

Relazione di variante

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

progettazione urbana

valsat

coordinamento amministrativo

Marco Bertani

Marco Barlotti, Maddalena Fortelli

Andrea Anceschi, Mariapia Terenziani

Aldo Treville

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani

Indice

1. INTRODUZIONE.....	3
2. PREMESSE.....	8
3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	11
4. ELENCO ELABORATI OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE.....	16

1. INTRODUZIONE

In un'ottica progettuale e attiva nei confronti della città contemporanea, risulta doveroso definire lo scenario della città pubblica, delle sue componenti e delle sue peculiarità: la sua capacità di generare una valida offerta per la comunità e la sua conformazione, rappresentano elementi cardine e strategici del Piano Strutturale Comunale. Essi consentono di generare nuovi processi all'interno delle più moderne dinamiche urbane, di rafforzare la coesione sociale e garantire al tempo stesso un senso di sicurezza e tutela diffusi.

Le città storica si propone oggi come "strumento" complementare a servizio di questo disegno, e diviene riserva di risorse preziose ed una componente attiva del nuovo progetto degli spazi, dei tessuti e dei paesaggi urbani: è all'interno di questo scenario che il processo di rigenerazione urbana, in particolare all'interno del Centro Storico, deve necessariamente essere sottoposto a valide spinte creative e trasformazioni profondamente riconoscibili.

La qualità della vita al suo interno è indubbiamente connessa al valore intrinseco del suo patrimonio storico, artistico e culturale, nonché alla vitalità del tessuto sociale e commerciale, ma oggi più che mai essa dipende dalla capacità di mettere in campo una strategia concertata e condivisa in grado di riconferire a questa specifica realtà urbana la sua naturale vocazione di polarità di interessi, di centro di relazioni all'interno di un ambito socio-economico e territoriale complesso.

Il paesaggio urbano e storico-culturale racchiuso nel Centro storico, dunque, non è solo patrimonio da proteggere, ma anche potenziale cardine e insieme di funzioni/servizi territoriali: per conservarlo ed inserirlo in un'ottica dinamica all'interno delle azioni imprenditoriali della comunità, occorre che sia fruibile, integrato alla realtà contemporanea, parte del sistema "produttivo" del benessere locale e abbia come obiettivo la creazione di una rete di progetti integrati a servizio di una manutenzione permanente manifesto di un sistema economico sano all'interno del quale sia possibile investire.

Inquadramento

A partire dal 2005, attraverso la redazione del Piano Strategico di Valorizzazione della Città Storica (confluito successivamente quale parte integrante nel Piano Strutturale Comunale PSC-2011), è iniziato un percorso per la riqualificazione del centro storico di Reggio Emilia che ha visto risolvere le principali criticità quali abbandono e degrado, congiuntamente a quegli elementi sintomo di mancata appartenenza ai processi vitali della comunità.

Obiettivo principale, dunque, il disegno di uno scenario di sviluppo entro il quale il centro storico potesse esercitare la sua naturale funzione di polarità di eccellenza dell'intero sistema urbano e territoriale e fosse capace di assumere la responsabilità di fungere da primo innesco al tentativo della città di aumentare la sua attrattività e la sua capacità di cooperare, all'interno di una dimensione d'area vasta, per reggere alla globale competizione territoriale.

Al fine di valorizzarne il potenziale si è scelto necessariamente di operare secondo logiche e approcci di natura strategica: visione di sistema, trasversalità, interrelazione, dimensione temporale di medio lungo periodo, innovazione di processo, governance pubblico-privato, focalizzazione sui risultati e sugli impatti, monitoraggio e correzione in divenire delle azioni.

All'interno di questo scenario il centro storico, nel decennio 2005-2014, è stato interessato da importanti investimenti realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale o attuati in partenariato con il privato volti a:

- elevare la visibilità e le sue potenzialità di fruizione, individuandolo come strumento di marketing del territorio;
- aumentare la dotazione di servizi in termini di offerta di tempo libero, di spettacolo e cultura;
- favorire e implementare la residenza;
- diversificare e qualificare l'offerta commerciale;
- riorganizzare la mobilità e la sosta;
- porre attenzione alla qualità urbana, al rapporto con l'ambiente, alla valorizzazione dell'identità e del patrimonio storico artistico ed al complessivo sistema di servizi.

In questo quadro di esperienze di riqualificazione viene individuato un sistema di luoghi che fanno parte della rete della città partecipata, intelligente e creativa: esso è costituito dallo Spazio Gerra, dai Chiostrì di S. Domenico, da Palazzo dei Musei e dai Chiostrì di San Pietro. Si tratta di luoghi e vocazioni già interconnessi tra loro e dedicati alla promozione culturale, all'attrazione di talenti, all'inserimento di nuovi servizi e funzioni legate al mondo dell'arte, della cultura, dell'artigianato digitale, della creatività e dell'innovazione sociale e veicolati dalle tecnologie digitali quale strumento di implementazione dei processi e di empowerment della comunità.

In particolare il palazzo dei Musei si propone come il laboratorio principale di pensiero critico e creatività della città, lo Spazio Gerra si configura come "laboratorio di formazione e diffusione di cultura digitale", in sinergia con il Centro Internazionale dell'Infanzia "Malaguzzi", i Chiostrì di S. Domenico rivestono il ruolo di "laboratorio della danza, della musica e dello spettacolo" in

collaborazione con Aterballetto e con i Teatri, mentre i Chiostrì di S. Pietro costituiranno sia la “vetrina” rappresentativa del dinamismo culturale della città, in collegamento con altri luoghi di esposizione (Palazzo da Mosto, Palazzo Magnani), sia l’hub per lo sviluppo di nuove attività imprenditoriali nel settore dell’innovazione sociale ed in sinergia con il Tecnopolo.

Essi rientrano, dunque, all’interno di una strategia generale di sviluppo intelligente, sostenibile ed inclusivo della città, basata sulla transizione da una “società/economia della produzione” ad una “società/economia della conoscenza”. I concetti base di questa visione si focalizzano sulla valorizzazione delle competenze distintive del territorio come motore dello sviluppo, sulla rigenerazione urbana come condizione abilitante e sull’attivazione di processi di dialogo, condivisione e partecipazione con i principali referenti socio-economici e con la comunità più in generale, quale tratto caratteristico della nostra storia e del nostro modo di essere.

I Chiostrì di San Pietro saranno oggetto di un progetto di restauro e riqualificazione funzionale elaborato secondo tre punti fermi:

- la ricostruzione di un rapporto urbano con il centro storico;
- l’utilizzo integrato e coordinato degli spazi chiusi e aperti;
- la separazione funzionale tra il complesso monumentale, destinato alle principali attività culturali e promozionali della città e il corpo dei servizi che ospiterà i laboratori aperti e altri spazi di supporto.

Programma regionale POR FESR 2014-2020

Il programma regionale POR FESR 2014-2020 ha come obiettivo il rafforzamento dell'identità delle aree urbane ed il potenziamento della loro attrattività alla scala vasta, raggiungibile tramite la promozione dell'utilizzo di modelli innovativi di partecipazione di cittadini ed imprese alle scelte strategiche della città, in grado di innescare nuove opportunità di sviluppo economico e sociale.

Nell'ambito del programma di finanziamento "POR FESR Emilia Romagna 2014-2020-Asse 6 "Città attrattive e partecipate"- la RER, con Deliberazione Regionale n. 614/2015 PG 380339, ha approvato lo schema di protocollo d'intesa per l'attuazione di tale Asse e la costituzione del "laboratorio urbano", ovvero il luogo di definizione delle nuove strategie per il rilancio e la riqualificazione delle città.

La Regione, in particolare, prefigura per ogni città aderente al programma di finanziamento la costituzione di "Laboratori aperti", contesti di co-progettazione, innovazione, coinvolgimento attivo degli utenti finali, generazione di beni e servizi socialmente innovativi da collocarsi all'interno di edifici di valore storico - testimoniale da recuperare.

Il programma di finanziamento, pertanto, si rivolge sia alla valorizzazione di beni architettonici sia all'avvio di iniziative strutturate attraverso la creazione di laboratori aperti, di dinamiche innovative di sviluppo sociale ed economico.

I fondi messi a disposizione dalla RER per ciascuna Amministrazione ammontano a:

- 1.000.000, 00€ per l'avvio dei laboratori aperti
- 1.600.000,00€ per la qualificazione contenitori/beni culturali
- 401.371,6 € per la promozione delle attività.

Con Deliberazione di G.C. n. 117 del 25/06/2015 l'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia ha preso atto e approvato lo schema di Protocollo d'Intesa per l'attuazione degli obiettivi del POR-FESR Emilia Romagna 2014 - 2020 con particolare riferimento all'Asse 6, dando quindi avvio ad una nuova e definitiva fase procedurale per il recupero del complesso dei Chiostri di San Pietro e la sua consegna alla collettività in condizioni di piena funzionalità.

Sintesi degli obiettivi della variante

Tra le azioni per la valorizzazione del ruolo strategico del Centro storico si annovera anche l'intervento afferente l'ex Convento benedettino dei SS. Pietro e Prospero ("Chiostrì di S. Pietro"): la strategia si configura in un processo capace di incrementare le polarità con funzioni attrattive a servizio del Centro storico, realizzabile attraverso la collocazione dell'intervento di riqualificazione nell'ambito di un percorso di recupero e valorizzazione di una parte importante della Città.

La riqualificazione del "costruito" e la valorizzazione del patrimonio esistente è perseguita attraverso l'immissione di trasformazioni capaci di dare vita a "nuovi tessuti" e di innestare centralità culturali con effetti riverberanti sull'intera comunità, in linea con i moderni criteri di sostenibilità ambientale ed attraverso un minore consumo di suolo: l'Amministrazione Comunale ha infatti improntato la propria politica urbanistica al rispetto, alla tutela e alla valorizzazione dell'ambiente, ponendosi tra gli obiettivi prioritari la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente ed il recupero dello stesso, al fine di non gravare il territorio con nuove costruzioni e di non generare contenitori asettici, privati della propria connotazione identitaria, morfologica e funzionale.

La programmazione all'interno degli strumenti di pianificazione quale opera di interesse pubblico, risulta necessaria al fine di operare:

- un intervento di demolizione/ricostruzione con ampliamento volumetrico dell'edificio di servizio;
- il ripristino morfologico di uno spazio urbano oggi inutilizzato che viene riconsegnato alla città;
- la ristrutturazione edilizia dell'immobile adiacente, soggetto a vincolo di tutela (tipo A);
- opere di riordino delle aree circostanti attraverso la realizzazione di interventi che ne incentivino il ruolo di spazio pubblico e garantiscano qualità nonché continuità fisica e relazionale con il complesso monumentale dell'ex Convento benedettino dei SS. Pietro e Prospero ("Chiostrì di S. Pietro").

2. PREMESSE

Il Comune di Reggio Emilia è dotato degli strumenti urbanistici ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.:

- il Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e la Classificazione Acustica, approvati con DCC n.5167/70 del 05/04/2011 e divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011. Il PSC e il RUE sono stati modificati con una variante, approvata con delibera di Consiglio Comunale P.G. n.1278/8 del 21/01/2013 relativa alla realizzazione di un impianto di Trattamento preliminare Meccanico Biologico (TMB) dei rifiuti urbani residui dalla raccolta differenziata, nel più vasto contesto della realizzazione di un Polo Ambientale Integrato in località Gavassa, all'interno dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata denominata "Gavassa-Prato". Successivamente il RUE è stato modificato con una variante normativa, approvata con delibera di Consiglio Comunale P.G. n.9602/51 del 25/03/2013, per correzione di errori materiali, adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute e specificazioni al disposto regolamentare, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.111 del 24/04/2013.

- Piano Operativo Comunale, approvato con DCC n.9170/52 del 17/03/2014 e divenuto efficace dopo la pubblicazione sul BURER n.119 del 23/04/2014. In seguito sono state approvate due varianti, approvate rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 13/04/2015 e con delibera di Giunta Comunale del 23/12/2014, quest'ultima relativa al Programma di Riqualificazione Urbana "PRU_IP-1a: Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane, Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini", primo stralcio attuativo del sub-ambito Area Reggiane del PRU_IP-1 "Santa Croce- Area Reggiane".

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n.85 del 04/05/2015, è stata inoltre approvata un'ulteriore variante normativa al RUE, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.113 del 20/05/2015: provvedimento che ha comportato la parziale modifica del RUE, per correggere errori materiali, aggiornare lo strumento rispetto a specifiche disposizioni sovraordinate e sopravvenute, favorire i processi di rigenerazione urbana, introdurre un maggior controllo amministrativo nell'accreditamento di usi di particolare impatto urbanistico e sociale, aggiornare la normativa al quadro di riferimento attuale per la qualità energetica degli edifici, razionalizzare le dotazioni di parcheggi pertinenziali e regolamentare l'insediamento di impianti di biometano, biogas e biomassa nel territorio rurale.

- Successivamente sia PSC che RUE sono stati interessati da un'ulteriore variante, approvata con con DCC n.168 del 21/09/2015, finalizzata a disciplinare la programmazione delle previsioni urbanistico-territoriali in ordine alla localizzazione dell'uso b17 "attività ludico-ricreative con problematiche di impatto" e divenuta efficace dopo la pubblicazione sul BURER n.281 del 04/11/2015.

- Con DCC ID n.229 del 21/21/2015 è stata adottata la variante al PSC e al RUE per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetto interventi di trasformazione.

Contestualmente è stata infine adottata con DCC ID n.230 del 21/21/2015 la variante al RUE relativamente al territorio rurale e alla disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico, poi approvata con DCC ID n.143 del 25/07/2016

- E' stata approvata la variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio, finalizzata alla riclassificazione della categoria di intervento dell'edificio palazzo dello sport "Giulio Bigi" sito nell'ambito della città storica, e contestuale inserimento in POC, con DCC ID n.119 del 20/06/2016

- Con DCC ID n.144 del 25/07/2016 è stata inoltre adottata la variante normativa e cartografica al RUE riguardante il capo 4.1 - Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica.

Il RUE vigente è composto da elaborati normativi e cartografici e precisamente:

Elaborati normativi

R1 Norme di attuazione

R1 Norme di attuazione - ALLEGATI:

ALLEGATO C - Disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi

ALLEGATO D - Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore

Elaborati tecnici

R2 Sintesi delle previsioni con mero valore di inquadramento (scala 1:20000)

R2.1.1 Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Area urbana (scala 1:10000) e Città Storica: sintesi disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici, vincoli e tutele (scala 1:4000) - con mero valore di confronto

R2.1.2 Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Frazioni e forese (scala 1:10000) - con mero valore di confronto

- R3.1 Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana (scala 1:5000)
Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici (scala 1:2.500) -
suddiviso per fogli catastali
- R3.2 Disciplina urbanistico-edilizia - Frazioni e forese (scala 1:5000) - suddiviso per fogli
catastali
- R4 Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse
storico tipologico

Il POC vigente è composto da elaborati normativi e cartografici e precisamente:

- PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana
- PO.1.1 DPQU - Sintesi illustrativa
- PO.1.2 DPQU- Programmi di Riqualificazione Urbana
- PO.2.1 Relazione illustrativa
- PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC
- PO.2.3 Dichiarazione di sintesi del procedimento di VAS/ValSAT
- PO.3 Norme tecniche d'attuazione
- PO.3.1 Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.
- PO.4 Localizzazione degli interventi
- PO.4.1 Schede norma degli interventi
- PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse
- PO.5.1 Schede di ricognizione delle opere pubbliche da assoggettare a vincolo
espropriativo

3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La variante è finalizzata al progetto di rigenerazione di un' area situata tra l'asse storico della Via Emilia e Viale Monte S. Michele, a ridosso dei viali di circonvallazione, nella zona nord ovest del Centro Storico delimitata dai suddetti viali: essa insiste su fabbricati ricompresi all'interno di un progetto più ampio di riqualificazione che comprende il complesso monumentale, gli edifici di servizio e l'area cortiliva e prevede la modifica della categoria di tutela e relativa modalità di intervento di un fabbricato ad oggi ospitante i basso servizi e per il quale se ne propone la riclassificazione in categoria 3C - *Demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici*, in revisione alla categoria di tutela esistente 2E, ovvero *“recupero e risanamento delle aree storicamente libere mediante ricollocazione delle volumetrie”*.

La disciplina del previgente Piano Regolatore Generale 2001 per il Centro Storico si basava sull' analisi di carattere storico-architettonica e tipologica - funzionale dell'isolato urbano: il recupero delle porzioni storicamente riconoscibili del primo impianto monumentale diveniva strumento fondamentale per la ricostruzione di una identità da ritrovare che fonda le proprie radici già a partire dal 1140. Le molteplici trasformazioni che hanno modificato anche sostanzialmente alcune parti storiche e alcuni vuoti urbani a partire dal XVI secolo sino ad arrivare alla fine dell' 800, privano purtroppo del carattere storico e dei tratti testimoniali del primo impianto¹ le aree cortilive esterne ai chiostri benedettini. E' dunque emersa una diversa consapevolezza in merito alla rigenerazione dello spazio urbano e alla sua concretizzazione che deve essere perseguita attraverso azioni congiunte in equilibrio tra il ripristino morfologico/tipologico e quello funzionale, al fine di consentire micro processi di riqualificazione diffusa. I Chiostri conservano il loro valore storico architettonico e si configurano come fulcro del processo rigenerativo che coinvolge l'area a nord-est, ora ospitante un vuoto urbano (area cortiliva racchiusa) e destinata al *“ripristino edilizio”*, che verrà occupata dal sedime dell'edificio ricostruito: operazione necessaria per garantire maggiore flessibilità all'intervento stesso, per conferire continuità alla previgente volontà di ripristinare un volume ed in coerenza morfologica con il disegno urbano di isolato.

1 *Del complesso religioso si hanno notizie a partire dal XII secolo (1140).*

La prima trasformazione risale al XV sec. quando i benedettini trasformano la Chiesa e il convento così come risulta allo stato attuale, segue un'ulteriore modifica alla fine del XVIII secolo quando Domenico Marchelli demolisce i portici sulla Via Emilia, arretra i fabbricati allargando la strada e ricostruisce le facciate, mentre l'ultimo cambiamento risale alla fine dell'800 con la demolizione delle mura e la conseguente occupazione dell'area libera un tempo di pertinenza del monastero di S. Pietro (orti), poi occupata dal mercato bestiame nei primi anni del '900 e in seguito ospitante uffici e una struttura scolastica.

“Studio particolareggiato sull'insediamento storico - Indagine sul patrimonio edilizio, sulle attività e sulla popolazione del centro storico di Reggio Emilia estesa ai 160 isolati che lo compongono”, 1997-98, Arch. Maria Cristina Costa, Arch. Valerio Messori, Arch. Daniel Modigliani

La revisione nello strumento di pianificazione vigente (RUE) del vincolo 2E di *“recupero e risanamento delle aree storicamente libere mediante ricollocazione delle volumetrie”* (intervento peraltro mai attuato in 15 anni), verrà sostituita con la possibilità di attuare la demolizione e ricostruzione (categoria 3C): la variante al RUE permetterà di effettuare sulle unità edilizie interventi di MO, MS, RRC, RE ai sensi dell' art. 4.1.3 comma 5.

Alla base di questa riclassificazione che, nel passaggio dalla categoria 2E alla 3C dell'edificio oggetto di variante fornisce maggiori potenzialità di riqualificazione dell'isolato, vi è la riflessione sulla centralità della zona quale spazio da restituire alla città nella sua funzione di polarità sociale, contenitore in grado di stimolare l'attrattività del territorio e innescare processi di rivitalizzazione urbana: tale meccanismo si dimostra uno strumento chiave per poter ridefinire l'identità urbana a partire dalla dimensione culturale, attirando intelligenti e creativi investimenti, disegnando nuovi ruoli ed inaugurando rinnovati stili di pianificazione e progettazione.

L'edificio è inserito all'interno di una porzione di Centro storico dove è possibile prevedere operazioni di riordino e qualificazione delle attrezzature pubbliche attraverso la definizione di interventi non strettamente conservativi, ai fini del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia (art.5.3 comma 3 delle NA del PSC e Tavola 3.2 del PSC) e in coerenza con quanto stabilito dalla L.R. 20/2000 all'art. A-7 comma 4 (possibilità di azioni qualificanti il tessuto edilizio della Città Storica per motivi di interesse pubblico).

Si prevede, pertanto, l'inserimento in POC dell'area al fine della realizzazione di interventi di recupero funzionale e strategico, avvalorando così la possibilità di un ampliamento volumetrico contenuto (30% sul volume esistente), in sinergia con azioni volte all'adeguamento normativo in materia di sicurezza e superamento delle barriere architettoniche, nonché per il miglioramento e l'efficientamento energetico. Il progetto di recupero diviene, inoltre, occasione di riordino delle aree circostanti il fabbricato tramite la realizzazione di interventi che ne incentivino il ruolo di spazio pubblico e garantiscano qualità, continuità fisica e relazionale con il complesso monumentale dell'ex Convento benedettino dei SS. Pietro e Prospero (*“Chiostri di S. Pietro”*).

Il complesso monumentale sarà destinato a spazi per eventi culturali temporanei, mostre, spettacoli e spazi polifunzionali: in particolare il piano rialzato ospiterà, oltre alla biglietteria, al bookshop e alla guardiana, anche ambienti che verranno utilizzati come laboratorio aperto (sala per almeno 50 posti e servizi adiacenti) in virtù di processi sinergici con UNIMORE, mentre al piano interrato si collocherà il blocco dei servizi igienici e degli spogliatoi, a servizio degli eventi temporanei e con accesso tramite un nuovo ascensore, nonché attraverso l'area cortiliva. Al piano rialzato si prevede il completamento del restauro dell'ala che ad oggi funge da biglietteria e bookshop in occasione dell'evento annuale Fotografia Europea, degli spazi da

destinarsi a locali per la gestione di momenti assembleari (capienza ca. 50 persone) e dell'ala dedicata a eventi culturali e promozionali: si determina, in relazione a questi spazi, il completamento delle opere di restauro inerenti l'ultimazione delle finiture, l'installazione degli infissi e della regolamentazione impiantistica al fine di rendere fruibili i locali tutto l'anno.

Le aree cortilive costituiscono il fulcro dell'opera ed il collegamento tra complesso monumentale e fabbricati destinati al laboratorio aperto: il progetto ne prevede una riapertura continuativa in quanto esse rivestono il ruolo di luogo pubblico per il transito, la sosta, la socializzazione e la vita di relazione, ovvero un "salotto" nel cuore della città che non sarà più vincolato a sporadiche occasioni ed eventi ma diverrà asse portante della vita del centro storico nella sua dimensione quotidiana.

La revisione dei percorsi di accesso, anche in funzione dell'abbattimento delle barriere architettoniche, la pavimentazione, l'arredo urbano, l'allestimento ed il disegno del verde degli spazi aperti, sono i principali elementi costitutivi del processo di rigenerazione, volti a contribuire alla percezione degli spazi esterni come luoghi "permeabili" ed attrezzati, giardini aperti al pubblico passaggio, distese per la socializzazione, luoghi in cui sostare. Le differenze di quota verranno trattate con minimi dislivelli (gradinate) e rampe (realizzate con tecnologie a secco e reversibili), i materiali utilizzati per arredi e pavimentazioni saranno durevoli, naturali, concepiti per enfatizzare la dimensione dei chiostri quale gradevole giardino urbano, luogo di sosta ed aggregazione privilegiato grazie, anche, alla piantumazione di essenze arboree ombreggianti capaci di generare punti di ristoro per gli utenti e visitatori.

All'interno di questa trasformazione si definisce l'oggetto della variante che si traduce in un progetto di riqualificazione che prevede:

- per l'ex-scuderia il ripristino edilizio con vincolo di tipo A;
- per gli edifici di servizio la demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici, operando con essa il ripristino della conformazione morfologica pieni/vuoti dell'area.

Nell'ex scuderia l'intervento prevede la revisione, al piano terra e al piano primo, del layout distributivo attraverso la demolizione di pareti divisorie, il rifacimento delle finiture e degli impianti, il consolidamento statico di murature e coperture. L'approccio scarsamente invasivo tende a valorizzare, seppure nella sua semplicità, il manufatto esistente senza apportarvi modifiche sostanziali che ne snaturerebbero la configurazione originaria.

La ricostruzione dei bassi servizi di minore pregio, a seguito della loro demolizione, avverrà in un sedime ricadente sul cavedio attiguo, coerentemente con la categoria individuata dal RUE che ne prevede il "ripristino edilizio", al fine di ricucire uno spazio urbano ed una morfologia ad

oggi non coerente con il disegno di isolato. Tale edificio ospiterà funzioni a supporto del complesso principale, ovvero i Chiostri, nonché spazi dedicati a laboratori aperti e caffetteria.

Tramite gli interventi in oggetto sarà possibile consolidare il ruolo della struttura quale luogo di socializzazione, di identità cittadina e punto di riferimento per gli eventi caratterizzanti la socialità urbana. La possibilità di recupero e riqualificazione dei fabbricati esistenti e la rigenerazione dell'area "Chiostri di S. Pietro" rientra, infatti, all'interno di una rete di progetti integrati che coinvolge la città attraverso reiterate azioni di manutenzione a manifesto di un sistema economico nel quale è possibile investire e intraprendere azioni che rivitalizzino e rifunzionalizzino la Città Storica quale elemento della realtà contemporanea e sua parte integrante.

La variante in oggetto persegue pertanto alcune delle linee strategiche per la Città Storica individuate dal PSC, tra le quali:

- la necessità di dare impulso all'offerta complessiva del sistema urbano in termini di servizi e funzioni (*1. Promuovere il patrimonio*);
- la riqualificazione del sistema urbano, incentivando la ricerca di qualità fisica e relazionale della città pubblica (*2. Riqualificare il sistema urbano*);
- la necessità di investire sulla capacità del Centro storico di essere polarità primaria morfologica e funzionale per il sistema locale, mettendo a sistema e implementando i servizi esistenti, migliorandone la fruibilità ed integrando risorse ed attività (*6. Implementare i servizi*).

Favorire la rinascita di una parte rappresentativa della città storica significa consolidare le polarità esistenti implementando i servizi offerti e contrastando il fenomeno di delocalizzazione e di dispersione delle funzioni al di fuori dell'ambito consolidato, al fine di confermare e contribuire parzialmente alla ricucitura dell'identità del centro.

Questa efficace politica di rigenerazione urbana può configurarsi come elemento cardine attorno al quale convogliare future scelte di ridisegno urbano, di riqualificazione fisica delle zone degradate, di nuova vitalità per lo sviluppo economico e sociale: essa potrà divenire l'esempio di una sinergia tra politiche culturali e piano di riqualificazione degli spazi urbani attraverso modalità e processi concreti, capaci di produrre fenomeni di "nuova generazione" di città, di promozione e di produzione di nuove identità urbane. Gli eventi musicali e culturali, il teatro, i musei, il restauro dei monumenti e la riconquista di spazi della storia si dovranno proporre come generatori di qualità urbana, come produttori di sviluppo che nasce dalla dimensione culturale

ed artistica.

Attraverso tale politica si realizza, dunque, un processo di recupero del patrimonio edilizio, parte fondante nel complesso iter di trasformazione degli insediamenti, attraverso il quale è possibile perseguire una maggiore qualità urbana senza operare ulteriore consumo di suolo. Tale trasformazione è inoltre accompagnata da un principio di sostenibilità che si coniuga all'interno delle scelte progettuali, tecniche ed impiantistiche dei fabbricati in oggetto, grazie anche all'impiego di moderne tecnologie volte al miglioramento e all'efficientamento delle prestazioni energetiche.

La volontà di non delocalizzare i servizi presenti in Centro storico risponde dunque all'esigenza di costruire un centro città più fruibile attraverso politiche che rendano più vive e frequentabili le vie e gli spazi pubblici, in accordo sinergico al più complesso sistema della mobilità e dei trasporti: l'Amministrazione Comunale ha infatti deciso di assumere tra gli obiettivi del Piano Urbano della Mobilità - PUM (*strumento strategico per la pianificazione dei trasporti e della mobilità che definisce il quadro degli interventi infrastrutturali fino al 2020*) la disincentivazione all'uso dell'auto privata in città per perseguire politiche che favoriscano gli spostamenti sostenibili quali la bicicletta, la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico, ovvero scelte che orientino l'accessibilità verso l'utilizzo non esclusivo dell'auto, ma capaci di configurare un sistema combinato con altri mezzi di trasporto.

Il sistema dell'accessibilità al centro storico e dello spazio per parcheggi non risulta compromesso in quanto la variante, prevedendo azioni di riqualificazione urbana ed edilizia con un contenuto incremento volumetrico, non comporta di fatto aumento del carico urbanistico, anche in relazione alle funzioni insediabili.

Le strategie integrate della sosta saranno sufficienti per regolare la domanda di accesso attraverso azioni coordinate, capaci di ridurre l'esigenza di mobilità privata e di privilegiare i mezzi di trasporto di tipo collettivo (TPL), in coerenza con quanto previsto dal PUM e comprendenti i seguenti obiettivi:

- riduzione dell'impatto del traffico veicolare grazie ad una gestione dei servizi della sosta intesi come strumento di supporto alle politiche di mobilità sostenibile;
- integrazione efficiente dei servizi della sosta con il trasporto pubblico locale;
- potenziamento ed incentivo dell'interscambio tra mezzo privato e servizi alternativi per la mobilità sostenibile sia collettiva che individuale (bike sharing ovvero *bike stations* di interscambio, servizio già presente in Piazza Gioberti e nei parcheggi di attestamento al Centro storico di via Cecati, Gasometro, Polveriera, nel parcheggio scambiatore del Foro Boario, in Stazione FS e nei pressi dell'Università/Caserma Zucchi).

4. ELENCO ELABORATI OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE

A) RELAZIONE DI VARIANTE

B) ELABORATI DI PIANO

Elaborati tecnici RUE

R3.1 Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana (scala 1:5000)

Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici (scala 1:2.500) -
suddiviso per fogli catastali

Elaborati tecnici e normativi POC

Elaborati di inserimento nella programmazione del POC composto da:

PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana (estratto)

PO.2.1 Relazione illustrativa (estratto)

PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC (estratto)

PO.3 Norme tecniche d'attuazione (estratto)

PO.4 Localizzazione degli interventi (estratto)

Planimetria catastale ed individuazione delle proprietà

PO.4.1 Schede norma degli interventi (estratto)

PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse (estratto)

Le modifiche agli elaborati presentano la seguente rappresentazione:

- elaborato approvato ed elaborato variato

C) ValSAT- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica