

*Oggetto*VARIANTE AL  
PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
AREA INDUSTRIALE FALCO*Sito*

Via Romea, 27 - Pomposa (FE)

UCEU / UCT Foglio 59 Mappale 32 Subalterno 6

*Proprietà*

Kastamonu Italia Srl

Via Romea, 27 - 44021 Pomposa (FE)

*Committente*

Kastamonu Italia Srl

Via Romea, 27 - 44021 Pomposa (FE)

*Fase*

S1 - VARIANTE PIP

*Descrizione*

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

| <i>N. Elaborato</i> | <i>Emissione</i> | <i>Data</i> |
|---------------------|------------------|-------------|
| U00a                | R04              | 27.09.2018  |

*Scala*

| <i>Emissione</i> | <i>Data</i> | <i>Descrizione</i> |
|------------------|-------------|--------------------|
| R01              | 17.11.2017  | Prima emissione    |
| R02              | 30.04.2018  | Seconda emissione  |
| R03              | 01.06.2018  | Terza emissione    |
| R04              | 20.07.2018  | Quarta emissione   |

*Il Progettista*

Arch. Mario Loffredo

*Cod. Pratica*

P17-0043

*Responsabile di Commessa*

Ing. Gessica Grossi

*Redatto*

Ing. Gessica Grossi

*Controllato*

Arch. Mario Loffredo

*Approvato*

Arch. Mario Loffredo

*File*

P17-043\_S1\_DE\_Copertine VAR.dwg

ArchLiving  
LABORATORI di PROGETTAZIONE

Via Monsignor Luigi Maverna, 4 - 44122 - Ferrara  
Tel. 0532 733683 - Fax. 0532 692608  
info@archliving.it - posta@pec.archliving.it  
www.archliving.it  
p.iva: 01835300383  
Capitale sociale: € 10.000,00  
Registro Imprese di Ferrara: n. 202136







## SOMMARIO

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | PREMESSA                                   | 3  |
| 2   | UBICAZIONE DEL SITO                        | 5  |
| 3   | INQUADRAMENTO URBANISTICO                  | 6  |
| 3.1 | CATASTO                                    | 6  |
| 3.2 | PSC  | 7  |
| 3.3 | RUE  | 8  |
| 4   | S1 –PLANIMETRIA GENERALE E VARIANTE AL PIP | 10 |
| 4.1 | STATO LEGITTIMATO                          | 10 |
| 4.2 | STATO RILEVATO E VARIANTE AL PIP           | 13 |
| 5   | CONCLUSIONI                                | 17 |



## 1 PREMESSA

### COMMITTENTE

Kumas Tugrul, il qualità di legale rappresentante pro tempore dell'azienda **Kastamonu Italia Srl** con sede legale in Via Romea 27 – 44021 Pomposa, Comune di Codigoro (FE), P.Iva 02573820392.

### PROGETTISTA

Arch. Mario Loffredo, iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 3139 nato ad Avellino (AV) il 30/07/1971 e residente a San Giovanni in Persiceto (BO), Via Massarenti 12 – 40017, con studio in Ferrara (FE) in Via Mons. Luigi Maverina4.

### OGGETTO

- Piano di Insediamenti Produttivi Area Industriale Falco approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Codigoro in data 05 ottobre 2000 e con delibera del Consiglio Comunale n. 10 prot. 1746 del 22/01/2001.
- Successiva Variante approvata **con Delibera n° 31 del C.C. del 28 marzo 2001 (Tav. 05b)**.
- Atto di vendita e stipula di convenzione Urbanistica del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro Rep. N° 52452/14502 del 25/09/2001 per l'attuazione del Piano Insediamenti Produttivi denominato "Area Industriale Falco", tra il Comune di Codigoro e la Ditta Falco S.p.A.
- Successivo atto di vendita e stipula di convenzione Urbanistica del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro Rep. N° 52617/14543 del 29/10/2001 per la parte restante del terreno interessato dal piano sopra citato.
- Il soggetto attuatore, al punto 2 della Convenzione stipulata, si è impegnato a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'area entro il termine di 1 (un) anno decorrente dalla data di sottoscrizione della convenzione ed a realizzarle entro 3 (tre) anni dal rilascio del titolo abilitativo.
- Il soggetto attuatore con nota del 14/07/2003, assunta al Prot. Del Comune di Codigoro al n° 13836 in data 23/07/2003 ha chiesto proroga di mesi 12 (dodici) per la presentazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione citata. La proroga è stata concessa con Deliberazione di Giunta Comunale n. 287 del 28/08/2003.
- In data 26/08/2003 prot. N. 15935 è stata presentata allo Sportello Unico del Comune di Codigoro la pratica edilizia n.268/2003 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale atto non risulta mai essere stato rilasciato dal Comune di Codigoro.
- Con l'atto di Fusione per incorporazione del Notaio Erdo Scarano di Ravenna Rep. N° 120413/24421 del 16/12/2005 tra le società "FALCO SPA", "RAFAL SPA", "MC INIZIATIVE INDUSTRIALI SPA", "ANNOVATI SPA", con il quale si è costituita la società per azioni denominata "GRUPPO TROMBINI SPA" con decorrenza ed effetto dal 30 dicembre 2005.
- In data 05/10/2007 con prot. N. 18957 è stata inoltrata presso il Comune di Codigoro richiesta di proroga di anni uno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale proroga viene concessa con delibera della Giunta Comunale n. 226 del 21/11/2007.
- In data 05/2017 la Società Kastamonu Italia Srl ha acquistato la proprietà.



## **RICHIESTA**

Ai sensi della Legge Regionale n° 20/2000 **si richiede Variante al Piano Insediamenti Produttivi Falco** mai terminato e la stipula di una nuova convenzione tra il Comune di Codigoro e l'attuale proprietà dell'area Kastamonu Italia Srl.



## 2 UBICAZIONE DEL SITO

L'area del complesso produttivo acquistato dalla ditta Kastamonu Italia Srl è ubicato nel Comune di Codigoro, località Pomposa – SS Romea 27 ed è censita al catasto fabbricati al Foglio 59, Particella 32, Sub. 6.



Figura 1: Vista aerea dell'area tratta da Google Maps

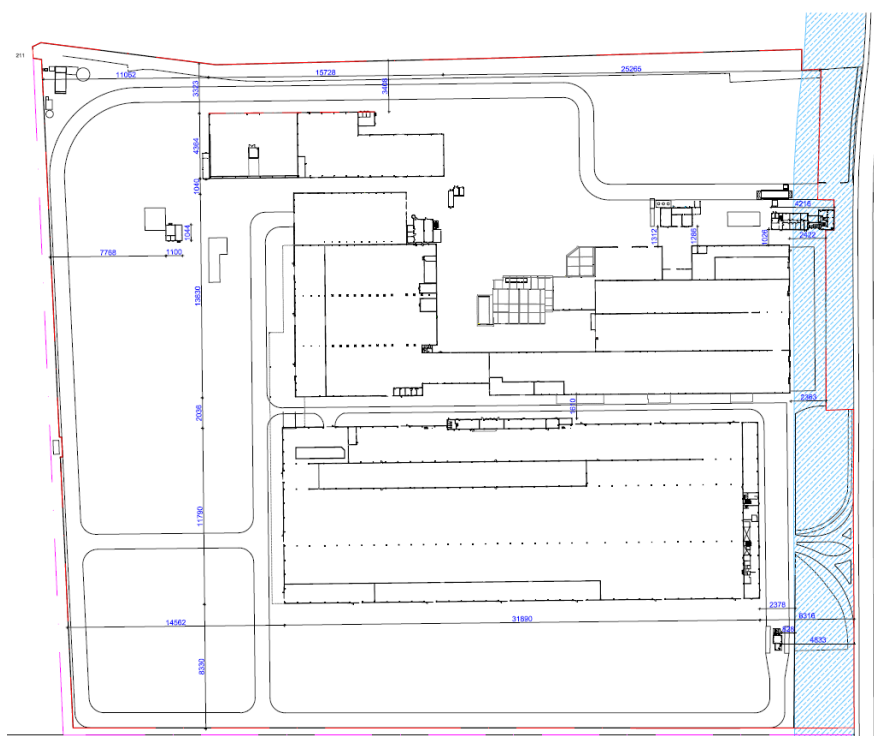


Figura 2: Planimetria Stato di Fatto



### 3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

#### 3.1 Catasto

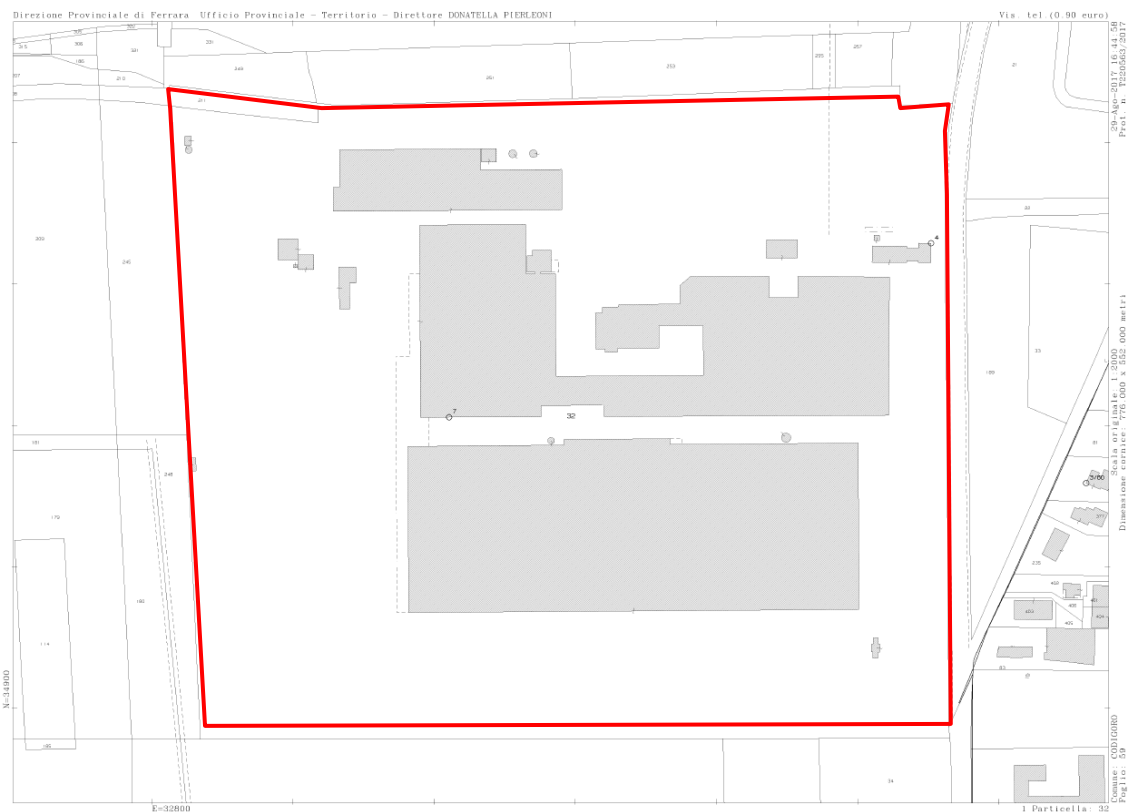


Figura 3: Planimetria Catastale – Foglio 59 – Particella 32

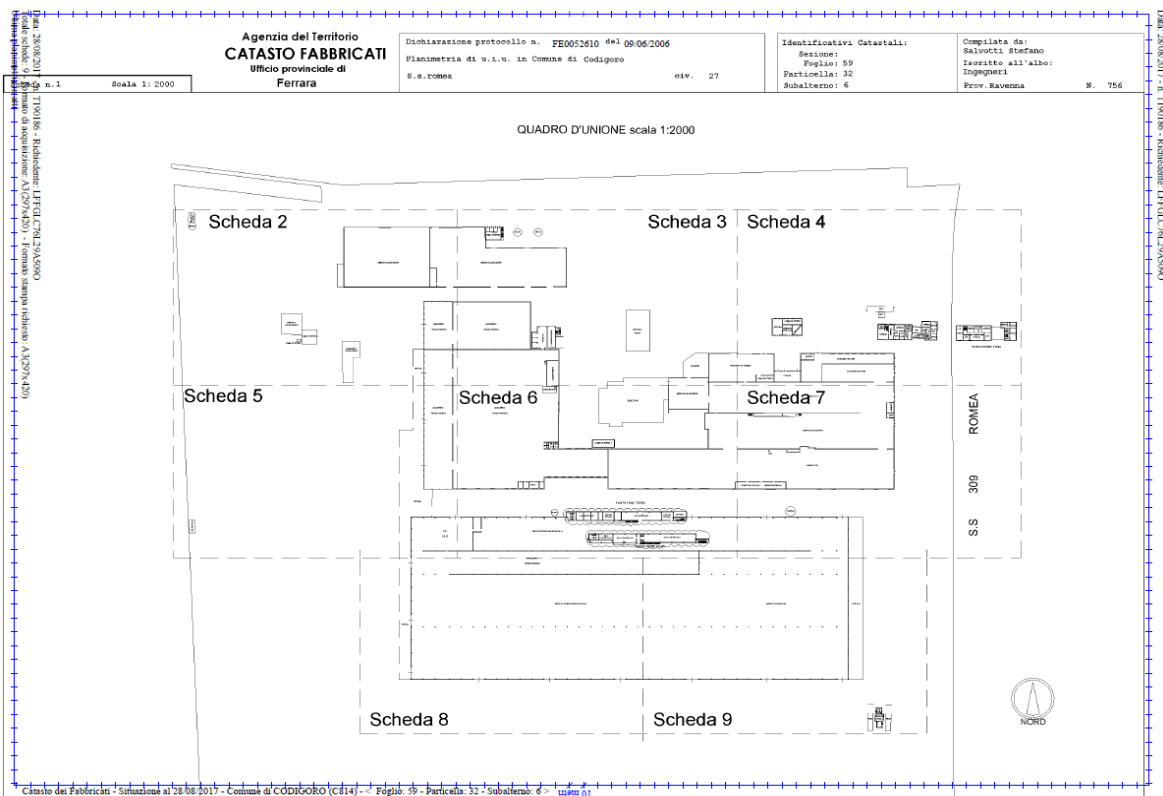


Figura 4: Quadro di Unione – Aggiornamento 09/06/2006





### 3.2 PSC

Il PSC vigente del Comune di Codigoro individua l'area in oggetto all'interno dell'ambito specializzato per attività produttive esistenti.

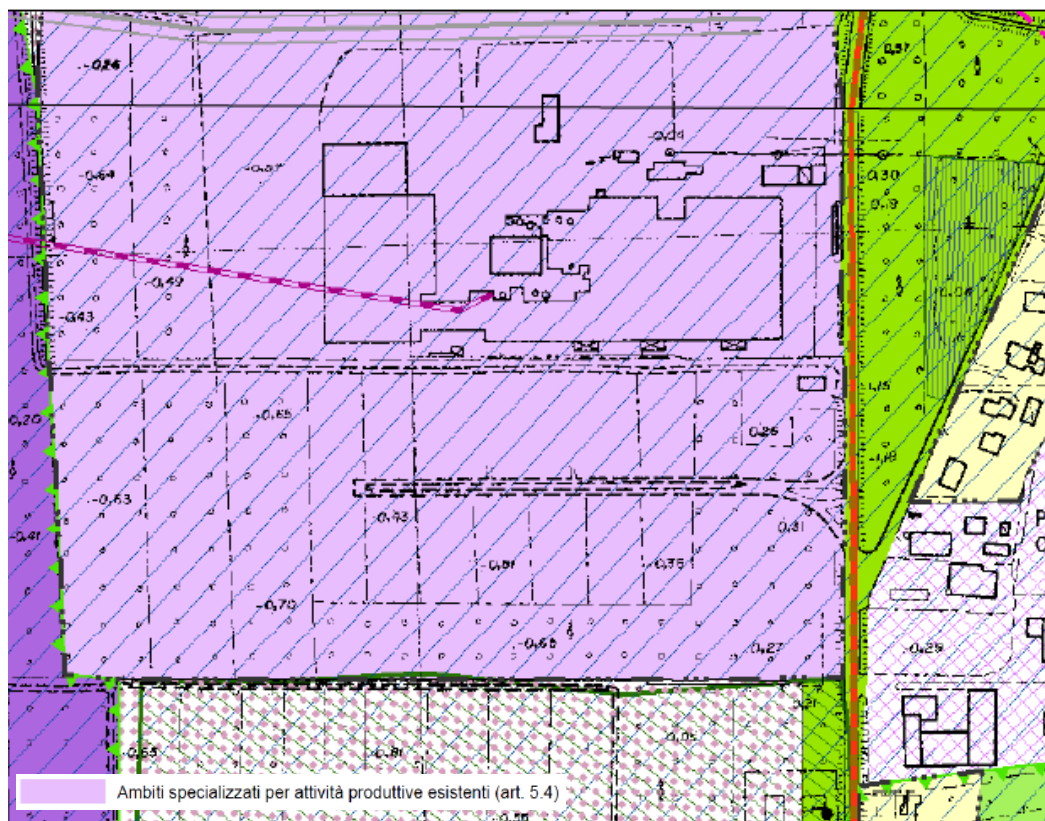


Figura 5: Estratto da Tavola T23 – PSC Vigente

#### Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive

1. **Definizione.** Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione. Nel territorio Agricolo sono presenti ambiti isolati per attività produttive,
2. **Capacità insediativa.** In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella individuata negli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il PSC individua, nella Tavola (T.17), ambiti specializzati per attività produttive le cave situate in località Caprile. Tali aree, destinate alle attività estrattive, sono disciplinate dagli strumenti pianificatori di settore (PIAE della Provincia di Ferrara e PAE del Comune di Codigoro) che ne disciplinano le modalità attuative e di ripristino.
4. **Obiettivi da perseguire.** Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
  - la valorizzazione delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
  - la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
  - la minimizzazione dei rischi antropici;
  - il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali;
  - la qualificazione, per l'ambito di Caprile (ampliamento di Conserve Italia-Falco), quale area ecologicamente attrezzata di carattere provinciale da attuare attraverso accordi territoriali stipulati ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. 20/2000.
  - Per gli ambiti collocati in territorio rurale si perseguono gli obiettivi di solo adeguamento funzionale delle strutture esistenti.
5. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse saranno specificate dal RUE fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie. E' inoltre possibile, collocare in tali ambiti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto di quanto previsto dal DLgs 387/03 e Art 11 PTCP.
6. **Modalità attuative.** Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione saranno disciplinati dal RUE con intervento diretto nel rispetto degli artt. 26 comma 1 e 31 comma 2 delle norme del PTRQA.

Figura 6: Estratto NTA PSC





### 3.3 RUE

RUE: Ambito specializzato per attività produttive esistenti – Titolo 3.6



Figura 7: Estratto RUE vigente – Tavola T4

Di seguito si riportano le norme tecniche di riferimento:

#### **TITOLO 3.6 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

##### **ART. 3.6.1 - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione.

2. La tavola del RUE: Tavola T3 – Caprile, Italba, Pontelangorino, Torbiera, scala 1: 5000 individua come ambiti per attività produttive anche le aree destinate alle attività estrattive situate in località Caprile. Tali aree sono disciplinate dagli strumenti di settore limitatamente alla durata dell'attività estrattiva: PIAE della Provincia di Ferrara e PAE del Comune di Codigoro.

3. Le tavole del RUE individuano con apposita grafia gli ambiti specializzati per attività produttive

4. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale

5. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale per gli interventi ordinari.

6. Previa programmazione nel POC è altresì ammessa la conversione di tale aree ad usi compatibili col contesto con finalità turistico-ricettive e sportivo-ricreative, compatibili col contesto.

##### **ART. 3.6.2 - DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

d1. Attività manifatturiere industriali o artigianali

d2. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi

d3. Attività estrattive, nei limiti previsti dal PAE vigente;

d6. Attività di tipo industriale di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

b5. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5)

b8. Attività di parcheggio

c6. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto

c8. Attività sanitarie ed assistenziali (in presenza delle dotazioni minime necessarie)

g6. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.

2. Sono inoltre consentiti i seguenti tipi d'uso:

b1. Esercizi commerciali di vicinato

b2. Pubblici esercizi

b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere



b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli

c1. Medio-piccole strutture di vendita (c1.a = alimentari, c1.n = non alimentari)

c2. Medio-grandi strutture di vendita (c2.a = alimentari, c2.n = non alimentari)

f3. Parcheggi pubblici in sede propria

f4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

g1. Mobilità

g2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione

g3. Reti tecnologiche e relativi impianti

g4. Impianti per l'ambiente

g5. Impianti di trasmissione (via etere).

3. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

c3. Grandi strutture di vendita nei limiti previsti dal POC vigente

c4. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

c5. Attività espositive, fieristiche, congressuali

c7. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto

c8. Attività sanitarie ed assistenziali (in assenza delle dotazioni minime necessarie)

c9. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

4. È inoltre possibile collocare in tali ambiti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione sovraordinata vigente in materia (DM 387/2003, DM 28/2012).

5. È inoltre ammesso l'uso a1 (residenza) limitatamente alla realizzazione di un unico alloggio per il custode, o proprietario dell'immobile e/o titolare dell'attività, con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero Unità edilizia): Sc non superiore al 40 % della Sc edificata e comunque non superiore a 150 mq.

L'uso a1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione

La relativa superficie fondiaria ed edificata non potrà più, a prescindere da successivi passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo delle possibilità di intervento per nuove quote di residenza.

6. All'interno degli ambiti specializzati per attività produttive in contesti a destinazione prevalentemente residenziale di cui all'art. 3.6.1 comma 3, sono esclusi i seguenti usi:

d1. Attività manifatturiere industriali o artigianali

d3. Attività estrattive

d6. Attività di tipo industriale di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

d7. Impianti di produzione e commercializzazione di energia

g4. Impianti per l'ambiente

#### **ART. 3.6.3 - NORME GENERALI E CATEGORIE DI INTERVENTO**

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive, nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione, Demolizione. Sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d'uso con riferimento agli usi ammessi.

2. Gli interventi sono attuati attraverso intervento edilizio diretto.

3. I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

UF max = 0,60 mq/mq, o preesistente se superiore

Qmax = 60% della SF o preesistente se superiore

H max (limitatamente all'uso e1. Attività ricettive alberghiere) = 15 m

All'interno degli ambiti specializzati per attività produttive in contesti a destinazione prevalentemente residenziale di cui all'art. 3.6.1 comma 3:

H max = 11,5 m

4. In merito al mantenimento di superficie permeabile all'interno del lotto si rimanda all'art. 7.7.

5. Qualora sussistano indici e parametri già convenzionati all'interno di tali aree, tali convenzioni sono da ritenersi prevalenti sulle presenti norme.



## 4 S1 –PLANIMETRIA GENERALE E VARIANTE AL PIP

### 4.1 STATO LEGITTIMATO

L'area di proprietà della ditta Kastamonu Italia Srl è inserita all'interno di un **Piano Insediamenti Produttivi** denominato **"Area Industriale Falco"**, approvato con delibera Consiliare n.80 del 30.10.2000 e successiva variante approvata con Delibera n° 31 del C.C. del 28 marzo 2001 (Tav.05b) ad oggi ancora in vigore.

L'attuale configurazione planimetrica dell'area oggetto di sanatoria è stata ottenuta a seguito della stipula di atti di vendita e convenzioni urbanistiche di seguito riassunte:

- **Scrittura privata** in data 17 aprile 2001 registrata a Comacchio il 27 aprile 2001 al n.732, esecutiva delle delibere consiliari n.10 dell'8.1.2001 e n.31 del 28.3.2001, in cui il Comune Codigoro si obbligava a vendere alla Società FALCO S.p.A. un'area industriale in Codigoro, Loc. Pomposa, per la realizzazione di nuovi insediamenti industriali.
- **Atto di vendita** e convenzione Urbanistica del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro Rep. N° 52452/14502 del 25/09/2001 e **sottoscrizione della Convenzione per l'attuazione del Piano Insediamenti Produttivi** denominato **"Area Industriale Falco"**, tra il Comune di Codigoro e la Ditta Falco S.p.A.
- **Successivo atto di vendita e convenzione Urbanistica** del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro Rep. N° 52617/14543 del 29/10/2001 in quanto si è proceduto alla vendita della parte restante del terreno interessato dal piano summenzionato e sono state estese anche a quest'area le medesime clausole e condizioni di cui alla convenzione summenzionata.
- La società **"Falco S.p.A"** (proprietaria all'epoca dell'area in oggetto) si era impegnata a **presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'area entro il termine di 1 anno decorrente dalla data di sottoscrizione della convenzione ed a realizzarle entro 3 anni** dal rilascio del titolo abilitativo.
- La società **"Falco S.p.A"** con nota del 14/07/2003, assunta al Prot. Del Comune di Codigoro al n° 13836 in data 23/07/2003, ha chiesto proroga di mesi 12 (dodici) per la presentazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione e tale **proroga è stata concessa** con deliberazione di Giunta Comunale n. 287 del 28.08.2003.
- In data 26.08.2003 prot. N. 15935 **è stato presentato allo Sportello Unico del Comune di Codigoro la pratica edilizia n. 268/2003 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione** di cui alla convenzione summenzionata.
- Stipula di **atto di Fusione** per incorporazione del Notaio Eraldo Scarano di Ravenna Rep. N° 120413/24421 del 16.12.2005, tra le società **"FALCO S.p.A."**, **"RAFAL S.p.A."**, **"M.C. INIZIATIVE INDUSTRIALI S.p.A"**, **"ANNOVATI S.p.A."**, con il quale si è costituita la società per azioni **"Gruppo Trombini S.p.A."** con decorrenza ad effetto dal 30 dicembre 2005.
- Richiesta di proroga inoltrata dal Gruppo Trombini in data **05.10.2007** con prot. N. 18957 al Comune di Codigoro; con Delibera della Giunta Comunale n.226 del 21.11.2007 **è stata concessa la proroga di anni 1 (uno) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla suddetta pratica edilizia n. 268/2003.**
- **Il rilascio del Permesso di Costruire della suddetta pratica edilizia non è mai stato effettuato** da parte del Comune di Codigoro **e le opere non sono mai state terminate** da parte della vecchia proprietà.







La tavola suddivide il complesso produttivo in due aree:

- **AREA ESISTENTE FALCO (area 1)** con superficie pari a **159.884 mq** per la quale prevede la realizzazione di 15.988 mq di *verde privato ad uso pubblico* e 7.994 mq di *parcheggio privato ad uso pubblico*. Tali aree risultano ubicate all'interno della recinzione dello stabilimento produttivo con l'impegno di non realizzare costruzioni su di esse.
- **AREA PER AMPLIAMENTO INSEDIATIVO PRODUTTIVO (area 2)** con superficie pari a 81.401 mq per la quale prevede la realizzazione di 8.394 mq di *verde pubblico* e 4.391 mq di *parcheggi pubblici* entrambi da cedere all'amministrazione locale.

Come rappresentato in Figura 7 il verde pubblico da realizzare è stato collocato su area di proprietà ma al di fuori della recinzione a costruire una fascia protettiva sui confini Sud ed Ovest, mentre sul lato Est, assieme ai parcheggi pubblici, viene a creare il nuovo ingresso dello stabilimento.

Confrontando l'elaborato grafico di progetto (Figura 7) con la vista aerea dello stato attuale (Figura 1) è possibile individuare come ad oggi risultino realizzati:

- I parcheggi privati ad uso pubblico (lato Est)
- Le fasce protettive di verde pubblico e parte del verde per il nuovo ingresso sul lato Est.

Risultano invece incompiuti i parcheggi pubblici in corrispondenza del nuovo ingresso.

Tale elaborato prevede inoltre l'ampliamento dello stabilimento produttivo mediante la realizzazione di un nuovo edificio denominato "Capannone Sud", ad oggi realizzato.

Dal punto di vista burocratico, tuttavia, le opere di urbanizzazione previste non risultano realizzate, il relativo permesso di costruire non è mai stato rilasciato dall'amministrazione competente e la convenzione stipulata nel 2001 risulta ad oggi essere scaduta

Essendo trascorsi 16 anni dalla prima stipula della convenzione ed essendo cambiate le parti in gioco, risulta naturale che siano cambiate anche le necessità di entrambe le parti e si rende necessaria quindi la presentazione di una Variante al PIP vigente al fine di individuare i nuovi standard di urbanizzazione, stipulare una nuova convenzione urbanistica tra le parti e provvedere alla loro realizzazione e collaudo al fine di legittimare l'ampliamento effettuato e la conseguente realizzazione del Capannone Sud.



#### 4.2 STATO RILEVATO E VARIANTE AL PIP

Come riportato nel paragrafo precedente si rende necessaria la presentazione di una Variante al PIP, i cui contenuti tecnici derivanti dalle mutate parti in causa sono riportati di seguito:

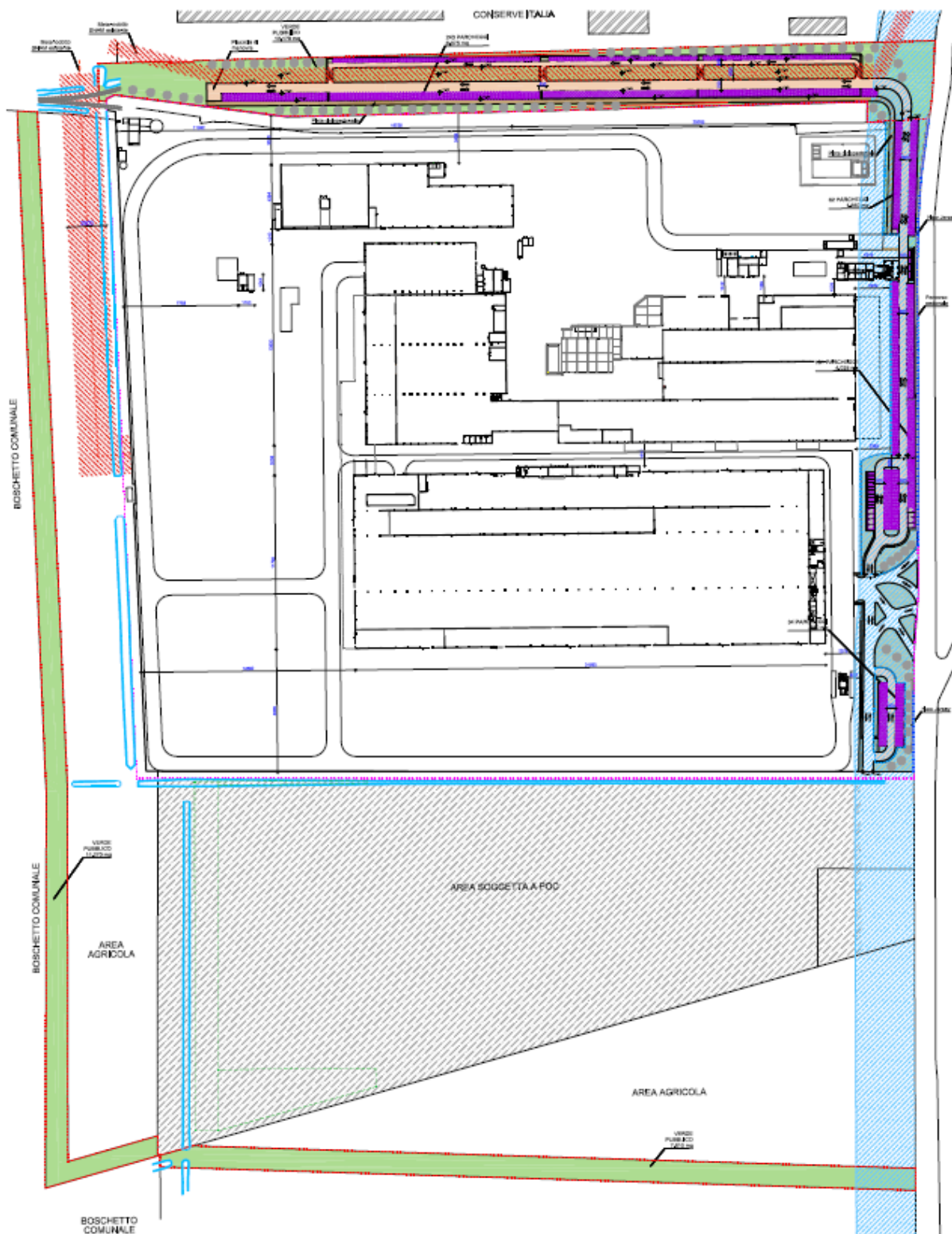


Figura 9: S1 – Variante PIP : Tav. U03a – Stato di Progetto: Planimetria Generale



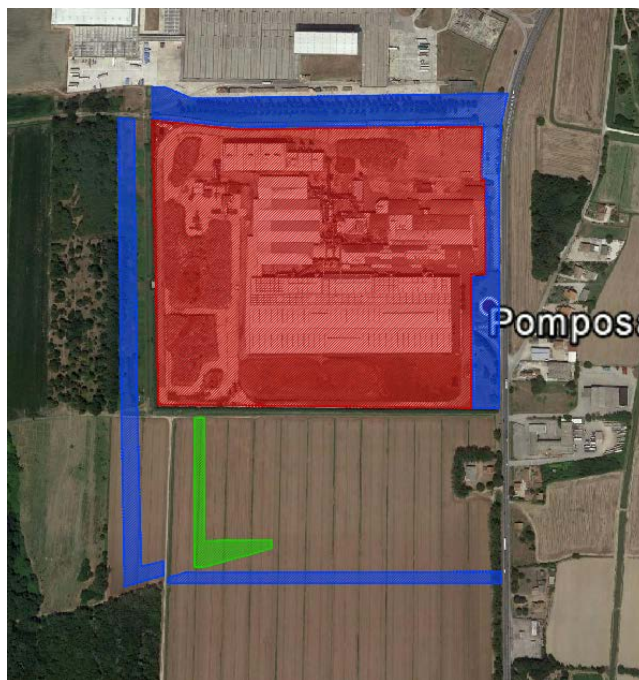


La superficie territoriale oggetto di intervento risulta pari a 285.790 mq; su di essa vengono realizzate le dotazioni minime richieste dal RUE all'Art. 2.1.4 per uso d1, pari al 15% della St stessa, ovvero 42.868 mq.

La società KASTAMONU si impegna a realizzare e cedere al Comune di Codigoro le aree destinate a detti standard urbanistici meglio identificati nella Tavola U03a allegata alla variante al Piano (figura 9) e comprendenti:

- a) Aree per verde pubblico per 37.245 mq, di cui 11.520 mq realizzati su terreni di proprietà del Comune nella zona nord del lotto ed i restanti 25.725 mq su aree di Kastamonu, situate sui lati sud ed ovest, da cedere al Comune di Codigoro;
- b) Aree per parcheggi pubblici per 15.005 (superiori alla quantità prevista dalla precedente convenzione pari a 12.385 mq), di cui 8.070 mq realizzati su terreni di proprietà del Comune nella zona nord del lotto ed i restanti 6.935 mq su aree di Kastamonu situate sul lato est da cedere al Comune di Codigoro.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione al di fuori della Superficie Territoriale del Piano esistente comporta una modifica dimensionale del comparto stesso così riassumibile:



**Area blu:** Dotazioni di progetto pari a **52.250**.

**Area rossa:** Superficie fondiaria pari a **233.540 mq**.

**Area verde:** vasca di laminazione in terra.



In tali aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno realizzate le seguenti opere:

- a) Realizzazione di una nuova strada completa di raccordo alla Statale Romea SS309 dimensionata a sopportare carichi pesanti e realizzata in accordo ai criteri di progettazione definiti del RUE agli artt. 2.2.3 e alle tipologie costruttive 2.2.4.

Tale strada, oltre a consentire la realizzazione di n° 500 posti auto costituirà, a seguito dell'ampliamento da parte del Comune di Codigoro, l'accesso all'APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

- b) Sistema di raccolta delle acque piovane dimensionato al fine di garantire il principio di invarianza idraulica mediante la realizzazione di volumi di laminazione utilizzando come parametro di calcolo i **500 mc/ha**.

Le acque meteoriche ricadenti sulle superfici impermeabili (strade, marciapiedi e piste ciclabili) saranno convogliate all'interno dei bacini di laminazione realizzati all'interno del verde pubblico. La sezione stradale è sagomata in modo da garantire il deflusso per gravità delle acque meteoriche captate verso i lati, in modo da consentirne l'accesso ai bacini di laminazione mediante apposite aperture previste nei cordoli.

Tutti i parcheggi saranno realizzati con pavimentazione semipermeabile (tipo "green park") in modo da garantire la dispersione delle acque attraverso il terreno sottostante.

Le acque provenienti dai vari comparti saranno convogliate ad un recettore superficiale esistente in corrispondenza del confine sud dell'area. Da tale recettore, mediante la vasca di laminazione prevista, verranno convogliate tramite il manufatto esistente al Condotto Galvano con le portate consentite dal Consorzio.

- c) Illuminazione pubblica alimentata attraverso canalizzazione in PVC con relativi pozzetti di raccordo e fari di altezza 8 metri, di due tipologie ad armatura singola e doppia.

- d) Rete di distribuzione Enel e Telecom.

Per i dettagli tecnici si rimanda agli elaborati grafici U04a, U04b, U05a, U8a allegati alla presente istanza.

Va inoltre ricordato che in fase di approvazione del progetto esecutivo sarà necessario ottenere il parere dei seguenti enti:

- a) ANAS, in quanto i parcheggi di progetto realizzati in prossimità dell'accesso al comparto nella zona est ricadono all'interno della fascia di rispetto stradale della Strada Statale Romea.

I parcheggi previsti all'interno della fascia di rispetto saranno comunque protetti mediante la realizzazione di una barriera in New Jersey. Tale soluzione è da considerarsi "temporanea" in quanto è in previsione la modifica dell'asse SS309 in corrispondenza dell'attuale Via Lovara e la realizzazione di una nuova rotatoria di collegamento con la strada di progetto, già individuata negli strumenti di pianificazione Comunale come accesso all'APEA.



Tale soluzione consentirebbe al Comune di Codigoro la presa in gestione del tratto di Romea dismesso (in corrispondenza dell'accesso a Kastamonu) e quindi una riduzione notevole del traffico sul medesimo tratto al fine di non creare interferenze del traffico pesante generato dall'attività produttiva con il traffico quotidiano.

- b) SNAM, in quanto la nuova strada di progetto a servizio dell'area a parcheggio pubblico posta a nord ricade sul tracciato di un metanodotto esistente.

A seguito di accordi intercorsi con i tecnici della società SNAM è stato possibile ridurre la fascia di rispetto a 5 metri per lato dall'asse di metanodotto e prevedere fino ad un massimo di 4 attraversamenti carrabili.

L'intero condotto verrà opportunamente protetto da parte della società Snam prima dell'esecuzione dei lavori.



## **5 CONCLUSIONI**

A seguito di quanto precedentemente esposto e ai sensi della Legge Regionale n° 20/2000 si richiede Variante al Piano Insediamenti Produttivi Falco mai terminato e la stipula di una nuova convenzione tra il Comune di Codigoro e l'attuale proprietà dell'area Kastamonu Italia Srl, finalizzata alla ripresa delle attività produttive.

Ferrara, 20/07/2018

Il Tecnico  
Arch. Mario Loffredo