

Relazione Tecnica

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

Codigoro, Gennaio 2020

Arch. Pietro Pigozzi

staf – studio tecnico associato ferrara

Sede Legale: Via L. Gulinelli, 11 – Tel.: 0532092309 – segreteria@stafstudio.it

Partita IVA: 01314060383

SOMMARIO

1	Premessa	3
2	Ubicazione dell'intervento.....	3
3	Inquadramento urbanistico	5
4	Progetto.....	13

1 Premessa

Il gruppo “Fratelli Benazzi Autotrasporti e Spedizioni Srl.” nell’ambito del proprio progetto di sviluppo delle attività di logistica intende realizzare un magazzino delle dimensioni di circa 9.000 mq. da adibire a rimessaggio e deposito di prodotti da trasportare in fasi successive. In particolare questo investimento si rende necessario per sviluppare le attività di servizio all’insediamento limitrofo di Conserve Italia con il quale sono da tempo avviati rapporti di collaborazione.

Il magazzino si configura come espansione di altri insediamenti già funzionanti presenti, servito da piazzali esistenti e da servizi alle attività di autotrasporto fortemente orientati alla movimentazione ed alla distribuzione di prodotti agroalimentari. Per consentire l’intervento è necessario promuovere un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che coinvolgerà l’area esistente e l’area necessaria per il nuovo insediamento.

2 Ubicazione dell’intervento.

L’intervento (urbanistico) proposto si colloca in un area a Sud con la località Caprile di Codigoro, confinante ad Est con l’insediamento industriale di Conserve Italia. L’area è ricompresa nell’un’APEA, denominata “Pomposa-Pontequagliotto”, individuata come ambito di rilievo sovracomunale da qualificare come Area Ecologicamente Attrezzata posta in prossimità della SS 309 Romea.

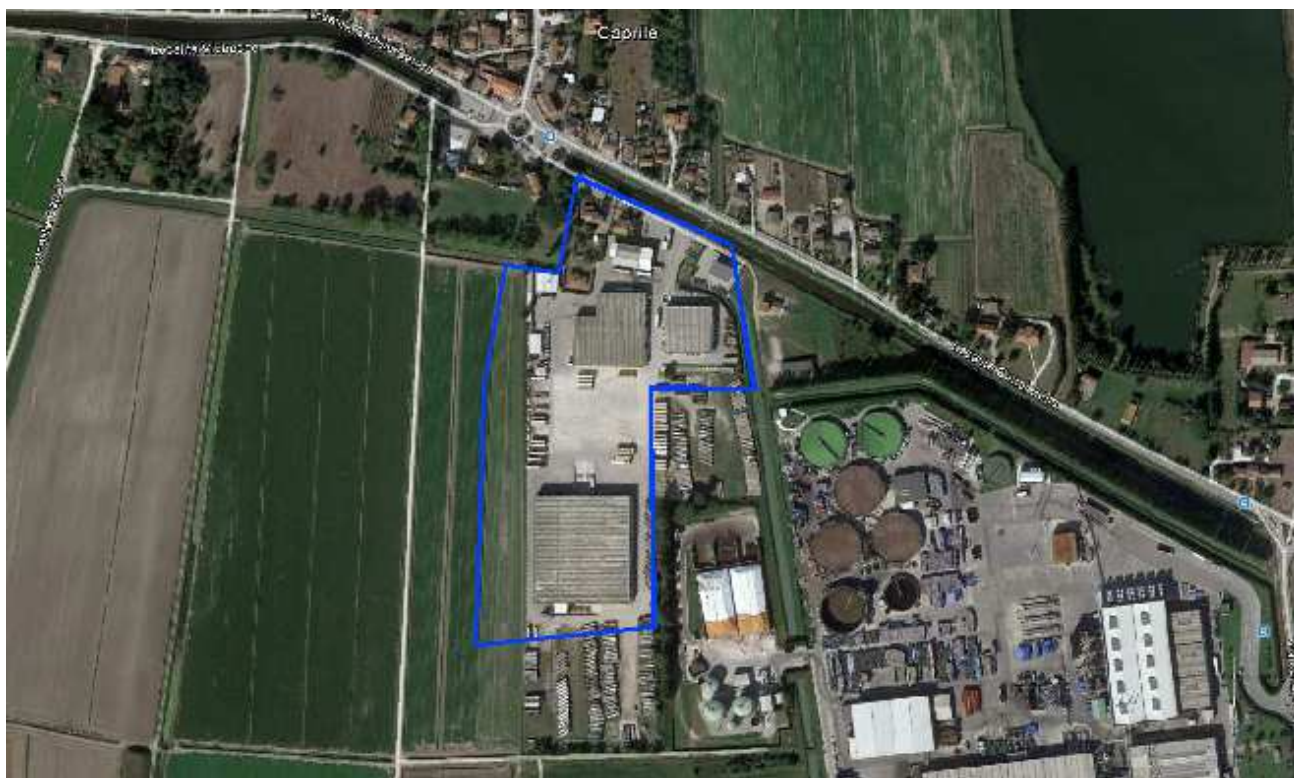


Fig 1-individuazione del perimetro del comparto su vista satellitare.

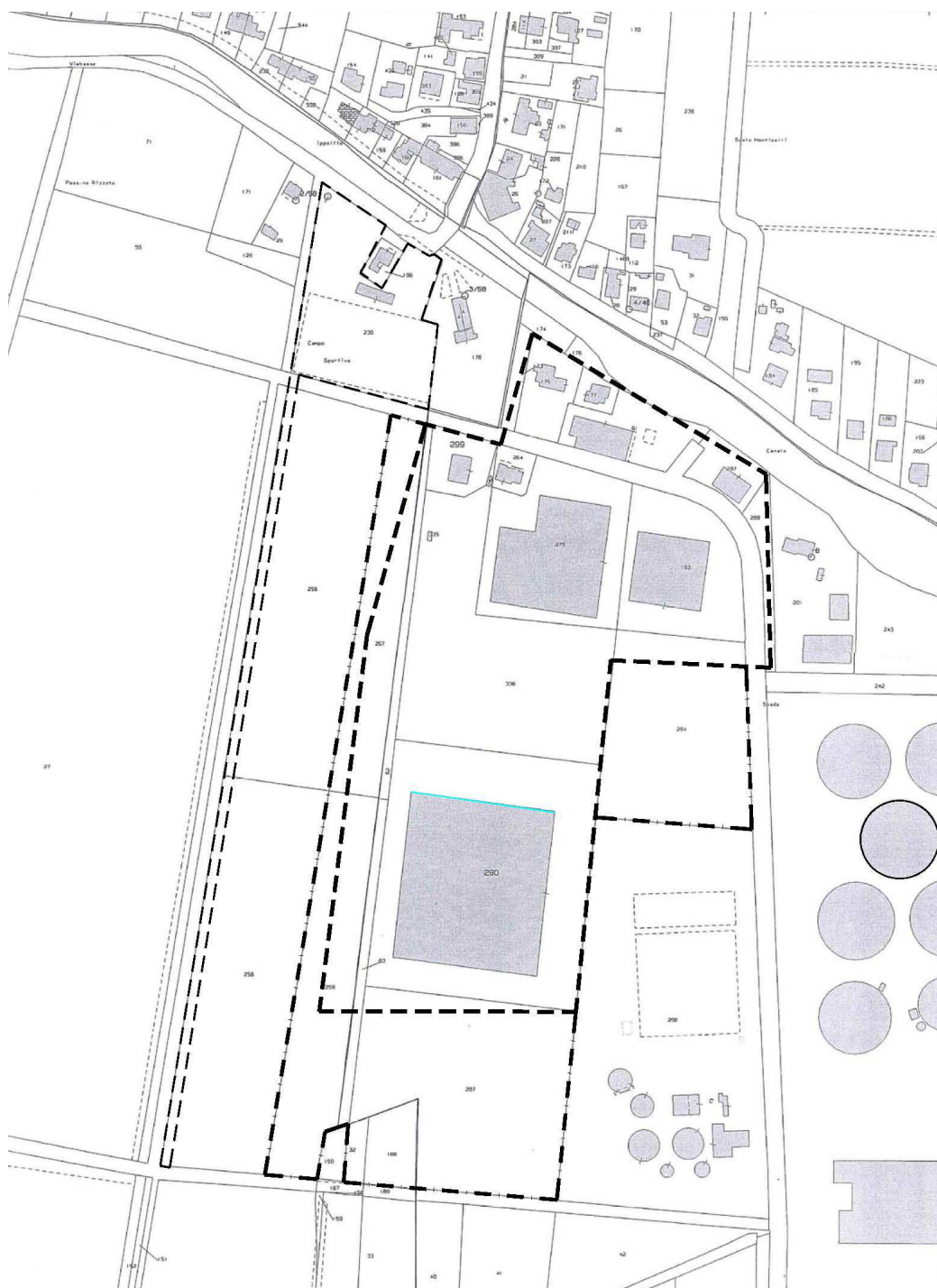


fig 2 -individuazione del perimetro del comparto su Estratto di mappa Catastale, Comune di Codigoro. Foglio n° 58, Mappali n°230, 256, 257, 258, 259, 32, 188, al Foglio n° 59, Mappali 61, 297, 275, 299, 193, 335, 336, 294, 290, 287, 62 e 63

staf – studio tecnico associato ferrara

Sede Legale: Via L. Gulinelli, 11 – Tel.: 0532092309 – segreteria@stafstudio.it

Partita IVA: 01314060383

L'intervento edilizio proposto :

1. Il nuovo Capannone si colloca in un area di proprietà ubicata a Sud dei Magazzini esistenti, in località Caprile, con accesso dalla via Centro.
2. La nuova sistemazione delle aree esterne ricomprese tra i magazzini esistenti ed il nuovo capannone.
3. Le aree destinate alle dotazioni sono individuate nell'ambito delle pertinenze comunali in fregio all'area oggetto dell'intervento (campo sportivo di Caprile di Codigoro).

Le aree incluse nel comparto sono censite al Catasto Fabbricati (NCEU) del comune di Codigoro al Foglio n° 58, Mappali n° 230, 256, 257, 258, 259, 32, 188, al Foglio n° 59, Mappali 61, 297, 275, 299, 193, 335, 336, 294, 290, 287, 62 e 63.

Il comparto è caratterizzato da un area sulla quale insistono magazzini esistenti per logistica di trasporto, la palazzina uffici ed i servizi all'attività. I piazzali risultano pavimentati per la collocazione dei containers.

Il comparto è collocato ai margini dell'area antropizzata di Caprile di Codigoro nel contesto di una zona adibita ad attività industriali che comprendono, tra l'altro l'insediamento di Conserve Italia e quello di Kastamanu (produzione pannelli lignei).

3 Inquadramento urbanistico

Il comparto d'intervento si colloca:

In un'APEA denominata “Pomposa-Pontequagliotto”, individuata come ambito di rilievo sovracomunale da qualificare come Area Ecologicamente Attrezzata nel Documento di Indirizzo per l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Ferrara, approvato con la Delibera della Giunta Provinciale 25/11/2008, n° 374; ed è stata individuata ed inserita come Area Ecologicamente Attrezzata nel Piano Strutturale Comunale Art. 5.7, c. 3 delle NTA in forma associata approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 29/03/2011.nella quale sono inserite .

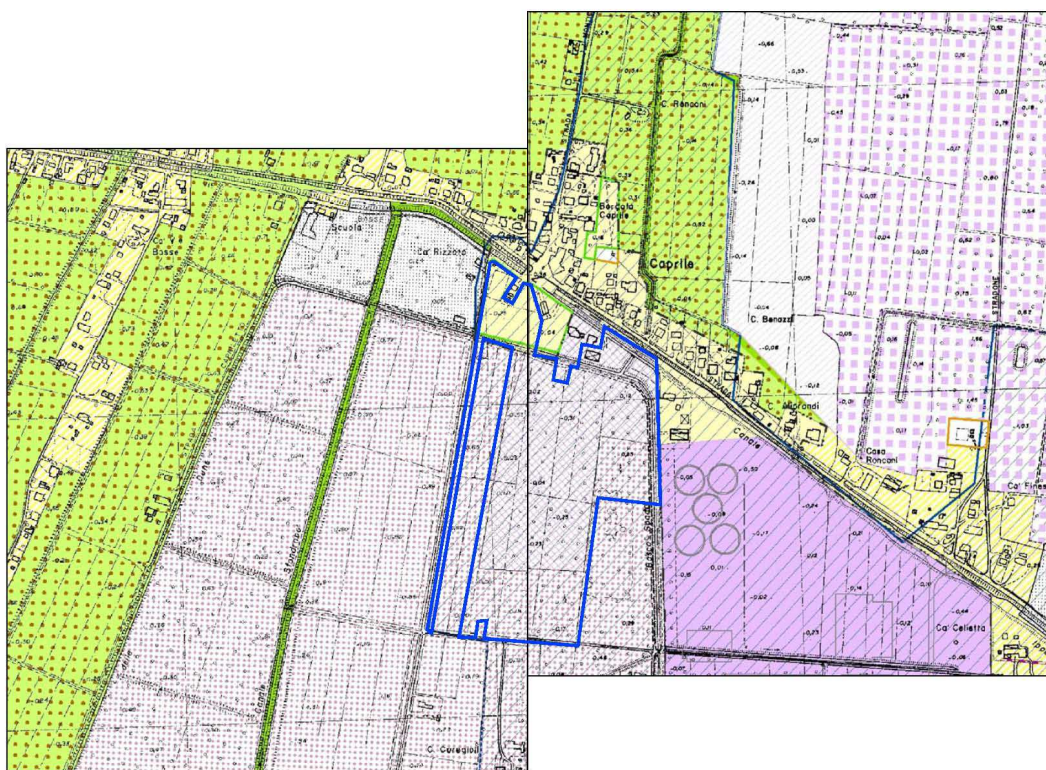
Per l'estratto della tavola dei sistemi del PSC con evidenziata L'APEA si rimanda all'elaborato grafico Tav. 2B

Lo schema di sintesi degli interventi programmati dal POC comprende:

1. Variante ss 309 Romea
2. riattivazione ex Falco
3. PUA dei Flli Benazzi
4. ipotesi di nuovo accesso all'APEA (vedi tavola 7b)

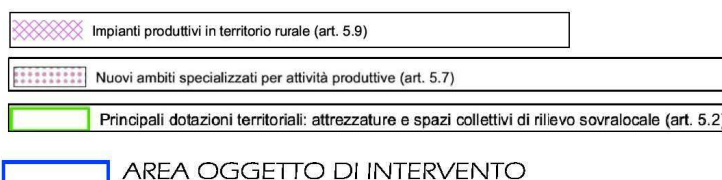
Il PUA ricomprende l'area sulla quale ha sede l'insediamento produttivo dei Flli Benazzi ed alcune aree limitrofe, classificata dal PSC approvato con delibera del CC n°49 del 29/03/2011, come di seguito riportato:

- Territorio urbanizzato, che comprende L'area di proprietà Comunale, confinante a Nord-Ovest con l'area oggetto di intervento, destinata ad attrezzature collettive (parcheggio);
- Territorio urbanizzabile classificato come Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art. 5.7), ove collocare l'ampliamento da attuarsi tramite POC e PUA
- Territorio rurale classificato come "impianti produttivi in territorio rurale", per la parte attualmente destinata all'attività dei Flli Benazzi ed ambito agricolo, per la parte attualmente utilizzata a fini agricoli da asservire all'attività dei Flli Benazzi. Una fascia ad Ovest verrà destinata a verde pubblico anche con funzione di mitigazione visiva-paesaggistica.



Tav.16

Tav.17

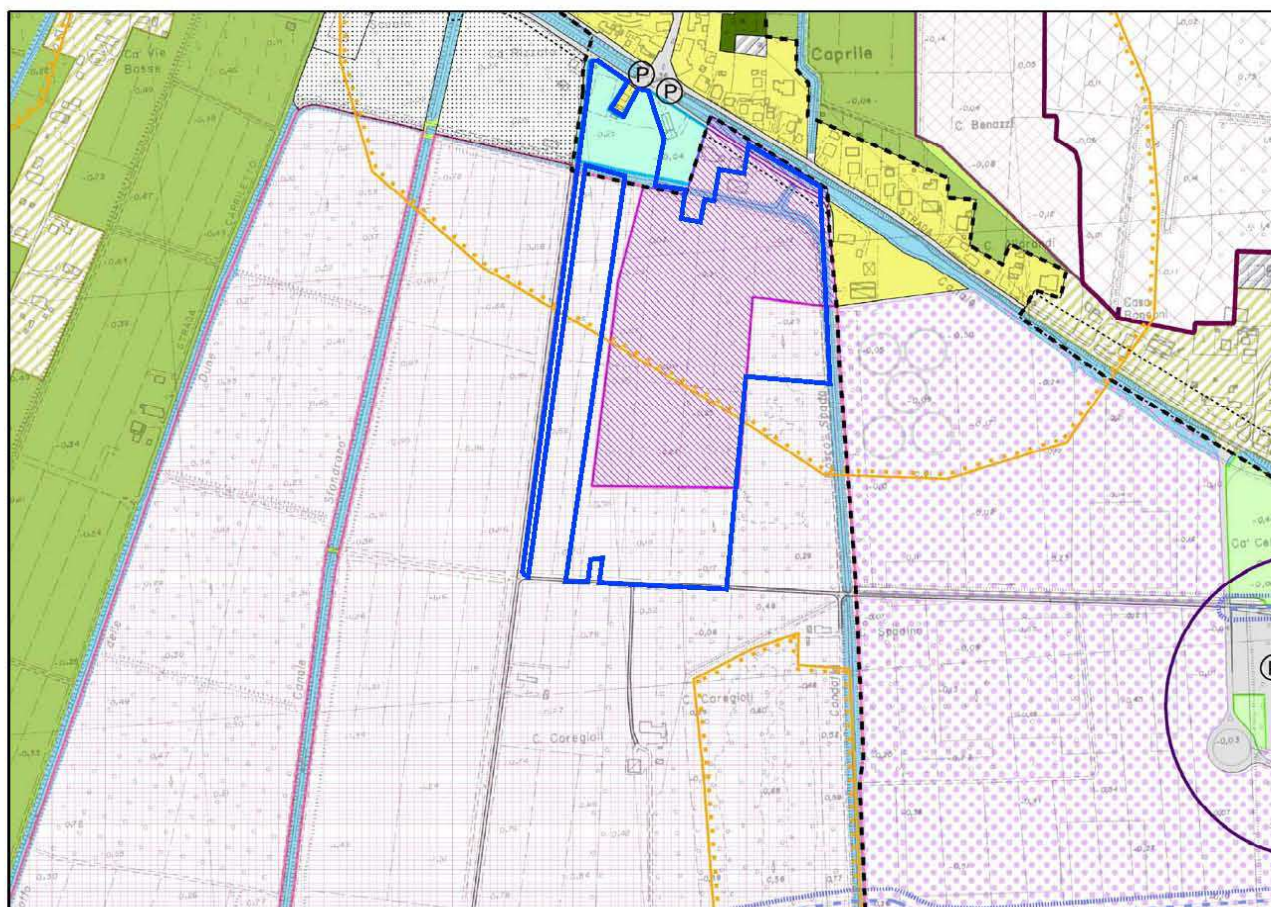


Perimetro del comparto su Estratto PSC vigente (TAVV 16 e 17) con indicazione del Comparto.

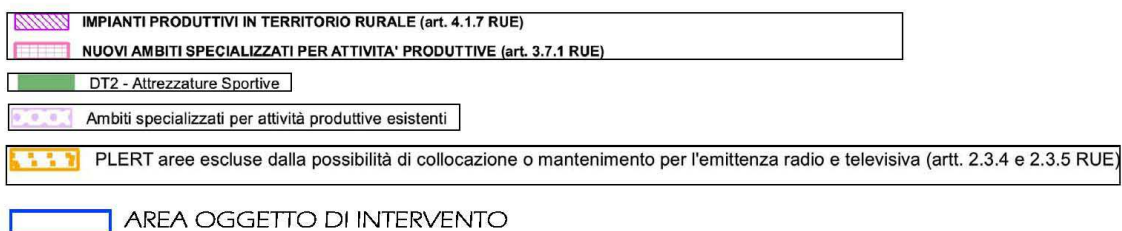
staf – studio tecnico associato ferrara

Sede Legale: Via L. Gulinelli, 11 – Tel.: 0532092309 – segreteria@stafstudio.it

Partita IVA: 01314060383



Estratto RUE (Tav. 4) - 1:5000



Perimetro del comparto su Estratto RUE vigente con individuazione del Comparto.

La superficie territoriale risulta di mq. 99.270,10; così articolata:

staf – studio tecnico associato ferrara

Sede Legale: Via L. Gulinelli, 11 – Tel.: 0532092309 – segreteria@stafstudio.it

Partita IVA: 01314060383

St di intervento TOTALE AREA PUA

foglio	mappale	Sf mq.	PSC-RUE vigente	proprietà	Valore IMU (euro)
Fg. 59	61	3.010,00	IPR	F.lli Benazzi	€. 14,82
	297	1.300,00	IPR	Selmabipiemme leasing	€. 14,82
	299	1.340,00	IPR	F.lli Benazzi	€. 14,82
	335	14,00	IPR	F.lli Benazzi	€. 14,82
	275	7.977,00	IPR	Hypo alpe adria leaasing	€. 14,82
	193	5.800,00	IPR	F.lli Benazzi	€. 14,82
	336	13.037,00	IPR	F.lli Benazzi	€. 14,82
	294	10.000,00	NASP	F.lli Benazzi	€. 8,66
	290	19.140,00	IPR	Hypo alpe adria leaasing	€. 14,82
	62	1.155,00	IPR	F.lli Benazzi	€. 14,82
	63	1.210,00	IPR	F.lli Benazzi	€. 14,82
	287	13.520,00	NASP	F.lli Benazzi	€. 8,66
Fg. 58	188	1465,00	NASP	F.lli Benazzi	€. 8,66
	32	480,00	NASP	F.lli Benazzi	€. 8,66
	259	8.010,00	RUR	F.lli Benazzi	€. 14,82
	257	5.950,00	RUR	F.lli Benazzi	€. 14,82
totale		88.043,00			
	230	8.141,00	DOT	Comune di Codigoro	€. 7,41
	256 parte	1514,70	DOT	Area da acquisire con preliminare già registrato	€. 7,41
	258 parte	1571,40	DOT	Area da acquisire con preliminare già registrato	€. 7,41
totale		11.227,10		Aree di intervento per inserita nel PUA per stralcio standar.	
STer		99.270,10	POC/PUA Benazzi	Totale comparto	

Di quanto sopra:

- 1- mq. 57.182 sono ricompresi nell'area produttiva esistente che conseguentemente viene esclusa dal calcolo delle dotazioni territoriali di progetto in quanto gli insediamenti realizzati hanno concorso con il versamento degli oneri, in capo al proponente.

I seguenti oneri sono in capo al soggetto attuatore, vedi (punto 1.5.1 e s.m.i.)

D.1 Dotazioni territoriali (art 2.1.4 delle NT del RUE):

staf – studio tecnico associato ferrara

Sede Legale: Via L. Gulinelli, 11 – Tel.: 0532092309 – segreteria@stafstudio.it

Partita IVA: 01314060383

DOVUTE (uso d1o d2) P1+U 15% delle ST ; P3 mq 25 /100 Sc;

In caso di POC/PUA tutte le dotazioni devono essere realizzate. (Art 2.1.7 co 1 delle NT RUE).

D.2 Urbanizzazioni primarie (art. 12 del DPR 380/2001)

L'intero comparto deve essere dotato delle seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti elencate al punto 1.1 dell'allegato 2 alla DCC 46/2019:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;

Il proponente deve prevedere l'accessibilità pubblica delle dotazioni ad uso pubblico, collocandole in fregio alle strade pubbliche limitrofe al comparto, ovvero mediante la realizzazione di idonee strade di accesso alle stesse dotazioni.

D.3 Opere di compensazione/mitigazione (art 7.7 delle NT del RUE)

Ai sensi dei commi 9 -11 dell'art 7.7 delle NT del RUE è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per i lati ovest e sud a contatto con zone agricole, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente. Devono essere prescelte specie comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 3,7,1 deve essere mantenuta una Superficie Permeabile (sp) pari al 10 % della Superficie scoperta.

D.4 Contributo di Costruzione (allegato 2 alla DCC 46/2019):

il permesso di costruire per il nuovo capannone è ONEROSO comporta la corresponsione delle seguenti quote del contributo di costruzione:

U1 euro 118.327,21

U2 euro 18.028,11

D euro 31.398,08

S euro 35.322,84

CS euro 30.059,29

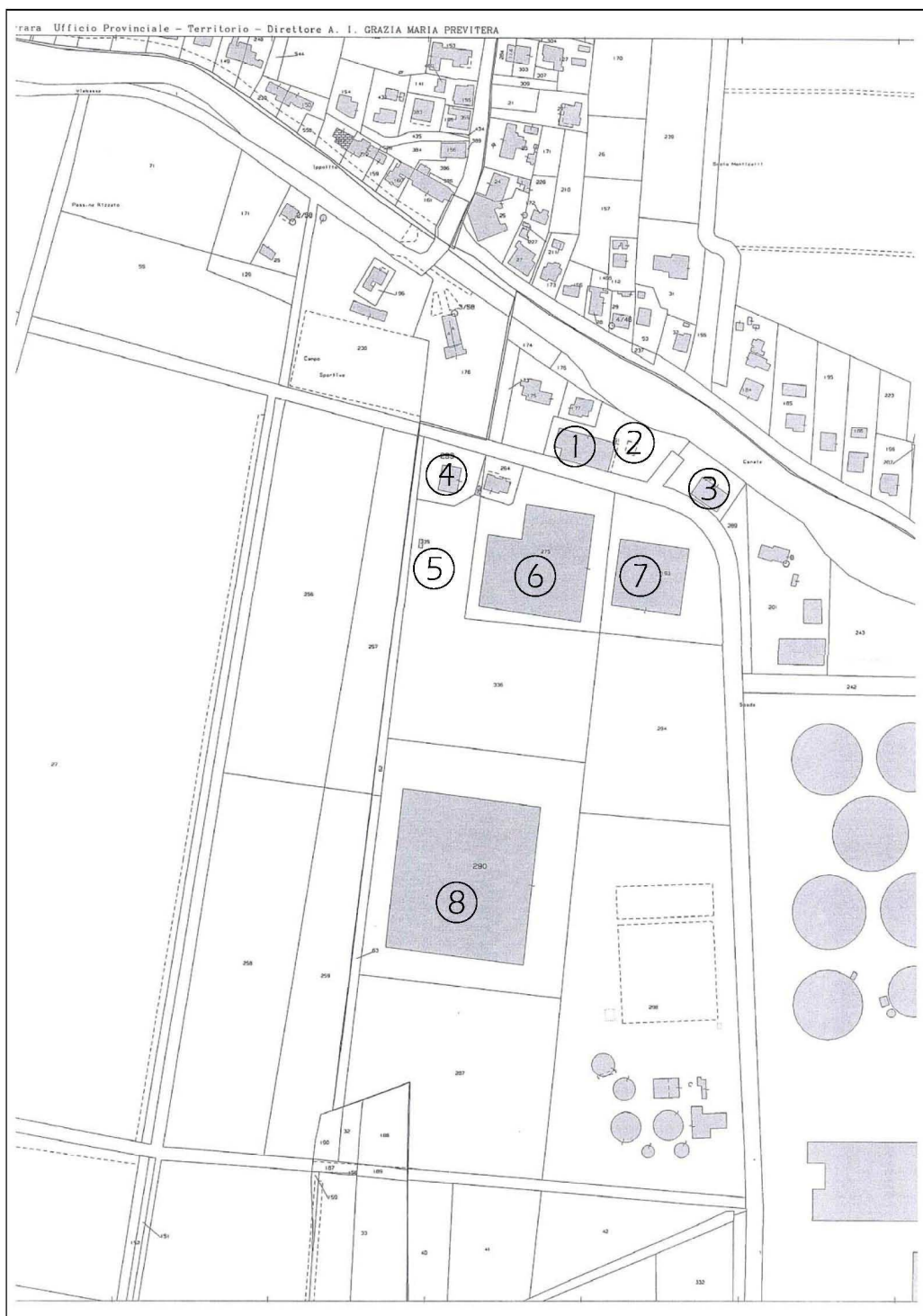
tuttavia ai sensi del punto 6.1 della DAL 186/2018, in caso di realizzazione delle dotazioni territoriali, come nel caso di PUA, il soggetto attuatore deve realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto DI **203.076,24**, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

(si veda il prospetto di seguito riportato con i titoli autorizzativi).

Titoli Autorizzativi in essere:

- 1) CE 56/87; CE 54/94; CE 83/97; CE 24/98; P.C.S. 313/2011.
- 2) DIA 56/2010; PC 79/2011; DIA 154/2010;
- 3) PC 193/2008; DIA in variante 214/2009;
- 4) PC 298/2011;
- 5) SCIA 8/2015 (cabina ENEL);
- 6) PC 32/2005; PC 181/2005;
- 7) PC 353/2003; PC 155/2004;
- 8) PC 327/2007; PC 121/2008.

Tutti gli insediamenti sono dotati di agibilità edilizia.



Titoli edilizi in essere (si veda elenco a pag. 12)

staf – studio tecnico associato ferrara

Sede Legale: Via L. Gulinelli, 11 – Tel.: 0532092309 – segreteria@stafstudio.it

Partita IVA: 01314060383

- 2- mq. 30.861 rappresentano l'area di proprietà ricompresa nelle aree a destinazione "Ambito Specializzato per Attività Produttive non conformate da attuarsi tramite POC e PUA".

Fg. 59	mappale	294	mq.	10.000,00
	mappale	287 parte	mq.	12.525,00
	mappale	63 parte	mq.	616,00
Fg. 58	mappale	259 parte	mq.	2.200,00
	mappale	257 parte	mq.	3.573,00
	mappale	32	mq.	480,00
	mappale	188	mq.	1.465,00
SOMMANO				
Superficie area nuova destinazione			mq.	30.861,00

Area territoriale ricompresa nel PUA per la quale vengono conteggiati gli standard urbanistici da realizzare definiti nelle NTA di piano nella misura del 10% St a verde pubblico e 5% St a parcheggi pubblici così articolato:

- verde di progetto mq. 3.086,10
- parcheggio di progetto mq. 1.543,05
- TOT Standard mq. 4.629, 15

3- Individuazione degli standard (vedi Tavola 6);

- Verde da cedere m. 475 x 6,50 = mq. 3.087,5 nell'area al confine Ovest del lotto.
- Parcheggio dell'area di proprietà comunale esterna al perimetro PUA della superficie di mq. 1.543,05 ricompresa nella superficie totale di mq. 8.141,00 (Foglio 58, mappale 230)

4 Progetto

Nell’area di proprietà verrà realizzato il nuovo magazzino della superficie complessiva di mq. 9.000, dotato di due rampe di carico, poste a Sud e a Nord.

Ai margini del lotto è prevista la possibilità di collegarsi con l’area di espansione inserita nell’APEA come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti. Verrà inoltre realizzata una viabilità interna di collegamento con i magazzini esistenti.

Il sistema di raccolta delle acque meteoriche è dimensionato al fine di garantire il principio di invarianza idraulica mediante la realizzazione di volumi di laminazione, utilizzando il parametro di calcolo di 500 mc/ha.

Le acque meteoriche ricadenti sulle superfici impermeabili (strade, piazzali, marciapiedi) saranno convogliate all’interno di bacini di laminazione appositamente realizzati (vedi Tav. 9a e 9b) con recapito finale nel Canale Ippolito.

I parcheggi di standard, per complessivi mq. 1546, ubicati nell’area comunale, verranno realizzati con pavimentazione semipermeabile in modo da garantire la dispersione delle acque meteoriche attraverso il terreno sottostante.

L’illuminazione pubblica prevista nell’area comunale oggetto di standard sarà alimentata tramite canalizzazione in PVC con relativi pozzetti di raccordo e fari con altezza pari a cm. 220.

Il verde di standard per una superficie complessiva di mq. 3.090 è collocata nel lato Ovest dell’area e sarà dotata di una piantumazione di un filare di pioppi cipressina per mitigare la vista del nuovo insediamento dalla campagna circostante.

Per quanto riguarda le considerazioni in merito:

- Suolo e sottosuolo;
- Ambiente idrico;
- Clima ed atmosfera;
- Flora, fauna ed ecosistema;
- Paesaggio e patrimonio storico e culturale;
- Viabilità.

Si rimanda al “Documento di VALSAT comprensivo della prevalutazione di incidenza e la sintesi della valutazione di impatto acustico”.