

Allegato A1: osservazioni

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 144 DEL 25/07/2016
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	Marco Bertani
approfondimenti disciplinari	Valeria Spinato
	Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Luca Cingi, Carlotta Morini, Marina Parmiggiani, Sara Pedroni, Paolo Pellati
gruppo di lavoro	Fabrizia Barbieri, Mirna Bedeschi, Antonella Forlè, Maddalena Fortelli, Patrizia Franceschini, Maria Grazia Grasselli, Mariapia Terenziani, Giuseppe Zecchetti
coordinamento amministrativo	Giovanna Vellani
	Claudia Bortolani, Elena Colli, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari

n. 76557

6 2

Al Signor Sindaco
del Comune di Reggio Emilia

PIANIF.

Reggio Emilia li, 21 ottobre 2016



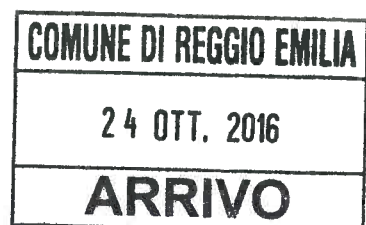
Oggetto: Osservazioni alla Variante normativa e cartografica al RUE riguardante il Capo 4.1 – Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica.

In riferimento all'oggetto, vista la proposta di Variante Normativa e Cartografica al vigente RUE adottata con delibera di Consiglio Comunale I.D. n° 144 del 25/07/2016 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BUR) n° 261 del 24/08/2016,

si chiede

che venga inserita nell'art. 4.1.5 – **Criteri generali di intervento sugli edifici del centro Storico e sugli edifici tutelati esterni al centro storico, comma 7 Collegamenti Verticali**, la possibilità di inserire un vano ascensore, non pregiudicante le caratteristiche architettoniche della facciata e soprattutto se tale inserimento viene richiesto ai fini **dell'abbattimento delle barriere architettoniche**, in cavedi o cortili interni anche se questi non risultino essere chiusi su tutti i lati, ma abbiano un lato parzialmente chiuso (ad es. un muro di recinzione).

Tale richiesta, che riguarda pochi casi, risulta necessaria per superare la normativa in vigore che si limita ad indicare "cavedi o cortili interni" senza specificare il numero dei lati chiusi e che attualmente viene interpretata dai Vostri uffici come "cortili chiusi sui quattro lati".



Il tecnico

Arch. Massimo Gasolani

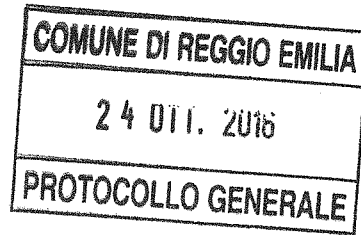




Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia

06.02.
Urbanistica




Reggio Emilia, 24/10/2016

ALL'ARCHIVIO GENERALE

OGGETTO: RASSEGNA DELL'OSSERVAZIONE D'UFFICIO ALLA VARIANTE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO RIGUARDANTE IL CAPO 4.1 - CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTA' STORICA -.

Nell'ambito del procedimento di approvazione ex artt.33 e 34 4° comma nonché dell'art.5 comma 6° della L.R.20/2000 E.S.M., si rassegna l'osservazione d'ufficio alla variante di cui all'oggetto .

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Arch. Elisa Iori



VARIANTE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (RUE) RIGUARDANTE IL CAPO 4.1 - CITTA' STORICA PREDISPOSTA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 33 E 34 DELLA L.R. 20/2000.

ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE I.D. n. 144 DEL 25/07/2016

OSSERVAZIONE D'UFFICIO DEI SERVIZI INTERNI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Successivamente all'adozione della variante al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, durante la fase di pubblicazione e deposito, nell'ambito della prosecuzione del confronto di approfondimento con i tecnici del Servizio nei diversi ambiti di competenza specifica, ha raccolto le indicazioni emerse, riunite poi all'interno del presente documento di osservazione, il quale si configura sostanzialmente come il compendio di precisazioni e/o adeguamenti degli elaborati normativi adottati con la variante, correzioni di inesattezze e imprecisioni, nonché necessità di apportare perfezionamenti e/o integrazioni, non sostanziali, all'apparato disciplinare.

ELABORATO R1 – NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO IV REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.1 - CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTA' STORICA

Correzione di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura.

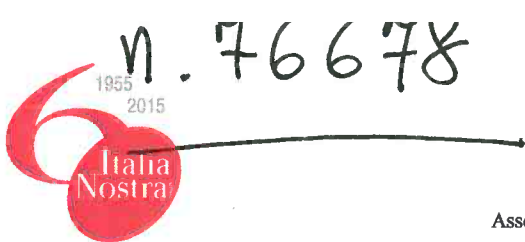
Trattasi di correzioni di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura, che non incidono in alcun modo sul contenuto concettuale e sostanziale della normativa, ma si concretano palesemente in inesattezze della rappresentazione testuale.

Adeguamenti ed integrazioni

Trattasi di adeguamenti ed integrazioni, precisazioni e specificazioni, che si ritiene necessario apportare all'apparato disciplinare per meglio tradurre nel testo normativo le indicazioni strategiche da perseguire.

In particolare si segnalano le principali tematiche che necessitano di maggiore specificazione o approfondimento disciplinare:

- termini e modalità di redazione del Progetto Unitario di Valorizzazione;
- casi di possibilità di recupero delle superfetazioni insistenti sulle aree pertinenziali;
- insediamento di usi e funzioni in relazione alle definizioni contenute nell'art.1.6.1 delle NA del RUE con riferimento ai diversi ambiti della città storica;
- applicazioni normative per la realizzazione di terrazzi in falda;
- normativa del Capo 4.1 e coordinamento con l'allegato all'art. 9 della LR 15/2013 e con la tavola 3.1 "Disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici";
- limitazioni agli usi insediabili di cui all'Art.4.1.4.

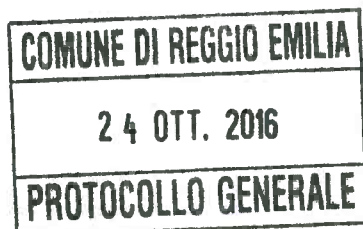


b c
**Italia
Nostra**
ONLUS

Associazione Nazionale per la tutela del Patrimonio Storico, Artistico e Naturale della Nazione

Sezione di Reggio Emilia

Riq. URB



c.a Sindaco di Reggio Emilia
Luca Vecchi
Comune di Reggio Emilia
Piazza Prampolini, 1
42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia, 24 ottobre 2016

Oggetto : **OSSERVAZIONI** a "Variante Normativa e cartografica al vigente RUE riguardante il Capo 4.1- Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica : disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici" adottata con deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n° 144 del 25/07/2016.

Gentilissimo Sig. Sindaco,

innanzi tutto richiamiamo il proficuo incontro tenutosi con lei il 12 febbraio 2016.



A riprova di quanto sia utile una costruttiva presenza di Italia Nostra nel dialogo con le istituzioni cittadine, è con piacere che notiamo nel documento di sintesi "Relazione di Variante" alcuni dei principi e delle posizioni da noi espresse, che rileggiamo in parte ricomprese nei documenti che illustrano nel dettaglio la Variante.

Se tra le proposte indubbiamente interessanti citiamo sul piano tecnico quelle finalizzate al rendere maggiormente attrattivo l'abitare in centro storico, cogliamo anche con soddisfazione gli incentivi economici al recupero, dopo decenni di politiche che nei fatti hanno consentito un impressionante disinteresse, dunque un abbandono progressivo della città storica, a favore di una crescita sproporzionata della periferia e della decentralizzazione dei servizi e del commercio.

Tuttavia, se la difficile contingenza aiuta a riflettere ed a riproporzionare i disequilibri territoriali, con sempre maggior convinzione si dovranno promuovere azioni concretamente volte al recupero alle differenti scale.

Così dovranno essere promossi gli incentivi anche e soprattutto ai piccoli interventi, come da noi da tempo suggerito, mentre oggi appaiono privilegiati soprattutto i grandi piani di recupero e valorizzazione, con grande privilegio e cospicui vantaggi per i gruppi di investimento.

L'inversione di tendenza non sembra che sia in grado di contenere la bulimia della prassi edilizia speculativa, che non si vorrebbe emergesse ad un certo punto seppur in controluce nel fulgore neopromosso della valorizzazione, con sconti su parcheggi, oneri e superfici, aspetti sui quali sarà necessario riflettere e che sarà indispensabile discutere criticamente e con obiettività..

Infatti il rischio della sproporzione, vale a dire di un centro storico ridotto a centro commerciale diverrà in questo modo piu' concreta e reale, a fronte piuttosto della necessità di un ritorno alla vita del centro "casa per casa", unità per unità, esteso all'intero tessuto cittadino.

Risiedere, lavorare, andare a scuola, ripristinare il sistema dei servizi alla luce di una valorizzazione delle straordinarie potenzialità culturali, dovrà essere l'obiettivo da condividere

In piu' ci si chiede, come mai l'obbiettivo prioritario della "riduzione del consumo del suolo" sembra venire immediatamente contraddetto e derogato nelle recentissime autorizzazioni degli interventi commerciali di Via Luxemburg e Ospizio ?

E come relazionare lo sviluppo qui incentivato delle grandi attività commerciali nella città storica in relazione alla crisi ed alla ridondanza riconosciuta da tutti dell'ipercommercio?

Come avviare contemporaneamente un pari sostegno delle microattività commerciali e professionali?

Questi i primi interrogativi che anticipano le seguenti osservazioni rispetto alle quali si ritiene si debba aprire un confronto partecipato, al quale Italia Nostra con la consueta franchezza ma anche con critica disponibilità, non mancherà di sollecitare codesta spettabile amministrazione.

A seguire sintesi delle ns. osservazioni, a partire dagli obiettivi che si condividono (a), che si ritiene di perfezionare (b), poi gli elementi che preoccupano (c), ed infine sintesi di alcune ns. proposte (d), che ci riserviamo di precisare ulteriormente nel corso dell' auspicato approfondimento ad un dedicato tavolo di lavoro.

(a) Si condividono in generale gli obbiettivi seguenti :

1. La strategia complessiva delle *"azioni mirate a promuovere l'uso del patrimonio storico non solo come bene culturale, ma anche come opportunità di implementazione di servizi e funzioni di attrattività per incentivare le residenze e la fruizione turistica"* ed i 5 indirizzi strategici che orienteranno lo sviluppo dei progetti " qualità urbana , le funzioni urbane , la promozione urbana , tra cui abitare , lavorare , risiedere , il supporto alla vocazione commerciale-artigianale della città , l'incentivazione all'insediamento di nuove residenze in particolare per i giovani e le famiglie
2. alcune mirate e dettagliate letture del tessuto storico quali la individuazione dell'edilizia novecentesca,
3. Il Riuso in forme temporanee di immobili non utilizzati soprattutto per favorire l'uso culturale ed in particolare l'aumento delle attività per i giovani all'interno dell'AcS1 e AcS2

4. Il recepimento della Variante approvata dei Capi 4.6. , articolo 4.6.4 , paragrafi 3 e 4 relativi al Territorio rurale che intende percorrere prioritariamente la linea del recupero degli immobili rurali, le soluzioni conservative aprendo anche a linee innovative del recupero .

Ed alcune prassi cautelative quali :

5. SCIA con inizio lavori dopo 30 gg per le Categorie di tutela 3A e 3B e non consentire nelle stesse categorie la demolizione con ricostruzione fedele.

(b) Si richiede di perfezionare:

1. Perfezionare il ruolo della CQAP, che acquisisce sempre maggior rilievo all'interno dei procedimenti e in particolar modo derivante dalla ampia discrezionalità consentita dal RUE, imponendo sopraluoghi sistematici che consentano la diretta valutazione dell'oggetti di intervento , soprattutto nei casi considerati di non recuperabilità e quindi di demolizione e ricostruzione (art 4.6.4 paragrafo 3). E' necessario garantire la massima competenza, dunque potenziare all'interno della CQAP la presenza di architetti esperti in recupero di beni culturali, di architettura contemporanea e di strategie di valorizzazione, di analisi critica dell'edificio ,di analisi dei materiali e delle tecnologie innovative, non escludendo anche la presenza di componenti di associazioni competenti quali Italia Nostra , FAI etc, che , come in altri contesti amministrativi quali Bolzano e Trento sono già presenti nelle CQAP. Occorrerà soprattutto esigere e garantire maggior rigore ed esperienza del progetto architettonico nel valutare i progetti di recupero, le riqualificazioni delle facciate che non si limitino ad un approccio facilmente decorativo (es. nuovo Palazzo Busetti) e ad equivoci di "rifacimento delle facciate" secondo stilemi di fantasia.
2. Inserire urgentemente la mappatura dei negozi e/o delle attività "storiche" (negozi , attività artigianali, alberghiere ,) che presentano connotati di pregio ed unicità , che potranno inoltre essere proposti ed inseriti all'interno della schedature dell'IBC quali elementi rilevanti da conservare e salvaguardare. Occorrerà introdurre forme di premialità per chi le mantiene , le promuove e/o riesce a reinserirli in percorsi virtuosi di rigenerazione. In particolare occorrerà evitare lo smantellamento di arredi , vetrine o attività stesse che potranno essere comunque mantenute anzichè entrare nella diffusa pratica delle vendite degli arredi o ancor peggio demolite. Considerando che ormai sono rarissime le situazioni sopravvissute alla trasformazione indistinta poiché nessuna tutela è stata attivata.
3. Normare l'uso degli interrati. Questo aspetto dovrà quindi essere meglio chiarito nell'ambito delle trasformazioni funzionali consentite.
4. Precisare gli indirizzi di tutela e le rispettive norme per l'edilizia novecentesca.

(c) Preoccupa:

l'importanza attribuita ai "Progetti di valorizzazione unitari " o "Progetti di Valorizzazione commerciale" di nuova costruzione o di recupero data l'ampia facoltà di deroga sostanzialmete

endoprocedimentale. Questo potrebbe travisare gli obiettivi posti all'origine della Proposta di Variante compromettendone gli obiettivi condivisi di :

- Riqualificazione e trasformazione dell'esistente
- Riduzione del consumo di suolo urbanizzato

Infatti la valutazione e l'approvazione in capo alla CQPC, alla Soprintendenza, in caso di immobili tutelati a norma del D.Lgs 42/2004, ed alla Commissione specifica costituita da membri del Comune, nel caso di usi b11.2 lascia importanti facoltà " estemporanee" di deroga in capo alla sola amministrazione comunale, senza ulteriori confronti con la comunità. Sono privilegiati i grandi interventi ed occorre correggere questo forte sbilanciamento per favorire i piccoli interventi .

Si annota tra le deroghe quelle volumetriche, quelle relative alla dotazione di standars e parcheggi, con scomputo degli oneri, seppur in presenza di aumento dei carichi urbanistici.

Altro capitolo da considerare attentamente è la necessità di ben distinguere e separare l'interesse privato dall'interesse pubblico, senza con questo volere contraddire l' auspicato e sinergico rapporto pubblico-privato.

(d) Si propone :

1. Di estendere le forme di premialità (scomputo degli oneri) promosse per la "rigenerazione del tessuto storici" anche alle frazioni e agli edifici isolati sparsi nel territorio che presentano valori tipologici e testimoniali meritevoli di conservazione. Occorre evitarne l'abbandono, sovente determinato dalla difficoltà ad intraprendere percorsi costosi di intervento per i privati. Occorre quindi promuovere nuove forme di premialità che rallentino urgentemente l'abbandono irreparabile delle case coloniche, dei complessi rurali, di molte dimore padronali.

Siamo a conoscenza dell'apprezzabile azione di rigenerazione delle campagne e di progetti sociali correlati ma occorre tempestivamente aiutare il privato perché sia sostenuto nella complessa operazione di recupero. In tal senso potrà essere anche promossa l'istituzione di una apposita Commissione che preventivamente sia in grado di suggerire le linee di intervento sinergiche in quanto sostenute da Comune e Regione. In tal senso occorrerebbe predisporre delle campagne di sensibilizzazione e promozione del recupero (ABBANDONO "zero").

2. Di definire il "Piano del colore" : necessità di predisporre un piano complessivo per gli edifici ricompresi nelle aree Acs1 , Acs2, Acs3.
3. Di inserire nelle tavole del RUE gli immobili individuati dall'IBC per i quali mantenere un atteggiamento di rigoroso recupero e valorizzazione , semmai richiedendone la precisazione e l'estensione della mappatura .
4. Di porre attenzione ai casi in cui è consentita la Demolizione e Ricostruzione (e categorie 3), ed agli interventi di nuova costruzione evitando scelte mimetiche o semplicistiche

richiedendo molta qualità architettonica e attuandone una scrupolosa verifica in sede di CQAP rafforzate nella loro competenza.

5. Parcheggi: favorire la costruzione di piccoli autosilo in luogo di edifici ricadenti nella categoria 3.
6. Favorire la permanenza dei piccoli esercizi commerciali ad uso alimentare contrastando a priori le funzioni commerciali a forte concorso di pubblico .
7. Piazze : favorire l'uso consolidato dei mercati a "KM 0" e mercati alimentari e imponendo calendari ferrei rigorosi settimanali al di fuori dei quali , trattandosi di spazi pubblici e collettivi oltrechè di beni culturali. Le piazze dovranno essere a disposizione della comunità e dei turisti a garantirne la totale godibilità, cioè liberandole dalle attività commerciali asfissianti.

Occorre favorire l'uso pubblico degli spazi pubblici e delle piazze imponendo un severo controllo delle azioni volte a soddisfare le esigenze speculative o elitarie (cfr. il parcheggio interrato piazza dei teatri che ha perso oggi ogni connotato di opera a valenza pubblica).

8. Riqualificazione delle Facciate : Ridimensionare la proposta di "scomputo degli oneri" soprattutto in caso di variazione da SNR a SU , onde aiutare i singoli privati ma avendo cura di non favorire eccessivamente operazioni speculative. Inoltre poiché da questa premialità appare inopportunamente escluso chi intende intervenire esclusivamente sul restauro della facciata si considera preferibile un bonus proporzionale alle spese dirette di riqualificazione delle facciata. Dovrà essere premiato insomma non solo il "ripristino tipologico delle facciate", ma anche la manutenzione ordinaria ricompresa all'interno del Piano del Colore .
9. Lo scomputo degli oneri non dovrà essere concesso in caso di recupero di superfetazioni (art. 4.1.6 progetti unitari di valorizzazione)
10. Limitare dunque il "Governo del POC" , questo forte strumento deve divenire occasione di dialogo e partecipazione per la comunità , favorire la disussione preventiva per gli interventi maggiori e favorire il singolo proprietario incentivandolo al restauro .
11. Assumere l'istituto e la prassi del concorso di pubblica evidenza per ogni intervento pubblico ad ogni scala, sin dalle prime fasi, per la definizione del concept, che dovrà anche ricomprendere le procedure di partecipazione attiva e di coinvolgimento dei cittadini per le scelte di base. Si veda l'ottimo esempio della regione Trentino Alto Adige ed in particolare della città di Bolzano. Nulla è sottratto ai procedimenti concorsuali di pubblica evidenza, e le commissioni sono appositamente ogni volta formate in relazione al tema specifico.

Italia Nostra, nel ringraziare per la attenzione ribadisce la richiesta di partecipare ai prossimi confronti per contribuire alla tutela ed al progresso sostenibile della nostra città.

Il presidente della Sezione di ITALIA NOSTRA di Reggio Emilia

Francesca Vezzani



ITALIA NOSTRA Onlus
Sezione di Reggio Emilia Via Emilia San Pietro 31, 42121 Reggio Emilia - Tel. / fax 0522/455394
reggioemilia@italianostra.org

COMUNE DI
REGGIO EMILIA

Data: 26/10/2016

Con la presente si attesta l'avvenuta ricezione all'ufficio del/i documento di tipo:
DOCUMENTO.

Mittente : STUDIO ASSOCIATO OFFICINE URBANE
annalia.immovilli@archiworldpec.it

Oggetto : PRESENTA OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE NORMATIVA E
CARTOGRAFICA AL RUE RIGUARDANTE IL CAPO 4.1 - CITTA' STORICA ED
EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTA' STORICA

Protocollo : 2016/0076933

Del : 25/10/2016 Ore : 11:12

Assegnato a : 52010000 - SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA

L'ADDETTO

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL RUE ADOTTATA CON
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE I.D. N° 144 DEL 25/07/2016

OSSERVAZIONE
ALLA VARIANTE AL RUE
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE I.D. N° 144
DEL 25/07/2016

OFFICINE URBANE

studio associato arch. Vittorio Gimigliano, arch. Annalia Immovilli

via belfiore, 3 - reggio emilia - 0522.431440 / 348.2417593 – info@officineurbane.it

NORMA VIGENTE:

Art. 4.1.4 - Destinazioni d'uso e classificazione tipologica

(...)

2.

- i locali posti al piano terra adibiti ad attività commerciali o pubblici esercizi o ad artigianato alimentare (ad esclusione dell'uso b 5.2) o artigianato dei servizi alla persona, se affacciati (ad esclusione di semplici finestre) sulle strade definite "ambiti interessati da programmi di valorizzazione commerciale" e sulle strade che definiscono il "sistema commerciale rilevante" nella Tavola P3.2 "Strategie e azioni per la Città Storica" del PSC, possono essere destinati solo ad attività commerciali o di pubblico esercizio o ad artigianato alimentare (ad esclusione dell'uso b 5.2) o artigianato dei servizi alla persona, ad esclusione di phone center e internet point;

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si rileva come funzionale ai fini degli obiettivi illustrati in Relazione (allegata), che la variante adottata, all'articolo Art. 4.1.4 - Destinazioni d'uso e classificazione tipologica, **non** preveda l'esclusione dell'uso uffici (b3), o attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (b4), a prescindere dall'attestarsi su strade che definiscono il "sistema commerciale rilevante".

Si propone, in caso di modifica del testo della variante, che venga modificato il testo dell'articolo vigente, al fine di consentire il Cambio d'Uso verso l'uso b3 e l'uso b4 ai piani terra degli edifici a corte (E), anche sulle strade definite (nel testo vigente) "ambiti interessati da programmi di valorizzazione commerciale" e che definiscono il "sistema commerciale rilevante", in questi termini:

"Art. 4.1.4 - Destinazioni d'uso e classificazione tipologica (...)

2. (...)

- i locali posti al piano terra adibiti ad attività commerciali o pubblici esercizi o ad artigianato alimentare (ad esclusione dell'uso b 5.2) o artigianato dei servizi alla persona, se affacciati (ad esclusione di semplici finestre) sulle strade definite "ambiti interessati da programmi di valorizzazione commerciale" e sulle strade che definiscono il "sistema commerciale rilevante" nella Tavola P3.2 "Strategie e azioni per la Città Storica" del PSC, possono essere destinati solo

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL RUE ADOTTATA CON DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE I.D. N° 144 DEL 25/07/2016

ad attività commerciali o di pubblico esercizio o ad artigianato alimentare (ad esclusione dell'uso b 5.2) o artigianato dei servizi alla persona (ad esclusione di phone center e internet point) o, nei soli edifici di tipologia a corte (E), possono essere destinati agli usi uffici (b3), e attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (b4)".

Relazione illustrativa:

L'edificio oggetto di Osservazione, nel suo complesso, ospita una funzione, la Camera del Lavoro, di valenza pubblica e servizio alla comunità; l'edificio costituisce un importante esempio di edificio a corte (tipologia E); l'impianto dell'edificio, di carattere nobiliare, a sua volta adattato da un edificio adibito a filanda (fig. 1), originariamente non presentava funzioni commerciali sul fronte stradale, in analogia alla maggior parte degli edifici nobiliari. Solo in seguito, probabilmente negli anni '50, sono stati aperti i vani sul fronte stradale, per consentire l'insediamento di funzioni commerciali.

Si pone in luce come la tipologia E, edificio a corte, storicamente non presenti funzioni commerciali nei locali attestati sul fronte stradale, generalmente a servizio della medesima funzione generale del fabbricato.

In relazione alle funzioni di valenza pubblica, si osserva l'opportunità di un'integrazione, nei piani terra, della funzione uffici (uso b3) presente nell'intero edificio, con la finalità di implementare il rapporto delle funzioni generali insediate nell'edificio con il fronte stradale e con il tessuto ed il contesto urbano.

L'introduzione degli usi b3 al piano terra consentirebbe la realizzazione di spazi informativi/reception aperti al pubblico in diretta relazione con il fronte stradale, garantendo l'effetto di rivitalizzazione e di integrazione della funzione complessiva in relazione al tessuto urbano di Via Roma, a fronte di una graduale dismissione delle attività commerciali.

In tal senso, si propone, oltre all'uso b3 - "uffici", la possibilità di introdurre l'uso b4 - "attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano" al fine di consentire l'utilizzo dei locali al piano terra anche come piccole sale polifunzionali per attività culturali e divulgative (conferenze, presentazioni di libri).

L'osservazione proposta si inquadra nell'ambito dello sviluppo dell'inserimento di servizi, nell'ottica della riqualificazione della Città Pubblica, intesa anche come funzioni di valenza pubblica e di servizio alla comunità, in linea con i riferimenti citati nella relazione di

Variante: "Il PSC, al capo IV "Gestione degli interventi ordinari attraverso il RUE" art. 4.1 Città storica (ACS), (...) propone azioni mirate a promuovere l'uso del patrimonio storico non solo come bene culturale, ma anche come **opportunità di implementazione di servizi** e funzioni di attrattività per incentivare la residenza e la fruizione turistica."

In particolare si richiama l'obbiettivo indicato dalla relazione di Variante:

"modifica del capo 4.1 – città' storica ed edifici tutelati esterni alla città' storica.

(...)

- investire sulla qualità urbana del tessuto storico e sulla sua rigenerazione;
- promuovere il patrimonio urbano come bene culturale e come risorsa e **potenzialità di funzioni;**
- potenziare e **sviluppare l'inserimento di servizi** e attività commerciali e artigianali nell'ottica di una visione della Città storica come centro commerciale naturale;
- valorizzare e salvaguardare il tessuto connettivo del centro storico, nell'ottica della riqualificazione della "Città Pubblica" e della sua attrattività nel contesto urbano e territoriale."

ed in particolare:

"la possibilità di insediamento di tutte le funzioni elencate tra i tipi d'uso urbanistico A), B) ed E) (ad esclusione delle residenze turistico – alberghiere e3), in tutte le classi tipologiche di cui all'elaborato 3.1 del RUE, senza ulteriori distinzioni tra i diversi livelli e piani appartenenti all'Unità fabbricativa."

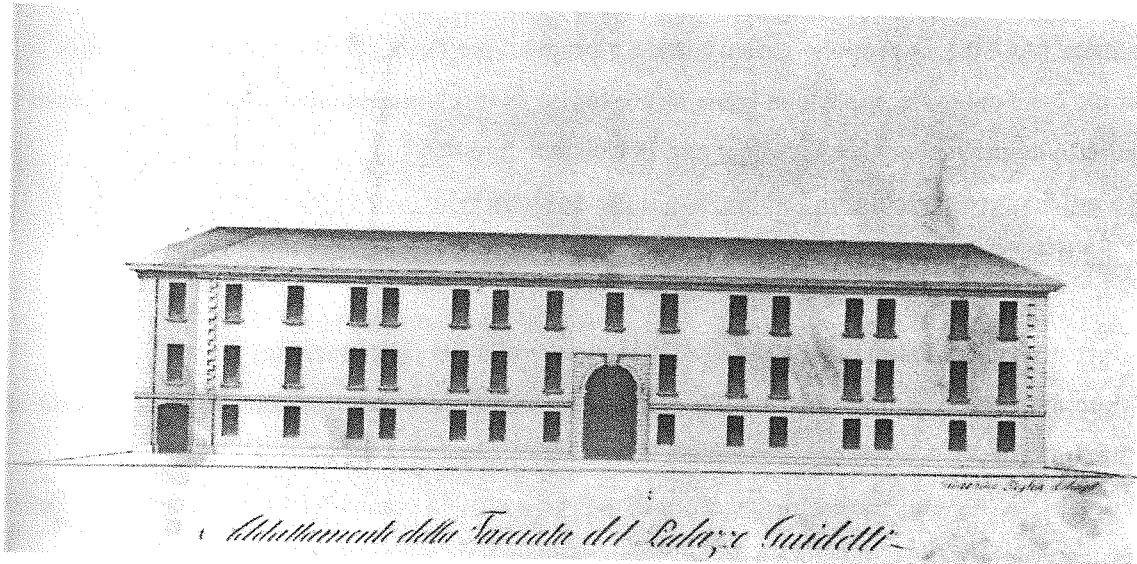


fig. 1 - La facciata originaria di Palazzo Guidotti