



COMUNE DI ROVIGO

Piano Regolatore Comunale
XIV Variante Parziale al Piano degli Interventi

Opere previste in attuazione del bando
ITALIA CITY BRANDING 2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

MARZO 2023

IL SINDACO
Prof. Edoardo Gaffeo

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luisa Cattozzo

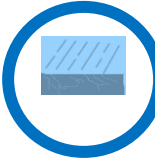
IL RUP
Lorenzo Zago

PROGETTISTA
Marisa Fantin

Collaboratrice
Martina Caretta

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	5
Il concept del progetto	7
Il quadro di riferimento della pianificazione vigente	8
EX CASERMA VIGILI DEL FUOCO	9
Inquadramento catastale	11
Descrizione del progetto di Fattibilità tecnico economica	12
Verifica di compatibilità con gli strumenti urbanistici	14
Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)	14
Il Piano di Recupero “Castello”	15
PIAZZA ANNONARIA	19
Inquadramento catastale	21
Descrizione del progetto di Fattibilità tecnico economica	22
Il Decreto di Vincolo	25
Verifica di compatibilità con gli strumenti urbanistici	26
Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)	26
Il Piano Regolatore Generale /Piano degli Interventi PRG/PI	27
ELABORATI DELLA VARIANTE	31
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	33
Comparto Ex Caserma Vigili del Fuoco	34
Comparto Piazza Annonaria	38

OBIETTIVI DEL PROGETTO

		
CONSUMO DI SUOLO ZERO	INCREMENTO DELLA PERMEABILITÀ	MIGLIORARE LA CITTÀ PUBBLICA
		
PROMUOVERE LA RIQUALIFICAZIONE DELLE SITUAZIONI DI DEGRADO	SALVAGUARDARE E VALORIZZARE LA STORIA	MIGLIORARE L'ACCESSIBILITÀ PER TUTTI
		
POTENZIARE GLI ELEMENTI DI IDENTITÀ DI ROVIGO	AUMENTARE LE CENTRALITÀ COME LUOGHI DI INCONTRO	REALIZZARE CON ATTENZIONE AL RISPARMIO ENERGETICO

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

La Variante è collegata alla partecipazione del Comune di Rovigo al progetto “Italia city branding” con il quale Rovigo è stata selezionata tra le 20 città con le quali elaborare e attuare piani di investimento con una prevalente componente infrastrutturale, che valorizzino le potenzialità attrattive delle città italiane rispetto agli investimenti nazionali e stranieri, puntando a sviluppare un brand cittadino

Il Bando consente cofinanziare la progettazione definitiva e/o esecutiva, incluse le valutazioni di carattere ambientale, finalizzata alla realizzazione di interventi infrastrutturali da realizzare in tempi rapidi, affiancando i soggetti beneficiari nell’accelerazione degli interventi e nell’attuazione dei piani di investimento, promuovendo l’attrazione di ulteriori investimenti pubblici e/o privati attraverso la valorizzazione dell’intervento realizzato.

I progetti presentati sono stati selezionati in ragione della capacità di promozione del brand cittadino all’interno della pianificazione territoriale: capacità della proposta di inserirsi in un processo capace di conseguire gli obiettivi di settore fissati nel medio e lungo termine dai documenti programmatici e strategici dell’Ente; capacità della proposta di promuovere un’identità territoriale della Città, riportando gli obiettivi chiave (generali e specifici) del progetto e precisamente:

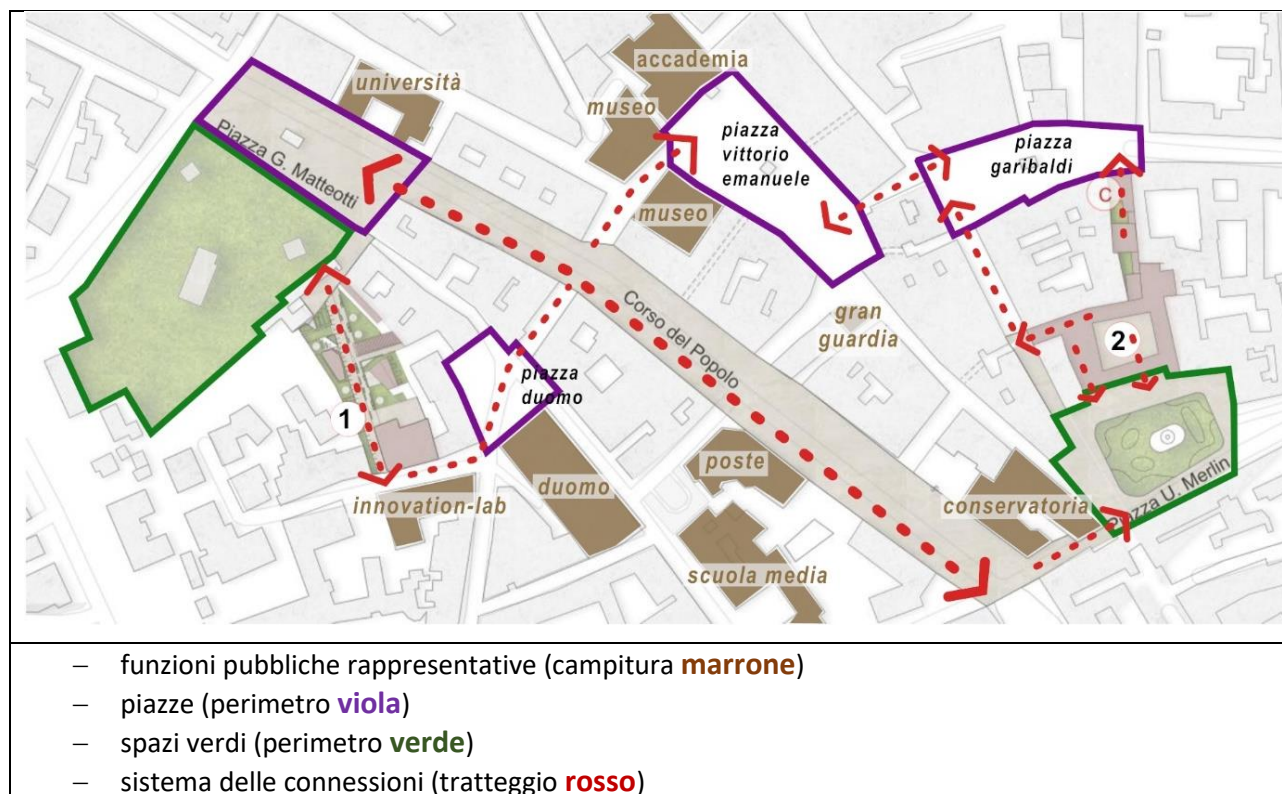
- il target / obiettivo finale;
- i risultati / output attesi nel breve e nel medio/lungo termine;
- gli indicatori e le fonti di verifica per il monitoraggio e la valutazione del progetto;
- la platea dei beneficiari potenziali, distinti per settore.

L’Amministrazione Comunale di Rovigo ha successivamente affidato allo studio Progetto CMR Srl con prot.2748 DEL 22/10/2021, ai sensi del D.lgs n 50/2016, l’incarico per la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica che si è concluso il 23/12/2021.

Il progetto ha portato a definire alcune scelte che devono trovare adeguata collocazione all’interno degli strumenti urbanistici vigenti e, in particolare, all’interno del PRG/PI. Si tratta, infatti, di interventi che interessano il tessuto storico e che non presentano problemi di contrasto o compatibilità con il PAT, mentre richiedono una Variante al PI per poter essere resi compatibili.

Il concept del progetto

Il Progetto interessa due comparti strategici del centro storico di Rovigo. Il primo è quello della ex Caserma dei Vigili del Fuoco, il secondo è il complesso della piazza Annonaria, dell'ex sede dei Vigili del Fuoco e del forno comunale.



Come si può vedere dallo schema, i due comparti (1 e 2) si collocano entrambi in posizione strategica per la rivitalizzazione del centro storico. In questo contesto ad alta concentrazione di funzioni pubbliche rappresentative, oltre a negozi e attività direzionali, le due aree di intervento costituiscono dei nodi importanti per l'integrazione del sistema degli spazi pubblici rappresentati dalle piazze e dagli spazi verdi, da Corso del Popolo e dal sistema di strade di distribuzione. I collegamenti individuati all'interno delle aree di progetto evidenziano come gli interventi proposti vadano a completare, arricchire e potenziare la rete di connessione diffusa del centro storico tramite la riprogettazione di accessi e percorsi in parte esistenti, ma poco valorizzati, in parte attualmente in disuso e in stato di abbandono.

Il progetto intende valorizzare il ruolo di cerniere urbane dei due poli e incrementare la qualità di vita del centro storico mettendo a disposizione nuovi spazi a servizio delle attività culturali e del tempo libero. Il progetto "politico" si inserisce nell'obiettivo generale già ampiamente dichiarato negli strumenti di pianificazione di procedere con il rinnovamento che non comporta consumo di suolo e che rigenera parti di città. La rigenerazione, infatti, può essere concepita come rinnovamento di comparti estesi come avviene

per alcuni quartieri delle città europee, ma anche per interventi più limitati ma capaci di contaminare e riprodursi in un intorno ampio come i due che sono oggetto di questa Variante.

Il progetto proposto dal Progetto CMR mira a connettere due aree importanti del centro storico di Rovigo attraverso il riadeguamento funzionale delle strutture oggetto d'intervento, instaurando nuove dinamiche sociali e culturali. L'obiettivo sarà quello di aprire la città a nuove dinamiche di sviluppo, tramite la sistematizzazione di luoghi e piani funzionali rivolti a giovani, studenti, ricercatori, commercianti e legare i luoghi, sarà possibile organizzare diversi interventi progettuali animati da un unico obiettivo comune.¹

Il quadro di riferimento della pianificazione vigente

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Rovigo è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ratificato, ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 679 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R. n. 36 del 08/05/2012 e vigente dal 23/05/2012.

Con l'entrata in vigore del P.A.T. il vecchio PRG ha assunto la valenza di primo Piano degli Interventi per le sole parti conformi al P.A.T.

Il Comune di Rovigo ha, inoltre, approvato due varianti parziali al Piano degli Interventi, rispettivamente per la riclassificazione urbanistica dell'edificio denominato "Palazzo Campo", e per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra Viale Tre Martiri con Via Ippolito Nievo (in frazione di Buso) e Via dei Mille (in frazione di Sarzano).

Poiché tra le Varianti in corso è prevista anche la nuova redazione del Piano per il Centro Storico, si ritiene opportuno adeguare lo strumento urbanistico in modo puntuale con riferimento alle due aree progetto senza introdurre modifiche di carattere generale che risulterebbero improprie visti gli argomenti circoscritti della Variante. Pertanto, gli interventi di Variante rispetto alla cartografia consisteranno nella individuazione di un perimetro di "area soggetta a scheda urbanistica" alla quale riferirsi per la disciplina interna dell'ambito. La scheda evidenzia gli aspetti prescrittivi del progetto.

¹ Estratto dalla Relazione Tecnico illustrativa generale allegata al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica

EX CASERMA VIGILI DEL FUOCO

L'area oggetto di intervento interessa una superficie di circa 2.500 mq ed è accessibile sia da Via Samuele Donatoni, sia da Vicolo Castello. All'interno sono presenti fabbricati in gran parte dismessi e in cattivo stato, solo una parte è a tutt'ora utilizzata dal Comune di Rovigo come magazzino.

Ortofoto



Vista 3D



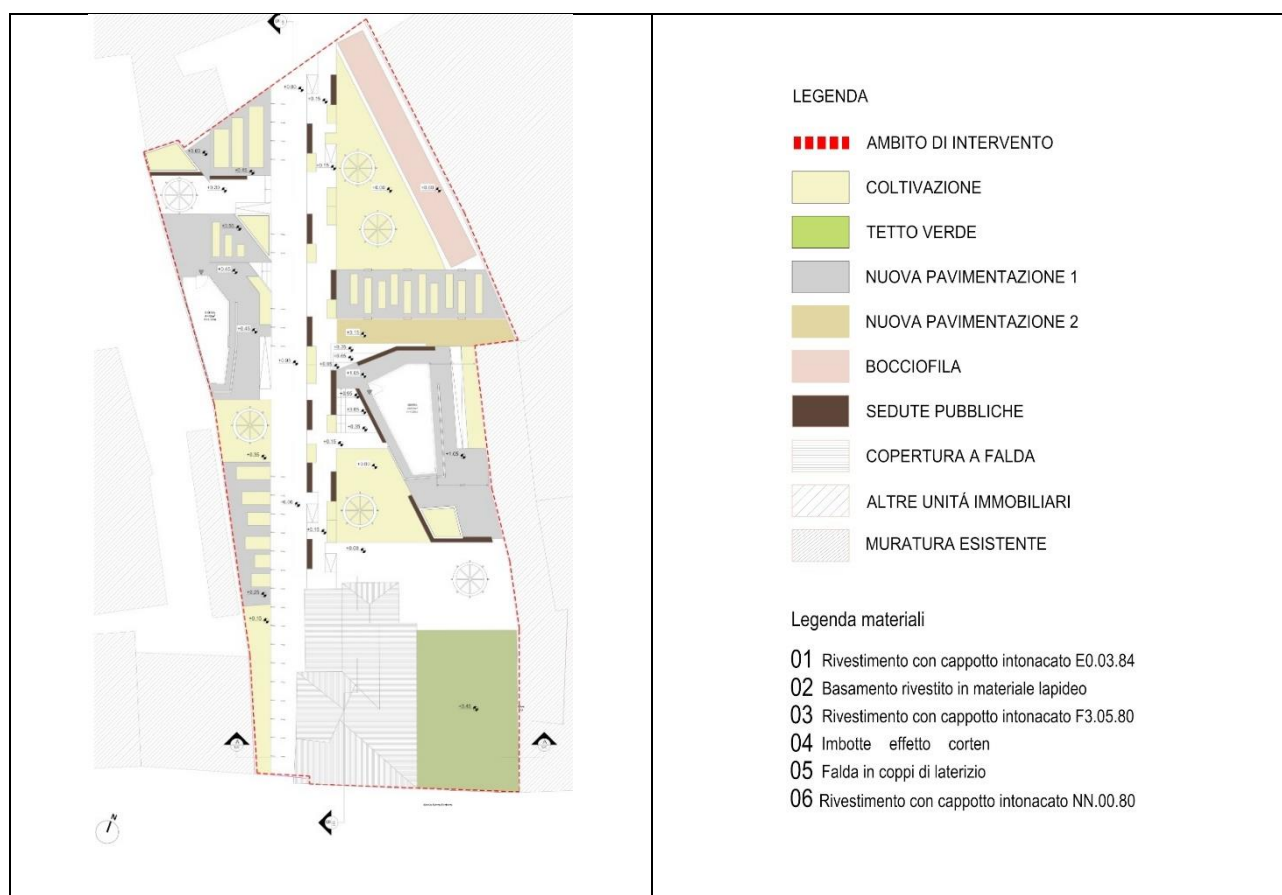
Inquadramento catastale



L'area è identificata catastalmente al foglio 19 mappale 38.

Descrizione del progetto di Fattibilità tecnico economica

Le strutture attualmente adibite a deposito saranno tutte oggetto di Demolizione senza Ricostruzione, mentre la struttura su via Samuele Donatoni sarà ristrutturata con sostituzione degli infissi, applicazione di cappotto termico, inserimento ascensori e servizi igienici, oltre al rifacimento del sistema impiantistico. Il progetto dell'Urban Vertical Farming prevede l'installazione di strutture temporanee realizzate con materiali leggeri e sostenibili, utili a riconfigurare lo spazio urbano dell'area trasformandolo in un grande giardino pubblico. L'intervento sarà in grado di riconnettere piazza Giacomo Matteotti all'area, modernizzando il landscape urbano e rendendolo attrattivo per la comunità di Rovigo. Il tema del giardino urbano metterà in risalto la sostenibilità dell'intervento tramite la previsione di tecnologie attive e passive per il risparmio energetico e il retrofit urbano. Il progetto sarà in grado di migliorare notevolmente la qualità dell'aria e aumentare la superficie permeabile della zona in concomitanza con l'utilizzo di strutture temporanee realizzate a secco con materiali sostenibili e riciclabili.²



Il progetto prevede il recupero dei fabbricati che affacciano sul vicolo Santa Barbara con interventi di recupero energetico attraverso un nuovo rivestimento con cappotto e la trasformazione della copertura piana in tetto verde.

² Estratto dalla Relazione Tecnico illustrativa generale allegata al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica

Tutti gli altri manufatti presenti nell'area vengono demoliti e lo spazio recuperato con interventi verdi, spazi coltivati, bocciofila e piccole serre.

L'edificio più basso con copertura piana verde è destinato ad ospitare magazzini, mentre l'edificio più alto al piano terra sarà adibito ad aule, area ristoro, reception e al piano superiore a uffici.

DATI METRICI DEL PROGETTO

Superficie interessata	2250 m ²
Superficie coperta da edifici e serre	496 m ²
Superficie coperta da serre	86 m ²
Volume edifici	2.100,75 m ³
Volume serre	344 m ³

Verifica di compatibilità con gli strumenti urbanistici

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

PAT: Tavola 4 - estratto



Le voci che interessano l'area sono:

- Contesto di valore storico architettonico Art. E25.4 NT PAT
- Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi Art. E11 NT PAT

Nelle altre tavole del PAT non compaiono indicazioni particolari per l'area in oggetto.

LEGENDA

	Nuovo Perimetro Centro Storico
	Contesto di massima tutela
	Contesto di rilevante tutela
	Contesto di valore storico architettonico
	Nuovo contesto di valore storico architettonico
	Contesto di recente formazione
	Aree di riqualificazione e riconversione
	Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale
	Edifici e complessi vincolati
	Demolizione con ricostruzione
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
	Contesti territoriali destinati a realizzazione di programmi complessi
	Mura medievali (perimetro ipotizzato)
	Mura medievali

L'ipotesi progettuale formulata per il recupero dell'area è coerente con gli obiettivi del PAT.

Rispetto alla Tav. 4 il perimetro dell'ambito di intervento è diverso: nel PAT è più ampio e comprende anche il comparto adiacente.



Estratto Tav. 4 del PAT



Estratto Tav. 4 del PAT dove viene evidenziato il comparto che viene escluso dal progetto in esame

Il Piano di Recupero "Castello"

Il comparto è disciplinato PdR "Castello", approvato con DCC 43 del 28/06/2004, che comprende anche l'ambito interessato dalla presente Variante; il PdR sostituisce il PRG per le parti di competenza.



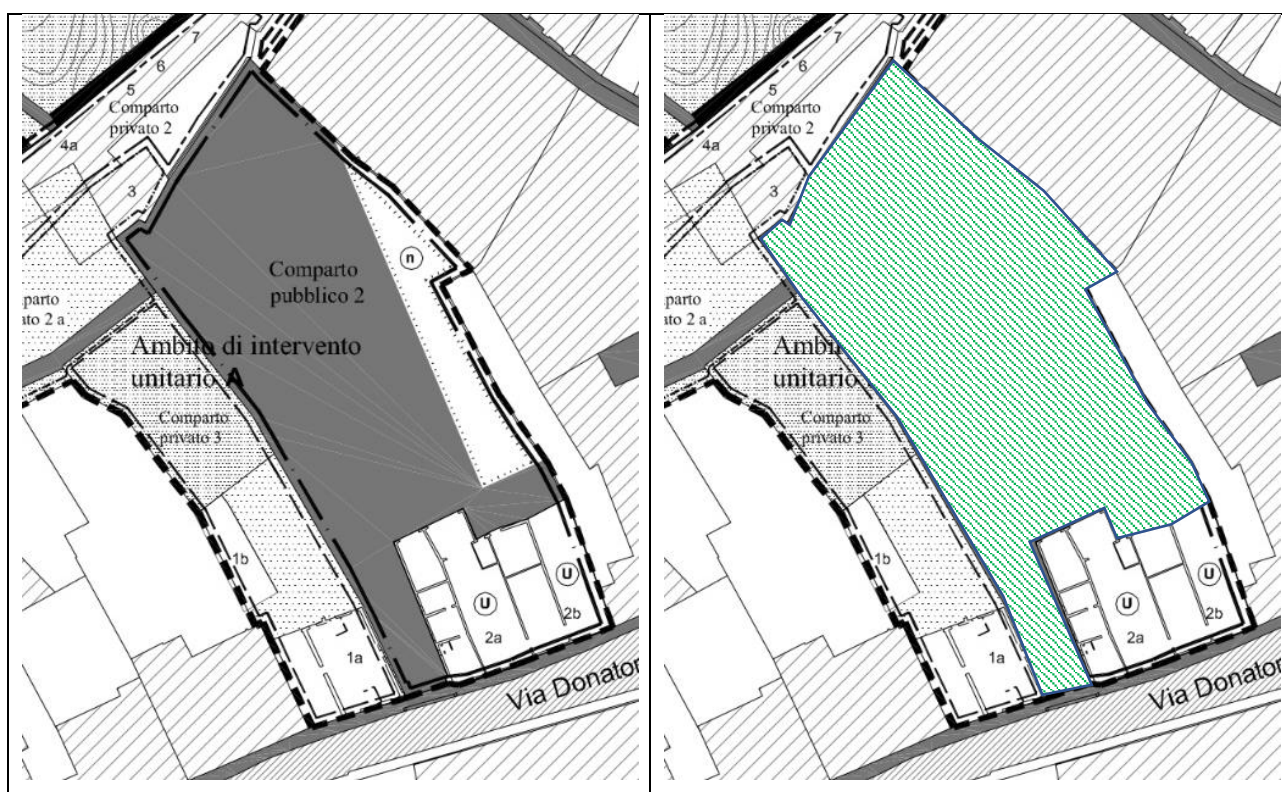
PdR Castello TAV. 4 destinazioni d'uso – estratto

- | | |
|--|--|
| --- AMBITO DEL P.d.R. | Mura e torri |
| - - - Comparto privato 1 | Verde privato |
| - - - Comparto privato 2 | Verde pubblico |
| - - - Comparto privato 3 | Spazi e percorsi pedonali pubblici di progetto |
| --- Limite nuova edificazione | Viabilità carrabile |
| - - - Comparto pubblico 1 | Parcheggi |
| - - - Comparto pubblico 2 e privato 3: Ambito di intervento unitario A | Negozi |
| - - - Comparto privato 2a | Attrezzature collettive e di servizio |
| Zona a traffico limitato | Percorso pedonale coperto |
| Percorso pedonale coperto attrezzato per il commercio | |

Le indicazioni del PdR riportate nella Tavola 4 “Destinazioni d’uso” sono così riassumibili:

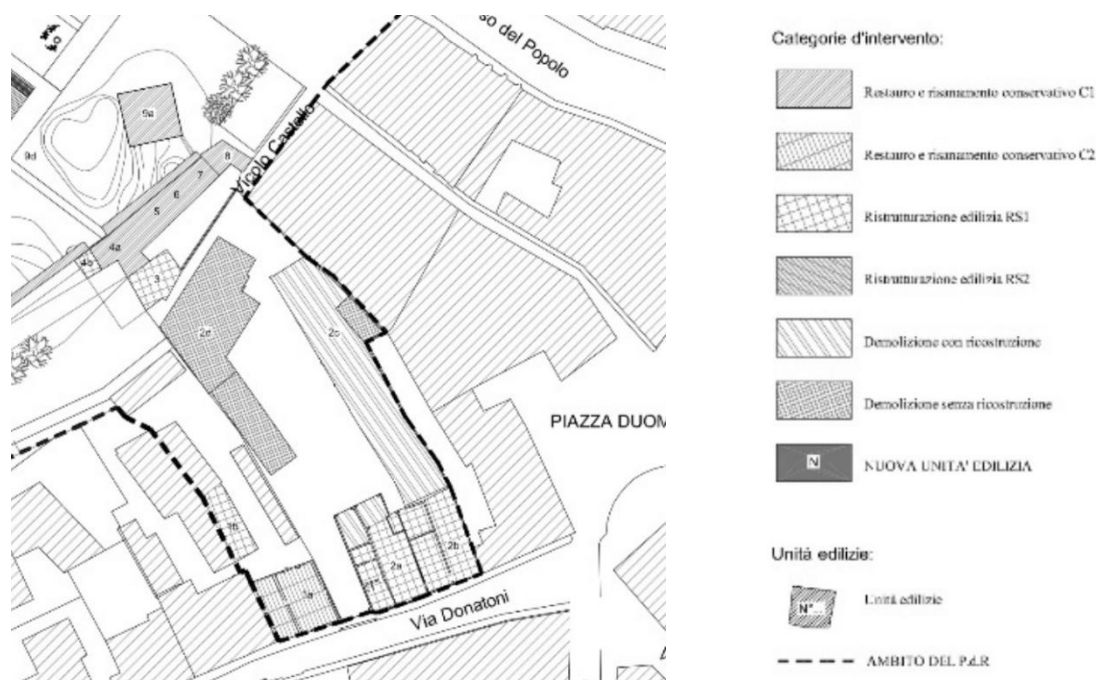
- L’area fa parte di un ambito di intervento unitario (A) che si estende comprendendo gli edifici adiacenti su via Donatoni raggruppando in un unico perimetro i comparti 2 (oggetto della presente variante) e 3. L’art. 7 delle Norme Tecniche del PdR prescrive che l’attuazione dei singoli comparti sia preceduta da un progetto edilizio unitario di iniziativa pubblica o misto pubblico-privato;
- La destinazione d’uso prevista per lo spazio aperto è “spazi e percorsi pedonali pubblici di progetto”;
- La destinazione d’uso prevista per gli edifici è “attrezzature collettive di servizio” (U) per quelli che affacciano su via Donatoni e “negozi” per il nuovo volume interno.

In sintesi, la tavola del PdR prevede che l’area, una volta liberata dalle edificazioni, venga utilizzata per “spazi e percorsi pedonali pubblici di progetto”, il progetto di fattibilità prevede una destinazione a “verde pubblico”.



PdR Castello TAV. 4 destinazioni d’uso – estratto del PdR vigente ed estratto con evidenza dello spazio aperto che è oggetto di Variante. Da “spazi e percorsi pedonali pubblici di progetto” a “verde pubblico”.

Le tipologie di intervento sulle singole unità edilizie sono riportate nella Tavola 5 “categorie di intervento” del PdR Castello.



PdR Castello TAV. 5 categorie di intervento – estratto

Le categorie di intervento previste sono le seguenti:

- Ristrutturazione edilizia (RS1) corrispondente alla categoria ristrutturazione edilizia di tipo D3 (rif. Norme Tecniche centro storico)
- Demolizione con ricostruzione per il corpo di fabbrica ad est. La nuova edificazione deve essere contenuta all'interno di 2500 m³ all'interno dell'area resa libera dalla demolizione dei fabbricati;
- Demolizione senza ricostruzione per gli altri manufatti presenti nell'area.

Rispetto alla Tav 5 del PdR Castello la presente Variante stralcia la previsione di demolizione con ricostruzione del volume evidenziato in colore rosso nell'estratto sotto riportato poiché il progetto prevede che l'edificio sia demolito e lo spazio lasciato libero da nuove costruzioni.

È confermata, invece, la destinazione ad attrezzature pubbliche degli edifici sul fronte strada.



PdR Castello TAV. 4 destinazioni d'uso – estratto del PdR vigente ed estratto con evidenza del volume oggetto di Variante.

Variente al dimensionamento del PRG/PI

Con la presente variante si incrementa la dotazione di verde pubblico della superficie di 360 mq.

Le altre superfici rimangono invariate.

PIAZZA ANNONARIA EX SEDE DEI VIGILI DEL FUOCO E FORNO COMUNALE.

L'area oggetto di intervento interessa una superficie di circa 2.700 mq ed interessa prevalentemente la piazza Annonaria caratterizzata dal chiostro che perimetra uno spazio centrale rettangolare al quale si accede da piazza Merlin e da via X luglio. Comprende inoltre gli edifici in origine destinati a forno e a comando della polizia locale che si sviluppano verso nord fino a piazza Garibaldi.

Ortofoto



Vista 3D



Inquadramento catastale



L'area è identificata catastalmente al foglio 19 mappale 177, 1138.

Descrizione del progetto di Fattibilità tecnico economica

L'impianto architettonico e funzionale della piazza ruota intorno al concetto di apertura verso la comunità di Rovigo. Vengono messe a sistema funzioni di natura diversa, aprendo la piazza a nuove possibilità di sviluppo. Questo spazio diventerà un nuovo polo attrattivo, motore di ampliamento e diversificazione dell'area, grazie alle nuove funzioni e al carattere architettonico innovativo dell'intervento. L'Open Community Space sarà trasformato mirando a una nuova concezione del modo di viverne lo spazio, per far sì che costituisca il fulcro delle attività commerciali e imprenditoriali.

Gli interventi ipotizzati per il recupero e la rifunzionalizzazione di Piazza Annonaria sono stati definiti nel rispetto del vincolo ex art. 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42. Gli elementi prefabbricati che al momento ospitano alcune attività commerciali, saranno sostituiti da moduli in XLam (o soluzioni analoghe), da adibire a servizi igienici e attività commerciali. I moduli sono da considerarsi smontabili e trasportabili, in modo da facilitare la gestione delle attività in esercizio. La pavimentazione della piazza sarà sostituita con una nova pavimentazione, il cui disegno sarà volto a ripristinare un'elegante regolarità all'immagine del chiostro. All'interno delle arcate saranno inseriti moduli arredo che costituiranno postazioni all'aperto per lo studio o la consumazione dei pasti, offrendo inoltre posto per contenitori ed alloggiamenti per elementi utili al corretto svolgimento delle attività, come ad esempio lo smaltimento dei rifiuti.

L'intera piazza sarà organizzata per supportare l'organizzazione di eventi con partecipazione di pubblico. Lo spazio offerto dal porticato che cinge Piazza Annonaria sarà riorganizzato e il layout spaziale ottimizzato per l'inserimento di funzioni di interesse pubblico. Ulteriore intervento sarà costituito dall'apertura di un varco che vada ripristinare una continuità fisica e funzionale con l'edificio denominato Ex Sede della Polizia Locale e con l'Ex Forno Comunale.

....

Ex Forno Comunale: L'intervento richiede il ripristino dei solai, il consolidamento dell'intera struttura, nonché l'inserimento di un collegamento verticale costituito da scale e piattaforma elevatrice per disabili. L'Ex Forno Comunale di Piazza Annonaria viene trasformato in Galleria espositiva e caffè letterario, offrendo nuove opportunità di sviluppo per l'area mercatale.

.....

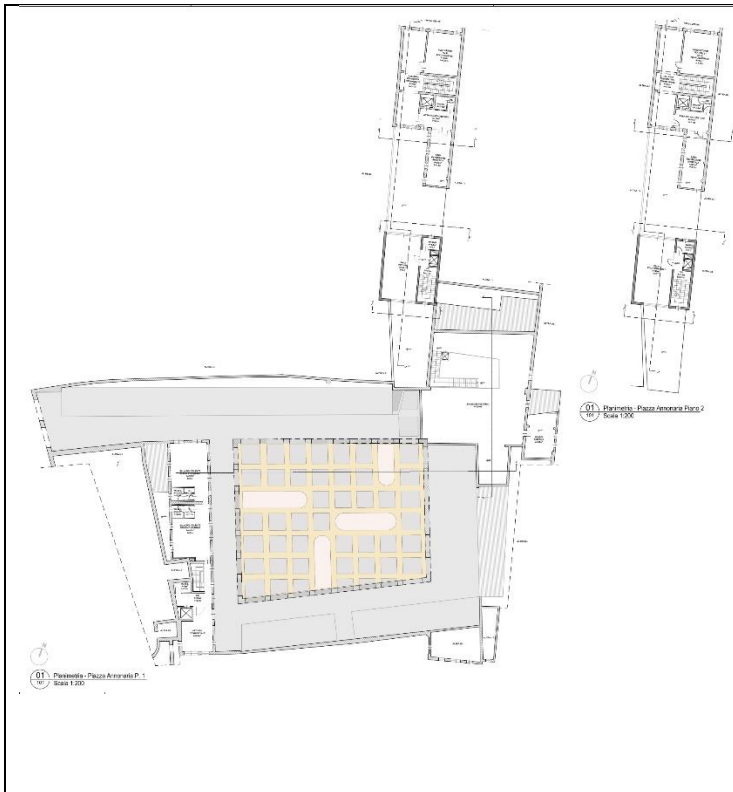
Ex sede Polizia Locale: La porzione di immobile appena retrostante il corpo di fabbrica principale sarà oggetto di Demolizione con Ricostruzione, difformemente dalle attuali previsioni di piano, al fine di migliorare le altezze interpiano ed incrementarne fruibilità e funzionalità.

Da ultimo, i manufatti, ritenuti di scarso pregio architettonico, posti in adiacenza a Piazza Annonarie ed Ex Forno Comunale saranno oggetto di Demolizione. Lo spazio ricavato dalle demolizioni darà vita ad un susseguirsi di patii verdi che ospiteranno il dehors del bar letterario nell'Ex Forno Comunale.

*La porzione demolita sarà ricostruita secondo le linee guida generali richiamate al par. 5. La ricostruzione avverrà con elementi a secco, riconoscibili e compatibili rispetto alla materia esistente, con altezza di gronda massima nel rispetto delle altezze degli edifici adiacenti. Il nuovo volume ospiterà sale polifunzionali e aule studio e sarà costituito da tre livelli. Il Fabbricato su via Silvestri sarà invece recuperato e ripristinato con raggiungimento della piena accessibilità, grazie all'inserimento di un ascensore e al rifacimento dei servizi igienici. Su ogni livello, che ospiterà laboratori teatrali e gallerie espositive, saranno presenti spazi di relax e ristoro. L'edificio afferente l'Open Cultural Space è stato pensato come uno spazio aperto alla comunità, una via di passaggio in connessione con la Piazza mercatale Annonaria; all'interno sarà possibile svolgere attività culturali di rilievo e partecipare ad eventi e mostre d'arte. Questo spazio rappresenterà un nodo fondamentale per la generazione di nuove opportunità per la comunità di Rovigo e per la ricucitura architettonica del centro storico cittadino.*³



³ Estratto dalla Relazione Tecnico illustrativa generale allegata al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica



PIANO PRIMO

ex Polizia Locale (edificio su v. Silvestri):
intervento di recupero:
destinazioni previste: aula studio, galleria,
sala pittura

ex Polizia Locale
demolizione con ricostruzione
destinazioni previste: sala pittura

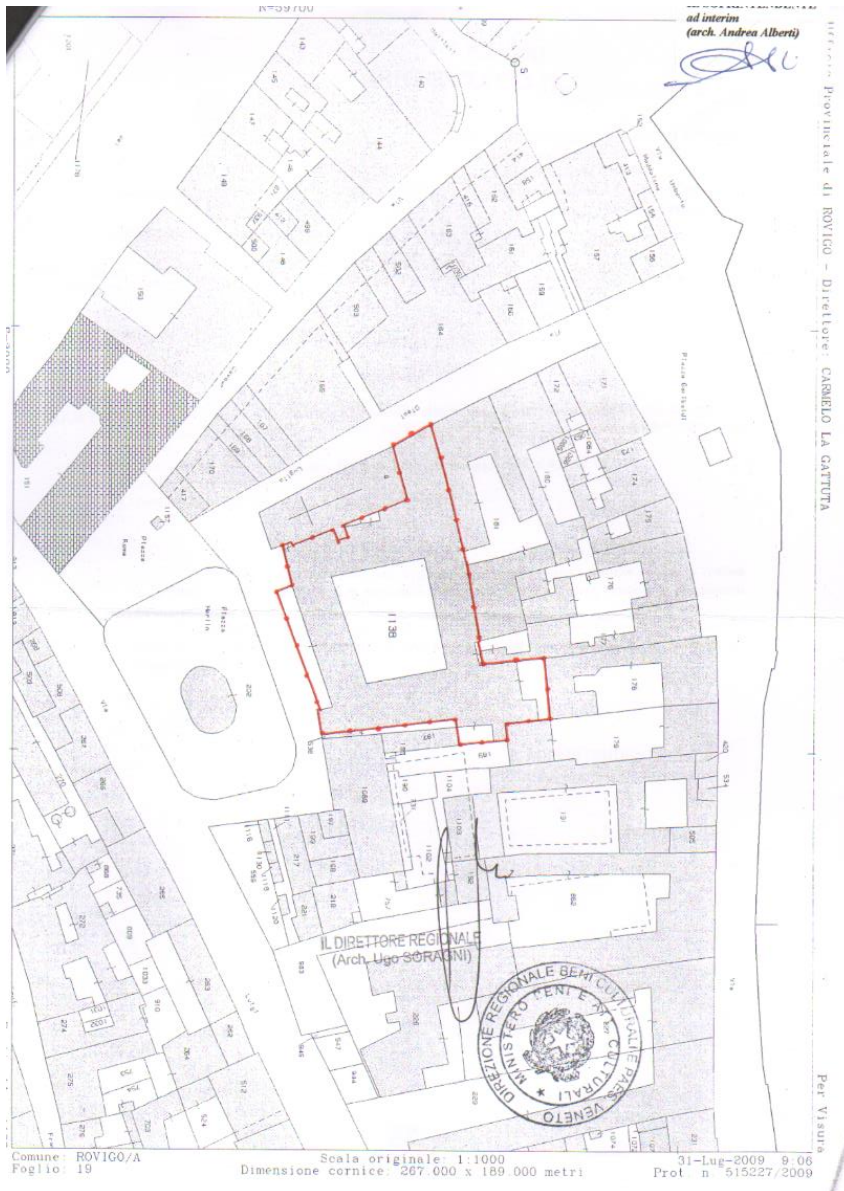
ex Forno
destinazioni previste: spazio espositivo

Spazio coperto piazza
destinazioni previste: Sale polivalenti
Spazio commerciale

PIANO SECONDO

ex Polizia Locale (edificio su v. Silvestri):
intervento di recupero:
destinazioni previste: galleria, laboratorio
teatrale, sala polifunzionale

Il Decreto di Vincolo

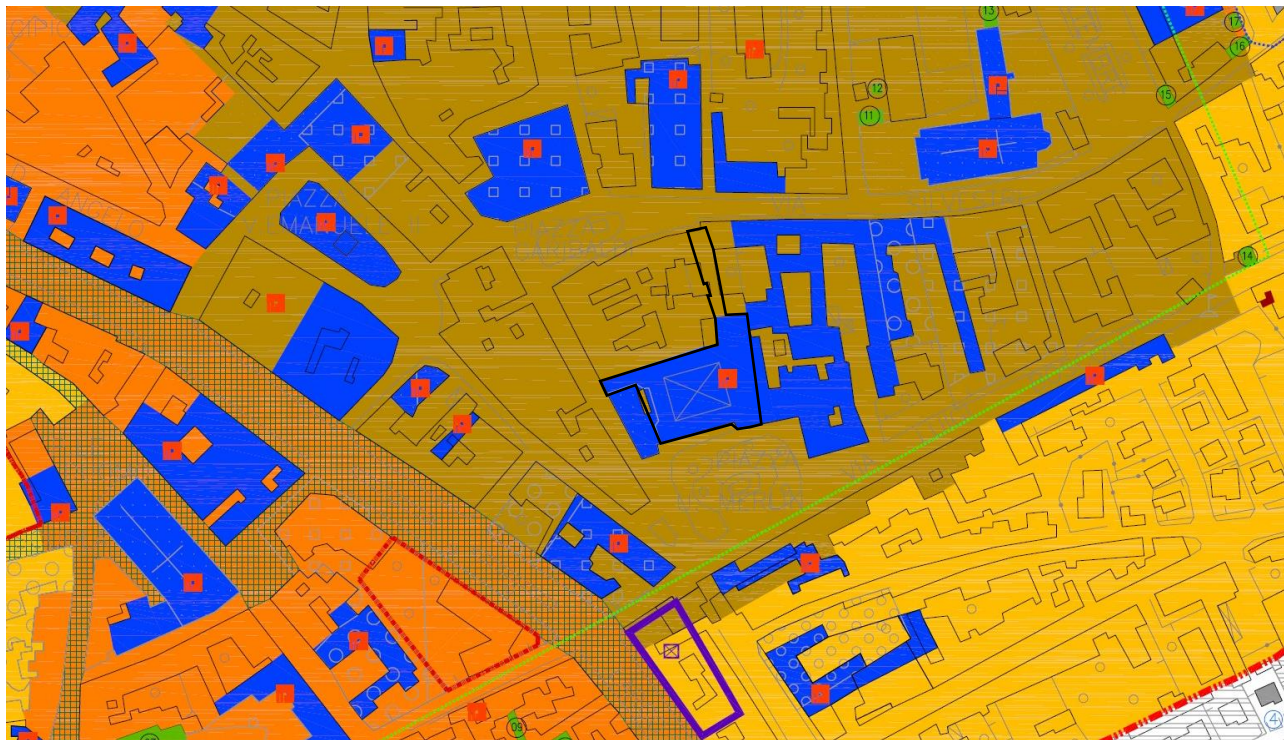


A seguito del Decreto direttoriale della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto del 24 giugno 2013, Piazza Annonaria è stata dichiarata di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane pertanto sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Verifica di compatibilità con gli strumenti urbanistici

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

PAT: Tavola 4 - estratto



Le voci che interessano l'area sono:

- Contesto di massima tutela Art. E25.2
- Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale Art E25.8 NTA PAT
- Edifici e complessi vincolati Art E25.7 NTA PAT

Nelle altre tavole del PAT non compaiono indicazioni particolari per l'area in oggetto.

L'ipotesi progettuale formulata per il recupero dell'area è coerente con gli obiettivi del PAT.

Le categorie di intervento specificate nella Tavola 4A del PAT sono coerenti con la proposta progettuale, pertanto, l'intervento non si configura come variante al PAT.

LEGENDA

	Nuovo Perimetro Centro Storico
	Contesto di massima tutela
	Contesto di rilevante tutela
	Contesto di valore storico architettonico
	Nuovo contesto di valore storico architettonico
	Contesto di recente formazione
	Aree di riqualificazione e riconversione
	Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale
	Edifici e complessi vincolati
	Demolizione con ricostruzione
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
	Contesti territoriali destinati a realizzazione di programmi complessi
	Mura medievali (perimetro ipotizzato)
	Mura medievali

Il Piano Regolatore Generale /Piano degli Interventi PRG/PI

PRG/PI: Tavola 3P Categorie di intervento - estratto

LEGENDA

-  restauro
-  risanamento conservativo
-  ristrutturazione edilizia D1
-  ristrutturazione edilizia D2
-  ristrutturazione edilizia D3
-  ristrutturazione edilizia D4
-  demolizione senza ricostruzione
-  demolizione con ricostruzione
-  ripristino morfologico
-  lotti di pertinenza fabbricati di valore storico ambientale





In base alla tavola 3P gli edifici dell'area in oggetto hanno categoria di intervento:

- ristrutturazione edilizia D2 (contorno **azzurro**)
- ristrutturazione edilizia D4 (contorno **giallo**)
- risanamento conservativo (contorno **rosso**)
- lotti di pertinenza fabbricato di valore storico ambientale (campitura **verde**)

Gli interventi ammessi per ciascuna categoria di intervento sono disciplinati dalla Norme Tecniche del PRG/PI Centro Storico ART. 12 - Categorie e modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente e ART. 13 - Definizioni delle categorie di intervento nell'ambito del patrimonio edilizio esistente.

Nella tabella che segue sono riportate le categorie di intervento sulla base di quanto indicato dal PAT, dal PRG/PI e dal progetto di fattibilità.

CATEGORIE INTERVENTO		
Tav. 4A PAT	Tav. 3 PRG/PI	Progetto
PIAZZA ANNONARIA ed EX FORNO edifici e complessi di valore monumentale testimoniale (colore blu) Edifici e complessi vincolati (colore rosso)	PIAZZA ANNONARIA ed EX FORNO Ristrutturazione edilizia D4 (colore blu)	PIAZZA ANNONARIA ed EX FORNO Il PRG costituisce il Primo PI per le parti compatibili con il PAT. Per l'ambito in questione il PRG non è coerente con il PAT: il primo indica una categoria di intervento che consente anche la demolizione con ricostruzione, il secondo recepisce il vincolo e tutela l'edificio. Per quanto attiene all'ex-forno viene realizzato un collegamento verticale nuovo. Attualmente ne è sprovvisto. Si ritiene che tali interventi rientrino

CATEGORIE INTERVENTO		
Tav. 4A PAT	Tav. 3 PRG/PI	Progetto
		nella categoria "risanamento conservativo" Essendo il progetto è coerente con il PAT si modifica il PRG/PI con una variante puntuale.
	EX COMANDO POLIZIA LOCALE Corpo di fabbrica principale (affaccio su via Silvestri) Risanamento conservativo	EX COMANDO POLIZIA LOCALE Corpo di fabbrica principale (affaccio su via Silvestri) Risanamento conservativo Per il corpo accessorio si indica come categoria di intervento: ristrutturazione edilizia D4
	EX COMANDO POLIZIA LOCALE Fabbricati interni Ristrutturazione edilizia D2	EX COMANDO POLIZIA LOCALE Fabbricati interni Ristrutturazione edilizia D2

PRG/PI: Tavola 6P destinazioni d'uso e individuazione delle aree da destinare ai servizi collettivi - estratto

LEGENDA

1-DESTINAZIONI D'USO

-  A. aree residenziali
-  B. aree prevalentemente residenziali
-  C. aree miste: residenziali e terziarie
-  D. aree prevalentemente terziarie
-  E. aree terziarie

2-AREE A SERVIZI COLLETTIVI

-  attrezzature scolastiche
-  attrezzature collettive
-  verde pubblico
-  parcheggi in superficie
-  parcheggi sotterranei
-  sede viaria di progetto



Secondo la tavola 6 P del PRG Centro storico l'area è classificata come attrezzature collettive per la parte della Piazza Annonaria e i suoi spazi commerciali, mentre la porzione a nord, dove è presente l'ex sede della polizia locale e l'ex forno comunale, ha destinazione di tipo "D. aree prevalentemente terziarie".

Le destinazioni d'uso ammesse sono disciplinate dalla Norme Tecniche del PRG/PI Centro Storico ART. 10 Destinazioni d'uso nel Centro Storico e dall' ART. 11 - Destinazione delle zone riservate ai servizi collettivi.

Rispetto al PRG/PI le destinazioni d'uso indicate dal Progetto di Fattibilità per la piazza Annonaria sono quelle annoverate nella definizione di "attrezzature collettive"; il progetto conferma in gran parte questa destinazione, ma prevede anche l'inserimento di funzioni di tipo commerciale (in parte confermando quelle già esistenti e in parte nuove), questa modifica costituisce Variante e dovrà quindi essere precisata nella scheda urbanistica.

Per quanto riguarda gli stabili della ex Polizia Locale il PRG/PI le classifica come D. aree prevalentemente terziarie; il progetto prevede che siano adibite a funzioni pubbliche pertanto per essere rese coerenti dovranno essere indicate come "attrezzature collettive".

Variante al dimensionamento del PRG/PI

Con la presente variante si incrementa la dotazione area per attrezzature collettive della superficie di 430 mq.

Le altre superfici rimangono invariate.

ELABORATI DELLA VARIANTE

La presente Variante al PRG/PI è formata dai seguenti elaborati:

- Relazione che illustra i contenuti della Variante e le modifiche rispetto agli strumenti urbanistici vigenti
- Scheda Urbanistica 1: COMPARTO EX CASERMA VIGILI DEL FUOCO
- Scheda Urbanistica 2: PIAZZA ANNONARIA

Le schede urbanistiche riportano gli estratti degli strumenti urbanisti oggetto di Variante, gli elementi prescrittivi dell'intervento, la normativa specifica con riferimento al solo ambito oggetto di Variante.

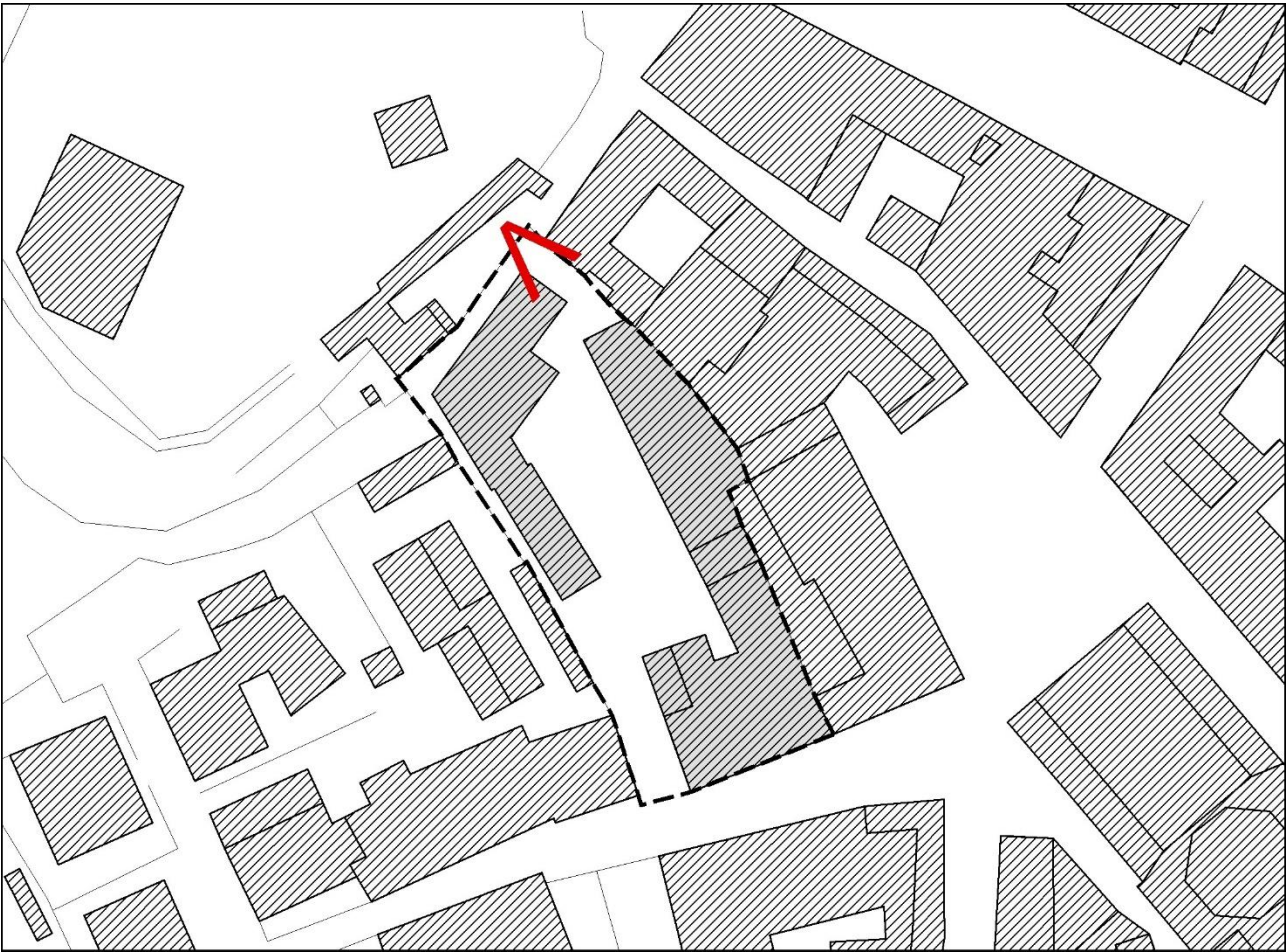
- Asseverazione di Invarianza Idraulica
- Dichiarazione di non assoggettabilità alla VINCA
- Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Comparto Ex Caserma Vigili del Fuoco









Comparto Piazza Annonaria ex sede dei Vigili del Fuoco e forno comunale.



Vista fronte sud e dei due accessi

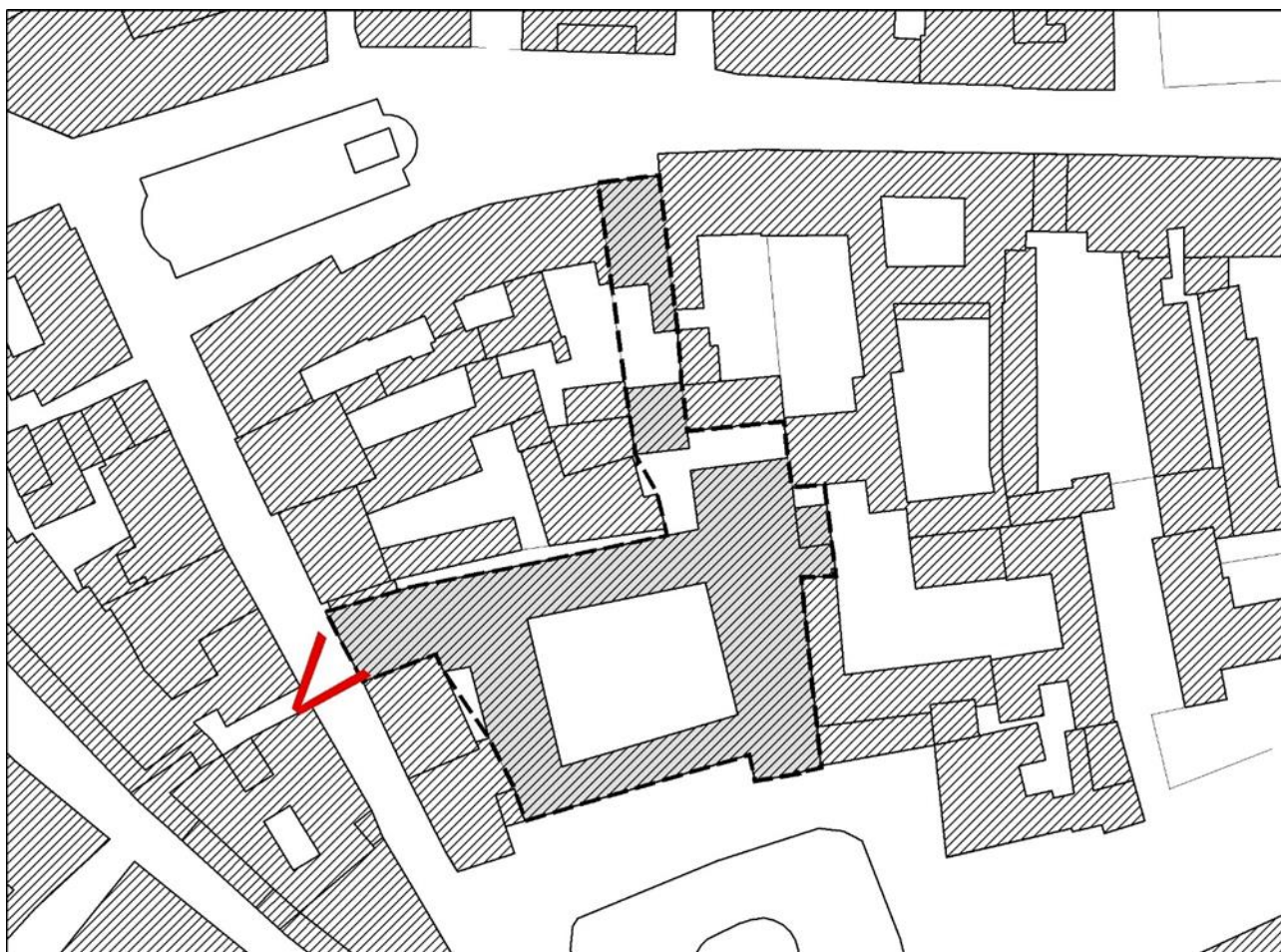




Vista dell'accesso laterale ovest con le unità commerciali esistenti



Vista dell'insegna posta sopra l'accesso laterale ovest



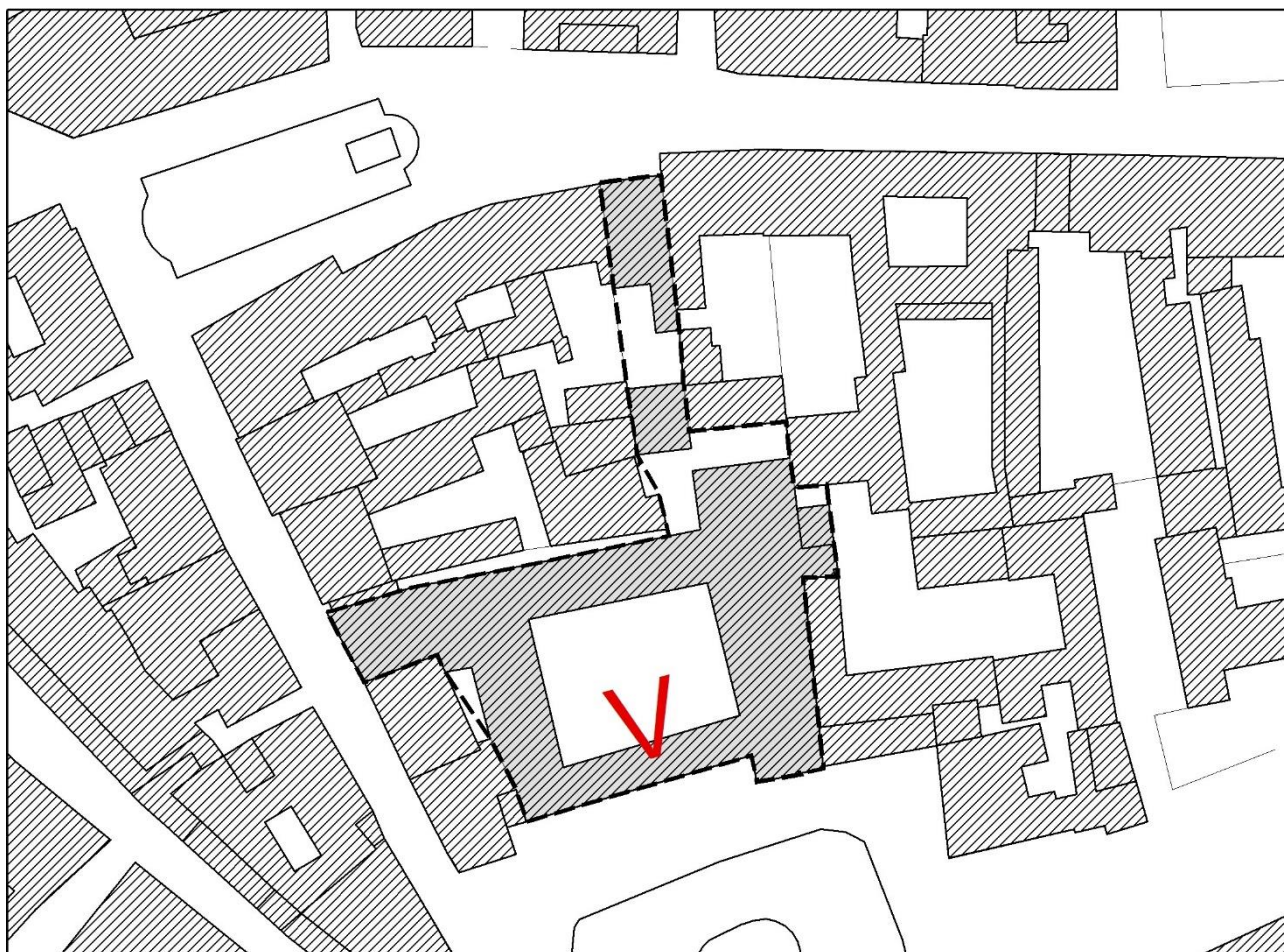


Interno piazza vista lato est





Interno piazza vista lato nord





Viste interne alla Piazza Annonaria e alle unità commerciali





Viste interne alla Piazza Annonaria e alle unità commerciali



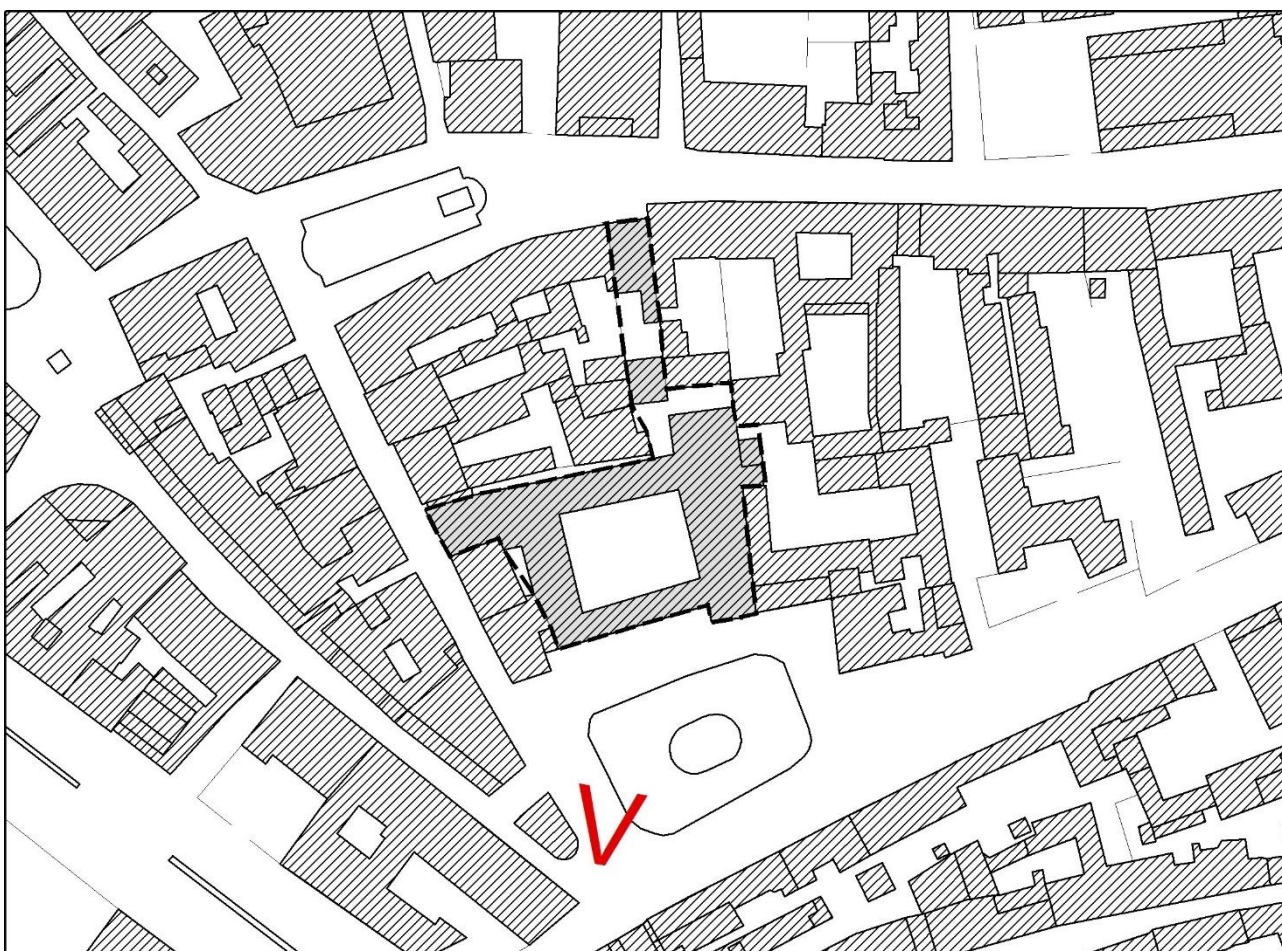


Viste interne alla Piazza Annonaria dell'ingresso sud





Vista del giardino di Piazza Umberto Merlin posto davanti al complesso della Piazza Annonaria



Le insegne dei negozi sotto il porticato





Vista fronte nord dell'ex sede della polizia locale

