



cazzulani architetti

OGGETTO: *RECUPERO DI PARTE DEL COMPLESSO CONVENTUALE DEI “FRATI MINORI” SITO IN VIA PADRE ONORIO 13 CON INSEDIAMENTO DI UNO “STUDENTATO” E DI UNA “RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA”*

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO

RELAZIONE SPECIFICA IN MERITO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTO E ALLE MOTIVAZIONI RIGUARDANTI L'INTERESSE PUBBLICO E SOCIALE DELLO STESSO CHE DANNO LUOGO ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Indice:

- 1) Inquadramento dell'immobile oggetto di intervento: *Brevi cenni storici*
- 2) Assetto normativo attuale e tutela monumentale: *classificazione di RUE e vincolo Soprintendenza*
- 3) Progetto: *Modalità di intervento (Restauro scientifico) e usi previsti*
- 4) Rigenerazione urbana e interesse pubblico: *Richiesta di deroga allo strumento urbanistico*
- 5) Previsioni a servizio della collettività: *Spazi e attività aperte al pubblico*

1) Inquadramento dell'immobile oggetto di intervento: *Brevi cenni storici*

Il Convento dei Frati Minori, ex Caserma Roray, è posto all'interno del centro Storico nella porzione della città antica allocata in aderenza all'ex cinta muraria, ora Viale Martiri della Libertà in prossimità del Casino Petitot, in via P. Onorio 13.

“Si tratta di un complesso comprendente chiesa e convento, costruito dai Frati Minori Francescani nel 1726. L'intero complesso si sviluppa attorno ad un chiostro, adiacente alla Chiesa di S. Pietro d'Alcantara, con due piani fuori terra e struttura portante in mattoni e solai in legno. Le coperture sono a doppia falda e coppi su orditura in legno. I paramenti murari risultano intonacati e, nella porzione di edificio adiacente alla Chiesa, sono impreziositi da due portali con cornici in bugnato. Alcune arcate a piano terra poggiano su pilastri con sezione a scarpa e risultano tamponate. Dopo le soppressioni napoleoniche, il monastero, a partire dal 1862, è stato utilizzato quasi interamente come caserma dal Ministero della Difesa, subendo modifiche ed aggiunte.”

2) Assetto normativo attuale e tutela monumentale: *Classificazione di RUE e vincoli Soprintendenza*

Il complesso risulta attualmente classificato all'interno dello strumento di Piano vigente RUE secondo i disposti dell'art. 3.2.74; all'interno dello spazio conventuale le destinazioni d'uso permesse sono quelle destinate “*al mantenimento delle attività corrispondenti agli usi Uda, Uic, Uid e Up*”: “sedi amministrative locali, caserme, difesa e vigilanza”. Di fatto il RUE ha mantenuto le indicazioni dei Piani precedenti redatti quando i locali conventuali ospitavano la ex caserma militare Roray, ormai dismessa da più di 25 anni.

Nel Piano Urbanistico Generale del Comune di Parma (PUG), “assunto” il 12.07.2023, le indicazioni di RUE vengono modificate prevedendo la classificazione di cui all'art. 6.2.4.: “*Attrezzature di interesse comune*”. Tale classificazione, se confermata in fase di approvazione, prevederebbe, tra le altre cose, l'insediamento all'interno del complesso conventuale di “*abitazioni collettive*” tra cui l'attività di “*Studentato*”.

L'intero complesso compreso della adiacente Chiesa di S. Pietro d'Alcantara risulta inoltre essere soggetto alla tutela monumentale di cui al decreto specifico del 30 settembre 1977 “*Ministro Segretario di Stato*” per i beni culturali e ambientali. Ogni intervento sugli immobili dovrà pertanto essere finalizzato al suo recupero e valorizzazione secondo le indicazioni della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza e reperire, da quest'ultima, l'“*Autorizzazione per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali (articolo 21, comma 4, d.lgs. n.42 del 2004)*”.

Nel Decreto di alienazione il Soprintendente, in merito agli usi/attività gli usi da prevedersi all'interno del convento, prescrive: “*Siano previste destinazioni d'uso per attività ricettive, per funzioni direzionali e per attività culturali, compatibili con le caratteristiche storico-artistico-tipologiche dell'immobile, con l'esclusione di destinazioni d'uso di tipo residenziale, artigianale, commerciale ed industriale e quelle destinazioni d'uso che comportino il frazionamento dello spazio interno*”.

3) Progetto: *Modalità di intervento (Restauro scientifico) e usi previsti*

L'intervento è finalizzato al recupero e alla conservazione del bene e al mantenimento della sua originale fisionomia architettonica e consiste nella tipologia del restauro scientifico prevedendo “*un insieme sistematico di opere che, nel*

rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche".

Il progetto è finalizzato all'insediamento di uno Studentato e di, in parte, una Residenza Turistica Alberghiera. Gli usi previsti non rientrano in quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente mentre risultano consoni con quanto previsto dalla Soprintendenza e, in parte, dallo strumento urbanistico in fase di adozione (PUG).

Nel cortile nord di pertinenza in adiacenza all'alto muro di cinta esistente è prevista la realizzazione in nuova costruzione di due modesti manufatti edilizi in cui vengono localizzati: a) locale di guardiana, obbligatorio per l'attività da insediarsi e b) locale di ristoro/bar aperto alla collettività avente la funzione di luogo di incontro e socializzazione. I volumi così previsti verranno realizzati in struttura metallica con tamponature a secco in modo da essere nell'eventualità, completamente rimovibili. È da considerarsi che nel cortile nord, dall'epoca di costruzione dell'immobile (fine 1700 inizio 1800), come si evince dalle planimetrie storiche, hanno sempre trovato posto i locali di servizio del convento (depositi, ghiacciaia, ricoveri animali, ecc). Il sedime dei volumi di nuova costruzione sostanzialmente ricalca posizionamento e dimensionamento dei fabbricatelli succedutesi nell'avvicinarsi del tempo.

4) Rigenerazione urbana e interesse pubblico: Richiesta di deroga allo strumento urbanistico

Gli ambiti tematici che danno luogo al PdC in deroga allo strumento urbanistico vigente consistono in specifiche aree disciplinari di seguito elencate ed analizzate che tengono conto della peculiarità dell'immobile, trattandosi di complesso ex religioso soggetto a vincolo di tutela Soprintendenza BBAA, ovvero alla tipologia di intervento di Restauro Scientifico oltre alla previsione di cambio delle destinazioni d'uso in deroga a quanto attualmente previsto dal RUE vigente.

Quanto alla costruzione in deroga l'art. 20 L. Reg. n° 15/2013 riporta che *"il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale"*.

Tale deroga può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili (che costituisce il parametro principale per il tema in oggetto), oltre alla densità edilizia, altezza e distanze, stabilite dagli strumenti di Pianificazione urbanistica.

La richiesta di permesso di Costruire in deroga è concessa dalla delibera di consiglio comunale fondata sull'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana ecc.

Allo scopo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riuso e rigenerazione urbana per i quali è consentito richiedere il Permesso in deroga qualora la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'art. 7ter della Legge Regionale 20/2000 e all'art.39 della Legge Regionale 21 dicembre 2012 n°19.

Risulta chiarissimo l'affermazione per cui gli interventi di riuso e rigenerazione urbana si ritengono di interesse pubblico e non vi è dubbio che sussiste il medesimo interesse pubblico per il recupero di fabbricati esistenti in coerenza con il minimo consumo di suolo e di essere in contrasto con il fisiologico degrado che caratterizza gli edifici, in particolare quelli di valenza storica.

Quanto sopra trova coerenza nella normativa vigente, in particolare laddove con l'art. 7, comma 4, Legge Regionale 24/2017, viene esplicitato il concetto di "riuso e rigenerazione urbana" che rientrano negli *"interventi di qualificazione edilizia includendo anche gli interventi conservativi che, senza prevedere la demolizione dell'edificio originario, consentono comunque di realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità"*.

Confermata quindi la sussistenza di interesse pubblico all'intervento di riuso e rigenerazione, così come riportato nel parere legale Avv. Massimo Rutigliano del 23/10/2023, *"ben può applicarsi l'istituto del Permesso in deroga, disciplinato dall'art.20, L.R. 15/2013...ne possono rinvenirsi ostacoli nel fatto che il comma 2bis di tale norma contiene una disposizione specifica per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia... e ciò per l'evidente ragione che la Ristrutturazione Edilizia configura un intervento più ampio ed esteso rispetto al semplice Restauro (anche Scientifico) e Risanamento Conservativo"*.

Va da sé che il processo di rigenerazione urbana in deroga alla pianificazione vigente, comporta miglie del tessuto urbano che interessano direttamente l'utilizzo e la vita di un'intera porzione di città da parte dell'intera collettività.

È inoltre da sottolineare come, al fine di favorire la dotazione di alloggi e residenze per studenti mediante l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, la Legge 338/2000 sottolinei che *"è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso funzionale all'impiego di tali immobili quali residenze universitarie anche in deroga alle eventuali prescrizioni e limitazioni previste dagli strumenti urbanistici"*.

Premesso quanto sopra sostanzialmente la deroga viene richiesta:

- a) Per quanto riguarda il cambio d'uso con l'insediamento delle attività previste in progetto (studentato ed RTA di supporto) la deroga è richiesta rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente RUE cartografico in merito agli usi previsti dalla attuale classificazione dell'immobile;
- b) Per quanto riguarda la tipologia d'intervento ovvero gli apprestamenti delle modalità d'intervento nell'ambito del Restauro Scientifico, data la previsione progettuale di limitati nuovi inserimenti volumetrici da localizzarsi nel cortile nord, la deroga è richiesta a quanto previsto dalle norme attuative del RUE e più specificatamente a quanto previsto nella Disciplina particolareggiata per gli insediamenti storici (all. A2 del RUE) in merito *alla disciplina degli spazi aperti* e ai *limiti volumetrici* previsti all'interno del centro storico.

In merito alla realizzazione dei modesti volumi fuori terra è stata, in ogni caso, verificata la rispondenza ai limiti di densità edilizia previsti dal D.M. 1444/1968

5) Previsioni a servizio della collettività: Spazi e attività aperte al pubblico

Le attività che favoriscono ulteriormente lo strumento della deroga alla Pianificazione vigente consistono nella previsione di interventi ed attività di progetto che promuovono un nuovo assetto dell'area ed una rinnovata abitabilità dello spazio urbano a seguito di interventi (che si sommano e completano l'opera di rigenerazione urbana del complesso storico) che sono il frutto di richieste dell'Amministrazione.

Tali ulteriori interventi di previsione progettuale vengono ad essere:

1. L'integrale ristrutturazione dello spazio pubblico antistante l'ex Convento: si tratta di dare un nuovo volto a tale luogo in continuità con l'opera di rigenerazione dell'ex Convento (in luogo dell'attuale parcheggio) dove lo spazio pubblico esistente diventa luogo di connettività della testata dell'ex complesso monastico (chiesa + monastero) e la città. L'operazione consente a tale spazio di svolgere un rinnovato ruolo di mitigazione intergenerazionale.

Lo spazio pubblico *de quo* sarà dotato di video sorveglianza installata dal Soggetto attuatore in osservanza della normativa vigente in tema sicurezza e *privacy*.

Nell'ambito delle opere di recupero dello spazio antistante l'ex Convento è previsto lo spostamento dell'epigrafe commemorativa dedicata a Padre Onorio in una posizione più visibile e appropriata. Questa sarà collocata sulla facciata principale d'ingresso dell'ex Convento, in posizione speculare rispetto all'epigrafe già esistente dedicata ai granatieri caduti della Grande Guerra, così come richiesto in data 15/11/2024 dal Consiglio di Maggioranza.

2. Lo spazio scoperto centrale dell'ex monastero -il chiostro- sarà utilizzabile/visitabile secondo la calendarizzazione del gestore da parte della collettività urbana, con la finalità di aprire alla cittadinanza un luogo di notevole pregio artistico, oggi abbandonato ed in stato di degrado.

L'attività prevista nel nuovo volume previsto a ridosso del limite settentrionale del cortile, in cui verrà allocata un'attività di completamento dell'opera di riuso con attività/funzione espressamente richiesta dall'Amministrazione, ovvero: un caffè/bar gestito dal conduttore dell'attività, ma aperto alla collettività che, con la propria area scoperta pertinenziale, diventa luogo di socialità a vantaggio dell'intera area urbana. Il nuovo locale sarà accessibile a tutta la cittadinanza, con orari stabiliti dal suo gestore, e includerà nella sua area esterna una zona ristoro con pergolato, rastrelliere per il deposito di biciclette e colonnine di ricarica per mezzi di micromobilità elettrica (come monopattini e biciclette elettriche), così come richiesto in data 15/11/2024 dal Consiglio di Maggioranza.

3. L'attuatore si impegna a che siano riservati all'interno della struttura n. 8 posti letto a tariffa agevolata a beneficiari individuati in coordinamento con l'Azienda Regionale ER.GO e l'Università degli Studi di Parma - pari a circa l'11% della capienza complessiva - al fine di consentire l'integrazione della tariffa a favore del gestore. Altresì l'attuatore, fin d'ora, renderà stabili n. 8 borse di studio per consentire l'integrazione della retta.

L'impegno di cui sopra si concretizzerà per mezzo di atto unilaterale d'obbligo da stipulare con l'Amministrazione.

Parma, li 05/12/2024