

Documento Programmatico per la Qualità Urbana

Proponente Fratelli Benazzi S.r.l., Via Centro 6, Caprile di Codigoro.

Codigoro, Gennaio 2020

Arch. Pietro Pigozzi

SOMMARIO

1	Premessa	3
2	Obiettivi del PSC per l’area industriale di espansione in località Caprile – Ponte Quaiotto.	3
3	La variante al POC.....	4
4	Modalità di attuazione.....	4
5	Contenuti morfologici e modalità di intervento.....	5
6	Trasformazioni territoriali previste.	5
7	Dotazioni territoriali.....	5

1 Premessa

Il PSC del Comune di Codigoro, approvato con delibera del C.C. n° 49 del 29/03/2011 fissa gli obiettivi di partenza, a carattere strategico, e considerati come i limiti strategici entro i quali si deve muovere la pianificazione comunale a medio e lungo periodo temporale che fanno riferimento a:

- a) Codigoro deve assumere un ruolo attivo e dialogante per la sua ricollocazione strategica nell’ambito della revisione degli strumenti di programmazione sovra comunale, con particolare riferimento al suo ruolo di “ponte” fra il Delta del Po e la città di Ferrara, all’interno di una maglia fisica e relazionale data dalla cosiddetta “rete di Città e Territori”.
- b) Codigoro deve svolgere un’azione “propositiva” e “non passiva” nell’ambito delle grandi scelte infrastrutturali in corso, quali la E55 e il Corridoio di viabilità autostradale dorsale Mestre-Orte-Civitavecchia, il sistema ferroviario Codigoro-Adria, il nuovo assetto della viabilità comunale ed il ruolo della SS Romea.
- c) Codigoro deve ridefinire il suo ruolo nell’ambito del più vasto assetto idrogeologico del territorio del Basso Ferrarese.
- d) **Codigoro deve misurarsi con le nuove domande di logistica.**
- e) Codigoro deve trovare per il Capoluogo una maggiore identità urbana come “Città di Fiume”, anche attraverso la ricerca di una configurazione urbana per ogni centro/frazione: questo potrà essere perseguito soprattutto mediante azioni che impediscano l’impoverimento dell’identità storica dei nuclei urbani; in particolare il PSC persegue la definizione di strategie ed azioni capaci di riabilitare le funzioni urbane centrali, specialmente nel capoluogo, anche attraverso interventi di riqualificazione, rigenerazione e riaggiungitura del tessuto urbano stesso.
- f) Codigoro deve assegnare un nuovo ruolo al settore dell’agricoltura.
- g) Codigoro deve orientarsi al futuro, specialmente in riferimento ai settori commerciali e turistici.

2 Obiettivi del PSC per l’area industriale di espansione in località Caprile – Ponte Quaiotto.

Dall’analisi del PSC emerge che l’area è inserita all’interno degli ambiti specializzati per attività produttive esistenti. Sono state avviate iniziative di espansione dell’insediamento di Conserve Italia, azienda che opera nel settore delle conserve ortofrutticole e la riconversione, riattivazione ed ampliamento dell’insediamento industriale ex-Falco – Gruppo Trombini.

Per la valorizzazione dell’area industriale è stato realizzato uno specifico raccordo ferroviario ed una viabilità di raccordo con la Strada Statale Romea (SS 309) che costituisce un importantissimo asse viario in direzione Nord-Sud per la comunicazione dell’Emilia-Romagna con il Veneto.

L'intera area è stata individuata come Ambito di rilievo sovracomunale di riqualificazione come Area Ecologicamente Attrezzata ed avviata una gestione per attuarla nell'ambito di un Programma Provinciale di APEA.

3 La variante al POC.

Il PUA presentato ha lo scopo di consentire la realizzazione di un magazzino al servizio delle attività esistenti con una localizzazione che ne favorirà l'insediamento nell'ambito dell'espansione dei servizi di logistica all'insediamento di Conserve Italia.

Per quanto riguarda tutti gli aspetti e dettagli progettuali si fa riferimento agli elaborati tecnici precedentemente inoltrati, precisando che per la realizzazione degli impianti per servizi, sono già stati prodotti anche i pareri favorevoli dei vari enti interessati.

In riferimento alle dotazioni territoriali, l'insediamento proposto consentirà di soddisfarne i bisogni con la realizzazione delle dotazioni territoriali previste nel piano.

Per l'attuazione del PUA verranno realizzate le dotazioni territoriali previste ad integrazione delle aree di servizio esistenti nel centro abitato di Caprile con la realizzazione dei parcheggi presso il campo sportivo e con la realizzazione del verde a lato della viabilità esistente per la futura collocazione di una nuova pista ciclabile.

4 Modalità di attuazione.

Le modalità di attuazione del piano avverranno mediante:

- Allestimento del cantiere ed isolamento delle zone di lavoro secondo le vigenti norme di sicurezza (in particolare quelle relative alle aree adibite a standard);
- Sbancamento e creazione dei sottofondi per i parcheggi;
- Esecuzione degli impianti per servizi;
- Chiusura del cassonetto per la formazione del piano stradale e marciapiedi;
- Allestimento dell'area a verde;
- Allacciamento dei servizi di piano alle reti pubbliche;
- Finitura dell'impiantistica, coperchi, pali illuminazione, ecc...;
- Segnaletica orizzontale e verticale.

Termine delle opere, operazioni di collaudo da parte dei vari enti interessati e definizione della consegna al Comune delle Opere di Urbanizzazione con sottoscrizione dell'atto di cessione delle aree relative.

Le condizioni e le modalità di attuazione sono contenute nello schema di convenzione allegato, secondo il quale i proponenti realizzeranno le opere di urbanizzazione secondaria e ne saranno custodi sino alla data di cessione delle stesse, la cui manutenzione e conservazione passerà poi all'Amministrazione Comunale.

5 Contenuti morfologici e modalità di intervento.

Dal punto di vista morfologico la realizzazione del piano non altererà in alcun modo l'assetto urbanistico di Caprile in quanto tale previsione di PUA risultava già inserita nei vigenti PSC/RUE.

Dal punto di vista sociale ed economico apporterà solo benefici in quanto l'intervento consentirà la qualificazione dell'area già adibita a servizi mediante le opere di urbanizzazione, creando spazi pubblici per la collettività ed anche un potenziale incremento economico nella frazione, nonché la regolarizzazione dell'assetto della viabilità e dei parcheggi con il potenziamento della viabilità ciclabile ed al servizio della frazione stessa.

L'intervento sarà attuato mediante l'appalto a ditte specializzate e sarà gestito direttamente dai proponenti, secondo i dettami contenuti nella convenzione.

L'area sul confine Ovest sarà delimitata per tutta la lunghezza da un filare di pioppi cipressini con finalità di mitigazione ambientale.

6 Trasformazioni territoriali previste.

La proposta di intervento, essendo integrazione all'insediamento esistente, non necessita di valutazioni di sostenibilità o fattività particolari.

Detti aspetti, sono stati comunque analizzati e riportati nella VALSAT allegata all'istanza di PUA in variante al POC, nella preavalutazione di incidenza e nella valutazione di impatto acustico che ne documentano la compatibilità.

7 Dotazioni territoriali.

Le dotazioni territoriali sono indicate nella tavola di progetto, non sono previsti interventi particolari di integrazione paesaggistica ad esclusione del filare di pioppi posizionato lungo il confine Ovest dell'area di intervento.

La progettazione eseguita è stata sviluppata tenendo conto del lotto di forma rettangolare e dell'unica possibilità di accesso dalla strada pubblica che attraverso l'area esistente prevede l'utilizzo e l'accesso al nuovo magazzino.

Gli stalli dei parcheggi avranno dimensioni minime di 2,50 x 5,00 mt., l'area a verde sarà allestita con sistemazione del terreno a prato verde con la piantumazione di pioppi cipressini.



***“Variante specifica al POC del Comune di Codigoro
con valore di PUA per ampliamento area di Impianti
Produttivi”.***

Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Fratelli Benazzi S.r.l.

Via Centro 6, Caprile di Codigoro (FE)

Tutti i servizi, destinati al servizio del nuovo capannone, quali fognatura, illuminazione pubblica, rete ENEL, rete Telecom e rete idrica, saranno realizzate come da specifiche tecniche indicate nelle corrispondenti tavole di progetto e come dai pareri acquisiti dai rispettivi enti gestori.