



COMUNE DI CODIGORO

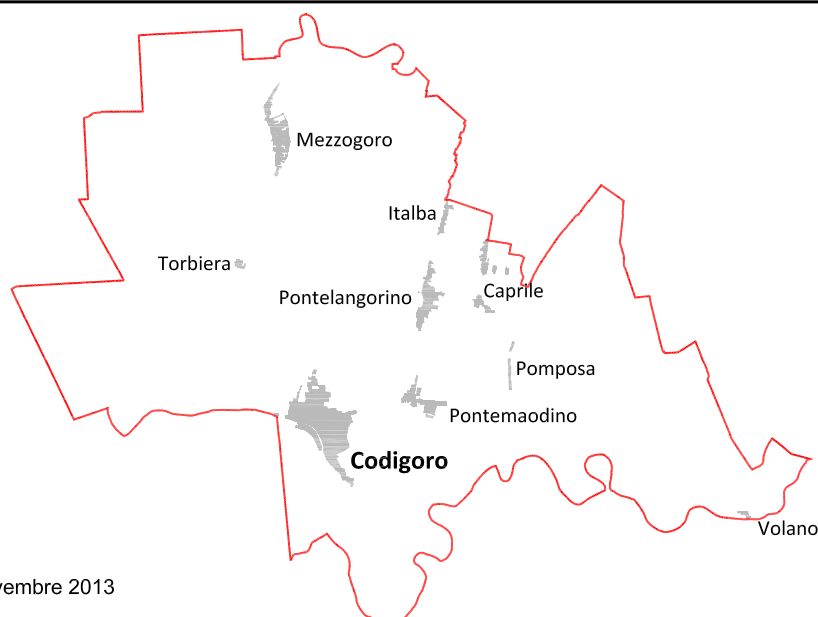
PROVINCIA DI FERRARA



R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

(L.R. 24 Marzo 2000, n.20 - Art. 29)



data: Novembre 2013

Adottato
Del. C.C. n. del

Approvato
Del. C.C. n. del

SINDACO

Dott. Rita Cinti Luciani

Segretario Comunale

Dott.ssa Rosaria di Paola

Assessore Urbanistica

Alice Zanardi

Dirigente dei servizi tecnici e RUP

Arch. Alessandro Ghirardini

Progettista e Coordinatore

Arch. Davide Rubbini

Gruppo di Lavoro

Arch. Francesco Vazzano

Arch. Anna Luciani

Dott. Arch. Justyna Soltysiuk



UFFICIO TECNICO COOPERATIVO
Via Gulinelli, 11 - 44122 Ferrara
Tel. (0532) 55111 - Fax 56093
www.uteco.it - e-mail: uteco@uteco.it



REG. N.1450
UNI EN ISO 9001:2008

APPROVATO

VERIFICATO

OGGETTO

RELAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

DATA CONSEGNA	AGGIORNAMENTO	DATA	MOTIVAZIONE	
Novembre 2013	-	-	-	
ANNO	PROGR. PROG.	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB.
12	036	D	RIL	01

U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo disegno con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.
This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.

Elaborato testuale

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

(L.r. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)

QUADRO CONOSCITIVO

INTRODUZIONE	3
1 - IL CENTRO STORICO	6
DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO	6
Metodologia di analisi	6
Inquadramento storico.....	7
Obiettivi, linee strategiche, direttive per il Centro Storico	8
Altri strumenti di valorizzazione del Centro Storico.....	10
Classificazione dei fabbricati all'interno dell' ambito Centro Storico	16
Documentazione fotografica	17
INDICAZIONI PER LE NORME	48
2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI	49
DISCIPLINA DEI SUB AMBITI	49
Direttive e disposizioni del PSC	50
Zone urbane di completamento soggette a PUA.....	50
Documentazione fotografica	50
INDICAZIONI PER LE NORME	67
3 - IL TERRITORIO	68
NUCLEI RESIDENZIALI IN TERRITORIO RURALE.....	68
Direttive del PSC	68
Schede di approfondimento.....	69
INDICAZIONI PER LE NORME	106

INTRODUZIONE

Il presente Quadro Conoscitivo costituisce il riferimento per le parti del RUE oggetto di disciplina particolareggiata e costituisce parte integrante del RUE.

Il RUE fa riferimento al Quadro Conoscitivo, alla Relazione Generale e a tutti i documenti costituenti il PSC approvato.

Il Quadro Conoscitivo del RUE contiene specifiche integrazioni riguardanti porzioni del territorio per le quali il RUE approfondisce gli aspetti non solo regolamentari ma anche urbanistici. In particolare gli approfondimenti hanno riguardato analisi più dettagliate relativamente agli ambiti del Centro Storico, dell'ambito urbano consolidato (sub – ambiti) e del rurale (nuclei residenziali in territorio rurale).

Il presente Quadro Conoscitivo contiene:

- elementi di analisi funzionali alla disciplina particolareggiata del Centro Storico di cui l'art. 5.1 del Titolo V del PSC:
 - analisi degli strumenti urbanistici vigenti, previgenti e di altri piani e/o progetti inerenti il Centro Storico;
 - schede di approfondimento e classificazione degli immobili del Centro Storico;
 - specifico approfondimento dell'ambito in deroga;
 - elaborati grafici in scala 1:1.000: Tavole 1-3.
- elementi di analisi funzionali alla disciplina particolareggiata dell'ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale di cui articolo 5.2 del Titolo V del PSC:
 - analisi degli strumenti urbanistici vigenti,
 - schede di approfondimento per sub ambiti non edificati;

- elementi di analisi funzionali alla disciplina particolareggiata, per quanto concerne i nuclei residenziali in territorio rurale di cui articoli 5.9 e 5.10 del Titolo V del PSC:
 - analisi degli strumenti urbanistici vigenti;
 - schede di approfondimento e analisi dei singoli nuclei;
 - tabelle di calcolo dell'indice di edificabilità esistente.

Ai fini dell'elaborazione del RUE sono state effettuate analisi urbanistiche e territoriali che approfondiscono le tematiche elencate. Le seguenti analisi specifiche per ogni disciplina forniscono informazioni base per la stesura della normativa di riferimento nel documento del RUE.

Le analisi condotte e riportate nel seguente Quadro Conoscitivo possono essere sintetizzate come segue:

Quadro Conoscitivo Centro Storico

Gli approfondimenti condotti su Codigoro e Mezzogoro riguardano la qualità architettonica ed urbanistica dei Centri Storici e restituiscono lo stato di fatto del contesto urbano-architettonico.

Nelle analisi sono stati evidenziati gli elementi di pregio e le situazioni di degrado proprie delle condizioni formali degli edifici e derivanti dalla presenza di elementi incongrui con il tessuto di impianto storico.

L'analisi dei precedenti strumenti urbanistici (PRG) e di quelli vigenti (PSC) evidenzia una particolare attenzione alla salvaguardia del tessuto storico.

Le informazioni acquisite durante la fase di analisi hanno consentito la definizione della classificazione degli immobili dei Centri Storici, e costituiscono informazioni base per la stesura della disciplina particolareggiata che sarà contenuta nel RUE.

Quadro Conoscitivo Ambito urbano consolidato

L'indagine qualitativa sugli ambiti urbani consolidati identificati nell'art 5.2 delle NTA del PSC si focalizza sulla questione delle aree interne ad Ambiti Urbani Consolidati (AUC) che necessitano di interventi di sostituzione o addensamento di entità significative che devono essere governate e disciplinate in sede di POC attraverso PUA.

L'individuazione di queste aree si basa su sul riconoscimento di elementi caratterizzanti quali:

- presenza di tutele paesaggistico-ambientali, in particolare relative all'esistenza di corsi d'acqua e di dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica,
- dimensioni del lotto,
- localizzazione (prossimità al centro storico, ad ambiti di rilievo paesaggistico o ad aree produttive);

- accessibilità.

L'indagine è stata sintetizzata all'interno di schede di approfondimento costituite da dati e immagini fotografiche. Tale approfondimento è funzionale ad individuare le opportune modalità di attuazione per l'ambito urbano consolidato e, dunque, a fornire direttive al RUE.

Quadro conoscitivo Nuclei residenziali in territorio rurale

I dati dell'analisi inseriti nel terzo capitolo del Quadro Conoscitivo descrivono i nuclei residenziali in territorio rurale.

I nuclei di impianto più antico formano un sistema residenziale autonomo, con l'edificato concentrato lungo un'asse principale (interna o perimetrale) mentre quelli più recenti formano strutture compatte ma meno regolari.

Nel corso dell'analisi, sintetizzata in schede di approfondimento, sono stati individuati anche i lotti liberi interclusi (aree soggette a possibile NC).

I dati riportati nel terzo capitolo forniscono elementi sia qualitativi che quantitativi per l'elaborazione della disciplina particolareggiata da inserire nel RUE.

1 - IL CENTRO STORICO

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO¹

La configurazione dell'attuale Centro Storico di Codigoro e di Mezzogoro è stata delimitata ed approfondita nel PRG del 1995. Il PSC del 2011 recepisce le direttive e gli obiettivi del precedente PRG aggiornando lo stato di fatto e classificando gli insediamenti storici secondo le normative sovraordinate vigenti. La Disciplina Particolareggiata del Centro Storico si pone come obiettivo la valorizzazione e la riqualificazione di un patrimonio edilizio complessivamente degradato, nonché il recupero, nel rispetto dell'assetto morfologico di matrice storica di edifici e complessi di rilevante valore storico e architettonico. La disciplina particolareggiata dunque segue due strategie:

- Valorizzazione e recupero dei manufatti di valore storico e architettonico;
- Riqualificazione delle porzioni e dei fabbricati degradati insistenti nel Centro Storico.

Nel territorio del Comune sono stati individuati due Centri Storici: quello di Codigoro e quello di Mezzogoro, che vengono approfonditi e classificati secondo le indicazioni di cui sopra.

Metodologia di analisi

Sulla base dei riferimenti del PRG del '95 e del PSC vigente in primo luogo si è indagato sulla formazione dell'insediamento storico e sulla struttura urbana esistente caratterizzante i singoli Centri Storici individuandone le problematiche e le principali trasformazioni.

¹ I dati e le informazioni relative complessi edilizi ed agli elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio fanno riferimento, come principale fonte bibliografica a: Walter Baricchi, Pier Giorgio Massaretti (a cura di), "Insediamento storico e beni culturali Basso Ferrarese, Amministrazione Provinciale di Ferrara, Istituto per i Beni Culturali della Regione Emilia Romagna, Tecnostampa, Reggio Emilia, 1990.

I principali aspetti analizzati sono:

- riconoscibilità e conservazione del tessuto storico urbano;
- stato di conservazione dell'edilizia storica esistente;
- qualità degli interventi edilizi recenti all'interno del Perimetro del Centro Storico;
- riconoscibilità della viabilità storica all'interno del Centro Storico;
- rapporto tra Centro Storico e fiume;
- riqualificazione degli spazi pubblici;
- fruizione del Centro Storico.

Sulla base delle seguenti informazioni, emerse bibliografia esistente di riferimento e da numerosi sopralluoghi si è potuto classificare gli immobili all'interno del perimetro del Centro Storico, definendo attraverso cinque diversi livelli di valore, la rilevanza storico – architettonica dei manufatti.

I dati ricavati dall'analisi diretta sono stati confrontati con gli obiettivi inseriti negli documenti programmatici del PRG e del PSC e con altri strumenti urbanistici relativi alla valorizzazione e/o riqualificazione del Centro Storico: ambito in deroga; Studio di Fattibilità Piazza Matteotti.

Inquadramento storico

Formazione dell'insediamento storico

L'insediamento di Codigoro, chiamato anche la capitale dell'Isola Pomposiana (PRG '95), che nasce fra i Canali di Goro e di Volano come luogo di appoggio del complesso abbaziale di Pomposa, diventa in poco tempo un importante punto di riferimento nel territorio del Delta Ferrarese. Il suo sviluppo come accade anche per l'Abbazia venne frenato dalla natura stessa che, reclamando il suo territorio e provocando numerose rotture del Po nel XII secolo, condanna il territorio a ciclici allagamenti. Con la perdita progressiva di portata e di importanza dei rami del Po di Volano e di Primaro la posizione della città di Codigoro si indebolisce. Solamente grazie alle bonifiche della seconda metà dell'Ottocento e inizio Novecento la situazione muta di nuovo, e Codigoro, gestendo meglio il complesso di canali del Delta del Po grazie al sistema di chiaviche, si ripropone come un importante insediamento urbano a servizio del territorio. Grazie alle bonifiche, il territorio di Codigoro diventa anche più ampio conquistando nuovi terreni agricoli - un valore aggiunto per lo sviluppo della città.

I centri storici si sviluppano contemporaneamente sia lungo una viabilità storica consolidata (Codigoro - via Prampolini, via Roma, via IV Novembre, Riviera Cavallotti, via XX Settembre, via Pomposa, via Marconi; Mezzogoro - via Bengasi, via Piave, Piazza Vittorio Veneto), sia lungo i corsi d'acqua quali il Po di Volano e il paleoalveo del fiume Gaurus (utilizzato dai romani per far scorrere la Fossa Flavia)². Con il tempo il tessuto urbano di Codigoro e Mezzogoro muta, privilegiando il trasporto via terra rispetto a quello via acqua, modificando alcuni corsi d'acqua interni all'ambito urbano. Nella morfologia del tessuto urbano è ben presente questa duplice conformazione dell'edificato che fa da intermediario tra l'acqua e la terra, una conformazione ormai riconosciuta e caratteristica del Delta Ferrarese.

² Piano Strutturale Comunale - Comune di Codigoro, Quadro Conoscitivo, Reglazione geologica, Tav.0.15

Nella trama urbana dei Centri Storici di Codigoro e Mezzogoro si percepisce tuttavia il cambiamento nel corso dei secoli del rapporto tra abitanti e acqua: l'acqua come via di collegamento principale e di conseguenza generatore di sviluppo e l'acqua come minaccia a causa delle devastazioni nel periodo delle alluvioni e delle malattie come la malaria. Nell'ultimo periodo relativo al '900 il ruolo dell'acqua viene progressivamente ridotto attribuendo alle strade urbane maggiore importanza dovuta a funzioni pubbliche di rilievo locale e territoriale. I canali diventano semplici testimoni della vita privata della popolazione locale ospitando i retri delle abitazioni. L'attuale ruolo dell'acqua si sta ridefinendo negli ultimi vent'anni grazie alle indicazioni inserite nel PRG del '95 e nel PSC attuale, strumenti urbanistici che miravano e mirano alla salvaguardia dell'originaria identità del territorio di Codigoro.

Obiettivi, linee strategiche, direttive per il Centro Storico

Centro storico nel PRG

Il previgente PRG classificava il Centro Storico come "zona omogenea A" che, secondo l'art. 7 del PRG, corrispondeva alle parti di territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi con carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi e da singoli edifici, comprese le aree circostanti. Inoltre nel perimetro del Centro Storico rientravano le "aree B0" ovvero zone consolidate di matrice storica di cui art. 16 del PRG dove gli interventi richiedono la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi tipologici e stilistici di matrice storica.

L'analisi del PRG, relativamente ai caratteri storici dell'insediamento, ha fatto emergere due principali periodi storici cui ricondurre la costruzione degli edifici che compongono parte dell'attuale Centro Storico: gli edifici identificati nel catasto esistenti già nel 1812 e quelli risalenti al periodo successivo fino al 1903. Le costruzioni esistenti più antiche, appartenenti a questi due periodi, risultano essere spesso isolate tra di loro dall'edificato più recente, che risale al periodo della crescita economica dei primi anni del '900. Complessivamente le modifiche e i deterioramenti del tessuto storico avvenuti negli ultimi decenni si possono ricondurre a tre problematiche principali:

- sovrapposizione degli interventi edilizi (es: sopraelevazione);
- modifiche in facciata (chiusura delle aperture, utilizzo di materiali spesso incompatibili con il carattere originario dell'edificato, coloristica inadeguata, impianti tecnologici visibili);
- degrado della muratura.

Obiettivi del PSC

Alla base degli obiettivi generali e specifici di cui art. 5.1 del PSC ci sono i principi di sostenibilità indicati nella relazione VALSAT. L'applicazione di essi avviene attraverso il RUE e attraverso la Disciplina Particolareggiata del Centro Storico in esso contenuta.

I principi di sostenibilità che stanno alla base delle disposizioni per il Centro Storico sono i seguenti:

- il miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
- la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali;

- il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione;
- la limitazione del consumo di nuovo territorio applicando attraverso la riorganizzazione e la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti.

Sulla base dei principi di sostenibilità si recepiscono i seguenti obiettivi di cui art. 5.1 del PSC:

- la qualificazione degli spazi pubblici;
- la tenuta e qualificazione delle attività commerciali e di servizio;
- il riordino dei tessuti edilizi e dei corpi di fabbrica privi di pregio storico e testimoniale;
- la valorizzazione degli immobili di stile liberty.

La Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, basandosi su principi di sostenibilità e sugli obiettivi sopra citati, e sulla classificazione degli immobili storici di Codigoro e di Mezzogoro, norma i principali interventi per la valorizzazione e la riqualificazione di un patrimonio edilizio complessivamente degradato, nonché il recupero, nel rispetto dell'assetto morfologico di matrice storica di edifici e complessi di rilevante valore storico e architettonico. Inoltre senza consentire aumenti di volumetrie si prevede la possibilità di recuperare i volumi derivanti dalla demolizione dei manufatti incongrui con il fine di una complessiva riqualificazione dell'ambito Centro Storico

Infine, tra le finalità principali contenute nella Relazione Generale del PSC e dalla relazione VALSAT, emerge il recupero dell'identità territoriale, ossia l'interesse verso azioni di riqualificazione urbana in grado di incentivare una ricucitura del tessuto urbano con l'acqua, identificando *"Codigoro città di Fiume"* come obiettivo specifico.

Identità locale: Codigoro città di Fiume

Uno degli elementi che caratterizzano la città di Codigoro, come riporta la Relazione Generale del PSC, è l'acqua che accompagna lo sviluppo dell'area fin dai tempi degli Etruschi, quando diventa un porto commerciale. Anche il nome stesso della città, Caput Gauri, che le venne attribuito nell'XI secolo, quando il centro urbano entra a far parte del dominio dell'area dell'Abbazia di Pomposa, sottolinea il concetto della inseparabilità della città con l'acqua, dal momento che il paese sorgeva dove il Po di Goro si staccava dal corso del Po di Volano.

Con l'arrivo delle bonifiche si avvia un periodo di prosperità per il territorio di Codigoro. La città diventa un centro all'avanguardia per quanto riguarda la costruzione di impianti idrovori (il primo risale al 1783), quando nel 1911 vennero terminati i lavori dell'idrovora più grande d'Europa³. Attualmente però l'identità di Codigoro come città di fiume, nonostante i corsi d'acqua formino tutt'ora la struttura della trama urbana del Centro Storico, è poco percepibile.

Le modifiche apportate durante l'ultimo secolo hanno interrotto alcune importanti relazioni nella trama urbana che sono attualmente difficili da recuperare. Uno dei simboli dell'antico connubio degli spazi pubblici e dell'acqua è quello di Piazza Matteotti e di Riviera Cavallotti, che si sono formati nell'area di confluenza di due

³ Piano Strutturale Comunale - Comune di Codigoro, Relazione Generale

corsi d'acqua. Oggi la Piazza Matteotti e la Riviera, sia per le modifiche idriche (uno dei canali è stato tombato e al suo posto è stata realizzata l'attuale via Piccini e Piazza Garibaldi) sia a causa di nuove edificazioni, hanno perso la loro identità originaria rivolgendosi all'interno della città.

Codigoro città di Fiume resta comunque un obiettivo di estrema importanza nello sviluppo della città e si articola nel documento della VALSAT in due azioni: *Waterfront* urbano e Riqualficazione del Porto sul Volano⁴ (zona localizzata sulle rive del fiume nelle vicinanze del ponte della strada provinciale che collega la località di Volano con il lido di Volano).

Il *Waterfront* e la riqualficazione del fronte urbano sono stati individuati nella Tavola 1.6 "Elementi Strutturali del Piano". Le questioni emergenti e le rispettive azioni a sostegno della valorizzazione dell'identità fluviale del territorio Codigorese sono state individuate nella Relazione Generale del PSC.

La Disciplina del Centro Storico recepisce i seguenti documenti e in particolare riporta le seguenti indicazioni:

- ricucitura della trama urbana della città con i corsi d'acqua valorizzando e riqualficando gli spazi pubblici sorti lungo il fiume - la Piazza Garibaldi, Piazza Matteotti e la Riviera Cavallotti a Codigoro;
- valorizzazione della Piazza come uno dei punti di relazione e luogo di qualità urbana inserito lungo l'asse portante del territorio, il Po di Volano, con il rafforzamento dei punti fluviali d'entrata nel Centro Storico recuperando gli immobili e gli spazi pubblici localizzati lungo il *waterfront* in stretto contatto con la zona storica (la Riviera Cavallotti e la Darsena);
- consolidamento dell'identità fluviale attraverso la valorizzazione del cosiddetto "paesaggio ordinario" integrando il sistema dei canali presenti con il sistema della mobilità dolce, creando una base per una rete portante di attività turistiche.

Altri strumenti di valorizzazione del Centro Storico

Ambito in deroga

L'ambito in deroga di cui art. A-7 comma 4 L.R. 20/2000 e di cui art 5.1 c.5 del PSC è la parte del tessuto urbano del Centro di Codigoro di più antica formazione, nel quale, per le caratteristiche proprie dell'area, sono emerse particolari necessità di riqualficazione e riconfigurazione complessiva, soprattutto per quanto riguarda i fabbricati accessori sulle corti collettive che si attestano lungo il fiume Po di Volano.

L'area in oggetto necessita di una riorganizzazione del tessuto urbano al fine di una valorizzazione e preservazione della matrice storica. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla riqualficazione di via Derna, che rappresenta una delle testimonianze urbane più importanti. Essa rappresentava in passato l'ingresso alla

⁴ "Il Piano Particolareggiato è finalizzato alla regolamentazione delle attività antropiche riconosciute compatibili con le finalità dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità – Delta del Po Il progetto tende, compatibilmente con gli ambiti naturalistici, alla riorganizzazione funzionale degli insediamenti antropici (capanni per la pesca, cavane, tralicci, ecc.) presenti nel tratto terminale e nella foce del Po di Volano" - Rapporto Preliminare ai fini della verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, Piano Particolareggiato Po di Volano, Comune di Codigoro (FE), 2012

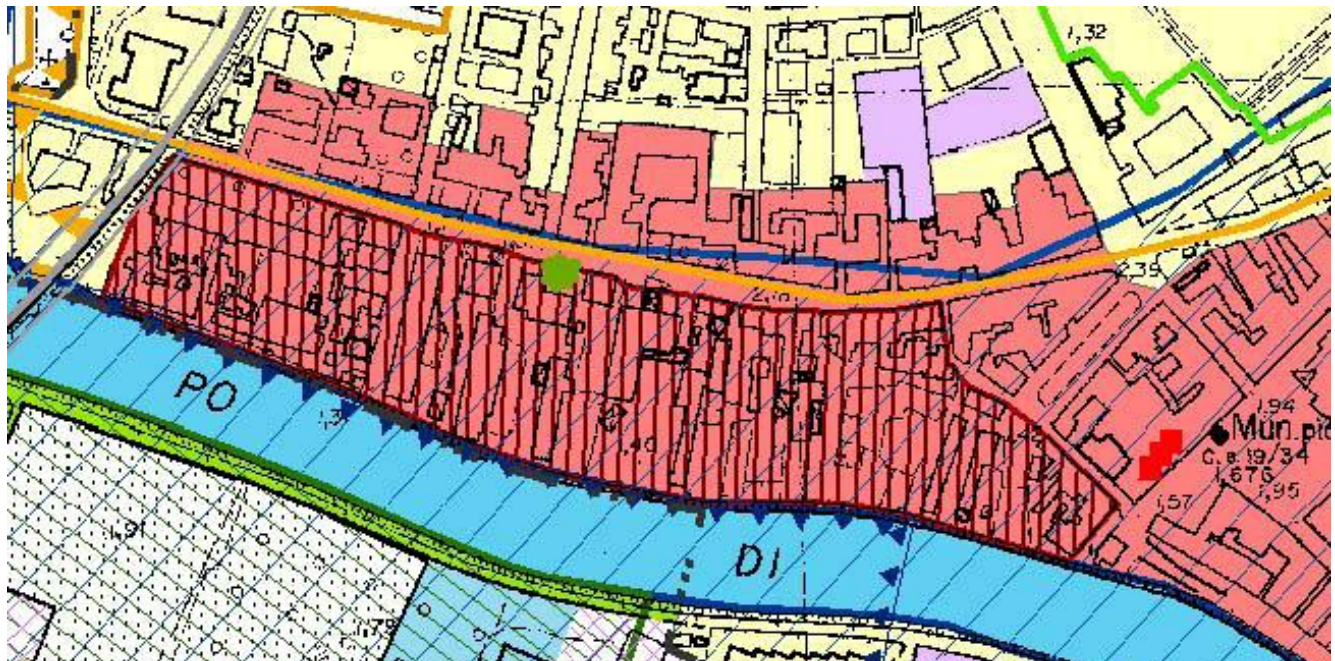
città da Ovest. Dopo il tombamento di uno dei canali (attuale Piazza Garibaldi) e spostamento dell'ingresso in Piazza Matteotti dalla via XX settembre, l'ingresso storico ha perso d'importanza ed in parte è stato edificato. Tutt'oggi però sono presenti alcuni relitti dell'edificato storico di notevole rilievo.

Gli interventi previsti per l'ambito in deroga seguono un unico fine: il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. Per Codigoro rappresenterebbero il completamento di interventi già attuati in altre parti della città: la riqualificazione della riviera Cavallotti e Via Prampolinila e la messa in sicurezza degli argini che riordinano l'edilizia del *waterfront* del Po di Volano nel Centro Storico.

In quest'ottica, la scelta dell'applicazione del comma 4 dell'Art A-7 della LR 20/2000 su quest'area risulta essere ottimale poiché consentirebbe di intervenire su un'area del Centro Storico attualmente in progressivo declino. La deroga infatti consente di assimilare e mettere in pratica sull'area diversi obiettivi del PSC, come il riordino dei tessuti edilizi e dei corpi di fabbrica privi di pregio storico e testimoniale e la ricucitura della trama urbana della città con i corsi d'acqua, perseguendo l'obiettivo specifico di "Codigoro città di Fiume".

La seguente scheda della VALSAT del PSC descrive e spiega le scelte del Piano.

1_Descrizione Zona: Costituito in sinistra idraulica da un insediamento residenziale che si conclude con Piazza Garibaldi e la residenza Municipale e Piazza Matteotti. La parte compresa tra il ponte ferroviario e la pescheria è identificata come ambito di intervento ed area progetto del centro urbano capoluogo (vedi tavola T0).



Porzioni dei centri storici di cui al comma 4 art. A7 L.R. 20/00 (art.5.1)

2_Scelta di Piano: La scelta di piano persegue l'obiettivo generale di riqualificare questo tratto di fronte fiume

(come definito nell'elaborato T0 delle tavole di piano) con una progettazione particolareggiata che andrà a definire: spazi pubblici, percorsi ed il sistema della nuova edificazione, ai sensi dell'art. 5.1 comma 5.

In questo senso gli interventi edilizi saranno soggetti alla disciplina del RUE, mentre gli interventi di ristrutturazione urbanistica, le eventuali quote di premialità volumetrica derivanti dalla demolizione e ricostruzione delle aree incongrue presenti nelle aree cortilive dovranno essere attuati attraverso PUA e soggetti a POC. Quest'ambito è compreso all'interno del perimetro del centro storico definito nel PSC. Di seguito si riporta uno stralcio dell'elaborato 1A.cs del PRG previgente che ha costituito il riferimento e la conferma alle ipotesi di ristrutturazione urbanistica previste per tale area. Nell'elaborazioni del PSC relativa a tale area si sono individuati i fabbricati di valore storico, gli edifici privi di valore storico-ambientale e lo stato di degrado delle aree cortilive comprese tra il Po di Volano e i retri di detti edifici. Per tali aree si ipotizza il ricorso alla deroga con la finalità pubblica di proseguire il percorso lungo il fiume del Po di Volano, che parte da Riviera Cavallotti e si interrompe all'altezza della pescheria e, contestualmente, di riqualificare gli spazi pubblici interclusi tra le aree edificate. Data la difficoltà di realizzazione dell'intervento si ritiene che le deroghe al comma 4 dell'art. 5.1 dell'articolo possano concorrere, attraverso tecniche urbanistiche specifiche ed elementi di premialità in termini di diritti edificatori, all'obiettivo generale della riqualificazione e valorizzazione del *waterfront* urbano.

Estratto tavola 1A.cs PRGC previgente



ZONE A EDIFICATE NEL TESSUTO STORICO



SOTTOZONA A1

unità edilizie con rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici



SOTTOZONA A2

unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio storico



SOTTOZONA A3

unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale

ZONE B0 CONSOLIDATE DI MATRICE STORICA



SOTTOZONA B0

edifici consolidati di matrice storica

PERIMETRI E LIMITI



PERIMETRO DELLO SVILUPPO
ALLA SCALA 1:1000



PERIMETRO DI CENTRO STORICO



UNITA' MINIME DI INTERVENTO



EDIFICI PREORDINATI ALLA DEMOLIZIONE

Legenda PRG previgente

Le trasformazioni di carattere pubblico, percorso sul Volano e riqualificazione degli spazi pubblici interclusi, saranno oggetto di POC, mentre gli interventi edilizi ordinari saranno disciplinati dal RUE. Gli elementi di premialità propri delle attività edilizie insistenti nell'ambito in deroga (art. 5.1 comma 5) saranno ammessi solo ed esclusivamente nel caso in cui concorrano all'obiettivo generale della riqualificazione degli spazi pubblici.

Le condizioni per accedere alla deroga saranno stabilite nel POC.

3_Superficie dell'ambito: St = 30.102 mq.;

Studio di fattibilità per la riqualificazione e la riorganizzazione di Piazza Matteotti

In funzione del fondamentale ruolo urbano della Piazza, si ritiene che un intervento di valorizzazione e riorganizzazione possa risultare l'azione maggiormente efficace per riattivare e concorrere ad una dinamica di riqualificazione, già individuata e condivisa dall'Amministrazione, di un sistema complesso, identificabile in una porzione di territorio delimitata dal Po di Volano e dall'area ex Colombani.

Sulla viabilità di connessione tra l'area PRU (area ex Colombani), Piazza Matteotti ed il Po di Volano insistono inoltre ulteriori elementi di possibile riutilizzo come il palazzetto dello sport e le aree ad esso limitrofe, nonché una serie di interventi già attuati come la sistemazione di via Papa Giovanni XXIII e la sistemazione di Riviera Cavallotti e via Prampolini sul fronte urbano del fiume.

Restituire alla città di Codigoro una piazza, uno spazio pubblico versatile atto a svolgere il ruolo di polarità d'eccellenza dell'intero territorio comunale può rappresentare anche uno start-up della riqualificazione del centro storico e degli ambiti da riqualificare già programmati. La piazza, infatti, costituisce il "centro" del centro storico.

La porzione di centro storico dal Po di Volano all'area ex Colombani, nonché gli ambiti in deroga in coerenza con l'art. A-7, comma 4 della L.R. 20/00 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 valorizzare, secondo politiche orientate a: elevare le potenzialità di fruizione, favorire la socializzazione e lo scambio tra persone, implementare la residenza e il lavoro, aumentare la dotazione di servizi, 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.

In tale contesto la piazza deve riassumere a pieno le proprie funzioni ed in questo senso il tema della riqualificazione della piazza può essere declinato come obiettivo di riconfigurazione funzionale e formale, aumentando l'efficienza dello spazio pubblico e, citando il bando regionale, *"accreditando la riqualificazione come forma evoluta di manutenzione"*.

Interventi attuati e/o programmati nel Centro Storico

Progetto preliminare dei lavori di riqualificazione e riorganizzazione della Piazza Matteotti

Progetto approvato con Delibera n° 76/98 di Consiglio Comunale di Codigoro. Lo studio fornisce un'analisi storica della piazza, una descrizione dello stato di fatto e delle pavimentazioni esistenti ed un approfondimento sulla scelta del materiale per la pavimentazione. Il progetto prevede una radicale modifica della viabilità sulla piazza definendo un percorso obbligato da via IV novembre verso la chiesa di San Martino segnato da dissuasori; gli accessi da via Roma, da via XX settembre e da via Po sono inibiti da dissuasori e da una fontana inoltre viene ipotizzato lo spostamento del monumento ai caduti, proposta molto discussa a suo tempo. Il progetto tende a privilegiare un uso pedonale della piazza ma non impedisce l'accesso dei mezzi di servizio. Per la qualità dello spazio urbano è prevista la realizzazione di due fontane monumentali che evocano le vele dei battelli che navigavano lungo il Po e la posa di una larga fascia bianca a memoria dell'antica posizione della chiesa di San Martino (demolita per ragioni statiche nel 1914).

Progetto per l'intervento di riqualificazione urbanistica di via Prampolini e la via Riviera Cavallotti in Codigoro

Il progetto nasce come operazione di riqualificazione dello spazio compreso tra il fiume e le sedi stradali di via Prampolini e Riviera Cavallotti conseguente ad un intervento di ricostruzione di difesa idraulica. I due temi prevalenti del progetto sono la costruzione di un percorso lineare e la sistemazione di spazi particolari lungo il percorso in corrispondenza di "fatti urbani" importanti (testata in coincidenza di Piazza Matteotti, slargo di piazza libertà, Palazzo del Vescovo, Auditorium di S.Eurosia e la testata lungo la Riviera Cavallotti). Il progetto del percorso lineare è sostanzialmente un progetto di ripavimentazione e di illuminazione. Gli spazi di testata vengono invece trattati come luoghi di sosta in punti strategici del percorso mediante elementi tipici nella progettazione dei giardini quali alberature, pergolati, sedute, siepi. Nelle testate terminali di via Prampolini e Riviera Cavallotti è stato realizzato uno spazio caratterizzato da una percezione diretta del fiume e del contesto urbano gravitante, superando la mediazione del muro arginale. Il progetto, in sintesi, ha consentito la realizzazione di un percorso lungo il Po di Volano e di una serie di aree di sosta che mettono in stretta relazione il fiume con il contesto urbano. Il progetto è stato approvato con GC n°626 del 17 novembre del 2000.

Progetto di Sistemazione Urbana del Viale Papa Giovanni XXIII in Codigoro

Il progetto di sistemazione urbana del Viale Papa Giovanni XXII interessa l'asse di collegamento tra l'area oggetto di PRU ex Colombani e via XX Settembre, strada di limitato sviluppo lineare che dà accesso diretto a piazza Matteotti. Su tale direttrice si attestano il palazzetto dello sport e aree inedificate che potrebbero divenire oggetto di trasformazione e valorizzazione urbana.

La progettazione prevede nuove soluzioni spaziali, tipologiche, funzionali, architettoniche e tecnologiche per migliorare la fruibilità del viale mediante la sistemazione dei marciapiedi, il ridimensionamento delle carreggiate, l'inserimento di una pista ciclabile sul lato destro, l'organizzazione di aiuole e spazi per la sosta degli autoveicoli, una nuova rete di illuminazione pubblica ed opere complementari per i servizi.

Progetto di allestimento di spazi per il trasferimento di alcune sezioni della biblioteca presso l'ex sede AUSL di Riviera Cavallotti

Il progetto in esame trae origine dalla necessità di soddisfare le richieste di nuovi spazi di archiviazione e consultazione, attualmente non ricavabili presso la sede della biblioteca comunale sita presso il palazzo del Vescovo. Viene previsto, pertanto, l'allestimento di nuovi ambienti presso l'ala nord dell'immobile di proprietà comunale, ex sede AUSL, di via Riviera Cavallotti dove troveranno collocazione alcune sezioni tematiche attualmente depositate nei magazzini della sede ma non disponibili per la consultazione.

La prospettiva di trasferire la biblioteca e l'archivio storico presso l'ex AUSL, una volta rientrati tutti i locali dello stabile nella disponibilità dell'amministrazione, rientra nell'ambito della valorizzazione di immobili nel centro storico ed essendo l'affaccio del fabbricato su Riviera Cavallotti, questa operazione concorrerà ad aumentare la fruizione dei percorsi sul Volano descritti in precedenza.

Classificazione dei fabbricati all'interno dell' ambito Centro Storico

A seguito dall'analisi storica sui principali monumenti di Codigoro e Mezzogoro, e confrontando quanto contenuto nelle tavole 1A.cs, 1B.cs, 2.cs, del vecchio Piano Regolatore, con lo stato di fatto attuale, è stato possibile aggiornare la classificazione dei fabbricati del Centro Storico, così come cartografato nelle tavole Tav.1, Tav.2 Tav.3, allegate al presente Quadro Conoscitivo.

La classificazione è così articolata:

CS1: edifici e complessi di rilevante valore artistico e monumentale;

CS2: edifici di pregio storico-culturale e testimoniale;

CS3: edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originali;

CS4: edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto;

CS5: edifici e manufatti incongrui.

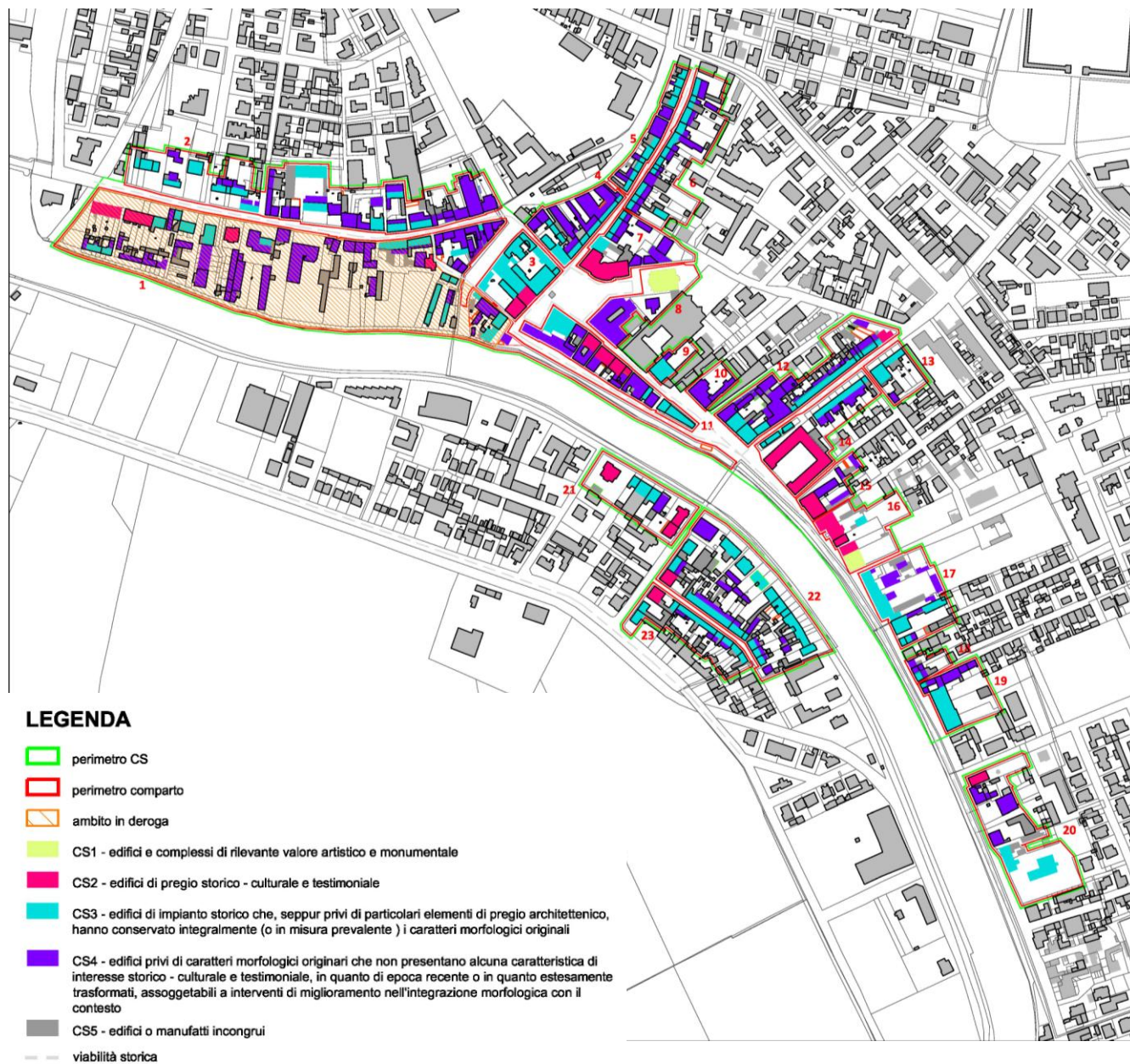
Tale classificazione rappresenta il principale riferimento per la Disciplina Particolareggiata del Centro Storico contenuta nel Rue.

La viabilità storica urbana identificata nelle Tavole 1-3 "Classificazione dei fabbricati del Centro Storico" del Quadro Conoscitivo va tutelata sia per quanto concerne il tracciato sia per quanto riguarda l'arredo e le pertinenze.

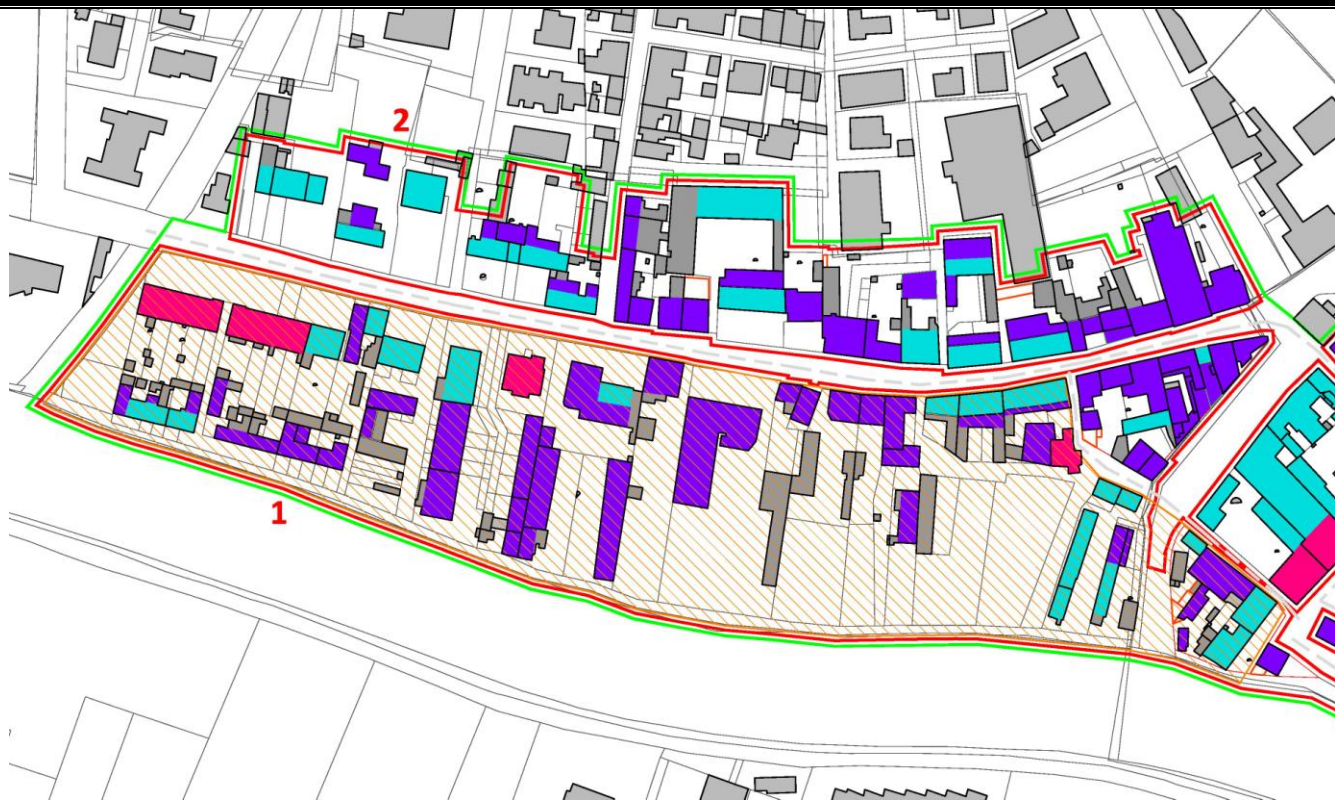
Sotto si riportano le schede di analisi che comprendono le principali classificazioni degli immobili rientranti nel perimetro dei rispettivi Centri Storici. La schedatura è stata elaborata dividendo il Centro Storico in 23 comparti per quanto riguarda Codigoro e in 5 a Mezzogoro.

Documentazione fotografica

ESEMPI DELLA CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI DEL CENTRO STORICO DI CODIGORO



Il Centro Storico di Codigoro è stato suddiviso in 23 comparti di analisi. La classificazione basata su documentazione storica e programmatica è stata aggiornata e verificata durante i vari sopralluoghi.

COMPARTI 1 e 2**LEGENDA**

- perimetro CS
- perimetro comparto
- ▨ ambito in deroga
- CS1 - edifici e complessi di rilevante valore artistico e monumentale
- CS2 - edifici di pregio storico - culturale e testimoniale
- CS3 - edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originali
- CS4 - edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico - culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto
- CS5 - edifici o manufatti incongrui
- viabilità storica

CS2: edifici di pregio storico-culturale e testimoniale;



CS3: edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originali;









CS4: edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto;





CS5: edifici e manufatti incongrui



COMPARTI 3-13



LEGENDA

- perimetro CS
- perimetro comparto
- ambito in deroga
- CS1 - edifici e complessi di rilevante valore artistico e monumentale
- CS2 - edifici di pregio storico - culturale e testimoniale
- CS3 - edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originali
- CS4 - edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico - culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto
- CS5 - edifici o manufatti incongrui
- viabilità storica

CS1: edifici e complessi di rilevante valore artistico e monumentale;**CS2: edifici di pregio storico-culturale e testimoniale;**



CS3: edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originali;

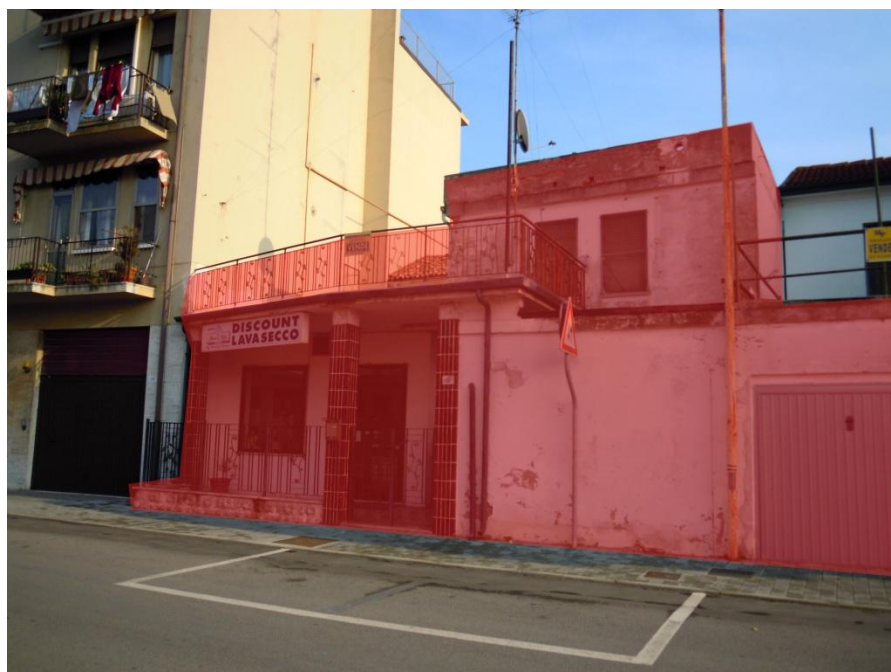






CS4: edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto;



**CS5: edifici e manufatti incongrui**



COMPARTI 14-18; 21-23



LEGENDA

- perimetro CS
- perimetro comparto
- ambito in deroga
- CS1 - edifici e complessi di rilevante valore artistico e monumentale
- CS2 - edifici di pregio storico - culturale e testimoniale
- CS3 - edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originali
- CS4 - edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico - culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto
- CS5 - edifici o manufatti incongrui
- viabilità storica

CS1: edifici e complessi di rilevante valore artistico e monumentale;**CS2: edifici di pregio storico-culturale e testimoniale;**





CS3: edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originali;







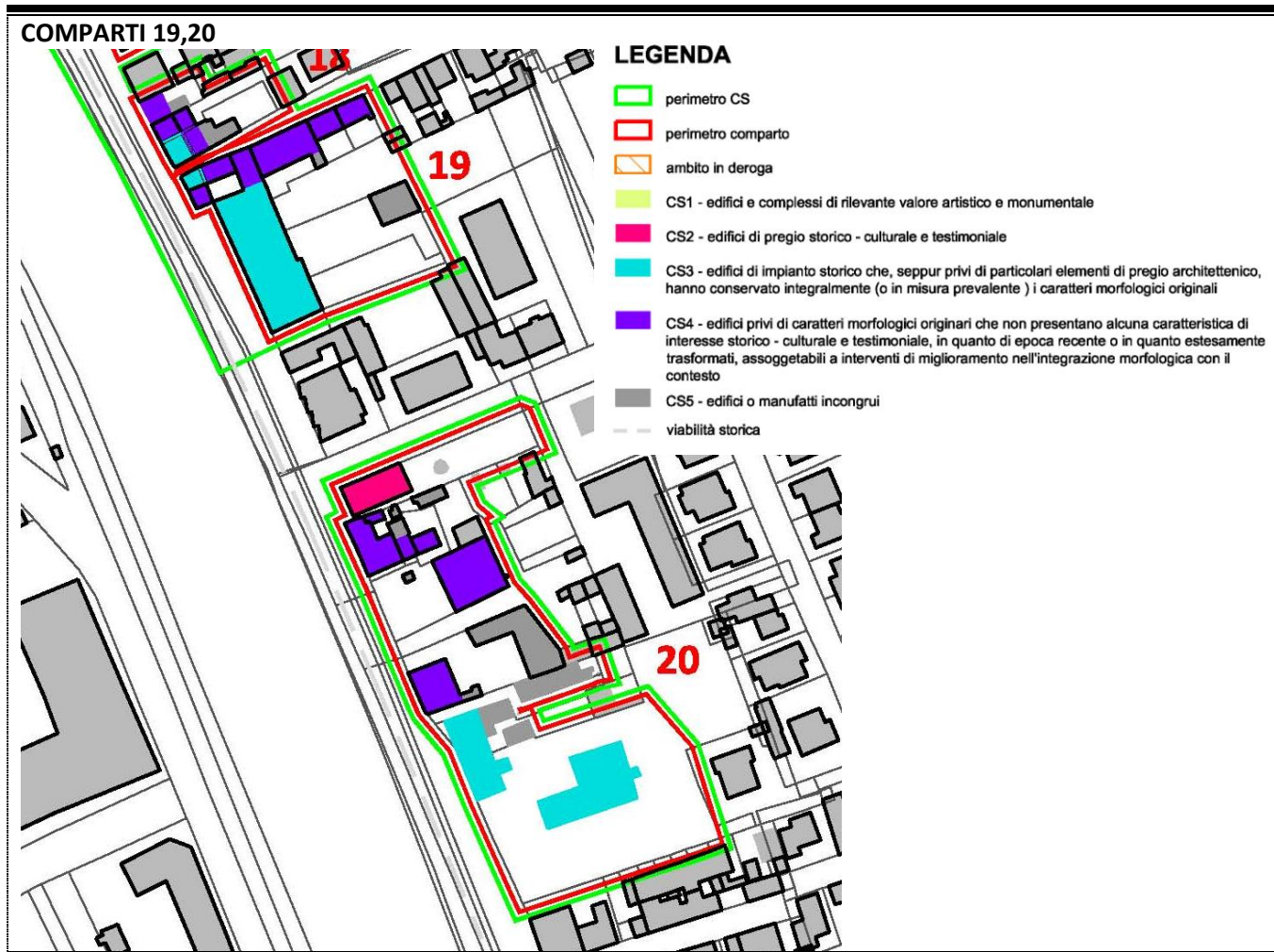
CS4: edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto;

CS5: edifici e manufatti incongrui



CS5: edifici e manufatti incongrui





CS2: edifici di pregio storico-culturale e testimoniale;



CS3: edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originali;





CS4: edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto;



CS5: edifici e manufatti incongrui



MEZZOGORO

Il Centro Storico di Mezzogoro, che si estende lungo la via principale (via Bengasi, via Piave, Piazza Vittorio Veneto) è stato suddiviso in 5 comparti di analisi che comprendono di diverse dimensioni e tipologie di edificato e spazi pubblici.

La classificazione basata su documentazione storica e programmatica è stata aggiornata e verificata durante i vari sopralluoghi.



LEGENDA

- perimetro CS
- perimetro comparto
- ambito in deroga
- CS1 - edifici e complessi di rilevante valore artistico e monumentale
- CS2 - edifici di pregio storico - culturale e testimoniale
- CS3 - edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originali
- CS4 - edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico - culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto
- CS5 - edifici o manufatti incongrui
- viabilità storica

Ambiti 1-5**CS1:** edifici e complessi di rilevante valore artistico e monumentale;**CS2:** edifici di pregio storico-culturale e testimoniale;

CS3: edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originali;



CS4: edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto;



CS5: edifici e manufatti incongrui



INDICAZIONI PER LE NORME

Le norme prevedranno:

- l'individuazione delle categorie di intervento nell'ambito CS;
- l'individuazione delle modalità di attuazione nell'ambito CS;
- l'individuazione delle destinazioni d'uso nell'ambito CS.

2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI

DISCIPLINA DEI SUB AMBITI

Gli ambiti urbani consolidati di cui art.5.2 del PSC sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificati in modo continuo e nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani. I suddetti ambiti presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale di cui art. A-10 della LR 20/2000 poiché “comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi”⁵.

Il perimetro di tale ambito comprende le zone urbane edificate e di completamento del centro capoluogo e delle sue frazioni (Torbiera, Mezzogoro, Italba, Pontelangorino, Caprile e Pontemaodino). La disciplina dei sub-ambiti tiene conto principalmente della tipologia e della saturazione del tessuto urbano consolidato e delle aree in libere intercluse tra i lotti edificati.

In coerenza con quanto all’art. 5.2 delle NTA del PSC si sono effettuati specifici approfondimenti relativamente a:

1. aree interne ad AUC (Ambiti Urbani Consolidati) che necessitano di interventi di sostituzione o addensamento di entità significative che devono essere governate e disciplinate in sede di POC attraverso PUA.
2. caratteristiche delle diverse porzioni interne agli AUC con riferimento a: localizzazione dei lotti ed eventuale presenza di tutele vigenti; accessibilità; densità abitativa; grandezza.

Gli ambiti urbani consolidati individuati dal PSC comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti.

⁵ art.5.2 del PSC

Direttive e disposizioni del PSC

Il PSC individua diversi obiettivi (comma 3 art. 5.2) da perseguire nell'ambito urbano consolidato da implementare nel RUE e POC:

- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e l'incremento delle dotazioni territoriali;
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali;
- la qualificazione funzionale ed edilizia;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento dalla rete stradale, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle aree centrali e negli assi commerciali del capoluogo;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, e del verde;
- gli interventi rivolti a favorire il trasporto pubblico e la mobilità pedonale e ciclabile.

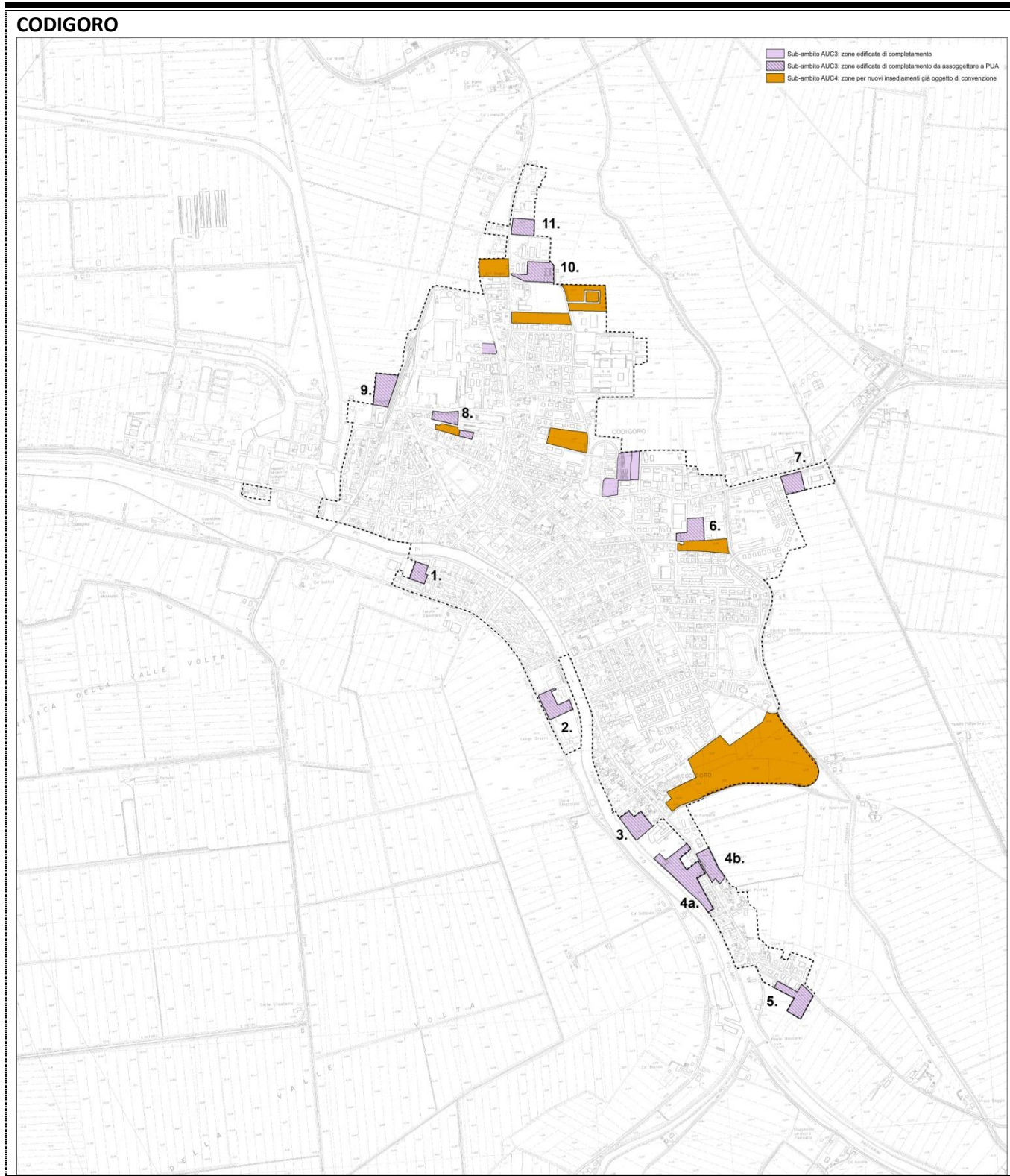
Zone urbane di completamento soggette a PUA

I PUA, come definiti nell'art.31 della LR 20/2000, sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione. Questa forma di controllo del territorio dà la possibilità al Comune di approfondire le problematiche dell'area e di adottare soluzioni *ad hoc*.

Documentazione fotografica

La precisazione relativa all'obbligo della assoggettabilità di alcune aree al PUA deriva dalla particolarità dei lotti: dimensione, localizzazione, accessibilità al lotto, multiproprietà del lotto, tutele. A seguito dei sopralluoghi è stato possibile individuare le singole problematiche delle aree e identificarle.

Nelle schede di approfondimento riportate di seguito si restituiscono i casi più significativi individuati.

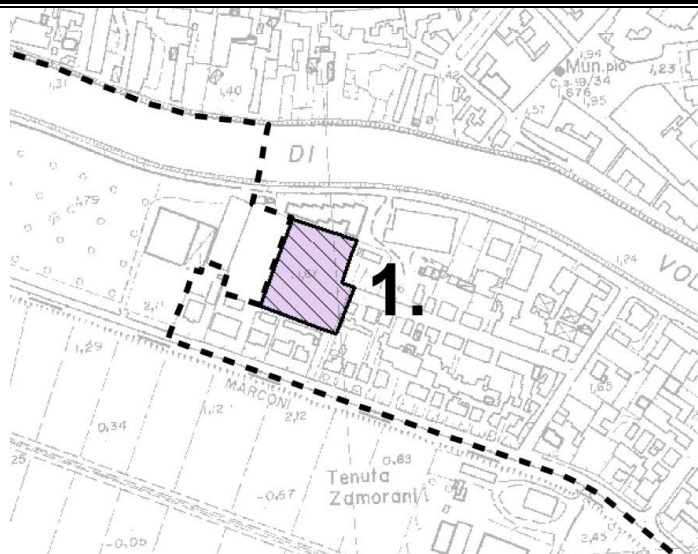


1.

L'area sita nella zona sud-ovest di Codigoro è un lotto intercluso ai margini del perimetro del Centro Storco.

Il lotto si sviluppa all'interno dell'area identificata nel PSC art. 2.5 come Dosso di rilevanza storico-documentale e paesaggistica.

L'ambito è inoltre collocato nell'area soggetta a vincolo paesaggistico secondo art. 2.15 del PSC (Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde).

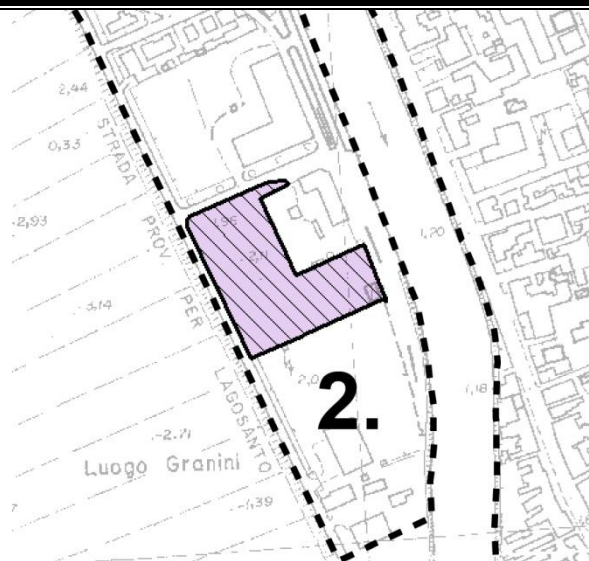


2.

Il lotto della zona sud-ovest di Codigoro è sito tra due ambiti da riqualificare (secondo quanto previsto da PSC).

Il lotto si sviluppa all'interno dell'area denominata nel PSC art. 2.5 come Dosso di rilevanza storico-documentale e paesaggistica.

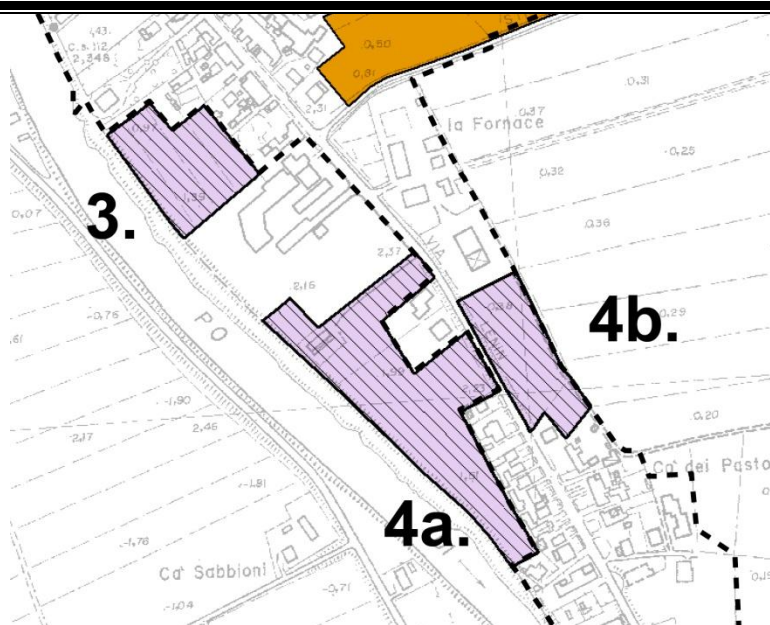
L'ambito è inoltre collocato ai margini dell'area soggetta a vincolo paesaggistico secondo art. 2.15 del PSC (Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde).



3 – 4 a e b

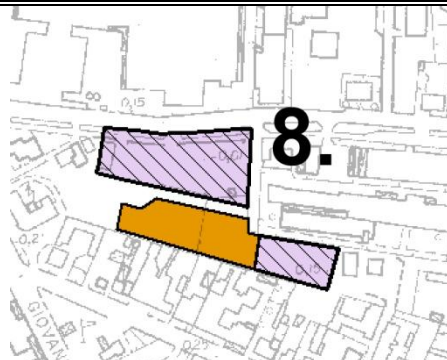
Tutti i lotti sono collocati a sud di Codigoro e precisamente i lotti 3 e 4a tra il Po di Volano e la via Lenin mentre il lotto 4b lungo la strada Lenin e ai margini dell'area rurale. Tali ambiti fanno parte dell'area soggetta a vincolo paesaggistico secondo l'art. 2.15 del PSC (Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde) e sono siti all'interno dell'area denominata nel PSC all'art. 2.5 come Dosso di rilevanza storico-documentale e paesaggistica.

L'area 4a inoltre è soggetta a tutela ambientale secondo art. 2.3 del PSC - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale.

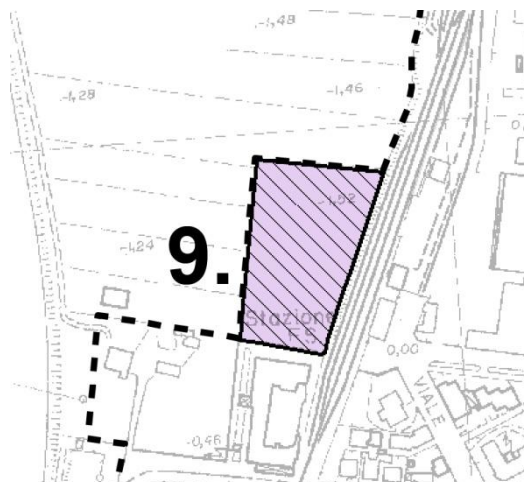


8.

L'ambito sito nella parte nord di Codigoro è un lotto intercluso tra ambiti specializzati per attività produttive esistenti e le aree residenziali.

**9.**

Il lotto è sito nella parte nord di Codigoro, ai margini del territorio rurale e della ferrovia. Nei futuri interventi si dovranno prendere in considerazione soprattutto due aspetti critici del lotto: la fascia di rispetto 30 m e le difficoltà all'accessibilità all'area.



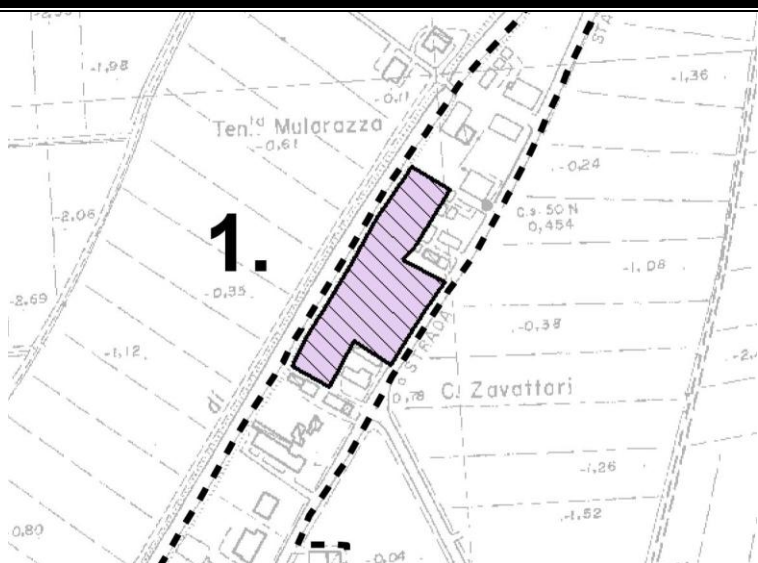




1.

L'ambito è sito nell'area nord di Mezzogoro lungo la viabilità storica, all'interno della zona soggetta a vincolo paesaggistico secondo l'art. 2.15 del PSC (Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde).

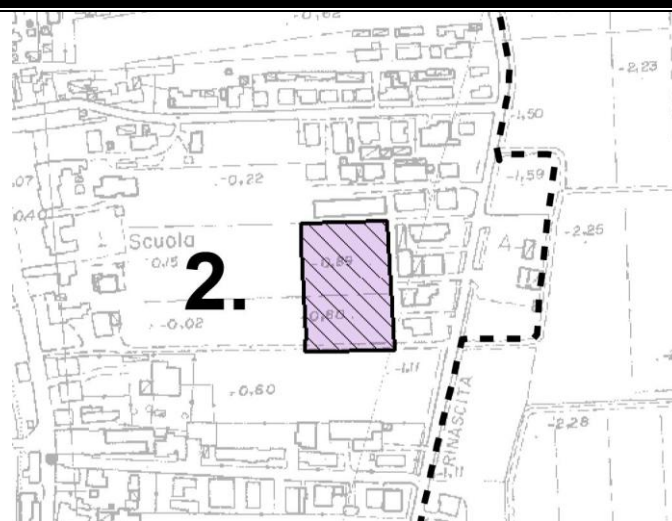
L'ambito inoltre è inserito all'interno dell'area denominata nel PSC art. 2.5 come Dosso di rilevanza storico-documentale e paesaggistica ed è a ridosso dell'area di valore naturale e ambientale (art. 5.9.)

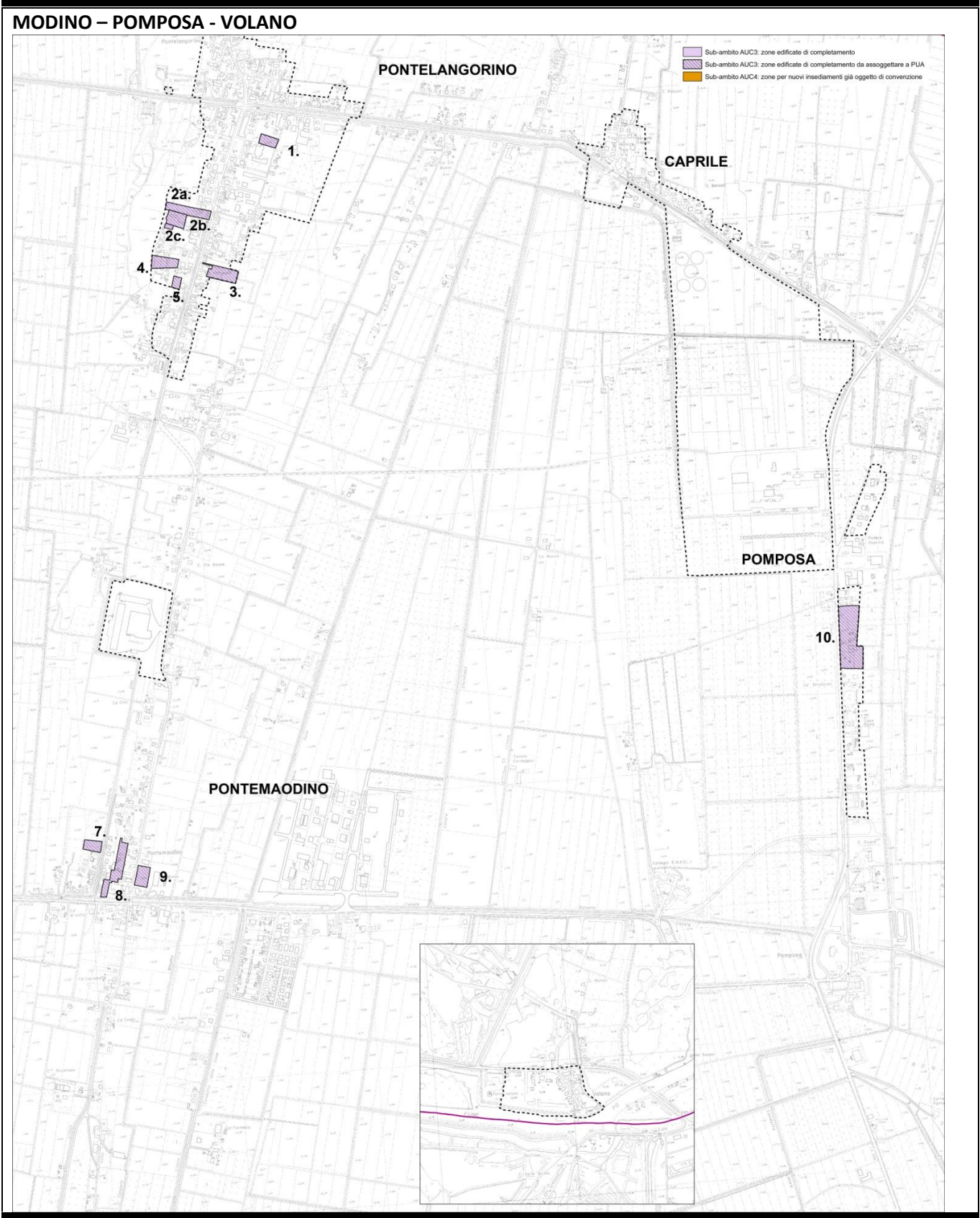


2.

L'ambito è sito nell'area est di Mezzogoro nella zona di particolare interesse paesaggistico ambientale secondo art. 2.3 del PSC.

L'ambito inoltre è inserito all'interno dell'area denominata nel PSC art. 2.5 come Dosso di rilevanza storico-documentale e paesaggistica.

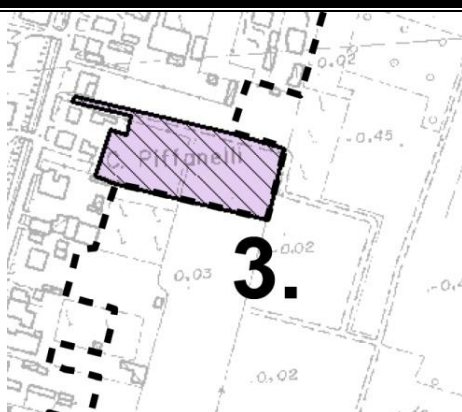




3.

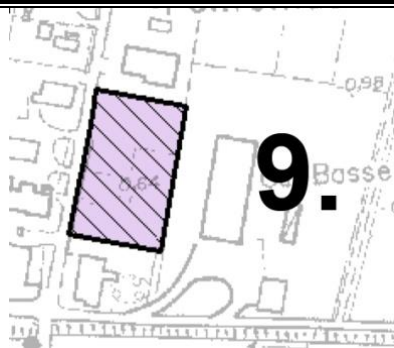
L'area sita nella località Pontelangorino si sviluppa all'interno della zona denominata nel PSC art. 2.5 come Dosso di rilevanza storico-documentale e paesaggistica.

L'ambito inoltre confina con le aree di compensazione ambientale (art. 2.8 del PSC) e gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.9 del PSC.)



9.

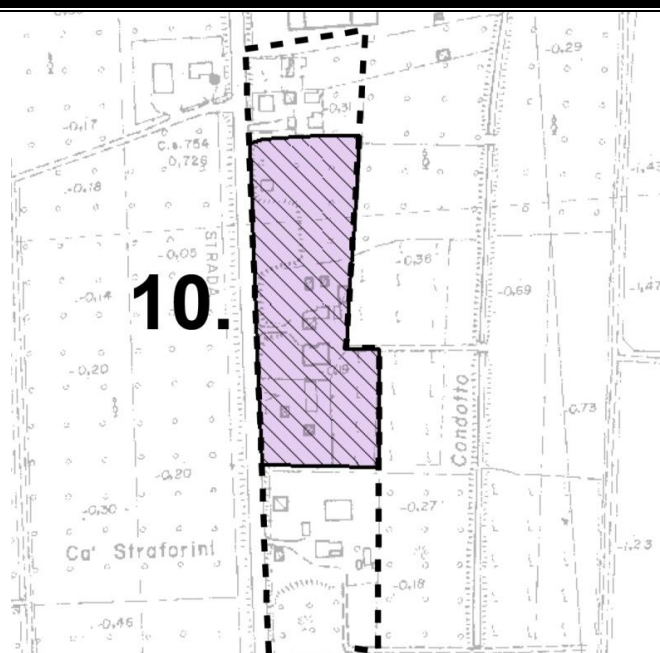
L'ambito sito nella località Pontemaodino è un lotto intercluso sito a ridosso dell'ambito specializzato per attività produttive (art. 5.4).

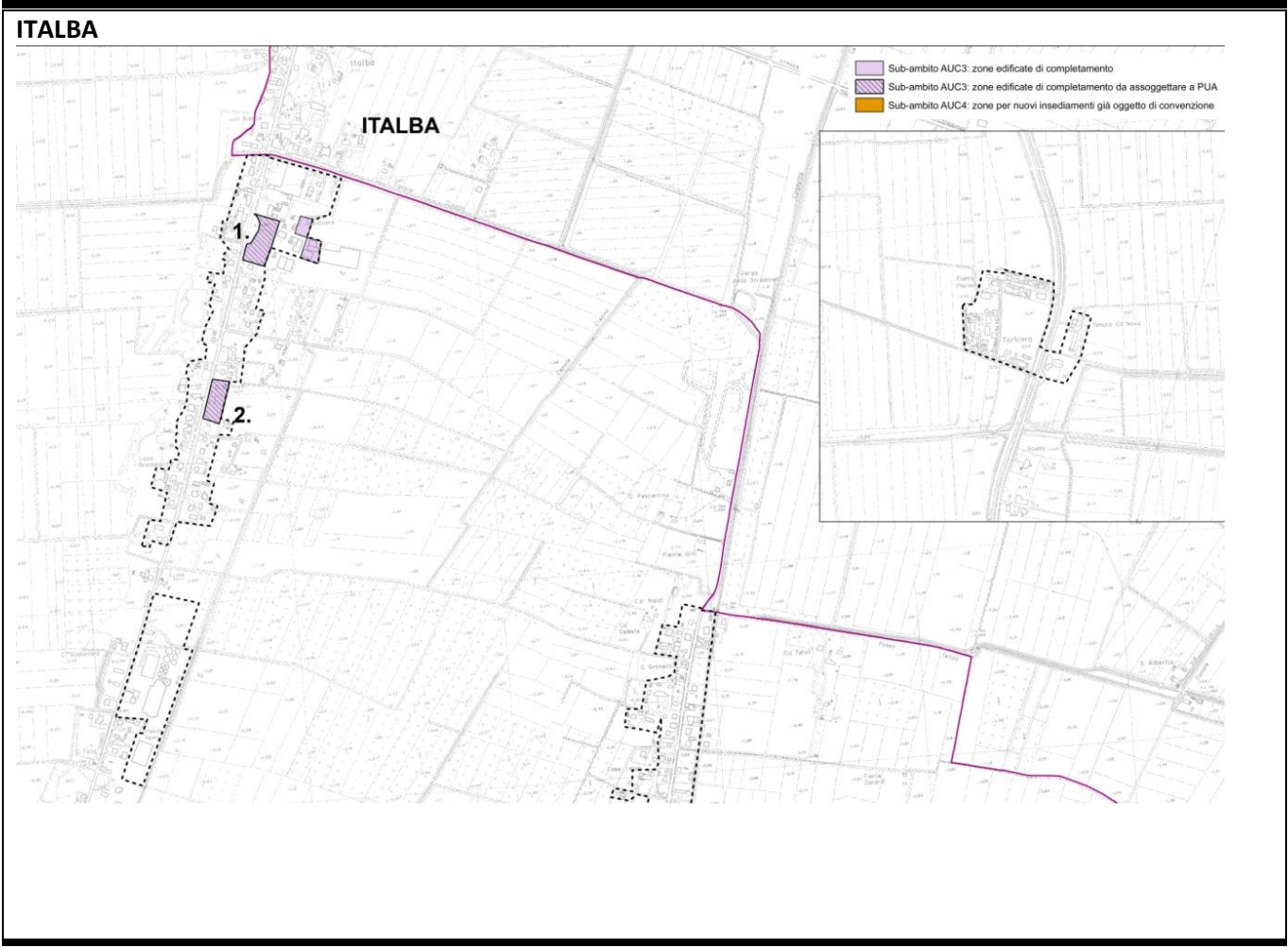


10.

L'ambito, in parte edificato è sito nella località Pomposa, si estende lungo la viabilità storica definita nell'art. 2.10 del PSC.

L'area inoltre è inserita nel perimetro del Parco del Delta del Po (Stazione Volano - Mesola - Goro) (art. 2.4).

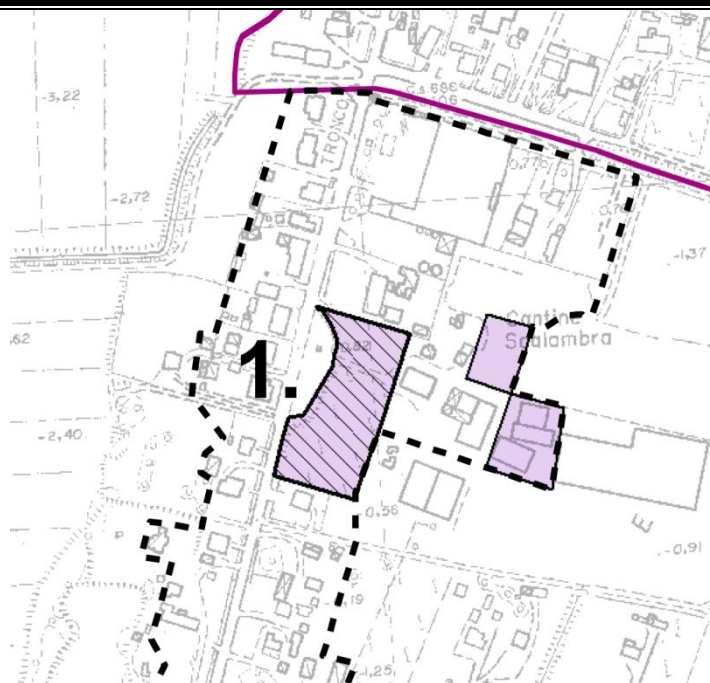




1.

Il lotto è sito nella località Italba lungo la strada provinciale. Il lotto si trova nell'area soggetta a tutela secondo l'art. 2.5 del PSC - Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica.

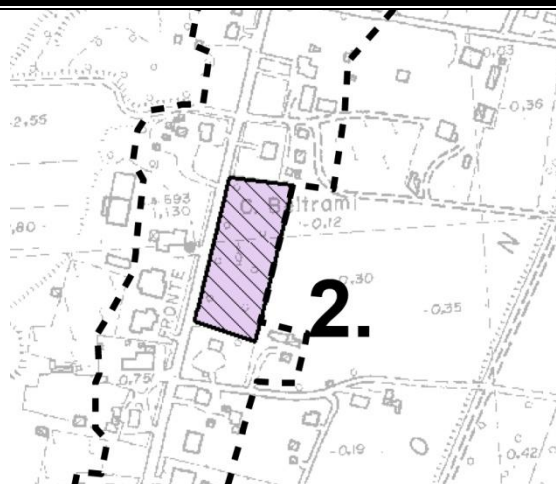
L'ambito inoltre confina con aree di compensazione ambientale (art. 2.8 del PSC) e ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.9 del PSC).



2.

Il lotto è sito nella parte sud della località Italba lungo la strada provinciale. Il lotto si trova nell'area soggetta a tutela secondo l'art. 2.5 del PSC - Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica.

L'ambito inoltre confina con aree di compensazione ambientale (art. 2.8 del PSC) e ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.9 del PSC).



INDICAZIONI PER LE NORME

Le norme prevedranno:

- l'individuazione dei sub ambiti per densità edilizia e prossimità al Centro Storico;
- individuazione dei sub ambiti destinati a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, già oggetto di convenzione alla data di entrata in vigore del PSC;
- individuazione di sub ambiti da assoggettarsi a PUA o attuabili tramite intervento indiretto.

3 - IL TERRITORIO

NUCLEI RESIDENZIALI IN TERRITORIO RURALE

Direttive del PSC

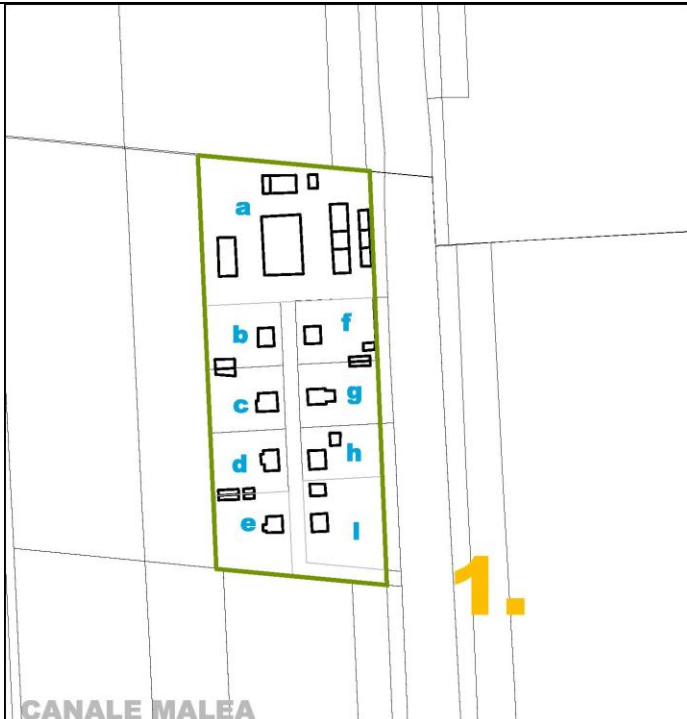
Il PSC nel comma 2 dell'art. 5.9 delle NTA, individua nel territorio rurale i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali, individuandoli negli elaborati grafici (T.1- T.32) come "Nuclei residenziali in territorio rurale".

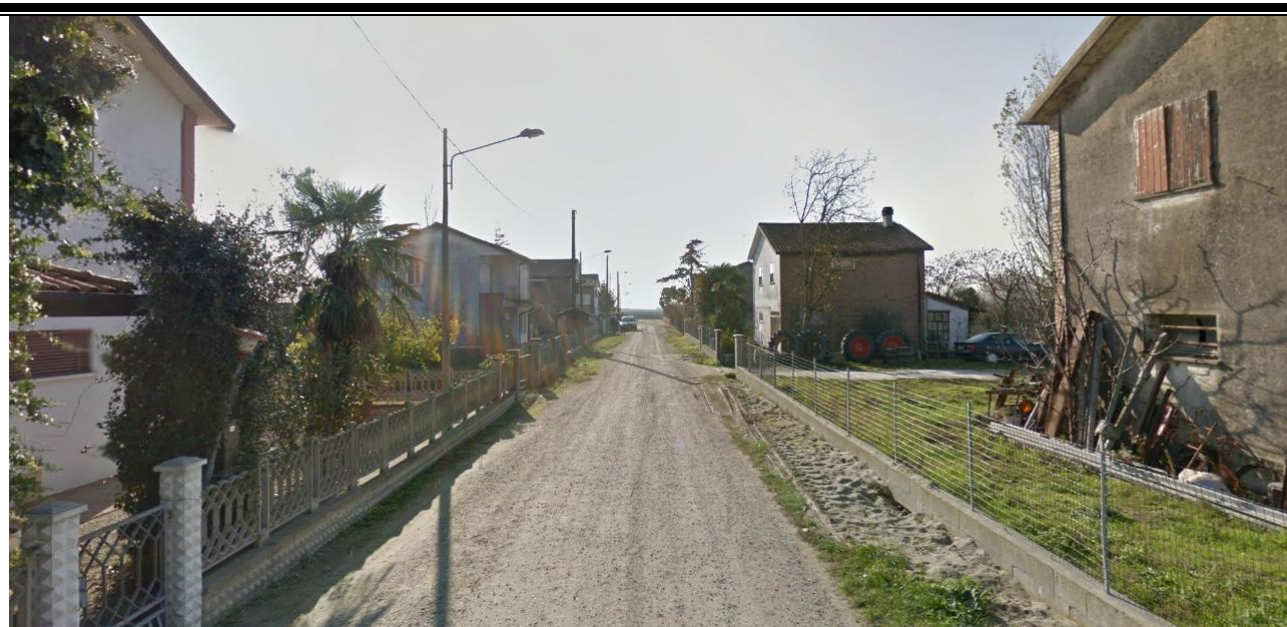
Il PSC all'art 5.10 specifica: *"a) sono consentiti gli interventi di recupero, riuso, ampliamento, demolizione e ricostruzione degli edifici atti a riqualificare e consolidare il nucleo stesso. Gli interventi di nuova costruzione sono consentiti all'interno dei lotti interclusi previa verifica dell'adeguatezza delle dotazioni infrastrutturali e della compatibilità con le valenze paesaggistico – ambientali del contesto."*

Il Quadro Conoscitivo analizza le aree costituenti i "nuclei residenziali in territorio rurale" ai fini di una precisa descrizione del contesto in cui sono inserite e della loro tipologia insediativa, evidenziando, per i lotti edificati, la densità edilizia esistente.

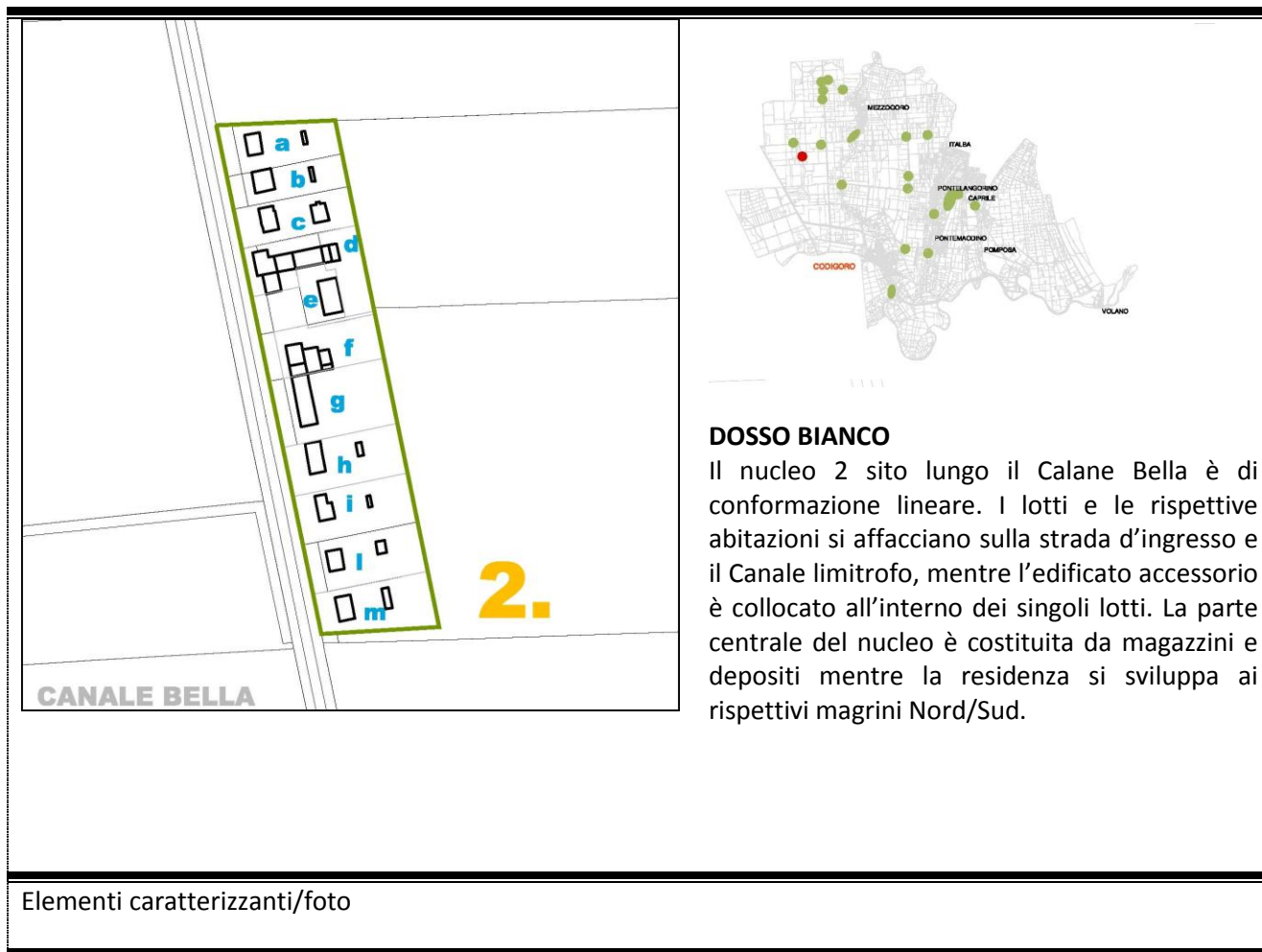
Le analisi di seguito riportate costituiscono elemento fondamentale per la Disciplina Particolareggiata relativa ai nuclei residenziali in territorio rurale contenuta nel RUE.

Schede di approfondimento

	 CANALE MALEA L'unità 1, nominata Tenuta Prati II, è sita lungo il Canale Malea ed è caratterizzata da una conformazione urbana tipica per i nuclei residenziali presenti sul territorio del Comune di Codigoro, ossia si sviluppa come un insediamento chiuso raggruppato lungo la strada principale. I lotti e le rispettive abitazioni si affacciano all'interno del nucleo (verso la strada principale), mentre l'edificio accessorio è collocato ai margini dell'unità e dei rispettivi lotti. Il nucleo inoltre si sviluppa nella tipologia d'ingresso a <i>cul-de-sac</i> che termina con un'area predisposta per grandi magazzini e depositi.
Elementi caratterizzanti/foto	



		SUPERIFICIE LORDA	SUPERIFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
1. Canale Malea	a	841	6454	0,130	
	b	206	1310	0,157	
	c	236	1300	0,182	
	d	223	1278	0,174	
	e	196	1585	0,124	
	f	201	1335	0,151	
	g	229	1345	0,170	
	h	204	1133	0,180	
	i	201	1886	0,107	
					0,153





		SUPERIFICIE LORDA	SUPERIFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
2. Canale Bella	a	198	1277	0,155	
	b	261	994	0,263	
	c	400	1376	0,291	
	d	526	1858	0,283	
	e	194	638	0,304	
	f	71	1383	0,051	
	g	247	2016	0,123	
	h	302	1740	0,174	
	i	222	1716	0,129	
	l	216	1523	0,142	
	m	264	1686	0,157	
					0,188



CODIGORO

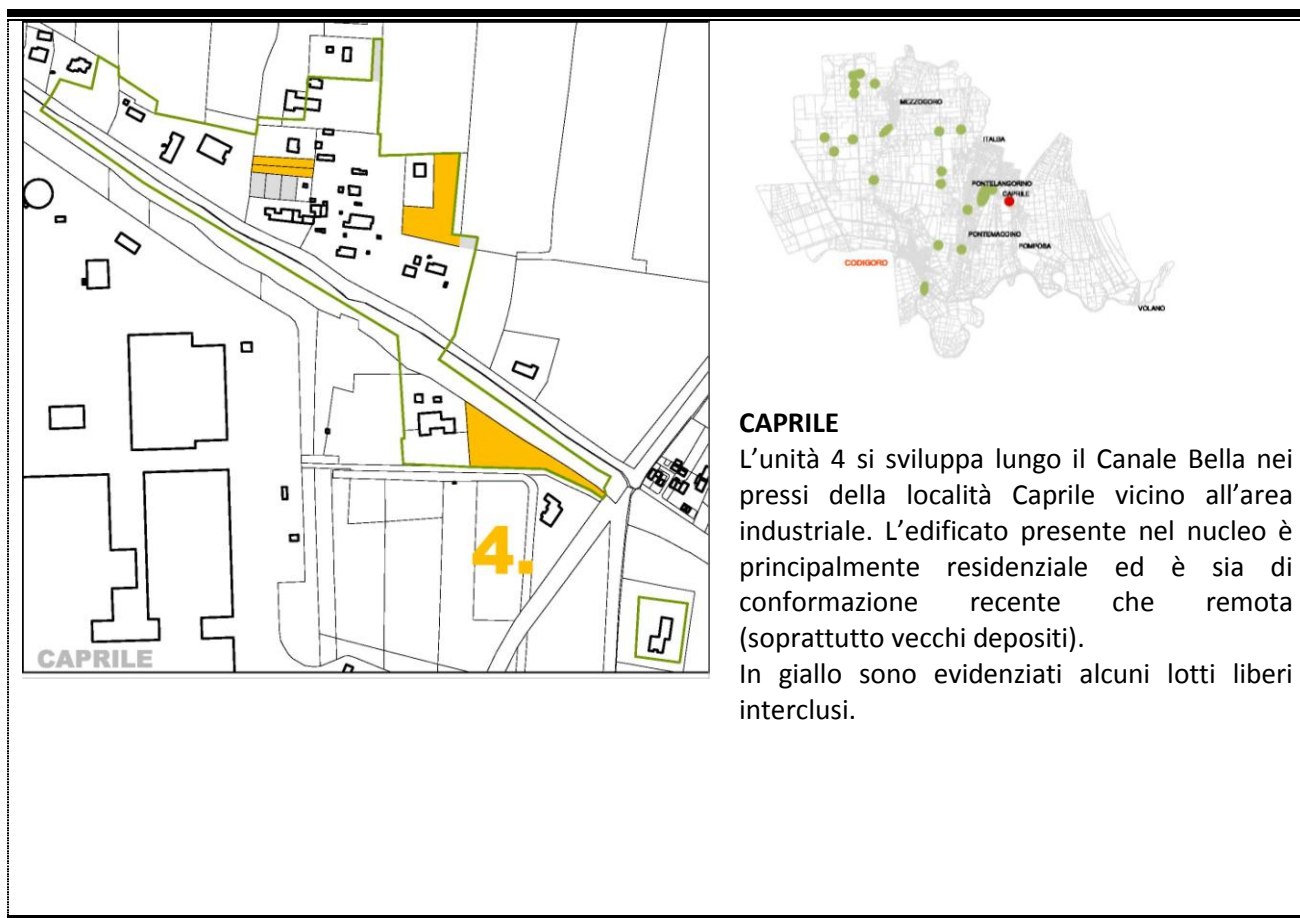
Il seguente nucleo 3 si sviluppa all'ingresso Nord-Est della città di Codigoro sulla via Pomposa Nord. La conformazione urbana è caratterizzata da due tipologie edilizie, una, più antica, di vocazione rurale e una più recente chiaramente residenziale. In entrambi i casi viene conservata la linearità degli insediamenti, poiché anche nella parte più rurale l'edificato si estende lungo una strada interna collocata centralmente.

In giallo sono evidenziati alcuni lotti liberi interclusi.

Elementi caratterizzanti/foto



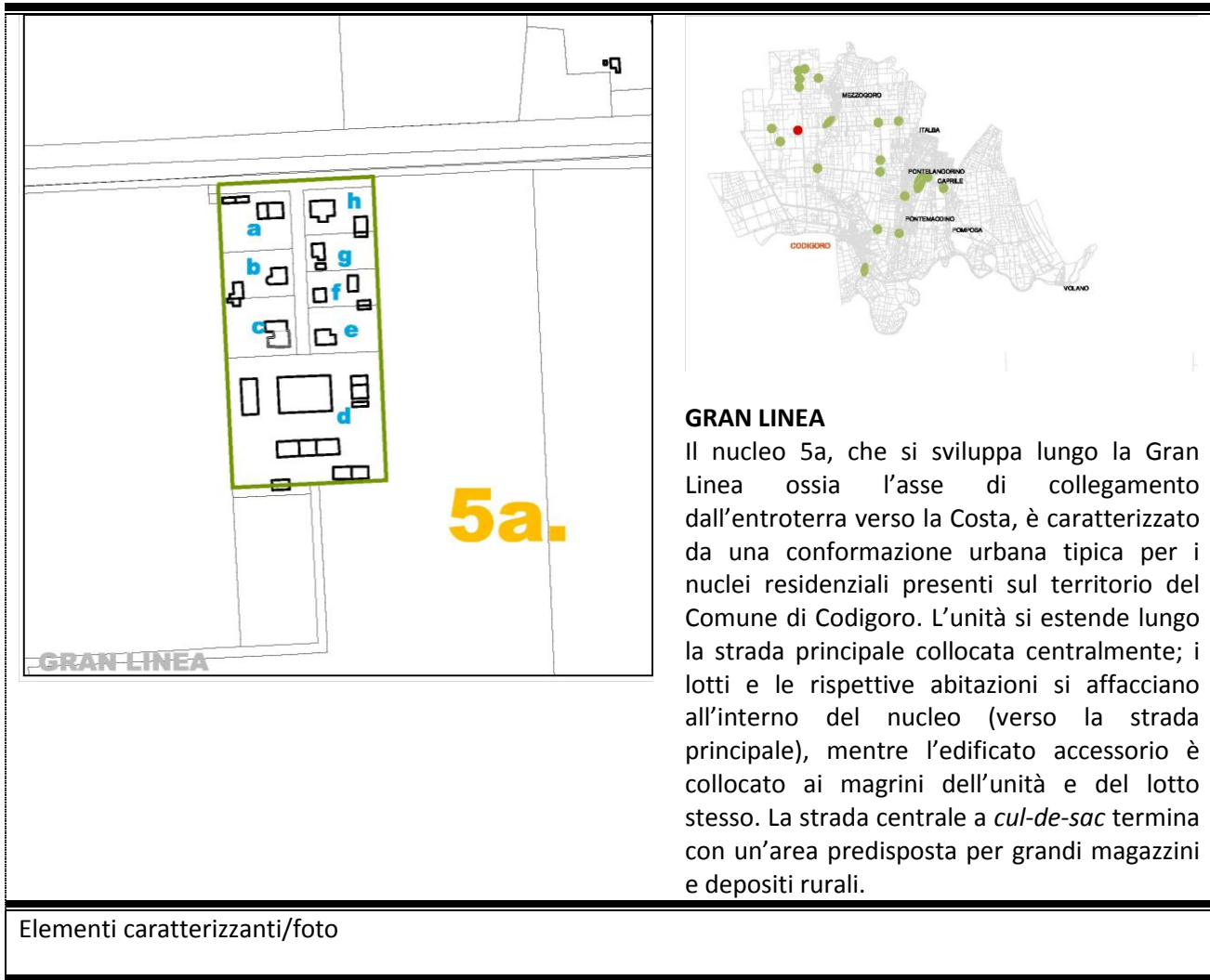
		SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
3. Codigoro	a	271	1340	0,202	
	b	143	748	0,191	
	c	1072	1751	0,612	
	d	236	918	0,257	
	e	207	466	0,444	
	f	238	901	0,264	
	g	2204	5606	0,393	
	h	65	293	0,222	
	i	104	1323	0,079	
	l	246	639	0,385	
	m	59	419	0,141	
	n	567	1105	0,513	
					0,309



Elementi caratterizzanti/foto

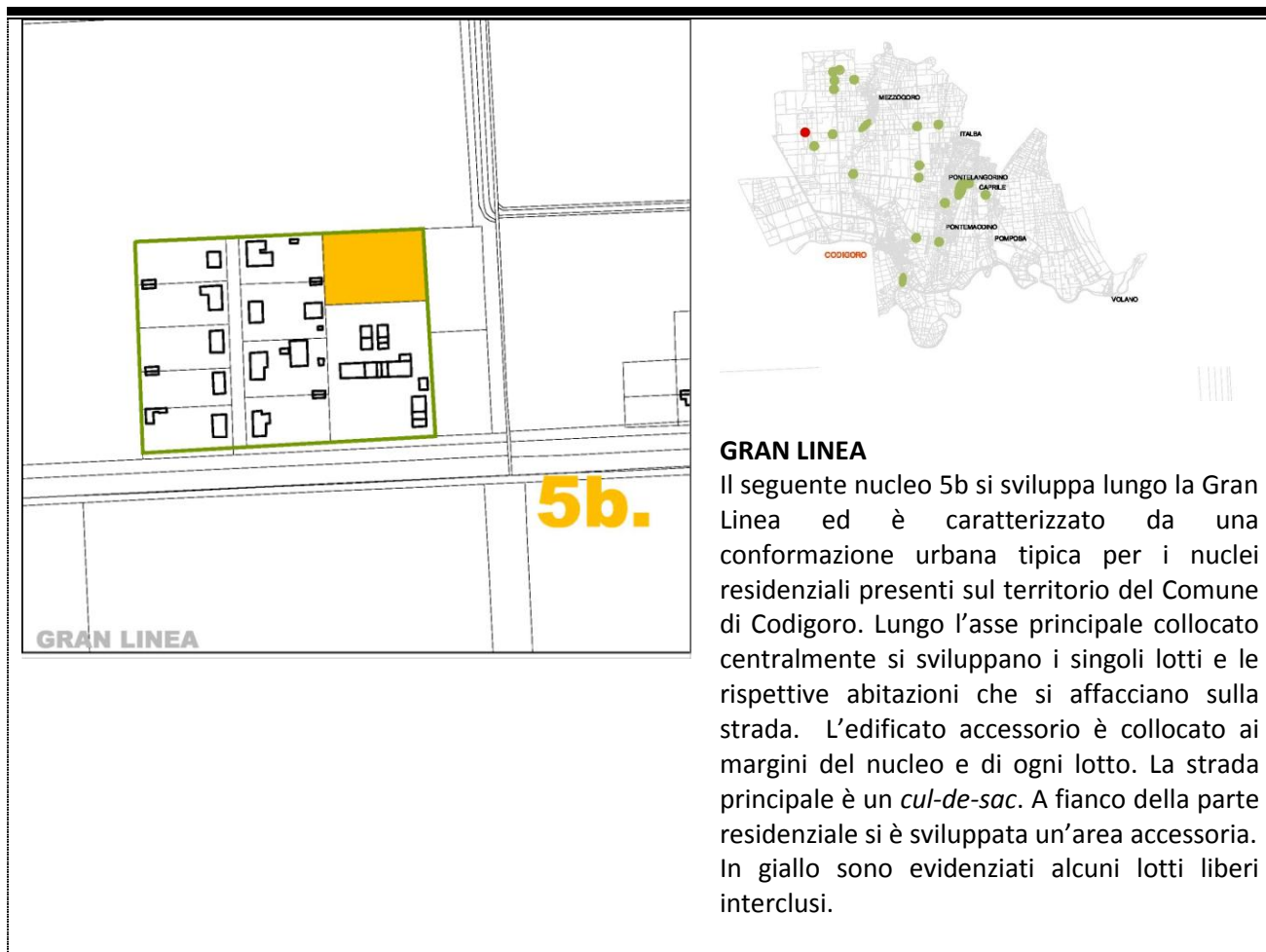


		SUPERIFICIE LORDA	SUPERIFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
4. Caprile	a	976	8317	0,117	
	b	246	1725	0,143	
	c	798	2240	0,356	
	d	248	1402	0,177	
	e	1111	2848	0,390	
	f	1907	17264	0,110	
	g	11	339	0,032	
	h	589	5419	0,109	
					0,189





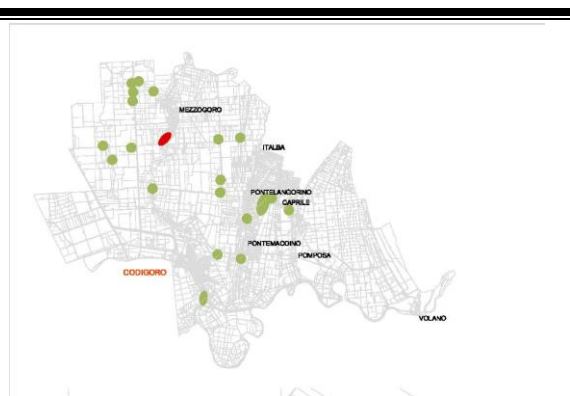
		SUPERIFICIE LORDA	SUPERIFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
5a. Gran Linea	a	248	1329	0,187	
	b	233	1067	0,218	
	c	266	1346	0,198	
	d	3073	6421	0,479	
	e	189	1061	0,178	
	f	150	832	0,180	
	g	133	839	0,159	
	h	336	1031	0,326	
					0,241



Elementi caratterizzanti/foto



		SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
5b. Gran Linea	a	160	1378	0,116	
	b	220	1378	0,160	
	c	200	1392	0,144	
	d	163	1192	0,137	
	e	244	1387	0,176	
	f	191	1412	0,135	
	g	400	1664	0,240	
	h	277	1673	0,166	
	i	332	1410	0,235	
	l	744	4957	0,150	
					0,166



MEZZOGORO SUD

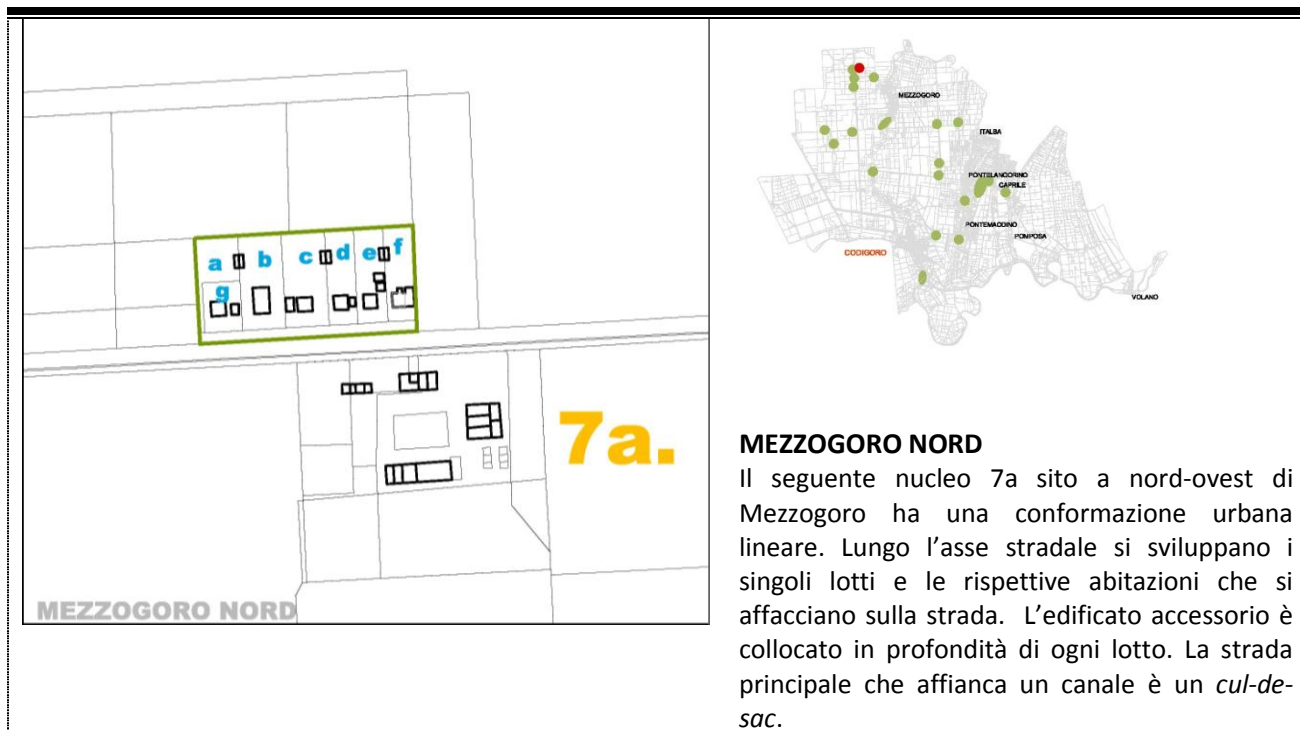
Le aree denominate 6a e 6b sono collocate a sud di Mezzogoro lungo la strada principale di accesso alla località. La vocazione di entrambi nuclei è prevalentemente residenziale ma sono ancora presenti alcuni residui di architettura rurale quali depositi. In giallo sono evidenziati alcuni lotti liberi interclusi.

Elementi caratterizzanti/foto



		SUPERIFICIE LORDA	SUPERIFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
6a. Mezzogoro sud	a	202	1206	0,167	
	b	66	282	0,234	
	c	424	1554	0,273	
					0,225
6b. Mezzogoro sud	a	190	1504	0,126	
	b	470	1729	0,272	

0,199



Elementi caratterizzanti/foto



	SUPERIFICIE LORDA	SUPERIFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
a	20	734	0,027	
b	295	1370	0,215	
c	196	1372	0,143	
d	165	912	0,181	
e	186	942	0,197	
f	201	926	0,217	
g	167	632	0,264	



MEZZOGORO NORD



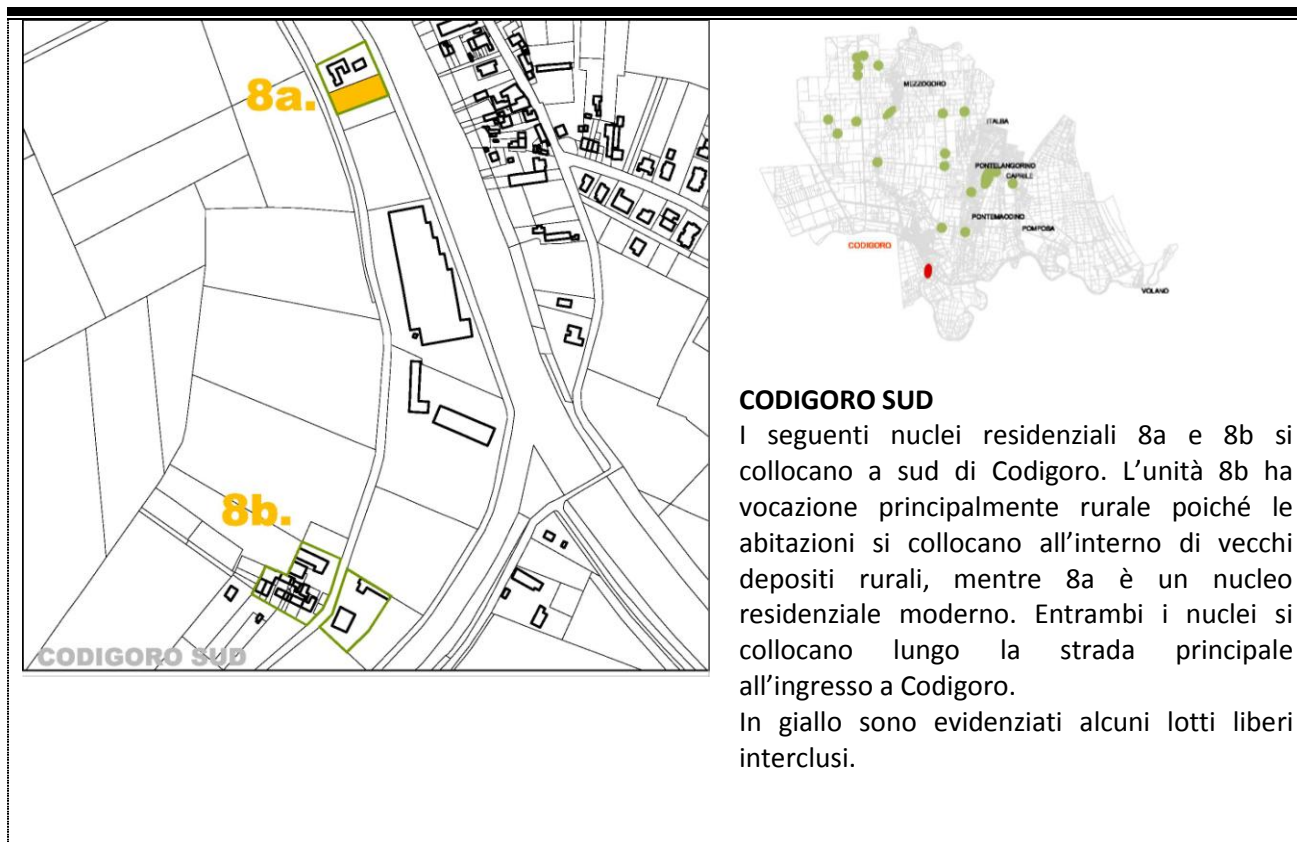
MEZZOGORO NORD
L'unità 7b collocata in prossimità di Mezzogoro. (parte nord-ovest) ha una conformazione urbana tipica per i nuclei residenziali presenti sul territorio del Comune di Codigoro, ossia l'edificato si sviluppa lungo l'asse stradale sito centralmente. I singoli lotti e le rispettive abitazioni si affacciano sulla strada mentre l'edificato accessorio generalmente è collocato in profondità di ogni lotto. In quest'nucleo le aree predisposte per i magazzini e i depositi sono ubicati nella parte iniziale e centrale del nucleo. La strada principale è un *cul-de-sac*.

Elementi caratterizzanti/foto

0,178



		SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
7b. Mezzogoro nord	a	213	1117	0,191	
	b	264	1228	0,215	
	c	462	1145	0,403	
	d	223	1215	0,184	
	e	380	1129	0,337	
	f	373	1356	0,275	
	g	1690	8241	0,205	
	h	192	1191	0,161	
	i	200	236	0,847	
	l	146	999	0,146	
	m	178	1451	0,123	
	n	413	1374	0,301	
	o	257	1027	0,250	
					0,280

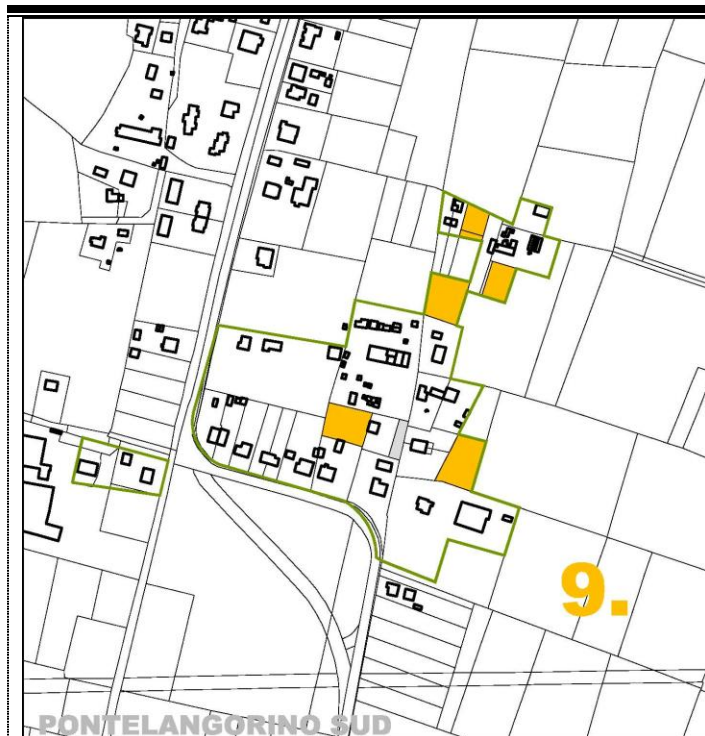


Elementi caratterizzanti/foto





		SUPERIFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
8a. Codigoro sud	a	421	1654	0,255	
					0,255
8b. Codigoro sud	a	486	1539	0,316	
	b	1080	2160	0,500	
	c	611	4943	0,124	
					0,313



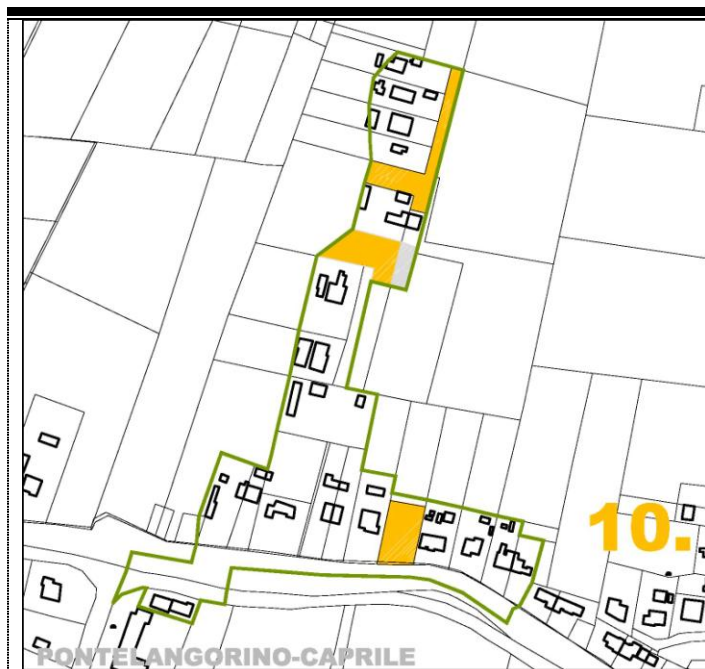
PONTELANGORINO SUD

Il nucleo residenziale 9 è sito a sud della località Pontelangorino. Nella trama urbana si possono distinguere due vocazioni tipologiche: quella residenziale moderna lungo la strada Provinciale 62 e sull'asse perpendicolare ad essa e quella con una conformazione più rurale, che ospita alcuni residui della conformazione agricola (depositi) all'interno del nucleo. La conformazione dei lotti è generalmente regolare soprattutto nella parte edificata recentemente. I singoli lotti e le rispettive abitazioni si affacciano sulla strada mentre l'edificato accessorio è collocato in profondità di ogni lotto. In giallo sono evidenziati alcuni lotti liberi interclusi.

Elementi caratterizzanti/foto



	SUPERIFICIE LORDA	SUPERIFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
9. Pontelangorino sud	a	78	648	0,120
	b	121	619	0,195
	c	51	816	0,063
	d	104	756	0,138
	e	428	1776	0,241
	f	277	1521	0,182
	g	1295	6119	0,212
	h	208	1167	0,178
	i	254	1203	0,211
	l	122	1726	0,071
	m	77	802	0,096
	n	792	9354	0,085
	o	362	1981	0,183
	p	376	1699	0,221
	q	379	1797	0,211
	r	252	1596	0,158
	s	248	1140	0,218
	t	256	963	0,266
	u	213	1035	0,206
	v	277	1381	0,201
	z	336	590	0,569
	y	410	6579	0,062
				0,186



PONTELANGORINO - CAPRILE

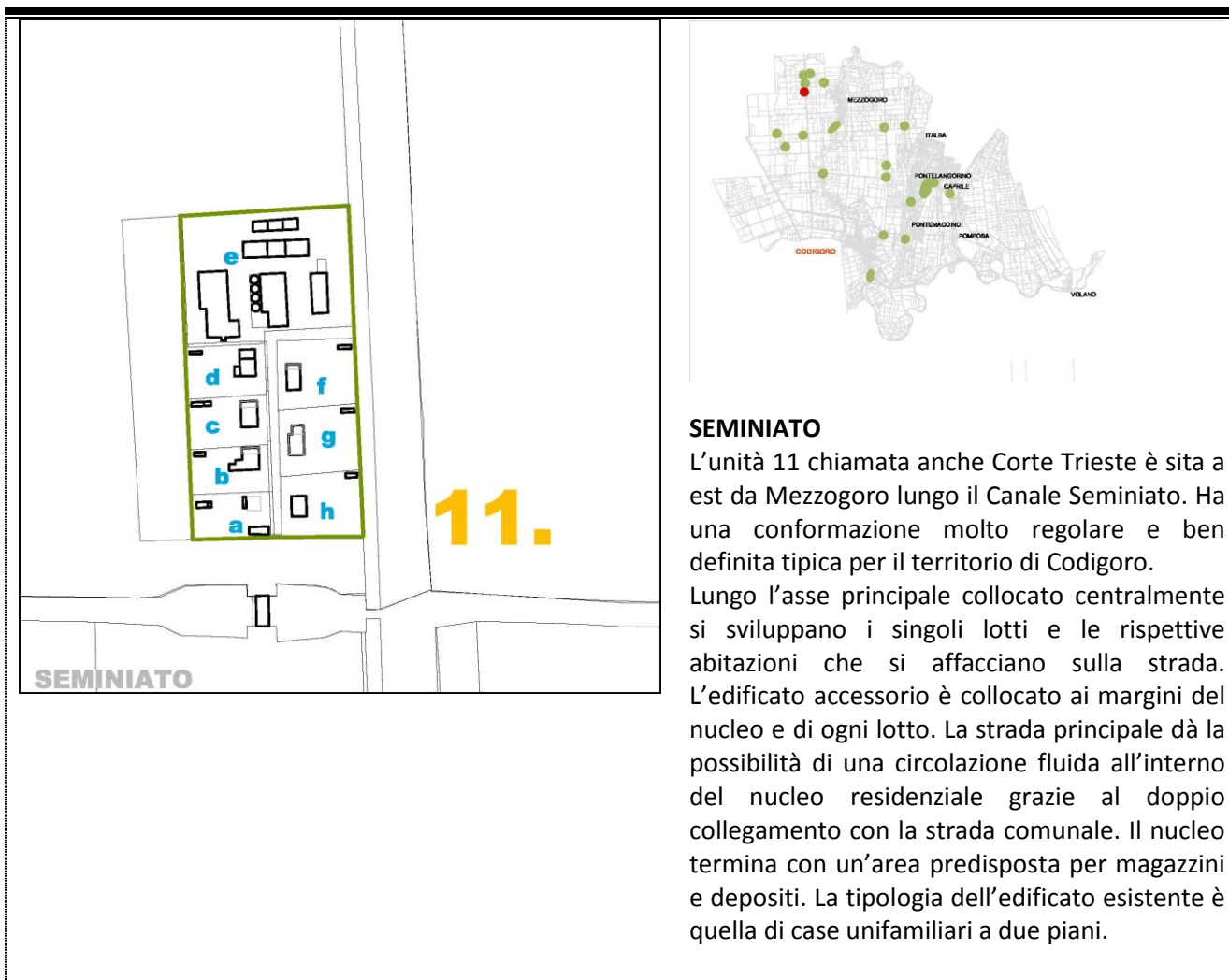
Il seguente nucleo 10 sito tra Pontelangorino e Caprile ha una conformazione urbana generalmente regolare sviluppandosi sia lungo la strada d'accesso a Caprile e il canale che la accompagna (direzione Est-Ovest) sia lungo l'asse perpendicolare ad essa (direzione Nord-Sud). La tipologia edilizia che domina nel nucleo è quella residenziale (la casa unifamiliare a uno o due piani).

In giallo sono evidenziati alcuni lotti liberi interclusi.

Elementi caratterizzanti/foto



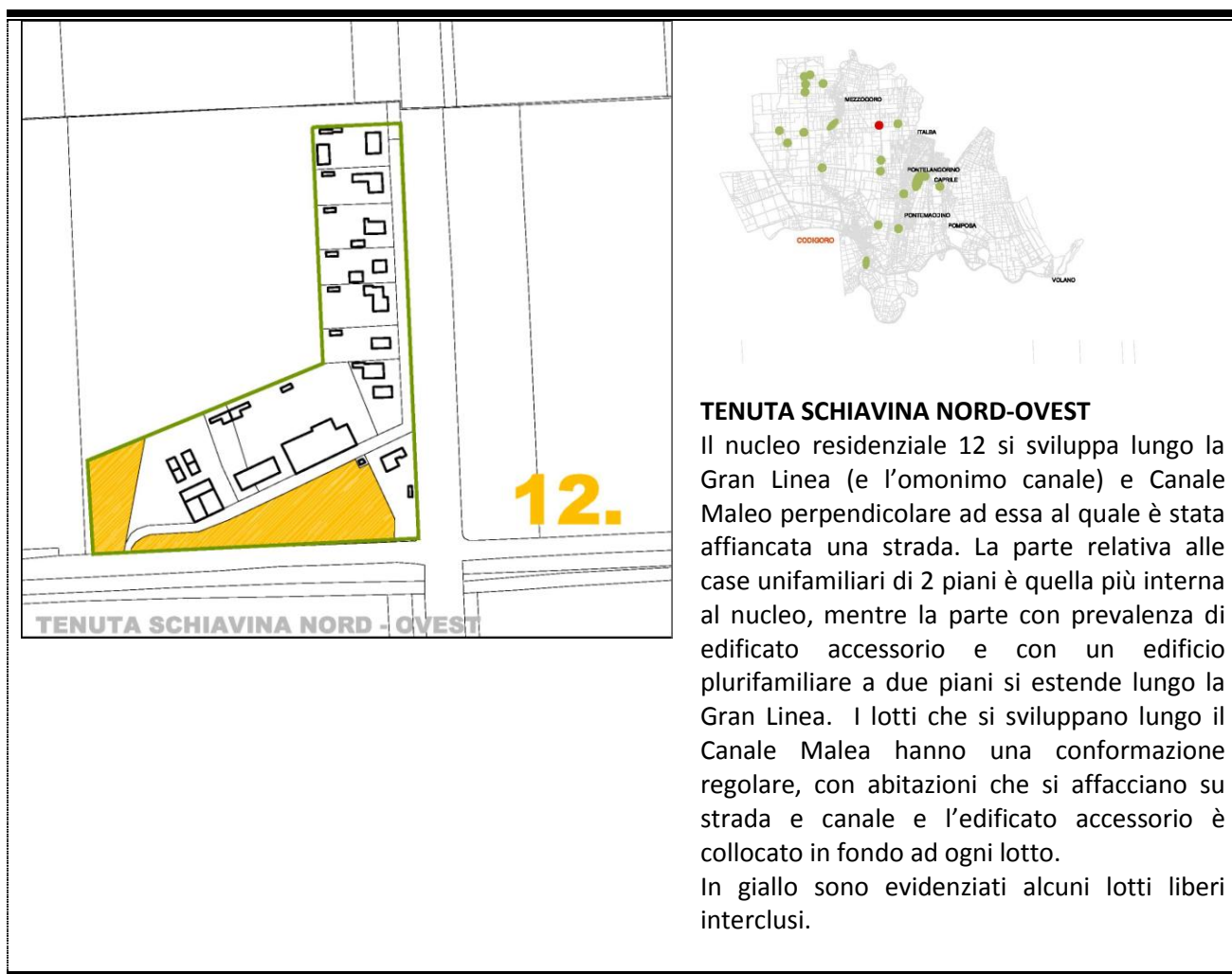
	SUPERIFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
10. Pontelagorino - Caprile	a	186	1296	0,144
	b	209	616	0,339
	c	124	1180	0,105
	d	18	1347	0,013
	e	278	2104	0,132
	f	455	2342	0,194
	g	281	1527	0,184
	h	290	994	0,292
	i	73	241	0,303
	l	40	1534	0,026
	m	372	1470	0,253
	n	287	1562	0,184
	o	221	1483	0,149
	p	158	987	0,160
	q	156	846	0,184
	r	347	1293	0,268
	s	339	940	0,361
	t	243	955	0,254
	u	288	998	0,289
	v	102	635	0,161
				0,200



Elementi caratterizzanti/foto



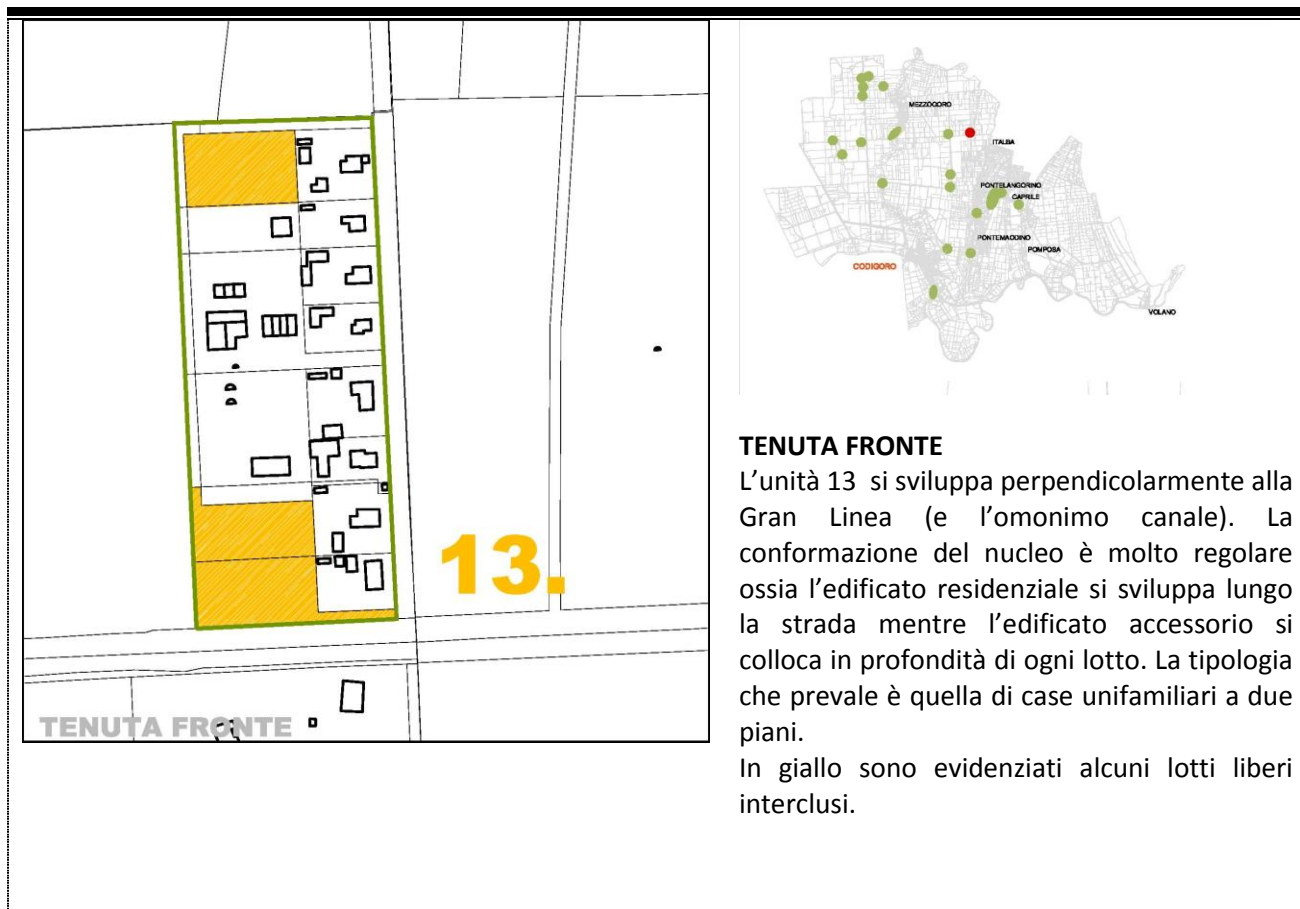
	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
11. Seminiato	a	206	1107	0,186
	b	284	1122	0,253
	c	258	1243	0,208
	d	287	1276	0,225
	e	1645	6456	0,255
	f	213	1640	0,130
	g	241	1658	0,145
	h	201	1600	0,126
				0,191



Elementi caratterizzanti/foto



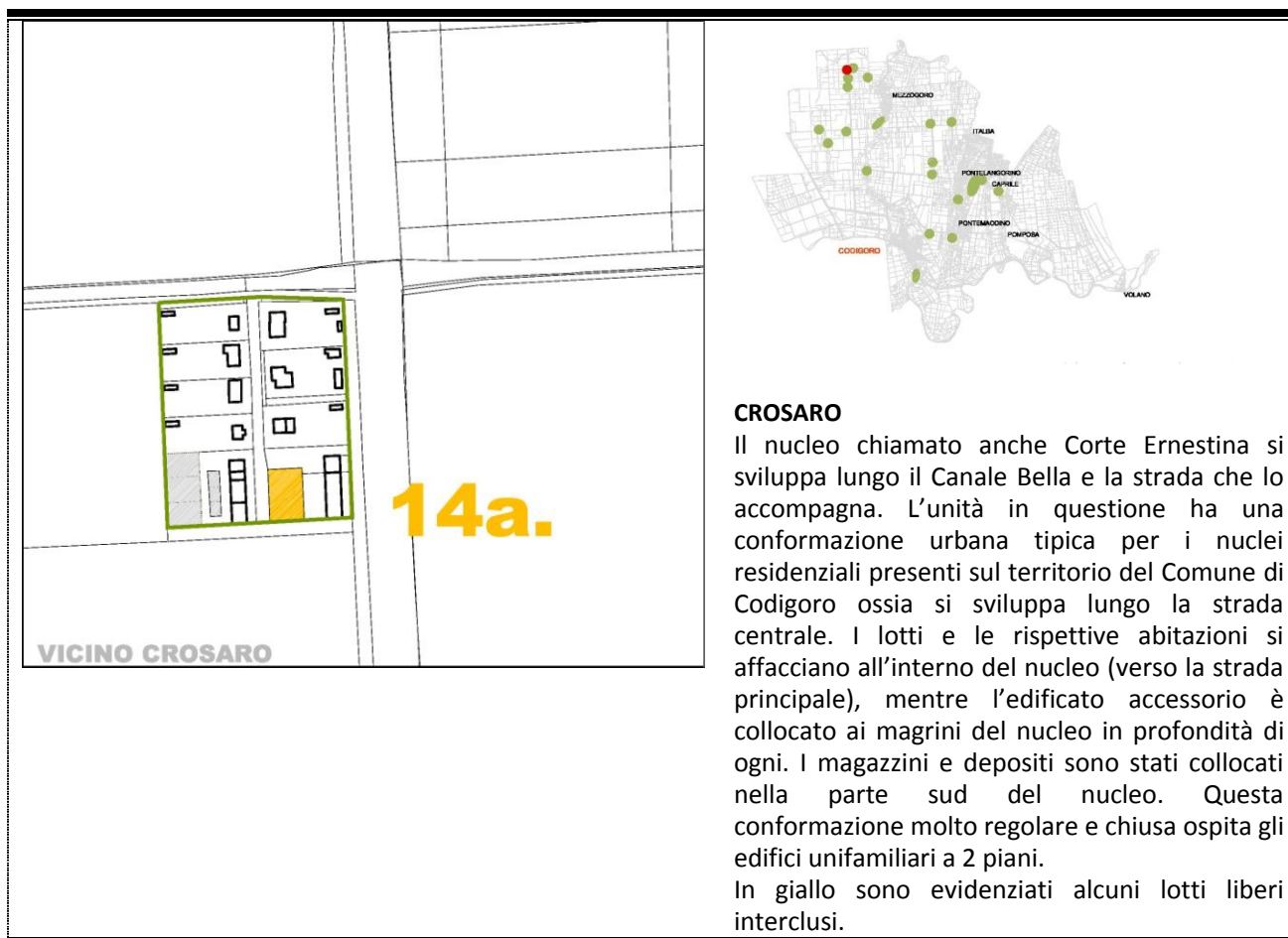
		SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
12. Tenuta Schiavina nord-ovest	a	392	3075	0,127	
	b	196	831	0,236	
	c	1214	4361	0,278	
	d	238	1022	0,233	
	e	191	1319	0,145	
	f	148	970	0,153	
	g	237	1226	0,193	
	h	186	996	0,187	
	i	212	1243	0,171	
	l	245	1037	0,236	
	m	337	1180	0,286	
					0,204



Elementi caratterizzanti/foto



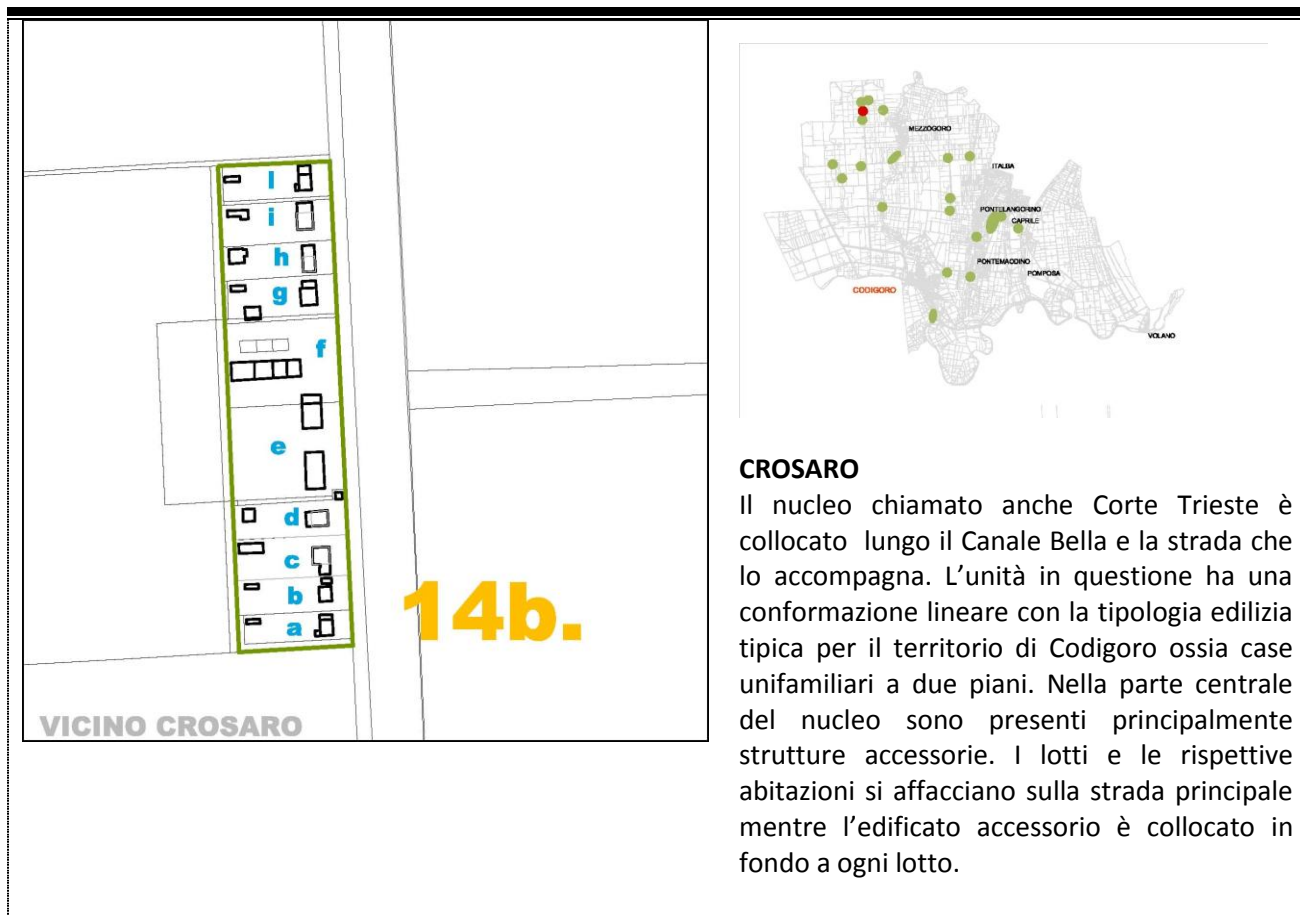
		SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut
13. Tenuta fronte	a	334	1185	0,282
	b	320	1456	0,220
	c	400	916	0,437
	d	378	1497	0,253
	e	185	1006	0,184
	f	205	1188	0,173
	g	149	998	0,149
	h	284	1506	0,189
	i	94	1407	0,067
	l	912	3618	0,252
	m	182	3404	0,053
				0,205



Elementi caratterizzanti/foto



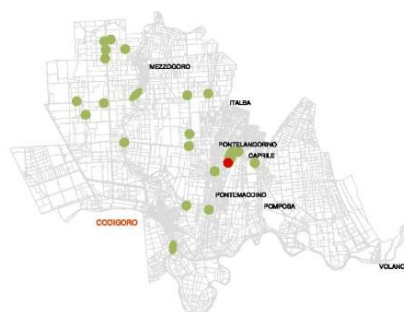
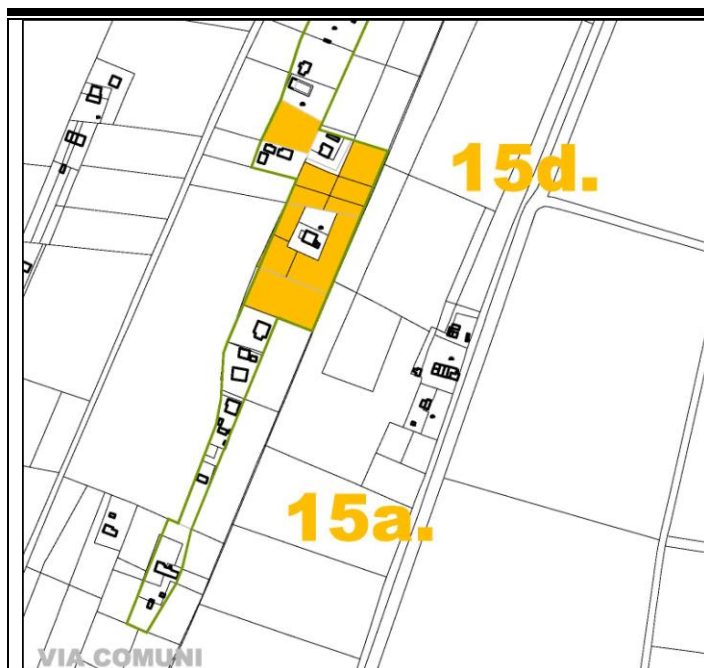
	SUPERIFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
14a. Vicino Crosaro	a	98	1101	0,089
	b	167	1125	0,148
	c	171	1089	0,157
	d	122	1084	0,113
	e	316	1362	0,232
	f	324	1432	0,226
	g	168	1245	0,135
	h	317	1317	0,241
	i	232	1340	0,173
				0,168



Elementi caratterizzanti/foto



		SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
14b. Vicino Crosaro	a	149	840	0,177	
	b	131	1072	0,122	
	c	247	1259	0,196	
	d	192	1075	0,179	
	e	310	2860	0,108	
	f	387	2578	0,150	
	g	241	1147	0,210	
	h	200	1026	0,195	
	i	225	1250	0,180	
	l	162	1032	0,157	
					0,167



VIA COMUNI

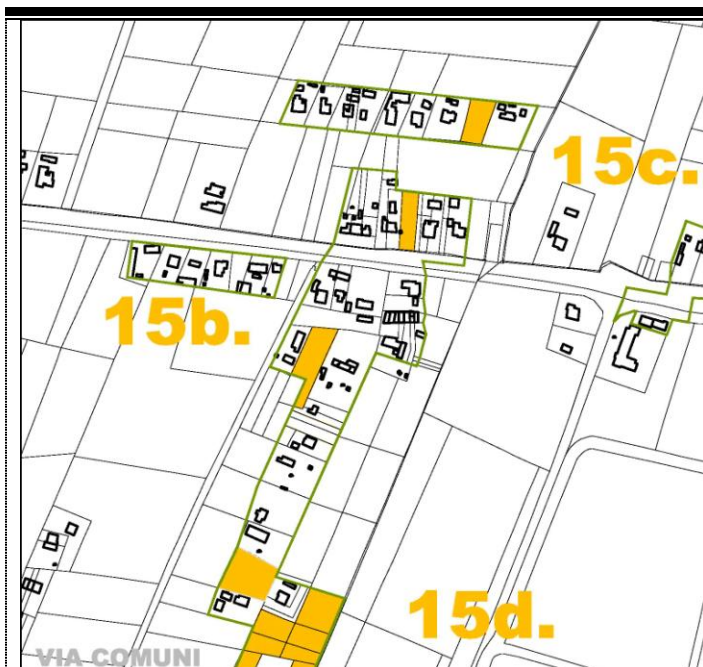
Lungo la via Comuni tra Pontelagorino e Caprile si sviluppa una trama urbana residenziale molto articolata. Il nucleo 15a fa parte di questo sistema che è caratterizzato da edificato unifamiliare a uno o due piani e l'edificato accessorio che lo accompagna. Le residenze sono collocate generalmente in fondo al lotto.

In giallo sono evidenziati alcuni lotti liberi interclusi.

Elementi caratterizzanti/foto



		SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
15a. Via Comuni	a	214	2893	0,074	
	b	56	910	0,062	
	c	211	882	0,239	
	d	262	1443	0,182	
	e	177	1366	0,130	
	f	266	5209	0,051	
	g	229	1239	0,185	
	h	236	1002	0,236	
					0,145



VIA COMUNI

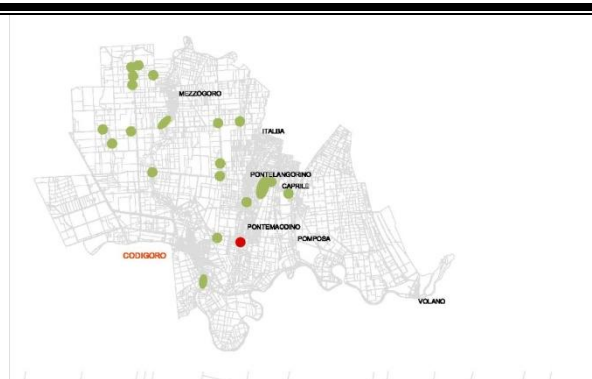
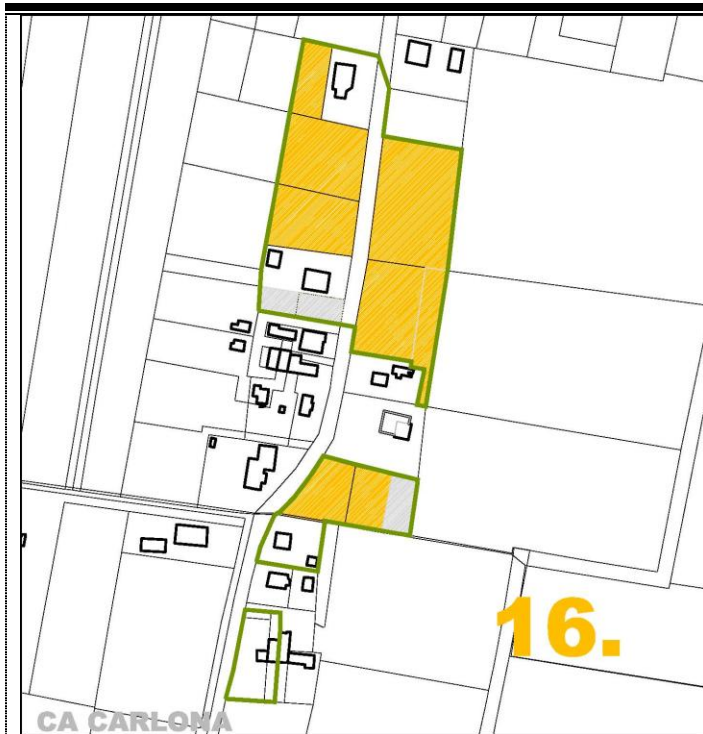
Lungo la via Comuni tra Pontelangorino e Caprile si sviluppa una trama urbana residenziale molto articolata. I nuclei 15b 15c 15d fanno parte di questo sistema residenziale. L'unità 15d ha una tipologia simile al 15a è caratterizzata principalmente da un edificato unifamiliare a uno o due piani collocato generalmente in fondo al lotto. Le unità 15b e 15c si sviluppano parallelamente al Canale Ippolito e le rispettive strade. I lotti di queste unità ospitano case unifamiliari a uno o due piani che si affacciano sulla strada di riferimento, mentre l'edificato accessorio si sviluppa in profondità dei lotti. In giallo sono evidenziati alcuni lotti liberi interclusi.

Elementi caratterizzanti/foto





		SUPERIFICIE LORDA	SUPERIFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
15b. Via Comuni	a	348	937	0,371	
	b	130	903	0,144	
	c	199	810	0,246	
	d	152	911	0,167	
	e	37	569	0,065	
	f	429	794	0,540	
	g	129	491	0,263	
					0,257
15c. Via Comuni	a	151	2405	0,063	
	b	244	1464	0,167	
	c	288	941	0,306	
	d	440	977	0,450	
	e	105	907	0,116	
	f	273	878	0,311	
	g	118	931	0,127	
	h	213	998	0,213	
					0,219
15d. Via Comuni	a	337	1383	0,244	
	b	97	3787	0,026	
	c	100	3597	0,028	
	d	216	731	0,295	
	e	43	780	0,055	
	f	312	1018	0,306	
	g	342	3267	0,105	
	h	908	1987	0,457	
	i	335	1940	0,173	
	l	65	1488	0,044	
	m	197	1047	0,188	
	n	178	595	0,299	
	o	148	1651	0,090	
	p	230	1178	0,195	
	q	425	1145	0,371	
	r	212	759	0,279	
	s	151	673	0,224	
	t	126	1585	0,079	
	u	189	424	0,446	
	v	89	552	0,161	
					0,203



CA CARLONA

Il nucleo 16 che si sviluppa lungo la via Comuni è composto da edilizia residenziale uni/plurifamiliare di uno o due piani. Gli alloggi generalmente si affacciano sulla strada mentre l'edificato accessorio si sviluppa in fondo al lotto.

In giallo sono evidenziati alcuni lotti liberi interclusi.

Elementi caratterizzanti/foto



		SUPERIFICIE LORDA	SUPERIFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
16. Ca Carlona	a	305	969	0,315	
	b	142	788	0,180	
	c	277	1227	0,226	
	d	134	825	0,162	
	e	448	1461	0,307	
	f	154	963	0,160	
					0,225



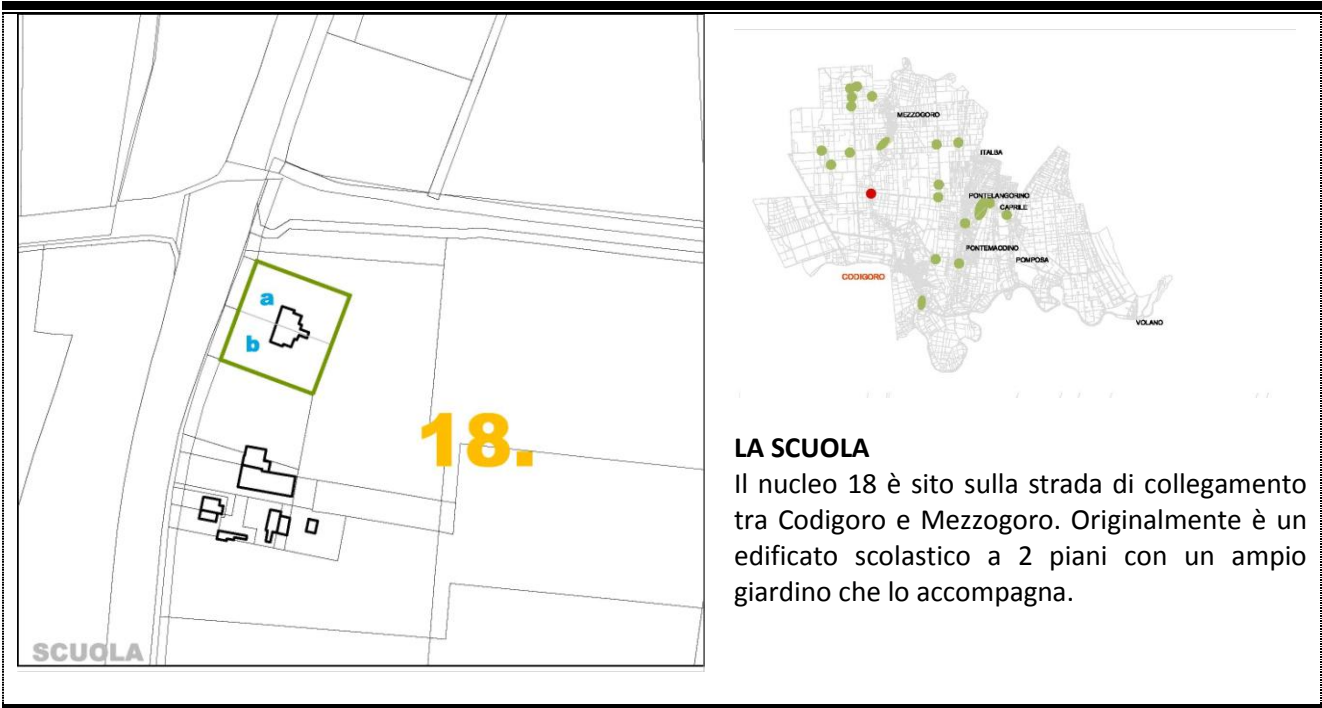
CANALE MALEA

L'unità 17 chiamata anche Case Prati si sviluppa tra due importanti Canali: Prati Nord e Ippolito. Il nucleo è caratterizzato da una conformazione urbana tipica per i nuclei residenziali presenti sul territorio del Comune di Codigoro ossia si sviluppa lungo una strada principale sita in centro dell'area. I lotti con le rispettive abitazioni a due piani si affacciano all'interno del nucleo (verso la strada principale), mentre l'edificato accessorio è collocato ai margini dell'unità e del lotto stesso. La strada d'accesso è un *cul-de-sac* che inizia con un'area predisposta per grandi magazzini e depositi originariamente rurali. In giallo sono evidenziati alcuni lotti liberi interclusi.

Elementi caratterizzanti/foto



		SUPERIFICIE LORDA	SUPERIFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
17. Canale Malea	a	252	1346	0,187	
	b	232	1369	0,169	
	c	231	1313	0,176	
	d	95	1380	0,069	
	e	177	778	0,228	
	f	182	1422	0,128	
	g	276	1594	0,173	
	h	122	551	0,221	
	i	146	275	0,531	
	l	633	4039	0,157	
	m	14	989	0,014	
					0,204



Elementi caratterizzanti/foto



		SUPERIFICIE LORDA	SUPERFICIE TERRITORIALE	Ut	Densità edilizia
18. Scuola	a	290	1738	0,167	
	b	290	1735	0,167	
					0,167

INDICAZIONI PER LE NORME

Le analisi effettuate hanno consentito di individuare le direttive per la redazione delle specifiche norme del RUE. Di seguito si riportano gli esiti più significative della analisi effettuate: Le norme prevedranno:

- l'individuazione della densità territoriale dei Nuclei residenziale in territorio rurale;
- individuazione dei lotti liberi ed interclusi presenti all'interno dei nuclei;
- adeguatezza parziale relativamente alle dotazioni infrastrutturali.

In base agli esiti dell'analisi è possibile individuare le seguenti direttive per la redazione delle norme:

- necessità di individuare un lotto minimo per gli interventi di NC e di definire una capacità edificatoria massima;
- definizione degli usi ammessi;
- necessità di sottoporre ad adeguata valutazione eventuali interventi di NC in considerazione delle valenze paesaggistico – ambientali del contesto;
- necessità di normare l'adeguamento infrastrutturale in caso di NC;
- necessità di limitare l'impermeabilizzazione del suolo.