

---

# La costruzione partecipata dell'albo degli immobili dismessi

Comune di Bertinoro

arch. Tecla Mambelli, Responsabile del settore Edilizia Urbanistica

Laboratorio 1 | Il ruolo degli Usi Temporanei nella pianificazione strategica a supporto della rigenerazione urbana. Ragionamenti sul set di strumenti comunali a disposizione

---

---

# POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE URBANA: INTERVENTI

cofinanziati dalla Regione Emilia - Romagna

PIAZZA COLITTO A  
FRATTA TERME

VIA SANTA CROCE  
A SANTA MARIA  
NUOVA

BERTINORO  
TERRAZZA  
MIRASTELLE

BERTINORO  
SAGRATO SAN SILVESTRO -  
PIAZZETTA E. NOVELLI

---

# AZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA

**REGOLAMENTO BENI COMUNI** PER LA CURA, LA RIGENERAZIONE E LA GESTIONE IN FORMA CONDIVISA DEI BENI COMUNI URBANI, COMPRESI GLI SPAZI PRIVATI SFITTI

**PROCESSO PARTECIPATIVO CON LE ASSOCIAZIONI** CULTURALI LOCALI E I CONSIGLI DI ZONA PER LA DECLINAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE AZIONI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

**ADEGUAMENTO**  
**NORMATIVA RUE PER LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI USI TEMPORANEI** AI SENSI DELL'ART. 16 DELLA LR 24/2017 E INIZIALE SPERIMENTAZIONE ANCHE MEDIANTE PUBBLICAZIONE DI UN AVVISO PUBBLICO

TAVOLO DI LAVORO INTERISTITUZIONALE PER LA DEFINIZIONE **PIANO DELLE INSEGNE E REGOLAMENTO PER I DEHORS** IN SPAZI PUBBLICI E PRIVATI, CON IL COINVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE PRESENTI SUL TERRITORIO

**TAVOLO DI PARTENARIATO CON ENTI LOCALI E GESTORI DEI SERVIZI,** ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI, RAPPRESENTANTI DELLE PRINCIPALI ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA, STAKEHOLDER DELLA COMUNITÀ PER DEFINIZIONE DELL'AGENDA PER RIGENERARE I LUOGHI DELLA COMUNITÀ

**PARTNERSHIP CON L'UNIVERSITÀ** PER LA REALIZZAZIONE DI STUDI E PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

**PROTOCOLLO CON ENTI** ARPAE, AUSL, VVFF, ECC.) PER SPERIMENTAZIONE RIUSO TEMPORANEO

---

## ADEGUAMENTO RUE

Articolo A.10 – Usi temporanei per la rivitalizzazione urbana  
(art. 16 LR 24/2017)

*Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, inutilizzati o sottoutilizzati, e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, quali fattore di innesco per creazione di nuovo valore per parti di città e per le comunità ivi insediate, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali immobili, o parti di essi, anche per usi diversi da quelli ammessi. [...]*

Articolo 3C.1 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) -  
Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi

*Particolari disposizioni per gli interventi compresi nella Strategia per la rigenerazione urbana  
Per gli interventi di rigenerazione urbana compresi nella Strategia partecipata di rigenerazione urbana approvata dall'Amministrazione comunale si applicano le disposizioni di cui al comma 11 ed è possibile andare in deroga agli strumenti urbanistici comunali per motivi di pubblica utilità previa specifica deliberazione di Consiglio comunale*

---

2. *L'uso temporaneo può riguardare immobili sia privati che pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, tra cui, a titolo esemplificativo, centri di alta formazione e relativi laboratori, centri di elaborazione artistica compresa la residenzialità per artisti e l'organizzazione di eventi, centri di attività socio-culturali e giovanili compresi i laboratori scolastici e centri di aggregazione a vocazione sportiva, centri di innovazione per la sperimentazione di nuovi modelli di economia urbana e/o per la condivisione di spazi e modelli di lavoro (coworking, fablab, incubatori, ciclofficine shop and store, ecc.), servizi culturali e cognitivi (biblioteche, centri di documentazione, urban center, ecc.), club e circoli per l'intrattenimento e l'espressività, diversificazione dell'ospitalità, turismo sociale o innovativo, poli del riuso comprese relative attività di formazione e divulgazione.*

5. *L'uso temporaneo è consentito nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza, salvo disposizioni diverse stabilite in appositi Protocolli sottoscritti con gli Enti preposti, per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabile per altri due.*

8. *Nei casi previsti dal Regolamento sulla collaborazione tra i cittadini e l'amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani, l'uso temporaneo può essere ammesso anche previa mera sottoscrizione di un patto di collaborazione, purché il relativo schema tipo che regoli, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani di cui al comma 1, sia approvato dal Consiglio comunale.*

---

# disciplina USI TEMPORANEI

# LE VIE DELL'OSPITALITÀ RIGENERARE I LUOGHI DELLA COMUNITÀ

STRATEGIA PARTECIPATA PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMUNE DI BERTINORO

SCOPRI DI PIÙ SU [bit.ly/ProvaBertinoro](http://bit.ly/ProvaBertinoro)

Gli interventi compresi nella strategia di rigenerazione urbana descritti in questo pannello sono stati co-finanziati dalla Regione Emilia Romagna (Bando Rigenerazione) con contributo di un milione di Euro, grazie alla sinergia con l'ulteriore co-finanziamento di 300.000 euro per la ciclovia del Bevano (Bando Mobilità Sostenibile). **L'obiettivo è costruire luoghi più accoglienti e piacevoli per le persone che abitano il territorio, lo visitano e se ne prendono cura.** Gli interventi infrastrutturali sono integrati ad azioni trasversali (regolamenti, tipologie dehors, patti di collaborazione, modifica della circolazione, ecc.) pensate per aumentare la qualità architettonica dello spazio pubblico e privato e creare un volano per le attività economiche.

## PROGETTI PUBBLICI

Co-finanziati dalla regione Emilia-Romagna

### FRATTA TERME

La realizzazione di Piazza Colto restituisce alla comunità di Fratta Terme un luogo centrale di aggregazione, riorganizzando in modo più funzionale lo stesso numero di posti auto. La piazza sarà attrezzata con sedute, arredo urbano, giochi d'acqua, aree verdi fruibili come spazio di gioco e percorsi pedonali con l'obiettivo di farti godere per il rilancio della attività economica presente nel centro di Fratta Terme.

### CICLOVIA DEL BEVANO

L'argine diventa percorso ciclopedonale in un'area di valorizzazione turistica e collegamento collina - mare. Il primo tratto confina con il paese di Bertinoro, attraversa Parghena collegandosi alla ciclovia sulla via Emilia e arriva fino a via Ronda, da cui è possibile raggiungere il centro abitato di Santa Maria Nuova lungo strade pedonali.

### BERTINORO

SAGRATO SAN SILVESTRO - RIAZZETTA E. NOVELLI

Viene riorganizzato lo spazio a verde creando un sistema di sedute in pietra a gradoni ad uso del pedicchio e del trullo dagli avanzi del Ceuti, con nuova vitalità sulla ex-chiesa di San Silvestro e valorizzazione l'ingresso al Santuario. L'intervento, che si integra alla ripavimentazione in pietra della via Frangipane ad Olcedara a cura di 31 Rose Cox, ha avuto un ulteriore finanziamento dalla Fondazione Casa del Ripararsi di Forlì.

### TERRAZZA EX - MIRASTELLE

La terrazza cambia immagine con una pavimentazione in pietra coerente con il contesto, l'integrazione con la via Mazzini e il ridisegno dell'affaccio sul panorama con la collocazione di opere d'arte.

## AZIONI TRASVERSALI

### CURA DEI BENI COMUNI

Il Regolamento per la cura dei beni comuni coinvolge le associazioni e la comunità nella cura degli spazi pubblici.

### REGOLAMENTO PER I DEHORS

Permette di aumentare la qualità architettonica e la bellezza degli spazi aperti pubblici valorizzando l'offerta turistica per cittadini e visitatori.

# VIA SANTA CROCE A SANTA MARIA NUOVA

La via S. Croce viene interdetta al traffico pesante e il tratto centrale su cui affacciano le principali attività economiche viene riqualificato con la pavimentazione in pietra di marciapiedi, posti auto e slarghi frontistanti le principali emergenze.



NUOVA ILLUMINAZIONE PUBBLICA A LED



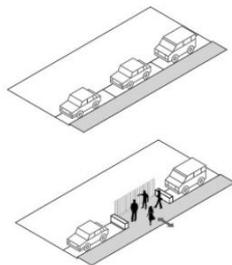
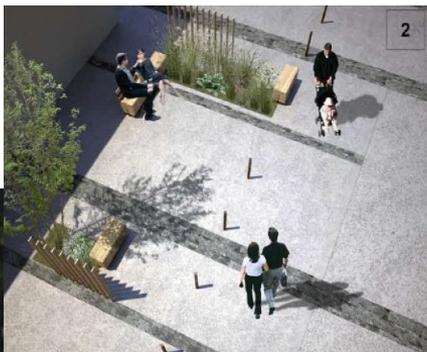
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

BELLEZZA QUALITÀ DELLA VITA CURA

Con il contributo della Regione Emilia-Romagna di cui al B.C.E. n. 1009/20 di pr. 1042/2010 nell'ambito della Strategia Partecipata di Rigenerazione Urbana e un importo complessivo di circa 1.300.000 Euro per i vari interventi di rigenerazione e riqualificazione del centro storico di via S. Croce a Santa Maria Nuova, Piazza Colto a Fratta Terme, Piazza E. Novelli e Terrazza Mirastelle a Bertinoro Centro Storico collegati con il progetto della Ciclovia Bevano.



# SPAZI APERTI FLESSIBILI DEHORS



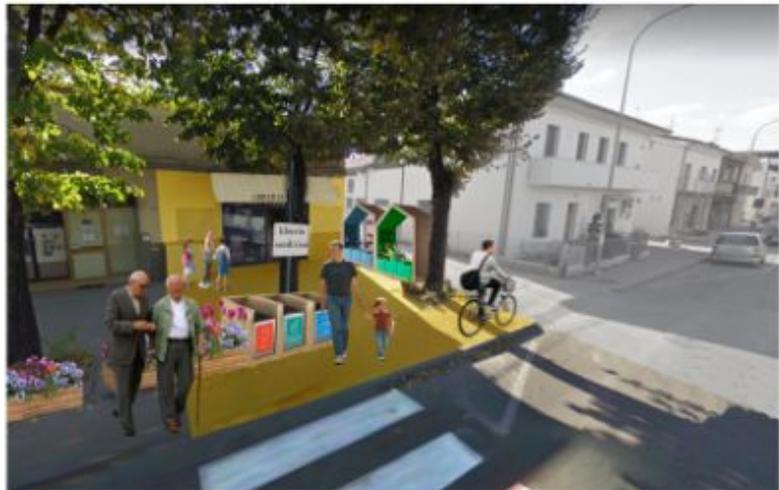
Stato attuale



Proposta di riqualificazione



Proposta di riqualificazione



**SPAZI APERTI  
RIQUALIFICAZIONE  
SLARGHI E VIALI**

# LE VIE DELL'OSPITALITÀ

## RIGENERARE I LUOGHI DELLA COMUNITÀ

STRATEGIA PARTECIPATA PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMUNE DI BERTINORO

SCOPRI DI PIÙ SU [bit.ly/ProvaBertinoro](http://bit.ly/ProvaBertinoro)

Gli interventi compresi nella strategia di rigenerazione urbana descritti in questo pannello sono stati co-finanziati dalla Regione Emilia Romagna (Bando Rigenerazione) con contributo di un milione di Euro, grazie alla sinergia con l'ulteriore co-finanziamento di 300.000 euro per la ciclovia del Bevano (Bando Mobilità Sostenibile). **L'obiettivo è costruire luoghi più accoglienti e piacevoli per le persone che abitano il territorio, lo visitano e se ne prendono cura.** Gli interventi infrastrutturali sono integrati ad azioni trasversali (regolamenti, tipologie dehors, patti di collaborazione, modifica della circolazione, ecc.) pensate per aumentare la qualità architettonica dello spazio pubblico e privato e creare un volano per le attività economiche.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

### PROGETTI PUBBLICI

Co-finanziati dalla regione Emilia-Romagna

#### SANTA MARIA NUOVA

La via S. Croce viene inserita nel traffico pesante e il tratto centrale su cui affacciano le principali attività economiche viene qualificato con la pavimentazione in pietra di marciapiedi, parti auto e stanghi frangenti le principali emergenze. Nuove aree verdi adiacenti al fabbricato saranno inserite per migliorare la qualità percettiva e la salubrità della zona e rendere piacevole la sosta e il passaggio.

#### CICLOVIA DEL BEVANO

L'argine diventa percorso riciclopeditale in un'area di valorizzazione turistica e collegamento collina - mare. Il primo tratto cofinanziato parte da Bertinoro, attraversa Fontelina collegandosi alla ciclovia sulla via Emilia e arriva fino a via Ronde, da cui è possibile raggiungere il centro abitato di Santa Maria Nuova lungo strade pedonali.

#### BERTINORO

SAGRATO SAN SILVESTRO - PIAZZETTA E. NOVELLI

Viene riorganizzato lo spazio e viene creato un sistema di sedute in pietra a gradoni ad uso dei residenti e dei fruitori degli eventi del Cwib, con nuova visuale sulla ex-chiesa di San Silvestro e valorizzazione l'ingresso al Sestiere. L'intervento, che si integra alla ripavimentazione in pietra della via Frangipane ad Obardon e cura di U. Basso Gale, ha avuto un ulteriore finanziamento dalla Fondazione Casa del Risparmio di Forlì.

#### TERRAZZA DK - MIRASTELLE

La terrazza cambia immagine con una pavimentazione in pietra connessa con il contesto, l'integrazione con la via Mazzini e il rifoggio dell'affaccio sul panorama con la collocazione di opere d'arte.

### AZIONI TRASVERSALI

#### CURA DEI BENI COMUNI

Il Regolamento per la cura dei beni comuni coinvolge le associazioni e la comunità nella cura degli spazi pubblici.

#### REGOLAMENTO PER I DEHORS

Permette di aumentare la qualità architettonica e la bellezza degli spazi pubblici valorizzando l'offerta turistica per cittadini e visitatori.

# PIAZZA COLITTO A FRATTA TERME

La realizzazione di Piazza Colitto restituisce alla comunità di Fratta Terme un luogo centrale di aggregazione, riorganizzando in modo più funzionale lo stesso numero di posti auto.



La piazza sarà attrezzata con sedute, arredo urbano, giochi d'acqua, aree verdi fruibili come spazio di gioco e percorsi pedonali con l'obiettivo di farsi cardine per il rilancio delle attività economiche presenti nel centro di Fratta Terme.

#### PAVIMENTO CON CHIAVA A VISTA

Calcestruzzo microlevato con ghiaia a vista

#### VASCA ORNAMENTALE

Vasca d'acqua rivestita con piastrelle di porfido

#### FONTANA

In metallo con colonna schiumosa

#### ALZATURE

Filari di Aceri Negundi

#### PARCHIEGGI

Porfido

#### SEDUTE

In legno con strutture in acciaio

#### NUOVA ILLUMINAZIONE PUBBLICA A LED



**BELLEZZA QUALITÀ DELLA VITA CURA**

Con il contributo della Regione Emilia - Romagna (Bando al DCE n. 550/2016) e con il contributo della Strategia Partecipata di Rigenerazione Urbana con un importo complessivo di circa 1.000.000 Euro per quattro interventi di rigenerazione degli spazi pubblici nel centro di S. Maria Nuova, Piazza Colitto a Fratta Terme, Piazza S. Novelli a Ternate (Ravenna) e Bertinoro (Cesena) collegati con il progetto della Ciclovia Bevano.

Regione Emilia-Romagna  
Bando rigenerazione urbana 2018

# ALBO IMMOBILI DISMESSI FRATTA TERME Attività commerciali sfitte





# LE VIE DELL'OSPITALITÀ

## RIGENERARE I LUOGHI DELLA COMUNITÀ

STRATEGIA PARTECIPATA PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMUNE DI BERTINORO

SCOPRI DI PIÙ SU [bit.ly/ProvaBertinoro](http://bit.ly/ProvaBertinoro)

Gli interventi compresi nella strategia di rigenerazione urbana descritti in questo pannello sono stati co-finanziati dalla Regione Emilia Romagna (Bando Rigenerazione) con contributo di un milione di Euro, grazie alla sinergia con l'ulteriore co-finanziamento di 300.000 euro per la ciclovia del Bevano (Bando Mobilità Sostenibile). **L'obiettivo è costruire luoghi più accoglienti e piacevoli per le persone che abitano il territorio, lo visitano e se ne prendono cura.** Gli interventi infrastrutturali sono integrati ad azioni trasversali (regolamenti, tipologie dehors, patti di collaborazione, modifica della circolazione, ecc.) pensate per aumentare la qualità architettonica dello spazio pubblico e privato e creare un volano per le attività economiche.

### PROGETTI PUBBLICI

Co-finanziati dalla regione Emilia-Romagna

#### SANTA MARIA NUOVA

La via S. Croce viene insediata al traffico pesante e il tratto centrale su cui affluiscono le principali attività economiche viene riqualificato con la pavimentazione in pietra di marciapiedi, punti auto e stanghi frontonali in pietra di marciapiedi. Nuove essenze vegetali adorne ad arbutus saranno introdotte per migliorare la qualità percettiva e la salubrità della zona e rendere piacevole la sosta e il paesaggio.

#### CICLOVIA DEL BEVANO

L'argine diventa percorso ciclopedonale in un'area di valorizzazione turistica e collegamento collina - mare. Il primo tratto collegato parte da Bertinoro, attraverso Panighina collegandosi alla ciclabile sulla via Emilia e arriva fino a via Ronde, da cui è possibile raggiungere il centro storico di Santa Maria Nuova lungo strade pedonali.

#### FRATTA TERME

La realizzazione di Piazza Coltro restituisce alla comunità di Fratta Terme un luogo centrale di aggregazione, riorganizzando in modo più funzionale lo stesso numero di spazi auto. La piazza sarà attrezzata con sedute, arredo urbano, giochi d'acqua, aree verdi fruibili come spazio di gioco a percorsi pedonali con l'obiettivo di farsi carico per il rilancio delle attività economiche presenti nel centro di Fratta Terme.

### AZIONI TRASVERSALI

#### CURA DEI BENI COMUNI

Il Regolamento per la cura dei beni comuni coinvolge le associazioni e la comunità nella cura degli spazi pubblici.

#### REGOLAMENTO PER I DEHORS

Permette di aumentare la qualità architettonica e la bellezza degli spazi pubblici valorizzando l'offerta turistica per cittadini e visitatori.

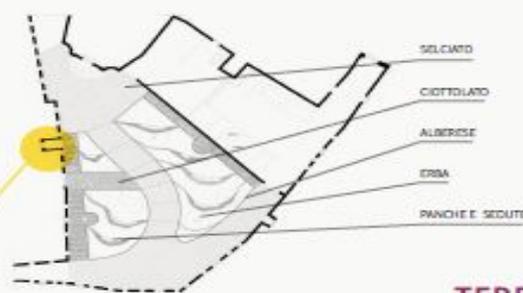
#### DISCIPLINA DEGLI USI TEMPORANEI

Per riattivare gli edifici dismessi, offre a cittadini, sperimentando temporaneamente anche usi diversi di quelli predefiniti, attività che possono offrire nuovi scenari di rigenerazione.

## SAGRATO SAN SILVESTRO - PIAZZETTA E. NOVELLI

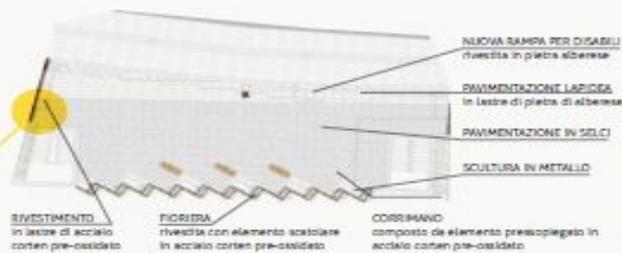
Viene riorganizzato lo spazio a verde creando un sistema di sedute in pietra a gradoni ad uso dei residenti e dei fruitori degli eventi del Ceub, con nuova visuale sulla ex-chiesa di San Silvestro e valorizzando l'ingresso al Seminario.

L'intervento, che si integra alla ripavimentazione in pietra delle vie Frangipane ed Oberdan a cura di 2i Rete Gas, ha avuto un ulteriore finanziamento dalla Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì.



## TERRAZZA EX MIRASTELLE

La terrazza cambia immagine con una pavimentazione in pietra coerente con il contesto, l'integrazione con la via Mazzini e il ridisegno dell'affaccio sul panorama con la collocazione di opere d'arte.



SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE



BELLEZZA QUALITÀ DELLA VITA CURA

Con il contributo della Regione Emilia - Romagna di cui al DGR n. 5562/2018 n. 1042/0000 nell'ambito della Strategia Partecipata di Rigenerazione urbanistica un progetto complessivo di circa 1.000.000 Euro per rigenerare itinerari di rigenerazione strategica del centro storico di via S. Croce a Santa Maria Nuova, Piazza Coltro a Fratta Terme, Piazzetta E. Novelli e Terrazza Mirastelle a Bertinoro Centro Storico) collegati con il progetto della Ciclovia Bevano.

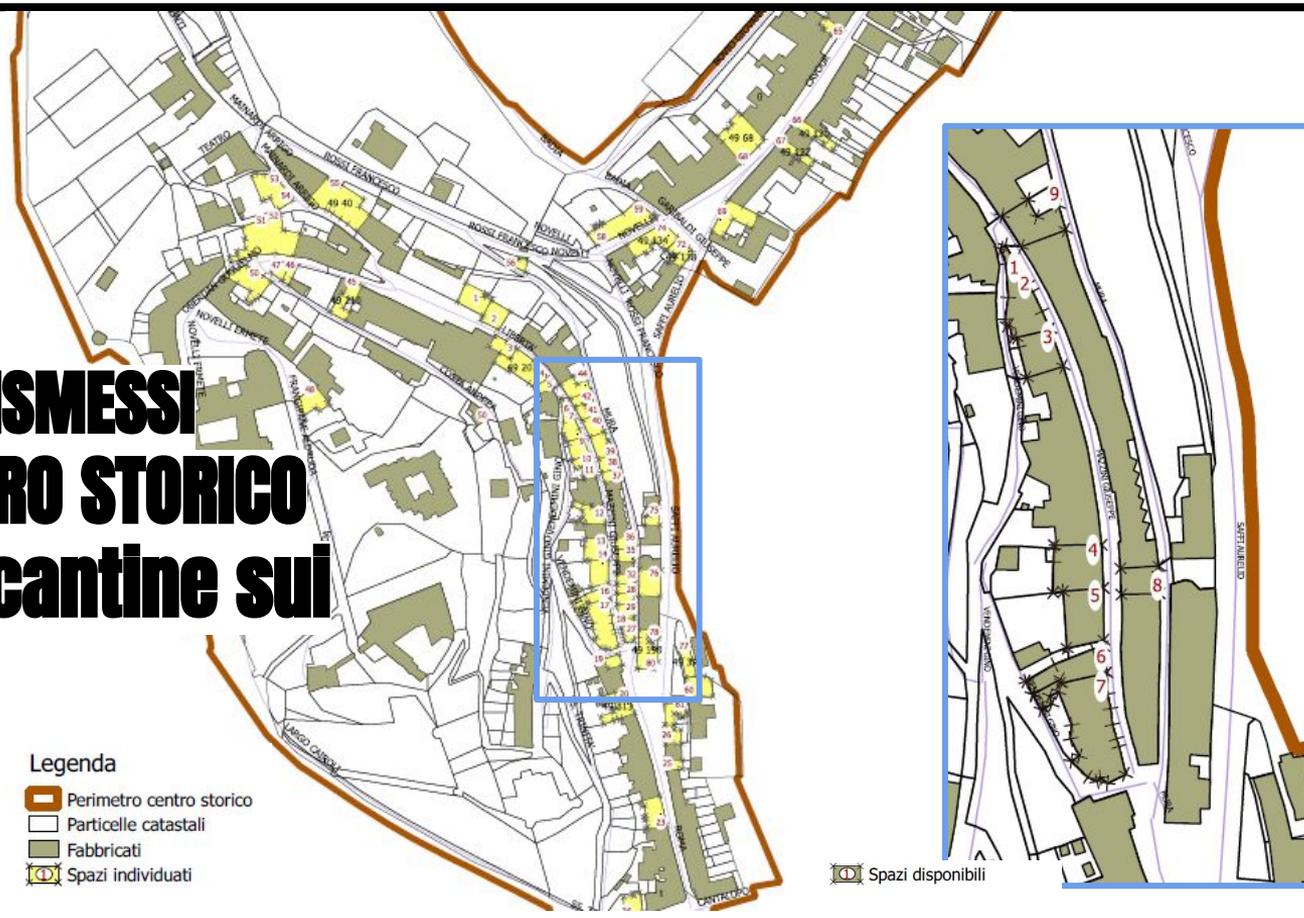


Regione Emilia-Romagna

Bando rigenerazione urbana 2018

# ALBO IMMOBILI DISMESSI BERTINORO CENTRO STORICO

## Negozi sfitti e cantine sui viali principali



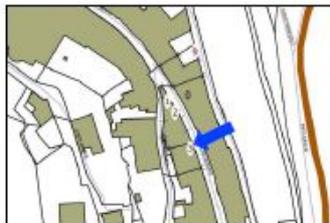


Provincia di Forlì - Cesena  
**COMUNE DI BERTINORO**  
**RILIEVO SPAZI PRIVATI FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO**  
 Progetto sperimentale di valorizzazione e gestione condizionale del centro storico definito con procedure concordative nell'ambito della L.R. n. 41/97

**SCHEDE DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI SPAZI SFITTI DEL CENTRO STORICO**

**Nucleo:** Bertinoro  
**Via:** Mazzini  
**Nr civico:** 20A

**U.M.I./Unità edilizia PSC:** 135  
**Scheda n.:** 3



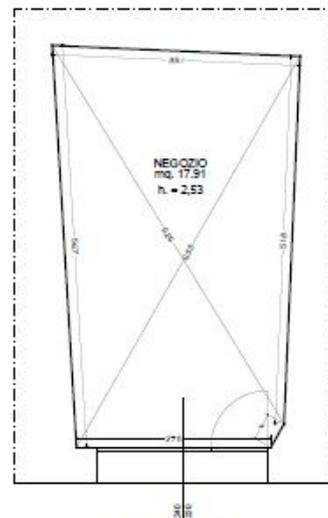
Stralcio PSC tavola Ca1 - UMI 135



Localizzazione  
 (individuazione nel centro storico/catastrale)

# ALBO IMMOBILI DISMESSI BERTINORO CENTRO STORICO Negozi sfitti e cantine sui viali principali

## Rilievo di massima rapporto 1:50



VIA GIUSEPPE MAZZINI

### DESCRIZIONE SPAZIO

#### Descrizione e stato di conservazione del fabbricato

Stato di conservazione: **PESSIMO**  
 Destinazione catastale: C01 - NEGOZI/BOTTEGHE  
 Ultimo uso: **COMMERCIALE (ONORANZE FUNEBRI)** Ultimo attuale: nessuno

#### Dati geometrici

Superficie calpestabile: 17,91 mq  
 Altezza: 2,53 ml  
 Finiture: PARETI INTONACATE • PAVIMENTI IN MATTONELLE DI CERAMICA • SOFFITTO INTONACATO CON TRAVI IN LEGNO • PORTA DI ACCESSO E VETRINA IN ALLUMINIO E VETRO CON SERRANDA IN METALLO

#### Impianti/servizi igienici

Elettrico: SI  
 Idrico: NO  
 Servizi Igienici: NO

Interventi consigliati: RISAMENTO MURATURE PER UMIDITA' - RIFACIMENTO INTONACI INTERNI DI PARETI E SOFFITTO - PULIZIA PAVIMENTO E VETRINA



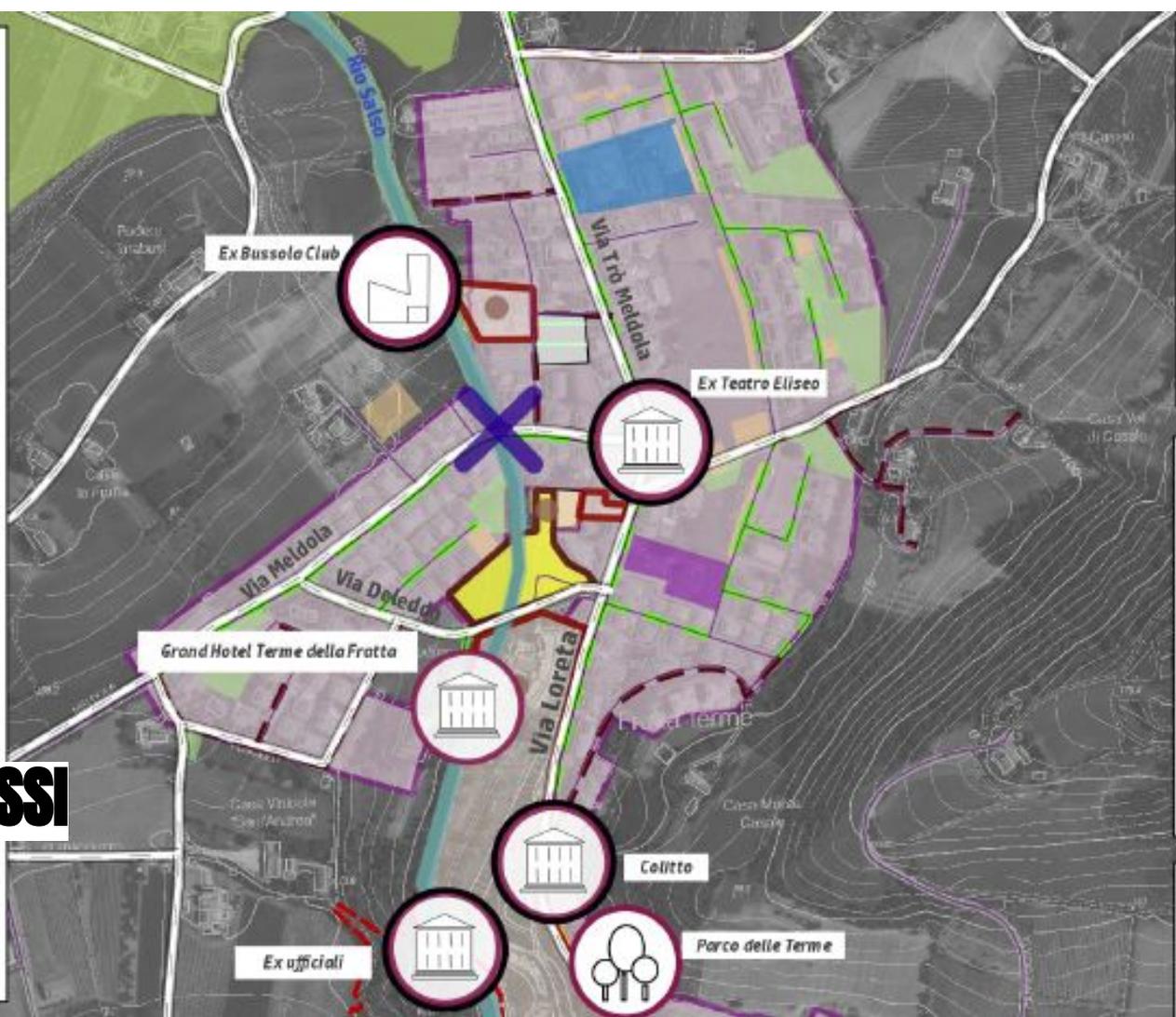


La Bussola



Colitto

# ALBO IMMOBILI DISMESSI GRANDI CONTENITORI PUBBLICI/PRIVATI





Ex Casa della Carità



Piazzetta Novelli

# ALBO IMMOBILI DISMESSI GRANDI CONTENITORI PUBBLICI/PRIVATI



Piazzetta Mirastelle



Vista edificio Mirastelle