



cazzulani architetti

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

OGGETTO DELL'INTERVENTO: Progetto di rigenerazione del convento dei Frati Minori in residenze universitarie e RTA posto in Via Padre Onorio 13, Parma.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO: Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art.20, L.R. 15/2013; intervento di Rigenerazione Urbana e soddisfacimento di posti letto studentato necessari alla città. Recupero della parte di proprietà del complesso conventuale da attuarsi tramite Restauro Scientifico con nuova destinazione d'uso a Studentato ed RTA.

Descrizione del complesso conventuale

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."*¹

L'edificio ex monastico viene ad essere costituito nella sua interezza da più parti/corpi edilizi, nel solco della concezione edificatoria caratteristica degli edifici monastici del XVII secolo (e precedenti), che ha teso alla realizzazione di corpi edilizi su due livelli fuori terra, ad asse longitudinale, raccolti attorno ad uno spazio centrale aperto -chiostro- e posti in adiacenza all'edificio principale riservato al culto (la chiesa di S. Pietro d'Alcantara). Nei corpi perimetranti il chiostro posti sui lati est, nord e ovest (parti di proprietà oggetto di intervento) trovano posto tre corpi scala, che costituiscono la distribuzione verticale dell'intero complesso. Il chiostro ed altre due aree libere, una a est e una a nord, costituiscono gli spazi aperti pertinenziali del complesso edificato. Oltre ai due livelli fuori terra sussiste un piano interrato di superficie minima ed un piano secondo di modeste dimensioni localizzato in copertura nell'appendice edilizia a nord-est del complesso.

Individuazione stato legittimo

Lo stato di fatto legittimo è stato definito sulla scorta di quanto previsto dalla LR 14/2020, art. 10 bis, punto 4 (*"Stato legittimo degli immobili... per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti*

¹ Ministero per i Beni e le Attività culturali Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna, descrizione dell'autorizzazione all'alienazione, 2004.

probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”), determinato nello specifico da documenti storici ed estratti cartografici oltre a tavole grafiche provenienti dall’Archivio del Patrimonio di Stato e dall’Archivio del Catasto.

Lo stato legittimo del convento dei Frati Minori è riscontrato negli estratti cartografici e documentari storici di seguito:

Estratti cartografici e documentazione storica:

- 1) Archivio del Patrimonio di Stato, “Atti del Patrimonio Statale”: “Ing. Giuseppe Cocconcelli per ordine del Podestà: 1811 pianta dell’impianto edificato del piano terreno con descrizione a latere delle funzioni presenti al piano terreno e piano primo” (All. 1.1 e 1.2).
- 2) Archivio del Patrimonio di Stato, “Atti del Patrimonio Statale”: “estratto catastale dell’Orto urbano e sue adiacenze detto “dei Riformati”, Sezione Sud di Parma, n° mappale 226 con denominazione Convento (All. 2.1 e 2.2).

Tale documentazione è preceduta dall’*Atlante Sardi* che individua unicamente la mappa del convento ma non utile ai ns fini.

Documentazione urbanistica – titoli abilitativi:

Non sussistono titoli edilizi a valle della verifica storica condotta per mezzo dell’accesso agli atti presso l’Archivio Storico di PR e Archivio Soprintendenza BB.AA Prov. PR e PC (unico titolo rinvenuto una Cila 288/2015 relativa alla messa in sicurezza delle coperture). Si allega all’uopo comunicazione dell’Archivio Storico Urbanistico circa l’insussistenza di ulteriore documentazione.

Documentazione catastale:

- 3) Archivio del Patrimonio di Stato, “Atti del Patrimonio Statale”: *Mappa catastale del 1853 rilevata dal Geometra dello Stato Carlo Ricci, Sez. F di Santo Sepolcro* (All. 3).
- 4) Archivio del Patrimonio di Stato, “Atti del Patrimonio Statale”: *mappa d’impianto 1868* (All. 4)
- 5) Archivio del Catasto: “*primo accatastamento al NCEU del 1939,*” (All. 5)
- 6) Archivio del Catasto: “*aggiornamento catastale del 2004*” (All. 6.1 e 6.2)

La planimetria di cui al punto 1 precedente, datata 1811 di cui agli allegati 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 e 3.2 in particolare, determina l’uso legittimo da cui desume il PdiC in deroga in oggetto ai sensi del sopracitato art. 10 bis, LR 14/2020: non sussistono titoli edilizi post 1811 se non una Cila (288/2015) per messa in sicurezza delle coperture (che non opera nessuna modificazione dello stato d’uso iniziale) e documentazione catastale di “primo accatastamento del 1939” e accatastamento del 2004 non sostanziati dai titoli edilizi di alcuna natura.

A seguito dell’individuazione della documentazione storica di primo impianto e in accordi con la Soprintendenza BB.AA Prov. PR e PC è stata inoltrata la CILA n. 659/2024 p.g. 61294 accompagnata dall’Accertamento di Compatibilità con esito positivo (intervento compatibile) della SABAP per l’intervento di messa in pristino dell’apparato esistente al fine di riportarlo alla sua originale fisionomia architettonica. L’intervento ha previsto la demolizione delle parti che, a giudizio della Soprintendenza Beni Archeologici delle Province di Parma e Piacenza, sono state considerate superfetazioni o comunque non congrue con l’organismo edilizio oggetto di tutela ripristinando di fatto lo stato dei luoghi così come riportato nella mappa del Decreto di Tutela del 1977.

Per quanto detto sopra l’uso legittimo” risulta essere quello di primo impianto (Convento) mentre lo “stato dei luoghi legittimo” risulta essere quello derivante dall’intervento di ripristino di cui alla CILA 659/2024

Elementi di Piano individuati

Vincoli:

CTG1A - Tutele e vincoli ambientali
Aree di ricarica della falda - Settore di ricarica B
Zona di riserva istituita con l’ordinanza del MM.LL.PP 1937-1966
Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Zone a vulnerabilità a sensibilità attenuata
CTG2A - Monumenti urbani e territoriali da tutelare
Beni culturali tutelati (Dlgs 42/2004, art.10)

Città storica (Dlgs 42/2004, art. 136, comma 1)
Edifici di interesse storico-architettonico
CTG2C - Persistenze del paesaggio storico da valorizzare
Insediamenti esistenti individuati dal PTCP presenti nella cartografia storica -
CTG3 - Rispetti e limiti all'edificabilità
Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015)

RUE - Destinazioni urbanistiche:

Piani di valorizzazione commerciale
Restauro scientifico
Sedi amministrative locali e caserme di difesa e vigilanza -

Classificazione urbanistica e usi previsti

a) Il complesso edificato del convento dei Frati Minori - S.Pietro d'Alcantara in oggetto, risulta attualmente classificato all'interno dello strumento di Piano vigente RUE secondo i disposti dell'art. 3.2.74 RUE; all'interno dello spazio conventuale possono trovare spazio "sedi amministrative locali, caserme, difesa e vigilanza"; le destinazioni d'uso permesse sono quelle destinate "al mantenimento delle attività corrispondenti agli usi Uda, Uic, Uid e Up" (stralcio RUE allegato 9).

b) In data 22 marzo 2022 è stata depositata dalla proprietà "richiesta di ri-classificazione del Convento dei Frati Minori" in sede di PUG, con richiesta di cambio dall'attuale classificazione RUE alla previsione PUG corrispondente all'art. 3.2.19 RUE vigente. Detta classificazione, che norma già altri contenitori analoghi all'interno del C.S (Es. Santa Caterina, ecc) ovvero i contenitori nati quali strutture conventuali e monastiche storiche.

Per quanto concerne il Convento dei Frati Minori in oggetto, tale classificazione art. 3.2.19 RUE, dal momento della dismissione avvenuta negli anni '70 dell'attività di caserma e a maggior ragione dall'alienazione del convento alla proprietà privata (2004), tale classificazione avrebbe dovuto essere già presente nel RUE vigente così come avvenuto per analoghi contenitori nel C.S.

L'art 3.2.19 RUE alla lettera a, comma 1, "per gli edifici suscettibili di rivalorizzazione... seguenti manufatti architettonicamente rilevanti: a) chiese, originariamente destinate a funzioni di culto, conventi", prevede l'insediamento, anche congiunto, degli usi (di cui al Titolo 2, Capo 3, "Usi del suolo e standard"), degli usi Ud, Uf, Ug (con limitazioni), Uh (con limitazioni), Ui (con limitazioni), Uo (con limitazioni).

c) Piano Urbanistico Generale del Comune di Parma: il PUG, "assunto" il 12.07.2023, prevede la classificazione di cui all'art. 6.2.4. "Attrezzature di interesse comune" per mezzo della quale risulta possibile l'insediamento, tra le varie attività, dello studentato, ovviamente dal momento della resa in vigore del PUG (dove a valle della pubblicazione sul Buert decadono conseguentemente PSC, POC, RUE), rendendo efficace quanto riportato al comma 1 dell'art 6.2.4, PUG (così come attualmente previsto), ossia permettendo l'insediamento all'interno del complesso conventuale di "abitazioni collettive" (Uf, escluso Ufa).

Previsioni del PdiC in deroga art 20 LR 15/2013

Il PdiC in deroga ha come oggetto l'intervento di rigenerazione urbana finalizzato al recupero del complesso conventuale da attuarsi tramite il restauro scientifico e l'insediamento di uno Studentato comprensivo di una porzione destinata a R.T.A.

Come precedentemente descritto l'uso legittimato considerato è quello di "primo impianto" a "Convento" che per il RUE vigente rientra nella categoria di usi "Uf" e specificatamente nella sottocategoria "b" che raggruppa le abitazioni di tipo collettivo: casa dello studente, convitti, collegi, conventi, case di riposo, centri/comunità diurni/e assistenziali, comunità/case alloggio, case albergo, alberghi per Anziani, residenze temporanee per attività assistenziali, centri socio riabilitativi residenziali.

L'insediamento di una attività a "Studentato", dal punto di vista urbanistico, non presuppone alcun cambio d'uso in quanto rientrante nella stessa sottocategoria d'uso Ufb comprendente anche il "convento".

La porzione a R.T.A. rientra invece nella categoria d'uso "Uh" in cui rientrano tutti gli usi per le attività ricettive, nello specifico la Residenza Turistica Alberghiera è da individuarsi nella sottocategoria "b".

È da sottolineare che tali usi (seppur trattasi di un mantenimento) non rientrano tra quelli previsti nella classificazione urbanistica attuale dell'area prevista da RUE: "sedi amministrative locali, caserme, difesa e vigilanza" in cui le

destinazioni d'uso permesse sono quelle destinate "al mantenimento delle attività corrispondenti agli usi Uda, Uic, Uid e Up", per tal motivo è richiesto P. di C. in deroga allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.20, L.R. 15/2013.

Nello specifico sono ricomprese all'interno dei contenuti del PdiC in deroga le opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale, trattandosi (l'opera in oggetto) di interesse pubblico in quanto di "riuso e rigenerazione urbana" così come qualificato all'art. 20, L.reg. n. 15/2013 .

L'art. 20 L.reg. n° 15/2013 di cui sopra, che qualifica di interesse pubblico gli interventi di "riuso e rigenerazione urbana" trova consistenza, per il caso in esame -trattandosi di recupero edilizio integrale di bene soggetto a tutela monumentale con previsione d'uso di interesse in ambito comunale; studenato con RTA-, nella vigente normativa "tanto più che ai sensi dell'art.7, comma 4, L.reg. n° 24/2017 nel concetto di "riuso e rigenerazione urbana" rientrano gli interventi di "qualificazione edilizia" che includono anche..."interventi conservativi che, senza prevedere la demolizione dell'edificio originario, consentono di realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità", opere, queste, tutte presenti nel progetto.

Il PdiC in deroga permette il conseguimento delle necessarie autorizzazioni, sulla scorta della Conferenza dei Servizi, necessaria all'approvazione del progetto tramite l'acquisizione delle autorizzazioni, intese, pareri e nulla-osta necessari per la realizzazione dell'opera di cui all'oggetto, ovvero l'approvazione dell'intervento non previsto dallo strumento di Piano vigente, ovvero in variante agli strumenti vigenti della Pianificazione Territoriale tramite approvazione in sede di CC.

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.

TUTELE

- 1) Il complesso conventuale ovvero l'immobile Chiesa di S. Pietro d'Alcantara ed ex convento dei Frati Minori poi ex caserma G. Roray, risultano essere soggetti alla **tutela monumentale** di cui al decreto specifico del 30 settembre 1977 "Ministro Segretario di Stato" per i beni culturali e ambientali (allegato A).
L'intervento dovrà pertanto reperire dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza 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)".
A tal uopo è stata allegata alla richiesta di titolo tutta la documentazione atta a reperire l'Autorizzazione ai lavori presso l'organo competente.
- 2) In sede di acquisto del bene oggetto di intervento da parte dell'attuale proprietario è stata richiesta **l'Autorizzazione all'Alienazione** dal Ministero per i Beni e Attività Culturali, Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna rilasciata il 01 marzo 2004 a firma del Soprintendente Regionale Arch. Elio Garzillo. (allegato B).
In particolare, il Soprintendente Regionale nell'Autorizzazione all'Alienazione elenca le prescrizioni a cui attenersi ovvero:
 - "venga previsto, ogni opportuno intervento di restauro e manutenzione al fine di garantire il recupero e la conservazione del bene ed il mantenimento della sua originale fisionomia architettonica";
 - "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 ".

In merito al primo punto l'intervento proposto è proprio finalizzato al recupero e alla conservazione del bene, le modalità di intervento e di progettazione finalizzate al mantenimento della sua originale fisionomia architettonica sono meglio specificate nei paragrafi descrittivi delle modalità di intervento contenuti nella Relazione Illustrativa allegata.

In merito alla seconda prescrizione riguardante le destinazioni d'uso insediabili l'intervento prevede, come detto, l'insediamento di uno Studentato e di una parte a Residenza Turistica Alberghiera.

Per quanto riguarda l'R.T.A., la stessa è chiaramente rientrante nelle attività ricettive previste dal Soprintendente.

Per la parte a "Studentato" è da sottolineare che ai sensi della normativa catastale vigente DPR n.1142/49 e ss.mm.ii. gli stessi (come anche i Conventi) vengono classificati nella categoria B che contraddistingue le "unità immobiliari a uso collettivo", mentre tutte le funzioni che hanno attinenza con l'uso abitativo/residenziale vengono invece classificate nella categoria A. Per la norma Statale l'uso collettivo dello Studentato non è pertanto da confondersi con l'uso residenziale.

Non è inoltre da considerarsi sotto questo aspetto l'individuazione degli usi dal punto di vista urbanistico in quanto la stessa varia a seconda dei Comuni e degli strumenti urbanistici nel tempo (ad esempio a Firenze gli studentati sono qualificati "attività di ospitalità temporanea diversa dalle strutture ricettive e sono compresi nella destinazione "Direzionale") mentre l'individuazione catastale è unica e di riferimento per tutto il territorio nazionale.

A livello giurisprudenziale, inoltre, le sentenze sono prevalentemente orientate a classificare gli Studentati nella categoria della ricettività extralberghiera (TAR Lazio, sez. 2 ter, 23/01/2017, n.1234; Consiglio di Stato, sez. IV, 7/09/2016, n. 3824; TAR Toscana, Firenze, sez. III, 26/06/2014, n. 1101).

Per tali motivi si ribadisce che l'attività a Studentato è da considerarsi un uso non residenziale e, pertanto, non in contrasto con quanto prescritto nel Decreto di Alienazione.

Anche le stesse finalità del decreto di alienazione sulla non insediabilità dell'uso residenziale si crede siano finalizzate a evitare frazionamenti degli spazi interni dell'immobile (cosa che con l'inserimento dei classici appartamenti residenziali sarebbe obbligatoria) mentre l'uso a "studentato" ben si confà con l'uso convenzionale originario dell'immobile mantenendo sostanzialmente inalterati i concetti distributivi originari.

Modalità di intervento e rispetto normative urbanistiche, edilizie e di settore

Modalità di intervento:

Tipologia di intervento prevista da RUE art. 2.2.2:

l'intervento in oggetto consiste nella tipologia del restauro scientifico di cui all'allegato 1 della LR n° 15/2013 (Semplificazione della Disciplina Edilizia), art. 9, comma 1) per tutte le parti congrue del complesso conventuale dove saranno operati "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". In particolare il punto c.1 individua le operazioni che si andranno a fare sul manufatto in oggetto, nello specifico " la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite.... La conservazione degli spazi liberi quali chiostrì, orti...". Partecipano ai lavori anche l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'edificio.

Intervento di progetto:

Per la descrizione delle modalità progettuali previste si rimanda alla Relazione illustrativa allegata.

Normativa di riferimento per l'attività progettuale:

di carattere generale:

- TUE di cui al DPR 380/2001
- L.R. 15/2013 e allegati

- L. 13/89 e ss.mm.ii
- DTU di cui al DGR 922/2017
- RUE e Regolamenti comunali vigenti

Specifiche per le attività insediate:

- Studentato: DM 1252/2022 All. "A" standard minimi qualitativi dimensionali e DM 1256/2021 All." A" standard minimi qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici;
- R.T.A.: L.R. 16/2004: Disciplina strutture ricettive dirette all'ospitalità e ss.mm.ii (LR 4/2010) nonché delibere GR 916/2007, modificata dalle delibere GR 1017/2009 e 1301/2009

Dimensionamento ambienti e servizi:

Sulla scorta delle indicazioni normative di cui ai DM 1252/2022 e 1256/2021 per lo **Studentato** il progetto prevede il dimensionamento degli ambienti nel rispetto delle seguenti superfici minime:

- camere da 1 letto = 8.80 mq
- camere da 2 letti = 12.80 mq
- servizi igienici camere = 2.40 mq dotati di w.c, bidet, lavabo e doccia
- Funzioni di servizio alla collettività studentesca denominati con le sigle AF2 (servizi culturali e didattici), AF3 (servizi ricreativi), AF4 (servizi di supporto):
 - 1) AF2 = 2mq posto letto
 - 2) AF3 = 2mq posto letto
 - 3) AF2+AF3+AF4 = 5mq/posto letto

Quantità di progetto Studentato:

- N° camere singole = 11
- N° camere doppie = 32
- **N° camere totale = 11 + 32 = 43**
- **N° posti letto = 75**

Le funzioni di servizio quali le aree di studio ed emeroteca sono collocate al piano terreno e sono poste ad "anello" perimetranti il chiostro centrale a contatto diretto con la percorrenza orizzontale principale tale da permettere un unico sistema spaziale dedicato all'incontro e allo studio che viene a costituire una sorta di strada interna. Allo stesso piano sono previste funzioni accessorie quali la portineria e l'ufficio amministrativo ed i servizi al piano. Al piano interrato trovano posto la lavanderia. Al piano superiore sono previste funzioni di servizio quali altre aree studio e di incontro prospettanti il chiostro centrale oltre allo spazio ristoro dotato di una propria area per il riscaldamento di cibi preconfezionati all'interno del quale gli studenti possono consumare i pasti all'interno di uno spazio collettivo. È previsto un locale ad uso "caffetteria - bar" all'interno dei volumi esterni di nuova edificazione posti nel cortile nord del complesso. Il nuovo locale sarà accessibile a tutta la cittadinanza, con orari stabiliti dal 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).

Tutti gli spazi scoperti del complesso ex monastico quali il chiostro centrale, adeguatamente restaurato con vialetti perimetrali e diagonali oltre ad essere dotato di adeguata piantumazione insieme allo spazio aperto verde posto in adiacenza alla pubblica via e il giardino nord in parte pavimentato in "calcestre" e parte a prato, costituiscono la proiezione esterna degli spazi collettivi.

Per la verifica delle superfici di progetto si rimanda alle tabelle riportate elaborati grafici allegati.

Sulla scorta delle indicazioni normative di cui alla L.R. 16/2004 modificata dalla LR 4/2010 e dalle delibere GR 916/2007, modificata dalle delibere GR 1017/2009 e 1301/2009 per l'RTA il progetto prevede il dimensionamento degli ambienti nel rispetto delle seguenti superfici minime:

- Camera singola = 8.00 mq
- Camere doppia = 14.00 mq
- Servizi igienici camere = 3.00 mq

- Spazi collettivi a servizio della struttura da prevedere:
 - 1) Hall: n° 1
 - 2) Sala uso comune: minimo 18 mq con distributore automatico bevande
 - 3) Servizi igienici a servizio dei locali comuni: 1 per sesso

Le indicazioni di cui sopra sono relative alla classificazione di struttura ricettiva di n° 2 stelle prevista per l'RTA in oggetto.

Quantità di progetto RTA:

- N° camere singole = 2
- N° camere doppie = 24
- N° camere triple = 3
- **N° camere totale = 2 + 24 + 3 = 29**
- **N° posti letto = 59**

Previsioni a servizio della collettività

Si prevede inoltre, al fine di promuovere un nuovo assetto dell'area ed una rinnovata abitabilità dello spazio urbano, 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 di cui 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.

Verifiche parametri urbanistici:

Volume: In merito alla realizzazione dei modesti volumi fuori terra, oggetto della deroga richiesta, è stata verificata la rispondenza ai limiti di densità edilizia previsti dal D.M. 1444/1968 – vd. All. E

Superfici: Le superfici **Su** e **Sa** di progetto sono riepilogate negli elaborati grafici Allegati 1.D coadiuvato dalle tabelle di calcolo allegati al Calcolo del Contributo di costruzione. L'incremento totale della Su consiste in mq 131,05 di cui:

- 11.25 mq derivanti sia dalla diversa distribuzione degli ambienti interni (demolizioni di divisori) che dalla realizzazione di porzioni soppalcate in n° 8 camere poste al piano primo dell'ala nord;
- 61.55 mq derivanti dal recupero ad abitabile di porzione di sottotetto esistente nel corpo (appendice) posto sul lato nord-ovest del complesso;
- 58.70 mq riguardanti i nuovi corpi esterni.

Standard: per gli usi di progetto è previsto dal RUE uno standard relativo al parcheggio pubblico pari a 1.5 mq/10mq di SI sia per lo Studentato (Ufb) che per l'RTA (Uhb) e uno standard relativo ai parcheggi pertinenziali, uguale per Ufb e Uhb pari a 3 mq/10mq di SI. Trattandosi di intervento in centro storico, come previsto da RUE, in luogo della SI viene presa in considerazione la Su.

Relativamente al **parcheggio pubblico** il progetto comporta una superficie di standard dovuta pari all'aumento di Su di 131,05 mq per lo standard di 1.5 mq/10mq di SI per un totale di mq 19,65. Tale superficie viene prevista interamente monetizzata così come riportato nel Calcolo del Contributo di Costruzione.

In analogia con il calcolo del parcheggio di cessione, lo standard di **parcheggio pertinenziale** da reperire è pari all'aumento di Su di 131,05 mq per lo standard di 3mq/10mq di SI per un totale di mq 39,31. Anche in questo caso è prevista la monetizzazione nella sua interezza come riportato nel Calcolo del Contributo di Costruzione.

Contributo di Costruzione

L'intervento comporta la corresponsione del Contributo di costruzione dovuto per 1) il recupero ad abitabile di porzione di sottotetto, 2) la realizzazione dei corpi esterni, 3) l'aumento di superficie dato dalla realizzazione dei soppalchi. Il calcolo viene esplicitato nella documentazione specifica allegata.

Superamento barriere architettoniche

L'intervento in oggetto si inquadra nell'ambito del restauro scientifico su bene monumentale; le prescrizioni di cui alla L. 13/89 e DM. LL. PP. 236/89 e s.m.i. sono sostanzialmente recepite nel numero minimo di camere completamente "accessibili" oltre all'accessibilità prevista per tutte le aree comuni delle percorrenze orizzontali e verticali.

Parma, lì 06/12/2024

Il progettista