

HUBER

“Formare e accompagnare gli attori, sperimentare gli usi temporanei”

Lezione n.2 | 10 Novembre 2020

“Il contributo delle norme ai processi di riuso temporaneo”

IL PROGETTO GENERA LA NORMA

Il caso dell'ex scalo ferroviario Ravone a Bologna

Nicola Marzot, Luca Righetti

www.studioperforma.it



Committente:



Responsabile dell'esecuzione:

Ingegnere Alessandro Maculani

Progettisti:

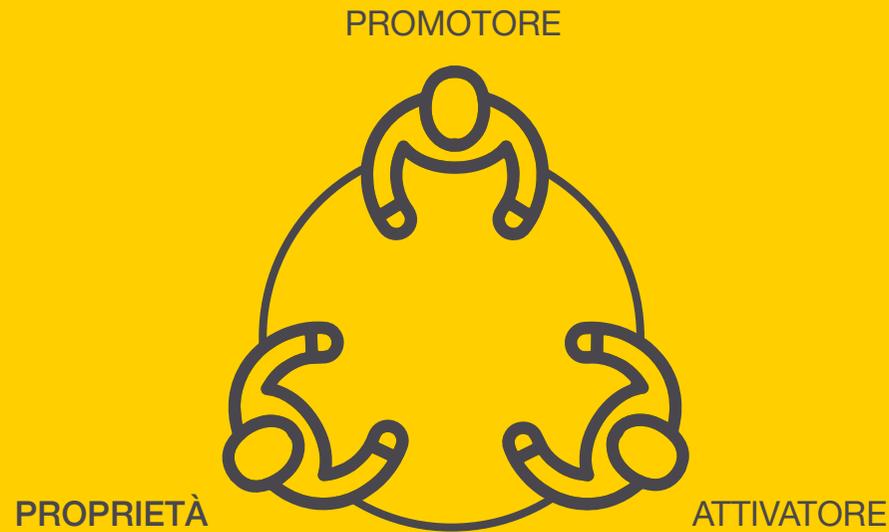
PERFORMA A+U

Arch. Nicola Marzot e Arch. Luca Righetti



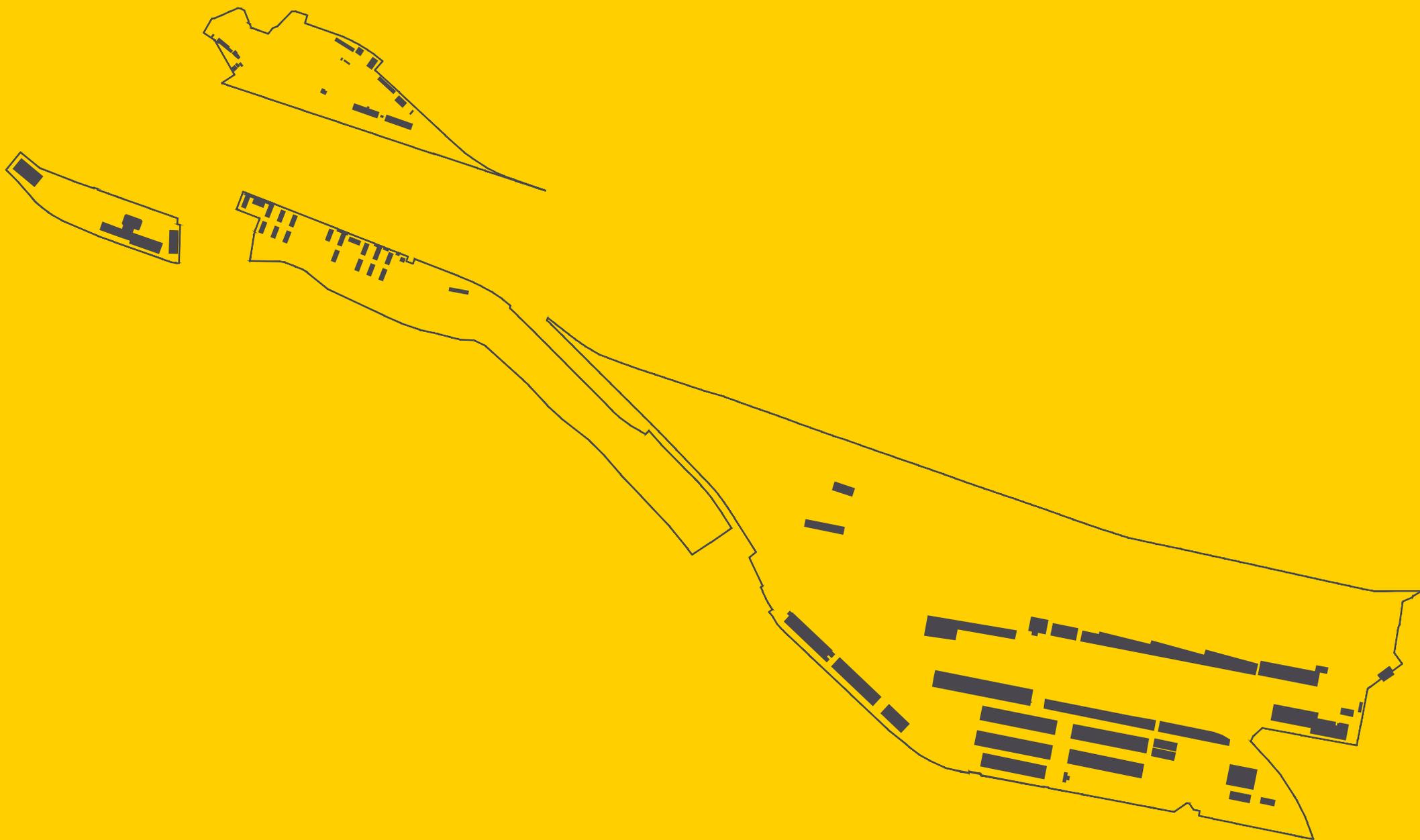
GLI ATTORI DELLA RIGENERAZIONE

Mappatura dei processi rigenerativi definita in occasione del progetto Crateri per conto di IBC (Istituto Beni Artistici Culturali Naturali)

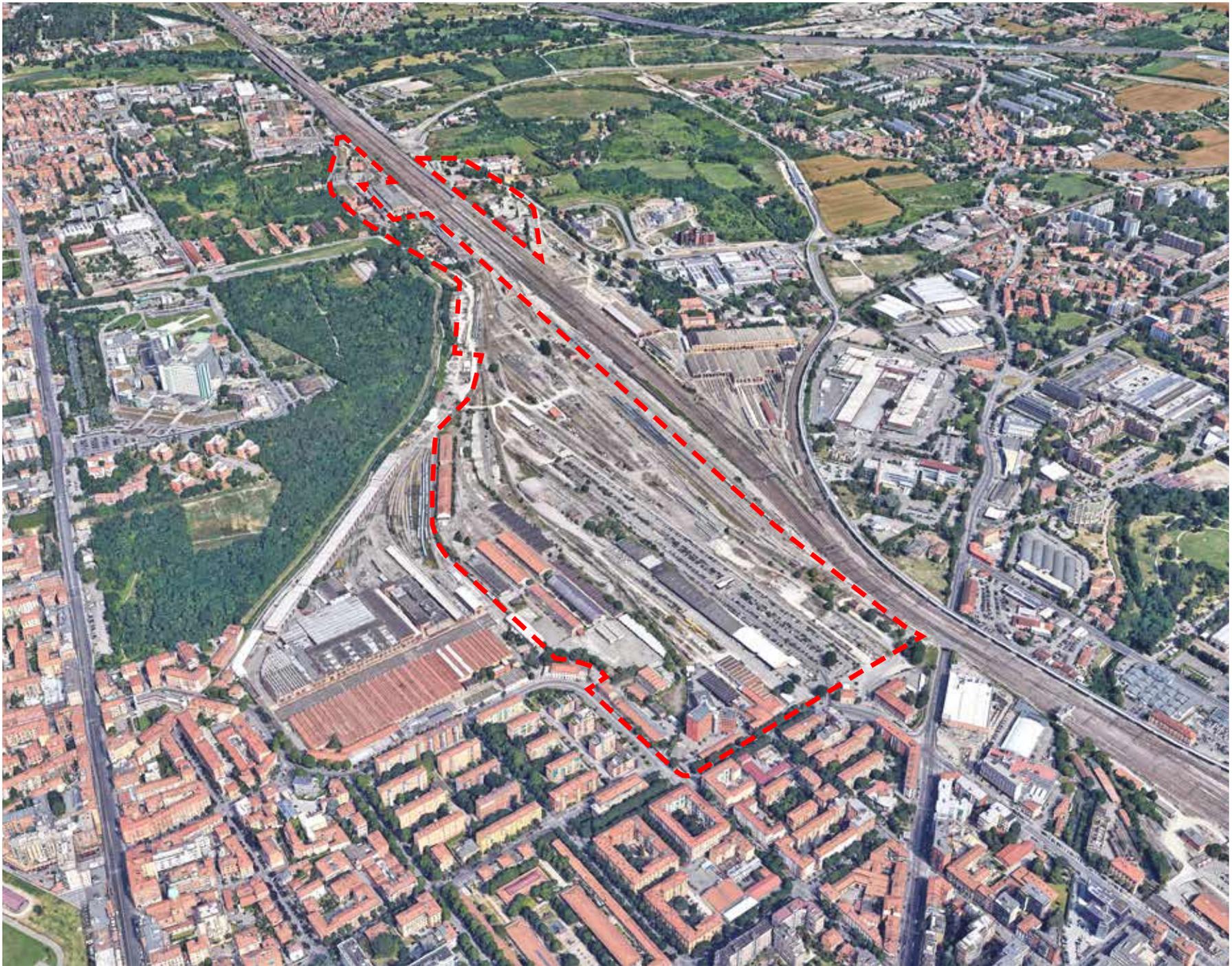


0 | PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO

Gli spazi dell'abbandono

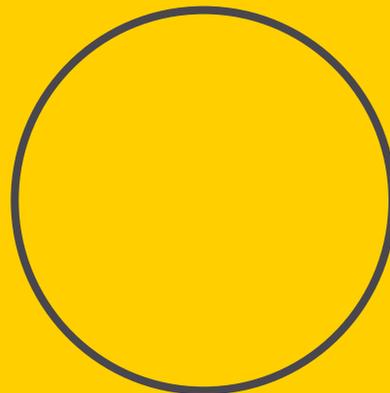






1 | TABULA RASA

Moratoria cogenza del piano come condizione abilitante





INTERLOCUTORI PUBBLICI COINVOLTI

4.12

USI TEMPORANEI E RIVITALIZZAZIONE URBANA

Felice Monaco

Presidente della Commissione di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo del Comune di Bologna

Fabrizio Fugattini

Referente SUAP
Settore Attività Produttive e Commercio

Donato Di Memmo

responsabile dell'Ufficio di coordinamento
Cittadinanza attiva del Comune di Bologna

Francesco Errani

Consigliere Comune di Bologna

19.06.2013

PG. N. 272396 del 25/09/2014

PROT. SPEC. n. 155

Nome ALBERTAZZI WERTHER

Gruppo Usi e interventi ammessi

Riassunto Si chiede di sostituire al primo capoverso del comma 2 dell'art 73 l'espressione "fino all'approvazione del POC" con l'espressione "Fino all'approvazione di un PUA o di altro titolo edilizio attuativo equipollente", in quanto la dilatazione dell'intervallo tra momento previsionale di valorizzazione, il POC, e momento attuativo, PUA o permesso di costruire, diventa una occasione irripetibile di sperimentare gli "usi temporanei" con un tempo di ritorno adeguato in ragione della crisi stessa. Se la possibilità di ricorrere ad usi temporanei fosse garantita solo fino ad approvazione del POC verrebbe meno la possibilità di sfruttare lo strumento per quello che effettivamente è di riverberarne gli effetti sull'esteso patrimonio inutilizzato o sottoutilizzato in città.

Controdeduzione

NON ACCOLTA in quanto e' il Poc che programma gli usi, le dotazioni, e le condizioni di sostenibilita' degli interventi e, con la convenzione che accede allo strumento, si disciplinano le tempistiche dell'attuazione, in tale sede puo' essere concordata la modalita' attuativa ed il raccordo con gli usi temporanei precedentemente insediati. Nel testo del Rue e' stata meglio precisata la definizione di usi temporanei.

RUJE

2009 COMUNE DI BOLOGNA
REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO

 Bologna. Città che cambia

Assessore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Tutela e riqualificazione del Centro storico
Valentina Orioli

Segretario Generale
Roberto Finardi

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici
Francesco Evangelisti

documento firmato digitalmente

[Art.73] Ambiti di sostituzione (misti)

2. Disciplina degli usi. Fino all'approvazione del Poc è ammesso l'insediamento temporaneo degli usi previsti dall'articolo 28 del presente Regolamento. Gli usi (1), (2a), (3a) e (4a) sono soggetti a verifica di ammissibilità di cui all'articolo 30 in relazione agli impatti sul sistema della sosta, sul sistema di gestione dei rifiuti urbani e sul rumore. Per insediamento temporaneo si intende l'utilizzo transitorio degli immobili esistenti per scopi quali attività espositive, fieristiche, culturali, per l'associazionismo, attività artigianale, laboratoriale ecc., strutture temporanee per mobilità abitativa con una ciclicità di utilizzo breve in termini di "ospitalità" e non permanenza. (es. abitazioni temporanee che vengono utilizzate e dismesse in un ciclo definito e scandito dai tempi di realizzazione degli interventi e subordinate alla programmazione dei lavori di ripristino).



Rigenerazione di patrimoni pubblici

Norme

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente

Patrizia Gabellini

Segretario Generale

Luca Uguccione

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici

Francesco Evangelisti

Adozione

Delibera di C.C. n. 285 del 21/09/2015

Approvazione

Delibera di C.C. n. 175 del 7/03/2016

TITOLO 2 INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI

[Art.8] Aree di intervento

5. Usi temporanei. Il regime di utilizzabilità temporanea di immobili esistenti negli “Ambiti di sostituzione misti”, di cui all'art.73 comma 2 del Rue vigente, è esteso, fino all'approvazione del Pua o alla presentazione del titolo abilitativo (per gli interventi diretti), a tutti gli interventi inclusi nel presente Poc. Sono quindi ammissibili tutti gli usi previsti dall'articolo 28 del Rue; gli usi (1), (2a), (3a) e (4a) sono soggetti a verifica di ammissibilità di cui all'articolo 30 del Rue in relazione agli impatti sul sistema della sosta, sul sistema di gestione dei rifiuti urbani e sul rumore.

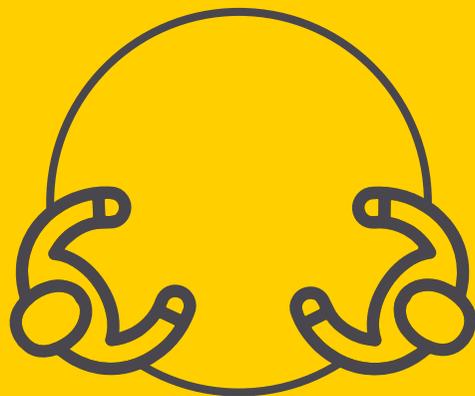
Per insediamento temporaneo si intende l'utilizzo transitorio degli immobili esistenti per scopi quali attività espositive, fieristiche, culturali, per l'associazionismo, attività artigianale, laboratoriale ecc., strutture temporanee per mobilità abitativa con una ciclicità di utilizzo breve in termini di "ospitalità" e non permanenza (es. abitazioni temporanee che vengono utilizzate e dismesse in un ciclo definito e scandito dai tempi di realizzazione degli interventi e subordinate alla programmazione dei lavori di ripristino). Per l'insediamento di questi usi sono ammessi sugli edifici tutti gli interventi di carattere conservativo: gli edifici non possono essere assoggettati a interventi di demolizione e ricostruzione.

2 | PROMOZIONE

Identificazione degli attori

ANIMAZIONI

per convincere
la proprietà
(piazzi e edifici dismessi)



PROPRIETÀ

ATTIVATORE

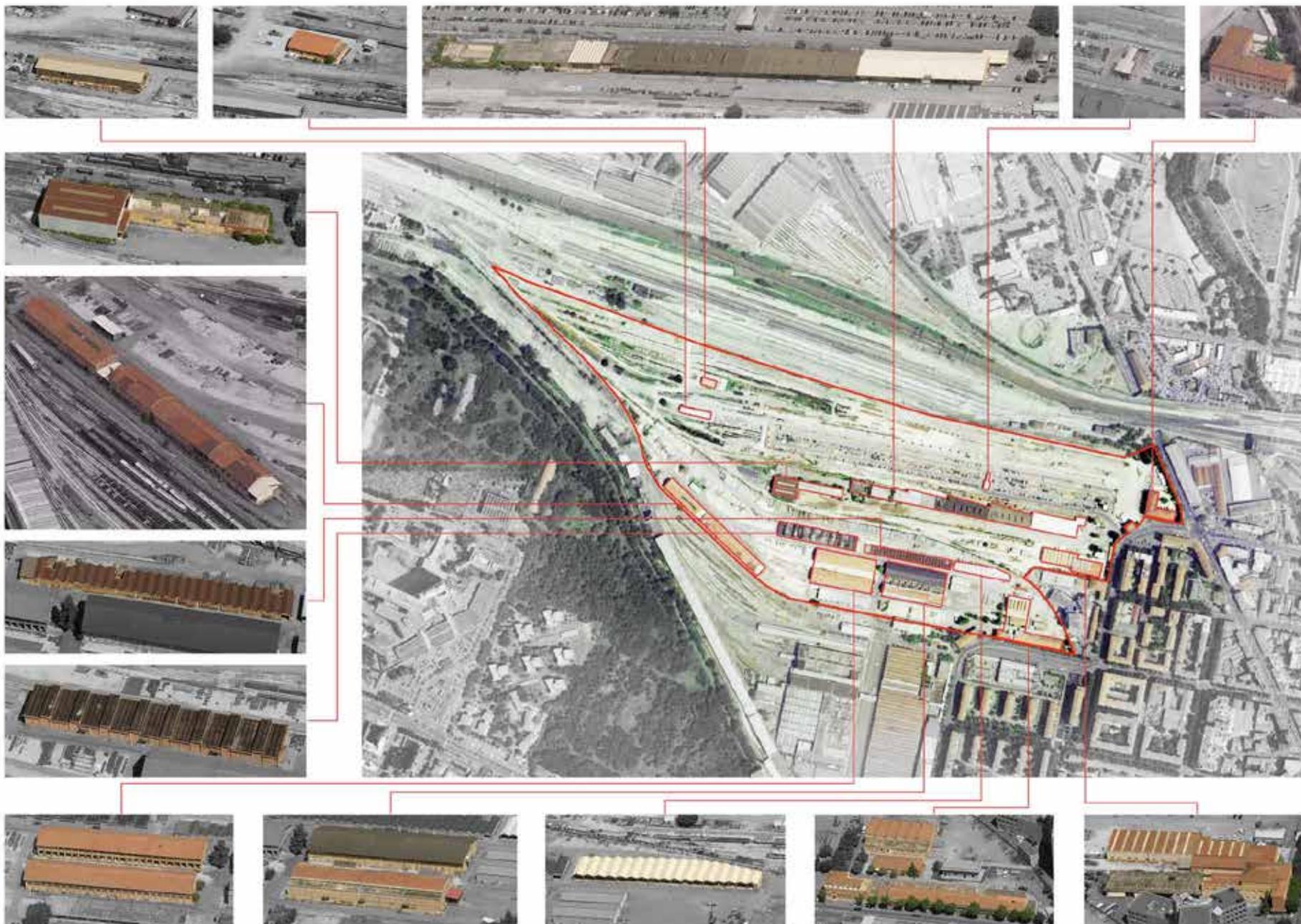
VISITE GUIDATE

per identificare
i soggetti proponenti
(pubblici e privati)

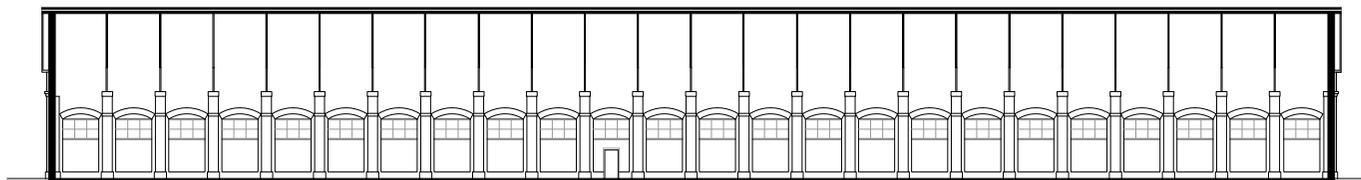
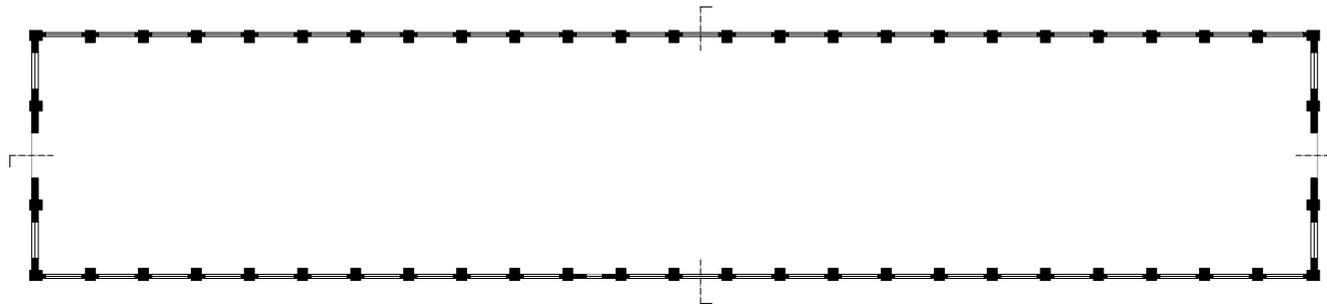


ATTIVATORE

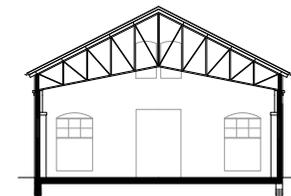
Analisi delle consistenze immobiliari comprese nell'ambito Ravone potenzialmente destinabili ad usi temporanei nella fase iniziale di valorizzazione







SEZIONE BB
scala 1:200



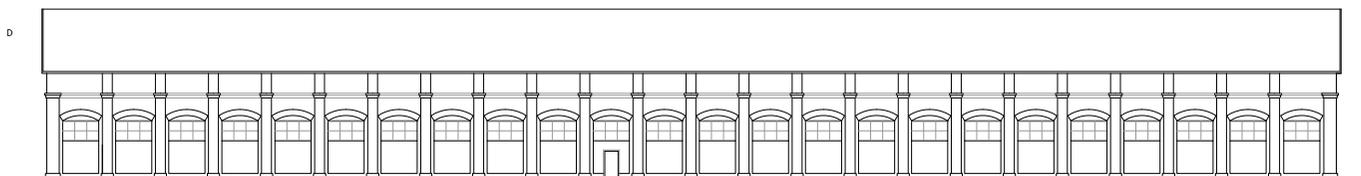
JRD



PROSPETTO OVEST
scala 1:200

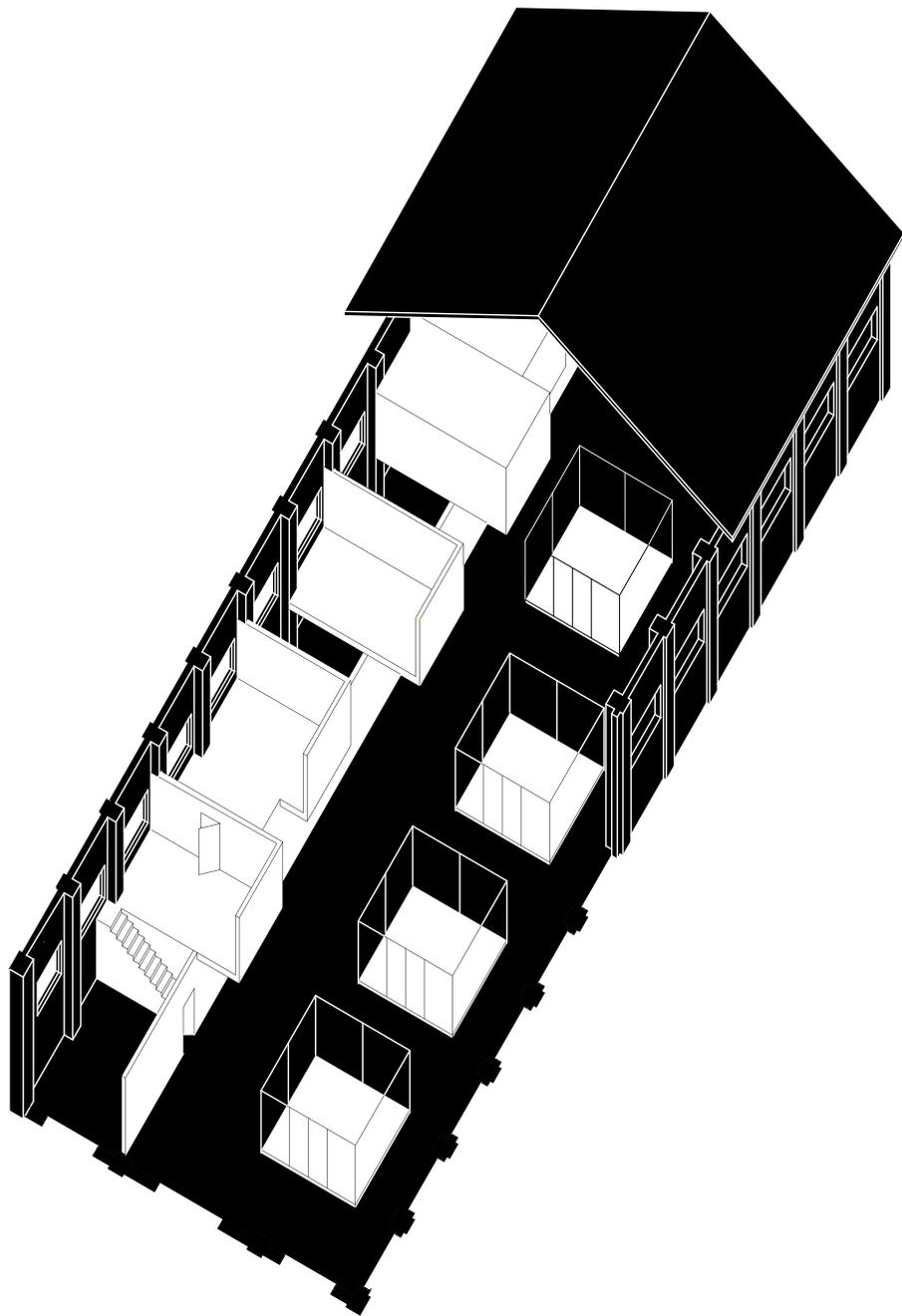


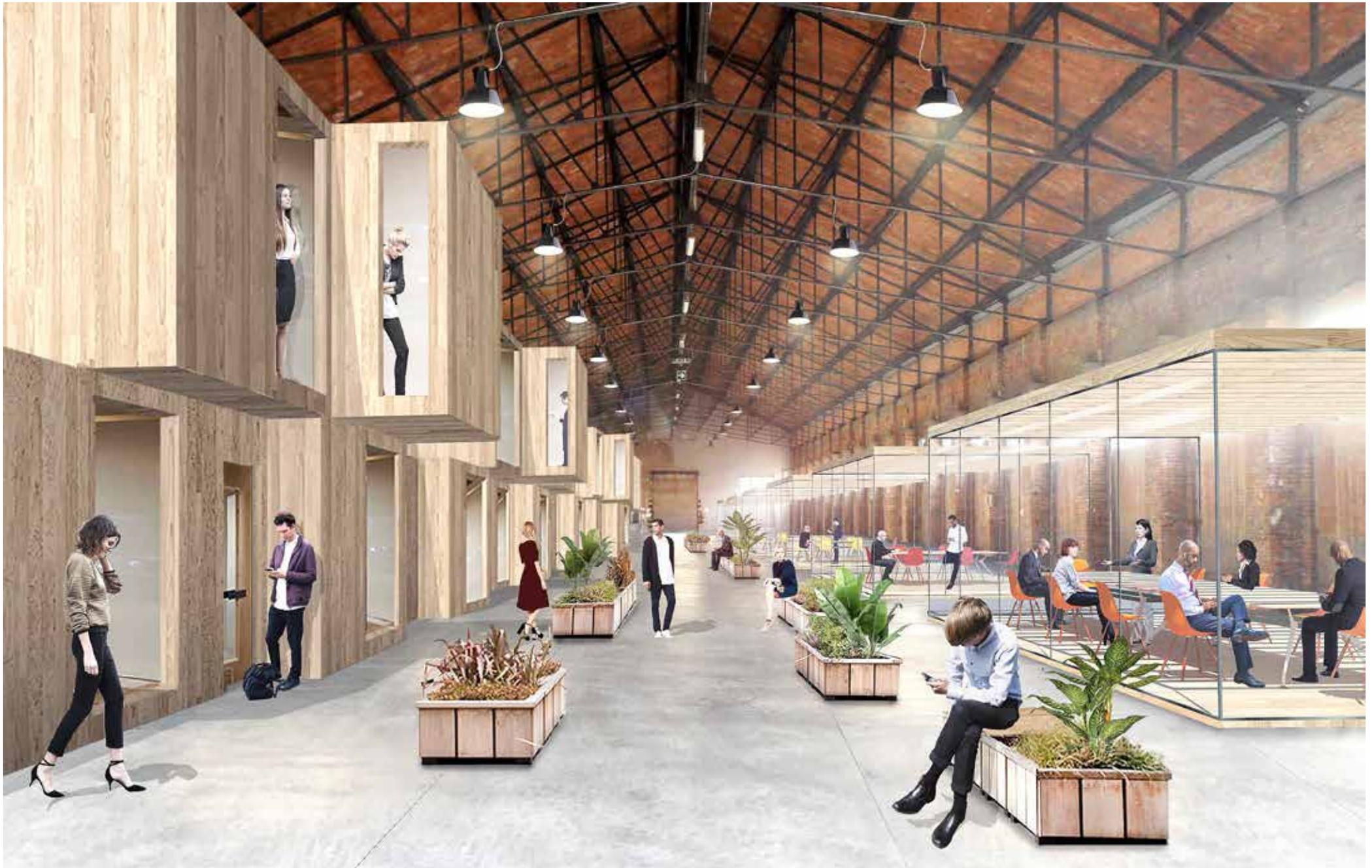
D



PROSPETTO EST
scala 1:200

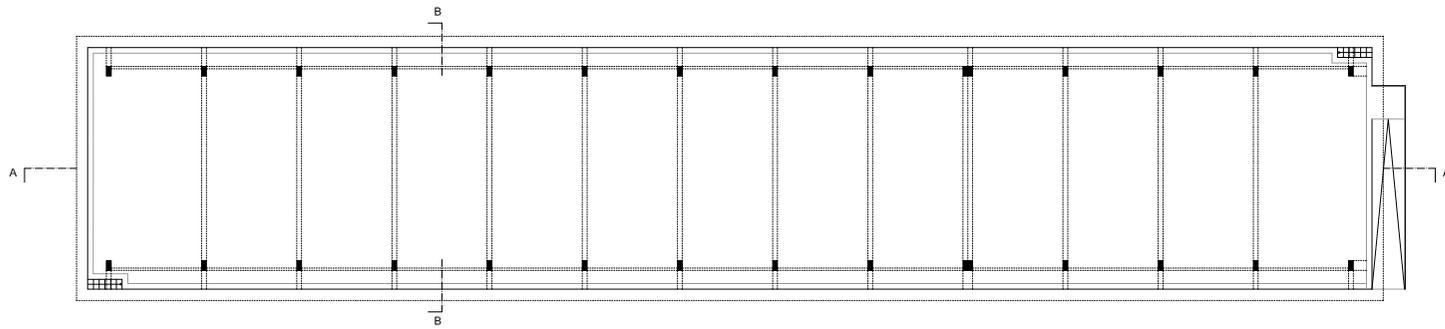




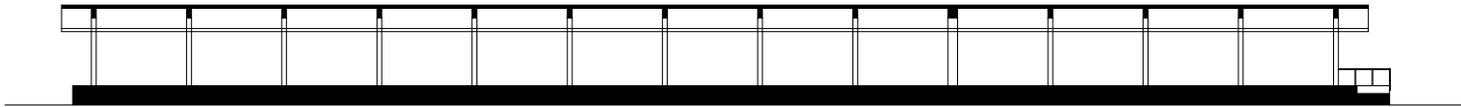




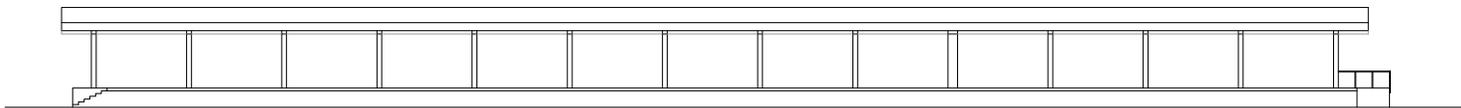
PIANTA PT
scala 1:200



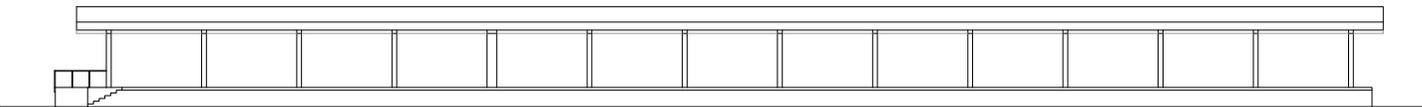
SEZIONE BB
scala 1:200



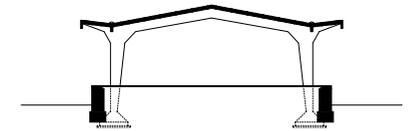
PROSPETTO SUD
scala 1:200



PROSPETTO NORD
scala 1:200



SEZIONE AA
scala 1:200

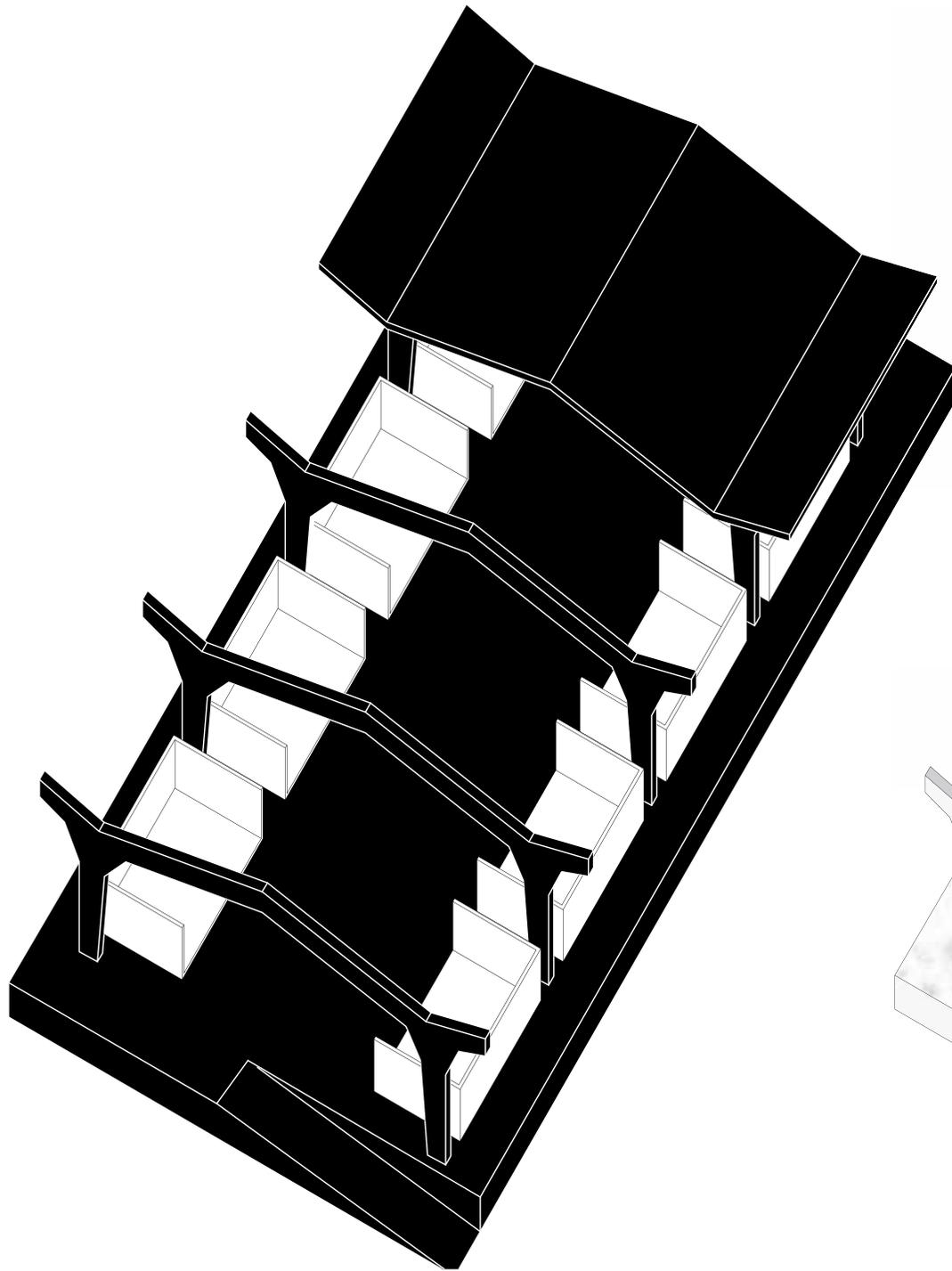


PROSPETTO EST
scala 1:200

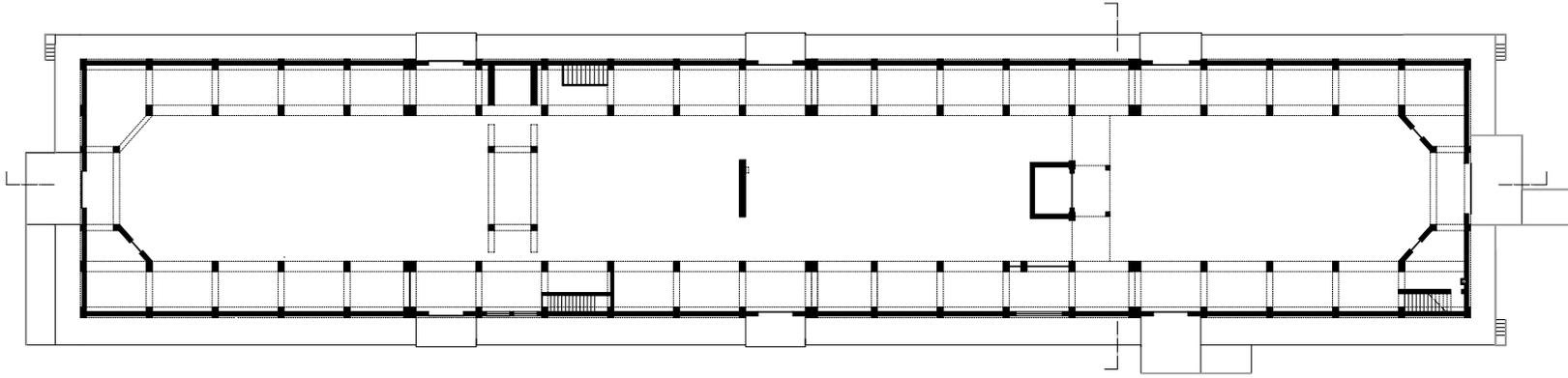


PROSPETTO OVEST
scala 1:200

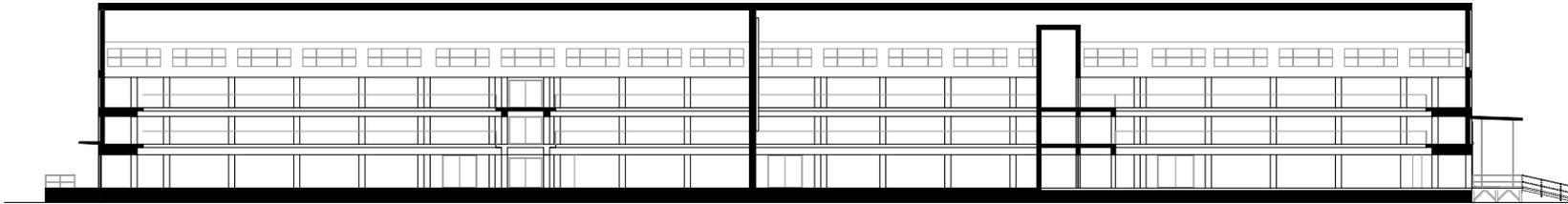




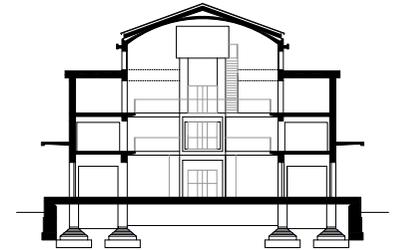




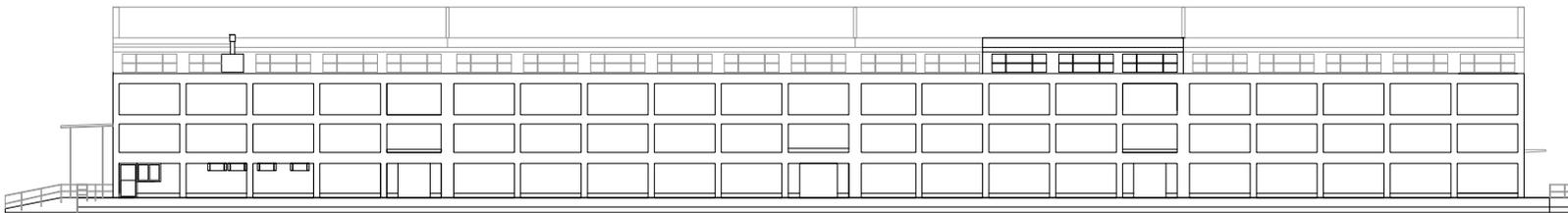
sez one C D



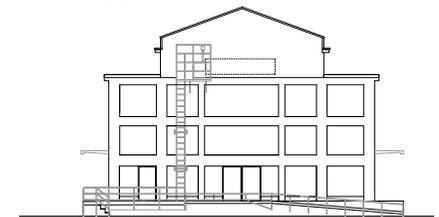
sez one A B



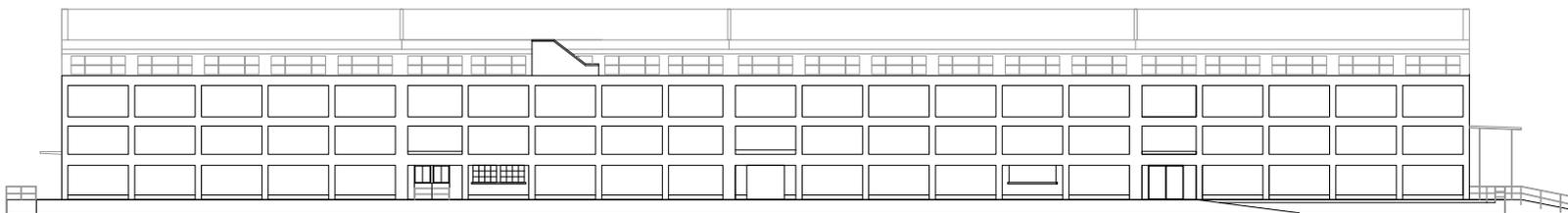
prospetto nord



prospetto ovest

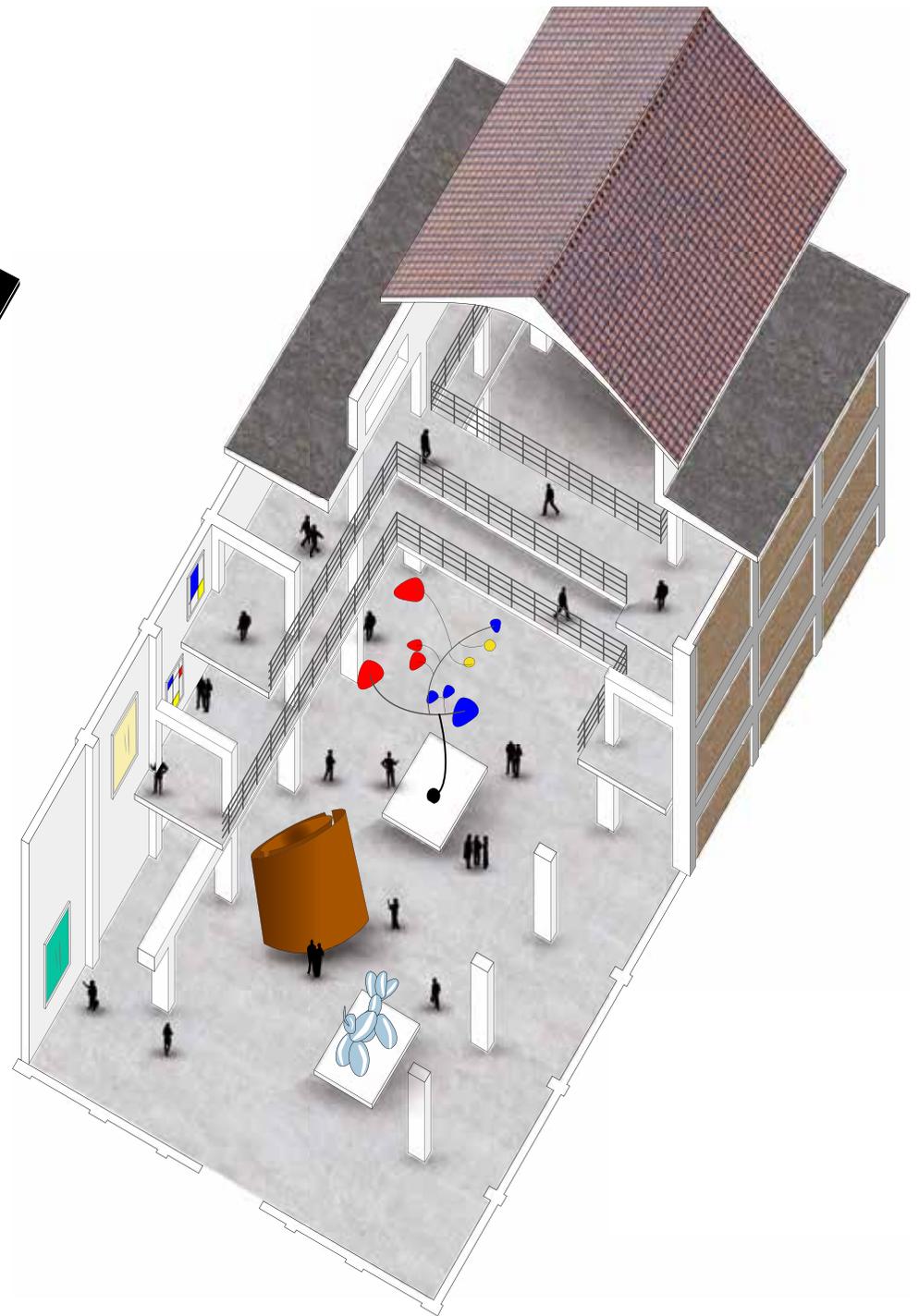
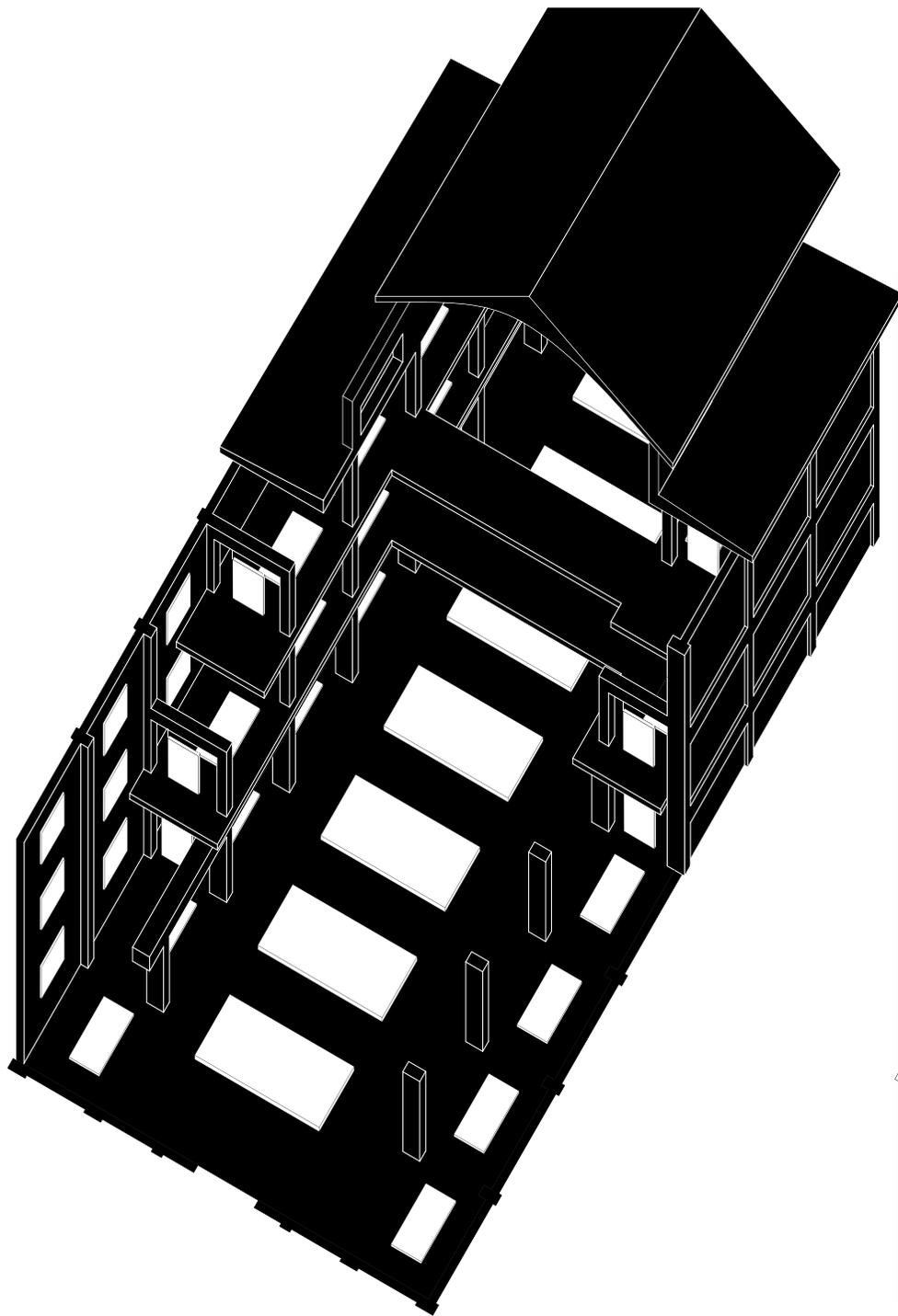


prospetto sud



prospetto est













3 | ATTIVAZIONE

Engagement attori

SITO WEB FERROVIE

presentazione immobili
per usi temporanei

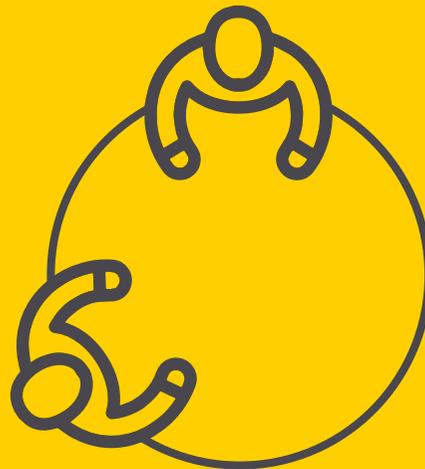
- cessione temporanea degli spazi per usi temporanei
- innesco del processo di valorizzazione
- riconoscimento di Bologna come caso pilota nazionale

MANIFESTAZIONI A OFFRIRE

selezione del soggetto gestore

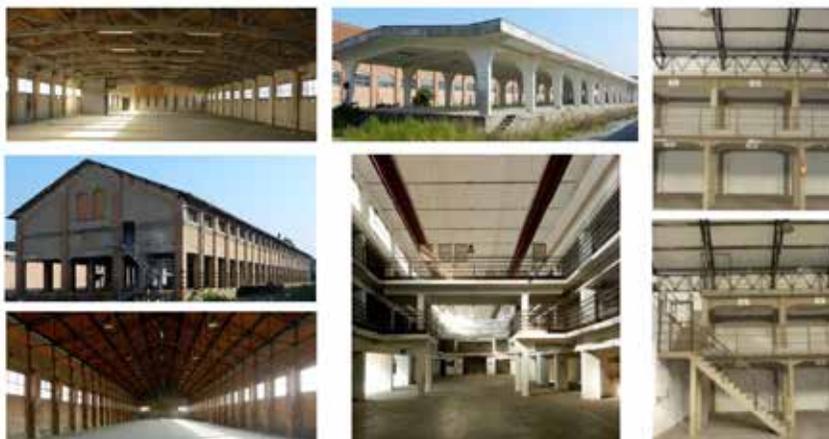
- cessione delle aree per 4 anni, eventualmente rinnovabile
- canone di locazione annuale per il comparto
- canone per ogni singolo evento parametrato in funzione della durata per mq di superficie del comparto.

PROMOTORE



PROPRIETÀ

Total surface area
30.000 m²

**UN RIUSO TEMPORANEO**

Una serie di magazzini e fabbricati di diversa metratura ubicati presso l'ex scalo di Bologna Ravone, vicino alla Stazione di Bologna Centrale e connesso con le principali arterie viarie, sono disponibili per locazioni temporanee.

Lo sviluppo finale dell'area è già stato approvato dal Comune.

TEMPORARY REUSE

Various warehouses and other buildings with variable surfaces are located in the former railway yard of Bologna Ravone, close to the Central Bologna Train Station and connected to the street network of the city. The final development of the area has just been approved by the town.

INVITO AD OFFRIRE

Locazione transitoria di immobili siti nel Comune di Bologna – ex scalo ferroviario di Bologna Ravone



Zona Tarentica Nord

Locazione di immobili siti nel
Comune di Bologna

Novembre 2018

Allegato B

Documentazione fotografica



 Spazi e locali concessi in locazione temporanea

4 | AZIONI

Progetti

POSTER

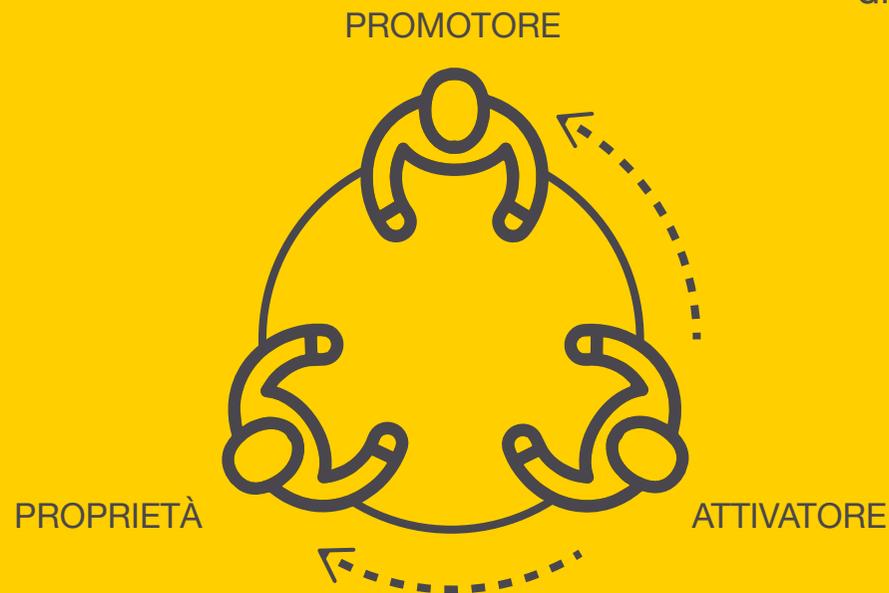
manifesto inaugurale
del processo rigenerativo
10-12 Maggio 2019

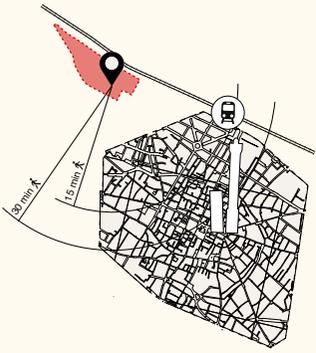
PROTOTIPAZIONI

Simulazioni d'uso
(manifestazione di pubblico
spettacolo ed eventi)

MASTERPLAN USI TEMPORANEI

- strumento di dialogo tra i membri del comitato scientifico
- strumento di governance
- strumento di innesco del processo di valorizzazione





STAGE

PER L'INNOVAZIONE PERMANENTE

Immobili e piazzali verranno restituiti a seconda vita per sperimentare un ampio spettro di attività.



PLAYGROUND

PER COSTRUIRE LA CITTÀ FUTURA

I risultati più interessanti diventeranno le premesse per prototipare nuove forme di abitare sostenibile.



LIVING LAB

PER PRATICHE VIRTUOSE

Associazioni culturali e giovani imprese potranno crescere in un ecosistema stimolante coltivando la propria immaginazione

10 | 11 | 12
MAGGIO
2019

BOLOGNA SI METTE IN GIOCO

Un progetto che mira a:

- INCLUSIONE SOCIALE
- ATTRATTIVITA'
- SOSTENIBILITA'

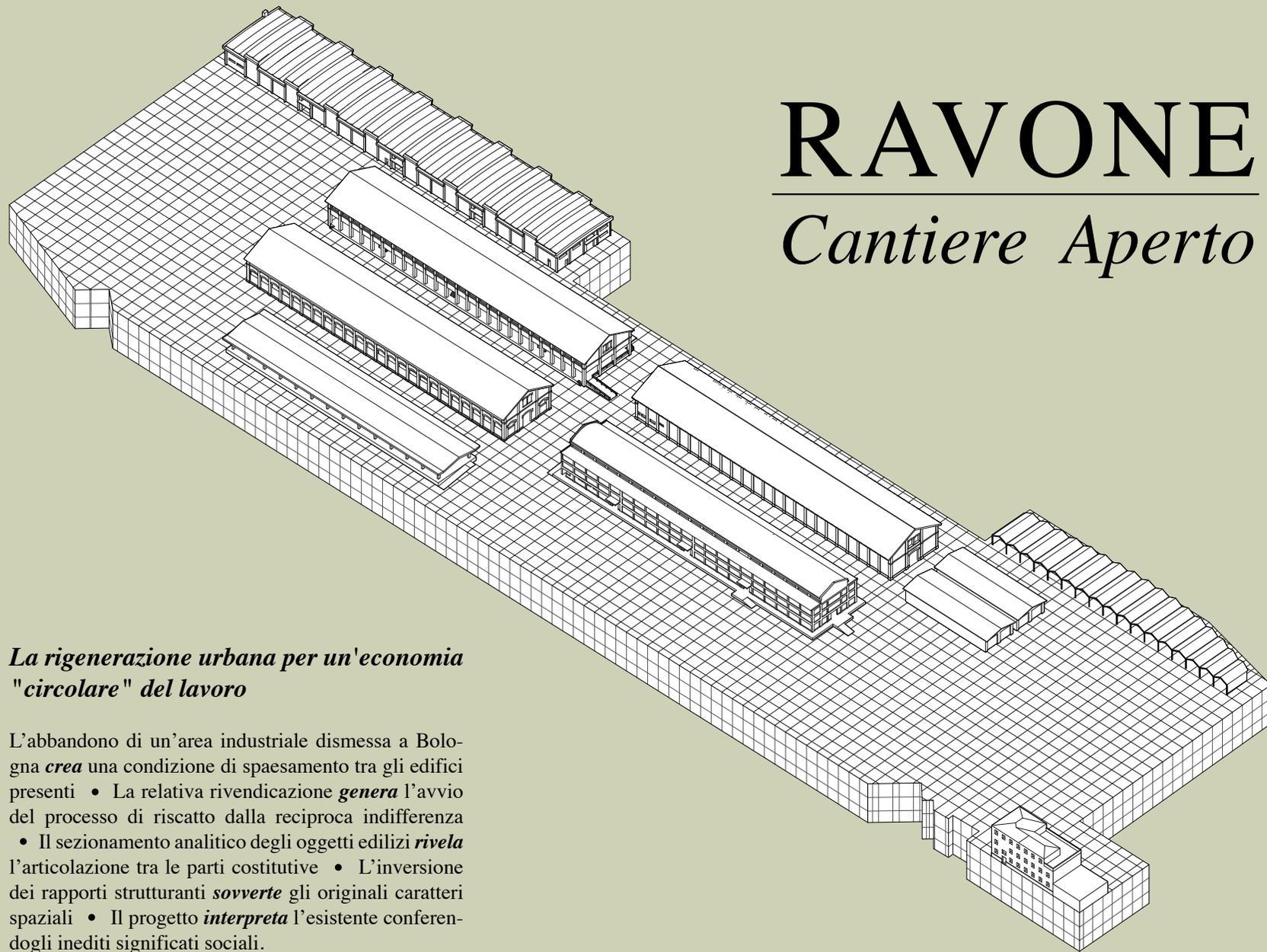
Col patrocinio di:

- ...
- ...



RAVONE

Cantiere Aperto



La rigenerazione urbana per un'economia "circolare" del lavoro

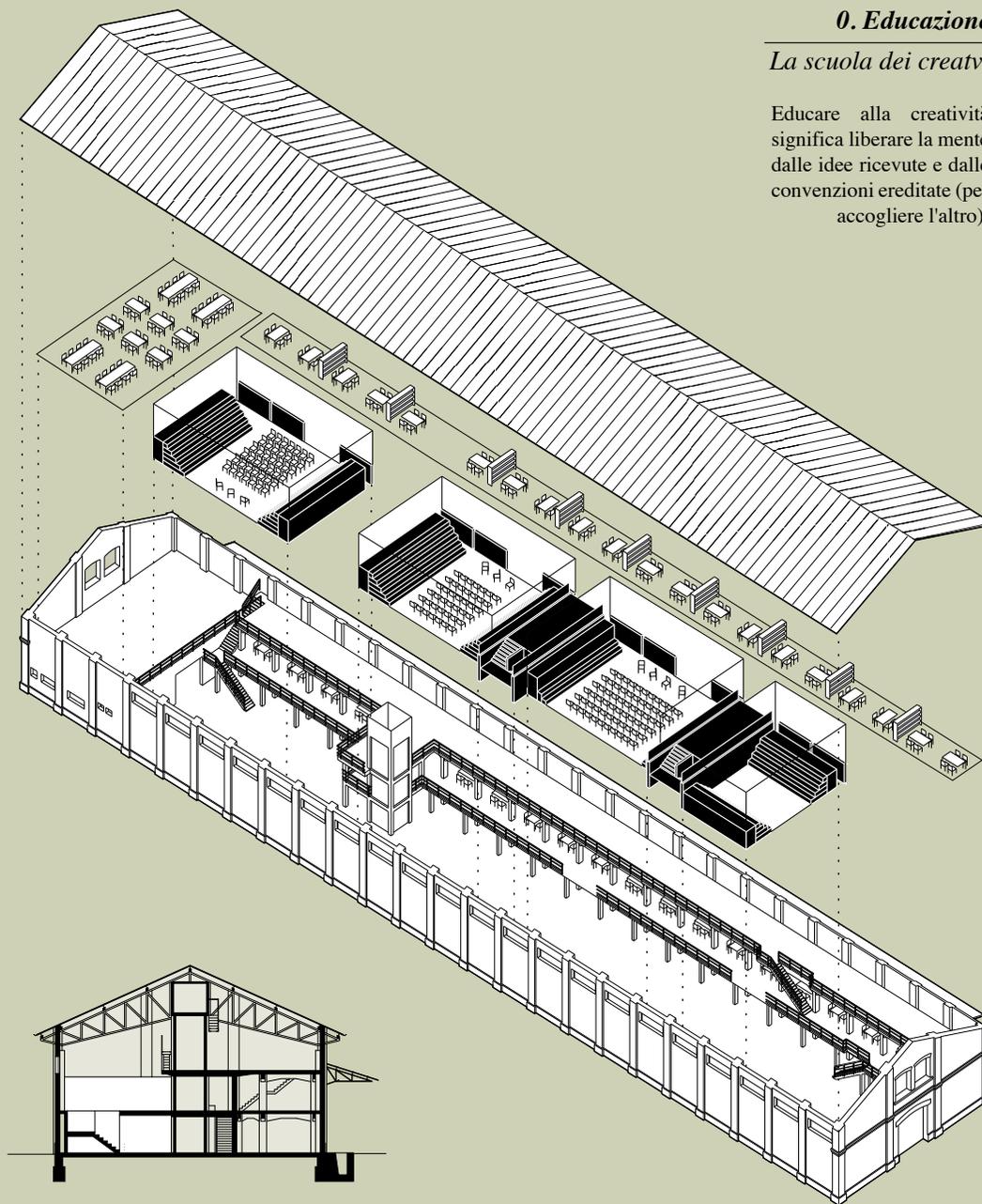
L'abbandono di un'area industriale dismessa a Bologna *crea* una condizione di spaesamento tra gli edifici presenti • La relativa rivendicazione *genera* l'avvio del processo di riscatto dalla reciproca indifferenza

- Il sezionamento analitico degli oggetti edilizi *rivela* l'articolazione tra le parti costitutive
- L'inversione dei rapporti strutturanti *sovrverte* gli originali caratteri spaziali
- Il progetto *interpreta* l'esistente conferendogli inediti significati sociali.

0. Educazione

La scuola dei creativi

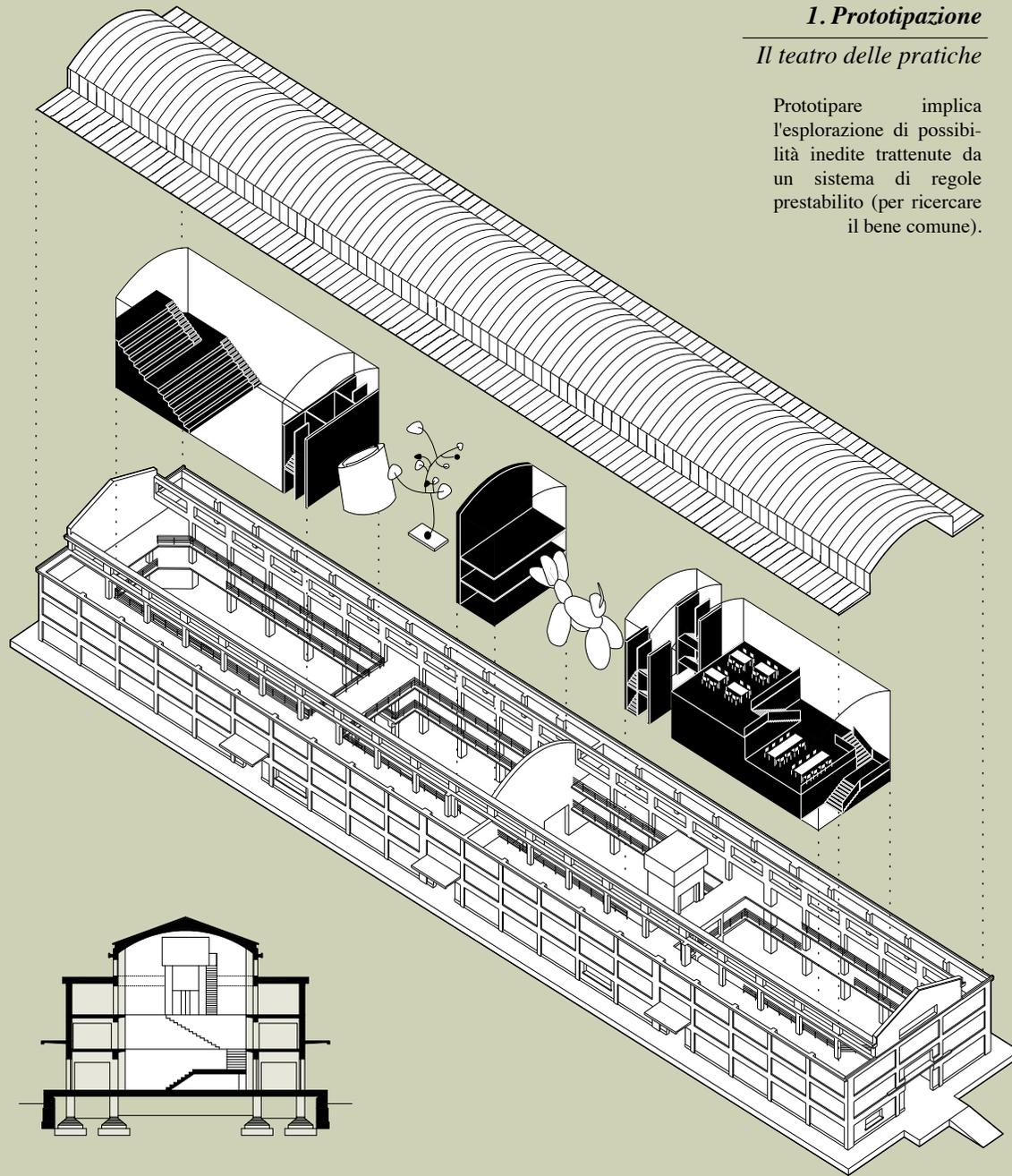
Educare alla creatività significa liberare la mente dalle idee ricevute e dalle convenzioni ereditate (per accogliere l'altro).



1. Prototipazione

Il teatro delle pratiche

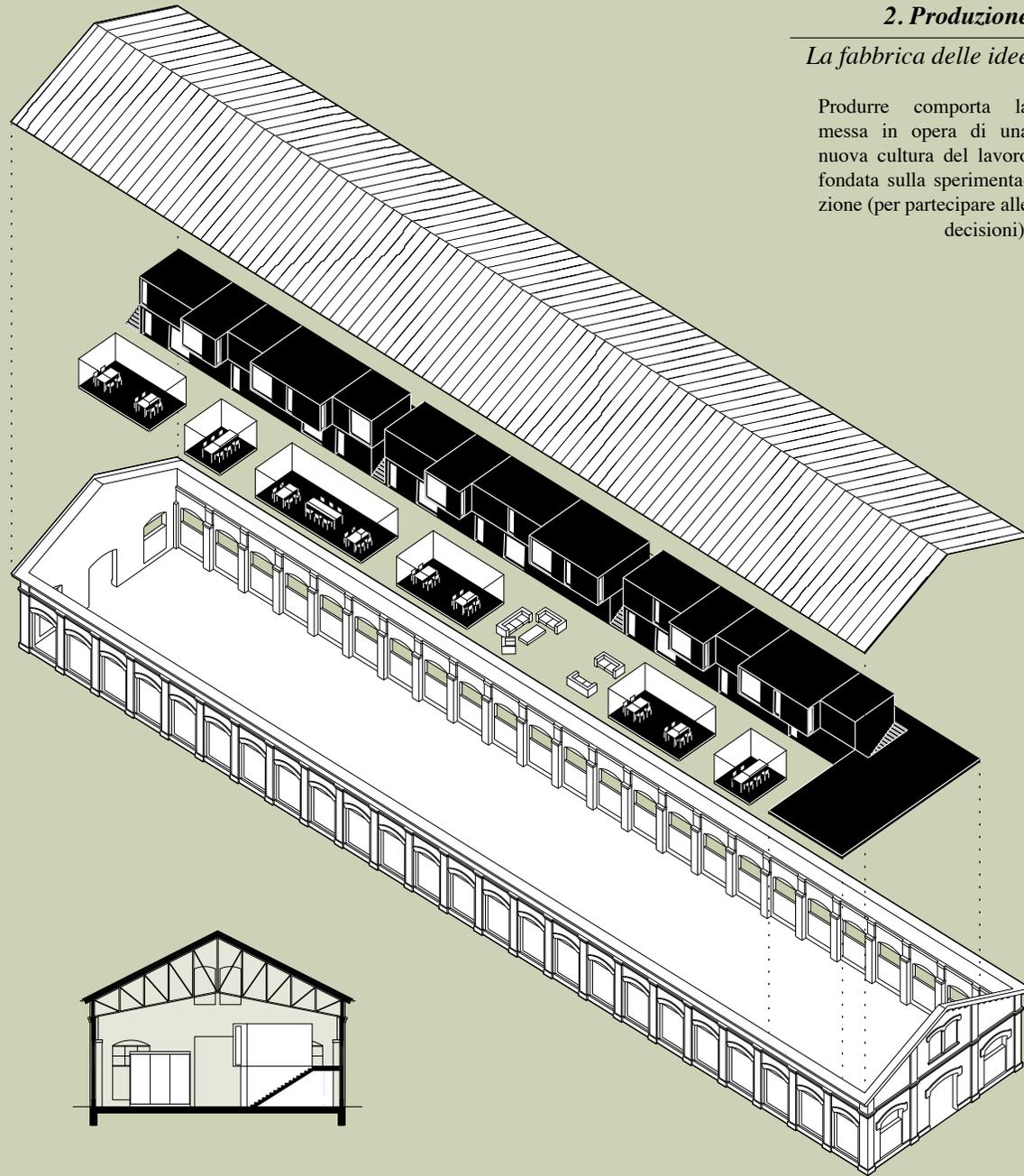
Prototipare implica l'esplorazione di possibilità inedite trattenute da un sistema di regole prestabilito (per ricercare il bene comune).



2. Produzione

La fabbrica delle idee

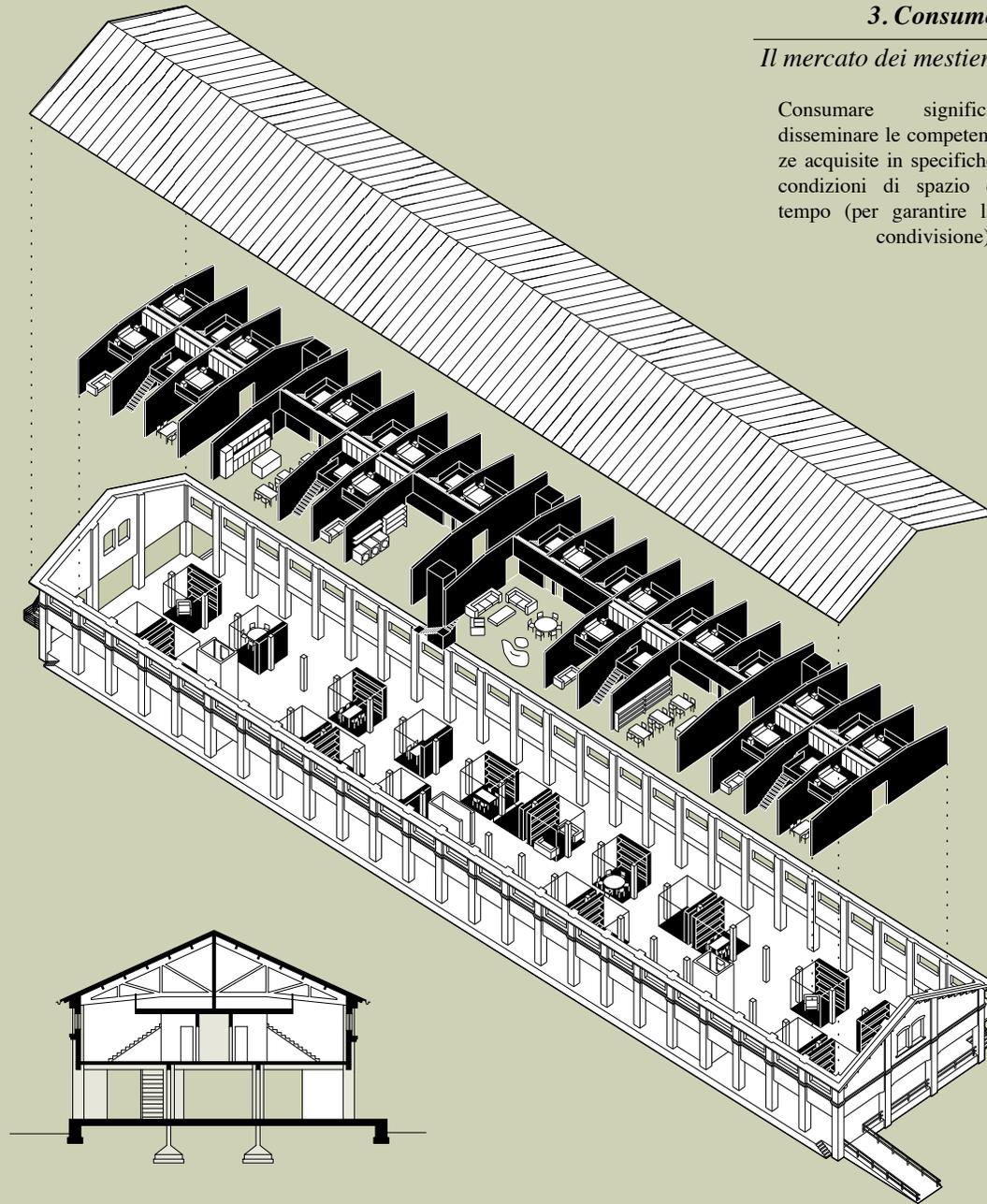
Produrre comporta la messa in opera di una nuova cultura del lavoro fondata sulla sperimentazione (per partecipare alle decisioni).



3. Consumo

Il mercato dei mestieri

Consumare significa disseminare le competenze acquisite in specifiche condizioni di spazio e tempo (per garantire la condivisione).





CITTADINANZA



DISOCCUPATI



ASSOCIAZIONI



IMPRENDITORI



ISTITUZIONI



ARTE E CULTURA



MOSTRE D'ARTE

WORKSHOP

ALLOGGI TEMPORANI



EVENTI E SPETTACOLO



EVENTI ALL'APERTO

CONCERTI

FESTE

AREA RELAX



MUTUALISMO



SERRE

MERCATO DI QUARTIERE

ORTO CONDIVISO

SPAZI CONDIVISI



SPORT E INTRATTENIMENTO



ATTREZZATURE SPORTIVE

AREE FITNESS



RICERCA E INNOVAZIONE



LABORATORI

FAB LAB



ECONOMIA COLLABORATIVA



NEO-COOPERATIVISMO

CO-WORKING

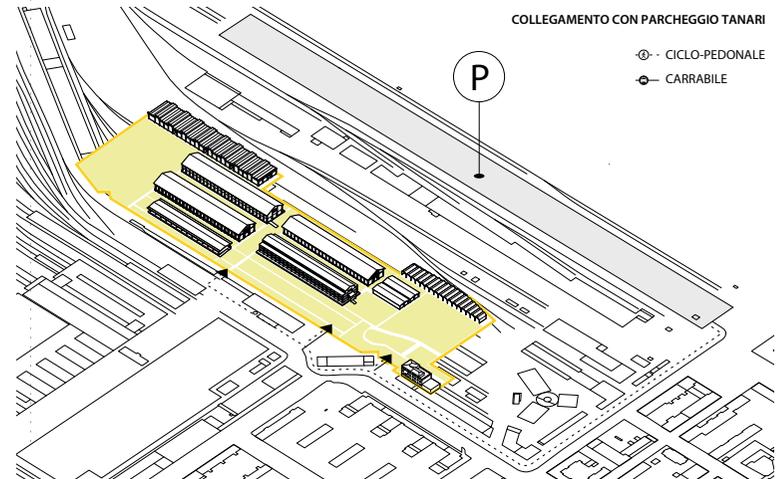
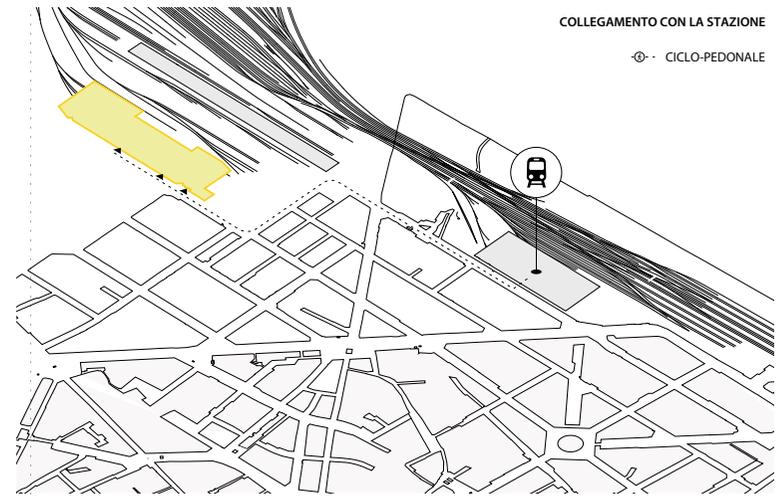
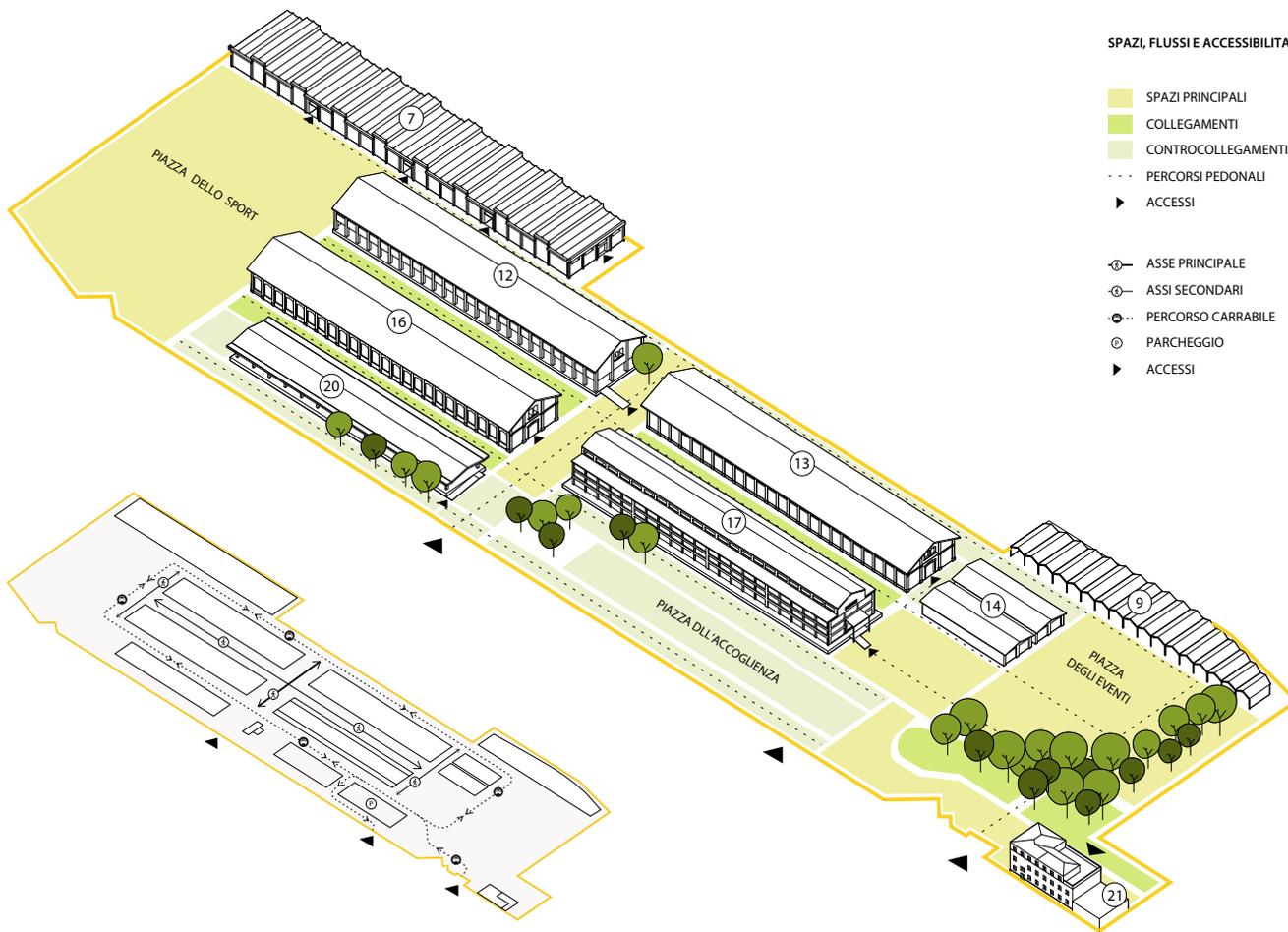


EDIFICI

Edificio	superfici	altezze	Edificio	superfici	altezze	Edificio	superfici	altezze
7	PE: 2385+135 P1: 98	PE: 6,1/6,35 P1: 2,8	13	PE: 1495+165 P1: 515 P2: 395	tot: 12,7/8,7 PE: 2,67 P1: 2,5/2,34 P2: 7,07/3,09	14	PE: 300 (cad.)	PE: 4,28/5,58
12	PE: 1670 P1: 1675	portico: 3,61 P1: 4,32/8,32	17	PE: 1540 P1: 735 P2: 750	tot: 11,7/10 PE: 2,83 P1: 2,3 P2: 2,3	20	PE: 1205	rialzo: 1,2 tettoia: 4,8/3,65
16	PE: 1670	PE: 8/12,5	9	PE: 1220	PE: 4,28/5,58	21	PE: 320 P1: 204 P2: 135+75 (terr.)	PE: 3,8 P1: 3,08 P2: 3,08

AREE ALL'APERTO

A	INGRESSO 2995 mq (verde incluso)	G	PIAZZA DELLE TESTATE 1113mq	M	COLLEGAMENTO 1210mq
B	PIAZZA DEGLI EVENTI 3660 mq	H	COLLEGAMENTO 1130mq	N	COLLEGAMENTO 975 mq
C	AREA DI PERTINENZA 305 mq	I	COLLEGAMENTO 910 mq	O	AREA DI PERTINENZA 245 mq
D	AREA DI PERTINENZA 195 mq	J	AREA DI PERTINENZA 330 mq	P	PIAZZA DELL'ACCOGLIENZA 6415 mq
E	SLARGO 1090 mq	K	PIAZZA DEGLI EVENTI 73738 mq		
F	CONTROCOLLEGAMENTO 2185 mq	L	CONTROCOLLEGAMENTO 1810 mq		



PERTINENZE E VOCAZIONI

<p>21</p>	<p>13</p>	<p>17</p>	<p>20</p>	<p>12</p>	<p>9</p>	<p>16</p>	<p>7</p>
UFFICI E OSTELLO	SPAZIO CONCERTI ED EVENTI	MOSTRE ED EVENTI FIERISTICI	MERCATI	ARTE E CULTURA	EVENTI ALL'APERTO	RICERCA E INNOVAZIONE (CO-WORKING)	SPORT E INTRATTENIMENTO

LEGENDA



ASPETTI STRUTTURALI /
CONSOLIDAMENTO ANTISISMICO



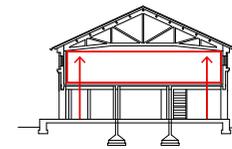
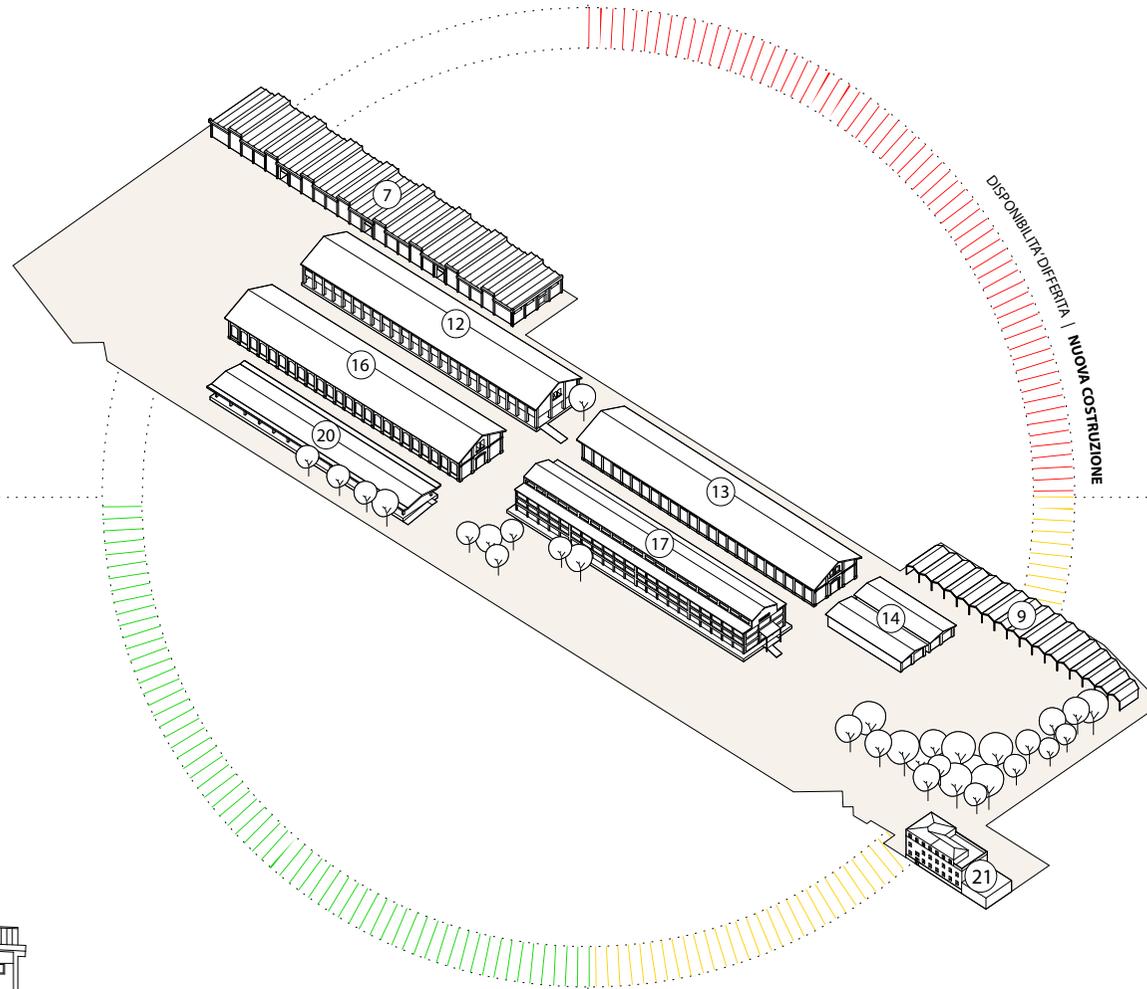
ASPETTI DISTRIBUTIVI /
SCALE



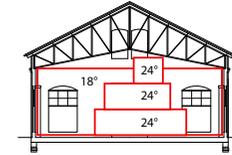
ASPETTI CLIMATICI



ASPETTI SPAZIALI /
ARTICOLAZIONE SPAZI

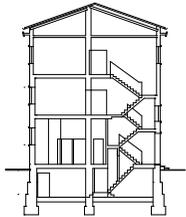


12



16

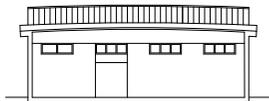
21



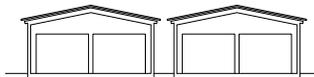
20



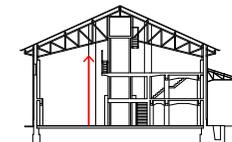
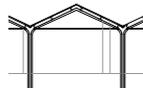
7



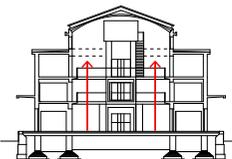
14



9



13



17

5 | ATTIVITA'

Servizi ed eventi

ESITI DEL PROCESSO RIGENERATIVO

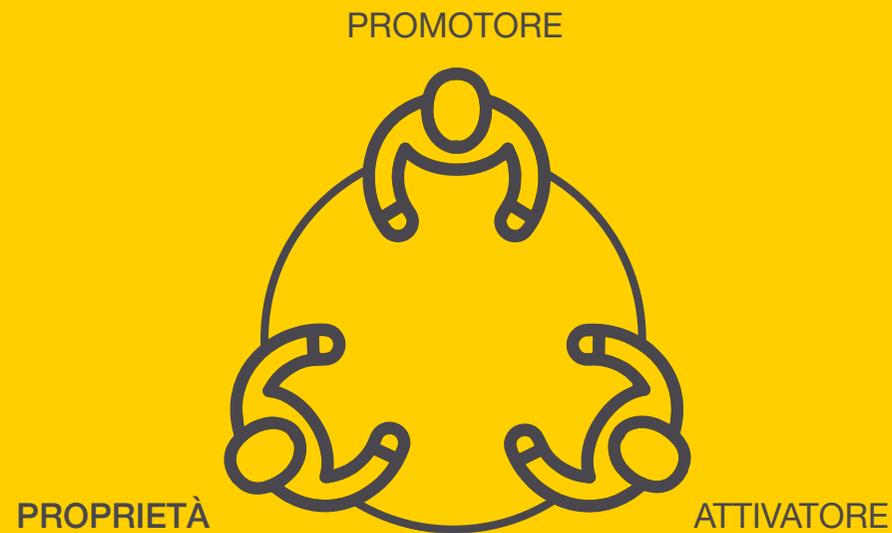
fruizione

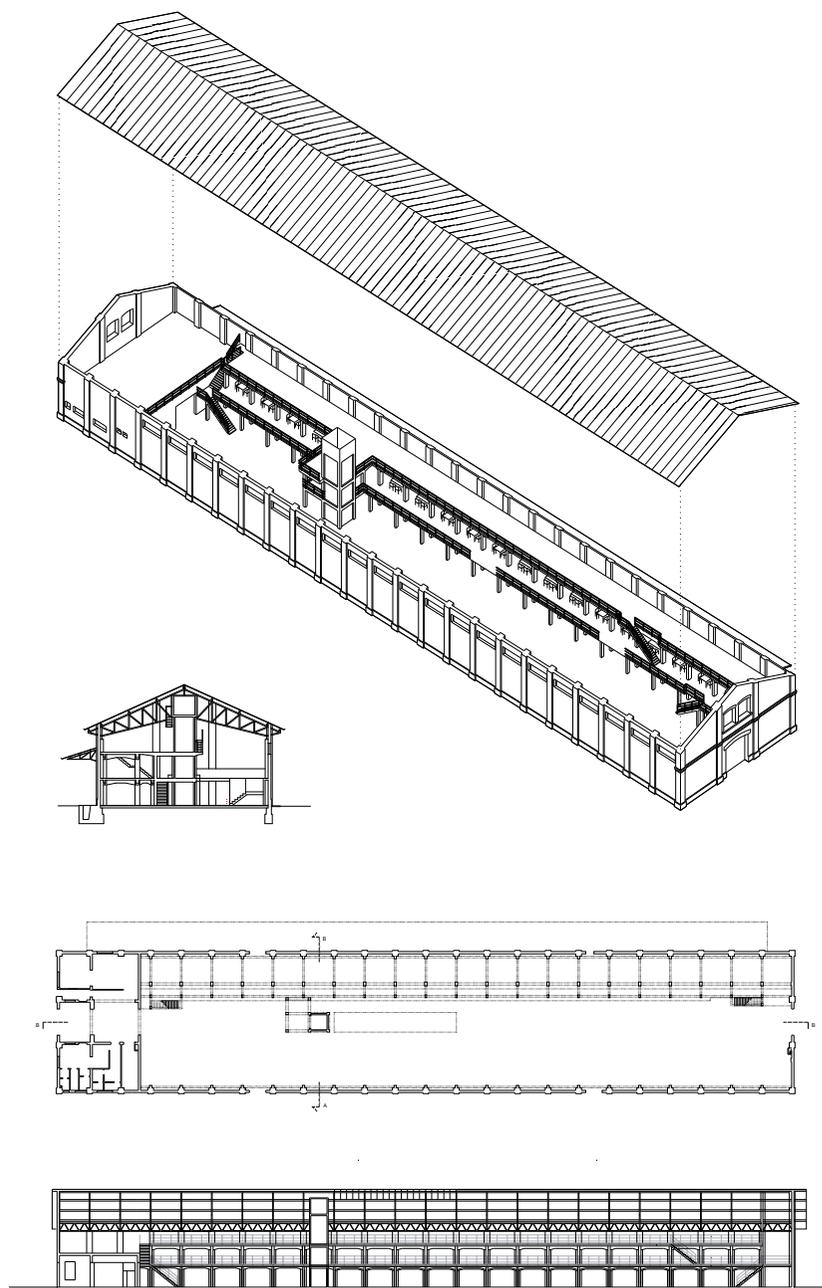
Attività istituzionali

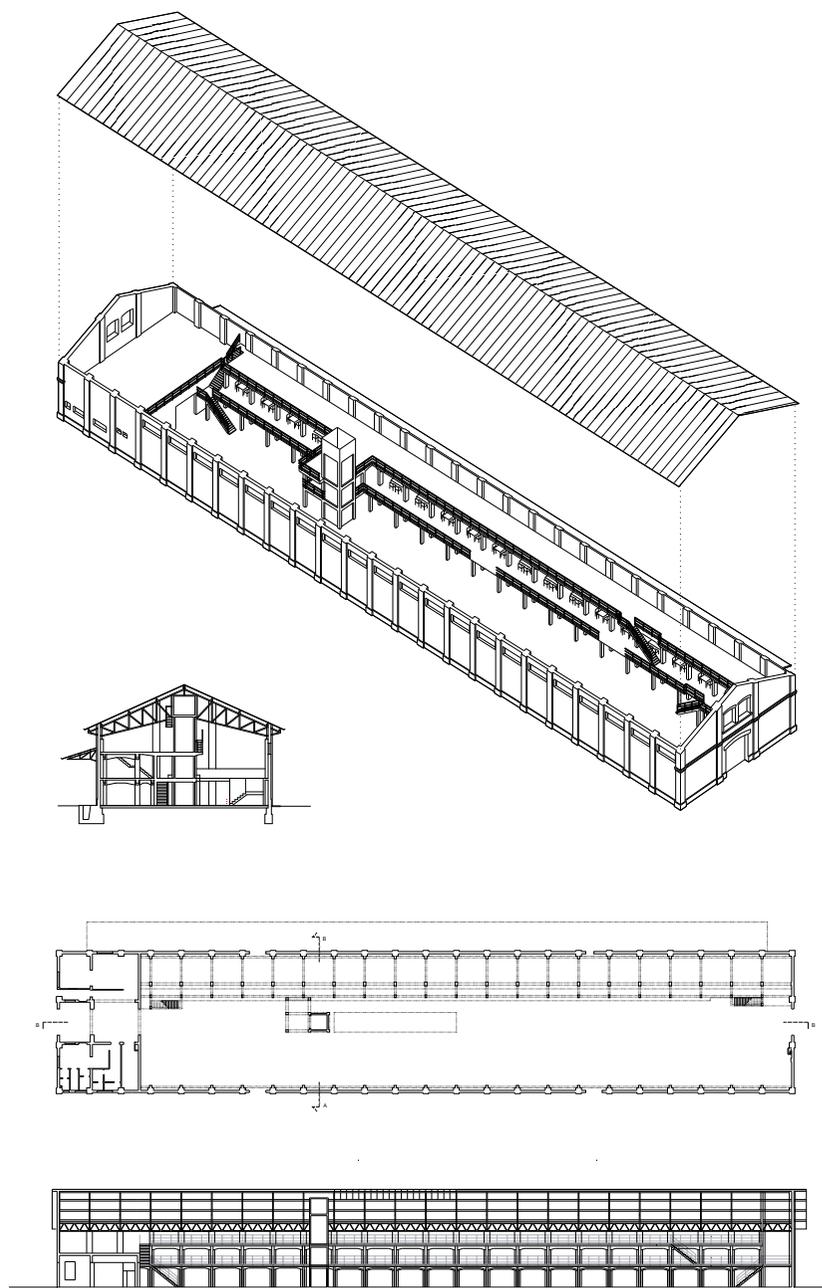
Attività culturali

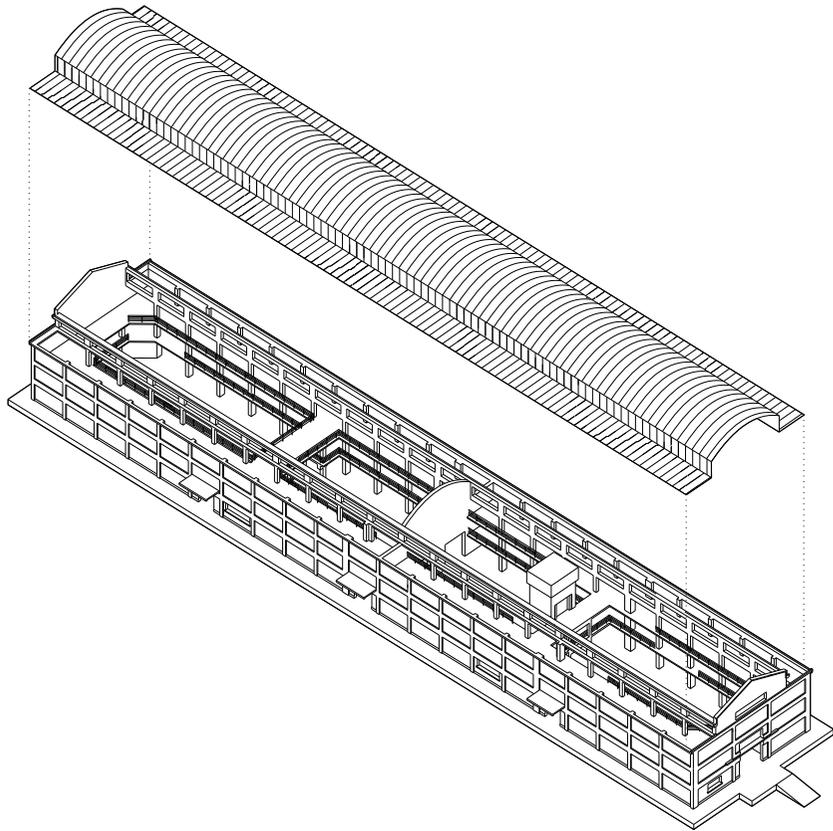
Attività commerciali

Attività intrattenimento





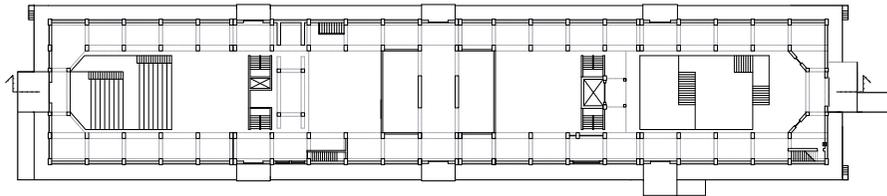


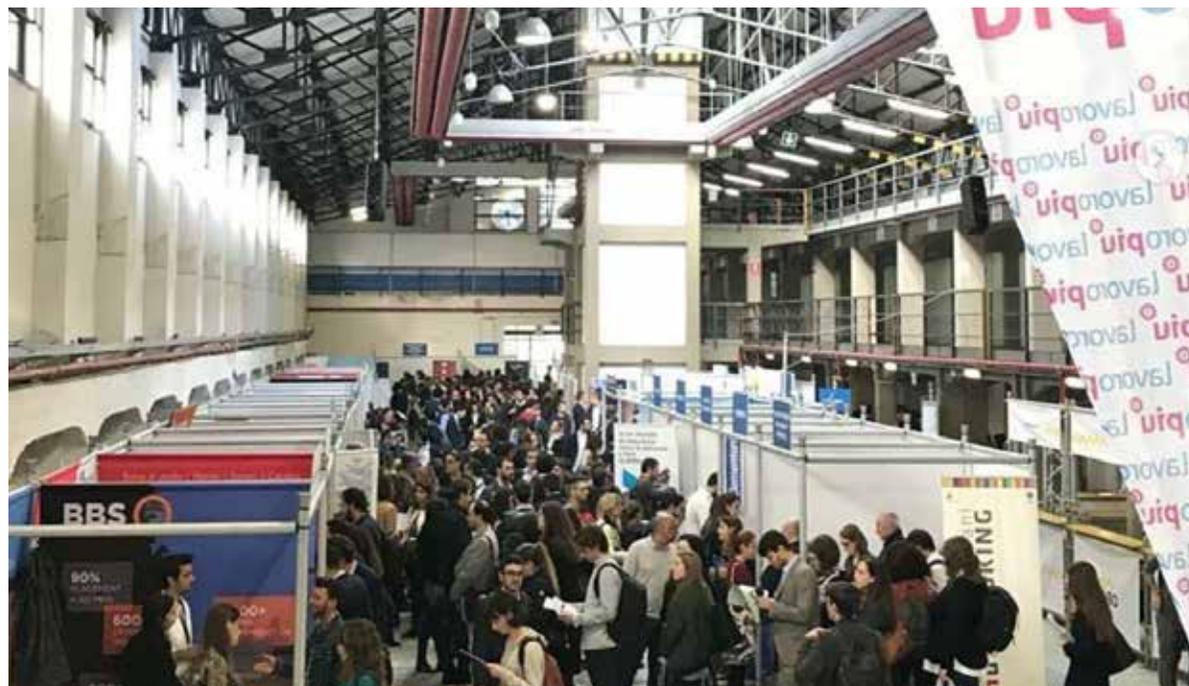
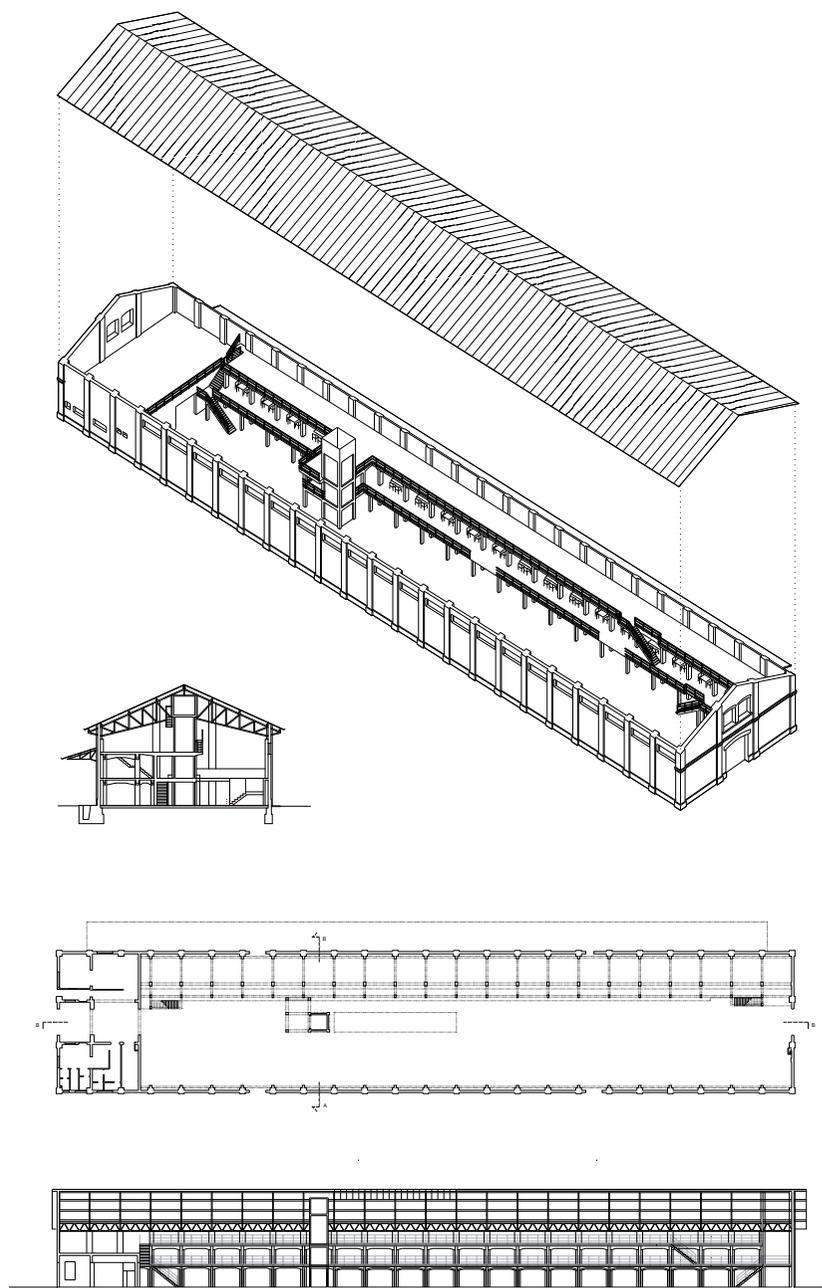


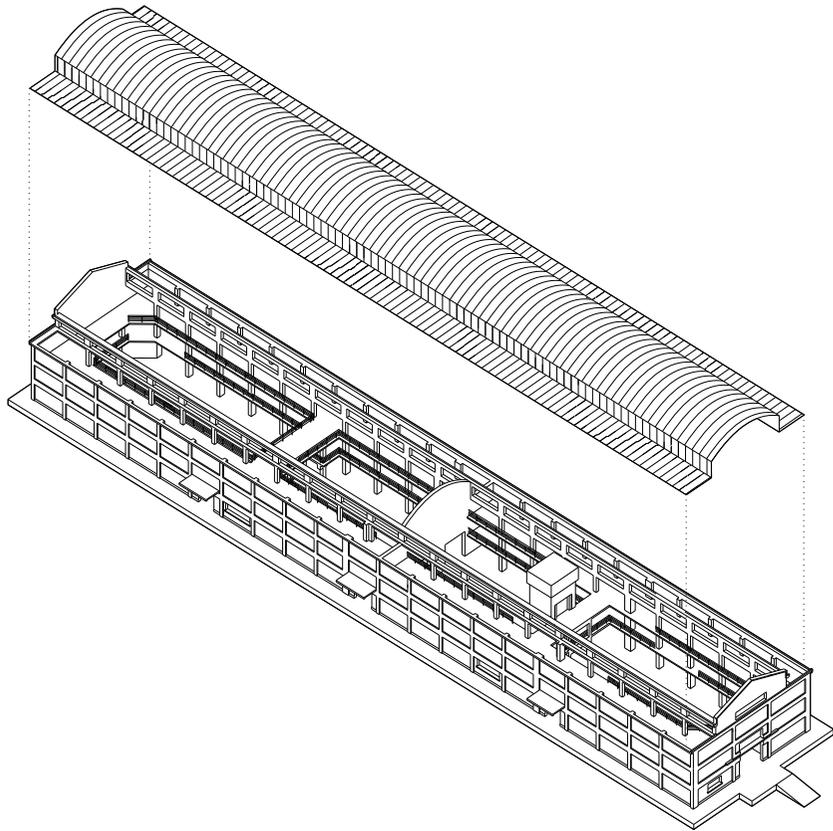
SEZIONE LONGITUDINALE



PIANTA PIANO TERRA



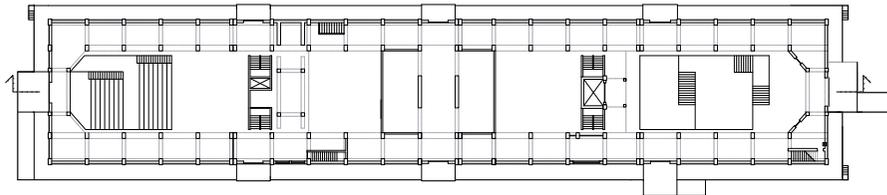


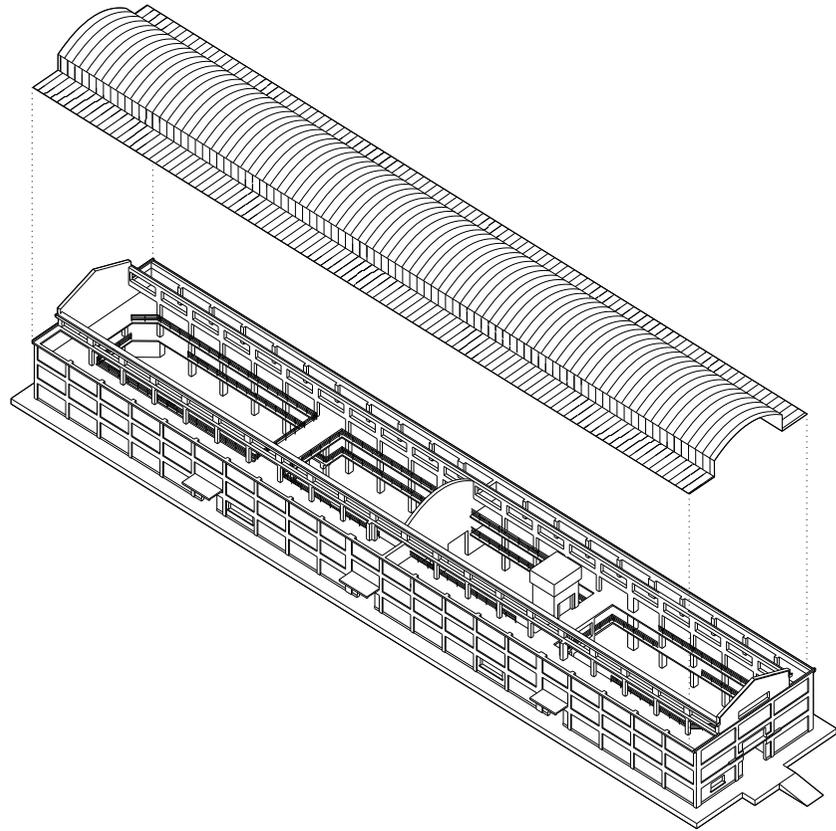


SEZIONE LONGITUDINALE



PIANTA PIANO TERRA

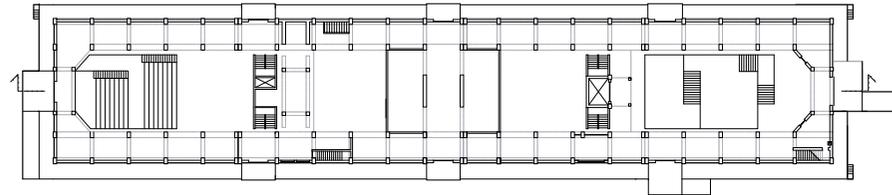




SEZIONE LONGITUDINALE



PIANTA PIANO TERRA



6 | EFFETTI

Recepimento esiti progetto da parte degli strumenti di pianificazione

PUG

Recepimento usi temporanei

Periodo di 4+1 anni
(convenzione Dumbo)

PTM

Recepimento usi temporanei
da Comune di Bologna

Ravone come caso pilota

DELIBERA GIUNTA

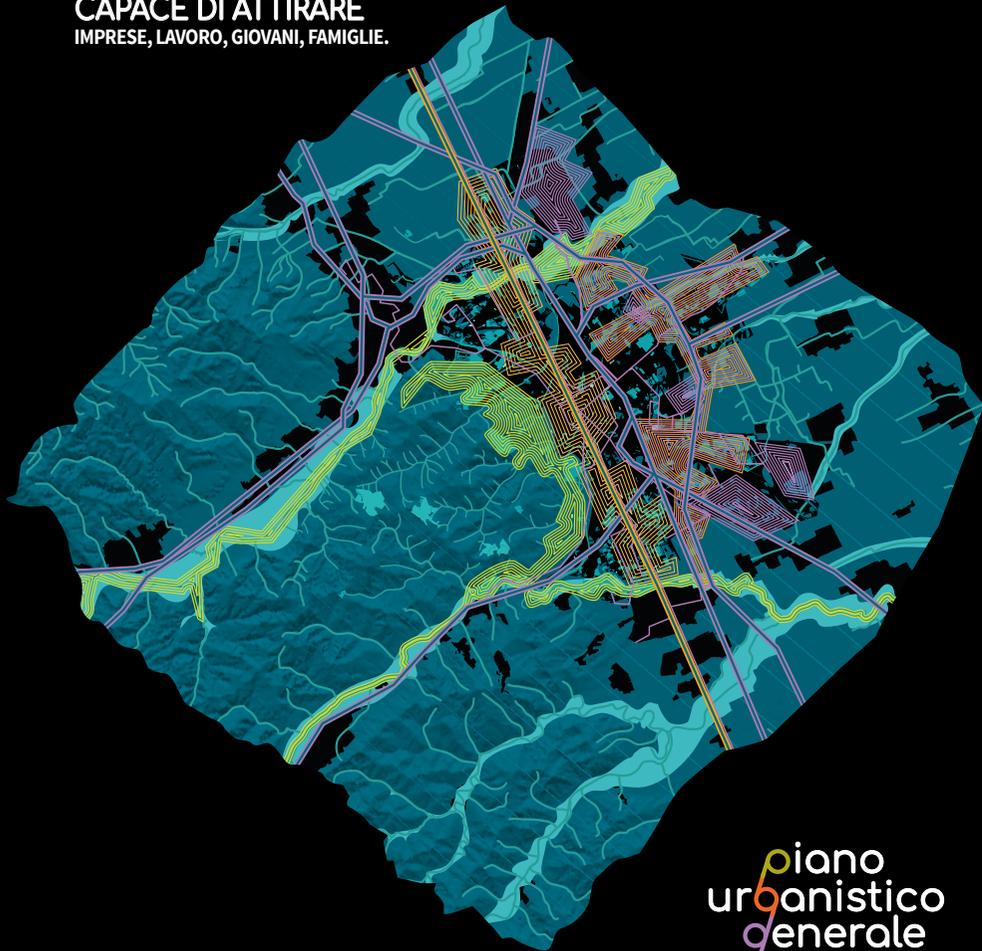
Recepimento usi temporanei

Masterplan usi temporanei:

- strumento di governance usi temporanei
- documento integrante dell'atto di convenzione

piano
urbanistico
generale

**BOLOGNA È IL CUORE DI UNA PICCOLA METROPOLI EUROPEA,
RICCA DI DIFFERENZE E DISEGNATA PER LE PERSONE.
UNA CITTÀ CHE VUOLE DIVENTARE SEMPRE PIÙ
SOSTENIBILE E
INCLUSIVA,
CAPACE DI ATTIRARE
IMPRESE, LAVORO, GIOVANI, FAMIGLIE.**



PIANO
urbanistico
generale

Resilienza e ambiente

Assicurare salute e benessere a chi abita la città oggi e a chi la abiterà domani, minimizzando i rischi per le persone e le cose, anche quelli che derivano dal cambiamento climatico, sostenendo la transizione energetica. Assumere i target dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite e dell'Agenda Metropolitana come traduzione degli obiettivi del piano secondo un approccio metabolico.

Abitabilità e inclusione

Sostenere la crescita demografica offrendo abitazioni e servizi cui famiglie, giovani e studenti possano accedere garantendo altresì spazi innovativi per il lavoro.

Attrattività e lavoro

Rafforzare e adeguare le infrastrutture sopra e sottosuolo, per sostenere l'innovazione e la crescita economica, mettendo in valore le dinamiche locali; favorire i nuovi lavori e l'affermarsi di una economia circolare.

Resilienza e ambiente

Assicurare salute e benessere a chi abita la città oggi e a chi la abiterà domani, minimizzando i rischi per le persone e le cose, anche quelli che derivano dal cambiamento climatico, sostenendo la transizione energetica.

Assumere i target dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite e dell'Agenda Metropolitana come traduzione degli obiettivi del piano secondo un approccio metabolico.

Abitabilità e inclusione

Sostenere la crescita demografica offrendo abitazioni e servizi cui famiglie, giovani e studenti possano accedere garantendo altresì spazi innovativi per il lavoro.

Attrattività e lavoro

Rafforzare e adeguare le infrastrutture sopra e sottosuolo, per sostenere l'innovazione e la crescita economica, mettendo in valore le dinamiche locali; favorire i nuovi lavori e l'affermarsi di una economia circolare.

2.2b Sostenere un'equilibrata diffusione di spazi per la cultura

Indirizzi per politiche urbane

Il Comune favorisce e sostiene la cultura attraverso varie iniziative ad azioni che puntano:

- alla manutenzione o alla riqualificazione di luoghi e immobili istituzionali (musei, biblioteche, teatri, a partire dalla progressiva strutturazione del “Quadrilatero della Cultura” in Piazza Maggiore);
- alla rigenerazione di luoghi e immobili collocati nei quartieri, per promuovere una “città della cultura” policentrica, che integri una dimensione culturale nelle centralità diffuse, anche con la realizzazione di nuove sedi per attività e con la utilizzazione dello spazio pubblico per eventi culturali;
- alla gestione temporanea di aree dismesse per attività ed eventi culturali;
- all'individuazione di nuove modalità gestionali di spazi pubblici recuperati e messi a disposizione della città attraverso bandi;
- alla riqualificazione di “grandi contenitori” per eventi e per il divertimento, coinvolgendo alcuni poli metropolitani integrati come Stadio, Fiera e Distretto nord-est in una politica di innovazione e diversificazione dell'offerta, come indicano le azioni di cui al punto 3.3.

2.2e Sperimentare nuove forme di gestione temporanea delle aree dismesse

Descrizione

Dal Quadro conoscitivo emerge la presenza di numerose aree ed edifici dismessi, anche piuttosto estesi e complessi. Se talvolta si tratta di aree percepibili come fonti di degrado o pericolo, più in generale esse possono rappresentare occasioni per ripensare e sperimentare nuovi e diversi modi di vivere quella parte di città e per innescare processi di innovazione sociale. La possibilità di attivare usi temporanei, preferibilmente ma non esclusivamente orientati ad offrire nuovi servizi culturali, ricreativi, di promozione del lavoro o sociali, costituisce uno dei modi più interessanti per creare originali forme di urbanità in grado di intercettare le richieste di spazi nuovi, informali, poco strutturati e aperti alla trasformazione nel tempo. Pertanto le finalità cui questa azione risponde sono: rigenerare/riqualificare il patrimonio edilizio esistente; avviare/innescare il processo di riconversione urbana; evitare il deperimento del patrimonio edilizio; rivitalizzare/vivacizzare la zona dove l'edificio/area insiste, restituendolo alla città e ai suoi cittadini.

Definizione

Per uso temporaneo si intende l'utilizzo di aree dismesse (spazi aperti, terreni, edifici, di proprietà pubblica o privata, non utilizzati in quanto non più funzionali all'attività precedentemente insediata), per un periodo di tempo limitato, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico.

Campo di applicazione

L'azione si applica alle aree dismesse individuate come tali al momento della richiesta di utilizzazione da parte del proprietario; il Catalogo dati cartografici illustra le “occasione di rigenerazione” individuate nel Quadro conoscitivo in via preliminare e indicativa. L'aggiornamento di questi dati avverrà nelle modalità previste dall'art. 15 della Lr 24/2017 (“Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana”), quando il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, istituirà l'Albo, previo avviso pubblico per inserirvi edifici di proprietà privata, definendone altresì le modalità di aggiornamento e di rappresentazione dell'elenco nelle cartografie, secondo quanto previsto in “Processi e procedure nell'attuazione del Piano”.

Indirizzi per politiche urbane

Il Comune favorisce e sostiene l'uso temporaneo nei seguenti modi:

- mediante la considerazione dell'importanza della sperimentazione di spazi ibridi e plurali per l'attivazione di processi di rigenerazione urbana;
- predisposizione e promozione di bandi per individuare soggetti interessati all'attivazione (insediamento) di usi temporanei relativi ad immobili di proprietà comunale, definendo anche requisiti di processo orientati alla rigenerazione;
- incentivi: rimodulazione della TARI, esenzione dal reperimento e realizzazione delle dotazioni territoriali di verde e parcheggi pubblici, questi ultimi nel caso sia dimostrata la presenza di una comoda accessibilità all'area tramite mezzi pubblici o siano presenti in prossimità aree a parcheggio sufficientemente grandi da permettere il soddisfacimento delle esigenze legate all'uso.

Prescrizioni per gli interventi edilizi

Dal punto di vista delle procedure di carattere edilizio, l'uso temporaneo non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate. Se insediato in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo.

L'uso temporaneo è avviato sulla base di una convenzione con il Comune nella quale sono indicati i criteri e le modalità di utilizzazione degli spazi dismessi. La convenzione contiene indicazioni relative al processo di rigenerazione degli immobili nel contesto urbano. Il Consiglio Comunale approva una convenzione tipo per l'uso temporaneo di edifici dismessi.

Pur non realizzandosi il mutamento d'uso, sono escluse dall'uso temporaneo le seguenti destinazioni d'uso - Regolamento Edilizio - art. b2: A1, A2, B1, C1, D3 (limitatamente a sale da gioco ed agenzie di scommesse), E1, E2, E3, E6, F1. L'uso A1 e l'uso A2 sono ammissibili nel caso di strutture temporanee per mobilità abitativa con una ciclicità di utilizzo breve in termini di "ospitalità" e non permanenza. (es. abitazioni temporanee che vengono utilizzate e dismesse in un ciclo definito e scandito dai tempi di realizzazione degli interventi e subordinate alla programmazione dei lavori di ripristino).

Le attività che possono interferire con ricettori sensibili all'intorno sono ammesse esclusivamente a seguito di valutazione delle condizioni al contorno, evitando localizzazioni che possano dar luogo a conflittualità.

Il riuso degli spazi aperti è consentito come area di pertinenza per gli usi non esclusi e per attività temporanee di natura culturale, sociale, ricreativa, sportiva, ludica. E' consentita l'installazione di chioschi (nel rispetto delle normative specifiche) piattaforme per dehors e strutture temporanee a supporto di concerti, spettacoli, eventi.

2.4b Valorizzare i tessuti storici specializzati

Condizioni di sostenibilità per gli interventi urbanistici

Le trasformazioni devono:

- conservare le diverse forme di preesistenza storica (tracciati, edifici e spazi aperti) e garantire l'attraversabilità per connettere i tessuti adiacenti,
- prevedere un adeguato mix funzionale, incentrato sull'offerta di dotazioni e servizi,
- prevedere usi di interesse pubblico e migliorare l'attuale dotazione di servizi dei tessuti limitrofi, escludendo l'abitazione,
- sperimentare forme di coinvolgimento dei cittadini e di stakeholders, anche per attivare possibili usi temporanei, preferibilmente con una connotazione culturale e/o ricreativa,
- rispettare la tutela degli edifici in coerenza con l'azione 2.4c,
- migliorare le performance ambientale degli edifici, secondo quanto previsto all'art. 28 del Regolamento Edilizio,
- preservare le aree permeabili e valorizzare l'impianto paesaggistico storico,
- considerare il carattere di unicità dei diversi spazi, e per i contesti specificati, applicando i seguenti indirizzi, compatibilmente a quanto indicato per i poli metropolitani integrati trattati anche nella strategia 3.3:

3.2c Favorire l'innovazione delle aree produttive pianificate con l'articolazione degli usi

Prescrizioni per gli interventi edilizi

Nei tessuti di cui sopra è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da attività produttive manifatturiere (C1) verso attività di servizio (D1, D2, D3, E4, E5, E8), senza modificazione delle dotazioni pubbliche.

Negli stessi tessuti è sempre ammesso il cambio d'uso verso spazi multifunzionali per il lavoro e l'abitazione, nei quali siano integrate attività di produzione di servizi e di beni e attività abitative per imprenditori e lavoratori. In ogni edificio il massimo della quantità di Su abitativa non può superare il 20% di quella realizzata e la destinazione d'uso è quella principale (produttivo C1 ovvero direzionale D1, D2, D3, E4, E5, E8).

Le norme che riguardano l'utilizzazione temporanea di immobili dismessi (punto 2.2b) si applicano, entro questi contesti, anche con la promozione di nuovi usi produttivi, per favorire il ricambio nella direzione dell'innovazione.

3.2d Favorire l'insediamento di start-up in prossimità dei centri dell'innovazione (Tecnopolo, Fondazione Golinelli, Area della ricerca CNR Navile)

Prescrizioni per gli interventi edilizi

Il Comune riconosce l'interesse pubblico dell'avvio di nuove attività di impresa impegnate nei settori suddetti e favorisce l'attivazione di processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione da parte di queste aziende consentendo l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo. I criteri e le modalità di utilizzo degli spazi di cui sopra da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione.

3.3e Fiera di Bologna: sviluppare la multifunzionalità del polo, migliorando le modalità di accesso alle diverse scale

Indirizzi per le politiche urbane

Il Comune ha individuato come progetto per il miglioramento dell'accessibilità la realizzazione della Linea Rossa tranviaria, che serve la Fiera con tre fermate corrispondenti ai suoi principali accessi, e la integra con la mobilità metropolitana.

Il Comune, la Città Metropolitana e Bologna Fiere collaborano all'implementazione di politiche che, in occasione delle più importanti manifestazioni fieristiche, siano in grado di estendere al territorio cittadino e metropolitano effetti positivi legati allo svolgimento delle fiere sia sul piano del coinvolgimento della città come meta di visita turistica da parte degli utenti delle manifestazioni fieristiche, sia sul piano delle ricadute culturali e ricreative delle manifestazioni sulla città. Potranno essere programmate iniziative che valorizzino in maniera temporanea sia edifici dismessi o poco utilizzati che lo spazio pubblico, per il quale verranno favoriti allestimenti legati al tema delle manifestazioni fieristiche, con l'obiettivo di sperimentare nuove modalità di fruizione degli spazi urbani che inneschino ripercussioni virtuose sulla qualità urbana e sulla vita degli abitanti.

Processi e procedure

4.1 Processi e procedure nell'attuazione del Piano

4.1a Processi di rigenerazione urbana

Gli obiettivi riferiti a Resilienza e ambiente, Abitabilità e inclusione, Attrattività e lavoro, descritti nella Disciplina, guidano le azioni del Piano che si confronta con la rigenerazione della città esistente.

La riattivazione di spazi dismessi

Gli spazi dismessi possono essere ri-attivati attraverso l'avvio di processi di rigenerazione. Gli spazi dismessi sono spazi ibridi, aperti a molteplici usi, attività e pratiche differenti; sono spazi plurali, per più tipi di fruitori; sono spazi generativi, erogano servizi e producono economie della condivisione. Immobili riattivati offrono e co-producono servizi integrati alla e con la comunità: sociali, culturali, per il tempo libero, per la promozione del lavoro. I processi di riattivazione sono caratterizzati da:

- il coinvolgimento di una pluralità di attori (abitanti, associazioni, comitati di cittadini, stakeholder, gruppi di interesse pubblico, cooperative, imprese sociali, imprese, esperti, figure professionali che si occupano di gestire processi di costruzione di comunità, ecc...) di cui si riconoscono le competenze e le relazioni con il luogo;
- un lavoro organizzato contemporaneamente su almeno due scale: quella locale (le relazioni di prossimità, di vicinato) e quella urbana (che riguarda le funzioni da insediare in una logica cittadina) e che consideri gli effetti nel breve e nel lungo termine;

- il riconoscimento delle opportunità, delle risorse, delle progettualità in campo, degli interessi in gioco, delle aspettative, delle sinergie positive;
- la considerazione delle problematiche, delle posizioni consolidate, delle interazioni negative;
- la co-progettazione: la proposta di varie ipotesi di lavoro, lasciando emergere le idee, discutendo delle vocazioni per il riuso dell'area, verificando vari modelli di gestione, identificando un primo nucleo di soggetti interessati ad avviare attività;
- l'avvio di un uso temporaneo: proporre un'attività di animazione, suggerire percorsi di allargamento della comunità, verificare l'utilità di prestazioni particolari (attività, eventi), o funzioni particolari, o risultati particolari (nuove occupazioni, nuove imprese), promuovere attività di fundraising;
- l'individuazione della visione condivisa del progetto, la definizione della strategia, valutando i tempi e le risorse, definendo un modello di gestione e l'iter amministrativo per il consolidamento del percorso. Il modello gestionale dell'area deve permettere la piena esplicazione degli scopi di pubblica utilità, di valore sociale e di qualità culturale, che saranno dichiarati nella convenzione di cui all'art. 16 della Lr 24/2017, la quale conterrà i reciproci impegni tra proprietario, comunità degli attivatori e Comune per il raggiungimento degli obiettivi del processo.

Una volta avviate le nuove attività è necessaria una fase di monitoraggio per verificare il consolidamento dello scenario ipotizzato, lo sviluppo di nuova impresa e nuove competenze di gestione sociale, la continuazione del dialogo quotidiano con chi abita e vive la città.

Proposta di Piano
febbraio 2020

Schema regolamento edilizio

art.29 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. Usi temporanei

Il Comune, attraverso una convenzione (redatta sul modello della convenzione-tipo allegata al presente Regolamento), consente l'utilizzazione temporanea di edifici e spazi urbani dismessi, definendo criteri e modalità di utilizzo degli spazi.

Si definisce **temporaneo** un uso per il quale viene fatta richiesta di insediamento per un **periodo non superiore a 4 anni**, scaduti i quali sarà possibile una proroga per un ulteriore anno, alla scadenza del quale l'uso diventa definitivo se nel frattempo legittimato; in caso contrario l'uso temporaneo dovrà essere cessato.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate. In assenza di opere edilizie, **è attuato senza titolo abilitativo**.

La convenzione regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani dismessi.

Per le aree e gli edifici pubblici, la proprietà mette a disposizione il bene tramite la stipula di un contratto di comodato d'uso con l'utilizzatore temporaneo (associazione culturale, sportiva, cooperativa, ecc...), nel quale è definita la data di scadenza del comodato, la eventuale facoltà di proroga, il tipo di interventi consentiti, lo stato in cui l'immobile deve essere riconsegnato; al contratto

sarà allegata fidejussione a garanzia del risarcimento di eventuali danni causati all'immobile e determinati da inadempienze o da qualsiasi atto o fatto colposo, doloso, o accidentale.

Per le aree e gli edifici privati, la proprietà mette a disposizione il bene tramite la stipula di un contratto di comodato d'uso o di affitto con l'utilizzatore temporaneo (associazione culturale, sportiva, cooperativa, privati, ecc.).

Il riuso degli edifici pubblici e privati esistenti per l'insediamento di attività temporanee di natura culturale, sociale, ricreativa, sportiva e servizi di uso pubblico in genere è consentito mediante **tre modalità d'intervento**:

- a) allestimenti leggeri in arredo (1° livello): con l'inserimento di arredi interni ed esterni ed allestimenti temporanei facilmente amovibili, architettura temporanea, di cui deve essere garantita la reversibilità nel breve termine;
- b) allestimenti leggeri in arredo con infrastrutture impiantistiche (2° livello): può essere prevista l'installazione di infrastrutture impiantistiche primarie (luce, elettricità, acqua, servizi igienici), oltre alla dotazione di arredi interni, esterni e allestimenti temporanei;
- c) allestimenti leggeri in arredo con infrastrutture impiantistiche e opere strutturali leggere (3° livello): oltre ad infrastrutture primarie stabili possono essere previste strutture architettoniche leggere indipendenti strutturalmente dall'edificio principale (soppalchi, spazi "box in the box", containers).

Bo
OM
Obiettivi
Metropolitani



della proposta
di Piano
Territoriale
Metropolitano

Strategie



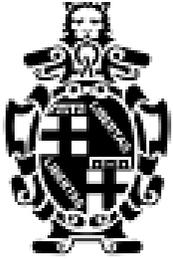
Assicurare inclusione e vivibilità

Contrastare le fragilità sociali, economiche e demografiche, innescando e orientando processi di rigenerazione del territorio urbanizzato

La rigenerazione materiale e immateriale del territorio urbanizzato costituisce la leva principale per contrastare le fragilità sociali, economiche e demografiche. La rilevanza metropolitana di questi temi impone il concorso coerente di tutti i livelli di governo. Per questa ragione, il piano detta indirizzi specifici ai PUG e, al contempo, promuove la qualificazione dei servizi

di welfare, a partire dai servizi di base e dalla casa, con particolare attenzione ai territori fragili, attraverso programmi e iniziative di respiro territoriale. Il PTM si propone di orientare e sostenere, attraverso la rigenerazione dell'esistente, alcuni cambiamenti strutturali: l'incremento della resilienza, il contrasto alla crisi climatica e il miglioramento dell'accessibilità.





Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DG/PRO/2020/284**

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DEGLI ARTT. 31 E 35 DELLA L.R. 20/2000 RELATIVO ALL'AREA FERROVIARIA RAVONE

“Sarà anche possibile prevedere, stipulando apposite convenzioni ex 16 della L.R. 24/2017, anche sulla base di quanto previsto all’art. 23 quater del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante “Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali”, c.d. Decreto Semplificazioni, come modificato dalla Legge di conversione dell’11 settembre 2020, n. 120, la prosecuzione dell’esperienza di usi temporanei già in essere nel perimetro dell’intervento urbanistico, in funzione della progressiva attuazione del comparto di cui si tratta e sulla base di un “Masterplan” degli usi temporanei che fissi alcuni elementi essenziali a proposito di funzioni, dotazioni e pubblico interesse delle iniziative ”