



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

n. 548
P.G. n. 157261

Data 20/09/2016

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA E MOBILITA'. SETTORE URBANISTICA. COMUNICAZIONE IN MERITO ALLO SVOLGIMENTO DEL PERCORSO DI PROGETTAZIONE PARTECIPATA PER IL RECUPERO ED IL RIUSO DELL'EDIFICIO STORICO DI CAMPO MARTE DEL COMUNE DI BRESCIA NELL'AMBITO DEL PROGETTO "UN CUORE PER MARTE": ESITI.

L'anno 2016, addì venti del mese di Settembre alle ore 9:00 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

		PRESENTE
DEL BONO EMILIO	Sindaco	Si
CASTELLETTI LAURA	V. Sindaco	--
FENAROLI MARCO	Assessore	Si
FONDRA GIANLUIGI	Assessore	--
MANZONI FEDERICO	Assessore	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
PANTEGHINI PAOLO	Assessore	Si
SCALVINI FELICE	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Sindaco DEL BONO EMILIO

Partecipa il Segretario Generale BARILLA CARMELINA

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

N. 548

- 20.9.2016

P.G. n. 157261

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Comunicazione in merito allo svolgimento del percorso di progettazione partecipata per il recupero ed il riuso dell'edificio storico di Campo Marte del Comune di Brescia nell'ambito del progetto "Un cuore per Marte": Esiti.

L'Assessore all'Urbanistica Prof. Ing. Michela Tiboni, comunica alla Giunta quanto di seguito riportato.

"Un Cuore per Marte" è il titolo di un percorso di progettazione partecipata che l'Amministrazione comunale ha voluto promuovere per il recupero ed il riuso dell'edificio storico di Campo Marte, la cui proprietà, prima del Ministero della Difesa, poi passata all'Agenzia del Demanio regionale, è stata trasferita, nell'aprile del 2016, al Patrimonio del Comune di Brescia.

L'obiettivo del progetto partecipativo è stata l'individuazione di una o più possibili destinazioni funzionali per l'edificio storico, restituito alla collettività.

Il tema centrale del percorso è stato l'edificio, che negli auspici del progetto, si è ipotizzato essere "un cuore" per il parco, o comunque, un punto di riferimento per i suoi fruitori; inoltre, nel corso dei lavori, ritenendo che i possibili utilizzi della palazzina non potessero prescindere dal contesto in cui essa è inserita, è stata stimolata una riflessione più ampia e si è ragionato anche su Campo Marte nel suo insieme.

Si è trattata di un'importante occasione per mettere in atto un principio caro all'Amministrazione, contenuto anche nel Piano di Governo del Territorio, che è quello della Rigenerazione Urbana, ovvero del recupero e del riutilizzo di immobili dismessi, abbandonati o degradati, al fine di restituire nuova vita alla città.

La modalità che la Giunta ha indicato per procedere a questo lavoro è stata quella della partecipazione, attraverso l'Urban Center Brescia, che si avvale di questo efficace

strumento per supportare la pianificazione e la progettazione pubblica e per affrontare tematiche di natura ambientale culturale o sociale.

Lavorare con un approccio partecipativo ha significato coinvolgere in forma attiva i beneficiari potenziali di un piano o progetto, fin dalla sua ideazione.

La scelta della progettazione partecipata offre all'Amministrazione l'opportunità di assumere decisioni che siano condivise il più possibile e che siano frutto della collaborazione, non solo di portatori di interesse tradizionali, ma anche di cittadini, che liberamente intendono esprimere la propria opinione.

Esiti

I. Gli esiti del percorso partecipativo

Il percorso partecipativo, ha reso evidente il fatto che dialogare insieme aiuta ad una migliore comprensione dei fatti e può far cambiare opinioni e idee precedentemente espresse in forma isolata, portando ogni singolo partecipante in una dimensione collettiva, capace di uno sviluppo condiviso del progetto.

II. Il parco

Identità del parco

Il grafico, (documento allegato) esito di un questionario, mette in evidenza le scelte privilegiate dai partecipanti sul tema dell'identità e della natura del parco:

Tempo libero	(29%)
Sociale, di aggregazione	(22%)
Sportiva	(19%)
Culturale	(13%)
Storica	(8%)
Naturalistica	(6%)
Intrattenimento	(3%)

Attività del parco

Durante i lavori ai tavoli è emerso come le attività leggere e libere siano indicate come nettamente prevalenti rispetto alle altre. Seguono le attività sportive e gli eventi di piccola e media scala, senza esclusione di grandi eventi, seppur indicati in misura minore.

Interventi strutturali del parco

Nel grafico (documento allegato) è rappresentato il grado di priorità degli interventi da effettuare al parco secondo i partecipanti al laboratorio.

Essi sono disposti dall'alto verso il basso con priorità d'intervento sempre minori.

A ogni voce è associato un colore che ne indica l'urgenza:

Giallo - priorità bassa
Arancio - priorità media
Rosso - priorità alta

Disegno di sintesi delle idee sul parco (documento allegato)

III. La Palazzina

Funzioni della palazzina

Nei grafici (documento allegato) sono indicate le preferenze per le funzioni da assegnare alla palazzina, così come sono emerse nel percorso partecipato, dal questionario e dal lavoro collettivo.

Sulle funzioni della palazzina si è ragionato anche in termini di priorità.

Nell'istogramma che segue le funzioni della palazzina sono disposte dall'alto verso il basso con priorità d'intervento sempre minori.

A ogni voce è associato un colore che ne indica l'urgenza:

Celeste - priorità bassa
Azzurro - priorità media
Blu - priorità alta

Disegno di sintesi - funzioni della palazzina (documento allegato)

Relazione di sintesi - funzioni della palazzina

Le funzioni che sono state ritenute più meritevoli di considerazione sono state principalmente quattro alle quali, in subordine, se ne aggiungono altre cinque,:

Elementi principali	Elementi secondari
Funzione culturale	Funzione sportiva
Funzione generica per spazi comuni	Funzione residenziale
Funzione ricettiva/ristoro	Funzione civico/sociale
Funzione servizi	Funzione ludica
	Funzione Sanitaria

Funzioni principali

Funzione culturale sala lettura, book crossing, caffè letterario, sede per associazioni, mostre temporanee, laboratori d'arte.

Funzione generica per spazi comuni sala poli-funzionale, sala riunioni, spazio espositivo, spazio per associazioni, sala conferenze.

Funzione ricettiva /ristoro bar punto ristoro, piccola ristorazione, plateatico esterno.

Funzione servizi per il parco servizi igienici, spogliatoi.

tra le quattro principali spiccano la funzione culturale e quella mista, ovvero quella della polifunzionalità.

La convinzione circa la bontà di un utilizzo polifunzionale si è spinto al punto da vedere in una sala polifunzionale un punto baricentrale caratterizzante tutto lo stabile.

Il carattere di polifunzionalità implica alcune considerazioni:

- 1) la non esclusività degli spazi a favore di una sola entità ma viceversa spazi a disposizione di tutti: associazioni, consigli di quartiere, comitati, ecc.;
- 2) un utilizzo libero, che potrebbe anche voler dire, in sintesi, l'esistenza di un soggetto multiplo a forte componente culturale, una sorta di "oratorio laico";
- 3) maggiore versatilità d'uso per le poche o nulle attrezzature; viceversa, uno spazio caratterizzato da una specifica attività o destinazione deve essere attrezzato a misura per l'uso che se ne intende fare.

Altra esigenza emersa è quella di individuare all'interno dello spazio un punto di ristoro.

Il locale/bar dovrà essere piccolo, non invasivo con la possibilità di un plateatico esterno per poter usufruire dello spazio verde di pertinenza.

Il bar potrebbe avere anche una declinazione nel ristorante, ma sempre con superficie contenuta.

Il 'caffé letterario' potrebbe diventare il punto d'incontro tra la vocazione culturale dello spazio e quest'altra che risulta tra le funzioni più gettonate.

Secondo alcuni il locale ristoro (bar) ovvero la destinazione commerciale consentirebbe per il tavolo di reggere il peso della gestione dell'intero stabile e in quota parte del parco.

In questa ottica si segnala anche l'intervento di un cittadino che ha proposto l'utilizzo unitario della palazzina da parte di un gestore privato, con la possibilità di apertura anche di un locale di ristorazione vero e proprio (ristorante), che dovrebbe garantire con i propri profitti derivanti dall'attività anche la funzione culturale e sportiva da tutti segnalata.

Le osservazioni contrarie, hanno indicato, nell'ipotesi che questa soluzione si possa avverare, la condizione essenziale che l'attività di ristorazione sia supportata da un progetto con forte caratterizzazione e non si riduca a mera speculazione commerciale.

La preoccupazione è che con una forte impronta commerciale venga meno la possibilità di un utilizzo pubblico e gratuito dello spazio.

In ogni caso, sentita da tutti è l'esigenza di poter godere di un plateatico con sedie e tavoli all'aperto e uno spazio per piccoli eventi di modesta entità (indicativamente 60 mq.).

Un'altra indicazione chiaramente emersa dal tavolo è quella dell'individuazione, dentro la palazzina, di uno spazio dedicato ai servizi igienici e di uno spazio per gli spogliatoi a servizio delle attività sportive del parco. Tale funzione potrebbe essere assolta anche dall'edificio piccolo a lato dei campetti da tennis.

Funzioni secondarie

Come detto, alle quattro funzioni principali se ne aggiungono altre cinque, che, pur avendo raccolto minore gradimento, meritano anch'esse una riflessione

funzione sportiva: per associazione sportiva.

funzione residenziale: per appartamento custode.

funzione civico/sociale: per presidio di un servizio sociale, sede di associazione civico sociale

funzione sanitaria: per ambulatorio prelievi di sangue.

funzione ludica: per giochi da tavolo, ludoteca

La sede di un'associazione sportiva è stata individuata come logica conseguenza per un parco che è nato ed è tutt'oggi vocato alle attività sportive.

L'associazione potrebbe offrire una serie di servizi e di assistenza a questo tipo di utenza. Con la presenza di una sede di una associazione sportiva, potrebbe essere rafforzato il ruolo di Campo Marte per la promozione e per le politiche dello sport, nonché potrebbero essere stimulate le attività sportive/culturali.

Nella più felice delle soluzioni si potrebbe prevedere la creazione di una piccola cineteca dedicata allo sport.

L'esigenza di un presidio stabile, ovvero la presenza di un custode potrebbe essere utile al fine di evitare o contenere possibili atti di vandalismo.

Un presidio ambulatoriale e/o quello a carattere di servizio sociale (anche sede di associazione civico sociale), potrebbero invece sopperire alla carenza di tale funzione nel quartiere.

Si segnala anche l'indicazione circa l'installazione di una rete WiFi utile ad un miglior funzionamento della struttura.

Si auspica infine una contiguità più marcata tra il Campo e la Palazzina, tramite l'eliminazione della recinzione che li divide.

IV. La Gestione

Gestione accessibilità al parco

OPZIONE A - Gestione di base

Chi sostiene l'ipotesi di una gestione di base, ovvero la minima indispensabile per il parco, parte dal presupposto che Campo Marte vada bene così com'è oggi, con una fruizione libera ed aperta, da considerare alla stessa stregua degli altri parchi cittadini e quindi senza una gestione particolarmente strutturata o un presidio speciale dei suoi spazi.

Viene quindi ritenuta ottimale una gestione del parco da parte del Comune, che ne regola l'accessibilità secondo gli attuali orari di apertura e di chiusura e che si fa carico della sua manutenzione.

Chi sostiene l'idea di considerare la palazzina quale struttura a servizio delle attività di Campo Marte, propone di includerla fisicamente nel parco, eliminando le recinzioni che da esso la dividono e gestendone quindi gli accessi e gli utilizzi in forma unitaria con il parco.

OPZIONE B - Gestione strutturata

L'idea che sta alla base di una gestione più controllata per quanto riguarda il parco è quella di garantire una maggiore sicurezza per i fruitori del parco e di prevenire atti di vandalismo.

A tal fine, si conferma l'attuale gestione dell'accessibilità del parco da parte del Comune per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura, ma si pensa che possa essere opportuno presidiare il parco ed i suoi accessi, ad esempio attraverso l'insediamento di un custode presso la palazzina.

Nell'ottica di una gestione più strutturata, per quanto riguarda il complesso composto da palazzina e campetti, è stata avanzata l'ipotesi di una gestione autonoma rispetto

al parco, con accessi indipendenti e orari diversi dal parco, più specificatamente, con aperture prolungate negli orari serali.

in questa ipotesi non sarebbe opportuna l'eliminazione della rete tra la palazzina ed il parco.

Gestione attività nel parco

OPZIONE A - nessuna regolamentazione

In merito alla gestione delle attività, chi sostiene la tesi di una gestione semplice del parco, ritiene che non sia indispensabile predisporre una specifica regolamentazione delle sue attività, avendo identificato Campo Marte soprattutto come luogo per il tempo libero e lo sport o per eventi di piccola e media scala, ma considerandolo non adatto per i grandi eventi, dato il contesto densamente abitato in cui il parco è collocato.

OPZIONE B - regolamentazione specifica

Chi sostiene la necessità di una specifica regolamentazione per le attività da svolgersi al parco, pur confermando prioritariamente l'identità di Campo Marte come parco destinato al tempo libero e allo sport o per eventi di piccola e media scala, non esclude la possibilità in alcune occasioni di realizzare grandi spettacoli; in quest'ottica, però, propone di predisporre un regolamento con una calendarizzazione dei grandi eventi, da limitarsi in pochi episodi annuali. Si ritiene che questo sia l'unico modo per poter contemperare le diverse esigenze e di garantire un equilibrato utilizzo del parco da parte di tutti.

Gestione strutture del parco

Per quanto concerne la gestione del parco dal punto di vista delle sue strutture, si ritiene corretto da parte di tutti partecipanti al laboratorio che il Comune, oltre alla naturale manutenzione ordinaria (verde, alberature, ecc.), ripristini e riporti in efficienza alcune strutture esistenti (panchine, recinzioni, campetti sportivi, ecc.) e che programmi alcuni interventi di completamento (riapertura accessi, adeguamento percorsi, posa di impianti di illuminazione, realizzazione di nuove aree per il gioco e lo sport, ecc.), in linea, peraltro, con quanto previsto anche in precedenti progetti.

In particolare, per quanto riguarda i campetti, è opinione dei più proporre una sistemazione del suolo e delle attrezzature pensata per un uso amatoriale e ricreativo.

la maggior parte dei partecipanti, secondo la logica di una salvaguardia del parco "così com'è", ritiene corretto proporre di non realizzare nuove costruzioni edilizie a servizio del parco, ma di ristrutturare quelle esistenti, con riferimento al piccolo edificio posto a nord ed, ovviamen-

te, alla palazzina recentemente acquisita nel patrimonio comunale.

Gestione palazzina e campetti

Per la palazzina e per i campetti sono emerse diverse modalità di gestione: una principalmente a carico del Comune, una di tipo misto (per una parte comunale e per una parte concessa ad associazioni) ed una di tipo privato (almeno in quota parte), con riferimento in particolare ad un punto ristoro.

OPZIONE 1 - Gestione pubblica

Partendo dal presupposto che la palazzina sia un servizio accessorio per il parco

la gestione è legata all'idea di un controllo diretto da parte del Comune, magari anche con un presidio per il parco (casa del custode) e per i campetti sportivi.

In questa ipotesi, il Comune, attraverso le proprie strutture interne e/o con l'appoggio del consiglio di quartiere (*), gestisce direttamente alcuni spazi dandoli in uso a chi ne faccia specifica richiesta; a tal fine si occupa di stendere un regolamento e di prevedere la gratuità o meno dell'uso degli spazi in funzione o meno dell'interesse pubblico delle attività proposte.

(*) si segnala che i membri del consiglio di quartiere che hanno partecipato ai tavoli di lavoro mettono in luce alcune difficoltà nel caso di una gestione interamente a carico loro, soprattutto considerata l'assenza di risorse economiche a loro disposizione.

Per quanto riguarda i campetti adiacenti alla palazzina, si pensa ad un accesso libero e non gestito, magari semplicemente controllato dal custode del parco.

Nell'ipotesi di apertura di un punto ristoro, la gestione può rimanere in capo al Comune, ma non si esclude che possa oppure essere concessa a terzi.

tipologie di spazi e possibili gestioni:

SPAZI POLIVALENTI E SERVIZI	gestiti da Comune
SPAZI ESCLUSIVI	gestiti dal Comune e dati in uso ad associazioni
PUNTO RISTORO	gestito dal Comune o da terzi
CASA DEL CUSTODE	gestita dal Comune
CAMPETTI SPORTIVI	gestiti da Comune, con accesso libero

OPZIONE 2 - Gestione pubblica + associazioni

In questa ipotesi, il Comune assegna la gestione degli spazi (attraverso concessioni) a realtà associative che si fanno parte attiva nella manutenzione degli stessi e nell'organizzazione delle attività.

A tal fine, il consiglio di quartiere può fare da "catalizzatore delle realtà associative" interessate.

L'ipotesi è quella di un gruppo misto di associazioni, sportive, sociali e culturali, che si occupino di garantire un accesso a rotazione delle stanze e una fruizione degli spazi per attività non a scopo di lucro.

Un'associazione, sportiva o culturale, potrebbe prendere in gestione il punto ristoro.

Analogo meccanismo si può adottare nell'ipotesi di voler attivare una gestione controllata dei campetti sportivi adiacenti alla palazzina: per questa eventualità è emersa in prevalenza la proposta di gestione da parte di associazioni sportive.

tipologie di spazi e possibili gestioni:

SPAZI POLIVALENTI E SERVIZI	gestiti da Comune o da associazioni
SPAZI ESCLUSIVI	gestiti da associazioni
PUNTO RISTORO	gestito dal Comune o da associazioni
CASA DEL CUSTODE	gestita dal Comune
CAMPETTI SPORTIVI	gestiti da Comune o da associazioni

OPZIONE 3 - Gestione di associazioni + privati

Tra le ipotesi di gestione della palazzina si è valutata la possibilità di una collaborazione fra associazioni e privati nell'amministrazione degli spazi, in una forma più esclusiva.

In questa opzione, si pensa ad una gestione della palazzina e dei campetti sportivi indipendente dalla gestione del parco.

La funzione della palazzina è maggiormente caratterizzata: il punto ristoro e le varie attività sportive, culturali, o del tempo libero non sono necessariamente legate alle attività del parco.

In particolare, si è pensato che alcune parti della palazzina vengano assegnate ad associazioni per insediarvi la propria sede e per svolgere le proprie attività, mentre altri spazi, in particolare il punto ristoro o ristorante, vengano date in concessione ad una realtà privata.

L'assegnazione degli spazi può prevedere un canone di affitto, il cui valore viene calibrato anche in funzione di alcuni oneri a carico dei soggetti assegnatari: dalla manutenzione dello stabile al controllo dei campetti.

Ad esempio, i campetti sportivi di uso pubblico, potrebbero essere controllati dal titolare del punto ristoro, non tanto a fini lucrativi, quanto per verificare gli accessi ed evitare atti vandalici.

In alternativa, è stata avanzata la proposta di un gestore unico per il punto ristoro e per i campetti con un accesso regolamentato, ad esempio attraverso tesseramento. Tale ti-

po di gestione, senz'altro meno libera, potrebbe d'altro canto generare risorse utili alla manutenzione dei campetti stessi, oppure alla sistemazione della palazzina.

Nell'ottica di una gestione più commerciale, è stata avanzata anche una proposta di realizzare un ristorante di grandi dimensioni, aperto tutto l'anno.

tipologie di spazi e possibili gestioni:

SPAZI POLIVALENTI E SERVIZI	gestiti da associazioni
SPAZI ESCLUSIVI	gestiti da associazioni o dal titolare di un punto ristoro
PUNTO RISTORO	gestione privata
CASA DEL CUSTODE	gestita dal Comune
CAMPETTI SPORTIVI	gestiti da associazioni o dal titolare di un punto ristoro, con le seguenti opzioni: accesso libero e gratuito accesso con prenotazione, ma sempre gratuito accesso a pagamento

Si allega relazione analitica conclusiva.

La Giunta prende atto.

mf*