

Comune di Rovigo

Programma integrato di riqualificazione urbanistica ed ambientale “ex Caserma Vigili del Fuoco”

Inquadramento urbanistico e legislativo

Tra le priorità dell'Amministrazione comunale rientra il recupero dell'area sopra indicata. L'Ufficio Pianificazione è stato incaricato¹ in data 10 maggio 2004 della redazione di un Programma di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (Piruea) ai sensi dell'art. 5 della Lr 23/99 che riguarda un'area di proprietà pubblica (ex Caserma dei VVF) e privata (Ditta Reale Mario srl, Romani Gianni e Daniela, Destro Margherita).

Caratteristiche dell'area

L'area interessata dal Piruea è di mq 4.174 così articolati:

- mq 2.570 di proprietà del Comune di Rovigo
- mq 1.604 di proprietà privata.

L'area di proprietà pubblica, individuata catastalmente al foglio 19, mappale n. 38, è interamente compresa nel Piano di recupero di iniziativa pubblica già approvato. All'area si accede da via Donatoni e dal vicolo Castello; gli immobili che occupano la proprietà pubblica sono costituiti da: un fabbricato a due piani che si affaccia su via Donatoni, oggi utilizzato come ufficio d'informazione ai cittadini, un fabbricato adiacente a quest'ultimo, ad un piano, utilizzato come autorimessa; sono presenti inoltre all'interno dell'area delle costruzioni in stato precario ad un piano che ospitano le sedi di diverse associazioni.

L'area privata, individuata catastalmente al foglio 19, mappale n. 43, 613, 614, 1040, 1052, si estende per mq 1.603 di cui mq 717 compresi nel Piano di recupero approvato e mq 887 attualmente normati dalla Variante generale per il centro storico. L'area privata non interessata dal Piano di recupero che con la presente proposta s'inserisce nel programma integrato presenta un fabbricato su via Donatoni classificato con categoria D1 e alcuni fabbricati all'interno classificati con categoria D4.

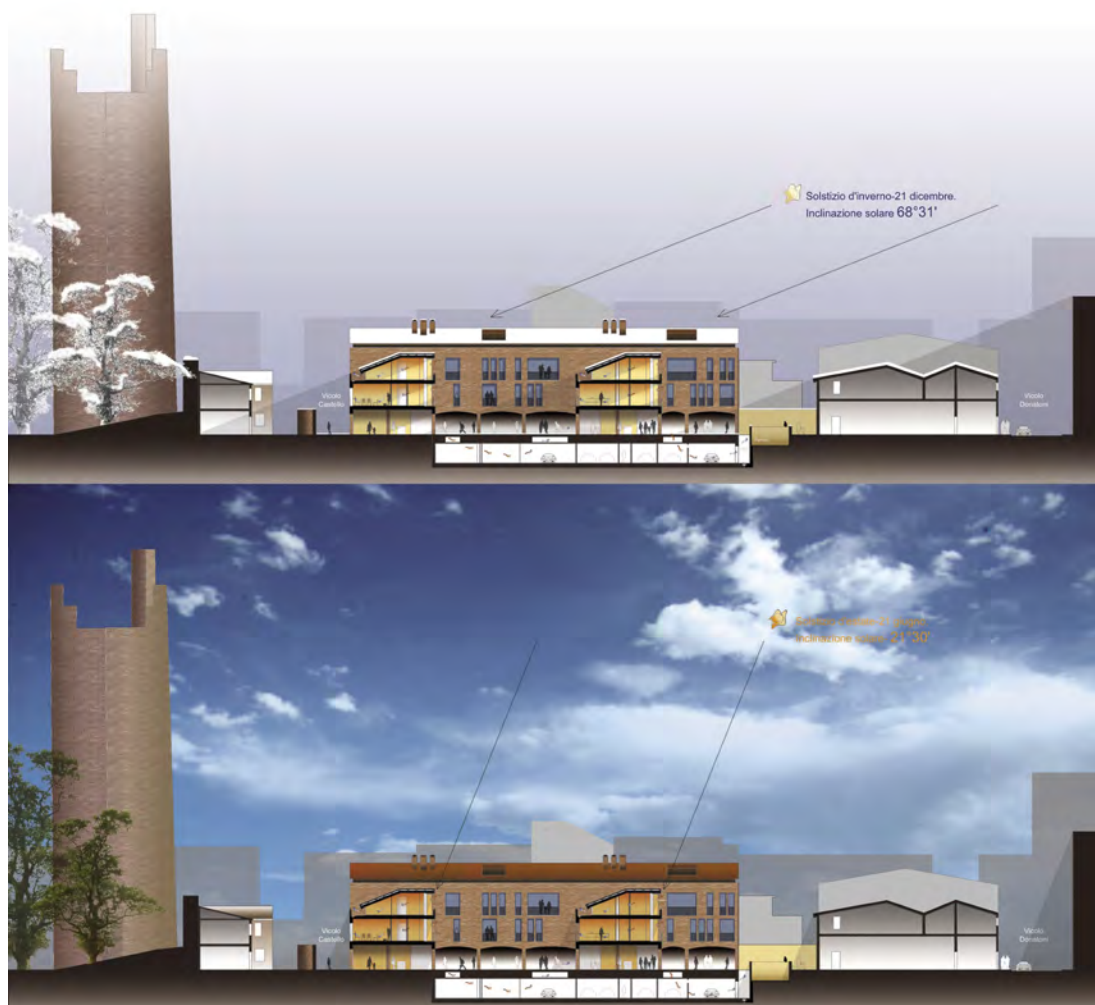
L'area rientra nei parametri urbanistici previsti dalla Lr 23/99 per la redazione del Piruea, è localizzata in centro storico, in una posizione centrale e strategica in considerazione del programmato recupero dell'area del “Castello” alla quale è adiacente; per quanto riguarda i fabbricati che occupano la parte privata, essi sono disabitati ormai da tempo ed in uno stato di totale degrado mentre, i fabbricati che insistono sulla proprietà pubblica e che si affacciano su via Donatoni, vengono utilizzati come uffici e depositi e quelli esistenti all'interno dell'area vengono utilizzati per ospitare alcune sedi di associazioni. Questi ultimi fabbricati non rivestono alcun carattere storico-architettonico.

Per ottimizzare l'intervento di recupero secondo le finalità che l'Amministrazione intende perseguire, risulta opportuno procedere alla adozione di un Piruea ai sensi dell'art. 5 della Lr 23/99 che comporterà una variante

1. Progetto architettonico e grafico a cura di: Arch. Fiorenza Ronisvalle e Arch. Elena Lavezzo, Sezione Pianificazione. La documentazione relativa alla Campagna scavi archeologici può essere consultata nel sito: www.comune.rovigo.it Settori On line, Urbanistica: pianificazione territoriale.

al Piano regolatore generale, ovvero il programma proporrà una integrazione relativa alle destinazioni d'uso oggi consentite che riguarda la parte pubblica, un cambio di destinazione d'uso da verde pubblico a piazza che riguarda la proprietà privata e l'aumento del volume per entrambe le aree

Il Presente programma integrato consente il coinvolgimento dell'operatore privato che partecipa finanziariamente oltre che alla riqualificazione dell'area attraverso un intervento edilizio a ciò finalizzato anche alla realizzazione delle opere pubbliche (extra Lr 61) previste in convenzioni, tali opere di urbanizzazione risultano aggiuntive rispetto ad uno strumento urbanistico attuativo di tipo tradizionale e l'importo risulta pari al calcolo sul plusvalore meglio specificato nella relazione finanziaria.



Sezione ambientale estate e inverno.

Prima di affrontare la descrizione puntuale del progetto proposto è opportuno precisare il perché di un Piruea che si sovrappone ad un'area già oggetto di piano di recupero. Pur trattandosi di due progetti separati e distinti nel tempo e nelle procedure, lo studio di recupero dell'ex Caserma VVF nasce contestualmente al Piano di recupero "Castello" così come si evince dalla cartografia del Pdr "Castello" stesso, nella quale è già indicato il futuro intervento che oggi presentiamo. La necessità di utilizzare due strumenti così vicini temporalmente è nata da motivazioni di carattere:

programmatorio. L'area del Castello esattamente individuata come area sottoposta a vincolo architettonico-archeologico all'interno del Piano di recupero, usufruisce di fondi CIPE, pertanto deve procedere velocemente e separatamente dal resto del Piano, pena la decadenza del finanziamento.

La proprietà privata presente nell'attuale Piano di recupero è proprietaria anche dell'area adiacente che, inserita nel Piruea consente, aumentando la superficie a disposizione, di ottimizzare l'intervento edilizio e di ricavare un maggiore spazio ad uso pubblico. Le categorie d'intervento dei fabbricati di proprietà privata e pubblica su via Donatoni non consentivano un adeguato recupero delle cortine edilizie necessario per risolvere ad esempio il problema della ricomposizione delle falde(vedi fabbricato pubblico)e un utilizzo razionale dei sottotetti .

Per valorizzare l'area non solo dal punto di vista commerciale è necessario prevedere delle destinazioni d'uso differenziate e complementari, tali da garantire la frequentazione e la vivibilità degli spazi pubblici per tutta la durata del giorno e della notte, diversamente il piano di recupero prevedeva un volume destinato unicamente ad attività commerciali.

A queste esigenze si è aggiunta la necessità di creare una cortina edilizia a "sipario" dei fabbricati che si affacciano sul lato Est e che costituiscono purtroppo un fondale architettonico completamente estraneo ed in contrasto con il contesto storico nel quale sono inseriti, si tratta infatti di condomini a quattro e cinque piani, di epoca post-bellica, che si affacciano prepotentemente sull'area, sovrastandola.

L'integrazione delle destinazioni d'uso ammesse, l'estensione dell'area per ricomporre l'unitarietà dell'intervento e l'aumento di volume principalmente sull'area pubblica non consentite dalla normativa regionale che regola il Piano di recupero, ha portato alla scelta di adottare il Piruea.



Vista da una delle piazzette di progetto verso le mura del Castello.

Il Concetto compositivo

Nell'affrontare la prima fase progettuale relativa all'organizzazione spaziale dei nuovi volumi si sono presi in considerazione i seguenti elementi:

- Visuali da salvaguardare
- Visuali da nascondere
- Spazi e percorsi da relazionare con l'area del "Castello"
- Tipologia nelle aree limitrofe più significative dal punto di vista storico
- Uniformità progettuale seppure in presenza di due proprietà.

Il disegno del volume costruito nato dalla verifica degli elementi sopraindicati si presenta, come indicato alla Tav. C1, distribuito in due fabbricati che si fronteggiano e che racchiudono l'area d'intervento creando al suo interno alcuni spazi di aggregazione (piazzette). Il percorso pedonale principale attraversa con un tracciato lineare l'area offrendo a chi lo percorre, provenendo da Via Donatoni la visuale delle mura e delle torri sullo sfondo. La digressione da questo percorso consente invece di raggiungere le piazzette, attrezzate con punti di sosta e verde. Anche al visitatore che entra da Vicolo Castello si presenta l'opportunità di scegliere due direzioni, la prima, lo conduce attraverso il verde ai giardini retrostanti il Castello, la seconda lo porta all'interno dell'area progettata e su Via Donatoni. Il sistema dei portici che delimita le piazzette consente di percorrere ed attraversare l'area al coperto e di utilizzare i servizi ospitati al piano terra degli edifici.

Gli spazi (piazzette) ed i percorsi pubblici

Gli spazi pubblici (piazzette) proposti nel presente Piruea sono interamente pedonali; il percorso pedonale principale che attraversa l'area ha una larghezza media di circa ml 6.00: il tracciato lineare e la sua larghezza favoriscono non solo il collegamento pedonale ma anche visivo con l'area del Castello. I percorsi pedonali coperti che perimetrano le tre piazzette utilizzano i portici previsti dal Programma integrato di larghezza minima pari ml 2.50.

Il verde

Il verde indicato in questo Piano svolge principalmente una funzione ornamentale in considerazione del fatto che il vicino Castello costituisce il polmone di verde più importante del centro storico.

Gli accessi carrabili

Le auto possono raggiungere il parcheggio sotterraneo da via Donatoni entrando nell'unico spazio libero tra i fabbricati, anche oggi utilizzato come passo carraio, le rampe di discesa sono state appositamente collocate dietro i fabbricati esistenti in modo da limitare il tratto di strada da percorrere a favore della pedonalizzazione del resto dell'area.



Vista del nuovo intervento da fuori le mura del Castello

Dati di sintesi

Superficie totale del Piruea:	mq 4.174
Volume totale del Piruea:	mc 19.442
Nuovi abitanti insediabili:	ab. 48

Tempi di realizzazione

Adozione da parte della Giunta comunale: entro il 15-10-2004

Approvazione da parte del Consiglio comunale: entro il 20-11-2004

Approvazione da parte della Regione: entro il 28-02-2004

Pubblicazione Bollettino: entro il 20-03-2004

Vigenza Piano: entro il 05-04-2005

Stipula convenzione: entro 90 giorni dalla vendita all'asta dell'area pubblica

Demolizioni: richiesta DIA per demolizioni entro 20 giorni dalla stipula convenzione; ultimazione lavori entro sei mesi dall'inizio

Opere di urbanizzazione: presentazione progetto generale Oo.Uu. entro 60 giorni dall'ultimazione delle demolizioni; inizio Oo.Uu entro 30 giorni dal permesso di costruire

Ultimazione lavori: entro tre anni dall'inizio.

Elaborati

Sono elementi costitutivi del Piruea gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

A1 Relazione illustrativa -Finanziaria

A2 Norme Tecniche di Attuazione

A3 Convenzione

A4 Computo metrico e quadro economico

A5 Elenco ditte proprietarie

Analisi

Tav. B.1 - Estratto Prg ed ambito di intervento, scala 1:5000	
Estratto Prg con inserimento Piruea, scala 1: 2000	
Tav. B.21 - Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati	scala 1:500
Tav. B.22 - Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati	scala 1:500
Tav. B.23 - Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati	scala 1:500
Tav. B.24 - Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati	scala 1:500
Tav. B.25 - Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati	scala 1:500
Tav. B.26 - Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati	scala 1:500
Tav. B.27 - Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati	scala 1:500
Tav. B.3 - Reti tecnologiche	scala 1:500

Progetto

Tav. C.1 - Zonizzazione	scala 1:500
Tav. C.2 - Comparti e spazi pubblici	scala 1:500
Tav. C.3 - Cessione aree su base catastale	scala 1:500
Tav. C.4 - Sistema spazi pubblici -piano terra-dimensionamento	scala 1:500
Tav. C.5 - Piano interrato	scala 1:500
Tav. C.6 - Prospetti e sezioni	scala 1:500
Tav. C.71 - Reti tecnologiche-fognature	scala 1:500
Tav. C.72 - Reti tecnologiche-acquedotto	scala 1:500
Tav. C.73 - Reti tecnologiche-gas	scala 1:500
Tav. C.74 - Reti tecnologiche-Enel	scala 1:500
Tav. C.75 - Reti tecnologiche-Telecom	scala 1:500
Tav. C.76 - Reti tecnologiche-Illuminazione pubblica	scala 1:500
Tav. C.8 - Render	scala 1:500

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Rovigo
Reale Mario s.r.l

IL CASO

Programma integrato di riqualificazione urbanistica ed ambientale "ex Caserma Vigili del Fuoco"

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Città/territorio storico
Aree urbanizzate

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Programmi e progetti urbani

RIFERIMENTI

<http://www.comune.rovigo.it>
<http://80.20.110.132/urbanistica/pianificazione/index.htm>