

SCHEDA PROGETTO PROPOSTO

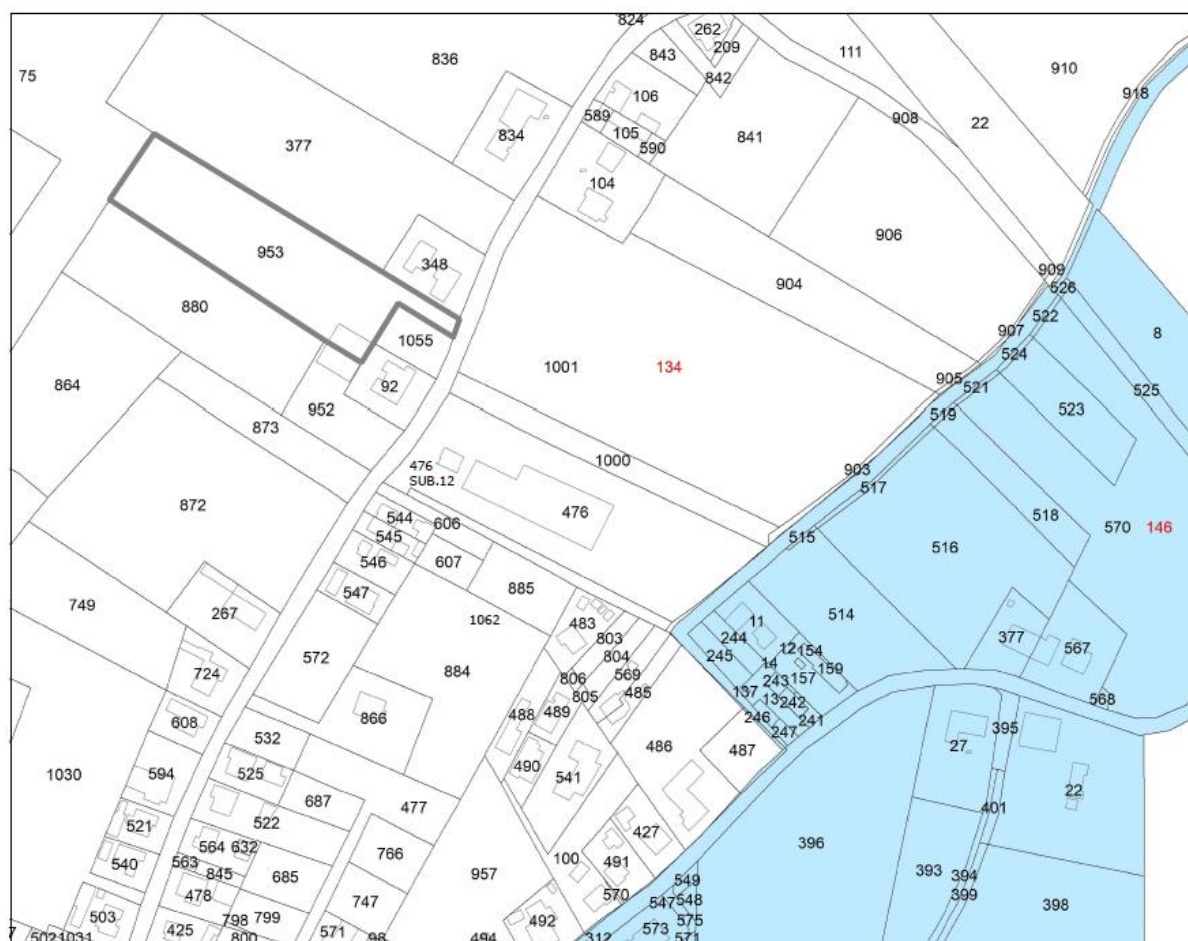
Dott. Veterinario Ugo Carrozzo

DENOMINAZIONE E AMBITO PSC	CARROZZO	Territorio rurale AVP – NR
UBICAZIONE	San Biagio di Argenta – Via Tasso	

Aree interessate dall'attuazione e descrizione dell'intervento

Promotore	<ul style="list-style-type: none"> - Dott. Veterinario Carrozzo Ugo proprietario del terreno PIVA 01773470388 , Iscr. ordine di Ferrara n. 417 Via Torquato Tasso 17, 44011 San Biagio di Argenta Nell'area di proprietà è già in essere attività di clinica veterinaria, denominata Clinica Equina San Biagio srl
Proprietà dell'area	<ul style="list-style-type: none"> - Dott. Veterinario Carrozzo Ugo
Localizzazione	<p>San Biagio di Argenta – Via Tasso, 17 L'area di progetto risulta nelle immediate adiacenze della località di San Biagio, agevolmente raggiungibile da Via Tasso.</p>

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO



Dati catastali	<ul style="list-style-type: none"> - Proprietà Dott. Veterinario Carrozzo Ugo - Foglio 134 (bianco) mappali 953
Superficie territoriale interessata	<p>Proprietà Carrozzo mq. 5.530 Clinica veterinaria Preliminare a nome Dott. Vet. Ugo Carrozzo acquisto a perfezionare a completamento iter mq. 75 per realizzazione parcheggi pubblici lungo la strada via Tasso. Proprietà del terreno Sig.ra Mazzanti Roberta nata ad Alfonsine (Ra) il 14.12.1962 con contratto preliminare del 13.07.2021</p>

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA'	
Descrizione dell'ATTIVITA'	<p>Clinica veterinaria equina, prestazioni e consulenze veterinaria in genere, ortopedia, chirurgia, diagnostica equini e animali in genere, risonanza magnetica.</p> <p>Attualmente nella struttura sono presenti oltre al titolare, altri 3 veterinari e 3 addetti ai servizi oltreché vari laureandi in veterinaria svolgenti stage formativi.</p>

Ambito del PSC e relative prescrizioni

ESTRATTO CARTOGRAFIA PSC



ASPETTI URBANISTICI DA PSC – RUE – POC

Inquadramento urbanistico (PSC)	<p>PSC</p> <ul style="list-style-type: none"> - Territorio rurale – AVP Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - Territorio rurale – NR Nucleo residenziale rurale <p>L'attuazione è subordinata al rispetto degli articoli 5.9 Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione e 5.10 Direttive al RUE e al POC delle Norme di attuazione dei PSC.</p>
Localizzazione	<p>San Biagio di Argenta – Via Tasso</p> <p>L'area di progetto risulta nelle immediate adiacenze della località di San Biagio, agevolmente raggiungibile da Via Tasso.</p>
Dati metrici di progetto	-
Funzioni ammesse (POC)	<p>Destinazioni d'uso ammissibili:</p> <p>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), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), attività assimilabili a d4.2 (degenza cavalli)</p>

COERENZE/INTERFERENZE	
ESTRATTO TAVOLA RUE-POC	
PAESAGGIO ED ECOSISTEMI	
Rete ecologica	---
Rete Natura 2000	---
Vincoli dal D.Lgs. 42/2004	---
Vincoli da PTCP	---
Sito Unesco	---
Patrimonio storico-architettonico	---
Patrimonio storico-testimoniale	---
Opportunità/criticità paesaggistiche	---
SISTEMA AMBIENTALE	
Zonizzazione acustica	Classe acustica III.
Stabilimenti aree Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.)	---

Condizioni per l'attuazione

Integrazione e compatibilità con il contesto	<p>Il progetto consiste nell'ampliamento di attività già esistente compatibile con il territorio rurale e già integrata nel contesto.</p> <p>Realizzazione di n.16 box per degenza dei cavalli e sala medica attigua (SC mq. 466,64, suddivisi in box cavalli mq 336,55, sala medica 51,70 mq, tettoia mq 78,39)</p> <p>Tunnel agricolo per rimessa fieno di mq. 146,20.</p>
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale complessiva 5.530,00 mq. <p>I parametri edilizi e di sistemazione delle aree sono quelli del progetto che verranno condivisi in sede di Conferenza di Servizi da svolgersi ai sensi artt. 14 e seguenti della L. n. 241/1990.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usi ammessi: <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, sala radiografie, sala operatoria, ecc. destinati alla clinica veterinaria)

	<ul style="list-style-type: none"> • d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi)
Dotazioni territoriali	<p>Nel rispetto degli indirizzi del PSC e secondo le indicazioni contenute nell'art. II.5 DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3) del RUE Unitario</p> <p>Le dotazioni territoriali (Verde U e Parcheggi P1 – P3) devono essere computate sulla base delle Superfici Complessive attribuite ad ogni singola destinazione d'uso.</p>
Dotazioni ecologiche-ambientali	---
Modalità di attuazione	Art. 53 LR 24/2017 – Artt. 14 e seguenti L 241/1990 - Convenzione per realizzazione parcheggi
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	---
Perequazione	---
Criticità principali	---
MITIGAZIONI E MISURE PER L'ATTUAZIONE	
Sistema della mobilità	<p>Accessibilità L'accesso alle aree avverrà da Via Tasso</p> <p>Parcheggi Collocazione delle aree per parcheggio pubblico (P1) in numero di 5. I parcheggi saranno realizzati su area acquisita mq 75 e completato l'intervento su area pubblica per circa mq 65, come da contratto preliminare del 13.07.2021 Parcheggi privati (P3) n. 7 posti auto (all'interno della proprietà) Parcheggi privati (P3) n. 6 posti auto (all'interno della proprietà e in linea lungo via T. Tasso) autorizzati da precedente titolo edilizio, PdC n. 18174 del 09/12/2009</p>
Reti infrastrutturali	<p>Idrica: esistente sulla via Tasso Gas: esistente sulla via Tasso Energia elettrica: esistente sulla via Tasso Smaltimento acque: Acque bianche: recapito nello Scolo Pioppara gestito dal Consorzio di Bonifica; Acque miste: recapito nel collettore in via Tasso come da autorizzazione allo scarico 1114/2009. Telecomunicazioni: esistente sulla via Tasso</p>
Criticità ambientali	<p>VALSAT Studio di sostenibilità e compatibilità ambientale e territoriale - si veda relazione in allegato</p> <p>Invarianza idraulica – si veda relazione in allegato</p> <p>Inquinamento acustico Valutazione acustica – si veda relazione in allegato Le attività e le funzioni di progetto non modificano la classe Acustica.</p> <p>Inquinamento elettromagnetico <u>Condizioni:</u> Nessuna</p>
Sistema delle risorse naturalistico-ambientali	Territorio agricolo a ridosso di nuclei abitati e senza la presenza di elementi di pregio naturalistico
Sistema delle risorse Paesaggistico-culturali	<p>Il paesaggio è costituito da territorio agricolo di pianura fortemente antropizzato. Sono già presenti alberature e siepi nelle aree di progetto.</p> <p><u>Mitigazioni:</u> Nessuna</p>
Interferenze con vincoli sovraordinati	<p>L'ambito non è interessato da vincoli</p> <p><u>Mitigazioni:</u> Nessuna</p>
Sicurezza sismica	Relazione di Modellazione, Geologica, Idrogeologica e Sismica – si vedano relazioni specialistiche in allegato

Parametri PSC/POC

TABELLA USI - Superficie Complessiva (SC)

Parametri Edilizi				
USI		CLINICA VETERINARIA – CARROZZO UGO		
		ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE MQ
		SC MQ	SC MQ	SC MQ
a1	residenza	0	0	0
b1	esercizi commerciali di vicinato	0	0	0
b2	pubblici esercizi	0	0	0
b3	studi professionali, piccoli uffici	Ufficio - 25,00	0	25,00
b4	attività culturali, ricreative, sportive, di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo	0	0	0
c8	ambulatori, sale radiografiche, sale operatorie, ecc. destinate alla clinica veterinaria	Clinica – 133,61	0	133,61
d2	magazzini, depositi	0	Tunnel rimessa fieno 146,20	146,20
d4.2	attività assimilabili quale ricovero dei cavalli	0	Box (n.16) e sala medica 466,64	466,64
TOTALE MQ.		158,61	612,84	771,45

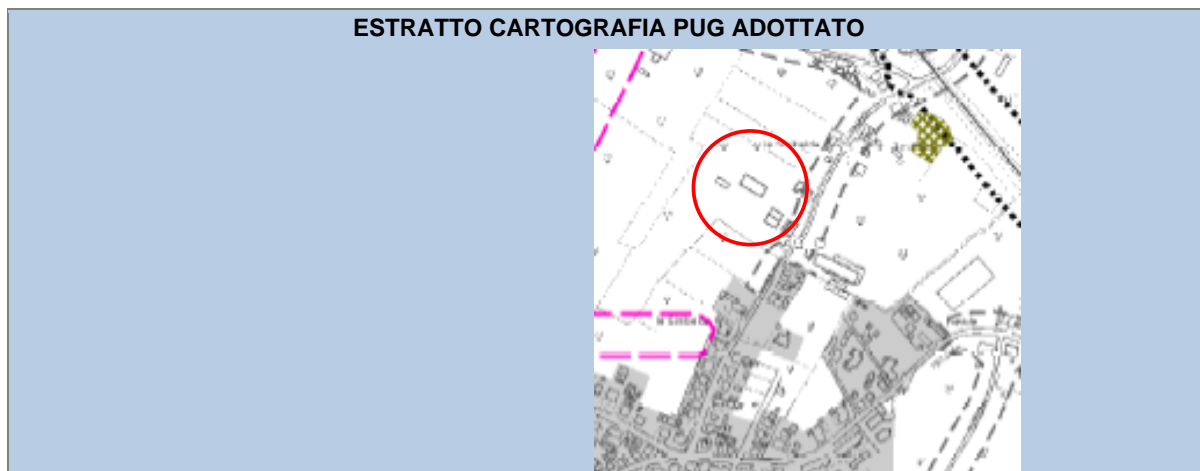
TABELLE PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Parametri urbanistici di progetto	
	Mq.
SF – Superficie Fondiaria	5.530,00
SC pre – Superficie Complessiva esistente	158,61
SC pro – Superficie Complessiva progetto	612,84
IC – Indice di Copertura (Sup. coperta/Sup. Fondiaria)	19%
UF – Indice di Utilizzazione Fondiaria (SC/SF)	13,5%
P1 – Superficie aree parcheggi pubblici DA CEDERE con area di manovra	137
P3 – Superficie aree parcheggi pertinenziali	134,50
U – Superfici aree verdi	-----
Superficie demaniale Consorzio di Bonifica	-----

Parametri edilizi di progetto	
(H) max – Altezza massima	m. 6,50 e/o 2 piani
SP min – Superficie permeabile	25%
IC max – Rapporto di copertura max	20%
(De) min – Distanze minima tra edifici	m. 8,87
(Dc) min – Distanza minima dai confini di proprietà o a confine con atto scrittura privata, registrato e trascritto	m. 5,00 o a confine

Ambito del PUG ADOTTATO e relative prescrizioni

DENOMINAZIONE E AMBITO PUG	CARROZZO	Territorio rurale
---------------------------------------	-----------------	--------------------------



Tav. 6.3

Tav. VIN_1.9

ASPETTI URBANISTICI	
Inquadramento urbanistico (PUG)	Territorio agricolo ad alta vocazione produttiva
Funzioni ammesse (PUG)	Destinazioni d'uso ammissibili: art.1,6 – comma D, funzioni direzionali e comma F, funzioni rurali, ovvero F5 - allevamenti di animali da affezione, comprende cliniche veterinarie.

Parametri PUG

TABELLA USI - Superficie Complessiva (SC)

Parametri Edilizi				
CLINICA VETERINARIA – CARROZZO UGO				
USI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE MQ	
	SC MQ	SC MQ	SC MQ	
f5	Allevamenti di animali d'affezione. Comprende le attività di custodia di animali, cliniche veterinarie e attrezzature annesse	158,61	466,64 146,20	771,45
TOTALE MQ.		612,84	771,45	

TABELLE PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Parametri urbanistici di progetto	
	Mq.
SF – Superficie Fondiaria	5.530,00
SC pre – Superficie Complessiva esistente	158,61
SC pro – Superficie Complessiva progetto	612,84
IC – Indice di Copertura (Sup. coperta/Sup. Fondiaria)	19%
UF – Indice di Utilizzazione Fondiaria (SC/SF)	13,5%
P1 – Superficie aree parcheggi pubblici con area di manovra	Complessiva 137, di cui 75 DA CEDERE
P3 – Superficie aree parcheggi pertinenziali	134,50
U – Superfici aree verdi	-----
Superficie demaniale Consorzio di Bonifica	-----

Parametri edilizi di progetto	
(H)max – Altezza massima	m. 6,00
SPmin – Superficie permeabile	25%
Qmax – Rapporto di copertura	20%
(De)min – Distanze minima tra edifici	m. 8,87
(De)min – Distanza minima dai confini di proprietà o a confine con atto scrittura privata, registrato e trascritto	m. 5,00 o a confine

ELABORATI GRAFICI

ELENCO TAVOLE	
TAV.01	ESTRATTO PUG
TAV.02	STATO DI FATTO - ESTRATTO DI MAPPA - 1:2000
TAV.03	STATO DI FATTO - INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO - 1:1000
TAV.04	STATO DI FATTO - RILIEVO FOTOGRAFICO
TAV.05	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA SUPERFICI E ALBERATURE ESISTENTI - 1:500
TAV.06	STATO DI FATTO - RETE FOGNARIA ACQUE PIOVANE – 1:200
TAV.07	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA IMPIANTI E RETE SOTTOSERVIZI – 1:1000 / 1:200
TAV.08	STATO AUTORIZZATO - CLINICA VETERINARIA - PROPR. CARROZZO - 1:100
TAV.08A	STATO RILEVATO- CLINICA VETERINARIA - PROPR. CARROZZO - 1:100
TAV.08B	COMPARATIVA - CLINICA VETERINARIA - PROPR. CARROZZO - 1:100
TAV.09	PROGETTO - SCHEMA ASSETTO PLANIMETRICO e PLANIVOLUMETRICO - 1:1000
TAV.10	PROGETTO - PLANIMETRIA SUPERFICI E ALBERATURE - 1:500
TAV.11	STATO ATTUALE E PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE-QUOTE-DEST. USO – 1:500
TAV.12	PROGETTO – AREE DI PARCHEGGIO – PLANIMETRIA - 1:200
TAV.12-A	STATO ATTUALE E PROGETTO – PARCHEGGI – PLANIMETRIA - 1:200
TAV.12-B	STATO ATTUALE E PROGETTO - SEZIONI STRADALI- 1:50/1:10
TAV.13	PROGETTO – RETE FOGNARIA ACQUE PIOVANE - 1:200
TAV.14	PROGETTO – BOX CAVALLI (16) e SALA MEDICA - 1:100
TAV.15	PROGETTO – SCHEMA IMPIANTO IDRICO-box cavalli-sala medica - 1:100
TAV.16	PROGETTO – TUNNEL AGRICOLO x deposito fieno - 1:100