



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana
Settore Piani e Progetti Urbanistici
U.I. Progettazione Urbanistica

POC rigenerazione di patrimoni pubblici

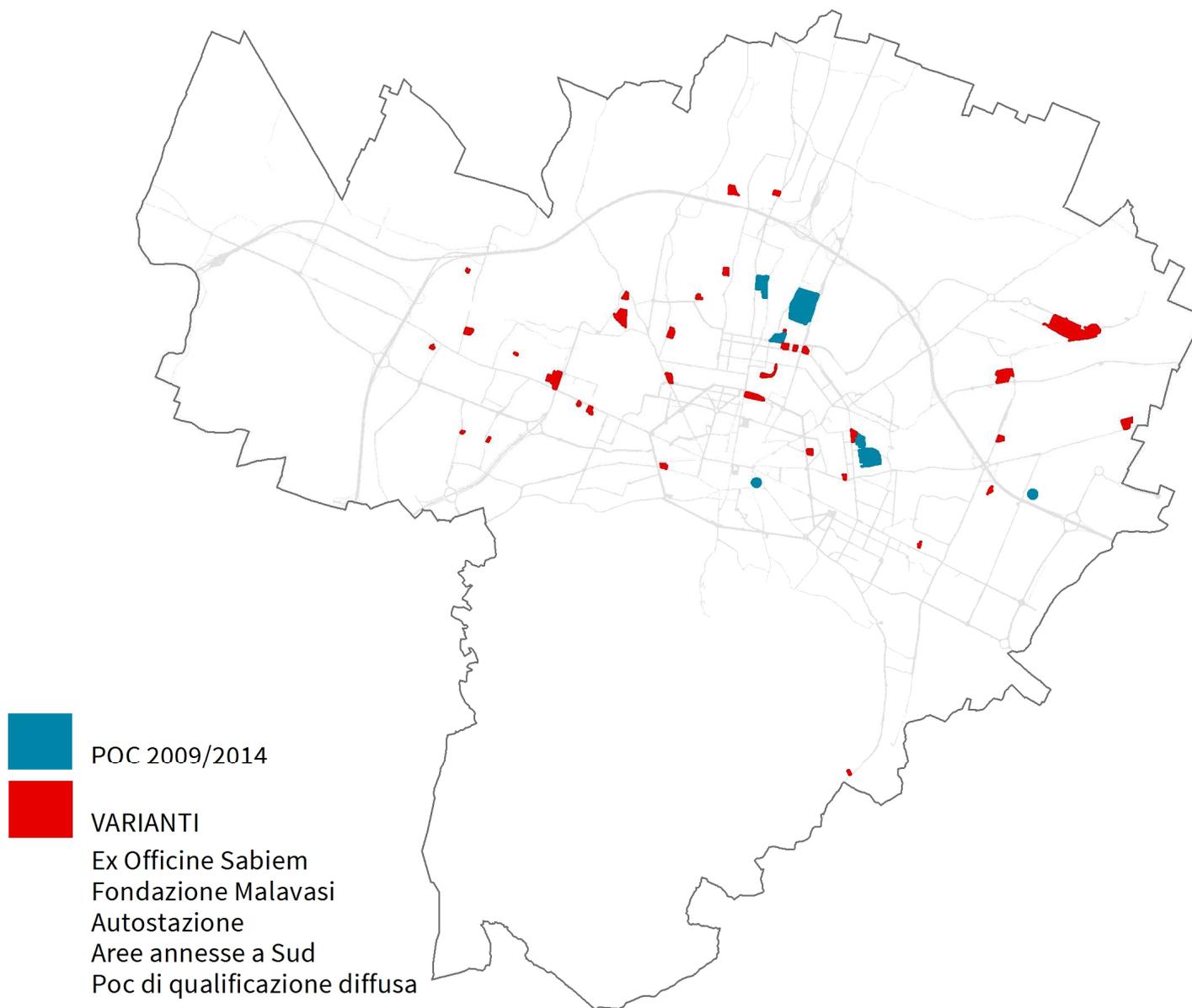
An aerial photograph of a city model, likely made of wood or a similar material. The model shows a dense urban grid with various building heights and structures. In the background, there are rolling hills or mountains, also represented by the model's terrain. A prominent green rectangular box is overlaid on the center of the image, containing white text. The overall scene is brightly lit, suggesting an outdoor setting.

NATURA, FORMAZIONE E OBIETTIVI DEL POC_RPP

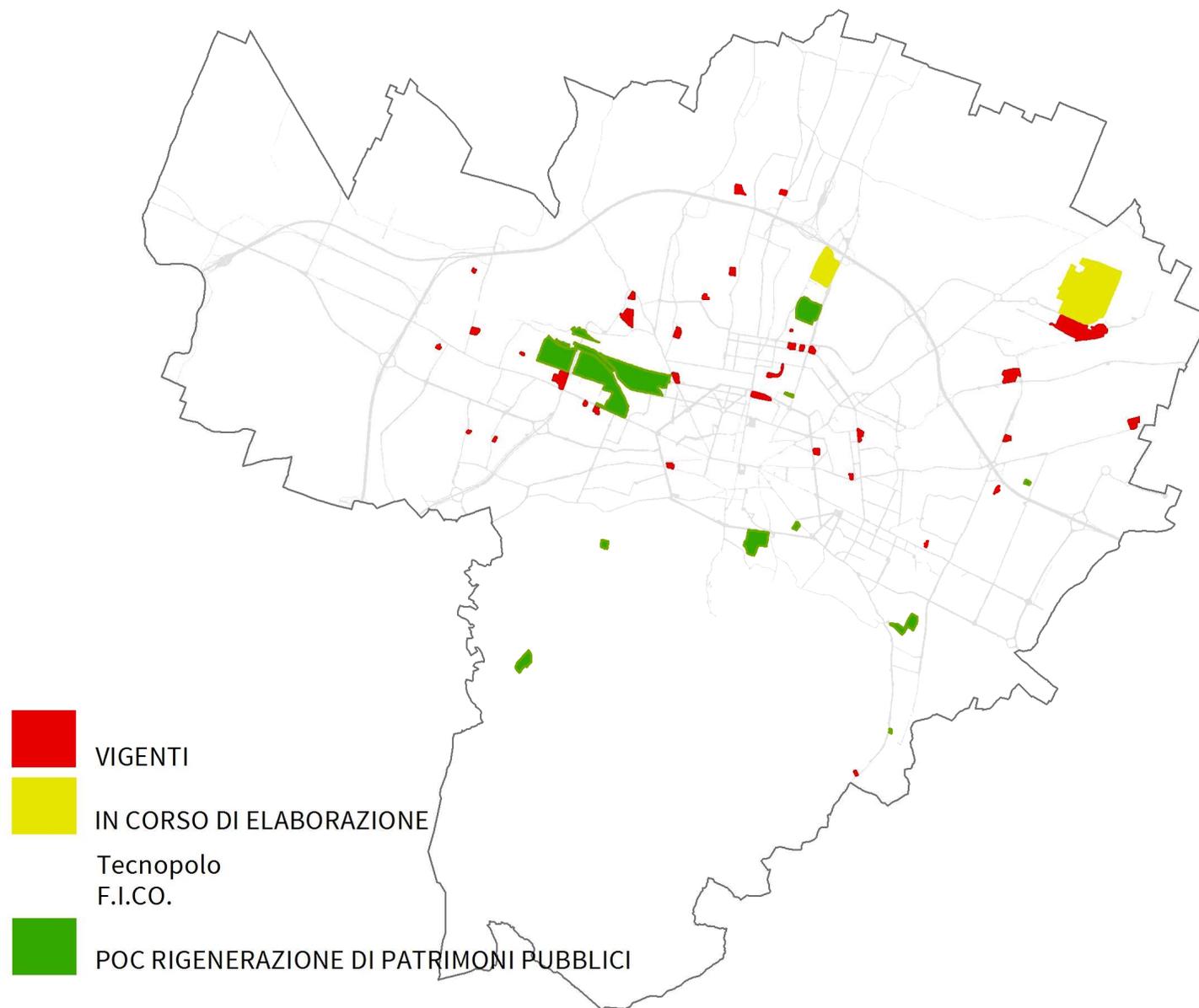
elaborati costitutivi del Piano operativo comunale Rigenerazione patrimoni pubblici

- Relazione
- Norme
- Tavola: aree oggetto d'intervento
- Documento programmatico per la qualità urbana
- Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
- Relazione geologica e sismica
- Carta unica del territorio - Tavole e Schede dei vicoli

Poc 2009/2014: “il” Poc “unico” e le sue “varianti”



2015: “i” Poc vigenti e in corso di elaborazione



natura del Poc_Rpp

(nuova) natura del Poc: non più strumento unico e onnicomprensivo di programmazione delle trasformazioni in un quinquennio, ma insieme coordinato di più Poc **specifici o tematici coordinati** tra loro e con diverse validità nel tempo

▶▶ QUINDI UN INSIEME DI STRUMENTI CHE TROVANO NEL POC UNA COMPOSIZIONE COORDINATA

obiettivi del Poc_Rpp

- 1** chiusura Accordi su patrimoni pubblici
- 2** opportunità per attuare la strategia “città della ferrovia”
- 3** non consumo di suolo, riqualificazione aree dismesse, bonifica ambientale
- 4** valorizzazione del patrimonio comunale: nuove attrezzature per nuove esigenze

obiettivi del Poc_Rpp / 1

chiusura degli Accordi sui patrimoni
pubblici, con la definitiva valorizzazione
urbanistica degli stessi

obiettivi del Poc_Rpp / 1

il percorso procedurale: dai primi accordi al piano

ACCORDO CON AGENZIA DEL DEMANIO, INVIMIT SGR SPA, ALMA MATER STUDIORUM-UNIVERSITA' DI BOLOGNA

maggio 2007 - protocollo d'intesa tra Comune, Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia del Demanio per avviare la definizione di un Programma Unitario di Valorizzazione (PUV)

marzo 2009/ottobre 2010 - intesa istituzionale e accordo integrativo sottoscritti tra Agenzia e Comune

novembre 2012 - accordo tra Agenzia e Comune per la definizione del Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale (P.U.Va.T. Bologna)

marzo 2014 - Comune e Alma Mater Studiorum - Università di Bologna, con il placet dell'Agenzia del Demanio, sottoscrivono un accordo per il recupero e la valorizzazione dell'area "ex Staveco", finalizzato alla realizzazione di un campus universitario

giugno 2014 - Agenzia del Demanio, a seguito di una specifica manifestazione d'interesse da parte di Invimit Sgr per conferire 18 immobili statali ad uno o più fondi immobiliari a gestione diretta, individua la società Invimit Sgr- Investimenti Immobiliari Italiani Società di gestione del risparmio - S.p.A come il soggetto cui affidare il processo di valorizzazione delle aree del P.U.Va.T. Bologna.

marzo 2015 - accordo quadro per l'attuazione del P.U.Va.T. Bologna, propedeutico al Poc

obiettivi del Poc_Rpp / 1

il percorso procedurale: dai primi accordi al piano

ACCORDO CON CASSA DEPOSITI PRESTITI INVESTIMENTI

dicembre 2013 - Agenzia del Demanio aliena al F.I.V. - Fondo Investimenti per le Valorizzazioni - Comparto Extra, gestito da CDP Investimenti Sgr S.p.A. tre compendi immobiliari statali inclusi nel portafoglio P.U.-Va.T. Bologna: le ex caserme Sani, Masini e Mazzoni. CDPI partecipa al tavolo P.U.Va.T. e si decide per un accordo autonomo sui tre beni.

giugno 2015 - sottoscrizione accordo propedeutico al Poc, tra Comune e CDPI Sgr Spa

obiettivi del Poc_Rpp / 1

il percorso procedurale: dai primi accordi al piano

ACCORDO CON LE SOCIETA' DEL GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE SPA

luglio 2006 - Comune, Provincia di Bologna, Regione Emilia-Romagna e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. Sottoscrivono l'Accordo territoriale relativo agli assetti territoriali, urbanistici e infrastrutturali della Nuova Stazione Ferroviaria di Bologna Centrale

marzo 2007/giugno 2007 - accordi tra Comune, Provincia di Bologna, Regione Emilia-Romagna e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. relativamente ad impegni reciproci volti a favorire la realizzazione dell'opera pubblica denominata "People Mover", per la realizzazione degli interventi infrastrutturali a supporto della nuova stazione ferroviaria di Bologna, per il completo sviluppo ed attuazione del Servizio Ferroviario Metropolitano bolognese;

giugno 2007 - accordo tra Comune e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. per l'espletamento del concorso internazionale di progettazione per il nuovo complesso integrato nell'ambito della stazione di Bologna: il concorso si è svolto tra il 2008 e il 2010 ed è stato vinto da Arata Isozaki

gennaio 2008 - FS Sistemi Urbani presenta un "Piano di sviluppo del polo funzionale della nuova stazione ferroviaria di Bologna: Piano per la trasformazione urbana dell'ambito ferroviario Ravone-Mascarella-Reno"

obiettivi del Poc_Rpp / 1

il percorso procedurale: dai primi accordi al piano

ACCORDO CON LE SOCIETA' DEL GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE SPA

aprile 2012 FS Sistemi Urbani presenta il “Masterplan delle aree di Ravone, Prati di Caprara e Cave di Reno”

novembre 2012 FS converge all'interno del percorso di definizione del P.U.Va.T. Bologna e si decide per un accordo autonomo sui beni in proprietà

luglio 2015 sottoscrizione accordo propedeutico al Poc, tra Comune e società del gruppo FS, rappresentate da FS Sistemi Urbani

 adozione del piano 21|9|2015

obiettivi del Poc_Rpp / 3

- non consumare suoli nel territorio rurale
- riqualificare aree dismesse conferendo loro un nuovo significato urbano
- bonifica ambientale



obiettivi del Poc_Rpp / 4

valorizzazione del patrimonio comunale
per l'aggiornamento e l'adeguamento del
sistema delle attrezzature e degli spazi
collettivi: nuove attrezzature per nuove
esigenze



AREE DELLA TRASFORMAZIONE

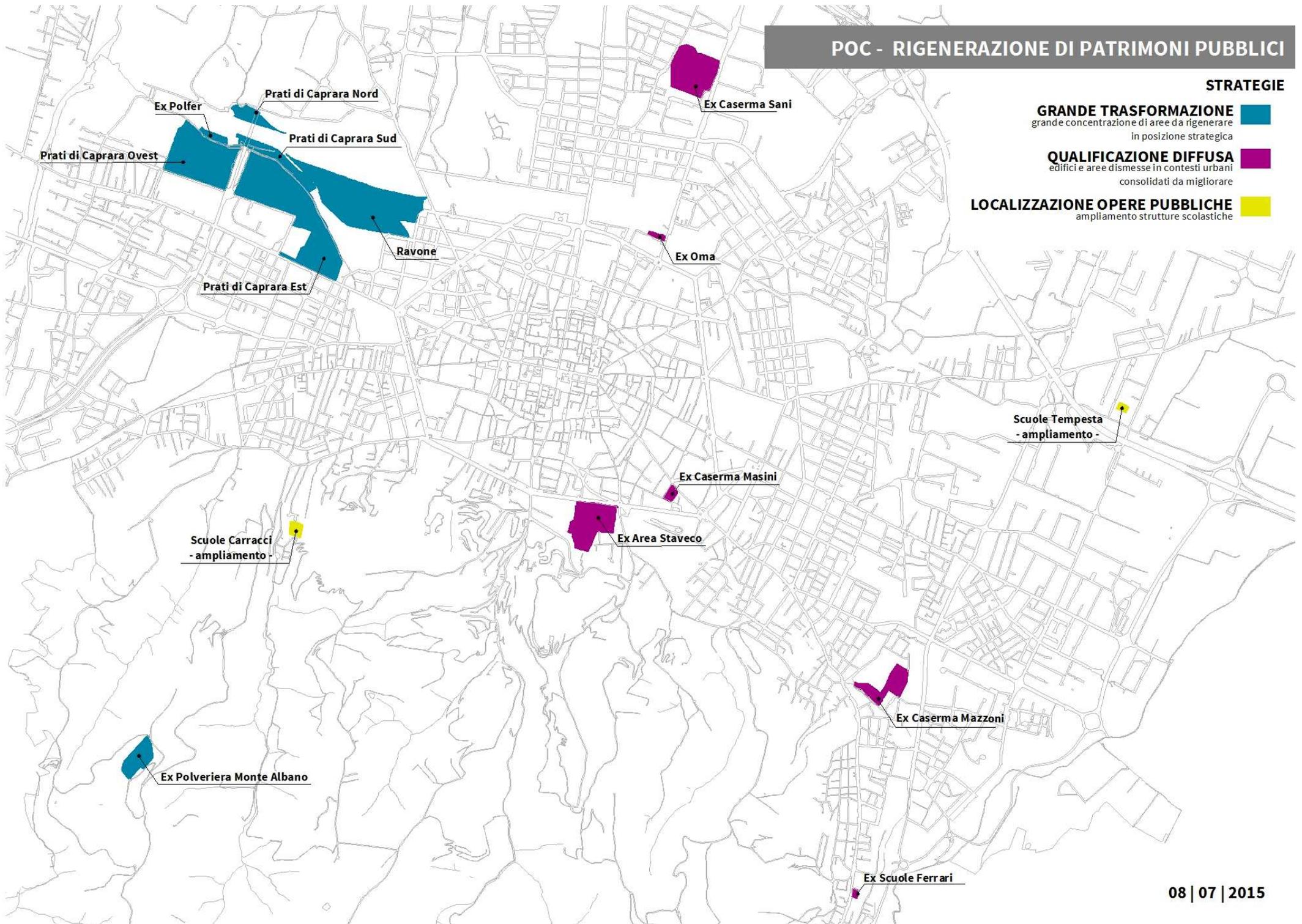
POC - RIGENERAZIONE DI PATRIMONI PUBBLICI

STRATEGIE

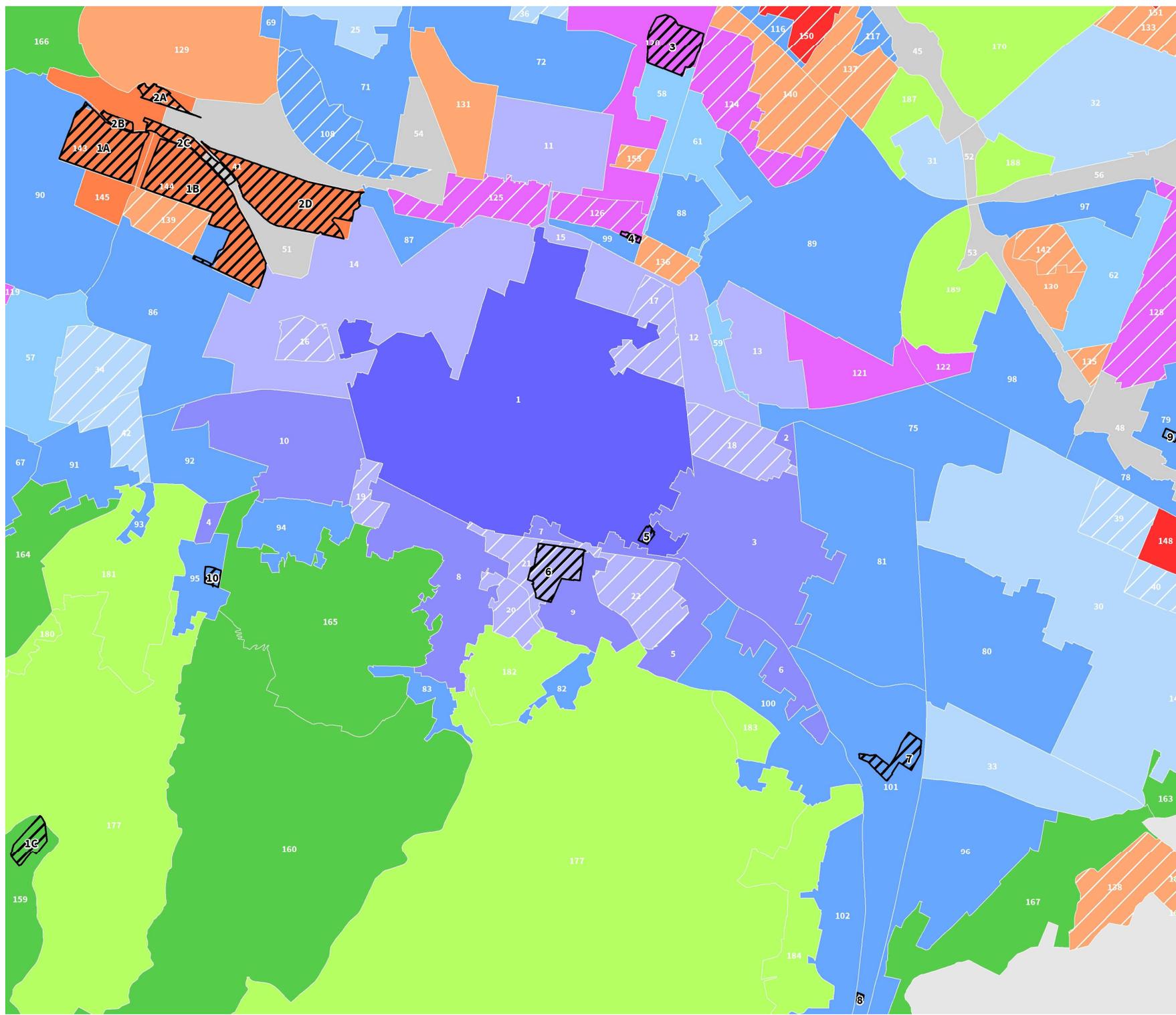
GRANDE TRASFORMAZIONE
grande concentrazione di aree da rigenerare
in posizione strategica

QUALIFICAZIONE DIFFUSA
edifici e aree dismesse in contesti urbani
consolidati da migliorare

LOCALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE
ampliamento strutture scolastiche



Rigenerazione di patrimoni pubblici



area oggetto di intervento

Regole

Classificazione del territorio in ambiti

- Territorio urbano da strutturare**
 - Ambiti per i nuovi insediamenti
 - misti
 - specializzati
 - Ambiti di sostituzione
 - misti
 - Ambiti in trasformazione
 - misti
 - specializzati
- Territorio urbano strutturato**
 - Ambiti da riqualificare
 - misti
 - specializzati
- Ambiti consolidati di qualificazione diffusa**
 - misti
 - specializzati
- Ambiti in via di consolidamento**
 - misti
 - specializzati
- Ambiti pianificati consolidati**
 - misti
 - specializzati per infrastrutture
- Ambiti storici**
 - nucleo di antica formazione
 - quartieri giardino
 - tessuti compatti
 - specializzati
- Territorio rurale**
 - Ambiti di valore naturale e ambientale
 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI NEI QUARTIERI

RENO

- 1A - Prati di Caprara Ovest
- 2B - Ex polfer

PORTO

- 1B - Prati di Caprara Est
- 2C - Prati di Caprara Sud
- 2D - Ravone

NAVILE

- 2A - Prati di Caprara Nord
- 3 - ex caserma Sani

SAN VITALE

- 4 - ex Oma
- 9 - Scuole Tempesta

SANTO STEFANO

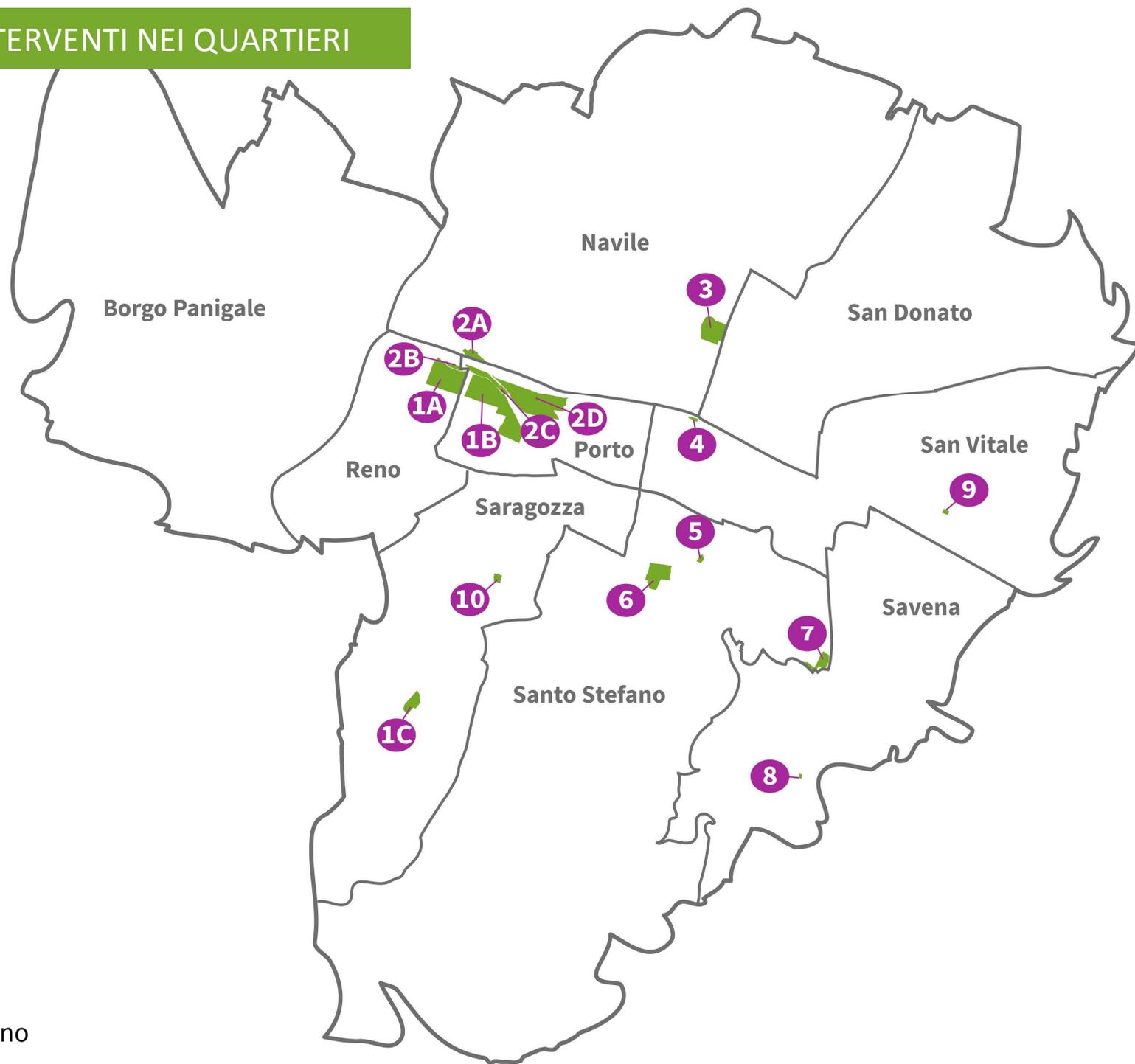
- 5 - ex caserma Masini
- 6 - ex Staveco
- 7 - ex caserma Mazzoni

SAVENA

- 8 - ex scuole Ferrari

SARAGOZZA

- 1C - ex polveriera Monte Albano
- 10 - scuole Carracci



destinazioni d'uso

	St (mq)	Sul (%) abitativo	Sul (%) economico- amministrativo	Sul (%) commerciale	Sul (%) ricettivo- ristorativo	Sul (%) ricreativo	Sul (%) servizi sociali	Sul (mq) servizi sociali	TOTALE (mq)
GRANDE TRASFORMAZIONE									
Prati di Caprara	475.039	72		28			extra comparto	min 7500	181.810
Ambito Ravone	341.250	60			40			13.500	148.500
sub totale	816.289							13.500	330.310
QUALIFICAZIONE DIFFUSA									
Ex caserma Sani	105.540	70	10	8	5	0	7	min 3270	53.930
Ex Oma	4.510	0	0	0	85	15	0	0	12.000
Ex caserma Masini	7.490	35	0	15	50	0	0	0	10.300
Ex Staveco	93.080	0		15			85	39.950	47.000
Ex caserma Mazzoni	46.090	70	10	10	0	0	10	min 2850	29.430
Ex scuole Ferrari	2.500	70	20	10	0	0	0	0	5.630
sub totale	259.210							39.950	158.290
TOTALE	1.075.499							53.450	488.600

carico insediativo oggetto di Valsat

	St (mq)	Sul (mq) abitativo	Sul (mq) economico-amministrativo	Sul (mq) commerciale	Sul (mq) ricettivo-ristorativo	Sul (mq) ricreativo	Sul (mq) servizi sociali	TOTALE
GRANDE TRASFORMAZIONE								
Prati di Caprara	475.039 (*)	92.720		89.090			7.500 (**)	181.810
Ambito Ravone	341.250 (*)	84.360	15.000	11.280	10.140	14.230	13.500	148.500
sub totale	816.289	177.080		139.740			21.000	330.310
QUALIFICAZIONE DIFFUSA								
Ex caserma Sani	105.540 (**)	36.410	6.450	4.870	2.920	0	3.270	53.930
Ex Oma	4.510 (**)	0	0	0	10.000	2.000	0	12.000
Ex caserma Masini	7.490 (**)	3.500	0	1.600	5.200	0	0	10.300
Ex Staveco	93.080 (**)	0		7.050			39.950 (***)	47.000
Ex caserma Mazzoni	46.090 (**)	21.270	3.620	1.700	0	0	2.850	29.430
Ex scuole Ferrari	2.500 (*)	3.940	1.130	560	0	0	0	5.630
sub totale	259.210	65.120		47.100			46.070	158.290
TOTALE	1.075.499	242.200		186.840			67.070	488.600

(*) Dato GIS

(**) Dato catastale

(***) Nuova scuola prevista non a carico del comparto

(****) Comprende anche la quota di studentato pubblico

	EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA		EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE				EDILIZIA RESIDENZIALE TOTALE ALLOGGI
	Sul (mq)	alloggi	DI INIZIATIVA PUBBLICA		DI INIZIATIVA PRIVATA		
	Sul (mq)	alloggi	Sul (mq)	alloggi	Sul (mq)	alloggi	
GRANDE TRASFORMAZIONE							
Prati di Caprara	69.540	618	14.990	133	8.190	73	824
Ambito Ravone	70.860	630	0	0	13.500	120	750
sub totale		1.248		133		193	1.574
QUALIFICAZIONE DIFFUSA							
Ex caserma Sani	32.769	291	3.170	28	471	4	324
Ex Oma	0	0	0	0	0	0	0
Ex caserma Masini	3.500	31	0	0	0	0	31
Ex Staveco	0	0	0	0	0	0	0
Ex caserma Mazzoni	19.143	170	0	0	2.127	19	189
Ex scuole Ferrari	3.940	35	0	0	0	0	35
sub totale		528		28		23	579
TOTALE		1.776		161		216	2.153

numero massimo di alloggi ammessi

	EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA+SOCIALE TOTALE ALLOGGI
	alloggi	INIZIATIVA PUBBLICA alloggi	INIZIATIVA PRIVATA alloggi	
GRANDE TRASFORMAZIONE				
Prati di Caprara	873	133	158	1.164
Ambito Ravone	672	0	120	792
sub totale	1.545	133	278	1.956
QUALIFICAZIONE DIFFUSA				
Ex caserma Sani	302	28	5	335
Ex Oma	0	0	0	0
Ex caserma Masini	32	0	0	32
Ex Staveco	0	0	0	0
Ex caserma Mazzoni	165	0	18	183
Ex scuole Ferrari	35	0	0	35
sub totale	534	28	23	585
TOTALE	2.079	161	301	2.541

attuazione

n. 5 sottoposti a Pua

n. 3 interventi diretti

(ex Oma, ex caserma Masini, ex scuole Ferrari)

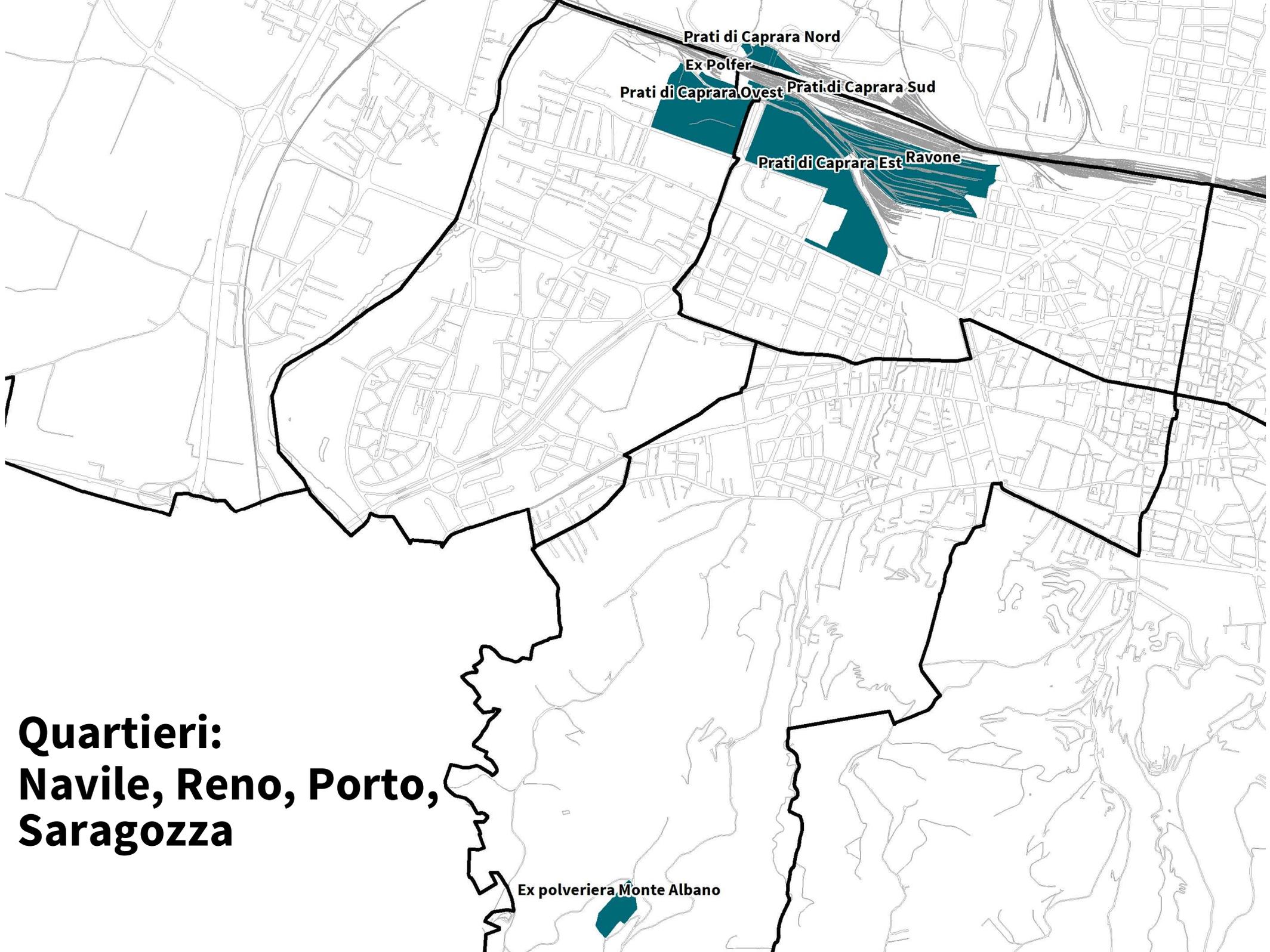
n. 2 opere pubbliche

flessibilità

il Poc prevede la possibilità di modifiche ai progetti di assetto che non comportino variante al Poc, previo aggiornamento valsat e verifica regole insediative

An aerial view of a city model, likely made of wood or a similar material, showing a dense urban grid and surrounding terrain. The model is set against a light, textured background. A dark teal horizontal bar is overlaid across the middle of the image, containing the text "LA GRANDE TRASFORMAZIONE" in white, bold, uppercase letters. The city model features a complex network of streets and buildings, with some areas appearing more densely packed than others. The terrain is represented by a series of concentric, wavy lines, suggesting a hilly or mountainous landscape. The overall color palette is muted, with various shades of beige, tan, and light brown, giving it a historical or architectural feel.

LA GRANDE TRASFORMAZIONE



**Quartieri:
Navile, Reno, Porto,
Saragozza**

Ex polveriera Monte Albano

PRATI DI CAPRARA

Sul = 181.810 mq

PRIVATA: 166.820 mq

PUBBLICA: 14.990 mq

Ers 25%

USI: 72% “funzione abitativa A” - 28% altre funzioni compatibili con la residenza (subcomparti 1,2,3,4,5,6) usi pubblici compatibili con l’area del parco urbano (sub-comparto 7)

Monte Albano (42.900 mq) - parco urbano - nuova scuola (Sul 7.500 mq aggiuntivi) - croce rossa militare - centrale termica ospedale Maggiore

RAVONE

Sul = 148.500 mq

PRIVATA: 135.000 mq

ATTREZZATURE: 13.500 mq

Ers 10%

USI: 60% “funzione abitativa A” - 40% “funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc. B”

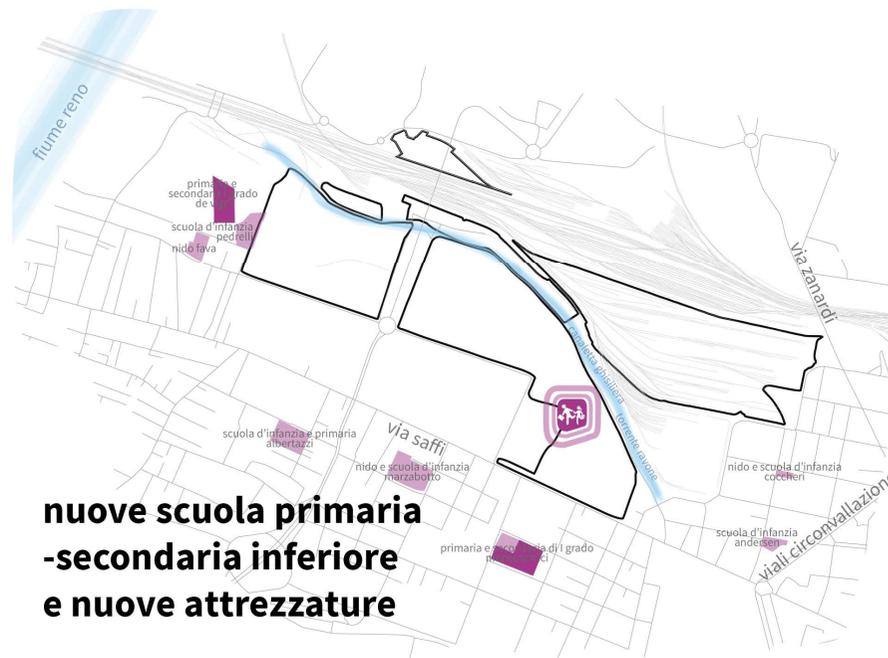
Nuovo parcheggio Tanari - parco urbano

- parcheggi pubblici
- strade con parcheggio - zone 30
- ciclabili
- ciclabili esistenti
- nuovo parco

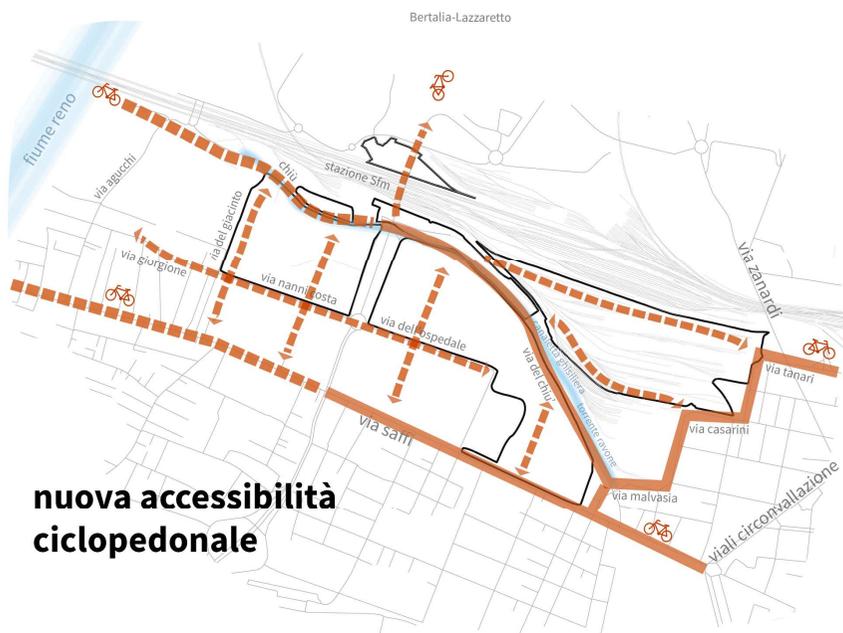




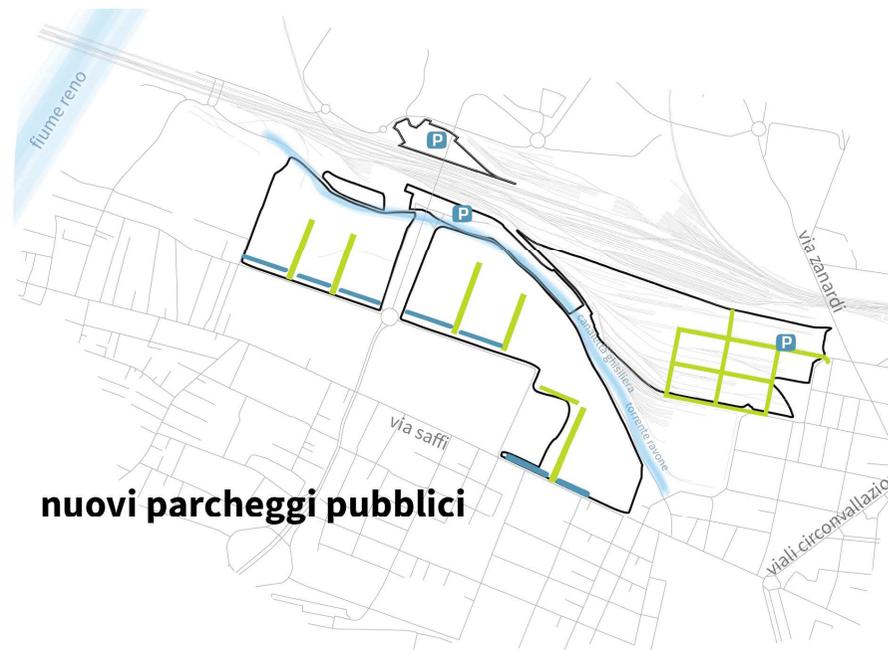
nuovo parco urbano



**nuove scuola primaria
-secondaria inferiore
e nuove attrezzature**



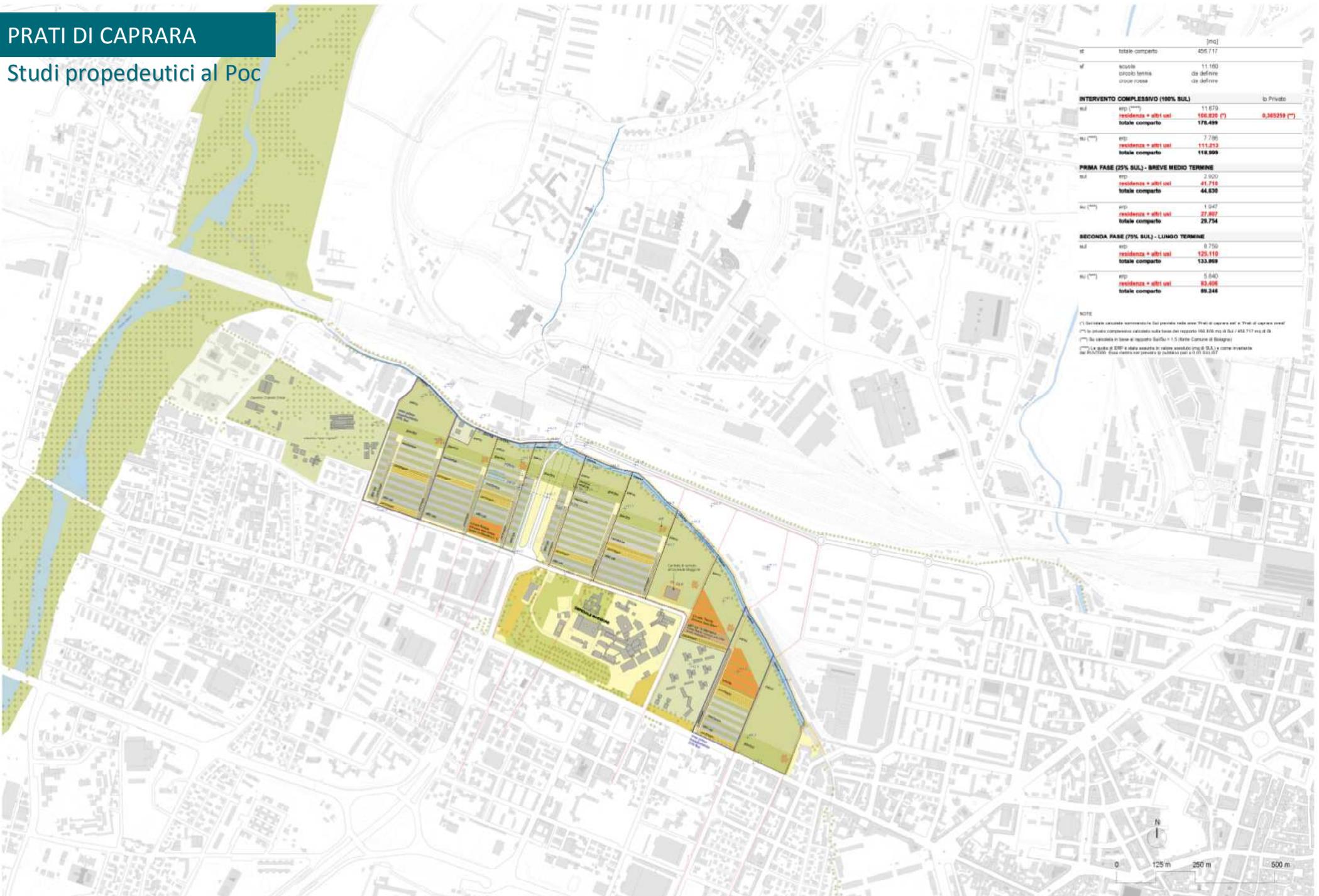
**nuova accessibilità
ciclopedonale**



nuovi parcheggi pubblici

PRATI DI CAPRARA

Studi propedeutici al Poc



PRATI DI CAPRARA

Studi propedeutici al Poc

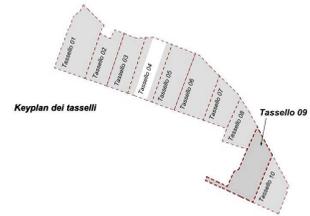


Simulazione con indice perequativo privato medio**

SUPERFICI TASSELLO n. 9		[mq]	%
st	totale tassello	58.500	
sf	polo scolastico scuola primaria (2 sezioni) e secondaria (3 sezioni)	11.160	
sul (**)	residenza libera	8.767	75%
	ers	1.302	29%
	erp	1.530	
	totale residenza	11.600	0,5
	altri usi	11.600	0,5
	totale escluso erp	21.849	
	totale tassello	23.379	
su (***)	residenza libera	5.845	75%
	ers	928	25%
	erp	1.020	
	totale residenza	7.793	50%
	altri usi	7.793	50%
	totale escluso erp	14.566	
	totale comparto	15.586	
dotazioni territoriali	parcheggi	7.300	> 5.149 [30% Su res + 40% Su altri usi]
	viabilità	14.800	
	verde	16.850	> 50% sf privata
	totale dotazioni	38.950	> 14.566 [100% Su escluso erp]

NOTE

- (*) La planimetria rappresenta una simulazione di insediamento del tassello insediativo conformato secondo le superfici indicate in tabella
- (**) La Sul associata al tassello 09 deriva dalla ripartizione della Sul totale d'Ambio nei 10 tasselli individuali, proporzionalmente alle St dei singoli tasselli, considerando i tasselli non edificati e con aree destinate all'urbanizzazione secondaria
- (***) Sul calcolata in base al rapporto Sul/Su = 1,5 (Fonte Comune di Bologna)



Simulazione con 25% di Sul distribuita uniformemente nei tasselli 01 e 09

nota: in questa simulazione il Tassello 09 rappresenta assieme al Tassello 01 il 25% della SUL insediabile nel breve-medio periodo (5 anni)





condizioni di sostenibilità

la valutazione di sostenibilità ha suggerito l'individuazione, per le aree riconosciute come “grande trasformazione”, di due scenari attuativi, uno legato alla possibilità di avviare interventi senza modificare l'assetto infrastrutturale esistente, l'altro legato alla necessità di procedere con la realizzazione di importanti infrastrutture viarie, al momento solo pianificate

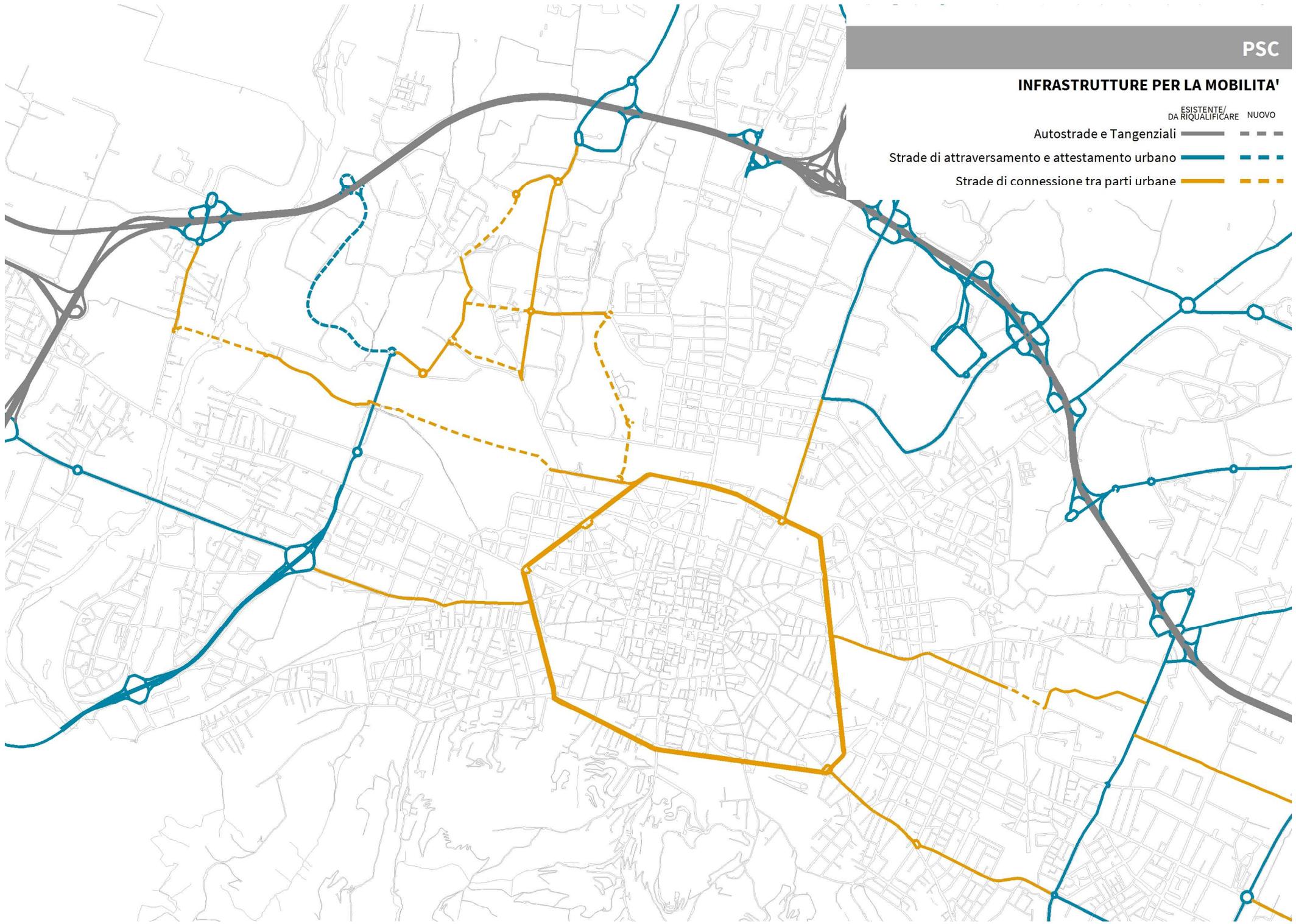
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

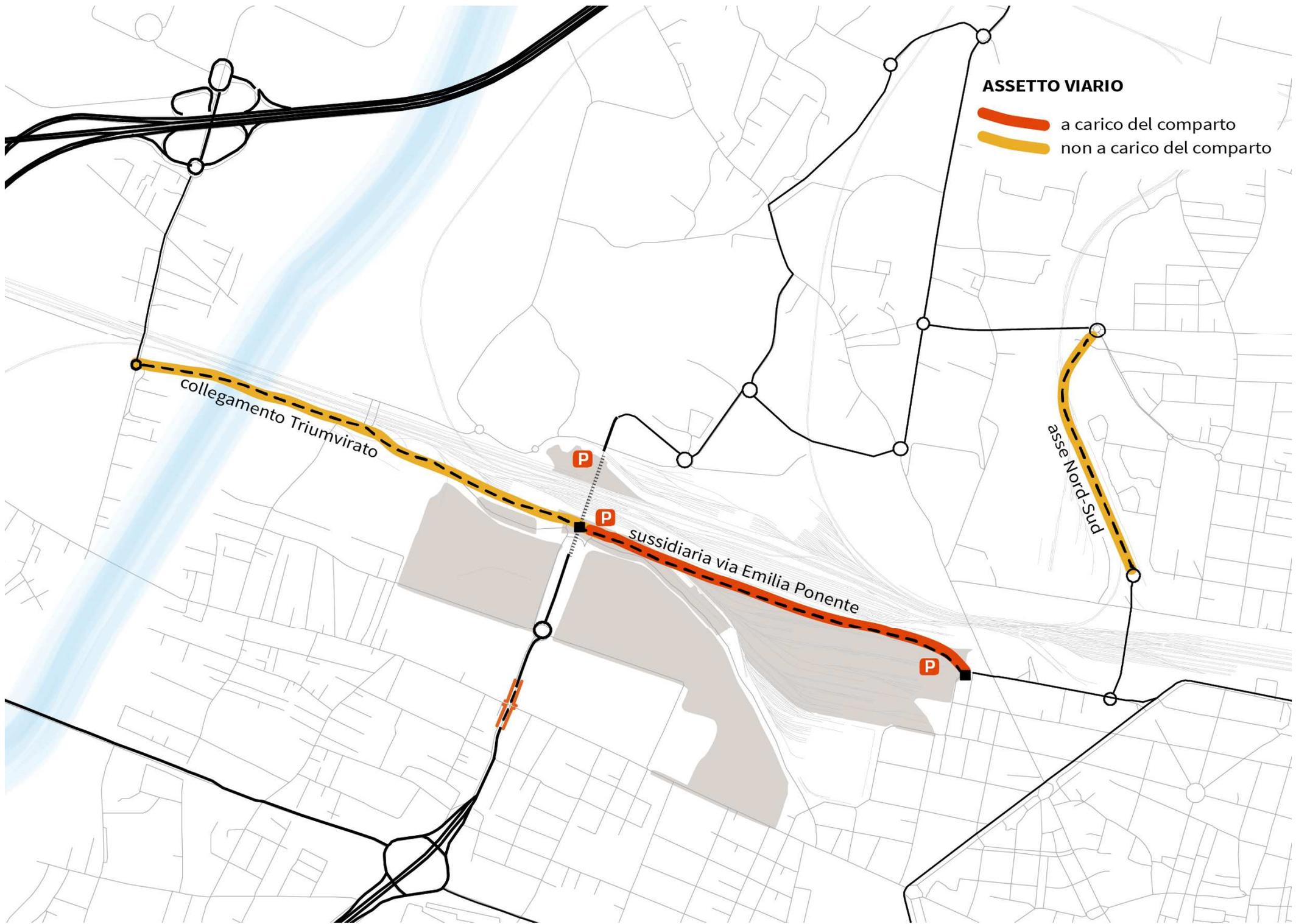
ESISTENTE/
DA RIQUALIFICARE NUOVO

Autostrade e Tangenziali

Strade di attraversamento e attestamento urbano

Strade di connessione tra parti urbane





ASSETTO VIARIO

-  a carico del comparto
-  non a carico del comparto

collegamento Triumvirato

sussidiaria via Emilia Ponente

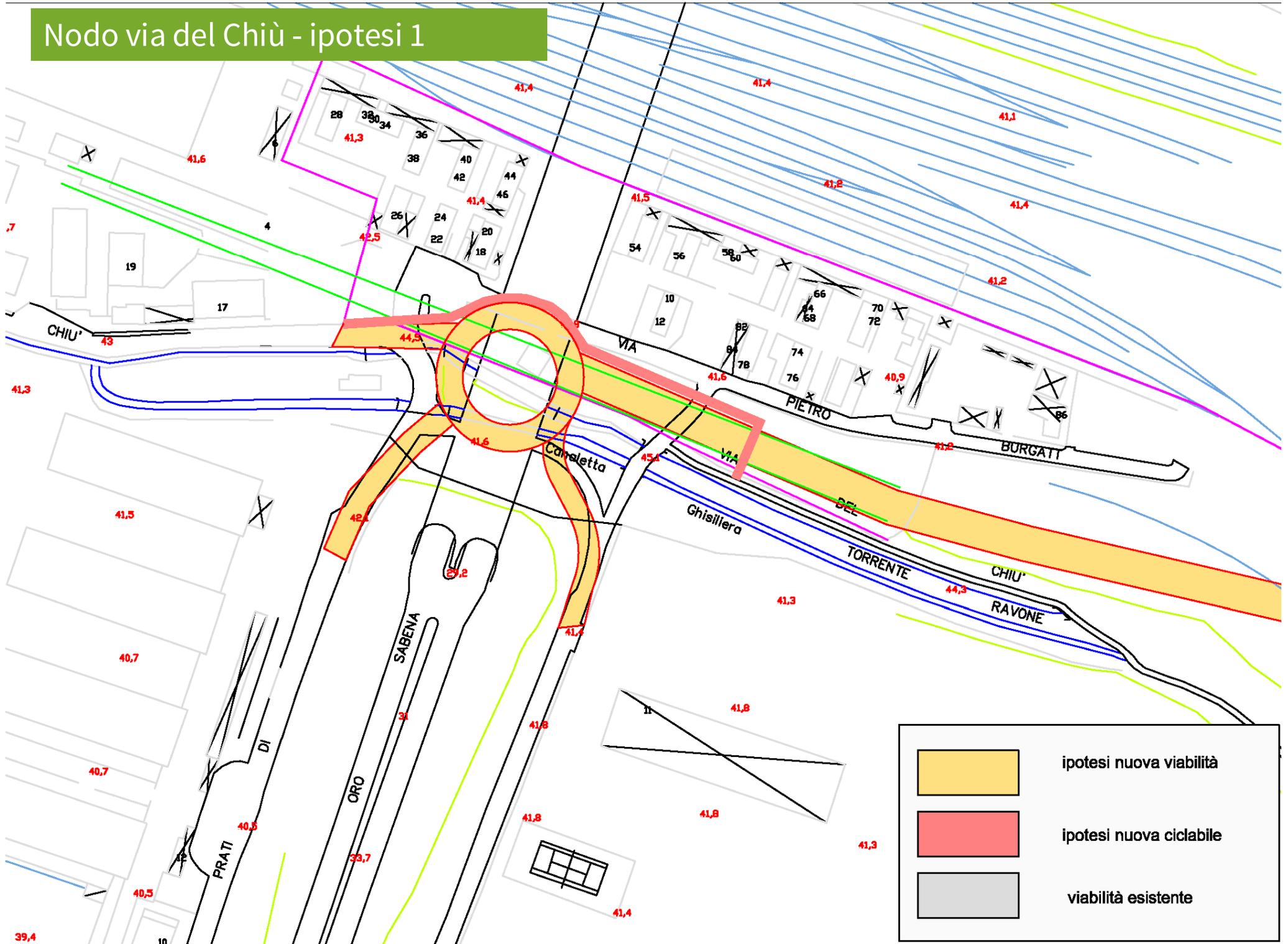
asse Nord-Sud

P

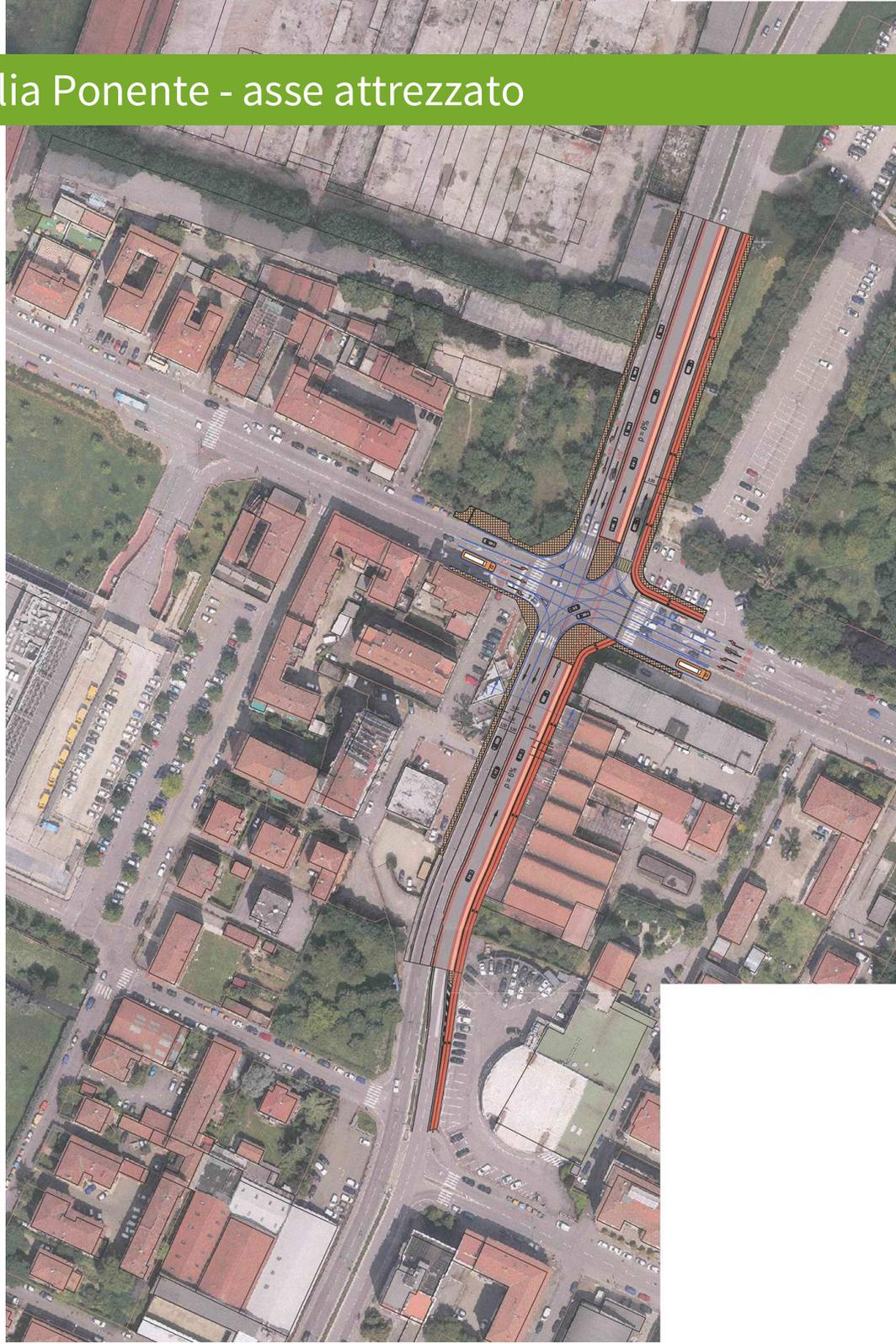
P

P

Nodo via del Chiù - ipotesi 1



Incroccio via Emilia Ponente - asse attrezzato



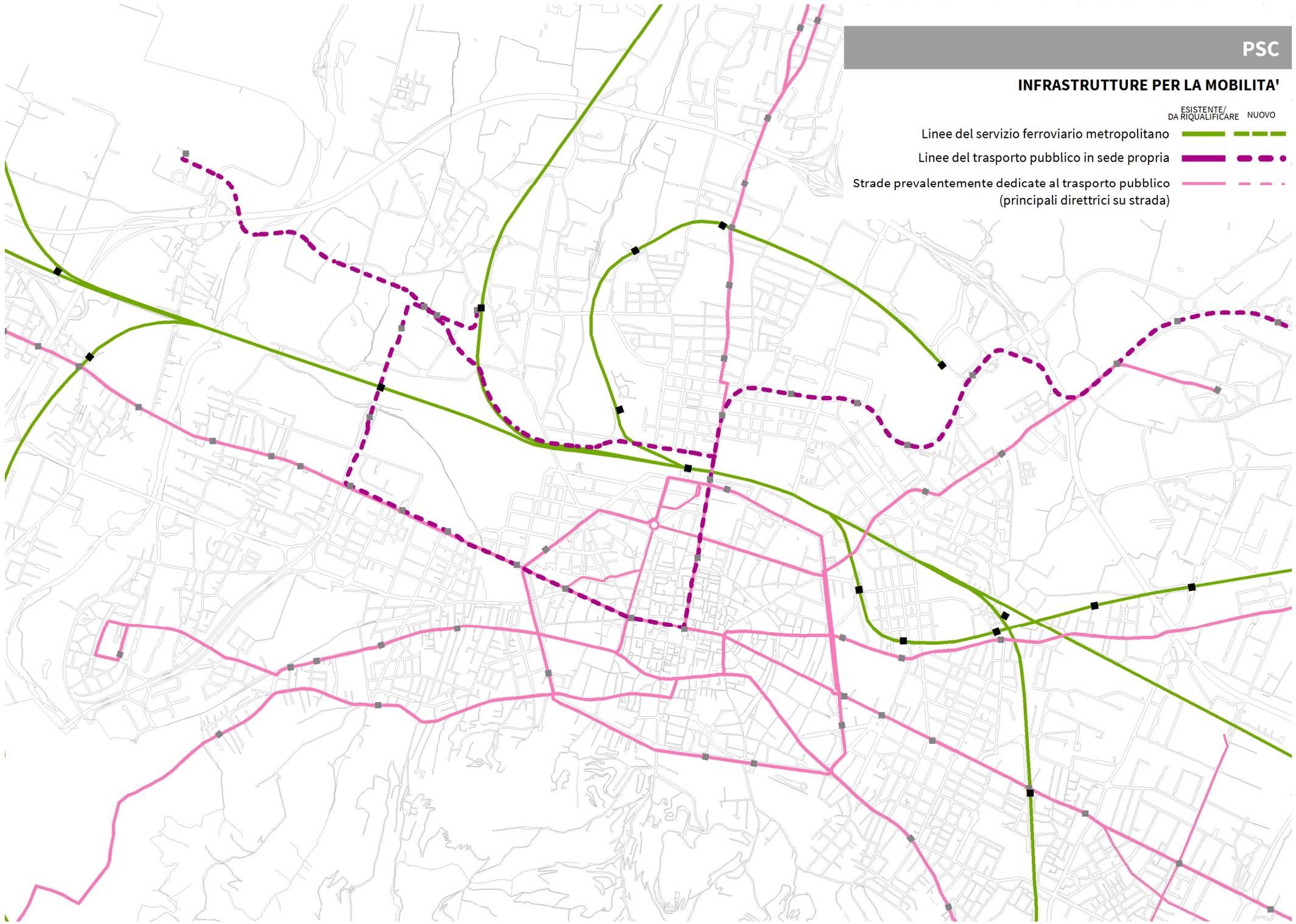
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

ESISTENTE/
DA RIQUALIFICARE NUOVO

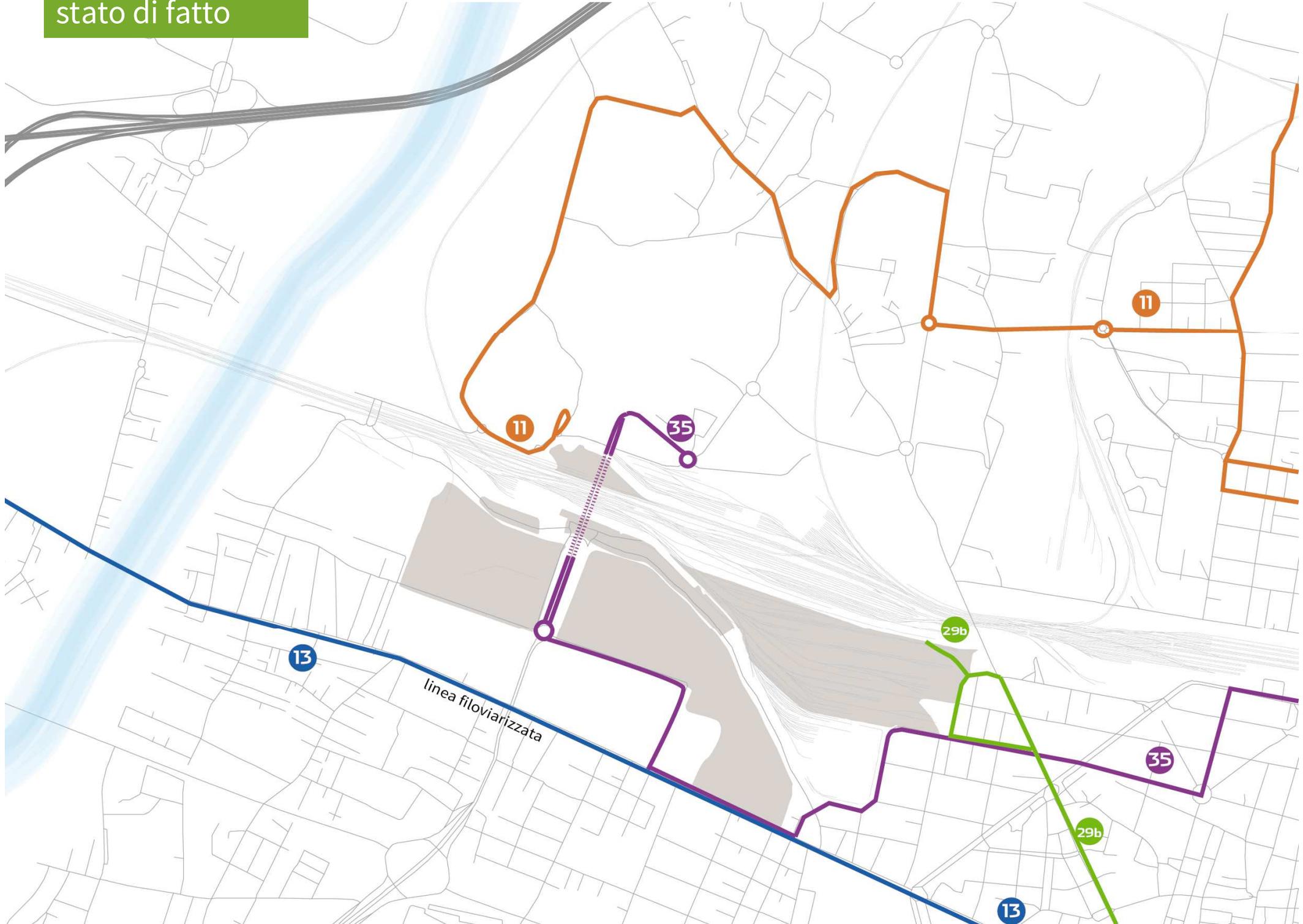
Linee del servizio ferroviario metropolitano

Linee del trasporto pubblico in sede propria

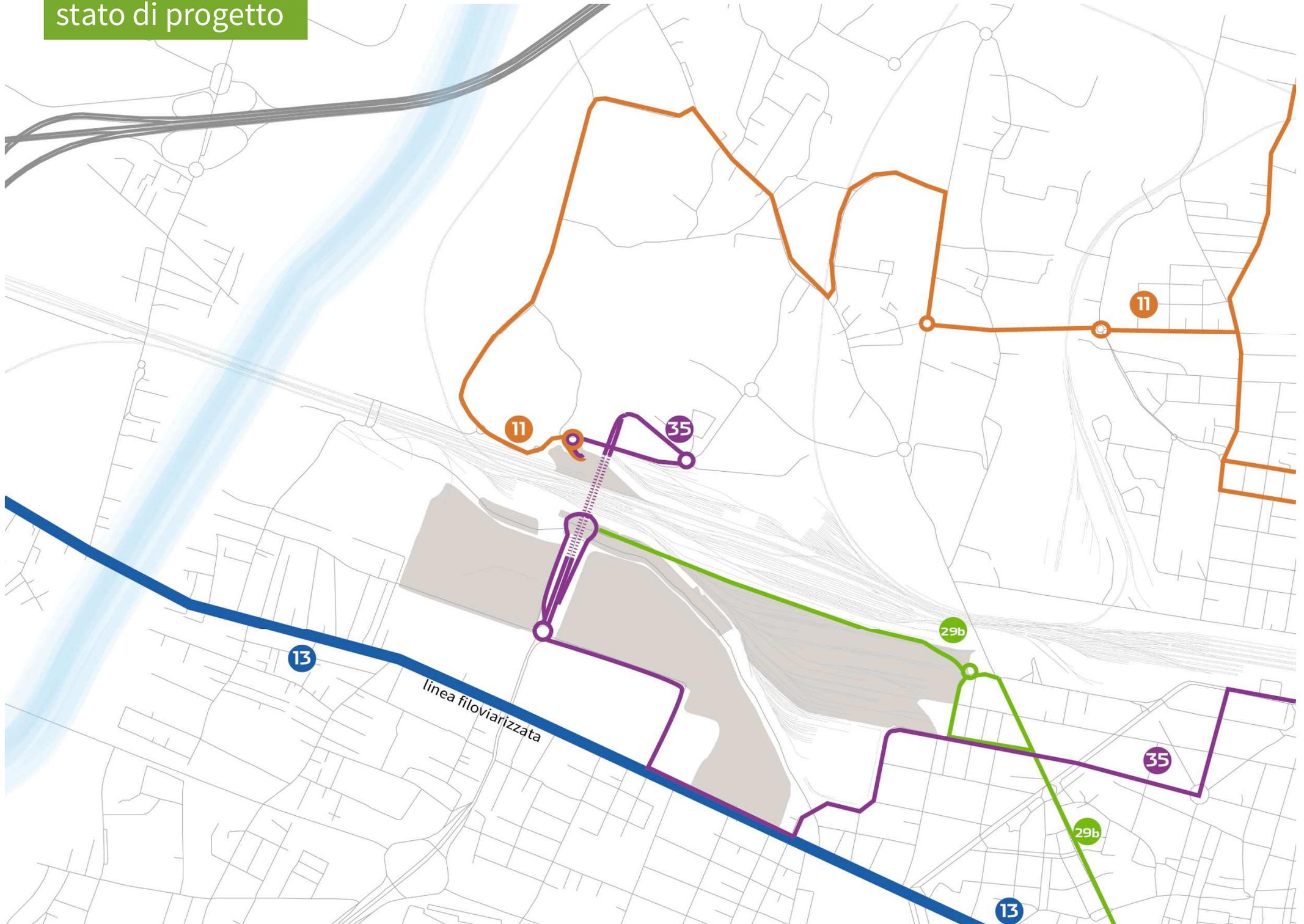
Strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico
(principali direttrici su strada)



stato di fatto



stato di progetto







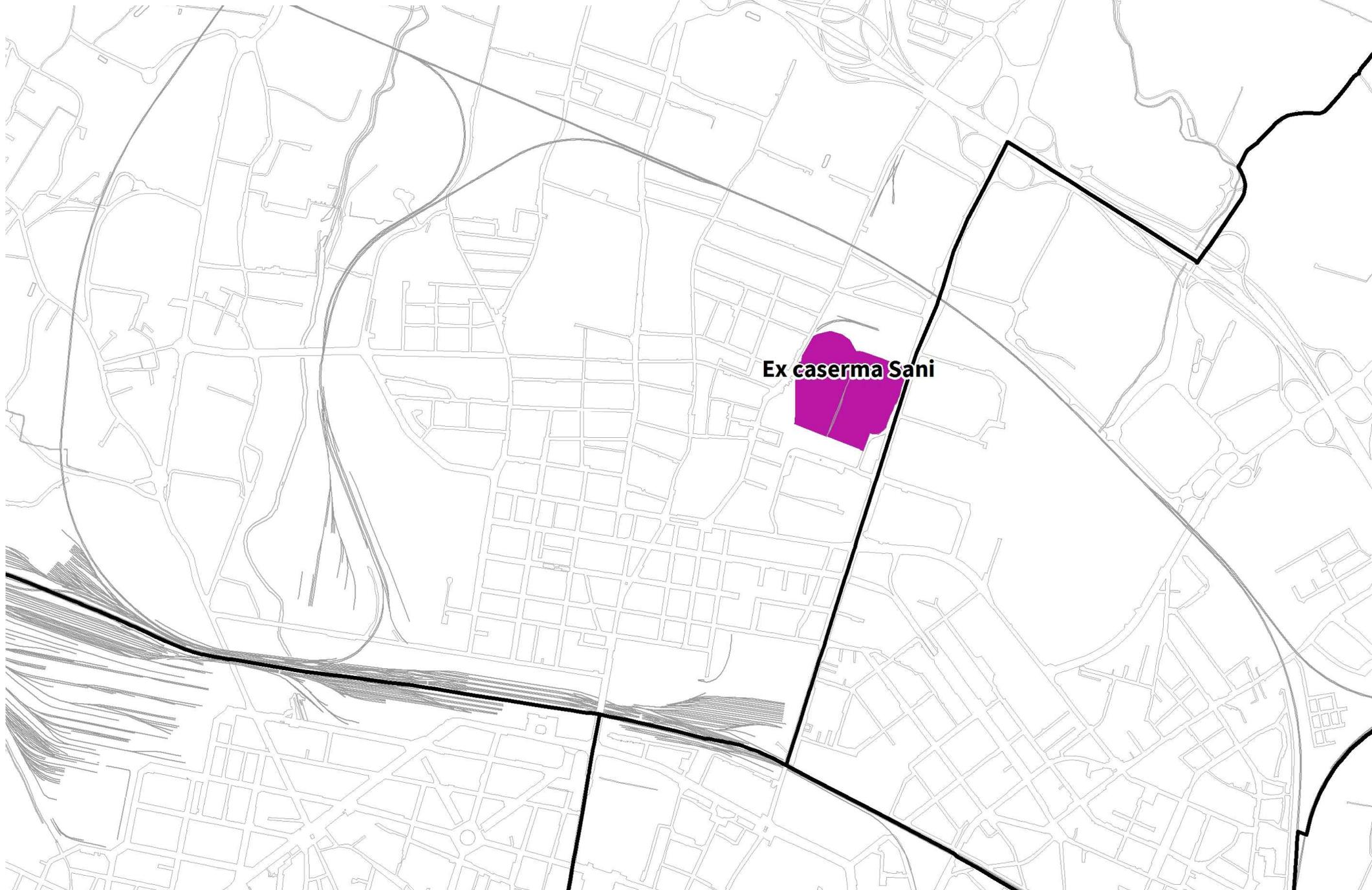
SCENARIO 100%

 attivabili con interventi sulle infrastrutture



LA QUALIFICAZIONE DIFFUSA

Quartiere Navile





EX CASERMA SANI

St = 105.540 mq

Sul = 53.930 mq

PRIVATA: 47.490 mq

PUBBLICA: 3.170 mq

ATTREZZATURE: 3.270 mq

Ers 10%

USI: 70% "funzione abitativa A" - 30%

"funzioni direzionali, finanziarie,
assicurative, artigianali di servizio, funzioni
commerciali, ecc. B"

Parco urbano - nuova scuola - recupero
edificio ex guardiania per funzioni integrate
con area verde - piste ciclabili



PERCORSO CICLOPEDONALE

nuovo parco
nuova scuola



ATTREZZATURE PUBBLICHE



EX CASERMA SANI



► INGRESSI ESISTENTI

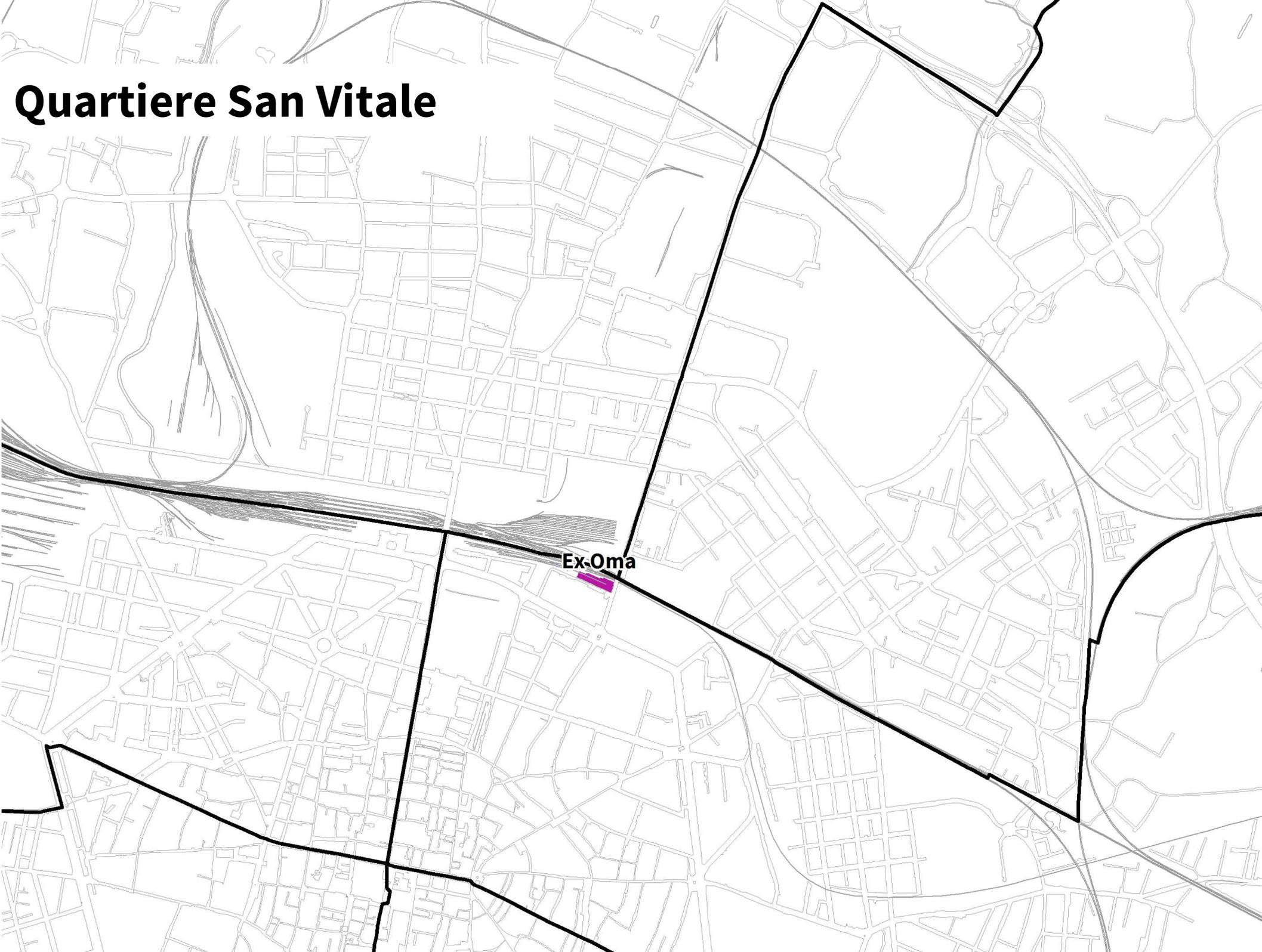
— MURO DI CINTA / CONFINE CATASTALE DELL'AREA

① INDIVIDUAZIONE EDIFICI PUV-BO 2009

— AREA SOGGETTA ALLA NOTIFICA DELLA DICHIARAZIONE DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 15 C.1 D.LGS. 42/2004 MIBAC

— EDIFICI PER I QUALI LA SOPRINTENDENZA HA RITENUTO AMMISSIBILE LA DEMOLIZIONE

Quartiere San Vitale



Ex-Oma

An aerial photograph of a city street, likely in Rome, showing a large construction site outlined in white. The site is situated between a railway line and a residential area. The construction site contains several long, narrow structures under construction, possibly for a transit station. The surrounding area includes residential buildings with red-tiled roofs, a large circular building, and a road with traffic. The text 'EX OMA' is visible in the top left corner.

EX OMA

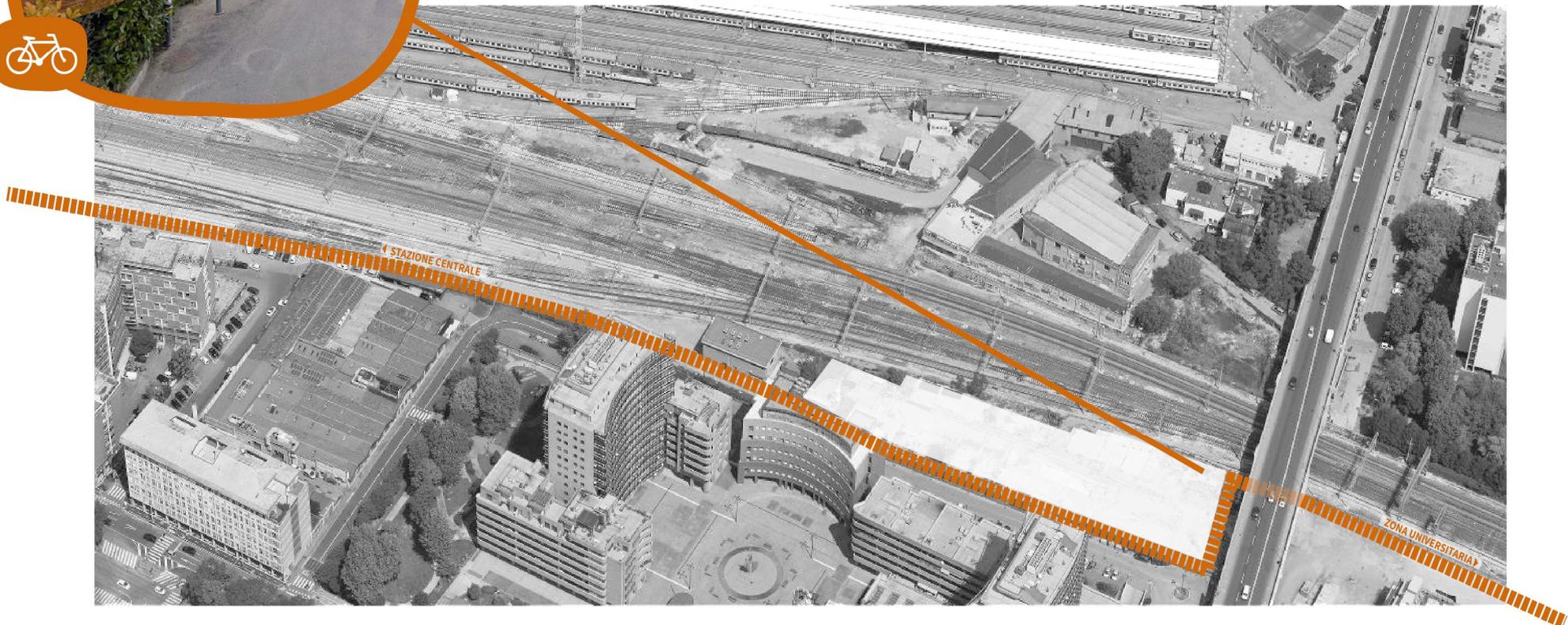
St = 4.510 mq
Sul = 12.000 mq

USI: 85% “funzione alberghiera E” - 15%
“funzioni direzionali, finanziarie,
assicurative, artigianali di servizio,
funzioni commerciali, ecc. B”

pista ciclabile



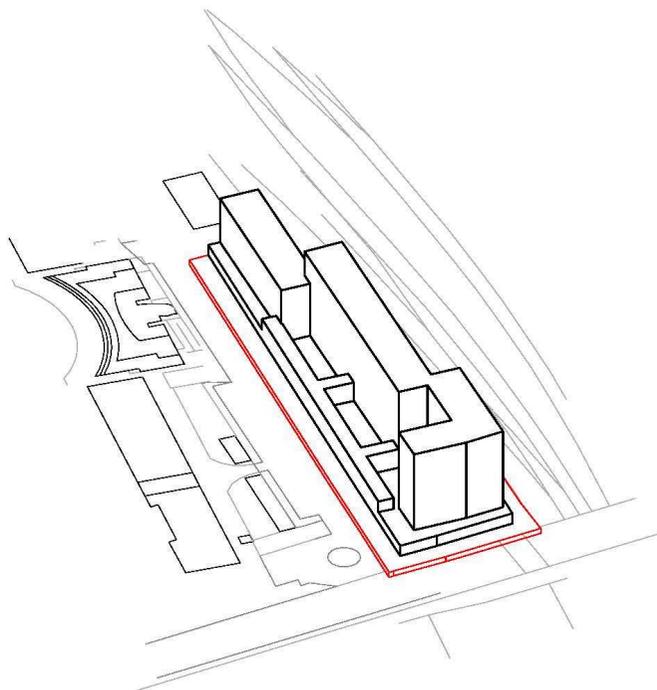
COLLEGAMENTO CICLOPEDONALE



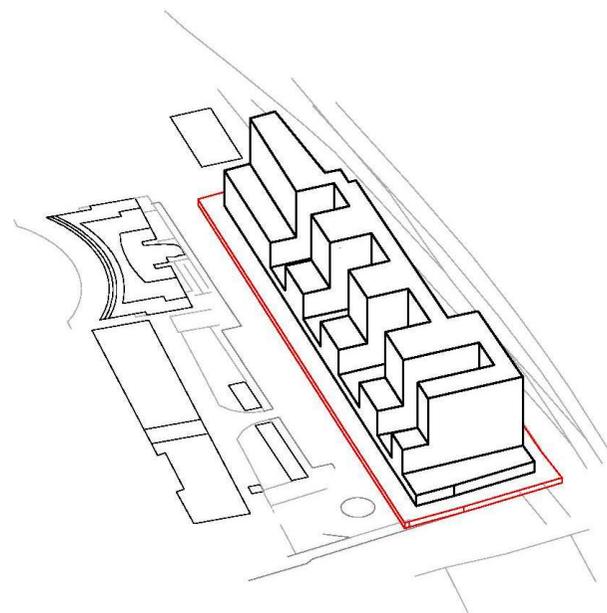
EX OMA

Studi propedeutici al Poc

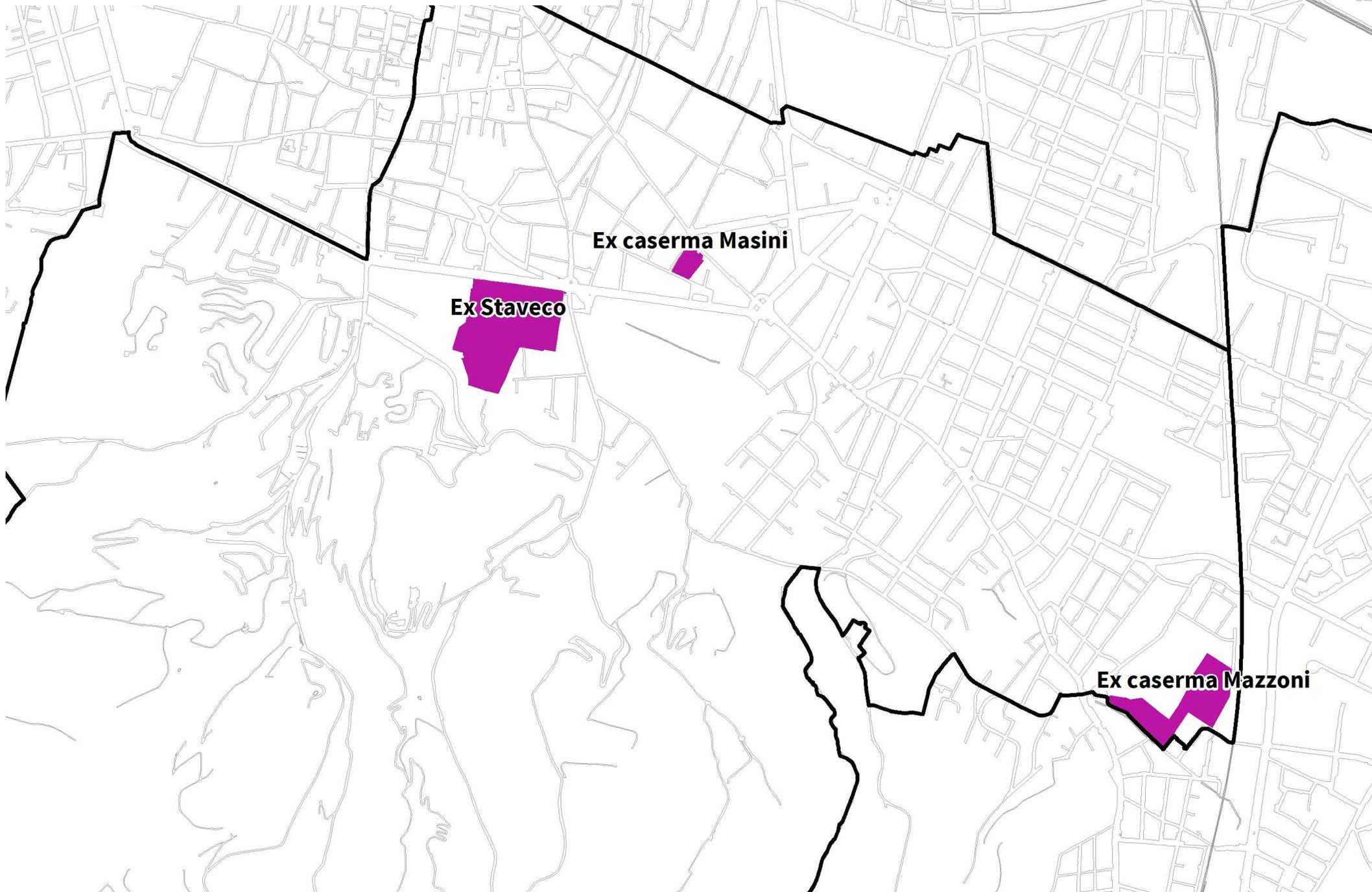
IPOTESI 1



IPOTESI 2



Quartiere Santo Stefano



Ex caserma Masini

Ex Staveco

Ex caserma Mazzoni



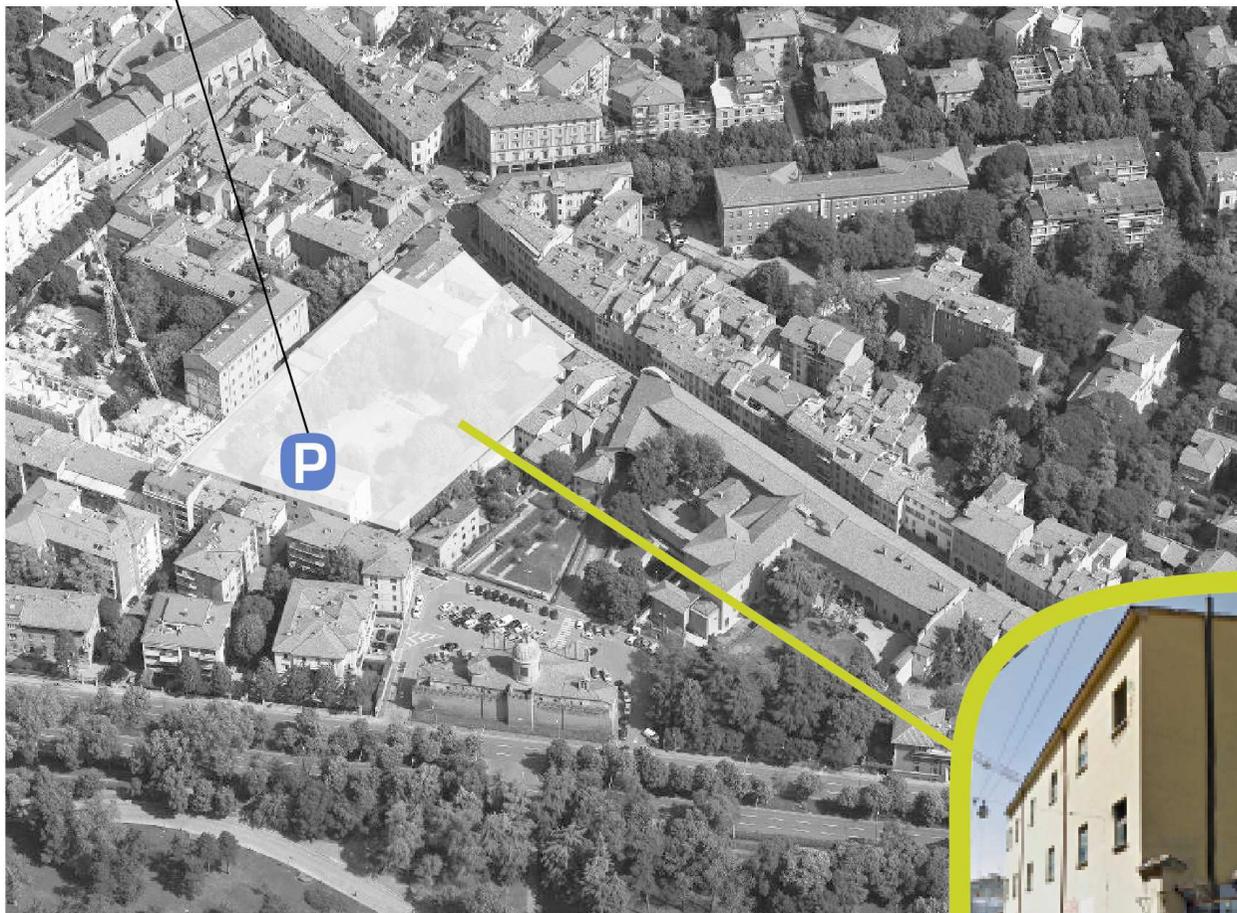
EX CASERMA MASINI

St = 7.490 mq
Vt = Vte = 39.200 mc
Sul = 10.300 mq

USI: 35% “funzione abitativa A” - 20%
“funzioni direzionali, finanziarie,
assicurative, artigianali di servizio, funzioni
commerciali, ecc. B” - 45% “funzione
alberghiera E”

parcheggio pubblico

nuovo parcheggio (15 posti)

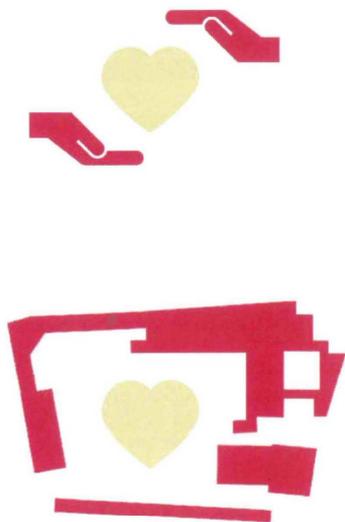


RIQUALIFICAZIONE EDIFICI DISMESSI



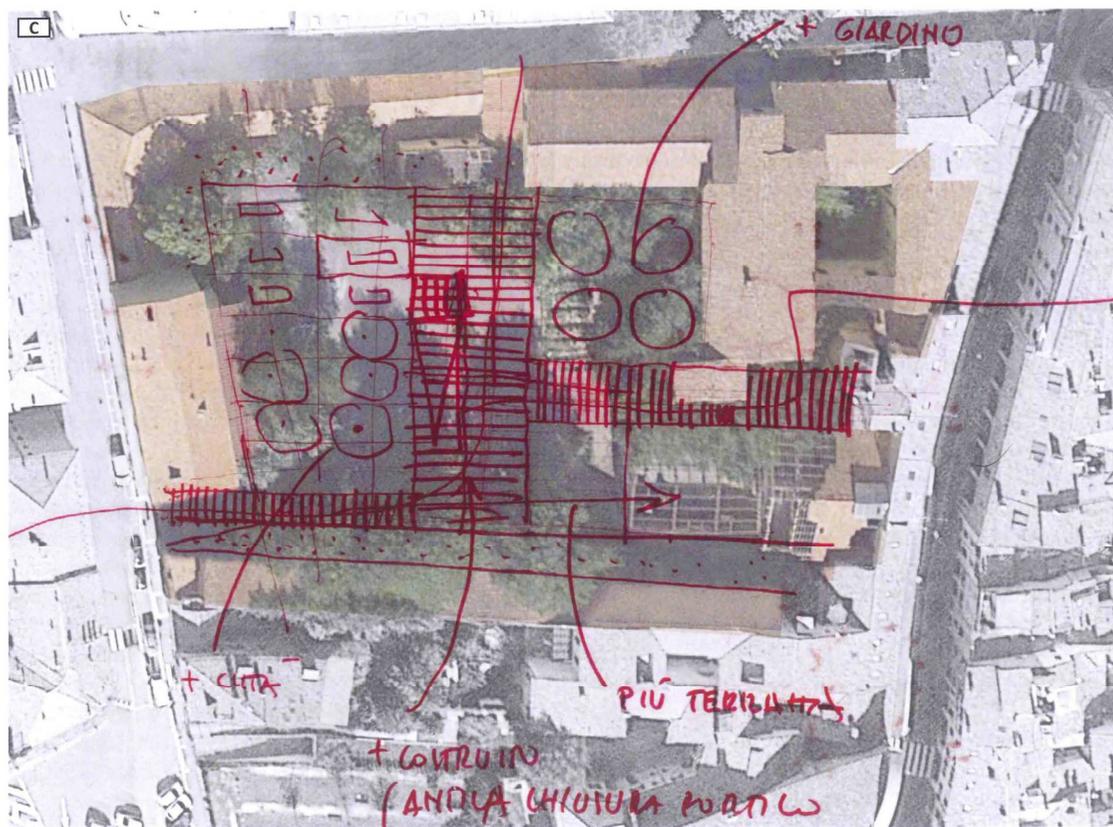
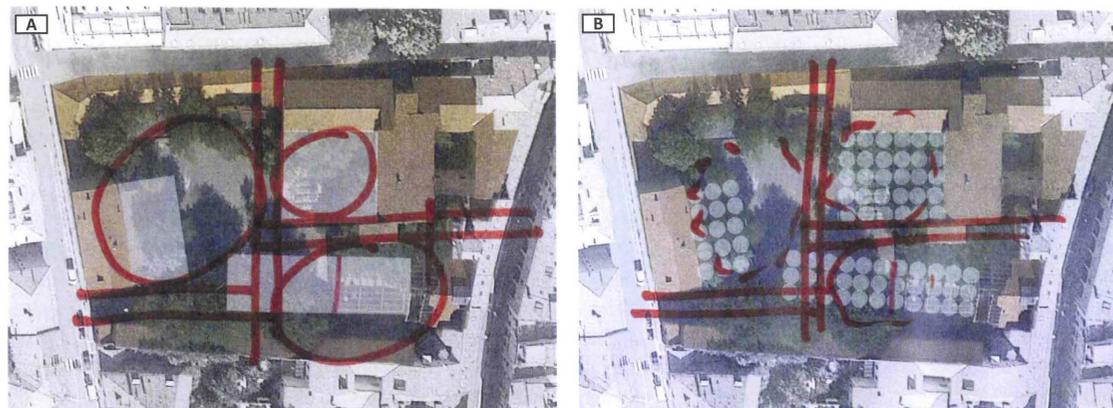
Il valore è nel cuore: la corte

Riflettendo sulle specificità del luogo ci sembra che, oltre alla posizione nel nucleo storico della città di Bologna, con tutto il valore che ne deriva, oltre alla vicinanza con i Giardini Margherita e la prossimità a servizi pubblici e di facile accesso, il vero cuore del progetto sia la corte. Da essa si liberano e prendono forza i fattori chiave in grado di rigenerare e quindi valorizzare l'intero isolato. Parliamo qui di isolato urbano non più di soli immobili da valorizzare.



Gli spazi di attraversamento sono legato ai “varchi” verso la corte. Questi attraversamenti caratterizzano delle aree, delle stanze all’aperto.

Le stanze, i giardini, le nuove corti si legheranno a possibili nuovi usi degli edifici che vi si affacciano. Potrebbero essere “nuovi recinti” come in A, o nuovi filtri alberati come in B, oppure una combinazione di queste opportunità come in C.





EX STAVECO

St = 93.080 mq

Sul = 47.000 mq

USI: 85% insediamento universitario (“funzione abitativa A” + “funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc. B”) - 15% “funzione alberghiera E”+ “funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc. B”

parco pubblico - parcheggio pubblico



NUOVO POLO UNIVERSITARIO





EX CASERMA MAZZONI

St = 46.090 mq

Sul = 29.430 mq

PRIVATA: 26.580 mq

ATTREZZATURE: 2.850 mq

Ers 10%

USI: 70% "funzione abitativa A" - 30%
"funzioni direzionali, finanziarie,
assicurative, artigianali di servizio, funzioni
commerciali, ecc. B"

nuova scuola - percorsi ciclabili

NUOVO PLESSO SCOLASTICO



nuova scuola



PERCORSO CICLOPEDONALE



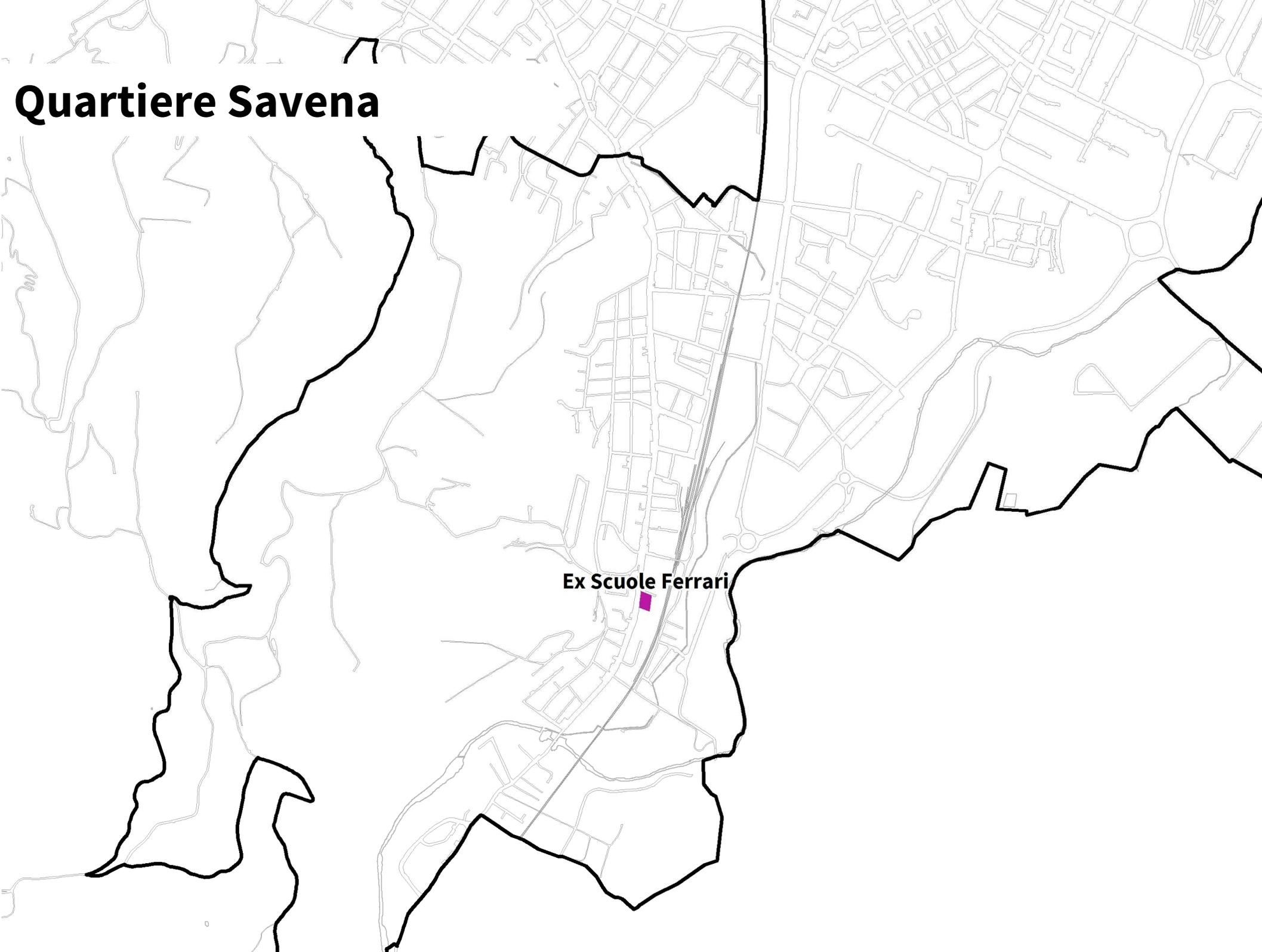
EX CASERMA MAZZONI

Studi propedeutici al Poc



Le rappresentazioni progettuali indicate sono da intendersi quali simulazioni ambientali relative all'insediamento delle superfici edificabili con

Quartiere Savena



Ex Scuole Ferrari

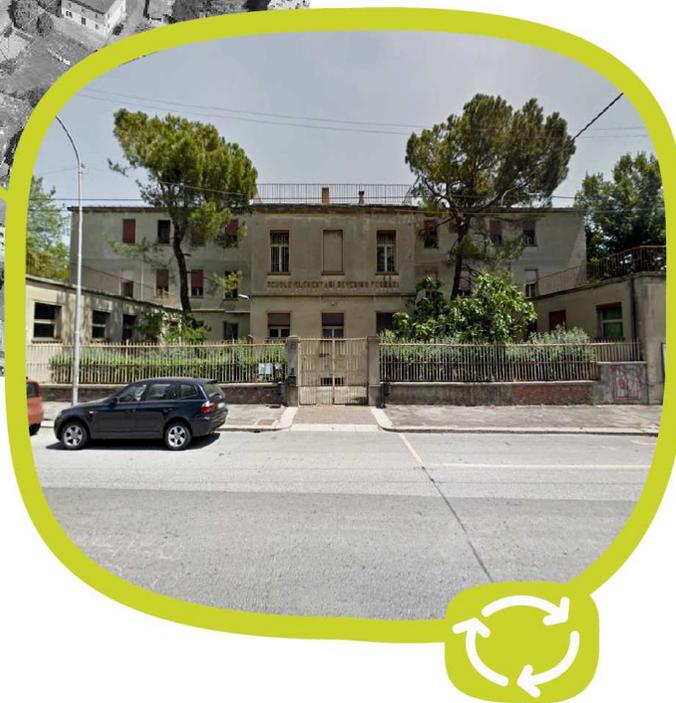
An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses have red-tiled roofs and are surrounded by green trees. A white rectangular box highlights a specific property in the center of the image. To the right of the highlighted property, there are railway tracks and a road. In the top left corner, there is a white box with purple text.

EX SCUOLE FERRARI

St = 2.500 mq

Sul = 5.630 mq

USI: 70% “funzione abitativa A” - 30%
“funzioni direzionali, finanziarie,
assicurative, artigianali di servizio,
funzioni commerciali, ecc. B”

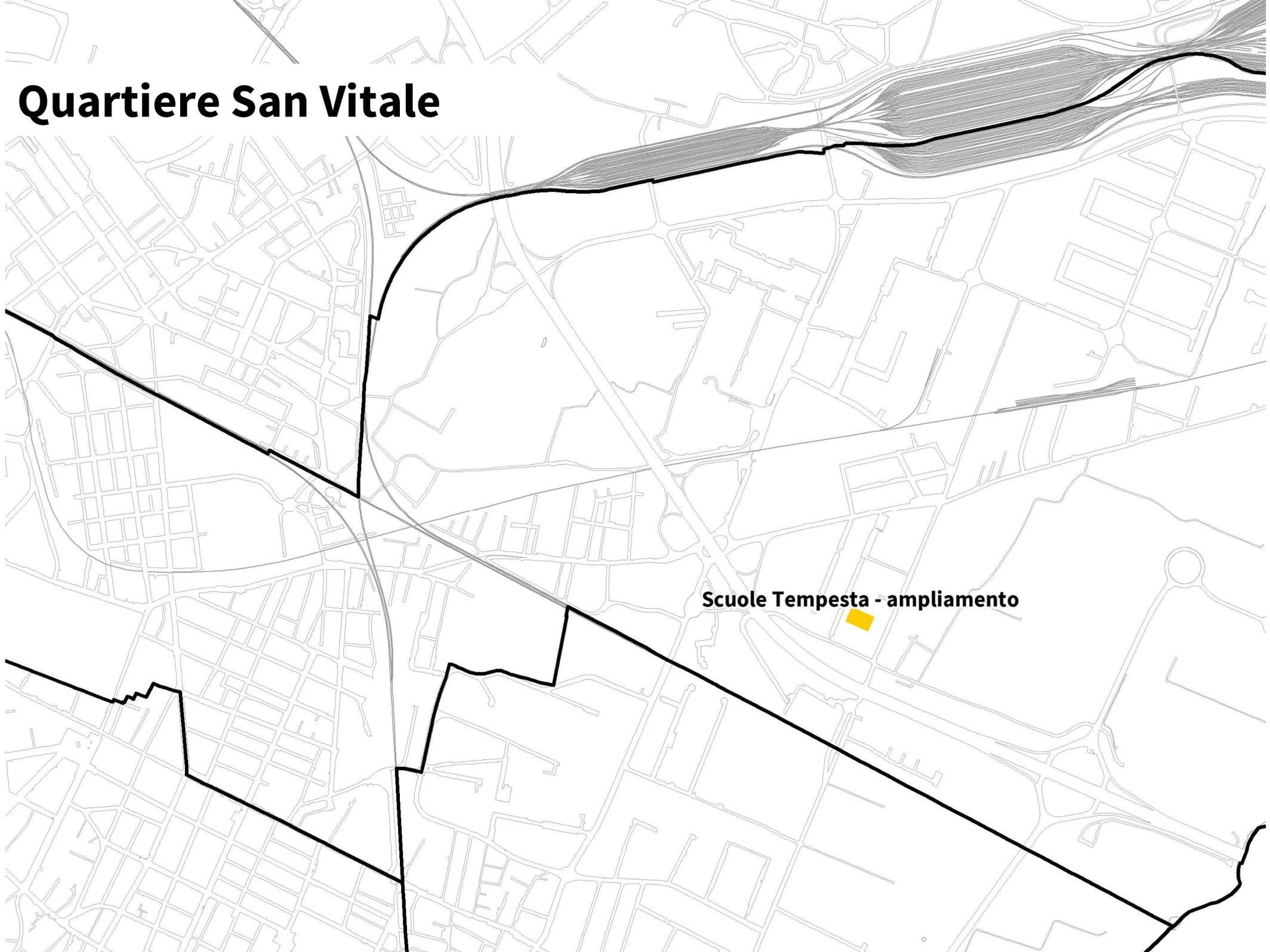


RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO DISMESSO

An aerial view of a city model, likely made of wood or a similar material, showing a dense urban grid and surrounding terrain. The model is set against a light, textured background. A prominent yellow rectangular box is overlaid in the center, containing the text 'LA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI' in white, bold, uppercase letters. The city model features various building shapes, streets, and green spaces, with some areas appearing more developed than others. The overall scene is well-lit, highlighting the intricate details of the urban layout.

LA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI

Quartiere San Vitale



Scuole Tempesta - ampliamento

SCUOLE TEMPESTA - AMPLIAMENTO



NUOVA REALIZZAZIONE SCUOLA INFANZIA E AMPLIAMENTO SCUOLA PRIMARIA TEMPESTA

attrezzature di interesse collettivo, percorsi ciclabili
e usi prevalenti

-  AREE VERDI
-  ATTIVITA' IN AREE VERDI
-  CENTRI E IMPIANTI SPORTIVI - privati
-  SCUOLE
-  ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE
-  PIAZZE
-  PARCHEGGI
-  SPAZI PER IL CULTO
-  PERCORSO PEDONALE ESISTENTE
-  PERCORSO CICLOPEDONALE ESISTENTE
-  PERCORSO CICLOPEDONALE DI PROGETTO

La scuola primaria esistente deve essere ampliata per ospitare una nuova sezione di 5 classi e adiacente ad essa verrà realizzata una nuova scuola per l'infanzia (trasferimento dell'attuale scuola Villetta Mattei).

L'area venne acquisita in attuazione degli interventi previsti nel Poc 2009-2014 in continuità rispetto al laboratorio con i cittadini svolto tra il 2007 e il 2008 sulle aree di Croce del Biacco.

In tutte le aree circostanti è in corso di realizzazione il progetto di riqualificazione denominato "Bella fuori 3 - Croce del Biacco". È la terza edizione di una complessa attività di partecipazione degli abitanti, progettazione ed esecuzione di interventi su spazi pubblici promossa dalla Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna in piena collaborazione con il Comune di Bologna per portare risorse e bellezza nelle aree periferiche della città di Bologna.

L'obiettivo del progetto è la qualificazione diffusa degli spazi pubblici esistenti ma non messi in relazione tra loro (scuola, palestra e centro sociale per anziani, parrocchia con relativa piazza e oratorio, moschea, centro sportivo, piazza dei Colori) e la connessione degli stessi con l'esterno al fine di migliorarne l'abitabilità e l'accessibilità. Verrà realizzato un nuovo sistema di percorsi, aree pavimentate e verdi con varie attrezzature adatte a diverse tipologie di cittadini (giochi per bambini, parkour per adolescenti, tavoli e panchine, orti). L'area risulta facilmente accessibile grazie alle nuove connessioni tra le residenze, il trasporto pubblico presente su via Martelli e i nuovi parcheggi su via Rivani e via Martiri di Croce del Biacco. La sfida è di creare relazioni e centralità in una parte di città al momento vissuta ancora come margine.

Si cerca pertanto di attuare la strategia del Piano strutturale comunale del 2007 definita "Città della tangenziale", con cui si intendeva far recuperare abitabilità alla sequenza degli insediamenti addossati oltre la grande barriera della tangenziale potenziando il sistema di connessioni e di spazi aperti.



BELLA FUORI

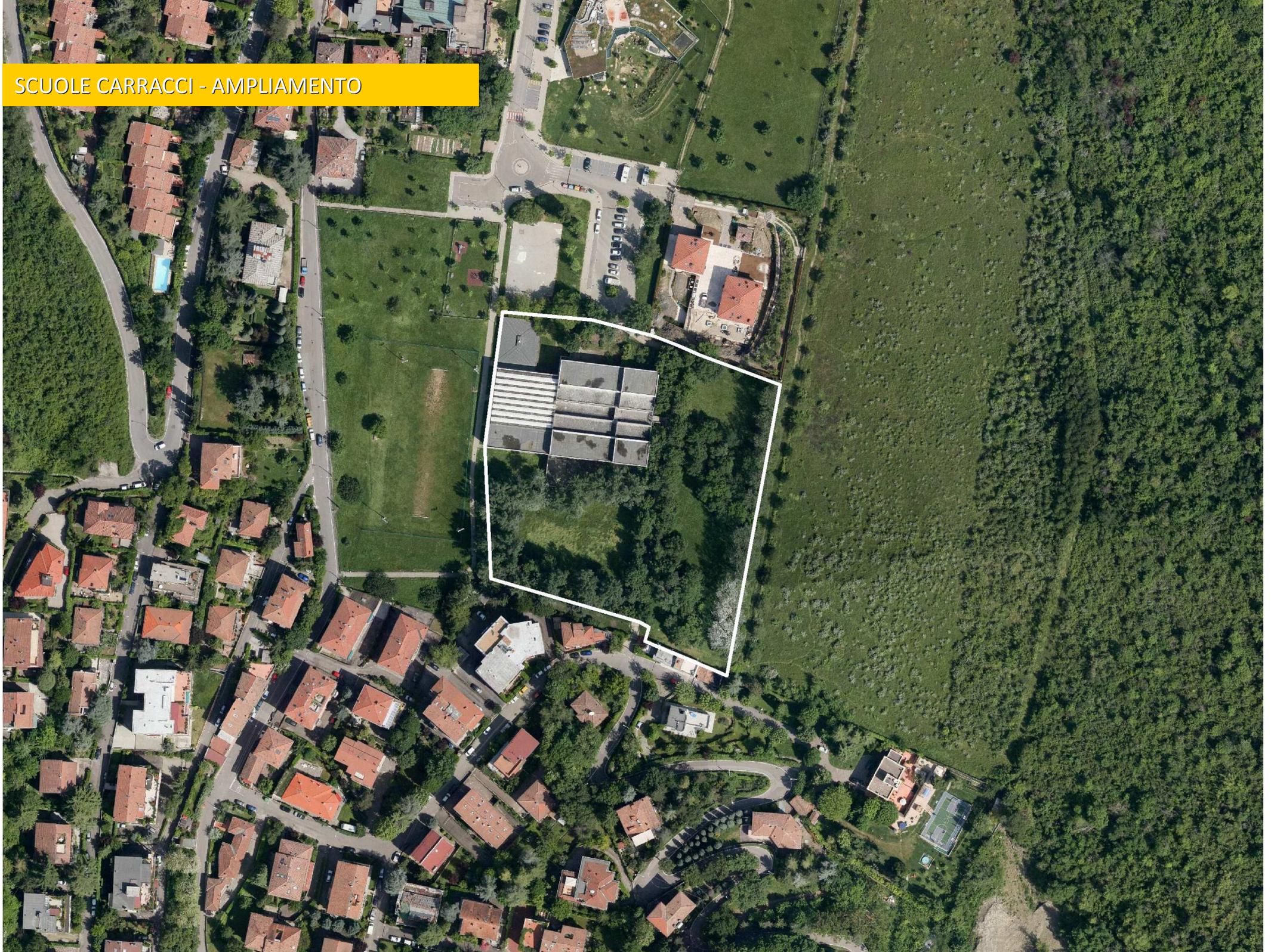


Quartiere Saragozza

Scuole Carracci - ampliamento



SCUOLE CARRACCI - AMPLIAMENTO



NUOVA REALIZZAZIONE SCUOLA PRIMARIA E SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO CARRACCI

attrezzature di interesse collettivo, percorsi ciclabili e usi prevalenti

-  AREE VERDI
-  SCUOLE
-  ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE
-  ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE - privati
-  PARCHEGGI
-  SPAZI PER IL CULTO
-  PERCORSO PEDONALE ESISTENTE

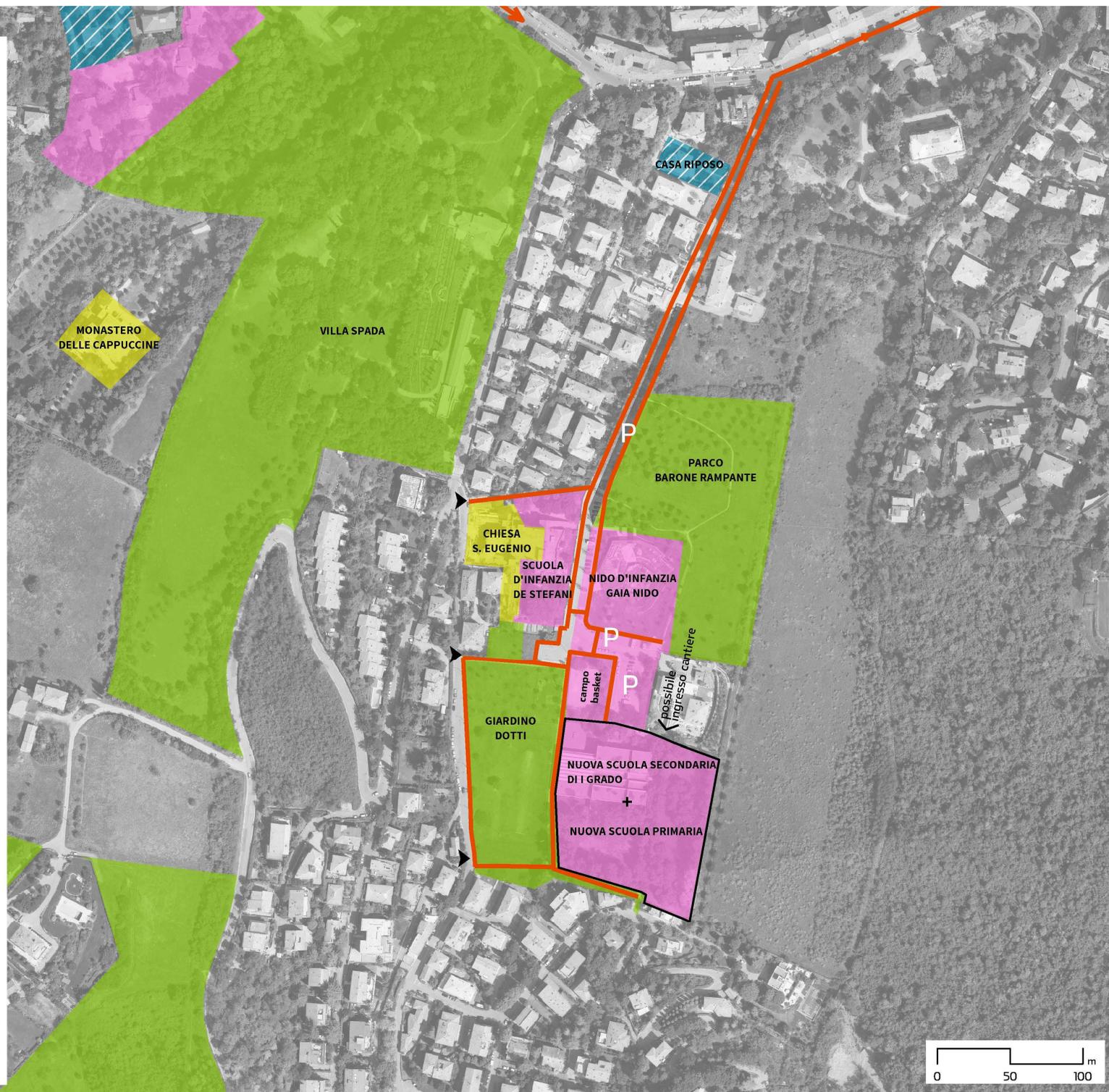
La scuola media esistente deve essere sostituita con un nuovo complesso scolastico costituito da una scuola primaria e da una scuola secondaria di primo grado.

L'area di progetto comporta un ampliamento verso est (a monte), includendo una parte della zona a verde pubblico, collegata alla via Ravone. L'area è facilmente accessibile per l'utenza del quartiere: via Felice Battaglia è strada senza uscita quindi utilizzata solo dai residenti e da chi deve accedere alle scuole e al parco. Inoltre risulta ben collegata al sistema del trasporto pubblico in quanto si può utilizzare sia la linea molto frequente su via Saragozza in direzione Casalecchio e centro, sia la linea su via di Ravone di collegamento tra stazione ferroviaria centrale e collina; nel 2010 l'area è stata riqualificata con la realizzazione di parcheggi per biciclette, motocicli e autoveicoli e con il completamento del sistema dei percorsi pedonali e carrabili.

Il Piano strutturale comunale nel 2007 aveva riconosciuto il sistema già presente di attrezzature e spazi pubblici (scuole, area giochi bambini, campo da calcio e campo da basket) come centralità esistente da completare con l'integrazione di offerta dei servizi in particolare la realizzazione del nuovo nido di infanzia che è stato poi costruito. La sostituzione della nuova scuola secondaria di primo grado e la realizzazione della nuova scuola primaria permetteranno il recupero definitivo dell'area rafforzandone l'importante ruolo di centralità per la comunità che vive nella zona.

L'area è anche un punto di partenza per l'accesso alla collina ed è vicina al sistema dei parchi villa Rose/villa Spada/San Pellegrino riconosciuto come uno dei varchi più importanti da valorizzare per l'accesso e la fruizione della collina ulteriormente potenziato con l'acquisizione dell'area di monte Albano in occasione del presente Poc.

Il rafforzamento di attrezzature di uso collettivo come le scuole, le biblioteche (qui vicino quella nel parco di villa Spada, in via di Casaglia), i musei (a villa Spada il museo della tappezzeria, villa delle Rose è una sede della Galleria comunale di arte moderna), i teatri (Teatro delle Celebrazioni presso villa delle Rose), strutture sanitarie e altre nella zona di passaggio tra città e collina è una delle strategie del Psc, che ha individuato specifiche relazioni tra spazio e comunità, riconoscendo una particolare forma di urbanità che ha chiamato "Città della Collina".



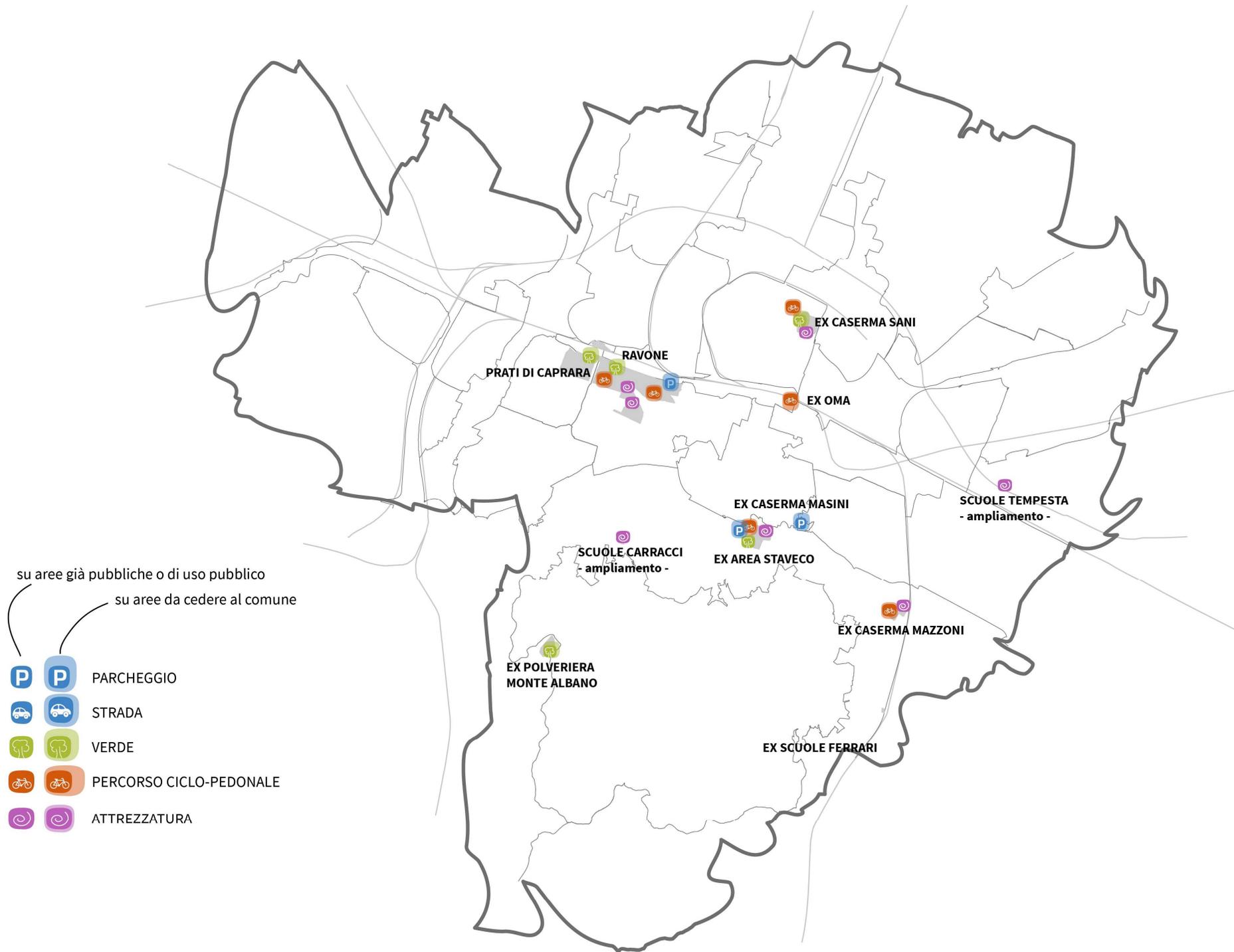
numero minimo di alloggi (Valsat)

	EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA+SOCIALE TOTALE ALLOGGI
	alloggi	INIZIATIVA PUBBLICA alloggi	INIZIATIVA PRIVATA alloggi	
GRANDE TRASFORMAZIONE				
Prati di Caprara	618	133	73	824
Ambito Ravone	630	0	120	750
sub totale	1.248	133	193	1.574
QUALIFICAZIONE DIFFUSA				
Ex caserma Sani	291	28	4	324
Ex Oma	0	0	0	0
Ex caserma Masini	31	0	0	31
Ex Staveco	0	0	0	0
Ex caserma Mazzoni	170	0	19	189
Ex scuole Ferrari	35	0	0	35
sub totale	528	28	23	579
TOTALE	1.776	161	216	2.153

dotazioni territoriali

- **infrastrutture al diretto servizio degli insediamenti** (opere di urbanizzazione primaria in carico all'attuatore);
- **attrezzature e spazi collettivi** (opere di urbanizzazione secondaria su aree da cedere, realizzazione a scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria);
- **misure di sostenibilità e dotazioni ecologiche ambientali** (in carico all'attuatore ai sensi della Lr 20/2000);
- eventuale parziale **monetizzazione** (solo per ex Oma, ex Masini, ex Ferrari).

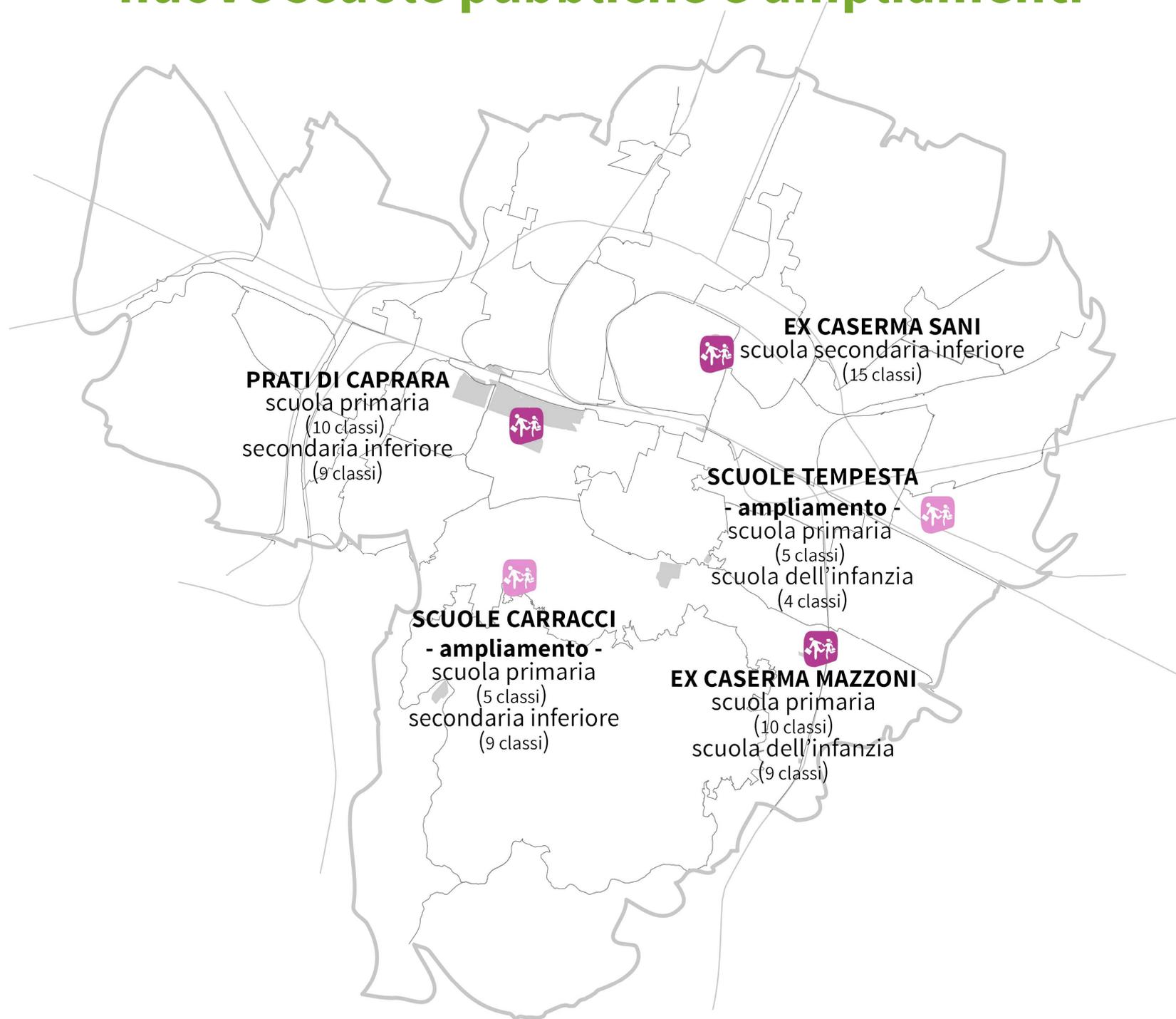
nuove dotazioni che verranno realizzate



nuove dotazioni che verranno realizzate

QUARTIERE	Verde	Parcheggi pubblici	Scuole	Altre attrezzature
Navile	26.825	11.080	8.175	
San Vitale			5.363	
Santo Stefano	38.658	18.046	8.000	
Saragozza	42.915			
Porto	232.816	72.578	11.200	47.816
Reno	60.000	19.878		5.553

nuove scuole pubbliche e ampliamenti



SITUAZIONE: Santa Viola

POPOLAZIONE

parte Reno

a residenti al 31/12/2014	13.147
a1 da insediare al 31/12/2014	40
b non abitualmente dimorante (esclusi i turisti) (*)	821
totale attuale	14.008

(*) censimento 2001

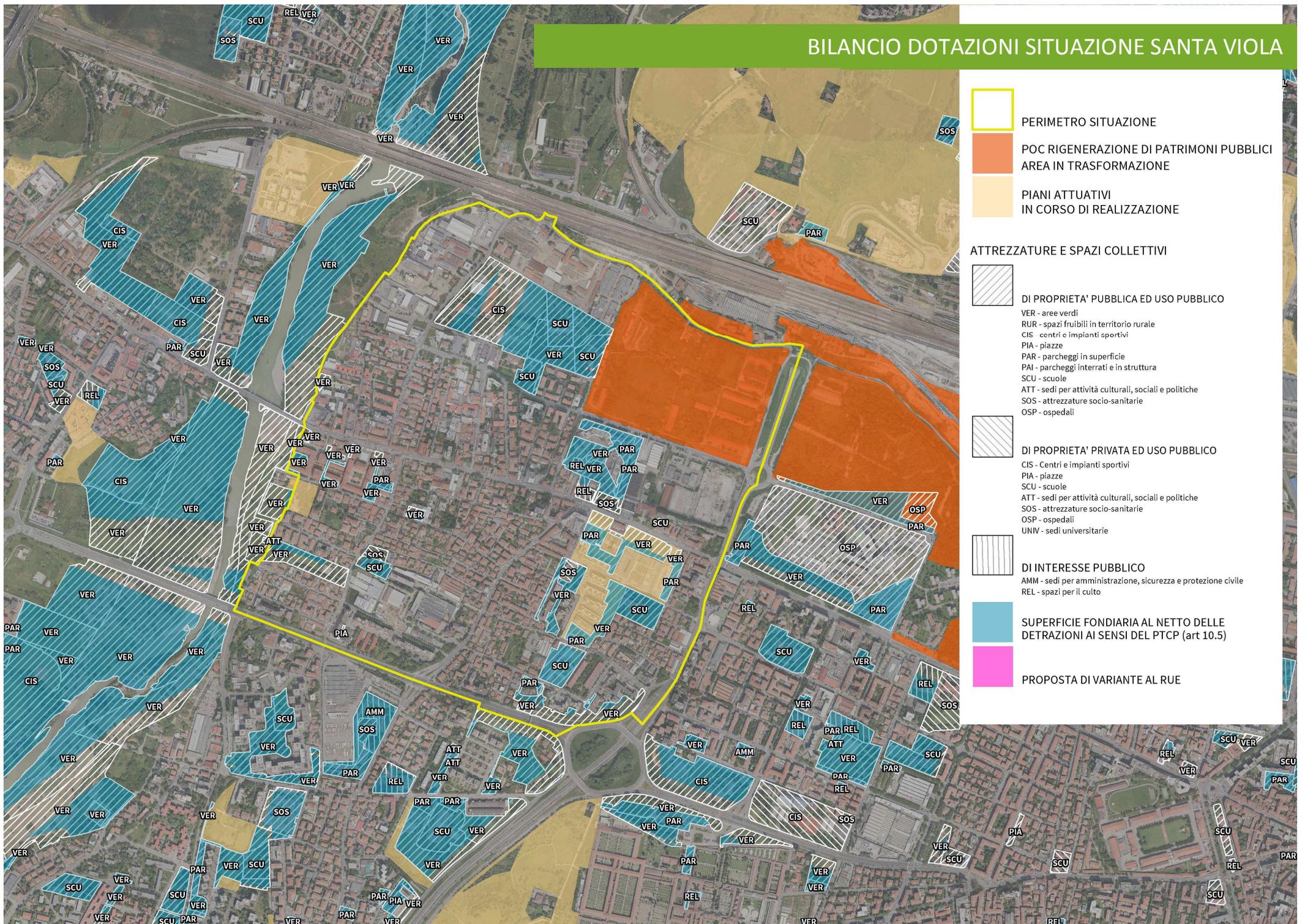
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ATTUATI AL 31.12.2014

	TOTALE	Verde e spazi aperti	Attrezzature	Parcheggi
Superficie fondiaria lorda	388.779	315.968	54.446	18.365
di cui non si calcolano ai sensi del Ptcp (art 10.5):				
aree classe IV zonizzazione acustica ed elettrodotti	168.960	162.139	6.821	
attrezzature fruibili in territorio rurale	0	0		
strutture sovracomunali	0	0	0	
parcheggi di servizio a strutture sovracomunali	0			0
Superficie fondiaria netta	219.819	153.829	47.625	18.365
Bilancio (mq/ab)	15,7	11,0	3,4	1,3

TRASFORMAZIONE POC RIGENERAZIONE DI PATRIMONI PUBBLICI

Incremento popolazione	833
Incremento superficie fondiaria	78.415
Bilancio finale (mq/ab)	20,1

BILANCIO DOTAZIONI SITUAZIONE SANTA VIOLA



-  PERIMETRO SITUAZIONE
-  POC RIGENERAZIONE DI PATRIMONI PUBBLICI AREA IN TRASFORMAZIONE
-  PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

-  DI PROPRIETA' PUBBLICA ED USO PUBBLICO
 - VER - aree verdi
 - RUR - spazi fruibili in territorio rurale
 - CIS - centri e impianti sportivi
 - PIA - piazze
 - PAR - parcheggi in superficie
 - PAI - parcheggi interrati e in struttura
 - SCU - scuole
 - ATT - sedi per attività culturali, sociali e politiche
 - SOS - attrezzature socio-sanitarie
 - OSP - ospedali
-  DI PROPRIETA' PRIVATA ED USO PUBBLICO
 - CIS - Centri e impianti sportivi
 - PIA - piazze
 - SCU - scuole
 - ATT - sedi per attività culturali, sociali e politiche
 - SOS - attrezzature socio-sanitarie
 - OSP - ospedali
 - UNIV - sedi universitarie
-  DI INTERESSE PUBBLICO
 - AMM - sedi per amministrazione, sicurezza e protezione civile
 - REL - spazi per il culto
-  SUPERFICIE FONDIARIA AL NETTO DELLE DETRAZIONI AI SENSI DEL PTCP (art 10.5)
-  PROPOSTA DI VARIANTE AL RUE

politiche abitative

il Poc propone questa duplice articolazione del tema delle politiche abitative :

- sono previsti **interventi di iniziativa privata** (cioè basati sulla disponibilità di edificabilità privata su aree private) per la realizzazione di edilizia residenziale sociale si tratterà di una offerta differenziata a seconda dei comparti, con mix di edilizia per la locazione con diversi canoni e durate: (circa **300 alloggi**)
- **interventi di iniziativa pubblica** (cioè basati sulla disponibilità di edificabilità pubblica su aree messe a disposizione dagli attuatori): si tratterà di alloggi in locazione permanente con canoni sociali (quindi alloggi erp) o per redditi intermedi: (circa **160 alloggi**)

politiche abitative

	EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA		EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE				EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA+SOCIALE TOTALE ALLOGGI
	Sul (mq)	alloggi	DI INIZIATIVA PUBBLICA		DI INIZIATIVA PRIVATA		
			Sul (mq)	alloggi	Sul (mq)	alloggi	
GRANDE TRASFORMAZIONE							
Prati di Caprara	98.170	873	14.990	133	17.740	158	1.164
Ambito Ravone	75.600	672	0	0	13.500	120	792
sub totale		1.545		133		278	1.956
QUALIFICAZIONE DIFFUSA							
Ex caserma Sani	33.970	302	3.170	28	610	5	335
Ex Oma	0	0	0	0	0	0	0
Ex caserma Masini	3.600	32	0	0	0	0	32
Ex Staveco	0	0	0	0	0	0	0
Ex caserma Mazzoni	18.550	165	0	0	2.060	18	183
Ex scuole Ferrari	3.940	35	0	0	0	0	35
sub totale		534		28		23	585
TOTALE		2.079		161		301	2.541



RICLASSIFICAZIONE DI

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

(VARIANTE AL RUE)

Quartiere Borgo Panigale



Regolamento Urbanistico Edilizio
Estratto dalla tavola
"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

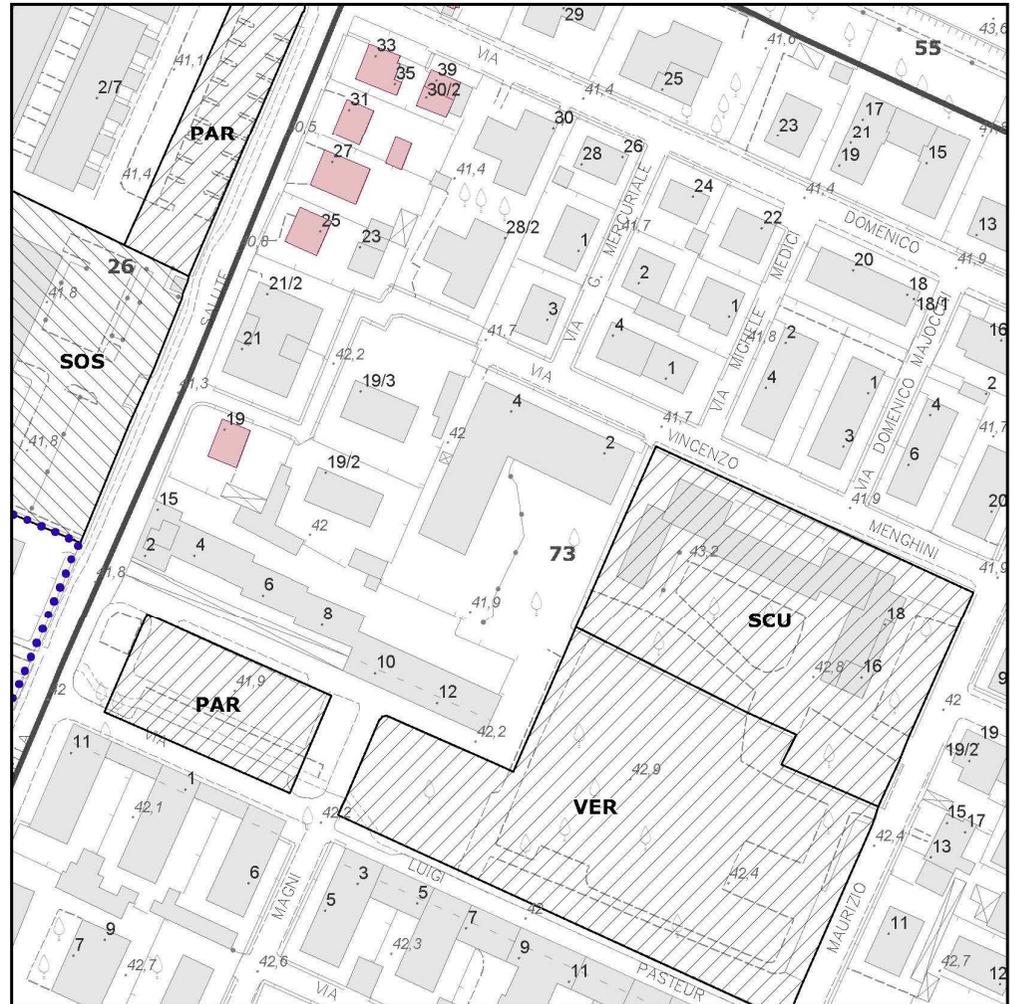
Foglio 27 - Scala 1:2.000

"Ex Nido Turrini" - Immobile sito in via Menghini 2-4 (III)

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83		

RUE vigente

Variante



Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto dalla tavola

"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 37 - Scala 1:2.000

"Centro pasti Casteldebole" - Immobile sito in via Galeazza 55/2 (VII)

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83		

RUE vigente



Variante



Quartiere San Vitale



Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto dalla tavola

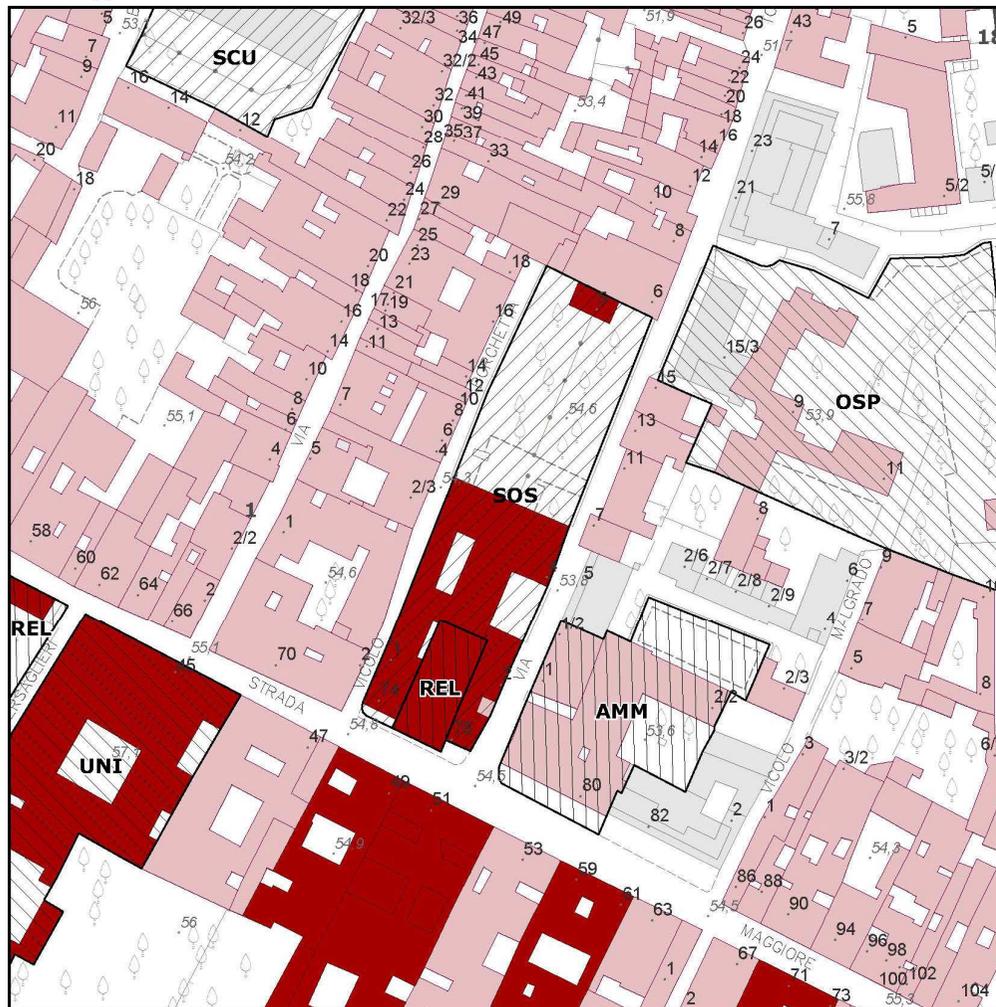
"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 50 - Scala 1:2.000

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83		

Immobile sito in Strada Maggiore 74 (IV)

RUE vigente



Variante



Quartiere Savena



Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto dalla tavola

"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 59 - Scala 1:2.000

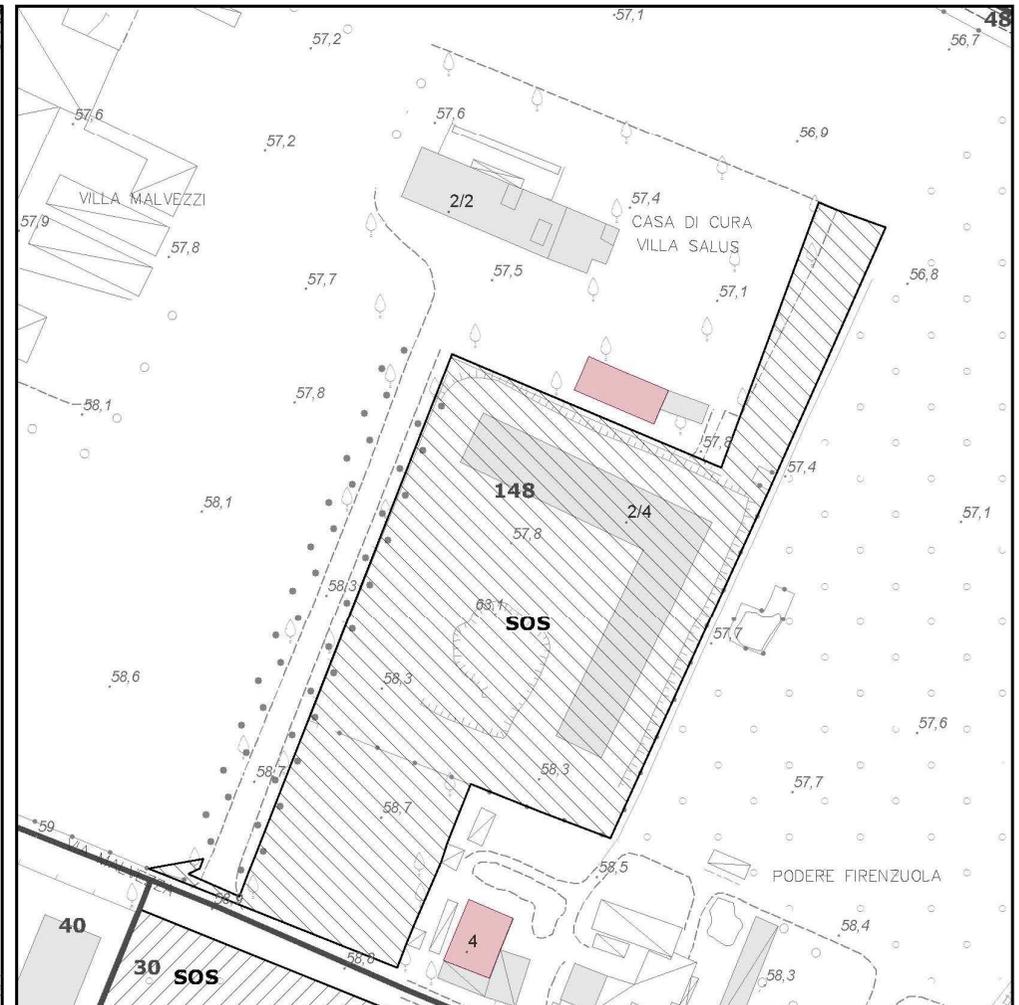
1	2			3	4	5			
6	7	8	9	10	11	12	13	14	
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51	52	53	
	54	55	56	57	58	59	60		
		61	62	63	64	65	66		
		67	68	69	70	71	72	73	
		74	75	76	77	78			
		79	80	81	82				
									83

"Ex Villa Salus" - Immobile sito in via Malvezza 2/2-2/4 (V)

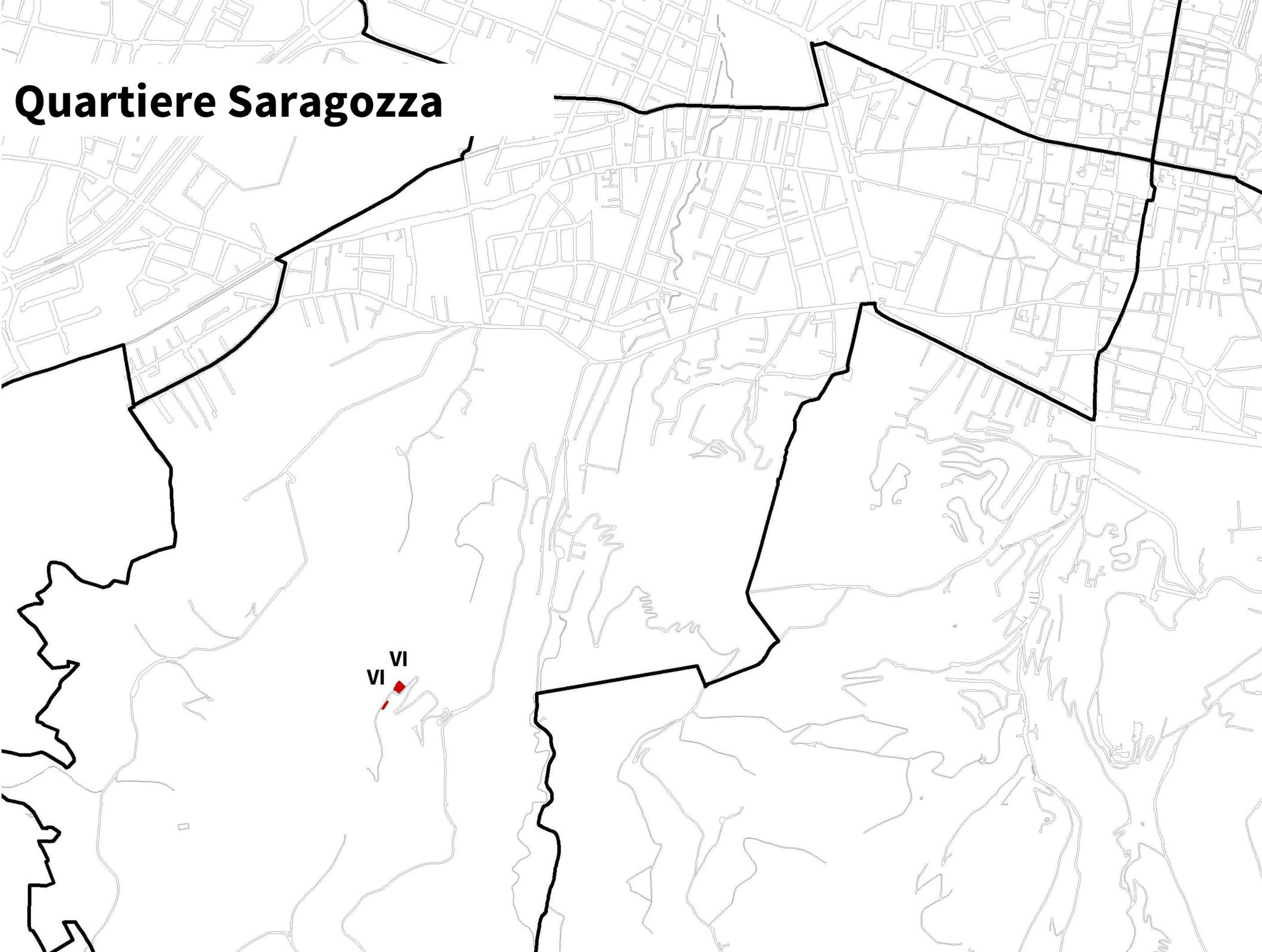
RUE vigente



Variante



Quartiere Saragozza



Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto dalla tavola

"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 54 - Scala 1:2.000

1	2			3	4	5			
6	7	8	9	10	11	12	13	14	
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51	52	53	
						54	55	56	57
						61	62	63	64
						65	58	59	60
						67	68	69	70
						71	72	73	
						74	75	76	77
						78			
						79	80	81	82
									83

Immobili siti in via casaglia 43-47 (VI)

RUE vigente



Variante

