

Dott. Arch. Giovanni Verlicchi
Via Bruciamolina, 15
48012 Bagnacavallo (RA)

All'Ufficio di Piano
dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie
Piazza Garibaldi
44011 Argenta (FE)

Bagnacavallo, 12 dicembre 2022

Oggetto: RELAZIONE TECNICA Procedimento Unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2107 e s.m.i. per la nuova costruzione di una sala medica, n. 16 nuovi box cavalli e un tunnel per deposito fieno, necessari allo sviluppo della clinica veterinaria insediata, da realizzarsi nell'area di pertinenza della stessa, sita nel Comune di Argenta (FE), via Torquato Tasso n. 17, loc. San Biagio, identificata catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Argenta al foglio 134 mappale 953 subalterno 3, in variante al vigente strumento urbanistico POC/RUE e non in contrasto con il PUG adottato.

Soggetto attuatore:

Dott. Veterinario Ugo Carrozzo, P.IVA 01773470388, Iscr. ordine di Ferrara n. 417
via Torquato Tasso n. 17, 44011 San Biagio di Argenta (di seguito denominato anche "proponente")
Trattasi di progetto in variante URB ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017 di attività esistente come di seguito descritta.

Attualmente nell'area è insediata un'attività veterinaria, specializzata in clinica e diagnostica equina, condotta dal titolare Dott. Veterinario Ugo Carrozzo.

L'attività ha necessità di sviluppare le infrastrutture mediante la realizzazione di una struttura di degenza e diagnostica specialistica mediante risonanza magnetica, con sviluppo sia dell'occupazione dell'area sia dell'aumento dell'indotto lavorativo dell'area di S. Biagio.

Pertanto l'attività necessita di n. 10 box cavalli per la degenza dei cavalli che avranno accesso dalla corsia di passaggio interna alla struttura e n. 6 box cavalli con accesso indipendente dall'esterno della struttura. Inoltre l'attività necessita di una sala medica adibita a risonanza per effettuare i necessari controlli medici.

Il procedimento, che si chiede di attivare, è proprio necessario per lo sviluppo dell'attività già insediata. Attualmente nella struttura sono presenti oltre al titolare, altri 3 veterinari e 3 addetti ai servizi oltreché vari laureandi in veterinaria svolgenti stage formativi.

Lo sviluppo dell'attività prevede un incremento degli addetti anche in ragione dell'attività internazionale che la clinica svolge, la quale richiede una dotazione di attrezzature all'avanguardia oggi non collocabili nei locali esistenti.

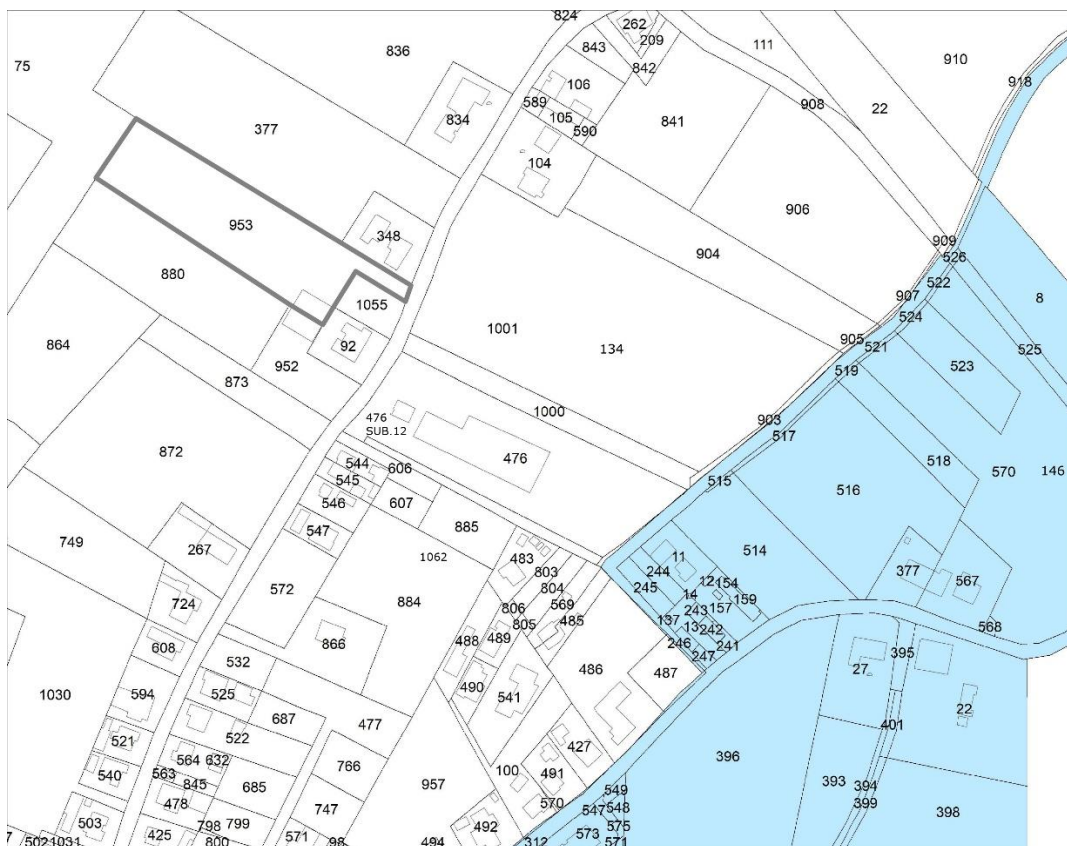
Attualmente, nell'area sorge uno stabile destinato a clinica veterinaria censito al catasto fabbricati foglio 134 mappale 953 sub 3, al quale si affiancheranno le strutture proposte nella presente richiesta che si insedieranno il terreno stesso.

Considerato quanto esposto, evidenziando quanto segue:

- il Dott. Veterinario Carrozzo Ugo risulta proprietario dell'area con sovrastante fabbricato

destinato a clinica veterinaria distinto al foglio 134 con il mappale 953 sub 3;

- Sup. catastale 5530,00 mq - foglio 134 con il mappale 953, proprietà U. Carrozzo



Stralcio di mappa catastale con indicazione del perimetro area in oggetto

CRONOPROGRAMMA INTERVENTI:

- 1) Il proponente presenta a propria cura e spese il procedimento unico (art.53 comma 1 lettera b L.R. n.24 del 21 dicembre 2017) relativo al comparto individuato nell'allegata scheda di progetto proposto.
- 2) Il proponente si impegna ad attuare e concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali (standard urbanistici), mediante stipula di apposita convenzione urbanistica.
- 3) Il proponente si impegna a corrispondere i contributi di costruzione eventuali.
- 4) Il suddetto si impegna a completare i lavori entro i termini stabiliti.

INQUADRAMENTO AMBIENTALE:

Come evidenziato nella tavola A.3A del PSC, riportata in estratto di seguito, l'area è esclusa da vincoli di natura paesaggistica di cui al D. Lgs. 42/04, poiché non è interessata dalle tutele imposte dal Parco Del Delta del Po, e dalla presenza dei corsi d'acqua adiacenti all'abitato.

Si espone la seguente proposta urbanistico/edilizia necessaria allo sviluppo dell'attività produttiva.

Proposta urbanistico/edilizia in ampliamento dell'attività produttiva

PARAMETRI DI PROGETTO DA PSC/RUE

SITUAZIONE ESISTENTE:

Attualmente l'attività presenta le seguenti destinazioni d'uso:

- CLINICA - 158,61 mq. di SC (uso **c8**)
- LETAMAIA - 120,00 mq.
- PADDOCK - 875,00 mq.

Verde mq. 1.695,63

Parcheggi mq. 78.75 così ripartiti:

n.3 P3r interni alla proprietà = mq. 37,50; n.3 P3c in linea lungo strada = mq. 41,25;

Spazio scoperto di manovra (superficie semi-permeabile) mq. 3.496,00

PREVISIONI DI PROGETTO:

E' previsto un ampliamento di **SC 612,84 mq.** così suddiviso:

- n.16 NUOVI BOX per CAVALLI e una sala medica (SC mq. 466,64 uso **d4.2**)
- TUNNEL AGRICOLO per rimessa fieno - SC 146,20 mq. (uso **d2**)

Sommando l'esistente e l'ampliamento previsto risulta una **SC complessiva di 771,45 mq.**

TABELLE RELATIVE AGLI INDICI DI RIFERIMENTO RUE

ESISTENTE

AMPLIAMENTO

	SC	P1	P3	U	SC	P1	P3	U	
a.1	-	-	-	-	-	-	-	0	a.1
b.1	-	-	-	0	-	-	-	0	b.1
b.2	-	-	-	0	-	-	-	0	b.2
b.3	-	-	-	0	-	-	-	0	b.3
c.8	158,61	63,44	158,61	95,16	-	-	-	0	c.8
d.4.2	-	-	-	-	466,64	46,664	233,32	233,32	d.4.2
d.2	-	-	-	-	146,2	14,62	36,55	0	d.2
TOTALE	158,61	63,44	158,61	95,16	612,84	61,284	269,87	233,32	TOTALE

ESISTENTE + AMPLIAMENTO

SC	P1	P3	U	
-	-	-	0	a.1
-	-	-	0	b.1
-	-	-	0	b.2
-	-	-	0	b.3
158,61	63,44	158,61	95,16	c.8
466,64	46,664	233,32	233,32	d.4.2
146,2	14,62	36,55	0	d.2
771,45	124,72	428,48	328,48	TOTALE



Tav. A. 3 A. del vigente PSC approvato il 05.10.09



Tav. 1.A4 POC-RUE-Territorio rurale-rettifica 2022

	Scheda progetto	
Ubicazione	San Biagio – Via Torquato Tasso	
<p>Il progetto prevede due interventi integrati. Il primo intervento è la costruzione di un fabbricato composto di box per 16 cavalli, magazzino e sala medica con ingresso separato. Il secondo intervento è un tunnel agricolo per rimessa fieno.</p> <p>ASPETTI URBANISTICI DA PSC-RUE-POC</p> <ul style="list-style-type: none"> - Territorio rurale-AVP ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - Territorio rurale – NR Nucleo residenziale rurale <p>I parametri edilizi e di sistemazione delle aree sono quelli del progetto che verranno recepiti in sede di accordo operativo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usi ammessi come da scheda POC, n. XV.VAR.1: <ul style="list-style-type: none"> ○ a1 – residenza ○ b1 – esercizi commerciali di vicinato ○ b2 – pubblici esercizi ○ b3 – studi professionali e piccoli uffici in genere ○ b4 – attività culturali attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto ○ c8 – locali per ambulatori, sale radiografiche, sala operatoria, ecc destinati alla clinica veterinaria 		

- **d2** – attività commerciali all'ingrosso, mostre, **magazzini, depositi**
- attività assimilabili a **d4.2 – degenza dei cavalli**

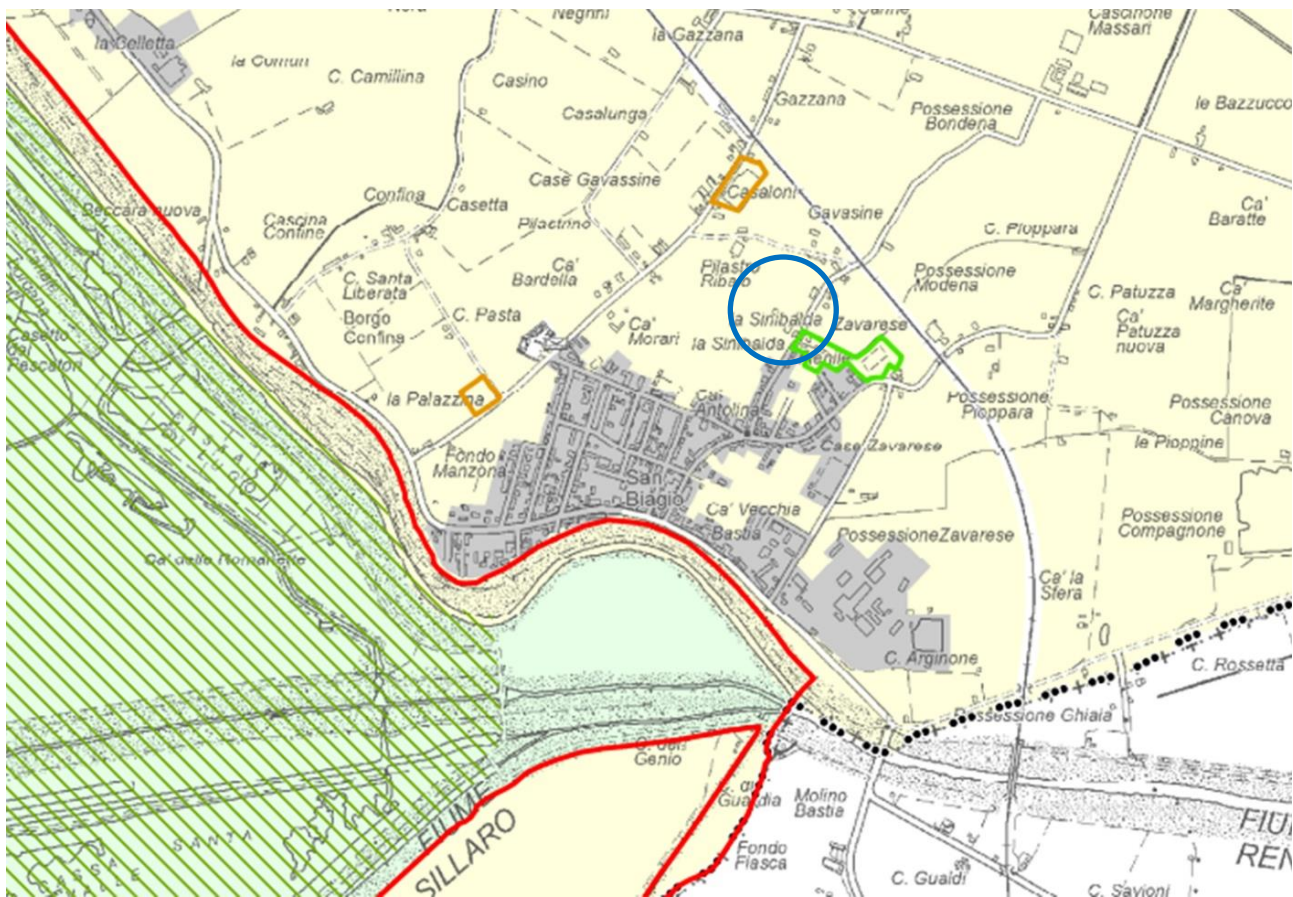
Nel rispetto degli indirizzi del PSC e secondo le indicazioni contenute nell'art. II.5 DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3) del RUE.

Le dotazioni territoriali (Verde U e Parcheggi P1-P3) sono computate sulla base delle Superfici Complessive attribuite ad ogni singola destinazione d'uso.

Parametri urbanistici di progetto		
Limiti del PSC		
ST pro – Superficie territoriale Clinica veterinaria	mq	5.530
SC pre – Superficie complessiva esistente Clinica veterinaria	mq	158,61
SC pro – Superficie complessiva di progetto (466,64+146.20)	mq	612,84
UT pro – Indice di utilizzazione territoriale di progetto	mq/mq	0,135
SC tot – Capacità insediativa totale di progetto = SC pre + SC pro	mq	771,45
SF pro – Superficie fondiaria massima	mq	5412
P1 – Superficie minima delle aree per parcheggi pubblici	mq	68,75
P3 – Superficie minima delle aree per parcheggi pertinenziali	mq	80,00
U – Superficie minima delle aree verdi di mitigazione	mq	-
STR – superficie della viabilità	mq	-
Totale area da cedere per parcheggi P1 con area di manovra	mq	137,00

Parametri edilizi	RUE	Di Progetto
H max – altezza massima	6,50 m	6,00 m
SP min – superficie permeabile minima	25%	30.6%
IC max – Rapporto di copertura massimo	20%	19,00%
(De) min – distanza minima tra edifici		8.87 ml
(Dc) min – distanza minima dai confini	5,00 m 0,00 m (se costruzione in confine)	

In caso di dismissione dell'attività, varranno le disposizioni del nuovo PUG.



PUG - Tav. 6.3 - Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale



PUG - Tav dei vincoli-Tutele e vincoli ambientali e paesaggistici - VIN-TAV.1.9

SCHEDA DI VALSAT**ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI**

Superficie Complessiva esistente : SC 158,61mq

Superficie Complessiva di progetto : SC 612,84mq

Stima capacità insediativa: SC tot= 771,45mq

P1 - sup. area parcheggi pubblici: 137 mq di progetto

P3 - sup. area parcheggi pertinenziali: 134,5 mq di progetto

PARCHEGGI - P3 - P1**CARICO URBANISTICO indici PUG**

Destinazioni d'uso		SU	P3
F.5 (ambulatori, lab., ecc.)	mq	158.61	19.80
F.5 (ricovero cavalli-16 box)	mq	466.64	58.30
F.5 (tunnel deposito fieno)	mq	146.20	7.31
Totale	mq	771.45	85.41

DOTAZIONE PARCHEGGI Esistenti

P3 - sup. area parcheggi pertinenziali 78,75 mq per complessivi mq. 127,50 (=90+37,5)

P3 - n.6 autorizzati PdC n18174 del09/12/2009	P3c	n. 3 in linea lungo strada, via T. Tasso, lato ovest (41,25mq + 48,75mq di area di manovra - tot. 90,00 mq)
	P3r	n. 3 all'interno area di proprietà (2,50 x 5,00 x n.3 = 37.50mq)

DOTAZIONE PARCHEGGI di Progetto

P1 - sup. area parcheggi pubblici 137 mq, comprensivi delle aree di manovra

P3 - sup. area parcheggi pertinenziali 134,50 mq, ripartiti in 110 mq per auto e autocarro, 10,50 mq per motocicli, 14 mq per biciclette

P1 - n.5	n. 5 in linea lungo strada (via T.Tasso) lato est (2,50 x 5,50 x n.5 = 68,75mq + area di manovra 68,25 mq - totale dotazione realizzata 137mq)	
P3 - n.7	P3c	n. 3 all'interno area di proprietà, di cui n.1 disabili (42.5mq)
	P3r	n. 3 all'interno area di proprietà (37,5mq)
	n. 1 area sosta per un autocarro (30.00mq)	
MOTOCICLI	n. 3 all'interno area di proprietà (10.50mq)	
BICICLETTE	Rastrelliera per n. 11 posti biciclette (14.00mq)	

Considerando la dimensione per parcheggio pari a 12,50 mq. (5x2,5m.) come da comma 5 art. 2.5 delle norme del PUG

La dotazione di P3 pari a n.7 posti auto, corrispondenti a quelli per i visitatori e per il personale della clinica veterinaria. La quantità di parcheggi è stata determinata secondo quanto indicato nel Piano Urbanistico Generale, art. 2.5, comma 3, tenendo conto della SU 612,84 mq per le destinazioni F.5, ovvero 1 posto auto ogni 100mq pari a 6.12, arrotondato per eccesso a n. **7 nuovi parcheggi, ovvero mq. 110,00.**

Sono inoltre previsti n. 3 stalli per parcheggio motocicli e rastrelliere per n. 11 biciclette. (Tav. 11 e 12)

La dotazione di P1 è pari a n.5 posti auto, pari a mq. 68,75mq sufficienti al fabbisogno dei clienti della clinica veterinaria che saranno realizzati in un'area fronte via Torquato Tasso, lato est, il cui perfezionamento dell'acquisto avverrà a conclusione dell'iter autorizzativo.

Il Dott. Veterinario Ugo Carrozzo ha stipulato preliminare di acquisto, in data 13 luglio 2021, assieme al vicino Dott. Paolo Donigaglia, ognuno per il 50% della superficie indicativa di 150 mq come evidenziato nella documentazione allagata al preliminare, dall'attuale proprietaria sig.ra Mazzanti Roberta (per altro l'Improto pattuito è stato già interamente versato) .

Di conseguenza l'area disponibile per la realizzazione dei parcheggi pubblici, da cedere al comune risulta di 75 mq, maggiore dello standard minimo per 5 parcheggi pari a $12,5 \times 5 = 62,5$ metri quadri.

La proprietà inoltre si impegna a realizzare opere di urbanizzazione, atte a rendere fruibili i parcheggi sopra descritti, intervenendo anche parzialmente su aree di proprietà pubblica (attuale arginello bordo strada), per una superficie di **circa 137 metri quadri**. Si rimanda alle tavole di progetto per ogni dettaglio.

Si specifica che l'area è dotata di n. 6 parcheggi (n. 3 P3c + n. 3 P3r) autorizzati da precedente titolo edilizio, PdC n. 18174 del 09/12/2009 e successivi rinnovi e varianti (Arch. 26153). Nello specifico n.3 P3c in linea lungo strada (via T.Tasso) lato ovest e n.3 P3r interni alla proprietà. (tav. 11 e 12)

La dotazione di **verde U** è già realizzata in forma di schermatura verde perimetrale tra le zone destinate all'attività ippica e i nuclei residenziali limitrofi, nonché ad isolamento di zone interne particolari (letamaia, ecc).

L'analisi delle superfici di progetto permeabili, semi permeabili e non permeabili (Tav.5 stato di fatto e Tav. 10 progetto) presenta:

Carrozzo	esistente	progetto
Sup. permeabile	1.695,63	1.695,63
Sup. semi permeabile	3.496,00	2.786,80
Sup. non permeabile	338,37	1.047,57
Sup. catastale totale	5.530,00	5.530,00

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Il comparto è accessibile da via Torquato Tasso, strada comunale che presenta un fondo ed una sezione adeguati.

Il Progetto si conforma ai seguenti Indirizzi:

Accessibilità – L'accesso all' area avverrà da via T. Tasso

Parcheggi – E' prevista la collocazione dell'area per parcheggi (P1) a ridosso dell'accesso all'attività, come indicato nelle tavole allegate (Tavv. 12, 12-A e 12-B).

Non si prevede la realizzazione di strade pubbliche all'interno del comparto.

FABBISOGNO IDRICO, ENERGETICO, RETI DI COMUNICAZIONE, SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE, REFLUI DI DEPURAZIONE

Come di seguito specificato per ogni argomento, per maggiori dettagli si fa riferimento a

- relazione geologica
- relazione idraulica e di invarianza idraulica e relativo progetto
- relazione impatto acustico
- studio di sostenibilità e compatibilità ambientale e territoriale

Dalla sintesi non tecnica della Val.S.A.T.:

Parte scarico acque

IL progetto non prevede la realizzazione di nuovi scarichi domestici. Le acque reflue domestiche attualmente autorizzate, protocollo HERA 1114/2009, sono collegate alla rete mista esistente lungo Via Torquato Tasso.

Relativamente al deflusso delle acque meteoriche, si prevede di mantenere l'attuale sistema di scarico mediante apporto nel canale consortile "Pioppara" senza incremento di portate, realizzando una rete di condotte fognarie interne al lotto, a servizio degli edifici, ed un accumulo suberificale finalizzato a mantenere l'invarianza idraulica.

7. *SINTESI NON TECNICA* – (Estratto pag. 30) -

"Non si è resa necessaria la progettazione delle principali reti di sotto-servizi (elettrica, gas, acqua potabile, telefonica, illuminazione pubblica) in quanto con l'attuazione del progetto gli eventuali ampliamenti delle reti saranno allacciate alle reti esistenti che a sua volta risultano già collegate alle reti pubbliche.

L'area di progetto non ha particolari criticità dal punto di vista ambientale pertanto la proposta risulta sostenibile a livello di impatti sull'ambiente in quanto:

- *gli impatti su suolo-sottosuolo e acque sono da ritenersi trascurabili dato che trattasi di ampliamento di attività già esistente;*
- *è prevista una rete separata per le acque reflue domestiche esistenti e le acque meteoriche di nuova realizzazione;*

- *le acque meteoriche saranno recapitate in scolo consortile denominato "Pioppara" nel rispetto dell'invarianza idraulica come da progetto allegato;*
- *gli impatti sull'atmosfera sono da ritenersi trascurabili per il ridotto incremento del traffico veicolare;*
- *la piena compatibilità acustica per l'edificio di progetto;*
- *non è previsto alcun impianto di riscaldamento negli edifici da realizzare, quindi nessuna dispersione termica prevista.*

Dati gli esigui impatti attesi, non sono previste né opere di mitigazione né opere di compensazione.

L'attuazione del progetto non comporta alcun aggravio della condizione attuale in cui l'attività di clinica veterinaria è già esistente."

ASPETTI AMBIENTALI

ASPETTI PAESAGGISTICI – STORICO - CULTURALI

Non si rileva la presenza di elementi di pregio interni al comparto. Tuttavia il progetto prevede la realizzazione di strutture per il ricovero di animali a ridosso di nuclei abitati, le quali dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali locali.

VINCOLI SOVRAORDINATI

Il comparto non è interessato da vincoli.

SICUREZZA IDROGEOLOGICA

Si rinvia a quanto previsto dalla relazione idraulica e di invarianza idraulica allegata.

SICUREZZA SISMICA

Si rinvia a quanto previsto dalla relazione Geologica Geotecnica ed elaborati strutturali di progetto.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Non si rilevano criticità

INQUINAMENTO ACUSTICO

Vedi relazione specialistica.

INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Non si rilevano criticità. L'attività della clinica non produce emissioni odorose incompatibili con la presenza delle vicine aree residenziali.

SMALTIMENTO RIFIUTI

Il comparto è in continuità con zona servita dalla raccolta RSU. Esiste già piazzola per i cassonetti in fregio a via Torquato Tasso.

SMALTIMENTO EFFLUENTI ZOOTECNICI E ASSIMILABILI

La presenza di equini nei box dedicati, prevede un'attività costante di pulizia delle lettiere, costituite da trucioli di legno o paglia. Le stesche vengono stoccate nel deposito dedicato (letamaia), e smaltite mediante ditte specializzate ed autorizzate.

Trattandosi di una clinica veterinaria, la presenza di degenti risulta variabile; pertanto, lo smaltimento avviene "a chiamata" e non a cadenze costanti. Si allegano ultimi documenti contabili a riprova di quanto esposto.

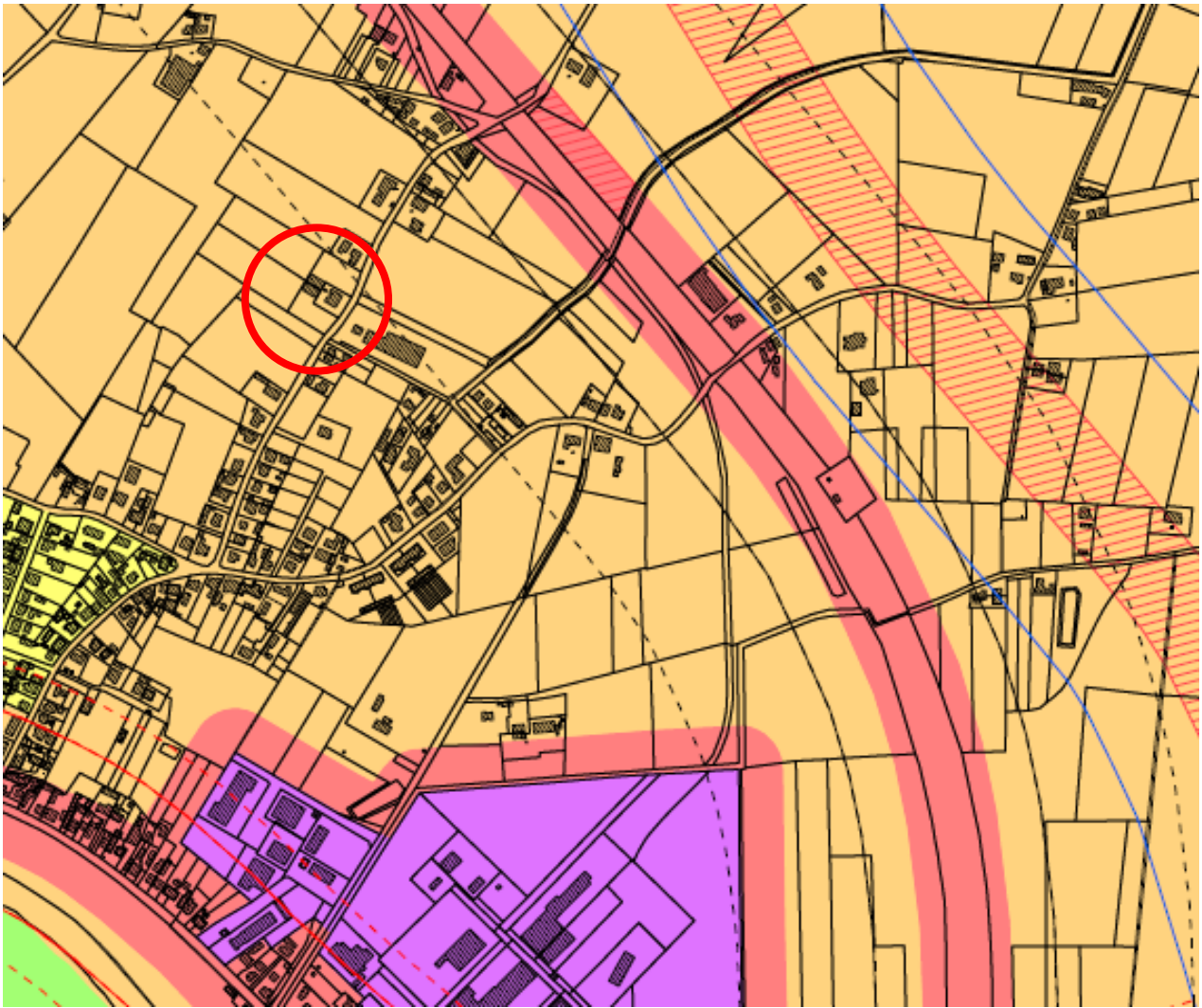
Relativamente alle deiezioni liquide (urine), le stesse usualmente sono assorbite dalle lettiere, quindi smaltite come sopra descritto.

La struttura sarà comunque dotata di un sistema di raccolta mediante vasca di accumulo, interna all'edificio, a tenuta stagna, necessario per la raccolta delle acque di disinfezione dei box, che sarà svuotata periodicamente, mediante ditte specializzate.

ULTERIORI CONDIZIONI

Non si prevede il ricorso a procedure espropriative per l'attuazione degli interventi, pertanto non è previsto il vincolo di inedificabilità preordinato all'esproprio per gli immobili interessati.

Ai sensi dell'art. 5.10 c.2 e c.3 delle NORME del PUG si prevede l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività (uso f5-PUG).



Estratto tav. ZA A3

Legenda

STATO DI FATTO

- Classe I
(diurni 50 dB, nott. 40 dB)
- Classe II
(diurni 55 dB, nott. 45 dB)
- Classe III
(diurni 60 dB, nott. 50 dB)
- Classe IV
(diurni 65 dB, nott. 55 dB)
- Classe V
(diurni 70 dB, nott. 60 dB)
- Classe VI
(diurni 70 dB, nott. 70 dB)

STATO DI PROGETTO

- Classe I
(diurni 50 dB, nott. 40 dB)
- Classe II
(diurni 55 dB, nott. 45 dB)
- Classe III
(diurni 60 dB, nott. 50 dB)
- Classe IV
(diurni 65 dB, nott. 55 dB)
- Classe V
(diurni 70 dB, nott. 60 dB)
- Classe VI
(diurni 70 dB, nott. 70 dB)

(I valori indicati si riferiscono ai limiti di immissione)

Dott. Arch. Giovanni Verlicchi
Documento sottoscritto Digitalmente