

# Usi temporanei e urbanistica tattica



## ASSESSORATO URBANISTICA

Urbanistica, Decoro urbano, Edilizia pubblica e privata, Abusivismo, Condono, Toponomastica, Politiche della casa per gli aspetti urbanistico - edilizi, Beni Comuni e coordinamento funzionale delle partecipate operanti nel settore di competenza.

# premesse

La città contemporanea è caratterizzata da processi e trasformazioni complesse che negli ultimi decenni hanno posto all'urbanistica la sfida di ragionare su concezioni del tempo e del futuro diverse da quelle traggiate dal piano regolatore.

La possibilità di fruire di spazi che attendono una nuova identità più duratura può essere coniugata con l'accogliere di domande inesitate di usi urbani, contribuendo così a costruire città più sostenibili.

**Per “usi temporanei” intendiamo la possibilità di utilizzare spazi inutilizzati o sottoutilizzati, anche a prescindere dalla destinazione d'uso di piano.**

L'uso temporaneo può essere inserito “nel frattempo” che un processo si compia (es. cantieri), tra una dismissione e l'avvento di un utilizzo permanente, o come volano per avviare un processo di rigenerazione e cogliere l'eredità che viene lasciata al suo termine.

obiettivo

Dare vita a pratiche urbanistiche innovative in linea con i tempi e i processi materiali e sociali della città contemporanea.

# Riferimenti normativi

Il riferimento generale dunque è **l'art.23 quater del DPR 380/01**, che prevede:

- Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di **aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi** o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per **usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico**.
- L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di **proprietà privata che di proprietà pubblica**, purché si tratti di iniziative di **rilevante interesse pubblico o generale correlate** agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali

- L'uso temporaneo è **disciplinato da un'apposita convenzione** che regola:
  - a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
  - b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
  - c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
  - d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.
- La stipula della convenzione costituisce **titolo per l'uso temporaneo** e per l'esecuzione di **eventuali interventi di adeguamento** che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.
- L'uso temporaneo **non comporta il mutamento della destinazione d'uso** dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

- Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante **procedure di evidenza pubblica**; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
- **Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi** per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.
- **Le leggi regionali** possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

# Usi temporanei e città

Comune	Provv. Normativi	Iter procedurale	Applicazione
Milano	Nessun provvedimento normativo comunale, ma applicazione art. 51 bis della LR 12/2005	Rif. art. 23 quater del DPR 280/2001 Approvazione convenzione in Consiglio Comunale	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Scali ferroviari attraverso approvazione di accordo di programma</li> <li>•usi temporanei progetto Ex-macello con bando reinventing city</li> </ul>
Bologna	Legge Regionale 24/17 prevede usi temporanei. Deliberazione di Consiglio Comunale di modifica al regolamento edilizio comunali, al regolamento del verde e al regolamento idrogeologico e contestualmente di approvazione dello schema di convenzione e di demandare alla Giunta approvazione dei contenuti puntuali	I proponenti avanzano richiesta per sottoscrizione convenzione che viene sottoscritta dal dirigente e approvata dalla giunta comunale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•<a href="#">Ex ACI 20 Pietre</a></li> <li>•<a href="#">Senza Filtro</a></li> <li>•<a href="#">Mercato Sonato</a></li> </ul>
Torino	LR 16/2017 prevede usi temporanei, recepiti dal comune progetto co city (UIA) e nei patti di collaborazione previsti dagli usi civici.	Patti di collaborazione semplici o complessi (quest'ultimi da approvare in giunta)	spazi di co working, orti urbani, attività culturali e ricreative.
Roma	Nessun provvedimento normativo comunale specifico, ma utilizzo del regolamento per assegnazioni spazi urbani, regolamento verde e regolamento gestione patrimonio immobile	Attraverso un percorso sperimentale del programma URBACT si sono mappati i beni, attivati laboratori locali e sostenute le sperimentazioni	<a href="#">Teatro Don Bosco, Mercato Adriatico, Viadotto dei Presidenti</a>

# Strategie



Organizzare una risposta tempestiva ad **esigenze abitative emergenti** offrendo servizi per l'abitare temporaneo



Sperimentare attività di **rigenerazione urbana di edifici dismessi e spazi aperti e verdi** sottoutilizzati per ricollocare questi all'interno del tessuto urbano attraverso una nuova vocazione territoriale



Ridefinizione degli spazi interstiziali come strategia di **riconnesione di parti urbane** differenti



Utilizzazione delle aree interessate da rifunzionalizzazioni e trasformazioni urbane durante l'iter amministrativo e il **tempo di realizzazione del progetto**

# Blue House Yard (Londra)

Blue House Yard è nato in uno spazio di uffici comunali sfitti con adiacente parcheggio. Aperto dopo sei mesi dall'avvio della costruzione. Ha fornito spazio di lavoro a piccoli imprenditori locali ed ha innescato la creazione di un luogo di socializzazione.



# PLACE Ladywell Housing (Londra)

Sul sito in cui in precedenza nasceva un centro ricreativo la municipalità di Lewisham ha messo a disposizione lo spazio per 24 case temporanee che dal 2016 al 2020 hanno ospitato persone del posto in stato di povertà o emergenza abitativa.



# Camden Collective (Londra)

Camden Collective è un'organizzazione benefica che mette a disposizione postazioni e spazio di lavoro economicamente accessibili a start-up nel cuore di Camden Town, grazie all'affitto di edifici vuoti e siti non utilizzati. E' attiva dal 2009.



# Iter amministrativo

- La commissione urbanistica in collaborazione con l'assessorato all'Urbanistica e il Servizio Pianificazione Generale e Beni Comuni ha elaborato uno schema di convenzione quadro approvato all'unanimità nella seduta del 18 Luglio 2022;
- La Giunta del Consiglio Comunale ha approvato lo schema di convenzione e la delibera di proposta al Consiglio Comunale il 20 Luglio 2022;
- Il Consiglio Comunale ha approvato la delibera proposta dalla Giunta e lo schema di convenzione nella seduta del 26 Luglio 2022;