

DISCIPLINA DEL PIANO TERRITORIALE DI AREA VASTA

Allegato D

Linee guida per la rigenerazione del dismesso

FASE PROCEDURALE

- Consultazione preliminare
- ✓ Formazione del Piano
- Approvazione del Piano

INDICE

1	PREMESSA.....	2
1.1	Perché è importante il tema del dismesso nel territorio di Piacenza?.....	3
1.2	Perché è importante mappare?.....	5
1.3	Introduzione alle linee guida	6
2	MAPPATURA: RICOGNIZIONE E RESTITUZIONE.....	7
2.1	Introduzione.....	7
2.1.1	Da dove partire?	7
2.1.2	Cosa si intende mappare?.....	8
2.1.3	Chi può mappare?	9
2.1.4	A chi chiedere supporto?.....	9
2.2	Come effettuare la mappatura del dismesso?.....	9
2.2.1	Delimitazione del campo di indagine.....	9
2.2.2	Definizione dei dati da schedare	10
2.2.3	Come raccogliere le informazioni.....	13
2.2.3.1	Mappatura tecnica	13
2.2.3.2	Mappatura collaborativa	14
2.2.3.3	Mappatura partecipata.....	18
2.2.4	Come restituire le informazioni.....	21
3	MAPPATURA: GERARCHIZZAZIONE E TEMATIZZAZIONE	23
	Introduzione.....	23
3.1	Metodologia.....	24
3.1.1	Criteri di attrattività.....	24
3.1.2	Criteri di coerenza	27
3.2	Mappature tematiche a supporto della rigenerazione del dismesso	30
3.2.1	Mappa del capitale sociale	32
3.2.2	Mappa delle vulnerabilità.....	33
3.2.3	Mappa dei bisogni.....	35
3.2.4	Mappa dei servizi e infrastrutture sociali	37
3.2.5	Mappa dei vincoli e delle invarianti.....	38
4	RIFERIMENTI	40
5	GLOSSARIO.....	43

1 PREMESSA

Le presenti Linee Guida sono da intendersi come strumento di supporto alla disciplina del Piano Territoriale di Area Vasta (PTAV) al fine di indirizzare le pubbliche Amministrazioni ad un approccio strategico comune alla rigenerazione delle aree dismesse, di proprietà pubblica o privata, nell'ambito territoriale di area vasta di Piacenza.

L'elaborazione del presente strumento parte dal presupposto che:

- vi è una consolidata consapevolezza che non è possibile recuperare tutto, ma che può essere utile concentrare le risorse e le energie sociali in quei luoghi in cui, in riferimento alle condizioni territoriali e strategiche, risulta una maggior potenzialità di trasformazione;
- il recupero del patrimonio dismesso risulta un'opportunità che ancora non è stata pienamente esplorata in questo territorio e si ritiene possa diventare, se opportunamente valorizzata, una leva significativa per contrastare le fragilità demografiche, economiche e sociali e per innescare processi di riqualificazione ambientale e di rigenerazione urbana e territoriale in risposta ai nuovi bisogni emergenti (portando contemporaneamente benefici in termini di contrasto al consumo di suolo);
- la necessità di recuperare aree urbanizzate dismesse/degradate viene evidenziata anche dalla Legge Regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" al fine di orientare in modo mirato la programmazione di nuovi insediamenti di usi produttivi e di offerta di nuovi spazi per vivere e lavorare con soluzioni innovative, a fronte dei limiti stringenti posti al consumo di suolo (fissato al 3% del territorio urbanizzato);
- nella relazione di Quadro Conoscitivo e negli specifici allegati è presente una ricognizione e classificazione del patrimonio immobiliare inutilizzato che ha consentito di individuare e far emergere il numero particolarmente elevato di aree dismesse e sottoutilizzate che interessano la totalità dei comuni della provincia.

Le presenti Linee Guida vengono elaborate nell'ottica di assumere il tema del "dismesso" come opportunità trasversale ai diversi ambiti comunali e come tema progettuale di comune interesse attorno al quale articolare lo sviluppo di proposte di rigenerazione e promuoverne la messa a sistema assecondando un "disegno di rete sovracomunale".

Si tratta di uno strumento che supporta la disciplina del piano e suggerisce gli aspetti metodologici e gestionali fondamentali relativamente al tema del dismesso, delineando in particolare i passi necessari da compiere per una sua più efficace rigenerazione a scala urbana e territoriale, coerente alla strategia delineata dal PTAV.

1.1 Perché è importante il tema del dismesso nel territorio di Piacenza?

Il lavoro di ricognizione svolto dalla Provincia, nell'ambito del Quadro Conoscitivo, ha preso in esame tutti gli edifici e le aree abbandonate pubbliche e private, in territorio urbano e rurale, precedentemente utilizzate per scopo industriale, artigianale, commerciale, abitativo, ricreativo, artistico-culturale e di difesa, antiche o moderne, con superficie superiore ai 50 mq; sono stati considerati singoli edifici, aree libere derivanti da demolizioni, aree edificate di varie tipologie e dimensioni, anche non in condizione di forte degrado.

Dall'analisi condotta è emersa una diffusa presenza di aree e edifici dismessi soprattutto di piccole dimensioni che interessa tutti i comuni della Provincia, seppure variamente distribuiti; si rappresenta quindi una condizione di polverizzazione del dismesso determinata da una elevata dispersione e frammentazione su tutto il territorio.

Piacenza è il comune con il maggior numero di aree dismesse e con la più alta superficie interessata dal fenomeno, mentre nell'ambito orientale della provincia sono in particolare i comuni di pianura ad ospitare le superfici di dismesso più significative.

Nella porzione occidentale della Provincia si registrano valori di particolare entità mentre i comuni appenninici sono caratterizzati dalla presenza di numerose aree mediamente di piccole dimensioni e a prevalente destinazione residenziale.

Fra le aree dismesse analizzate in termini di numero e in base alla loro passata funzione prevalgono le aree agricole per la quasi totalità dei comuni, seguite dal residenziale, localizzate prevalentemente nei comuni appenninici. In termini di superfici, sono le funzioni produttivo e servizi pubblici, soprattutto in riferimento alla situazione di Piacenza, ad avere un peso significativo, dopo l'agricolo.

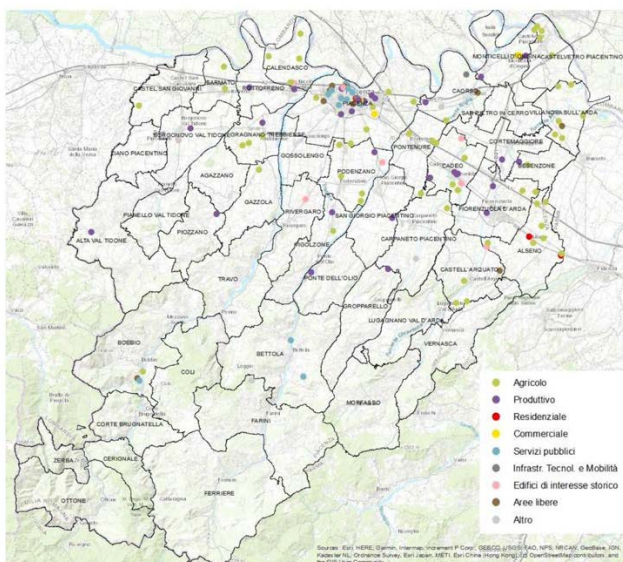


Figura 1 - Aree e edifici dismessi con superficie unitaria maggiore di 5.000 mq

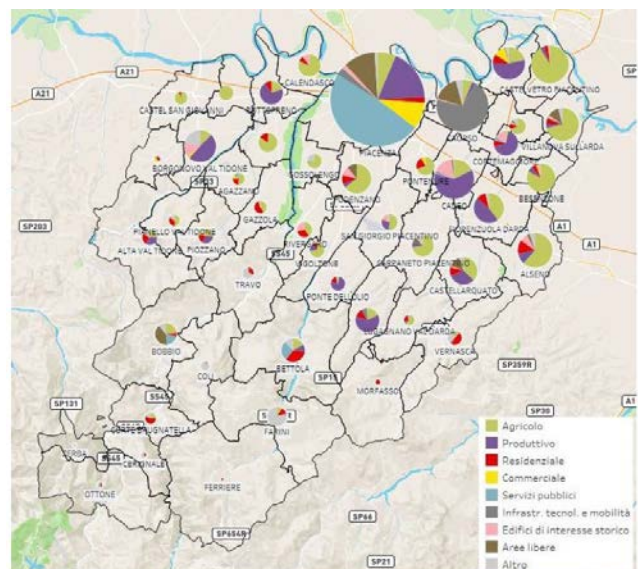
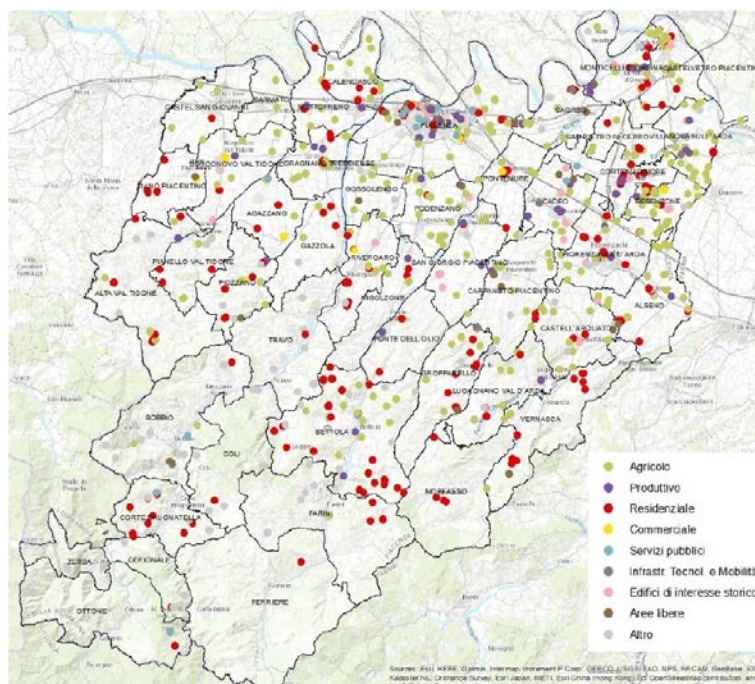


Figura 2 - Consistenza e tipologia delle aree dismesse nei comuni della Provincia



Tipologia	Numero aree	Superficie ha	% su totale delle aree	% su superficie delle aree
Agricolo	300	114,53	37,31%	30,90%
Produttivo	61	79,60	7,59%	21,47%
Residenziale	219	24,67	27,24%	6,65%
Commerciale	15	12,99	1,87%	3,50%
Servizi pubblici	26	57,55	3,23%	15,52%
Infrastr. Tecnol. e Mobilità	8	27,05	1,00%	7,30%
Edifici di interesse storico	33	13,59	4,10%	3,67%
Aree libere	32	24,26	3,98%	6,55%
Altro	110	16,46	13,68%	4,44%
Totale	804	370,68	100,00%	100,00%

Figura 3 - Aree e edifici dismessi nei comuni della Provincia di Piacenza – Tipologie rilevate (n. aree e superficie)

Sebbene la provincia di Piacenza non presenti una percentuale di suolo consumato superiore a quello di molte province dell'Emilia-Romagna, tuttavia, se si rapporta il suolo consumato per insediamenti produttivi, commerciali, dei servizi pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali al valore aggiunto e agli occupati della provincia, non sembra esserci stato un beneficio proporzionato in termini di occupazione. Il patrimonio dismesso nel territorio può costituire dunque una risorsa importante per interrogarsi sulle possibili traiettorie di sviluppo da perseguire che facciano leva su innovazione e incremento della competitività in un quadro di maggiore sostenibilità sociale ed ambientale del sistema produttivo rispetto alle criticità attuali.

Il recupero delle aree dismesse inoltre costituisce un'importante occasione di trasformazione del territorio (a fini economici o socio-culturali) per gli operatori pubblici e privati: per contrastare le fragilità demografiche, economiche e sociali, per rispondere alle future esigenze insediative delle attività produttive nel rispetto dei limiti sul consumo di suolo, per fornire risposte abitative a basso prezzo, nuove forme di welfare basate sull'innovazione sociale, nuove opportunità per lavori sostenibili ed innovativi capaci di dare slancio all'economia locale, nuovi elementi di rilievo inseriti in circuiti turistici, ma anche spazi per forme di co-working, arti e cultura.

1.2 Perché è importante mappare?

Per creare le condizioni favorevoli affinché l'occasione di recuperare il patrimonio dismesso possa essere colta, si rende necessario mettere a disposizione e in evidenza gli spazi (dismessi o sottoutilizzati), procedendo in primo luogo a una loro ricognizione. La mappatura delle aree e degli edifici dismessi o sottoutilizzati, d'ora in poi *mappatura del dismesso*, risulta un'attività essenziale sulla quale le Pubbliche amministrazioni devono porre particolare attenzione per favorire e accompagnare la rigenerazione dei propri territori. Tale attività risulta fondamentale nella predisposizione del Piano Urbanistico Generale (PUG) con particolare riferimento alla definizione delle strategie di rigenerazione del territorio urbanizzato.

L'esigenza di elaborare una *mappatura del dismesso* costituisce oggetto di interesse prioritario soprattutto dall'entrata in vigore della L.R. n. 24/2017 che, alla luce dell'obiettivo di "Contenimento del consumo di suolo", incentiva il riuso del patrimonio costruito (pubblico o privato). A tal fine la disciplina permette e favorisce il riuso grazie al coinvolgimento degli attori locali e costituisce il principale stimolo ad effettuare una mappatura a scala comunale delle aree e degli edifici dismessi da rigenerare a supporto della pianificazione, attraverso schedature o database sempre aggiornabili.

Specificatamente si fa riferimento:

- all'art. 15 della L.R. n.24/2017 per quanto riguarda la creazione di un *Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana*. Per promuovere la realizzazione degli interventi di addensamento o sostituzione urbana la Legge Regionale richiede esplicitamente ai Comuni di predisporre e mantenere aggiornato un Albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana con appositi elaborati cartografici per renderne agevole l'individuazione. L'albo può essere costituito anche a livello di Unione dei Comuni, una scelta che appare opportuna in quei contesti in cui il numero di immobili per ciascuna amministrazione è contenuto e può invece assumere una notevole rilevanza a livello associativo, anche nell'ottica di incrementare l'attrattività territoriale.
- all' art. 22, comma 6 della L.R. n.24/2017 con cui la stessa disciplina regionale richiede esplicitamente ai Comuni, nell'ambito della predisposizione del quadro conoscitivo, di redigere un'approfondita analisi dei tessuti urbani esistenti effettuando il censimento degli edifici che presentino una scarsa qualità edilizia e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate e di quelle degradate. Nell'Atto di coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale" (Articolo 49, L.R. n. 24/2017) approvato con DGR n. 2135/2019₇, si esplicita che, nell'ambito della predisposizione del quadro conoscitivo per la definizione delle politiche di riuso e di rigenerazione urbana, il Comune per effettuare il censimento può fare ricorso ad indagini speditive. In particolare *"tali indagini dovranno preferibilmente utilizzare approcci integrati, nella verifica non solo della componente edilizia, ma altresì di quella sociale ed urbana. Nella sostanza, tali approcci multidirezionali consentono non solo di poter disporre di un quadro definito rispetto allo stato del patrimonio immobiliare, ma altresì di sensibilizzare la domanda rendendola consapevole e coinvolta attivamente attraverso percorsi partecipativi indirizzati a testare i fabbisogni legati agli immobili, alla persona e all'area urbana circostante."*

- all'art. 36, della L.R. n.24/2017 con cui la stessa disciplina regionale stabilisce specifici criteri di intervento relativamente agli edifici dismessi o in corso di dismissione ubicati in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola.

1.3 Introduzione alle linee guida

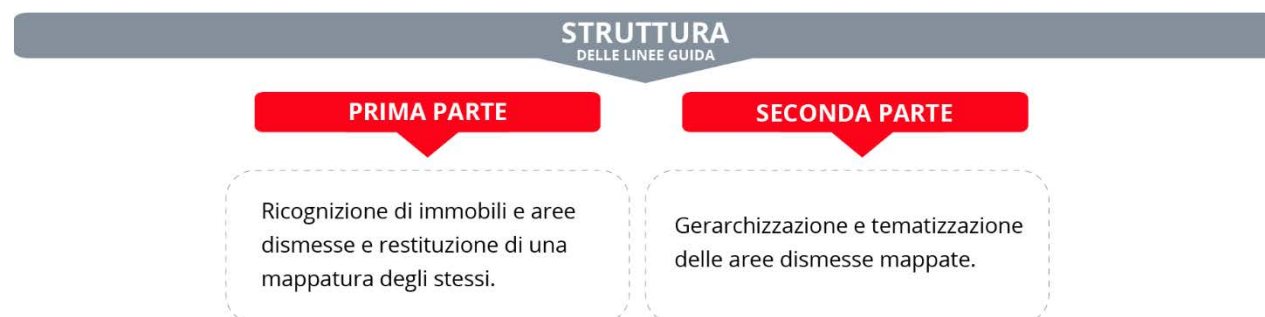
Le Linee Guida non si limitano a fornire una modalità condivisa di ricognizione, mappatura e schedatura del dismesso, ma tentano anche di guidare le realtà comunali nel promuoverne una rigenerazione duratura e connessa alle esigenze e risorse del territorio.



Le Linee Guida si pongono come strumento facilitante l'azione del Comune in materia di governo del territorio e costituiscono un supporto per inquadrare l'attività delle Pubbliche Amministrazioni in tema di rigenerazione del dismesso. Dalla sua applicazione ci si aspettano i seguenti risultati:



Le Linee Guida sono strutturate in due parti, che corrispondono a due fasi di avanzamento principali:



2 MAPPATURA: RICOGNIZIONE E RESTITUZIONE

2.1 Introduzione

2.1.1 Da dove partire?

Le presenti Linee Guida propongono ai singoli Comuni di dare continuità e maggiore definizione alla ricognizione e classificazione del patrimonio immobiliare inutilizzato svolta dalla Provincia nell'ambito del Quadro Conoscitivo del presente Piano. Quest'ultima costituisce una base comune dalla quale partire e alla quale si rimanda per una più approfondita consultazione.

In particolare, i relativi elaborati facenti parti del Quadro Conoscitivo del PTAV rientrano nel "SISTEMA FUNZIONALE: URBANIZZAZIONE E CONSUMO DI SUOLO AREE DISMESSE E RIGENERAZIONE URBANA" e si distinguono in:

- Allegato 1 Censimento delle aree dismesse
- Allegato 2 Schede delle aree dismesse.

La metodologia di mappatura proposta è finalizzata alla localizzazione e descrizione di siti o edifici dismessi relativi al contesto prettamente comunale, che a partire dalla base conoscitiva sopra riportata la approfondisce nei due seguenti modi:

1. Ampliando la gamma di informazioni disponibili per ogni singola area.

Ad oggi le informazioni raccolte e restituite per ogni singola area corrispondono alle seguenti voci: Comune, Denominazione, Indirizzo, Tipologia, Connotazione, Origine Dato, CTR, Ortofoto, Foto Livello strada. Oltre a queste, sarebbe utile aggiungere nella schedatura di ogni area ulteriori informazioni (*par. 3.2.2*) propedeutiche alla loro riattivazione/rigenerazione da parte di operatori pubblici o privati.




Comune (ISTAT)	Denominazione - indirizzo	Tipologia	Destinazione	Connotazione	Origine Dato	CTR	Ortofoto	Livello strada*
Agazzano	Cascina Str. Rivarossa	Agricolo	Insedimenti rurali	Rudere	DIT			
Id. 323						Superficie mq 3.910,63		Data ripresa set. 2011

Figura 4 - Estratto schedatura elaborata dalla Provincia (Fonte: Allegato 2 Schede delle aree dismesse)

2. Indentificando ulteriori aree all'interno del proprio ambito comunale.

Si propone di estendere la mappatura anche alle aree con superficie fondiaria inferiore ai 50 mq, così come gli spazi abbandonati posti al piede degli edifici (es. negozi), categorie di aree escluse dall'analisi effettuata a livello provinciale ma che a livello locale potrebbero rivelarsi strategiche, ad esempio, per l'attivazione di politiche di prossimità.

2.1.2 Cosa si intende mappare?

Per meglio definire l'oggetto della mappatura, è necessario chiarire preliminarmente a cosa ci si riferisce quando si parla di *siti dismessi*, dal momento che non esiste una definizione universalmente condivisa. Dal punto di vista giuridico – normativo, come già evidenziato in precedenza, la disciplina regionale richiede esplicitamente l'elaborazione di un Albo (art. 15 L.R. n.24/2017) in cui ricomprendere le categorie di seguenti beni, in quanto disponibili per la rigenerazione urbana:

- a) gli immobili che l'amministrazione comunale destina agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, con indicazione del relativo prezzo base di cessione, calmierato rispetto a quello di mercato, individuati fra quelli definiti ai punti 1, 2, 3 e 4 di cui al comma 2 del citato art. 15 della L.R. n. 24/2017;
- b) gli immobili resi disponibili da altri enti pubblici, previa stipula di apposita convenzione;
- c) gli immobili che i proprietari interessati, attraverso la stipula di apposita convenzione, si impegnino per almeno cinque anni a cedere al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo calmierato rispetto a quello di mercato.

Questi costituiranno un "sottoinsieme" della *mappatura del dismesso* oggetto delle presenti Linee Guida che ricomprenderà, altresì, tutti gli immobili e le aree, non necessariamente già disponibili, che rispondono a uno o più dei seguenti criteri¹:

- prolungato tempo di sottoutilizzo o inutilizzo variabile da 1 a 15 anni;
- evidente stato di degrado e presenza di una o più criticità relative a salubrità, sicurezza, qualità urbana che ne generano l'inquinamento, il degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.
- motivata e documentata segnalazione inoltrata dal proprietario in cui si dichiara lo stato di dismissione o sottoutilizzo dell'area.

In quest'ottica la *mappatura del dismesso* è propedeutica alla redazione dell'Albo (art. 15 L.R. n.24/2017), ma non si esaurisce con esso. All'interno della mappatura rientrerà il patrimonio privato, il patrimonio comunale (compresi immobili confiscati alla criminalità organizzata trasferiti al comune), aree e edifici demaniali (zone militari, porti, ferrovie...) o di altri enti.

Dal punto di vista tipologico, la mappatura prenderà in considerazione:

- singoli locali commerciali e del terziario in stato di abbandono o sottoutilizzo;
- singoli edifici in disuso e in stato di degrado;
- aree di varie tipologie e dimensioni dismesse, anche non in condizione di forte degrado;
- singoli edifici parzialmente utilizzati/non funzionali (es. grandi edifici dedicati al settore terziario con un tasso di inutilizzo superiore al 30%; edifici produttivi con superfici > 1.500 mq, non utilizzate);
- strutture compromesse a causa di problemi ambientali o aree che contengono una grande proporzione di edifici abbandonati e *brownfields* (aree compromesse da fenomeni di contaminazione);
- ampie aree libere derivanti da demolizioni o che presentano cantieri bloccati (inutilizzati per lunghi periodi e in degrado).

¹ Fonte: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/qualita-urbana/rigenerazione-urbana/usi-temporanei/lab-hub-ut/5lab-hub>

2.1.3 Chi può mappare?

L'attività di mappatura che si considera all'interno di questo strumento è di iniziativa e gestione pubblica. Tale impostazione non esclude, nel perseguimento di interessi pubblici, il contributo e la collaborazione dei proprietari di immobili e aree dismesse o dei cittadini. In quest'ottica il Comune assume e mantiene il ruolo di promotore e facilitatore del processo, prima di mappatura e successivamente di rigenerazione urbana, cercando di garantire una governance multilivello tra politici, tecnici e portatori di interesse e cittadini (le Comunità di riferimento).

2.1.4 A chi chiedere supporto?

Nel caso in cui l'attività di mappatura preveda il coinvolgimento della cittadinanza, come si vedrà meglio in seguito (par. 3.2.3.3), la pianificazione delle attività di partecipazione è fondamentale, dipende dalla specifica situazione e il risultato non è scontato. Perciò in questi casi si suggerisce di farsi guidare da figure con apposite competenze come gli Attivatori Territoriali. Con Attivatore Territoriale si intende "un soggetto propulsore di una rigenerazione volta a recuperare il valore sociale dei luoghi e le potenzialità della comunità"². In merito si rimanda al catalogo³ pubblicato dalla Regione Emilia-Romagna di alcuni soggetti con esperienze di riattivazione a cui poter fare riferimento.

2.2 Come effettuare la mappatura del dismesso?

2.2.1 Delimitazione del campo di indagine

Il campo d'indagine della mappatura comprenderà tutto il territorio comunale (ambito urbano e rurale). Nel caso del comune di Piacenza, che presenta una densità di popolazione evidentemente maggiore rispetto agli altri comuni del territorio, si suggerisce di frazionare il territorio comunale in più unità territoriali per facilitare l'attività e i relativi processi collaborativi.

Tale suddivisione può essere effettuata identificando parti di città che costituiscono "*areali urbani omogenei, parti di città che presentano caratteristiche omogenee, dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico culturale*" (Art.33 comma 2, L.R. n.24/2017)⁴. Con 'areali urbani omogenei' si intendono unità territoriali caratterizzate dalla presenza di relazioni spaziali, funzionali, ambientali condivise. La perimetrazione di queste unità può combaciare con la suddivisione per quartieri, rioni, frazioni, circoscrizioni, o in generale unità socio-spaziali che risultano particolarmente identificative in base alla caratterizzazione territoriale e alla percezione di chi abita il territorio.

² Attivatori territoriali — Territorio (regione.emilia-romagna.it)

³<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/qualita-urbana/rigenerazione-urbana/usi-temporanei/mappature-attivatori/catalogo-degli-attivatori-mappati>

⁴ È la stessa disciplina regionale che ne richiede l'identificazione nell'ambito della formulazione dei nuovi PUG comunali.

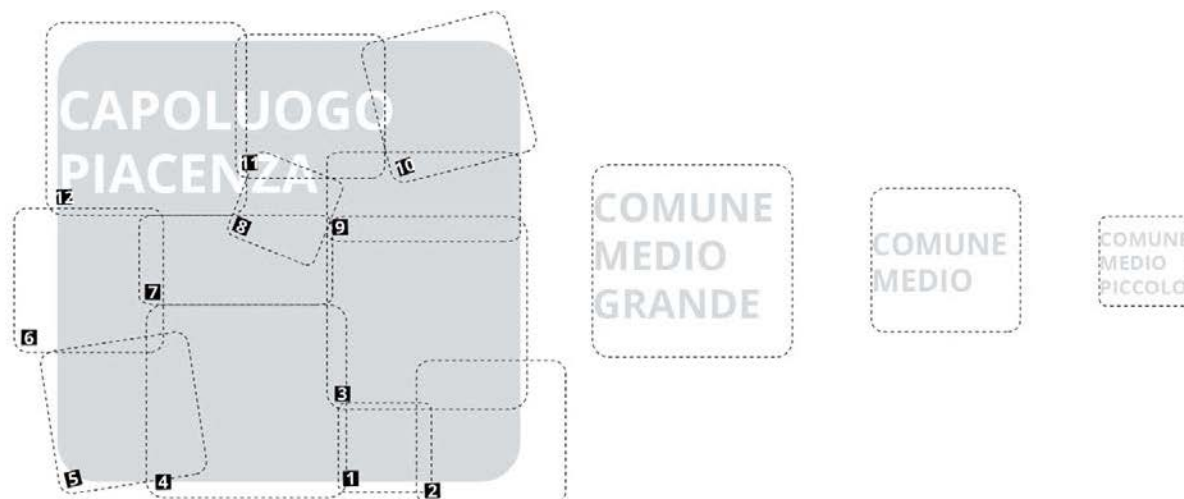


Figura 5 – Corrispondenza dimensionale tra unità territoriali di Piacenza e gli altri comuni della provincia

Oltre ad essere utili per facilitare l'attività di mappatura partecipata, in quanto rappresentano una buona dimensione per gestire laboratori partecipativi, queste parti di città costituiscono unità su cui contestualizzare le indagini del quadro conoscitivo del PUG e sulle quali la strategia del PUG può territorializzarsi, individuando i fabbisogni specifici da soddisfare, fornendo indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo e offrendo una lettura del territorio che interpreta anche la dimensione di prossimità. Queste unità, infatti, se allineate alle sezioni di censimento permettono di abbinare la dimensione morfologico - territoriale a quella socio-economica, con l'obiettivo di costruire rappresentazioni organiche e valutazioni dello stato del territorio. In questo modo l'unità territoriale diventa l'unità dimensionale di base, utile per avviare analisi conoscitive e di consultazione partecipativa.

2.2.2 Definizione dei dati da schedare

Per quanto riguarda il 'cosa' catalogare durante l'attività di mappatura per ogni singolo edificio o area individuata si indicano di seguito le informazioni da mappare, suggerendone un ordine di rilevanza. La tipologia di dato richiesta è stabilita sulla base di un'analisi comparativa tra diversi esempi di schedature. La proposta di gerarchizzazione delle informazioni da mappare e la loro classificazione si basa sul fatto che alcune informazioni si ritengono propedeutiche alla definizione di un quadro strategico di intervento (Sezione 1 e 2), mentre altre si ritengono propedeutiche per restituire un quadro utile ad intervenire sull'area/immobile (Sezioni 3 - 4 - 5 - 6). Per tali motivi le prime due Sezioni si ritengono prioritarie e necessariamente da reperire fin dalle prime fasi di mappatura, mentre le Sezioni seguenti possono essere raccolte in modo incrementale, per approfondimenti successivi.



Sezione 1 – Identificazione del Bene:

- Denominazione e indirizzo;
- Comune di appartenenza e dati catastali;
- Tipologia / Destinazione d'uso; *
- Stato di conservazione;
- Grado di utilizzo degli edifici e degli spazi aperti (sottoutilizzato, dismesso da meno o da più di 5 anni);
- Ortofoto (con perimetrazione dell'area in oggetto);
- Estensione (mq);
- Documentazione fotografica.

Sezione 2 – Caratteristiche del Bene in relazione al contesto:

- Utenze presenti (Banda larga, elettrica, fognaria, idrica, telefonia...);
- Accessibilità (presenza di accessibilità diretta o prossimità a strade statali e provinciali, aeroporto, scali merci, stazione ferroviaria, caselli e svincoli autostradali, fermate dell'autobus, ciclabili);
- Vincoli (urbanistici, paesaggistici ed ambientali);
- Presenza rischio dissesto o idrogeologico;
- Vicinanza a tessuto residenziale e funzioni sensibili. **

Cosa si intende per...





* Tipologia /Destinazione d'uso (Sezione 1), da intendersi prima della dismissione. Si riportano quelle di riferimento, estrapolate dall'analisi della Provincia: Residenziale, agricolo, commerciale, produttivo, servizi pubblici, infrastrutture tecnologiche e mobilità, edifici di interesse storico, aree libere, altro.

** Per Funzioni sensibili** (Sezione 2) si intendono gli ospedali, i poli scolastici, gli asili, le strutture sanitarie con degenza e le case di riposo. Possono inoltre intendersi i musei, aree e parchi archeologici, complessi monumentali o altri istituti e luoghi della cultura, o aree interessate da consistenti flussi turistici.

*** La Connotazione (Sezione 3) è da intendersi come ulteriore specifica della destinazione d'uso. Anche in questo caso si riportano le connotazioni di riferimento estrapolate da quelle riportate nell'analisi della Provincia: Rudere, casolare, borgo, cantiere, deposito, fornace, abitazione, demolizione, capannone, culto-oratorio, parcheggio, baracca, caserma, albergo, consorzio agrario.

Ad ogni area sarà associato un codice univoco così composto: XX (Iniziali del Comune di appartenenza) 0N° (Numero preceduto dallo "0" in ordine crescente 01,02...). A titolo esemplificativo per il Comune di Piacenza la codifica delle schede sarà: PI_01; PI_02; PI_03 ecc.

Di seguito si fornisce un prototipo della scheda – tipo.

SCHEDA TIPO		
SEZIONE 1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	ID: XX_ON°
DENOMINAZIONE	Nome / Indirizzo	ORTOFOTO: 
COMUNE E DATI CATASTALI	Comune di appartenenza – N° Foglio: N° Mappale:	
DESTINAZIONE D'USO *	Residenziale, agricolo, commerciale, produttivo, servizi pubblici...	
PROPRIETÀ	<input checked="" type="checkbox"/> Comunale o di altri enti pubblici (specificare) <input checked="" type="checkbox"/> Privata <input checked="" type="checkbox"/> Mista	
STATO DI CONSERVAZIONE	Ottimo, buono, da ristrutturare, agibile, non agibile	
GRADO DI UTILIZZO	<input checked="" type="checkbox"/> Sottoutilizzato <input checked="" type="checkbox"/> Dismesso da meno di cinque anni <input checked="" type="checkbox"/> Dismesso da più di cinque anni	
SEZIONE 2	CARATTERISTICHE DEL BENE RISPETTO AL CONTESTO	Superficie mq:
UTENZE PRESENTI	Banda larga, elettrica, fognaria, telefonia...	FOTO: Data di ripresa: / /  
ACCESSIBILITÀ	<input checked="" type="checkbox"/> Accessibilità diretta Prossimità a: <input checked="" type="checkbox"/> Strade statali e provinciali (meno di 1 km); <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto (meno di 20 km); <input checked="" type="checkbox"/> Scali merci o stazione ferroviaria (meno di 1 km); <input checked="" type="checkbox"/> Caselli o svincoli autostradali (meno di 10 km); <input checked="" type="checkbox"/> Fermate bus (<500 m); <input checked="" type="checkbox"/> Ciclabile (<500 m).	
VINCOLI Urbanistici, Paesaggistici e Ambientali	<input checked="" type="checkbox"/> D.lgs n.42/2004 e aree di interesse paesaggistico <input checked="" type="checkbox"/> Rischio Archeologico <input checked="" type="checkbox"/> Parchi / Riserve Naturali (SIC/ZPS) <input checked="" type="checkbox"/> Altro: (specificare)	
FUNZIONI SENSIBILI**	<input checked="" type="checkbox"/> Vicinanza (raggio di 1km) a tessuto residenziale o funzioni sensibili Specificare quali:	
RISCHIO	<input checked="" type="checkbox"/> Dissesto <input checked="" type="checkbox"/> Idrogeologico	
SEZIONE 3	INFORMAZIONI SPECIFICHE DEL BENE	
CONNOTAZIONE ***	Rudere, casolare, caserma, cantiere, deposito, capannone, abitazione	
QUALITÀ AMBIENTALE	<input checked="" type="checkbox"/> Contaminazione o esigenza di eventuali bonifiche	
BARRIERE ARCHITETTONICHE	Ascensore, servizi, accesso disabili	
CARATTERISTICHE EDILIZIE	SUP. FONDIARIA : MQ SUP COPERTA: MQ SL esistente: MQ e SL realizzabile: MQ N° di fabbricati: e N° di piani:	
STORIA	Anno di costruzione: - Anno di dismissione: Anno eventuali ristrutturazioni:	
SEZIONE 4	DATI URBANISTICI E TERRITORIALI	CARTOGRAFIA: Estremi estratto: 
RIFERIMENTI NORMATIVI (NTA)	
INCENTIVI PREVISTI	Incentivi per interventi di rigenerazione (volumetrici, scomputo oneri...)	
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Intervento diretto / Accordo Operativo	
USI TEMPORANEI	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilità di ricorrere a uso temporaneo del Comune di intervento	
SEZIONE 5	DATI SPECIFICI SULLA PROPRIETÀ'	
CARATTERISTICHE PROPRIETÀ	Unica, Prevalente (>50%), Frazionata (nessun proprietario > 50%)	
MOTIVO DI DISMISSIONE	
SEZIONE 6	ALLEGATI DI APPROFONDIMENTO	
NOTE - INDICAZIONI	Documentazione utile all'approfondimento delle potenzialità del bene	

2.2.3 Come raccogliere le informazioni

Le modalità con cui raccogliere le informazioni per effettuare la *mappatura del dismesso* possono essere diverse in base ai soggetti che si intende coinvolgere. Tali modalità non sono da intendersi come escludenti tra loro, ma piuttosto possono essere combinate, svolgendosi progressivamente o parallelamente. Se ne suggeriscono di seguito tre: mappatura tecnica (non prevede il coinvolgimento di altri attori se non la PA); mappatura collaborativa (prevede il coinvolgimento dei proprietari di immobili di aree dismesse oggetto di indagine); mappatura partecipata (prevede il coinvolgimento di tutti i cittadini e i soggetti interessati a prendere parte all'attività di mappatura).



Di seguito si descrive ognuna delle tre modalità e si suggeriscono alcune indicazioni pratiche da seguire in base a quella scelta.

2.2.3.1 Mappatura tecnica

Per il tipo di mappatura tecnica si suggerisce di effettuare i seguenti passaggi:

1. Fase preliminare di censimento e catalogazione delle fonti esistenti (convenzionali e non)

Convenzionali (analisi banche dati)

- PTAV (partire dalla mappatura base della provincia e identificare le aree dismesse già individuate dalla Provincia all'interno del proprio confine comunale);
- Geoportale dell'Emilia-Romagna (DBTR, Uso del suolo, Censimenti siti contaminati e bonificati);
- Registro pubblico del Catasto (dimensioni, caratteristiche, localizzazione, destinazioni d'uso e regime proprietario);
- Anagrafe dei siti contaminati dell'Emilia-Romagna⁵;
- Agenzia delle Entrate (uso effettivo degli immobili privati);
- Dipartimento del Tesoro del MEF (uso effettivo degli immobili pubblici);
- Strumenti Urbanistici Comunali;
- Ufficio patrimonio comunale.

Non convenzionali (raccolta informazioni)

- Rilievo diretto: individuazione aree dismesse tramite esplorazione del territorio e ricognizione fotografica;
- Segnalazioni da Blog/Social Network;

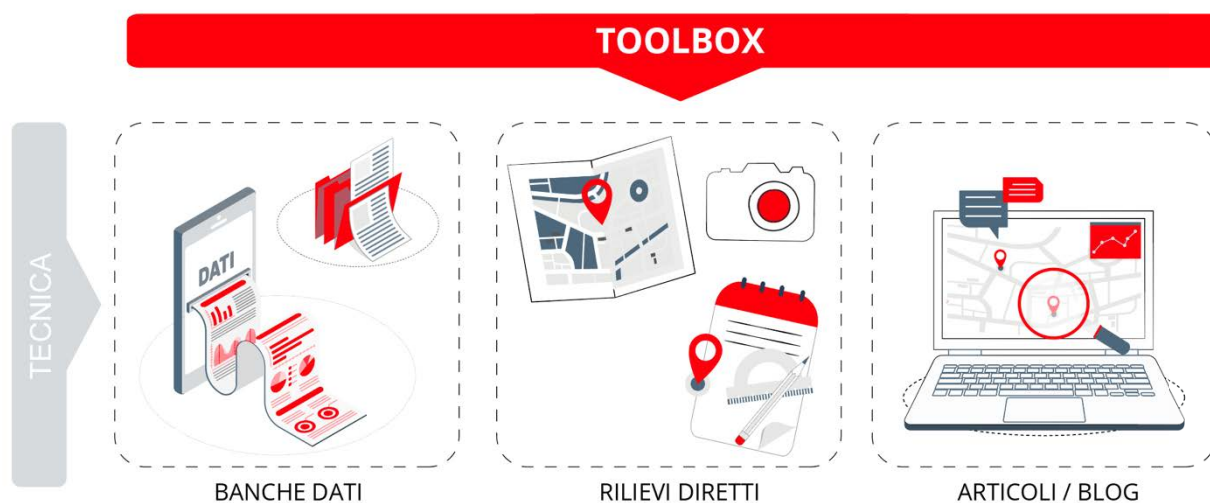
⁵ <https://webbook.arpae.it/indicatore/Localizzazione-dei-siti-contaminati-00001/?id=ef258eb9-6369-11e5-bf2c-11c9866a0f33iter%20procedurale%20dei%20siti%20contaminati>

- Segnalazioni dall'osservazione virtuale dei luoghi (rilievi e immagini fotografiche pubblicate sul web);
- Censimenti di associazioni locali e non;
- Database immobiliari (capannoni industriali dismessi in vendita);
- Articoli di cronaca locale/ comunicati stampa / altre risorse pubblicate sul web;
- Segnalazioni spontanee pervenute da parte dei cittadini (non su esplicita richiesta).

2. Fase di esplorazione e verifica delle informazioni raccolte

Sopralluoghi e rilievi per verificare l'attendibilità del dato (nel caso non si sia già svolto un rilievo diretto):

- Rilievi virtuali attraverso siti internet come Google Maps, Google Earth, Open Street Map;
- Rilievi e indagini sul campo, attraverso una valutazione visiva.



2.2.3.2 Mappatura collaborativa

L'amministrazione comunale invita i proprietari a segnalare i propri immobili da includere nella mappatura degli immobili dismessi e la loro disponibilità per la promozione delle politiche di riuso. *Possono segnalare le aree o gli immobili dismessi tutti i soggetti che abbiano disponibilità giuridica del bene (es. proprietari, comproprietari, usufruttuari, ecc.).*

Sensibilizzazione dei proprietari

Per pubblicizzare l'iniziativa di redazione della mappatura è importante che:

- sia adeguatamente pubblicizzata tramite siti web/ social network/ articoli/ blog;
- ci sia e sia adeguatamente pubblicato e reso consultabile un supporto cartografico in cui poter visualizzare le segnalazioni pervenute eventualmente su sito web del comune o su altri canali che si ritengono opportuni;
- vengano fatti comprendere i potenziali interessi dei proprietari comunicando quali possono essere le loro opportunità:
 - ✓ Valorizzare e riattivare l'uso degli spazi ormai dismessi;
 - ✓ Proporre forme di cessione di beni (es. vendita, locazione, prestito, ecc.) e stipulare convenzioni con Comuni e/o promotori di iniziative per il riutilizzo o l'uso temporaneo;
 - ✓ Conoscere chi ha lo spazio a disposizione e chi ha un progetto che lo possa riutilizzare senza che ciò comporti impegni o vincoli per le parti coinvolte.

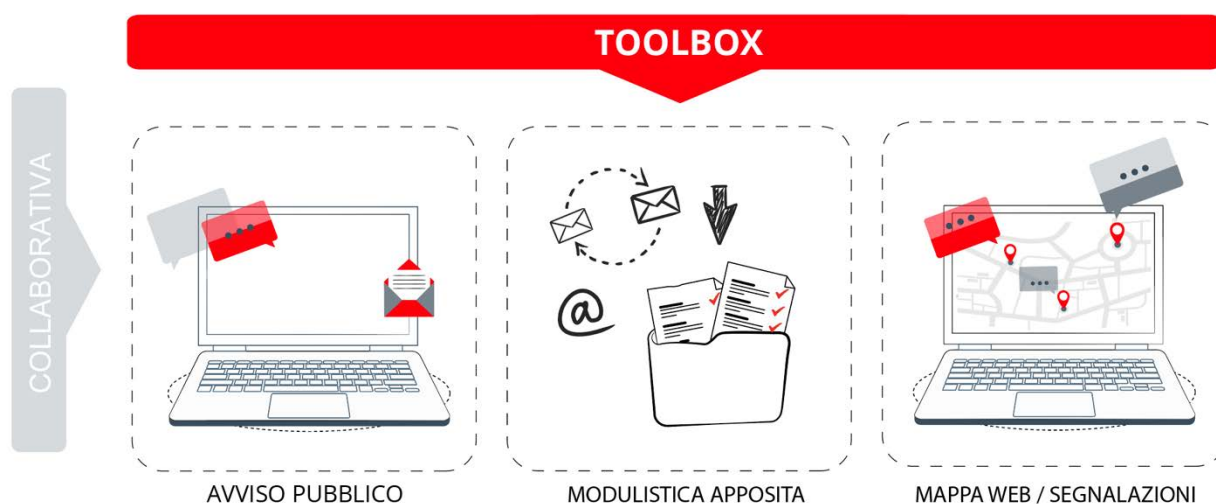
Coinvolgimento dei proprietari

La sollecitazione potrà essere sotto forma di:

- Manifestazione di interesse / Call to action;
- Contatto diretto (pubblicazione del recapito da contattare per segnalare il bene di propria proprietà).

Il Comune si impegna a pubblicare sul web, nel primo caso la Manifestazione di interesse/Call to action con apposita modulistica e nel secondo caso i recapiti a cui rivolgersi per segnalare il bene di propria proprietà. L'avviso sarà esclusivamente finalizzato alla predisposizione di una ricognizione di immobili e aree dismesse e non costituisce offerta contrattuale né tantomeno comporta impegni o vincoli per le parti interessate. Chiunque disponga di un immobile o area dismessa può, attraverso la compilazione della relativa documentazione, segnalarne la presenza.

La scheda sarà studiata in modo tale da essere facilmente compilabile indipendentemente da troppi dettagli tecnici. Tramite la compilazione della modulistica si dovranno richiedere ai proprietari alcune informazioni di base più significative sul bene in oggetto (come minimo quelle identificate in *Sezione 1 e Sezione 2* par. 3.1.2), a cui si potrà aggiungere la richiesta di esplicitare i **dati identificativi del dichiarante**, la **disponibilità**⁶ alla *cessione del bene (modalità di cessione: vendita, comodato, affitto ecc.)* e la **finalità** della propria segnalazione.



Di seguito si forniscono gli allegati - tipo che possono essere presi come riferimento per avviare una manifestazione di interesse ai fini suddetti.

In particolare, seguono:

- **AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SEGNALAZIONE DI AREE / IMMOBILI DA INCLUDERE NELLA MAPPATURA DEL DISMESSO PER LA PROMOZIONE DELLE POLITICHE DI RIUSO**
La cui compilazione e pubblicazione spetta all'ente richiedente la segnalazione.

⁶ Indagare la disponibilità del bene di proprietà privata permette di individuare fra gli immobili mappati quelli da includere nell'Albo (art.15 L.R n.24/2017 Emilia Romana), in particolare in riferimento al punto c) *gli immobili che i proprietari interessati, attraverso la stipula di apposita convenzione, si impegnino per almeno cinque anni a cedere al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo calmierato rispetto a quello di mercato.*

- **MODULO DI SEGNALAZIONE**

La cui compilazione spetta al soggetto dichiarante la segnalazione.

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SEGNALAZIONE DI AREE / IMMOBILI DA INCLUDERE NELLA MAPPATURA DEL DISMESSO PER LA PROMOZIONE DELLE POLITICHE DI RIUSO

OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Esplicitare che con la presente notifica è possibile segnalare edifici abbandonati o sottoutilizzati, che andranno a comporre la mappa del dismesso e che questo avviso ha il solo scopo di predisporre una ricognizione; pertanto, la partecipazione non comporta impegni o vincoli per le parti interessate.

Esplicitare che tale mappatura sarà pubblicata sul sito del Comune con la specifica documentazione.

FINALITÀ E OPPORTUNITÀ OFFERTE DALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Con il presente avviso è possibile segnalare aree / immobili per:

PROGETTI DI RIUSO PROMOSSI DAL COMUNE

Il Comune intende individuare spazi idonei, tra quelli segnalati, per attuare politiche territoriali e di prossimità in risposta ai nuovi bisogni emergenti.

PARTECIPARE AD UNA RICOGNIZIONE UTILE ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

Il Comune intende avviare una ricognizione del dismesso in vista della predisposizione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

ATTIVARE PROCESSI DI USO TEMPORANEO

Il Comune intende individuare spazi idonei per l'attivazione di processi di uso temporaneo, in cui prevedere lo sviluppo di iniziative di interesse pubblico promosse dai soggetti del Terzo Settore, a sostegno di operazioni di rigenerazione sociale e culturale, anche per usi diversi da quelli consentiti, ma nel rispetto delle norme d'igiene e di sicurezza. Le forme di cessione del bene (ad es. vendita, affitto, comodato, ecc.) potranno variare in base alla disponibilità e agli accordi che di volta in volta saranno definiti con il Comune e/o con i soggetti promotori di una iniziativa di riuso o uso temporaneo.

COSA PUO' ESSERE SEGNALATO E CHI PUÒ SEGNALARE

Esplicitare chi può segnalare immobili e aree dismesse (i soggetti che abbiano disponibilità giuridica del bene)

Esplicitare cosa può essere segnalato (riferimento par. 3.1.2)

Esplicitare il campo di indagine (aree e immobili presenti nel territorio comunale, ambito urbano e rurale)

COME SEGNALARE

Allegare e rimandare alla documentazione da compilare dedicata:

- Modulo di segnalazione
- Scheda-tipo

Esplicitare l'indirizzo di posta elettronica al quale inviare la documentazione

Esplicitare la data entro la quale inviare la documentazione:

Possibile specificare che la mappatura sarà aggiornata e pubblicata più volte e saranno pertanto inserite di volta in volta anche le segnalazioni pervenute oltre il termine del presente avviso.

INFORMAZIONI ULTERIORI

Esplicitare dove poter rivolgere eventuali chiarimenti o informazioni riguardo al presente avviso

Inserire l'informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016

SCHEDA DI SEGNALAZIONE AREE / IMMOBILI DA INCLUDERE NELLA MAPPATURA DEL DISMESSO	
DATI IDENTIFICATIVI DELL'ENTE	
Comune di	
Servizio	
PEC:	
<p>Il Comune di, al fine di promuovere progetti di riuso e uso temporaneo degli immobili dismessi, ha avviato una fase di raccolta di segnalazioni da parte dei privati ed Enti pubblici o privati.</p> <p>La compilazione della scheda permette la candidatura di uno o più immobili di proprietà.</p> <p>Gli immobili segnalati saranno inseriti nella Mappatura del dismesso, che sarà pubblicata sul sito del Comune.</p>	
DATI IDENTIFICATIVI DEL DICHIARANTE	
PERSONA	<input checked="" type="checkbox"/> Fisica <input checked="" type="checkbox"/> Giuridica
COGNOME
NOME
NOME SOCIETA'
CODICE FISCALE/ PARTIRA IVA
IN QUALITA' DI	<input checked="" type="checkbox"/> Proprietario <input checked="" type="checkbox"/> Comproprietario, in % (allegare autorizzazione dell'altra proprietà) <input checked="" type="checkbox"/> Usufruttuario (allegare autorizzazione della proprietà) <input checked="" type="checkbox"/> Altro
TELEFONO E MAIL	Numero di telefono: Mail:
<input checked="" type="checkbox"/> Acconto a rendere i miei recapiti visibili al pubblico	
DISPONIBILITA' ALLA CESSIONE DEL BENE	
MODALITA' DI CESSIONE	<input checked="" type="checkbox"/> Vendita <input checked="" type="checkbox"/> Comodato <input checked="" type="checkbox"/> Affitto <input checked="" type="checkbox"/> Altro
EVENTUALE prezzo calmierato offerto (esprimere la % di ribasso rispetto al prezzo di mercato)	
FINALITA' DELLA SEGNALAZIONE	
<i>E' possibile indicare più opzioni</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Progetti di riuso promossi dal Comune <input checked="" type="checkbox"/> Partecipare ad un'indagine conoscitiva utile alla predisposizione del PUG <input checked="" type="checkbox"/> Disponibilita' ad attivare processi di uso temporaneo
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
SEZIONE 1	
DENOMINAZIONE	Nome / Indirizzo
COMUNE E DATI CATASTALI	Comune di appartenenza N° Foglio: N° Mappale:
DESTINAZIONE D'USO *	Residenziale, agricolo, commerciale, produttivo, servizi pubblici...
STATO DI CONSERVAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> Ottimo <input checked="" type="checkbox"/> Buono <input checked="" type="checkbox"/> Da ristrutturare <input checked="" type="checkbox"/> Agibile <input checked="" type="checkbox"/> Non agibile
GRADO DI UTILIZZO	<input checked="" type="checkbox"/> Sottoutilizzato <input checked="" type="checkbox"/> Dismesso da meno di cinque anni <input checked="" type="checkbox"/> Dismesso da più di cinque anni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE RISPETTO AL CONTESTO	
SEZIONE 2	
UTENZE PRESENTI	Banda larga, elettrica, fognaria, telefonia...
ACCESSIBILITÀ (Indicare, se presente, la prossimità del bene a..)	<input checked="" type="checkbox"/> Strade statali e provinciali (meno di 1 km); <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto (meno di 20 km); <input checked="" type="checkbox"/> Scali merci o stazione ferroviaria (meno di 1 km); <input checked="" type="checkbox"/> Caselli o svincoli autostradali (meno di 10 km); <input checked="" type="checkbox"/> Fermate bus (<500 m); <input checked="" type="checkbox"/> Ciclabile (<500 m).
VINCOLI Urbanistici, Paesaggistici e Ambientali	<input checked="" type="checkbox"/> Codice Beni Culturali D.lgs n.42/2004 <input checked="" type="checkbox"/> Aree "Galasso" <input checked="" type="checkbox"/> Rischio Archeologico <input checked="" type="checkbox"/> Parchi / Riserve Naturali (SIC/ZPS) <input checked="" type="checkbox"/> Altro: (specificare)
FUNZIONI SENSIBILI**	<input checked="" type="checkbox"/> Vicinanza a tessuto residenziale o funzioni sensibili. Specificare quali:
ALLEGATI	
<input checked="" type="checkbox"/> Piante <input checked="" type="checkbox"/> Foto <input checked="" type="checkbox"/> Altro	
<input checked="" type="checkbox"/> Allego copia cartacea del documento di identità (obbligatorio)	
FIRMA	

2.2.3.3 Mappatura partecipata

L'amministrazione comunale invita tutti i cittadini a prendere parte alla mappatura. La mappatura, da risultato ultimo, diventa anche strumento di partecipazione, soprattutto se sviluppata nella forma di community mapping, cartografia alla quale creazione contribuiscono gli abitanti e le realtà di un territorio, chiamati ad esprimere la percezione che gli stessi hanno del luogo in cui vivono, in modo da porre le basi per una progettualità comunitaria e rigenerativa degli spazi. La mappatura partecipata può essere sviluppata attraverso il coinvolgimento online dei cittadini o in presenza e può combinare due finalità:

- può mirare alla ricognizione delle aree indagandone la percezione;
- può mirare a portare azioni e progettualità nelle aree condividendone le potenzialità (par. 5.6.4).

La scelta di optare per una mappatura partecipata online o in presenza può dipendere dalla propensione a partecipare e dal grado di attivazione civica. La modalità online comporta un minore impegno/attivazione. In entrambi i casi si suggerisce di organizzare le azioni di coinvolgimento a seconda del perimetro di indagine (par. 3.1.2) scelto per l'impostazione della mappatura. In questi termini si sceglierà se organizzare il coinvolgimento dei cittadini e gli eventuali relativi incontri partecipati per singoli ambiti o se coinvolgere tutti i cittadini, intorno ad un'unica mappatura comprendente l'intero territorio comunale.

Sensibilizzazione della comunità

Per avvicinare i cittadini al tema è possibile intraprendere alcune tra le seguenti azioni di sensibilizzazione:

- Incontri pubblici informativi con i cittadini sugli aspetti teorici e i meccanismi della rigenerazione degli spazi dismessi e su alcune esperienze realizzate o in corso;
- Call per agganciare e stimolare comunità in cui si invita a prendere parte all'iniziativa di mappatura;
- Divulgazione dell'iniziativa su social network / Blog / Siti istituzionali;
- Laboratori scolastici per sensibilizzare i cittadini più giovani e le relative famiglie all'iniziativa;

- Workshop, incontri e formazione partecipati aperti a tutta la cittadinanza volti a fornire gli strumenti per l'attivazione territoriale (attività di formazione preliminare sul metodo di rilevazione aperta a tutta la cittadinanza).

Durante le suddette iniziative è altrettanto importante far comprendere i relativi interessi comunicando quali possono essere i vantaggi per i singoli, per le associazioni e per la comunità che i progetti di riuso sono capaci di attivare:

- Disposizione di nuovi spazi di incontro ed eventi socio-culturali;
- Prendere parte alla riattivazione e rigenerazione dei luoghi;
- Migliorare la vivibilità e il benessere sociale;
- Generare spazi per nuove economie locali

Coinvolgimento della comunità

⇒ *Modalità online:*

Invito alla cittadinanza a collaborare attraverso:

- Sportelli virtuali a cui rivolgersi, in cui in particolare si inviterà a segnalare edifici e spazi dismessi;
- Questionari online, in cui in particolare si inviterà a segnalare edifici e spazi dismessi, ma in cui potranno essere richieste anche altre informazioni utili quali percezioni, criticità, problematiche e desiderata intorno alla questione;
- Piattaforma web, in cui ai cittadini sarà data la possibilità di accedere e localizzare autonomamente le proprie segnalazioni, aggiungendo informazioni utili sui siti individuati come percezioni personali e fotografie effettuate sul campo.

In quest'ultimo caso è necessario che la piattaforma sia facilmente accessibile e intuitiva, ricorrendo a uno strumento⁷ che consenta un metodo di mappatura georeferenziata molto versatile, che permetta di gestire informazioni di varia natura (dati anagrafici, catastali, immagini, descrizioni, ecc.) e di attivare mappature partecipate.

In questo modo sarà possibile segnalare da parte di tutti i cittadini sia aree che immobili pubblici o privati in base alla propria esperienza quotidiana. *Con riferimento alla normativa sulla privacy è importante non rendere noti dati sensibili dei proprietari senza il loro consenso. È invece legittimo l'uso delle immagini relative agli immobili purché queste si limitino a raffigurarne l'esterno o comunque non invadano la vita privata.*

⇒ *Modalità in presenza*

Invito alla cittadinanza a collaborare attraverso:

⁷ A titolo esemplificativo *Google MyMaps*: <https://www.google.com/intl/it/maps/about/mymaps/>

- Interviste sul campo (in cui in particolare si inviterà a segnalare edifici e spazi dismessi, ma in cui potranno essere richieste anche altre informazioni utili quali percezioni, criticità, problematiche e desiderata intorno alla questione)
- Passeggiate Urbane esplorative (in cui attraverso una passeggiata collettiva si inviterà a creare una mappatura dei luoghi dismessi sia scoprendone di nuovi sia assegnandogli un determinato sentimento/emozione)
- Laboratori di comunità, World Cafè, Focus-group, Workshop in cui si inviterà a riunirsi e a ragionare intorno a una mappa in modo collettivo o per gruppi sul tema del dismesso e sulle potenzialità e criticità di determinate aree

Dove coinvolgere

Denominatore comune di tali iniziative è l'individuazione di un luogo: serve uno spazio in cui svolgere le attività, come base operativa e informativa (es. centri civici, biblioteche, parrocchie, ecc.) o un tracciato predefinito da percorrere insieme (nel caso di passeggiate urbane esplorative).

Chi coinvolgere

Le attività in presenza che richiedono riconoscimento, disponibilità a collaborare e condivisione necessitano di un maggiore sforzo di partecipazione e dialogo. La mappatura partecipata può essere svolta con il contributo di tutti i cittadini (coinvolgendo i residenti nell'identificare le risorse e le opportunità dei loro luoghi di vita quotidiana, gruppi organizzati o associazioni) o selezionando solo alcuni gruppi di interesse. È importante che all'attività di mappatura partecipata preceda una fase di individuazione degli attori locali e di coinvolgimento preliminare degli stakeholder che si ritengono maggiormente significativi e interessati.

Cosa trattare?

È importante che le attività partecipative abbiano chiaro fin da subito la questione prioritaria da trattare, intorno alla quale poter riunire le persone e dunque poterle fare interagire intorno a uno specifico tema di discussione, in questo caso l'esistente (dismesso).

Attraverso la mappatura partecipata è possibile dedurre tipologie di informazioni diverse: non solo informazioni relative alla localizzazione di immobili e aree dismesse, ma anche:

- come vengono usati e per quali attività
- da chi vengono utilizzati (quale target?)
- lo stato di degrado e abbandono percepito;
- le criticità riscontrate;
- i desiderata rispetto al contesto in cui è situato;
- ecc.

Per indagare le potenzialità degli immobili/aree che vengono mappati è importante "fare le domande giuste", a titolo esemplificativo:

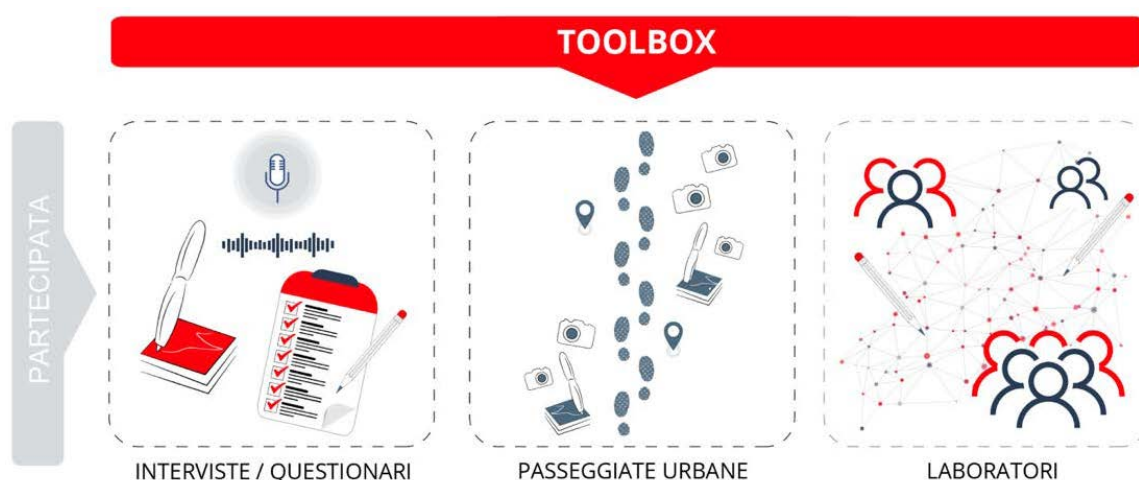
- Chi potrebbe usarli?
- Per cosa potrebbe essere usati?

Quale risultato ottenere?

Il valore aggiunto derivante dalla ricchezza di informazioni aggiuntive (e non altrimenti reperibili) pervenute dai soggetti coinvolti, permette di elaborare la cosiddetta “mappatura emotiva” (mappa dei desiderata di comunità), non legata esclusivamente a elementi fisici e tangibili ma ad un rapporto percepito tra cittadini e ambiente urbano, che risulta altrettanto importante ma spesso trascurato.

La mappatura emotiva si riferisce ad attività di riconoscimento collettivo dei luoghi (in questo caso edifici e aree dismesse), a cui si associano attività mirate al rilevamento dei bisogni o dei desiderata relativi ai luoghi individuati o al contesto in cui si inseriscono.

Questo tipo di mappatura si traduce concretamente in mappe visive e comunicative, arricchite da materiale altamente evocativo (quali immagini, fotografie o video) per rivelare sensazioni, percezioni e idee che risulterebbero difficili da esprimere in altro modo.



2.2.4 Come restituire le informazioni

Successivamente alla raccolta dei dati (nel caso si sia optato per una mappatura tecnica) e delle segnalazioni (nel caso si sia optato per una mappatura collaborativa o partecipata), previa verifica delle informazioni ottenute, sarà compito della Pubblica Amministrazione restituirne l'esito pubblicamente.

La fase di pubblicazione per consentire la divulgazione e la consultazione dei dati richiede la scelta relativa alla modalità di restituzione e di conseguenza a quali strumenti ricorrere al fine di:

- Fornire apertamente in modo facile e intuitivo il maggior numero di informazioni possibili sulle aree;
- Facilitare la sovrapposizione tra aree dismesse, ulteriori informazioni di contesto e pianificazione.

Non esistono riferimenti normativi su come restituire le informazioni raccolte e su quali strumenti utilizzare; tuttavia, si ritiene che adottare un tipo di restituzione univoco e condiviso tra le diverse realtà comunali possa facilitare le successive fasi di progettazione e riattivazione, soprattutto in un'ottica di intervento sovracomunale. L'attività di restituzione parte dal presupposto che gli elaborati principali risultanti dalle attività di ricognizione delle aree e immobili dismessi possano essere:

1. Mappatura georeferenziata delle aree e degli immobili dismessi (cartografia riportante la localizzazione precisa di tutte le aree e edifici dismessi individuati sul territorio comunale);
2. Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana (Art.15 L.R. n.24/2017);
3. Schedatura di censimento delle aree e degli immobili dismessi (dati e informazioni reperite per ciascuna area / edificio dismesso individuato).



L'elaborazione su base cartografica senza ricorrere a un Sistema Informativo Territoriale presenta alcuni svantaggi: permette di comunicare minori informazioni, rende più "macchinoso" l'aggiornamento dei dati nel tempo e soprattutto meno intuitiva la sovrapposizione con altri *layer* tematici che invece sarebbero utili, per esempio, ai fini della definizione della Strategia di PUG.

Per ovviare al problema della minore capienza di informazioni della cartografia digitale, è opportuno ricorrere all'utilizzo di cartografie elaborate e rese accessibili tramite sistemi informatici quali WebGis con Geoportale dedicato (ArcGis Web Application) o eventuale altro format informativo territoriale (SIT). Il ricorso a tali sistemi informativi, da un lato facilita l'aggiornamento dei dati nel tempo e la sovrapposizione con altri dati, dall'altro richiede la creazione di una piattaforma; quindi, risorse aggiuntive nel caso in cui il Comune non ne sia già dotato.

Per questo motivo la Provincia potrà assumere il compito di sviluppare un'unica mappatura del dismesso di area vasta consultabile attraverso un portale dedicato e con cui gestire le informazioni che le saranno trasmesse direttamente dai tecnici comunali sotto forma di schedature precompilate (par. 2.2.2). Il portale sarà gestito dalla Provincia, ma accessibile a tutti per la loro consultazione (par. 3.1.2). Dal momento che la dimensione della mappatura è fortemente processuale, come esplicitato chiaramente dalla disciplina regionale, sarà necessario fin da subito stabilire la periodicità del suo aggiornamento e i soggetti responsabili che saranno incaricati di occuparsene e costituire così un presidio costante.

3 MAPPATURA: GERARCHIZZAZIONE E TEMATIZZAZIONE

Introduzione

Si propone una metodologia per individuare, tra gli immobili e le aree dismesse mappate, i luoghi che risultano strategici per attuare politiche territoriali e di prossimità e i temi che principalmente possono orientarne lo sviluppo.

Questa selezione permette al Comune di:

- identificare uno o più immobili/aree per definire dei progetti di riuso, in un'ottica comunale o sovra-comunale, anche in base alle opportunità di accedere a bandi di finanziamento, promuovendo accordi con soggetti pubblici e/o privati, proprietari di immobili, soggetti del Terzo settore, enti finanziari, banche, associazioni e cittadini attivi;
- valutare, durante la fase di predisposizione del PUG, tra gli immobili/aree segnalati quelli che rivestono un interesse strategico, sui quali avviare delle interlocuzioni fra proprietari ed eventuali soggetti promotori di interventi di rigenerazione urbana per definire la futura strategia del PUG. Gli immobili potranno essere inseriti, sulla base delle strategie di rigenerazione urbana del PUG, all'interno dell'Albo degli immobili, previsto dall'art. 15 della Legge Regionale n.24/2017.
- sostenere progetti di rigenerazione sociale e culturale promossi da soggetti del Terzo settore, che prevedano l'uso temporaneo degli immobili segnalati. Qualora sia individuato un immobile privato, il Comune potrà facilitare il processo di riattivazione dello spazio, attraverso la sottoscrizione di convenzioni per la cessione del bene a prezzo calmierato rispetto a quello di mercato.
- promuovere in maniera coordinata su tutto il territorio provinciale un'offerta di edifici e aree dismesse per l'insediamento di attività produttive o funzioni di attrattività territoriale avendo a disposizione un insieme di proposte per l'interlocuzione con possibili investitori.

La selezione degli immobili / aree dismesse sarà effettuata in base ai criteri di valutazione forniti di seguito e che si distinguono in due macro-categorie: criteri di attrattività e criteri di coerenza. Entrambi mirano a evidenziare le aree che maggiormente si prestano all'attuazione di politiche territoriali o di prossimità:

- i primi valutano le potenzialità dell'area prendendo in considerazione le sue caratteristiche e quelle del contesto in cui si trova;
- i secondi valutano le potenzialità dell'area prendendo in considerazione la sua relazione o vicinanza ad alcuni elementi di opportunità individuati dalla strategia del PTAV.

I criteri di coerenza, oltre che contribuire a definire un ordine gerarchico delle aree, saranno in grado di esprimere anche orientamenti tematici perseguibili per il loro sviluppo.

A partire dall'attività di mappatura e schedatura già svolta dalla Provincia, si va dunque ad aggiungere un ulteriore passaggio di gerarchizzazione delle aree mappate, che porterà come esito l'elaborazione di ulteriori mappature (A - B) in cui saranno segnalate le aree maggiormente attrattive, distinte per scopo:

- nella mappa (A) saranno evidenziate le aree che risultano più attrattive per funzioni e attività di rilievo territoriale, ovvero dove orientare azioni di marketing territoriale e attuare politiche territoriali;
- nella mappa (B) saranno evidenziate le aree con più potenzialità per un riuso a base-socio-culturale. Si intendono le aree maggiormente attrattive per attuare politiche di prossimità rispondendo a nuovi bisogni sociali, culturali e abitativi e/o utili all'attivazione di microeconomie locali. Il ripristino e riutilizzo a scopi sociali dei siti e degli edifici completamente o parzialmente dismessi costituisce una

possibile soluzione per incrementare quantitativamente e qualitativamente la dotazione di infrastrutture sociali.



3.1 Metodologia

3.1.1 Criteri di attrattività

Per la verifica dei criteri sarà necessario aver raccolto come minimo per ogni area individuata le informazioni contenute nelle suddette sezioni prioritarie: *Sezione 1* e *Sezione 2* (par. 3.2.2). Si tratta essenzialmente di fare riferimento alle informazioni di base raccolte a cui rimandano i criteri seguenti ed effettuare una prima cernita. Per la verifica dei criteri si raccomanda di non limitarsi rigidamente al proprio confine amministrativo comunale.

Quali criteri per individuare le aree maggiormente attrattive per attuare politiche territoriali?

Per ogni area si dovrà valutare quali dei seguenti criteri risultano soddisfatti positivamente (risposta: Sì). Maggiore sarà il numero di criteri soddisfatti attribuibili all'area, tanto più questa risulterà attrattiva per lo scopo di riferimento (attuare politiche territoriali).



A1. PRESENZA DI UTENZE (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui siano presenti o in corso di realizzazione la banda larga, gli allacciamenti e i sottoservizi (fognatura, gas ed elettricità).



A.2 ASSENZA DI VINCOLI LIMITANTI (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area non sia soggetta a vincoli da Codice Beni Culturali D.Lgs n.42/2004.



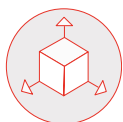
A.3 PRESENZA DI FUNZIONI SENSIBILI (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità (meno di 1 km) di un tessuto residenziale o di funzioni sensibili.



A.4 ACCESSIBILITA' (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità di almeno uno dei seguenti elementi: principali arterie e nodi di scambio (meno di 1 km), aeroporto (meno di 20 km), a scali merci o stazione ferroviaria (meno di 1km), caselli autostradali (meno di 10 km).

**A.5 DIMENSIONE** (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'estensione dell'area sia maggiore di 5.000 mq.

Quali criteri per individuare le aree maggiormente attrattive per attuare politiche di prossimità?

Per ogni area si dovrà valutare quali dei seguenti criteri risultano soddisfatti (risposta: Si). Maggiore sarà il numero di criteri soddisfatti attribuibili all'area, tanto più questa risulterà attrattiva per lo scopo di riferimento (attuare politiche di prossimità).

**B.1 PROPRIETA'** (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area sia di proprietà o in disponibilità pubblica.

**B.2 STATO DI CONSERVAZIONE** (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui lo stato di conservazione dell'area sia "buono" o "mediocre".

**B.3 PRESENZA UTENZE** (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui sia presente o in corso di realizzazione la banda larga, gli allacciamenti o i sottoservizi (fognatura, gas ed elettricità).

**B.4 ACCESSIBILITA'** (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità di almeno uno dei seguenti elementi: facilmente connessa alle principali infrastrutture stradali statali/provinciali (meno di 500 m), ben servita dai trasporti pubblici (meno di 500 m dalla fermata del bus) e ben allacciata alla rete della mobilità lenta (meno di 500 m dalla ciclabile).

**B.5 DIMENSIONE** (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'estensione dell'area sia minore di 5.000 mq.

Sintesi grafica delle mappature A e B

La formulazione e restituzione grafica di questa mappatura, come già accennato (par. 2.2.4), potrebbe essere affidata alla Provincia attraverso un portale cartografico WebGis.

Per restituire una visione d'insieme delle aree dismesse maggiormente attrattive si suggerisce un metodo di rappresentazione delle mappature (A e B) che renda più intuitiva l'individuazione di asset da riattivare e valorizzare in ottica strategica.

Ad ogni mappa (A e B) vengono associati cinque colori e ad ogni criterio viene associato un colore della scala cromatica di riferimento (A1, A2... e B1, B2...).

In corrispondenza di ogni area/edificio dismesso viene tracciato un cerchio concentrico per ogni criterio di attrattività ad essa attribuibile (il colore del cerchio corrisponderà al colore del criterio soddisfatto). Maggiore sarà il numero di criteri soddisfatti attribuibili all'area, tanto più saranno i cerchi colorati che compariranno attorno ad essa. In questo modo le aree maggiormente attrattive, in quanto caratterizzate da un maggior numero di criteri soddisfatti, assumeranno dimensione maggiore.

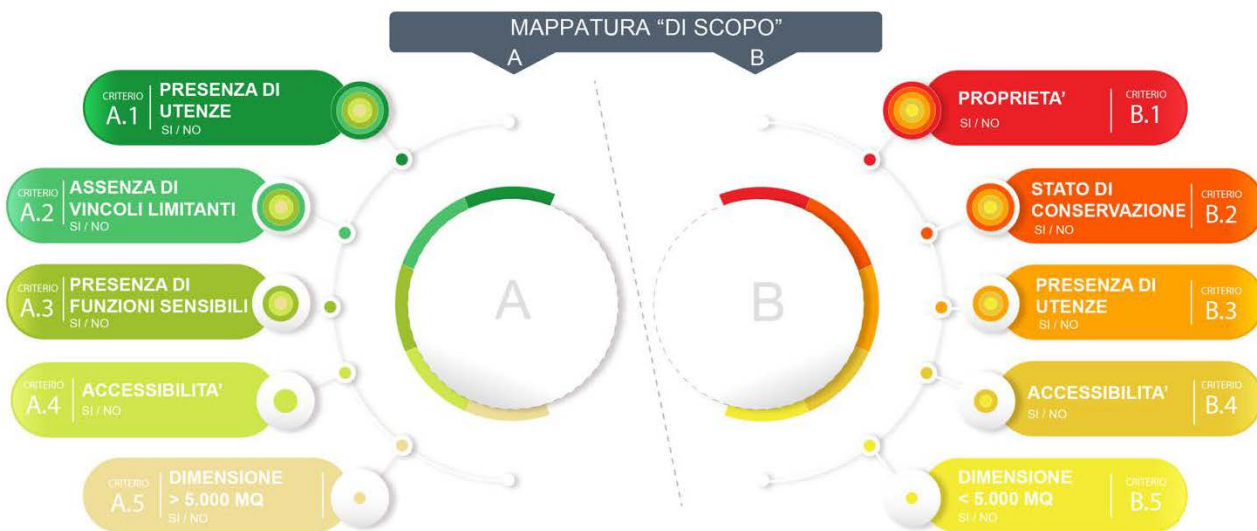


Figura 6 - Criteri di attrattività per politiche territoriali (A) e di prossimità (B)

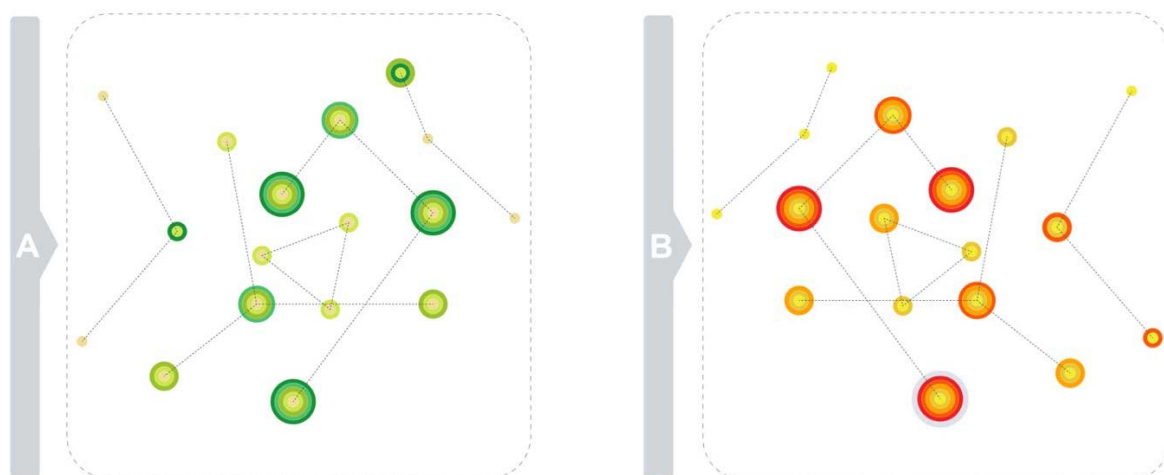


Figura 7 - Attribuzione dei criteri di attrattività

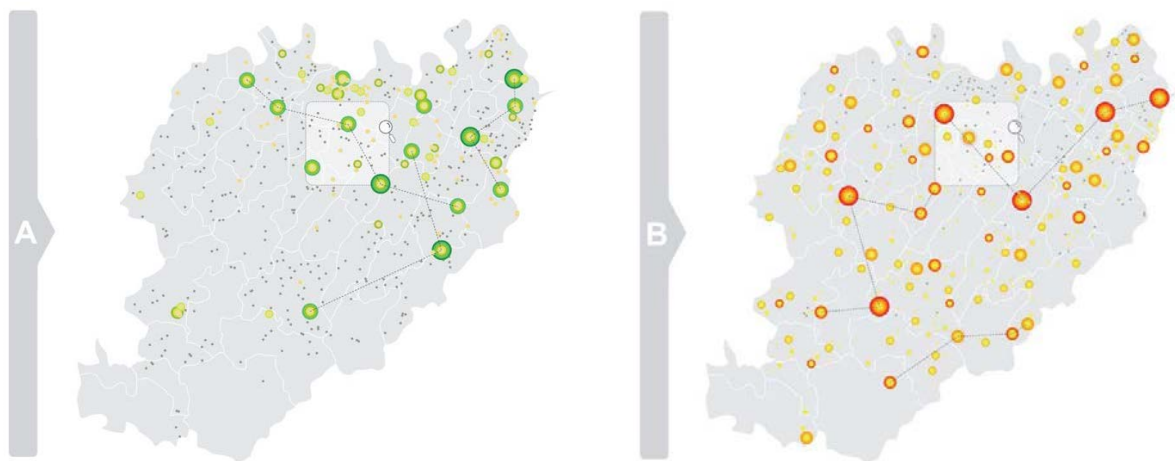


Figura 8 - Mappatura delle aree maggiormente attrattive per attuare politiche territoriali e di prossimità

3.1.2 Criteri di coerenza

Si propone di proseguire la mappatura concentrandosi sulle aree che risultano più attrattive (mappa A-B) valutando il loro carattere strategico in relazione al contesto territoriale in cui si trovano e alla strategia del PTAV. La coerenza con gli strumenti urbanistici è fondamentale per dare forza e credibilità alle azioni di riuso delle aree dismesse promosse dagli attori locali. Per verificare la coerenza con la strategia del PTAV, sarà necessario sovrapporre le mappe (A e B) a specifiche cartografie del PTAV e soprattutto con la "Carta della Strategia".

Rispetto ai criteri precedenti, la verifica di coerenza con la strategia permetterà di associare agli immobili e alle aree risultanti maggiormente attrattivi uno o più orientamenti tematici prioritari per la trasformazione. A tal fine le Linee Guida non forniscono risposte compiute su cosa attuare, ma piuttosto propongono una metodologia per individuare criteri applicabili al territorio in questione.

La metodologia proposta prevede l'incrocio di due tipologie di dati: quelli relativi alle politiche individuate dalla Strategia e quelli relativi alle caratteristiche e alla localizzazione dell'area da rigenerare.

In primo luogo, la localizzazione dell'area viene considerata rispetto al macro-sistema territoriale in cui si trova e rispetto al quale si rimanda a determinati obiettivi generali e specifici (politiche e azioni stabilite dalla Strategia).

I **macro-sistemi territoriali** sono:

- 1. Po
- 2. Corridoio insediativo della Via Emilia
- 3. Area Pianura agricola
- 4. Collina
- 5. Montagna
- 6. Piccoli comuni (non territorializzato)
- 7. Rapporti Piacenza con le altre città del Bacino Padano (non territorializzato)

In secondo luogo, la trasformazione viene orientata in base alle caratteristiche dell'area e agli elementi territoriali nelle sue vicinanze, che determinano un orientamento tematico specifico.

In base al quadro emerso dalle analisi, si identificano i tematismi prioritari per le politiche territoriali e di prossimità.

Tematismi prioritari **per le politiche territoriali**:

- Produttivo
- Commerciale e logistico
- Poli funzionali
- Rinaturalizzazione

Tematismi prioritari **per le politiche di prossimità**:

- Turismo (tema della fruizione del territorio e della valorizzazione dei prodotti locali)
- Servizi locali (tema dell'offerta di servizi innovativi e promozione di iniziative d'innovazione sociale)
- Abitabilità (tema degli abitanti temporanei, studenti fuorisede e di come attrarre nuova residenzialità a costi contenuti)
- Attrattività (tema dello smart working, nuova imprenditoria e di come aumentare il presidio umano)

La metodologia proposta dunque prevede la valutazione dell'attrattività dell'area, l'identificazione dell'ambito territoriale di riferimento e l'associazione di un orientamento tematico in base alla prossimità dell'area a elementi territoriali che possono essere correlati alla strategia del PTAV.

Questi elementi, la cui vicinanza determina l'orientamento tematico prioritario, sono:

- Aree produttive di rilievo sovracomunale;
- Rete viaria principale esistente e di progetto (autostrade, strade statali, strade provinciali);
- Ferrovie, nuovi scali ferroviari e nodi di interscambio;
- Servizi ecosistemici (aree con indice basso, molto basso o nullo);
- Infrastrutture verdi principali;
- Corridoi ecologici fluviali primari;
- Itinerari ciclabili di livello provinciale;
- Percorsi storici;
- Poli e aree di interesse (siti di valenza storico culturale e naturalistica, beni paesaggistici, SIC/ZPS, parchi e riserve, elementi naturali e di pregio ambientale);
- Aree con indice di accessibilità ai servizi molto basso;
- Università e scuole superiori;
- Aree con densità abitativa inferiore a 50 ab/kmq.

In questo modo, si individuano le politiche e le azioni prioritarie per il tematismo in questione, nonché le opportunità di sviluppare progetti intercomunali e di rete. Ogni tematismo rimanda infatti a determinati obiettivi specifici. Questo meccanismo permette di identificare, fra le varie politiche e azioni legate al macro-ambito di riferimento, quelle sulle quali si potrebbe avere più probabilità di successo.

A supporto della metodologia proposta, di seguito si riportano i criteri determinanti l'associazione del tematismo rispetto alla presenza e alla vicinanza di una determinata tipologia di elemento territoriale.

La piattaforma Web GIS potrà utilizzare metodi di integrazione dei dati per analizzare la prossimità degli elementi territoriali selezionati alle aree maggiormente attrattive (mappa A-B), in modo da associare automaticamente i tematismi prioritari alle aree corrispondenti, tramite l'applicazione di criteri predefiniti.

Per ogni area, il sistema informatico potrà valutare quali dei seguenti criteri risultano soddisfatti (risposta: Sì). In base al criterio soddisfatto sarà automaticamente associato all'area il rispettivo tematismo prioritario.

Quali criteri per le politiche territoriali?

CRITERIO A'.1 (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità (meno di 1 km) rispetto ad aree produttive di rilievo sovracomunale.

Tematismo prioritario: Produttivo

Obiettivi specifici: 2.1 – 2.3 – 2.4 – 2.6 – 2.7

CRITERIO A'.2 (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità (meno di 1 km) rispetto a scali merci, stazioni ferroviarie o principali arterie e nodi di interscambio esistenti o presenti all'interno del sistema delle previsioni infrastrutturali.

Tematismo prioritario: Commerciale e logistico

Obiettivi specifici: 2.1 - 2.3 - 2.4 - 2.6 - 2.7

CRITERIO A'.3 (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità (meno di 1 km) delle principali arterie e nodi di scambi esistenti o presenti all'interno del sistema delle previsioni infrastrutturali e di un tessuto residenziale o di funzioni sensibili.

Tematismo prioritario: Poli funzionali

Obiettivi specifici: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.7

CRITERIO A'.4 (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area risulti meno attrattiva e in prossimità (entro il raggio di 500 m) di aree perifluviali o all'interno di aree in carenza di servizi ecosistemici.

Tematismo prioritario: Rinaturalizzazione

Obiettivi specifici: 1.1 - 2.3 - 2.4 - 2.6 - 3.3 - 3.4 - 4.1 - 4.6 - 5.1

Quali criteri per le politiche di prossimità?

CRITERIO B'.1 (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area risulti in prossimità (entro il raggio di 500 m) da infrastrutture blu, ciclovie, cammini e in prossimità (meno di 1 km) da siti di interesse.

Tematismo prioritario: Turismo

Obiettivi specifici: 1.2 - 1.3 - 3.3 - 4.1 - 4.2 - 4.3 - 4.6 - 5.4 - 6.3 - 7.3

CRITERIO B'.2 (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area rientri all'interno di aree a carenza di servizi di prossimità e sia in prossimità (meno di 1 km) di un centro abitato.

Tematismo prioritario: Servizi locali

Obiettivi specifici: 2.6 - 4.2 - 4.4 - 5.2

CRITERIO B'.3 (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area risulti in prossimità (meno di 1 km) di poli universitari, scuole superiori e aree produttive di rilievo sovracomunale.

Tematismo prioritario: Abitabilità

Obiettivi specifici: 2.2 - 2.5 - 4.4

CRITERIO B'.4 (si/no)

Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area rientri in zone spopolate, con meno di 50 ab/kmq.

Tematismo prioritario: Attrattività

Obiettivi specifici: 2.5 - 2.6 - 4.2 - 4.4 - 5.2 - 5.3 - 6.3

3.2 Mappature tematiche a supporto della rigenerazione del dismesso

I bandi di Rigenerazione Urbana richiedono sempre di più interventi rispondenti a fabbisogni sociali, basati su analisi di contesto che non tengono conto solo dei dati, ma anche delle aspirazioni al cambiamento delle comunità. Saper affrontare l'analisi del contesto da diversi punti di vista disciplinari (sociologico, economico, culturale, ambientale), per ricomporre la mappa dell'esistente a supporto dei futuri interventi e della futura pianificazione, prendendo in considerazione sia aspetti fisici sia immateriali (come gli aspetti sociali e culturali, i bisogni della comunità, le attività in corso gestite dalle associazioni locali, ecc.) diventa un fattore sempre più discriminante per l'accesso ai finanziamenti.

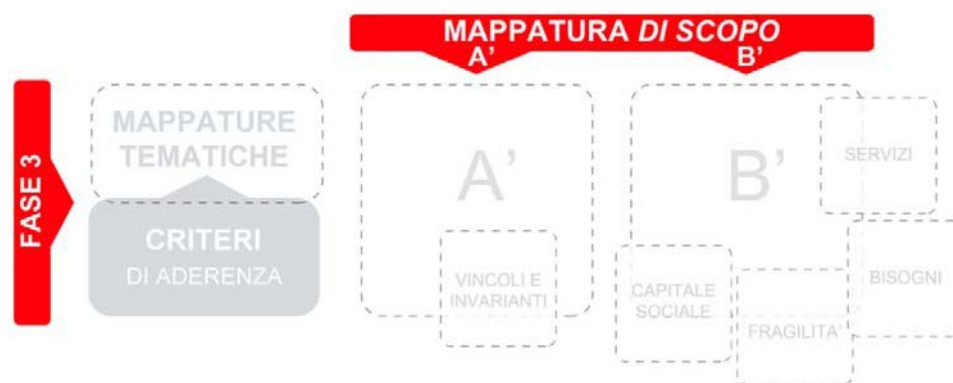
A tal fine l'elaborazione delle mappature descritte nel presente capitolo è da considerarsi un'attività particolarmente utile, se pur non obbligata, volta a produrre mappature supplementari e sovrapponibili alle mappature del dismesso (da riattivare) A' e B', per verificare, sulla base di informazioni di contesto aggiuntive e più approfondite, l'aderenza degli interventi di riuso degli spazi dismessi alle effettive esigenze dell'ambito di riferimento.

In quest'ottica si suggerisce l'elaborazione di cinque mappature tematiche:

- *mappa del capitale sociale;*
- *mappa delle vulnerabilità;*
- *mappa dei bisogni;*
- *mappa dei servizi e infrastrutture sociali;*
- *mappa dei vincoli e delle invarianti.*

Tali mappature sono da intendersi come opzionali in quanto non riconducibili a determinati riferimenti normativi, ad eccezione di quella dei vincoli, la cui relativa *Tavola dei Vincoli* è prevista dall'art. 37 comma 5 della L.R. n. 24/2017.

- Per *mappa del capitale sociale* si intende l'individuazione e la localizzazione di tutti gli attori locali impegnati in pratiche di cittadinanza attiva e in generale di tutte le progettualità in corso sul territorio comunale;
- Per *mappa delle vulnerabilità* si intende l'individuazione delle parti del territorio comunale che presentano un alto indice di potenziale fragilità (sociale, demografica ed economica);
- Per *mappa dei bisogni* si intende l'individuazione del punto di vista della comunità e la mappatura puntuale dei desiderata;
- Per *mappa dei servizi e delle infrastrutture sociali* si intende l'individuazione e localizzazione non solo della gamma esistente di servizi pubblici (scuole, parchi, aree verdi, gioco e sport), ma anche in generale degli spazi comuni che rappresentano opportunità di socializzazione e incontro;
- Per *mappa dei vincoli e delle invarianti* si intende l'individuazione di tutti i vincoli e prescrizioni vigenti sul territorio e la localizzazione delle relative aree di pertinenza.



In particolare, si suggerisce di sovrapporre alla mappatura del dismesso (da riattivare) A' la *mappa dei vincoli e delle invarianti* e alla mappatura del dismesso (da riattivare) B' le altre mappe tematiche.

- *Perché sovrapporre la mappatura del dismesso (da riattivare) A' alla mappatura dei vincoli?*
Tale sovrapposizione risulta utile per verificare la presenza di eventuali previsioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione dell'area o dell'immobile dismesso sul quale si volesse intervenire.
- *Perché sovrapporre la mappatura del dismesso (da riattivare) B' alla mappatura del capitale sociale?*
Tale sovrapposizione risulta utile per individuare gli stakeholders che potrebbero fungere da agenti della trasformazione, per coinvolgere gli attori locali in azioni di riuso e in generale per agire consapevolmente rispetto a tutte le informazioni di natura sociale, culturale e progettuale che caratterizzano il contesto in cui si opera. Inoltre, potrebbe mettere in evidenza quali sono le parti di territorio più carenti a livello di attivazione, iniziative e relazioni sociali e potrebbe suggerire potenziali sinergie tra diverse realtà associative locali esistenti.
- *Perché sovrapporre la mappatura del dismesso (da riattivare) B' alla mappatura delle fragilità?*
Tale sovrapposizione risulta utile per rispondere ad esigenze mirate e contestuali che tengano conto consapevolmente delle condizioni di disagio socio-economico che possono essere presenti in modo diffuso all'interno del contesto in cui si opera.
- *Perché sovrapporre la mappatura del dismesso (da riattivare) B' alla mappatura dei bisogni?*
Tale sovrapposizione risulta utile per rispondere ad esigenze mirate e contestuali che tengano conto consapevolmente delle criticità e dei desiderata presenti all'interno del contesto in cui si opera. Tale mappatura risulta molto utile per raccogliere informazioni inedite e orientare le scelte del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).
- *Perché sovrapporre la mappatura del dismesso (da riattivare) B' alla mappatura dei servizi?*
Tale sovrapposizione risulta utile per stabilire adeguate priorità d'intervento tenendo conto di quanto emerso dalla valutazione del welfare e quindi di quelle zone affette da una maggiore carenza di servizi (nonché le tipologie di servizi da incrementare nel caso venga sovrapposta anche alla mappa dei bisogni e dei desiderata suddetta).

3.2.1 Mappa del capitale sociale

Cosa mappare?

Oggetto dell'attività di ricognizione per l'elaborazione della *mappa del capitale sociale* saranno gli attori locali e le progettualità attive sul territorio.

Gli attori locali sono da intendersi come:

- Soggetti pubblici impegnati, ASL, Scuole, Università, Prefettura, Questura, Uffici giustizia, Agenzie partecipate e altri soggetti;
- Banche, Imprenditori locali, Imprese sociali e culturali
- Gruppi informali di cittadini attivi, comitati impegnati in azioni di cura dei quartieri;
- Gruppi di supporto locale e di rappresentanza, Associazioni, Cooperative e altri enti del Terzo settore;

Le progettualità attive sul territorio sono da intendersi come:

- Progetti previsti e riconversioni già attuate;
- Esperienze di gestione dei beni comuni / Patti di collaborazione o esperienze con cittadinanza attiva
- Interventi di carattere sociale ed economico posti in campo da soggetti privati, Enti e Associazioni del Terzo settore, ecc.

Come mappare?

Di seguito si forniscono alcuni input all'elaborazione della *mappa del capitale sociale*.

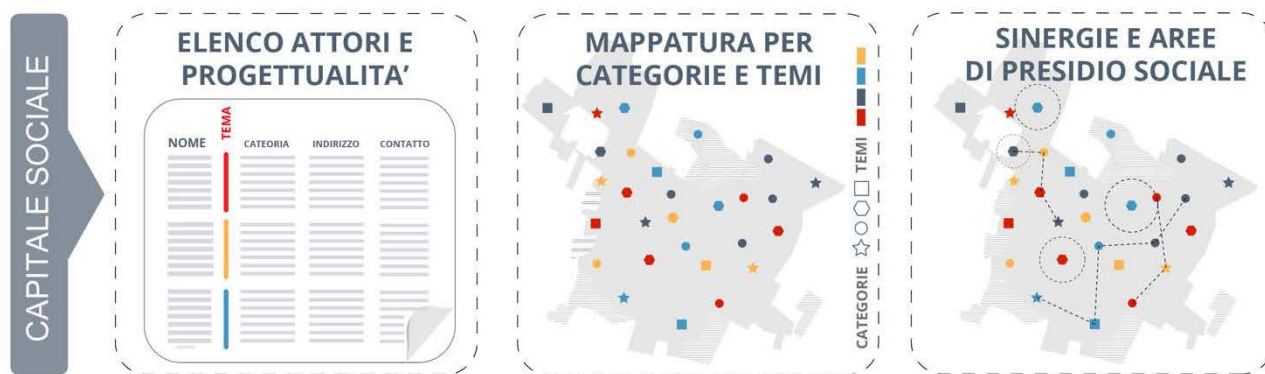
In primo luogo, si suggerisce di individuare e stilare un elenco degli attori attivi e delle progettualità presenti sul territorio, associando a ognuno una categoria, un indirizzo e un recapito.

Gli attori possono essere suddivisi secondo le seguenti categorie di riferimento:

- Pubblico: ASL, Scuole, Università, Prefettura, Questura, Uffici giustizia, Agenzie partecipate e altri soggetti pubblici impegnati;
- Impresa/Mercato: Banche, Imprenditori locali, Imprese sociali e culturali;
- Gruppi non organizzati: Gruppi informali di cittadini attivi, comitati;
- Gruppi organizzati: Gruppi di rappresentanza (sindacati, associazioni di categoria, movimenti politici, scuole, parrocchie ecc.), Associazioni, Cooperative e altri enti del Terzo settore (Cooperative sociali, Associazioni di volontariato, culturali, ambientali, sportive ...).

Alcuni attori utili possono essere esterni dal territorio mappato (es. GAL, Ufficio attuazione progetti aree interne...) così come alcune progettualità possono essere difficilmente localizzabili. In questi casi può essere utile tematizzarli per filoni progettuali (cura condivisa degli spazi pubblici, mobilità sostenibile, sport e benessere, integrazione e welfare, educazione, cultura, ambiente ...) o per tematismi (arte, cultura, sport...).

In secondo luogo, si suggerisce di mappare la sede di ogni attore o l'area di attività di ogni progettualità individuata. Ad ogni categoria di attore o progettualità può essere associato un simbolo diverso e a ogni tematismo di appartenenza un diverso colore.



La mappa finale sarà una sintesi delle informazioni raccolte mappate per categorie e per temi a cui potranno aggiungersi ulteriori approfondimenti evidenziando:

1. le “aree di presidio sociale”, da intendersi come le aree coperte da un presidio di comunità. Queste possono essere individuate definendo convenzionalmente l’area presidiata da un singolo cittadino attivo e moltiplicandola per il totale dei cittadini attivi presenti in quell’area;
2. le sinergie esistenti o potenziali tra diversi attori e diverse progettualità.

3.2.2 Mappa delle vulnerabilità

Cosa mappare?

Oggetto dell’attività di ricognizione per l’elaborazione della *mappa delle vulnerabilità* saranno le aree del territorio comunale che risultano più fragili e maggiormente a rischio. Per elaborare la *mappa delle vulnerabilità* si rende necessario fare riferimento ad alcune variabili (variabili censuarie ISTAT) riconducibili a tre ambiti principali: demografico, sociale ed economico⁸

Per *variabili di potenziale vulnerabilità demografica* si intendono:

- Variazione percentuale della popolazione residente (valutazione del decremento demografico)
- Bilancio naturale medio annuo (valutazione della diminuzione del tasso di natalità)
- Percentuale della popolazione residente di età pari o superiore 80 anni (valutazione dell’elevata presenza di persone anziane)

Tali variabili sono sintetizzabili in un indicatore di potenziale vulnerabilità demografica: un ambito territoriale sarà potenzialmente vulnerabile dal punto di vista demografico più la popolazione residente tenderà a diminuire, più il numero delle nascite tenderà a diminuire, più la popolazione tenderà ad invecchiare.

Per *variabili di potenziale vulnerabilità sociale* si intendono:

- Percentuale della popolazione di età pari o superiore a 65 anni che vive sola
- Percentuale della popolazione residente straniera di età compresa tra 0 e 19 anni rispetto alla popolazione totale di età compresa tra 0 e 19 anni

⁸ Si è assunta come base metodologica l’esperienza di mappatura delle aree di potenziale vulnerabilità dei Comuni di Bologna e di Reggio Emilia. Fonte di riferimento per le variabili demografiche, sociali ed economiche riportate: <http://www.comune.bologna.it/iperbole/piancont/poverta/PRES%20Periferie%20a%20Bologna30maggio.pdf>. Mappa delle fragilità di Bologna: <https://public.tableau.com/app/profile/ufficio.statistiche.territoriali.bologna/viz/Fragilita/FragilitaBologna>.

- Percentuale di minori in nuclei mono-parentali in percentuale sul totale dei minori

Tali variabili sono sintetizzabili in un indicatore di potenziale vulnerabilità sociale: un ambito territoriale sarà potenzialmente vulnerabile dal punto di vista sociale più tenderà a crescere la presenza di persone anziane sole, più aumenterà la presenza di genitori soli e di nuclei familiari fragili, più sarà disomogenea la distribuzione territoriale dei minori stranieri.

Per *variabili di potenziale vulnerabilità economica* si intendono:

- Reddito medio
- Percentuale di contribuenti con reddito inferiore al 60% della mediana
- Percentuale di alloggi in affitto occupati

Tali variabili sono sintetizzabili in un indicatore di potenziale vulnerabilità economica: un ambito territoriale sarà potenzialmente vulnerabile dal punto di vista economico più si abbasserà il reddito medio; più aumenteranno le persone a basso reddito; più tenderà a diminuire il numero di case di proprietà.

Come mappare?

Di seguito si forniscono alcuni input all'elaborazione della *mappa delle vulnerabilità*.

Dati utili all'elaborazione della mappatura possono essere reperiti da fonti quali:

- Ufficio anagrafe comunale per i dati di tipo demografico;
- Archivio delle dichiarazioni dei redditi;
- Censimento Istat;
- Ministero dell'Economia e delle Finanze per i dati di tipo economico;
- AUSL per i dati relativi alla fragilità sanitaria.

Documenti del QC del PTAV

- Allegato 1 "Accessibilità ai servizi in provincia di Piacenza e per gli abitanti delle aree appenniniche" al sottosistema "Dotazioni di servizi, accessibilità e rango dei centri";
- Allegato 1 "La vulnerabilità socio-economico-territoriale" al sottosistema "Vulnerabilità".

Per ogni ambito è possibile elaborare una mappatura assegnando un punteggio ad ogni variabile:

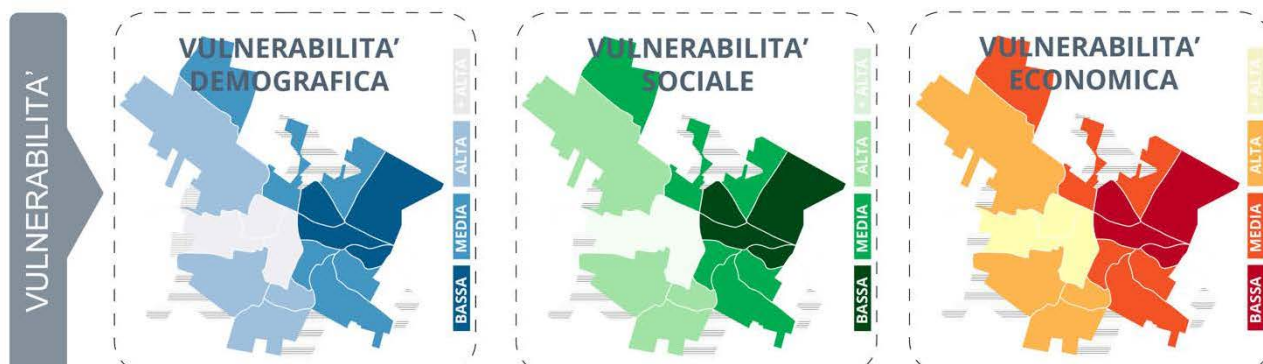
1 = vulnerabilità molto alta;

2 = vulnerabilità alta;

3 = vulnerabilità media;

4 = vulnerabilità bassa.

Una volta individuate le aree con un alto indice di potenziale fragilità per ogni ambito, queste possono essere mappate con intensità di colore differenti a seconda del grado di fragilità crescente rilevato.



La mappa delle vulnerabilità finale sarà una sintesi delle tre vulnerabilità prese in esame, calcolandone le medie ponderate in base al peso di rilevanza che si sceglie di associare a ognuna di esse:

- alla vulnerabilità sociale potrebbe essere assegnato un peso maggiore = 3;
- alla vulnerabilità economica un peso medio = 2;
- alla vulnerabilità demografica un peso inferiore = 1.

3.2.3 Mappa dei bisogni

Cosa mappare?

Oggetto dell'attività di ricognizione per l'elaborazione della *mappa dei bisogni* saranno le priorità dei cittadini e la loro sensibilità rispetto ad alcune tematiche a scala comunale o di quartiere, oltre ad alcune criticità del territorio (materiali e immateriali). La lettura degli esiti permetterà di restituire e territorializzare il punto di vista dei cittadini e avere più consapevolezza sulle sfide da affrontare.

Si rende dunque utile indagare:

Temi che possono essere prioritari per i cittadini relativamente al proprio comune / quartiere: ⁹

- Creare o potenziare i servizi alla persona, l'assistenza alla comunità e la salute fisica e mentale (es. assistenza agli anziani, disabili, bambini e giovani, orientamento sanitario e sportivo...);
- Realizzazione di servizi e/o attivazione di spazi educativi e scolastici e formativi (ripresa delle attività scolastiche e scolastiche, doposcuola, attivazione di spazi digitali, spazi sportivi...Attivazione di servizi formativi per il reinserimento lavorativo e delle competenze digitali. . .);
- Sostegno economico e misure di attivazione del credito per le microimprese e le imprese (sostegno a persone in difficoltà finanziarie, disoccupate o disoccupate, sostegno alle imprese in difficoltà finanziarie, in particolare per le piccole imprese e al servizio delle comunità);
- Avviare progetti di qualità ambientale, clima, salute e trasporti sostenibili (trasporti attivi, adattamento climatico, silvicoltura urbana, educazione alla sostenibilità ambientale...);
- Attivare di progetti di agricoltura urbana (orti urbani, orti condivisi, frutteti condivisi...);
- Attivare servizi e/o spazi culturali, interculturali e creativi (attività per l'espressione artistica, musicale, radiofonica, teatrale..., centri giovanili, centri interculturali, cucine popolari..., festival ed eventi artistici, feste popolari, ...);
- Riquilibrare e rivitalizzare lo spazio pubblico e gli spazi dismessi o sottoutilizzati (spazi pubblici attrezzati, piazze attrezzate e accessibili, percorsi pedonali, riuso temporaneo per attività sociali e ricreative, aree per il gioco e lo sport...);
- Attivare di spazi di confronto e partecipazione (Laboratori di cittadinanza, Patti di collaborazione).

Criticità che possono essere riscontrate dai cittadini relativamente al proprio comune / quartiere:

- la carenza di cura;
- carenza di spazi pubblici di qualità;
- presenza di barriere architettoniche e ostacoli alla fruizione dello spazio pubblico;

⁹ Si assume come riferimento l'iniziativa "Reggio Emilia come va?" - Percorso di ascolto tramite Questionario online per la raccolta dei bisogni a livello comunale. Le priorità emerse "Il punto di vista delle comunità" sono state mappate per ogni ambito: [https://www.comune.re.it/retcevica/urp/retcevivi.nsf/PESIdDoc/C717B4359E3ED373C125854D003F352A/\\$file/Reggio%20Emilia%20come%20va%20-%20Report%20completo.pdf](https://www.comune.re.it/retcevica/urp/retcevivi.nsf/PESIdDoc/C717B4359E3ED373C125854D003F352A/$file/Reggio%20Emilia%20come%20va%20-%20Report%20completo.pdf). Si rimanda alle relative mappature, in particolare al capitolo "Il punto di vista delle comunità": <https://www.comune.re.it/retcevica/urp/retcevivi.nsf/PESIDocumentID/DB8F4AF0E880F12EC12586630035992A?opendocument&FROM=spnsr2>.

- carenza di relazioni di vicinato;
- carenza di luoghi di aggregazione, di servizi culturali e ricreativi;
- mancanza di integrazione tra i sistemi di mobilità;
- scarsa qualità delle connessioni (fisiche e virtuali);
- carenza di servizi di vario genere e presidi sociali;
- carenza di commercio di prossimità.

È inoltre possibile indagare e sia ritenuta adeguata dai cittadini, relativamente al proprio comune / quartiere, l'offerta di servizi, di spazi pubblici e aggregativi, di copertura dei gestori di rete internet ecc.

Come mappare?

Di seguito si forniscono alcuni input all'elaborazione della *mappa dei bisogni*. Quest'ultima, a differenza della *mappa delle vulnerabilità* di carattere più analitico, presuppone di assumere il punto di vista della comunità e quindi richiede di adottare un metodo partecipato per comprendere i bisogni di chi abita il territorio. Questo tipo di mappatura necessita dunque l'attivazione di percorsi partecipati in presenza o percorsi di ascolto online.

Tale mappatura può essere svolta insieme a quella di ricognizione del dismesso, nel caso quest'ultima venga effettuata attraverso la modalità partecipata. Le tecniche a cui ricorrere saranno anche in questo caso quelle del questionario (online) o in presenza attraverso tecniche di facilitazione quali interviste, focus group, Workshop, assemblee di quartiere, Ost (Open Space Technology), World café, laboratori progettuali, Planning for real, ecc.).

Così come è possibile una tematizzazione per categorie degli attori e della progettualità attive sul territorio (par. 4.1.4.1), così anche per le criticità, i temi prioritari e i desiderata emersi è possibile procedere a una mappatura in cui questi vengono distinti con colori diversi a seconda della diversa categoria di appartenenza, quali ad esempio: parchi, piazze e spazi pubblici, spazi culturali, spazi di edilizia residenziale pubblica, percorsi e infrastrutture, spazi educativi, spazi sportivi, spazi socio-sanitari, spazi aggregativi.



3.2.4 Mappa dei servizi e infrastrutture sociali

Cosa mappare?

In generale dovrà ricomprendere servizi e infrastrutture di prossimità, includendo attrezzature pubbliche e servizi a gestione privata o pubblica, utili per gli abitanti e per le attività economiche quali¹⁰:

- *commercio di vicinato* (commercio di vicinato alimentare, mercati rionali, commercio di vicinato non alimentare, tabaccai, edicole giornalari);
- *servizi di vicinato* (banche e sportello ATM, uffici postali, servizi alla persona, pubblici esercizi (bar) , ristoranti sedi amministrazioni pubbliche di quartiere, sedi amministrazioni pubbliche, sicurezza pubblica e protezione civile);
- *salute* (case della salute, poliambulatori pubblici, consultori, ambulatori medici, farmacie strutture per assistenza agli anziani strutture per assistenza ai disabili, strutture per particolari fragilità);
- *sport* (palestre e impianti sportivi coperti, centri sportivi all'aperto);
- *istruzione* (asili nido asilo nido privato / servizi educativi 0-2, scuola dell'infanzia scuola dell'infanzia privata, scuola primaria scuola primaria private, scuola secondaria di primo grado, scuola sec. di primo grado private, altre tipologie di istruzione);
- *cultura* (biblioteche);
- *sociale* (piazze e luoghi di aggregazione, case di quartiere, centri sociali ricreativi, sedi attività associazionistiche, luoghi per il culto e pluralismo religioso);
- *verde* (parchi e giardini pubblici parchi periurbani orti pubblici).

Come mappare?

In primo luogo, è possibile localizzare e categorizzare i servizi (offerta comunale e sovracomunale) ottenendo informazioni attraverso:

- Documento del PTAV - DOTAZIONI-SERVIZI-ACCESSIBILITA-RANGO-CENTRI_Allegato1_Accessibilità
- Piano dei Servizi e relativa cartografia
- il contributo di attori locali, per esempio con un questionario on-line destinato a tutti gli organismi del terzo settore e del volontariato che offrono servizi per la cura della fragilità sociale, sia a titolo gratuito (associazioni di volontariato) che in convenzione;
- incontri con gruppi di cittadini e con gli operatori coinvolti nell'erogazione dei servizi, comprese le associazioni di volontariato, per valutare l'offerta dei servizi basato sull'osservazione delle modalità di fruizione.

In secondo luogo, oltre a definire la distribuzione e la tipologia dei servizi (educativo, sportivo, culturale, sociale...) è importante indagarne i fattori inerenti il sistema di offerta già esistente dal punto di vista della qualità spaziale, relazionale e funzionale. Si rende necessario adottare un approccio che approfondisca aspetti sia quantitativi che qualitativi, considerando:

- se sono eterogeneamente distribuiti, valutando l'alternanza di diversi servizi;
- se sono facilmente raggiungibili, valutando l'accessibilità a piedi o in bici e le barriere che la limitano;
- se creano sinergie con altri servizi, valutando il livello di copertura;
- se si caratterizzano come presidi sociali, valutando le risorse delle reti di vicinato e di comunità.

¹⁰ Si assume come riferimento la mappatura dei servizi di prossimità elaborata dal Comune di Bologna nell'ambito della formulazione del PUG: https://sit.comune.bologna.it/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/066fec48-4809-4850-b86f-d16cbf8de3b9/01_ProfiloConoscenze_APPR.pdf#c15. Bologna identifica 29 tipologie di luoghi per l'offerta di servizi, aggregati in otto categorie, che fanno riferimento a quattro grandi "funzioni sociali urbane" (nella definizione di Carlos Moreno per Paris) messe in relazione ai diritti umani della Dichiarazione Universale: https://sit.comune.bologna.it/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/4ba03868-b2a5-4597-8433-c25115ccca1f/02_ApprofondimentiConoscitivi-c_ServiziAllePersone_APPRweb.pdf.

Tale valutazione può essere fatta aggregando servizi adiacenti per “polarità” e assegnando a ognuna un punteggio a partire dal considerare i punti sopra elencati come fattori positivi a cui attribuire un valore da 1 a 3 (alto, medio, basso). Le aree in cui potenziare l’offerta saranno quelle in cui le polarità avranno una minore alternanza di servizi, una minore accessibilità, una minore connessione con altri servizi, una minore presenza di presidi di comunità.

In terzo luogo, può risultare utile tracciare un perimetro di 500 metri attorno alle polarità di servizi individuate, in particolare alle attrezzature sanitarie, istruzione, verde pubblico e commercio per definire la *città dei 15 minuti*¹¹ e di conseguenza evidenziare i tessuti residenziali che si trovano o meno al suo interno.



La mappa dei servizi finale sarà una sintesi dei tre passaggi elencati in cui saranno evidenti: le tipologie diverse di servizi presenti; le polarità di servizi che presentano un maggiore grado di criticità e quindi le aree che presentano una maggiore carenza di luoghi di incontro e socialità e infine quei tessuti residenziali che risultano esclusi dalla *città dei 15 minuti* e dove si rende più urgente incrementare l’offerta di servizi.

3.2.5 Mappa dei vincoli e delle invarianti

Cosa mappare?

La Tavola dei vincoli deve contenere tutti i vincoli e le prescrizioni derivanti dai piani sovraordinati, da singoli provvedimenti amministrativi e dovrà essere aggiornata a seguito dell’approvazione di leggi, piani o altri atti che comportano la modifica dei vincoli e delle prescrizioni gravanti sul territorio comunale attraverso apposite deliberazioni del Consiglio comunale meramente ricognitive, non costituenti varianti alla pianificazione.

Come mappare?

La mappatura può essere strutturata in diversi *layer* cartografici o macro-temi e secondo le indicazioni regionali deve essere affiancata da un elaborato, denominato *Scheda dei vincoli* riportante per ciascun

¹¹ Con “città dei 15 minuti” si fa riferimento a un modello urbano che considera la prossimità come strategia di pianificazione urbana, mira a rafforzare il senso di appartenenza alla comunità e promuove un disegno urbano per cui ogni cittadino può raggiungere in un quarto d’ora, a piedi o in bici, i servizi necessari alla propria vita quotidiana (lavorare, prendersi cura, apprendere, divertirsi, ecc.).

vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e i relativi riferimenti normativi (comma 1, Art. 37, L.R. n. 24/2017).

Le individuazioni dei vincoli e tutele per *layer* / macro-temi possono essere riportate in più elaborati cartografici (*Tavole dei Vincoli*) e possono fare riferimento alla categorizzazione seguente: (modello dati e VINGis)

- vincoli paesaggistici;
- tutele paesaggistico-ambientali;
- tutele storico culturali e archeologiche;
- rischi naturali, industriali e sicurezza;
- rispetti e limiti.

La Scheda dei vincoli può riportare la suddivisione per *layer* ed essere strutturata in tre parti:

- a) parte descrittiva, ovvero una breve descrizione del vincolo ed eventualmente la denominazione dell'area o dell'edificio specifico;
- b) parte normativa, ovvero la legislazione o il Piano o l'Atto amministrativo di riferimento a cui il vincolo si riferisce;
- c) parte regolativa, ovvero le regole normative o i limiti che condizionano la loro applicabilità.

SCHEDA DEI VINCOLI - TIPO		
DENOMINAZIONE	RIFERIMENTI NORMATIVI	REGOLE
LAYER 1 – VINCOLI PAESAGGISTICI		
<i>a) Parte descrittiva...</i>	<i>b) Parte normativa...</i>	<i>c) Parte regolativa...</i>
LAYER 2 – TUTELE STORICO CULTURALI E ARCHEOLOICHE		
LAYER 3 - ...		

4 RIFERIMENTI

RIFERIMENTI PARAGRAFO 3.2.2

- Scheda di censimento delle aree dismesse del territorio Lombardo, Regione Lombardia
- Censimento delle aree dismesse del territorio Lombardo, Regione Lombardia
<https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/3c658210-6a4b-4d90-9970-6ec2c059f94d/Como+-+Aree+dismesse.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3c658210-6a4b-4d90-9970-6ec2c059f94d-IP4S6Ly>
- Mappatura di beni dismessi in Provincia di Cuneo, Fondazione CRC
<https://www.fondazionecrc.it/index.php/analisi-e-ricerche/quaderni/405-quaderno-37>
- Mappatura delle aree industriali dismesse – Progetto “Trentametro”, Città Metropolitana di Torino
http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/sviluppo-economico/dwd/attraz/dossier_30metro.pdf
- Catalogazione aree dismesse, Comune di Udine
https://www.comune.udine.it/media/files/030129/attachment/aree_dismesse_2020_ESTERNO_1_1-50.pdf

RIFERIMENTI PARAGRAFO 3.2.3.2

- Segnalazione Immobili da Riconvertire, Comune di Verona (2020)
Compilazione scheda apposita per i privati: https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=63082
Mappa segnalazioni immobili da riconvertire: <https://mapserver6.comune.verona.it/sigi/M1/IGIS.aspx>
- Segnalazione Immobili da Riconvertire, Comune di Medicina (2020)
<https://www.comune.medicina.bo.it/avviso-di-manifestazione-di-interesse-mappatura-degli-immobili-dismessi/>
- Segnalazione Patrimonio Edilizio Dismesso (tramite PEC) nell’ambito della formazione del PGT 2030, Comune di Milano (2019). Link alla mappa interattiva con gli immobili oggetto di segnalazione:
<https://geoportale.comune.milano.it/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8fb81000cd5e422a8b4265957c9db2c3>

RIFERIMENTI PARAGRAFO 3.2.3.3 (partecipata online)

- “Mappa dei luoghi della rigenerazione” (2019), Ravenna
Cartografia digitale dedicata all’analisi del contesto e delle percezioni che i cittadini hanno dei luoghi in cui vivono. Attraverso questa mappa è stata effettuata in modalità partecipata una ricognizione degli spazi pubblici e privati da dedicare alla rigenerazione urbana nel nuovo PUG.

http://maps.comune.ra.it/Html5ViewerProgUrb/index.html?locale=it-IT&viewer=ARCSRV12_LA_MAPPA_DEI_LUOGHI_DELLA_RIGENERAZIONE.I_LUOGHI_DELLA_RIGENERAZIONE

- Progetto “Ex Vuoto”(2016) e progetto “RIMEDIA” (2018), Pavia
Sollecitazione intera cittadinanza (attraverso MyMaps):
<https://ateliercitta.com/ex-vuoto-pavia/#mappa-dei-vuoti>
Sollecitazione proprietari:
<https://www.comune.pv.it/site/home/aree-tematiche/lavori-pubblici-e-urbanistica/servizio-urbanistica/rigenerazione-urbana-e-recupero-del-patrimonio-edilizio-esistente/rimedia.html>
- Atlante Second Life, Almanacco fotografico e informativo promossa dagli Ordini degli architetti ed implementata in modo collaborativo su edifici dismessi o in funzione ma sotto/mal utilizzati. La mappatura coinvolge diverse province: Bergamo, Brescia, Cremona, Rimini.
Link al sito: <https://www.aslarchitettura.it/cosa>.
Link a una delle mappe: <https://www.aslarchitettura.it/mappa-bergamo>

Iniziative in collaborazione con attori locali e di scopo:

- “Spazi Indecisi” (2022) Mappatura open-source condivisa. La mappa raccoglie fotografie, racconti, storie, video, o semplici segnalazioni di luoghi abbandonati.
<https://www.spaziindecisi.it/il-progetto-spazi-indecisi/#>
- “Map4youth” (2018). E-tool interattivo (piattaforma WebGis online) per favorire la cittadinanza attiva e il dialogo tra giovani cittadini e decisori politici in particolare sul riuso degli spazi dismessi
<https://map4youth.geocitizen.org/padova>
- “Cartofriche” (2021), Ministero della Transizione Ecologica, Francia
Mappatura a scala nazionale delle aree dismesse su una piattaforma web aggiornabile dalle comunità locali.
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/cartofriches-plus-4200-sites-friches-deja-reperties>

RIFERIMENTI PARAGRAFO 3.2.3.3 (partecipata in presenza)

Workshop:

- “Boulevard della partecipazione” Gruppo G124 Marghera (2016). Elaborazione di una mappatura partecipata delle aree e degli edifici inutilizzati o sottoutilizzati.
<https://www.renzopianog124.com/mappatura-partecipata-delle-aree-dismesse-a-marghera/>

Laboratori partecipati:

- Progetto “Crateri” di IBC (2019): elaborazione di una mappatura emozionale degli spazi in disuso in risposta al bando emesso dall’Istituto per i beni culturali artistici e naturali dell’Emilia-Romagna per la Rigenerazione degli spazi in disuso nei Comuni del Cratere del Sisma 2012.
<https://crateridue.torel.it/mappa-emozionale/>

Passeggiate urbane esplorative:

- Progetto “C-Come Città” (2021), Modena: intenzione di creare insieme con associazioni del territorio una nuova narrazione attraverso l’esplorazione/camminata urbana per vedere e conoscere le diverse sfaccettature del territorio.
<https://www.mocu.it/societa/c-come-citta/c-citta-uno-sguardo-consapevole-sulla-realta/>
- 4. Progetto “Utopie reali” (2021), Bologna: intenzione di leggere i territori in modo inedito per far emergere bisogni, priorità, idee su ciascuna delle aree del quadrante nord ovest di Bologna individuando luoghi strategici per innescare il cambiamento verso una nuova visione.
<http://fondazioneinnovazioneurbana.it/45-uncategorised/2728-utopie-reali>

RIFERIMENTI PARAGRAFO 3.2.4

- **Mappa “Occasioni di Rigenerazione”, PUG del Comune di Bologna (2019).** Elaborazione della mappa delle aree dismesse prodotta dal Comune di Bologna nell’ambito della formulazione del nuovo PUG. La mappa viene restituita sia in formato digitale (pdf scaricabile) all’interno del “Catalogo dei dati cartografici” sia in formato interattivo. Lo **scopo** è infatti quello di costituire un supporto alla definizione della strategia del PUG.
Cartografia in formato digitale: *https://sit.comune.bologna.it/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/066fec48-4809-4850-b86f-d16cbf8de3b9/01_ProfiloConoscenze_APPR.pdf#d25*
Cartografia in formato interattivo: *<http://sitmappe.comune.bologna.it/pugviewer/#!/app/map/default>*
- **MappaBol, Città metropolitana di Bologna (2021).** Piattaforma interattiva per la mappatura dell’offerta e della domanda di immobili dismessi. Lo scopo è quello di creare un quadro conoscitivo dell’offerta e della domanda di spazi dismessi per favorire la redazione di progetti e programmi di rigenerazione urbana, senza mettere in contatto diretto gli utenti interessati con i proprietari degli immobili, pubblici o privati.
Piattaforma MappaBol: *<https://www.cittametropolitana.bo.it/pianificazione/dismesso/piattaforma/login>*
- **Mappa aree ed edifici degradati e abbandonati del PGT 2030 del Comune di Milano (2019).** Lo **scopo** è quello di individuare gli edifici abbandonati e degradati, dismessi da almeno un anno prima della loro individuazione, che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità e l’incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana.
Cartografia in formato interattivo, SIT Comune di Milano: *<https://geoportale.comune.milano.it/MapViewApplication/Map/App?config=/MapViewApplication/Map/Config4App/405&id=ags>*
- **Schedatura dell’Archeologia Industriale IBC Emilia-Romagna, (2020).** Scopo non è di fornire una mappatura generale del dismesso quanto di elaborare un catalogo del patrimonio fornendo per ogni archeologia industriale rilevata alcune informazioni di base quali: localizzazione, notizie storiche, dati analitici, fonti e documenti di riferimento...
Catalogo delle Archeologie Industriali: *[https://bbcc.ibc.regione.emilia-romagna.it/pa-ter/search.do?type=ai&option\(TSK\)=strict&value\(TSK\)=AI&fakesearch=Archeologia%20Industriale](https://bbcc.ibc.regione.emilia-romagna.it/pa-ter/search.do?type=ai&option(TSK)=strict&value(TSK)=AI&fakesearch=Archeologia%20Industriale)*

5 GLOSSARIO

Cosa si intende per...

RIATTIVAZIONE: Nel presente documento con il termine “riattivazione” si intende più genericamente un processo orientato al recupero e rigenerazione di aree/edifici dismessi con l'ambizione di migliorarne la funzionalità e la sostenibilità ambientale, sociale ed economica attraverso il coinvolgimento delle comunità e la promozione di progetti che integrino la dimensione sociale e siano connessi alla gestione concreta degli spazi fisici.

POLITICHE TERRITORIALI: Per politiche territoriali si intendono le iniziative / prassi volte alla rigenerazione di siti (aree/edifici dismessi) di rilievo sovra-locale attraverso lo sviluppo di infrastrutture per la competitività del territorio e in generale di opere e attività di rilevante interesse territoriale (nel settore economico, produttivo, commerciale, turistico, sociale, culturale e sportivo), con prevalenti ricadute di area vasta.

AZIONI DI MARKETING TERRITORIALE: Per azioni di marketing territoriale si intende un insieme pianificato e programmato di attività volte alla promozione di progetti, programmi e strategie che garantiscano lo sviluppo (economico e sociale) di specifici siti dismessi nel lungo periodo, favorendo una maggiore consapevolezza della loro valenza strategica, delle loro specificità e delle loro potenzialità.

POLITICHE DI PROSSIMITA': Per politiche di prossimità si intendono le iniziative / prassi volte alla rigenerazione di siti (aree/edifici dismessi) di rilievo micro-locale per lo sviluppo di infrastrutture sociali rispondenti in modo innovativo a nuovi bisogni sociali, culturali e abitativi e/o utili all'attivazione e valorizzazione di microeconomie locali / economie di prossimità (commercio al dettaglio, artigianato di servizio, pubblici esercizi), intrecciando prevalentemente i temi del welfare, della salute, della sicurezza urbana, dell'ambiente, della mobilità e del turismo sostenibile. Si intendono quelle politiche urbane capaci di fare leva sulle energie sociali, assecondandone la pluralità di iniziative (riconducibili sotto il cappello dell'innovazione sociale) e di prevedere una riorganizzazione dello spazio urbano che possa favorire la creazione di reti e relazioni comunitarie e contribuire a formare comunità coese, radicate e distribuite in ambito urbano e territoriale.

INNOVAZIONE SOCIALE: *“L'innovazione sociale sviluppa nuove forme di organizzazione e di relazione tra soggetti diversi, per dare risposta a problemi sociali o a grandi sfide trasformative. Nel primo caso intende rispondere in maniera innovativa a bisogni sociali ben identificati e non ancora soddisfatti dall'azione pubblica o di mercato attraverso prodotti, servizi, modelli organizzativi e produttivi attivando ibridazioni e collaborazioni tra il mondo della ricerca, delle imprese, della pubblica amministrazione e della società civile nel contesto socio-ecologico di riferimento. Nel secondo caso entrano in gioco le politiche e i processi di attuazione che coinvolgono i cittadini attraverso azioni di co-design, sviluppo locale partecipativo e innovazione di comunità con l'obiettivo di affrontare le sfide sociali complesse e aumentare la resilienza dei territori. Le pratiche di innovazione sociale per la rigenerazione urbana mettono*

persone e comunità al centro delle trasformazioni urbane, producendo impatto sia sulla forma della città che sulla qualità delle relazioni”¹².

¹² Definizione tratta dal “Glossario della rigenerazione urbana e territoriale” redatto da Legacoop Emilia-Romagna (2021): <https://issuu.com/iostellino/docs/il-glossario-della-rigenerazione-urbana-e-territor/1>.