



1° Var POC

L.R.20/2000

IL SINDACO
Rita Cinti Luciani

L'ASSESSORE all'URBANISTICA
Alice Zanardi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Francesco Montemurro

RESPONSABILE III SETTORE Edilizia e Urbanistica
Arch. Alessandro Ghirardini



PROGETTISTI

Urb. Raffaele Gerometta

CONSULENTI SPECIALISTICI

Ing. Elettra Lowenthal
Dott.ssa Sc.Amb. Lucia Foltran
Urb. Fabio Roman

DOCUMENTO PROGRAMMATICO
QUALITA' URBANA

DATA: Maggio 2016

02

Percorso file

I:\Clic-TVCODI15053-AltProduzione\04_POC_specifico\01_Emissioni\01-Documenti Generali\01-File editabili\Cartiglio\Cartigli_A4_Urbanistica_U.dwg



MATE Soc. Coop.va
C.F./P.IVA 03419611201
pec mateng@legalmail.it
mateng@mateng.it

Sede legale e operativa
Via S. Felice 21
40122 Bologna (BO)
T +39 051 29 12 911
F +39 051 23 97 14

Sede operativa:
Via Treviso 18
31020 S. Vendemiano (TV)
T +39 0438 41 24 33
F +39 0438 42 90 00

INDICE

1. Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale per la città pubblica	2
2. Il progetto di riqualificazione dell'area della 1° Variante specifica al POC	5

1. Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale per la città pubblica

Gli obiettivi di partenza, a carattere strategico, definiti dal P.S.C, e considerati come i limiti strategici entro cui si deve muovere la pianificazione comunale, a medio-lungo periodo temporale, 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 sovracomunale, 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 Corridoio di viabilità autostradale dorsale Mestre-Orte-Civitavecchia, il sistema ferroviario Codigoro-Adria, il nuovo assetto della viabilità comunale e 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 sua 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'impovertimento dell'identità storica dei nuclei urbani; in particolare il PSC persegue la definizione di strategie e azioni capaci di riabilitare le funzioni urbane centrali, specialmente nel capoluogo, anche attraverso interventi di riqualificazione, rigenerazione e riaggiustamento 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;

Il PSC classifica l'ambito in oggetto come "*Ambiti urbani consolidati*" ed è regolamentato dall'art. 5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

All'interno degli "Ambiti urbani consolidati" il PSC perimetra le aree da adibire a "*Principali dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovralocale*", e l'ambito oggetto di valutazione rientra in una di esse.

Documento Programmatico per la Qualità Urbana

LEGENDA

Confini amministrativi

SISTEMA DELLA MOBILITA'

- Progetti ANAS
- Rete ferroviaria (art. 3.5)
- Proposte integrative rete ferroviaria (art. 3.5)
- Asse di collegamento nazionale-regionale (art. 3.5)
- Proposta integrativa della viabilità di collegamento nazionale-regionale (art. 3.5)
- Viabilità secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale (art. 3.5)
- Proposte integrative della viabilità secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale (art. 3.5)

AMBITI NORMATIVI AI SENSI DELLA L.R. 20/2000

- Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1)
- Centri storici secondo la definizione delle L.R. 20/2000 (art. 5.1)
- Ambiti urbani consolidati (art. 5.2)
- Aree di valore naturale e ambientale (art. 5.9)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.9)
- Ambiti a vocazione produttiva (art. 5.9)
- Ambiti da riqualificare (art. 5.3)
- Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (art. 5.4)
- Ambiti specializzati per attività produttive (Ambiti destinati ad attività estrattive - PIAE) (art. 5.4)
- Ambiti specializzati per attività produttive (Ambiti destinati ad attività estrattive - PAE) (art. 5.4)
- Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art. 5.7)
- Ambiti per nuovi insediamenti urbani in corso di attuazione (art. 5.5)
- Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (art. 5.5)
- Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione (art. 5.5)

PORZIONI PARTICOLARI INTERNE AGLI AMBITI

- Porzioni dei centri storici di cui al comma 4 art. A7 L.R. 20/00 (Ambito in deroga, art. 5.1co. 5)
- Porzioni degli ambiti consolidati da assoggettare a PUA (art. 5.2)
- Porzione degli ambiti da riqualificare soggetta a PRU (art. 5.3)
- Nuclei residenziali in territorio rurale (art. 5.9)
- Impianti produttivi in territorio rurale (art. 5.9)
- Principali dotazioni territoriali: Ecologiche e tecnologiche (art. 5.2)
- Principali dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovralocale (art. 5.2)
- Principali dotazioni territoriali: Cimiteri (art. 5.2)
- Principali dotazioni territoriali: infrastrutture per la mobilità (art. 5.2)
- Aree di compensazione ambientale (art. 2.8)

TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

- Invasi alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.2)
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 2.3)
- Zone di tutela naturalistica (art. 2.4)
- Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art. 2.5)
- Maceri (art. 2.7)
- Alberi di pregio (art. 2.7)
- Vincolo idrogeologico (art. 2.20)
- Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) (art. 3.4)
- Strade panoramiche (art. 2.9)
- Parco del Delta del Po (Stazione Volano - Mesola - Goro) (art. 2.4)
- Zonizzazione Parco del Delta del Po (Stazione Volano - Mesola - Goro) (art. 2.4)
- Zone B di protezione generale
- Zone C di protezione ambientale
- Progetti di Intervento Particolareggiato (P.d.I.P.)
- Zone di pre-parco (PP)
- Riserve naturali (RNS)
- Sistema delle aree forestali (art. 2.6)
- Basso Pregio
- Medio Pregio
- Pregio

TUTELA DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

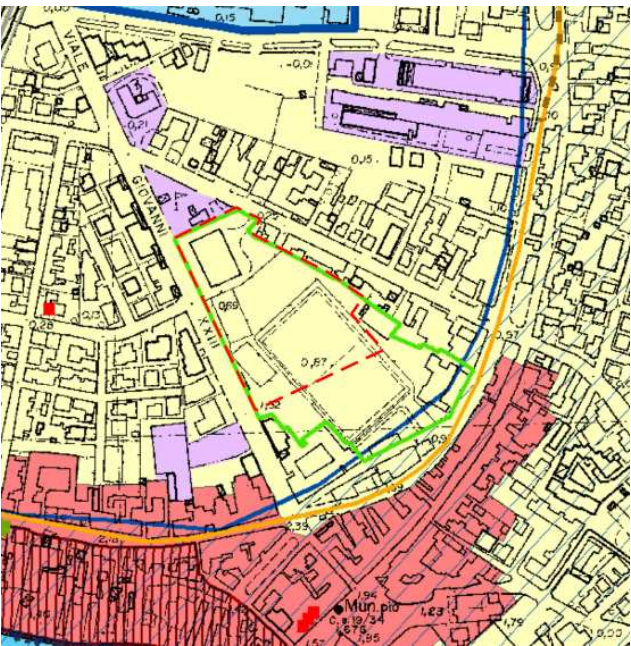
- Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico (art. 2.11 e 2.12)
- Vincoli monumentali - Beni di Enti Pubblici la cui esecuzione risale ad oltre 50 anni (art. 2.11)
- Pertinenze di edifici di interesse storico-architettonico (art. 2.11 e 2.12)
- Vincoli monumentali - Da decreti e leggi specifiche (art. 2.11)
- Viabilità storica (art. 2.10)
- Area di accertata e rilevante consistenza archeologica (art. 2.13)
- Aree di concentrazione di materiali archeologici (art. 2.13)

AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

- Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde (art. 2.15)
- Aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo (art. 2.15)

TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

- Fascia di rispetto degli elettrodotti (art. 3.8)
- Rispetto cimiteriale (art. 3.8)
- Rispetto dei depuratori (art. 3.8)
- Metanodotto esistente (art. 3.8)
- Elettrodotto (art. 3.8)
- 380kv
- 132kv
- 50kv



Estratto TAV. T.21 del PSC

Gli obiettivi da perseguire, previsti dalle citate Norme Tecniche, sono la *“manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e senza sostanziali incrementi della densità edilizia media”* (comma 3).

In ogni caso, *“Negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva, da interventi in singoli lotti non attuati o da interventi di ampliamento o sostituzione, o ancora per realizzazione di attrezzature collettive”* (comma 4).

Le destinazioni d'uso ammesse *“negli ambiti urbani consolidati [...] saranno la residenza e le attività di servizio urbano. Si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. [...] le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrino in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE [...]”*.

Per il centro del capoluogo, inoltre, il PSC individua una serie di obiettivi legati alla valorizzazione e qualificazione del tessuto urbano, sia come porta di riferimento per il paesaggio del Delta del Po sia come armatura urbana storicamente e identitariamente significativa.

A tal riguardo, entro l'assetto urbano del capoluogo, vengono individuati come caratteri forti (anche come percezione) quelli dati da Piazza Matteotti e dalla Riviera Cavallotti. La definizione di un intervento di riassetto e riqualificazione urbanistica capace di essere sinergico con la Piazza Matteotti permette di perseguire un duplice obiettivo, quindi: la riqualificazione di un ambito all'oggi disordinato (urbanisticamente, architettonicamente) e la sua riprogettazione in termini funzionali con la piazza stessa. Il progetto in se quindi costituirà un progettazione a doppia scala, puntuale e di sistema, capace di essere elemento di contraltare alla funzione della piazza e allo stesso tempo elemento a supporto della stessa (funzionalmente, fisicamente).

2. Il progetto di riqualificazione dell'area della 1° Variante specifica al POC

Per quanto riguarda lo sviluppo e la quantificazione della “città pubblica”, ovvero l’insieme degli spazi collettivi e dei servizi offerti alla collettività, il piano va a fornire indirizzi per le trasformazioni, al fine di individuare le criticità esistenti, le potenzialità e opportunità possibili, i temi progettuali relativi allo spazio pubblico e alle funzioni pubbliche, in modo tale da ricercare un’estensione omogenea e uniforme della “città pubblica” appunto.

A partire dallo stato attuale del territorio, il piano ricerca la definizione di un “progetto urbanistico” capace di mirare alla messa in rete di questi, alla loro valorizzazione e potenziamento, con una percezione progettuale costruita sia verso l’interno dell’area di intervento sia verso l’esterno della stessa. La presente 1° Variante specifica al POC anticipa il POC complessivo comunale, definendo un intervento di natura pubblica capace di incrementare la dotazione di aree a servizi, definendo il progetto nelle sue relazioni con il tessuto insediativo limitrofo.

La presente 1° Variante specifica al POC ha come obiettivo la riqualificazione di un’ampia area posta a ridosso del centro storico del capoluogo, attraverso la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di una nuova palestra e di spazi a carattere sportivo esterni, nonché di parcheggi a carattere pubblico, aree a verde attrezzato e di uno spazio polifunzionale; tale spazio potrà anche essere utilizzato come area per la fiera annuale, data anche la prossimità a Piazza Matteotti, e/o per eventi di altra natura.

Proprio la vicinanza e la sua interrelazione con Piazza Matteotti e in generale con l’assetto urbano attuale del capoluogo costituisce sia il presupposto sia l’obiettivo che orienta la riqualificazione dell’area. A tal fine già il piano e la fase di costruzione del progetto per l’area ha svolto una lettura del tessuto esistente, delle sue dinamiche di utilizzo e percezione, e identificato i caratteri da rispettare nella progettazione. Questi sono riconducibili a tre elementi, principalmente: lo stato dell’area, la connessione fisica e funzionale, il sistema delle aree verdi pubbliche e dei parcheggi.

Lo stato fisico dell’area di intervento

L’area su cui è previsto l’intervento di progetto è situata a poca distanza Piazza Giacomo Matteotti, cuore del comune di Codigoro, e fa parte di un complesso di proprietà dell’Istituto Salesiano della Beata Vergine di S. Luca, composto da palestra, campo da calcio con pista di atletica, un piccolo edificio contenente gli spogliatoi ed un campetto minore utilizzato per giocare a pallavolo e basket, con fondo in cemento. Completano il compendio delle scuole per l’infanzia ed il collegio salesiano. Al momento risulta utilizzata solo la scuola per l’infanzia.

Relazione tra area di progetto, aree soggette a riqualificazione e centro storico

L'area di intervento è situata a ridosso del centro storico.

Il collegamento allo stesso è garantito, oltre che dalla viabilità carrabile, da marciapiedi pedonali e pista ciclabile.

Attraversando Piazza Matteotti e Piazza Garibaldi si raggiunge

anche la sponda nord del Po di Volano, percorribile anche pedonalmente.

A poca distanza si trova anche il ponte di via Mazzini, che collega il centro storico e l'area principale dell'edificato cittadino con il borgo posto a sud del fiume.

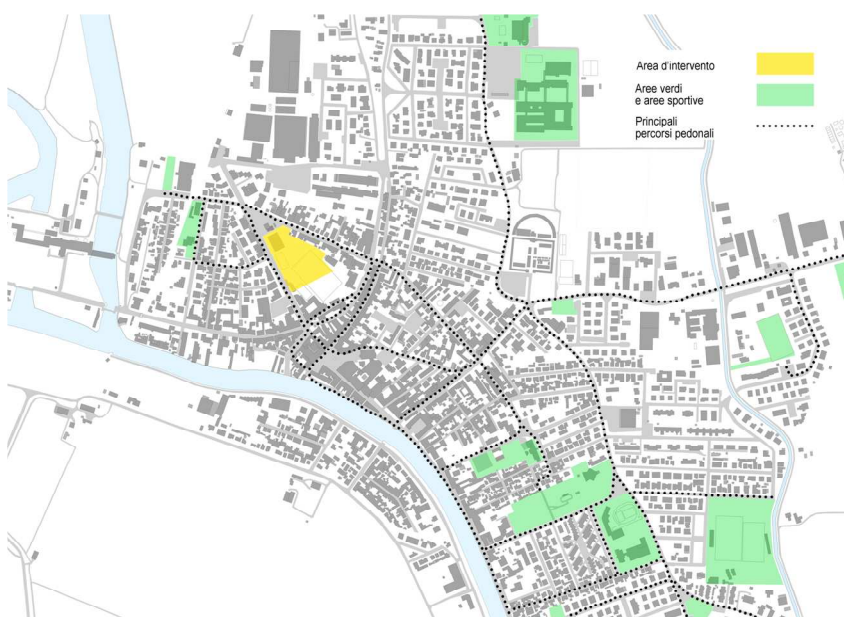
La palestra e gli spazi polifunzionali previsti dal progetto risultano quindi facilmente raggiungibili dal centro, con una percorrenza pedonale di circa cinque minuti, e creano di fatto uno spazio pubblico in sinergia con il sistema degli spazi pubblici e delle piazze comunale, laddove la mobilità e la permeabilità di tali spazi ne caratterizzano la percezione e la fruizione.



Aree verdi e sportive esistenti, collegamenti pedonali e relazione con l'area di progetto.

La dotazione principale di aree verdi, di diversa natura, è concentrata prevalentemente nella zona sud del centro abitato, e comprende anche alcuni giardini di generose dimensioni, alcuni dei quali di uso pubblico.

La dotazione di strutture sportive previste dal progetto completa il sistema descritto e va a



servire una zona sprovvista di verde pubblico di dimensioni apprezzabili.

Tutte le aree, compresa quella di progetto, sono collegate tra loro da un buon intreccio di percorsi pedonali, che le mettono oltretutto in relazione con il centro storico.

L'area di progetto, dal punto di vista geografico-urbano, risulta essere la più prossima al centro.

Sistema dei parcheggi e relazione con l'area di progetto

Il comune di Codigoro, ed in particolare la porzione più centrale dell'abitato, è servita da un sistema di parcheggi diffuso, organizzati in aree di dimensione medio-piccola. Questo consente, durante la normale vita cittadina, di non cogliere particolari criticità di parcheggio, che invece si riscontrano in occasione di particolari eventi, come già descritto, quali il mercato settimanale e la fiera annuale.

Gli spazi polifunzionali previsti dal progetto possono quindi accogliere, in tutto od in parte, sia il mercato, sia la fiera, liberando in questo modo le piazze utilizzate come parcheggio e così facendo contribuire alla risoluzione dei problemi riscontrati.



In occasione della candidatura del comune di Codigoro al bando *“Concorsi di architettura per la riqualificazione urbana”*, promosso dalla Regione Emilia Romagna nel 2011, il comune stesso si è dotato di uno studio di fattibilità, intitolato *“Dal Po di Volano all'area ex Colombani: una nuova piazza per Codigoro”*.

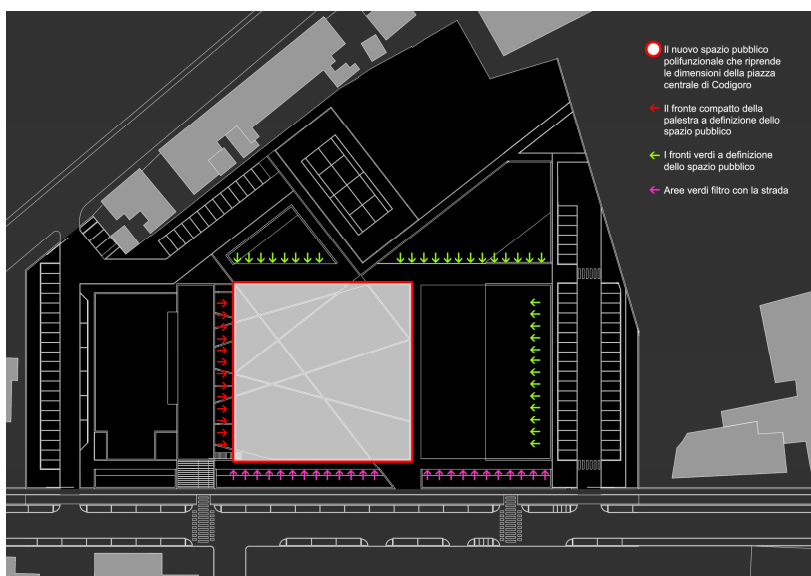
In tale analisi la riqualificazione di Piazza Matteotti non era intesa come episodio isolato, ma come **parte di un sistema**.

In particolare lo studio afferma che *“... la porzione di centro storico dal Po di Volano all'area ex Colombani, nonché gli ambiti in deroga individuati dal PSC, devono essere riqualificati nella loro organizzazione complessiva, attraverso la messa a sistema di interventi puntuali e settoriali per approdare ad un processo di valorizzazione, secondo politiche orientate a: elevare le potenzialità di fruizione, favorire la socializzazione e lo scambio tra persone, implementare la*

residenza ed il lavoro, aumentare la dotazione dei servizi e delle attività commerciali, riorganizzare la mobilità e la sosta, porre attenzione alla qualità urbana, al rapporto con l'ambiente ed in particolare con il Po di Volano, alla valorizzazione dell'identità e del patrimonio storico ed al complessivo sistema di accoglienza basato sull'offerta di attività per il tempo libero, lo spettacolo e le manifestazioni culturali...".

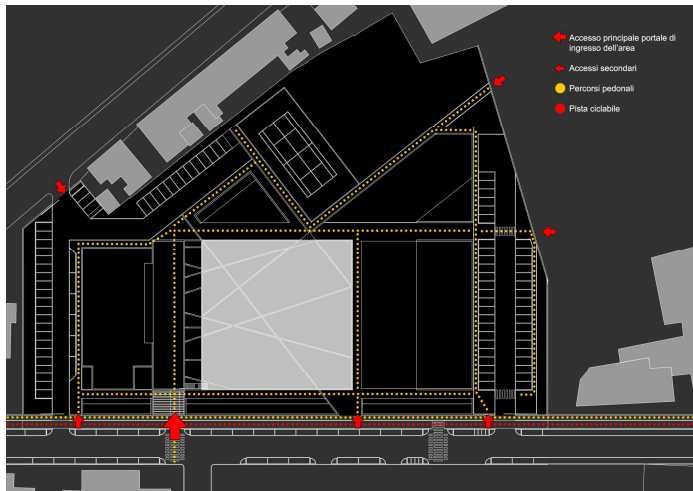
Posta entro questo sistema o armatura urbana, l'area di variante assume un ruolo rilevante nel suo essere in grado di rispondere adeguatamente a molti degli obiettivi che lo studio si proponeva.

In particolare, le attività riguardanti il tempo libero, lo spettacolo e le manifestazioni, la dotazione di servizi per lo sport, la qualità urbana e la sosta dei veicoli, sono temi ai quali il progetto di riqualificazione può dare adeguata risposta. Si possono quindi proporre, sotto forma di diagrammi, i ragionamenti che stanno alla base del progetto e che riguardano i seguenti temi: sport, con palestra e campi esterni; mercato e fiera annuale nello spazio polifunzionale esterno, verde e parcheggi.

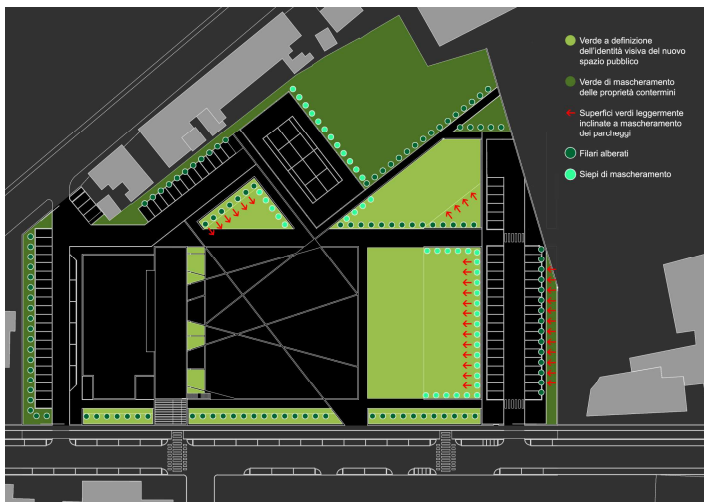


La piazza quale spazio polifunzionale ed il rapporto con le altre funzioni

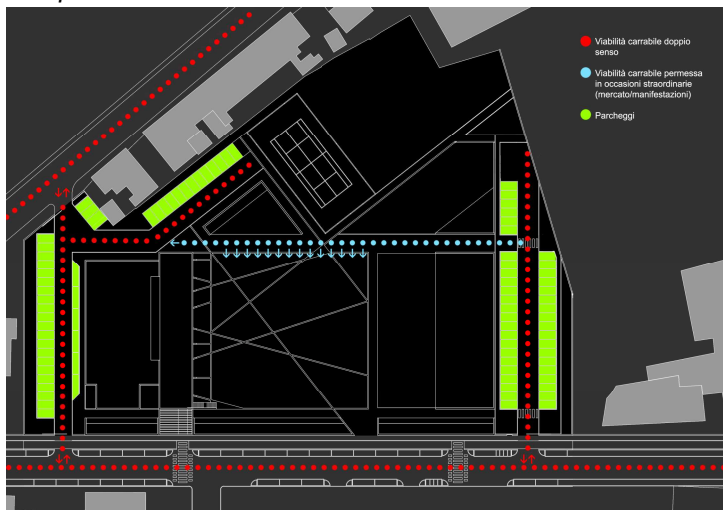
Documento Programmatico per la Qualità Urbana



Gli accessi ed i percorsi pedonali



Gli spazi verdi



La viabilità carrabile e gli spazi per la sosta

L'apertura o permeabilità dell'intervento ritrova la sua ricaduta ideale sia nell'accessibilità alla stessa sia nella piastra polivalente progettata. Si tratta di una vera e propria piazza urbana, che assume la loggia ed il portico come quinta.

Secondo le intenzioni dell'Amministrazione, infatti, questo spazio, che per dimensioni può essere paragonato per funzionalità e funzioni, a Piazza Matteotti, potrebbe agevolmente contenere il mercato settimanale, liberando così la piazza principale del comune e mitigando gli effetti negativi sul traffico e sul sistema dei parcheggi della collocazione attuale.

Durante la fiera annuale la piazza potrebbe inoltre contenere le attrazioni attualmente posizionate sulle piazzette lungo via Curiel. In questo modo le due piazzette possono continuare a funzionare come parcheggio e le attrazioni sarebbero meglio collegate a quelle di via Matteotti.

Oltre a quanto appena descritto, il nuovo spazio può agevolmente contenere altri tipi di manifestazioni, come concerti in piazza, mercatini o altro, consentendo di mantenere aperti anche al traffico veicolare sia l'intero centro storico, sia Piazza Matteotti.