



Comune di Bologna



**Sostenibilità
è Bologna**

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

POC rigenerazione di patrimoni pubblici

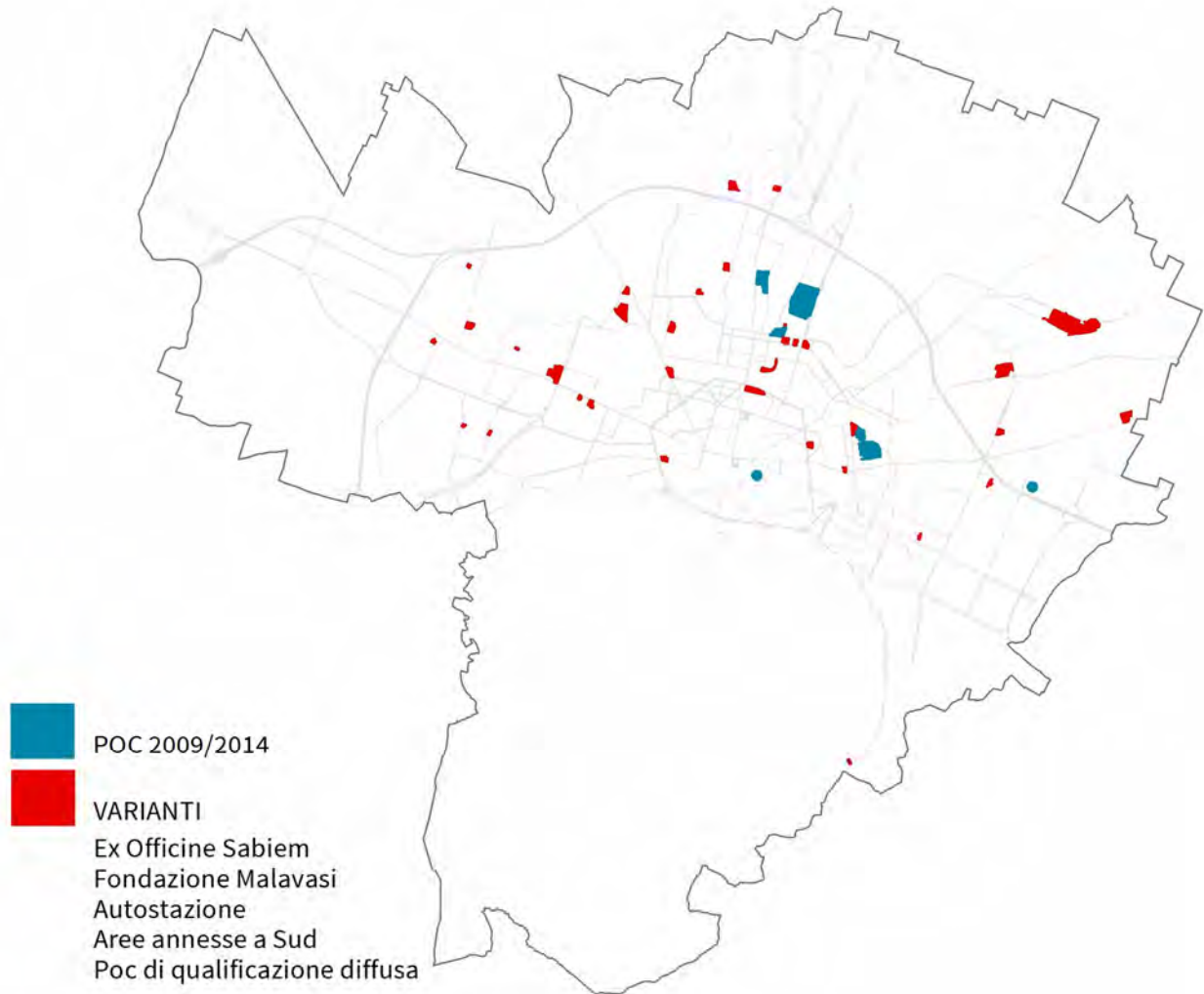
An aerial photograph of a city, likely Rome, with a topographic map overlay. The map shows contour lines and various urban structures. A green banner with white text is positioned in the center of the image.

NATURA, FORMAZIONE E OBIETTIVI DEL POC_RPP

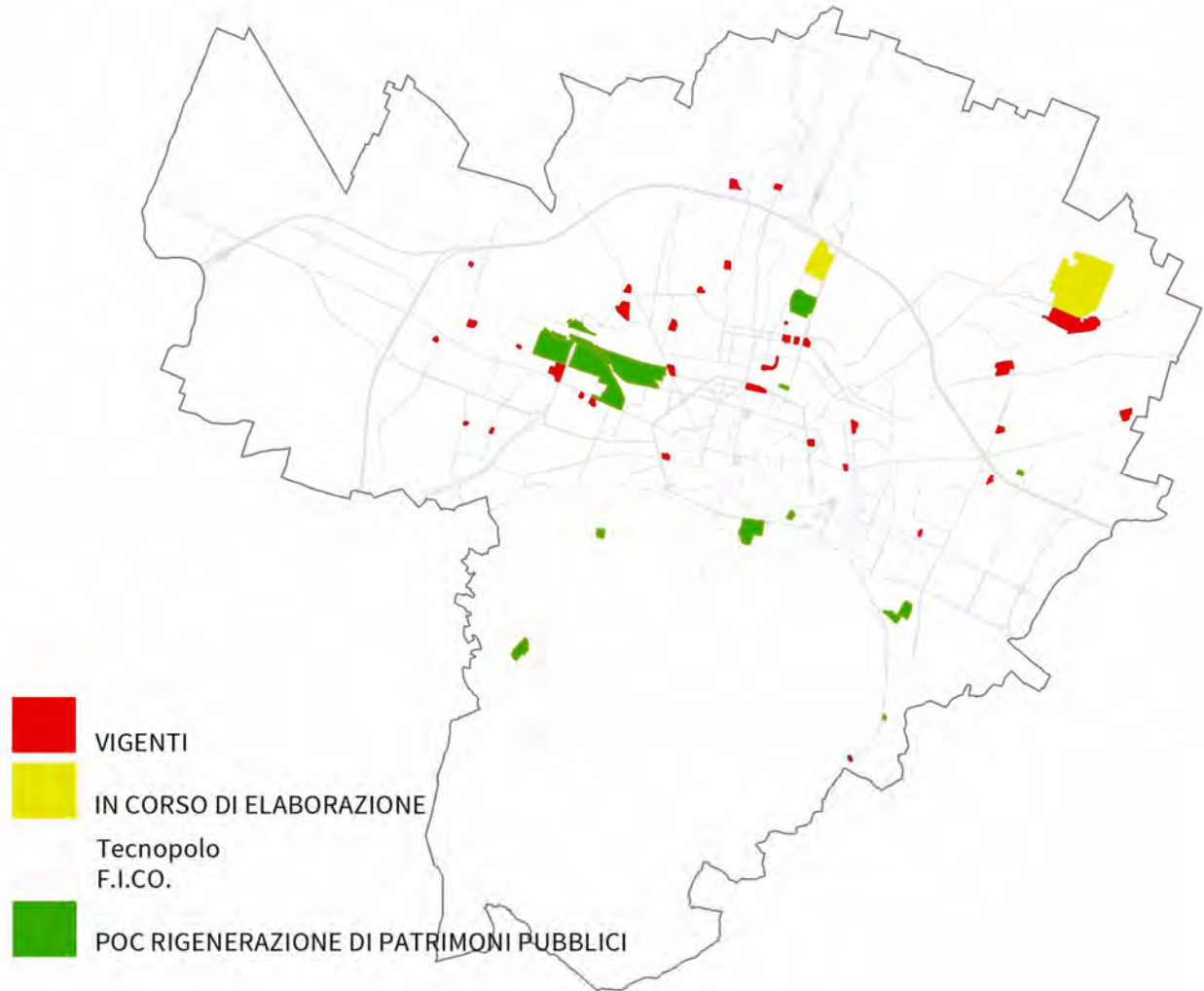
elaborati costitutivi del Piano operativo comunale Rigenerazione patrimoni pubblici

- 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

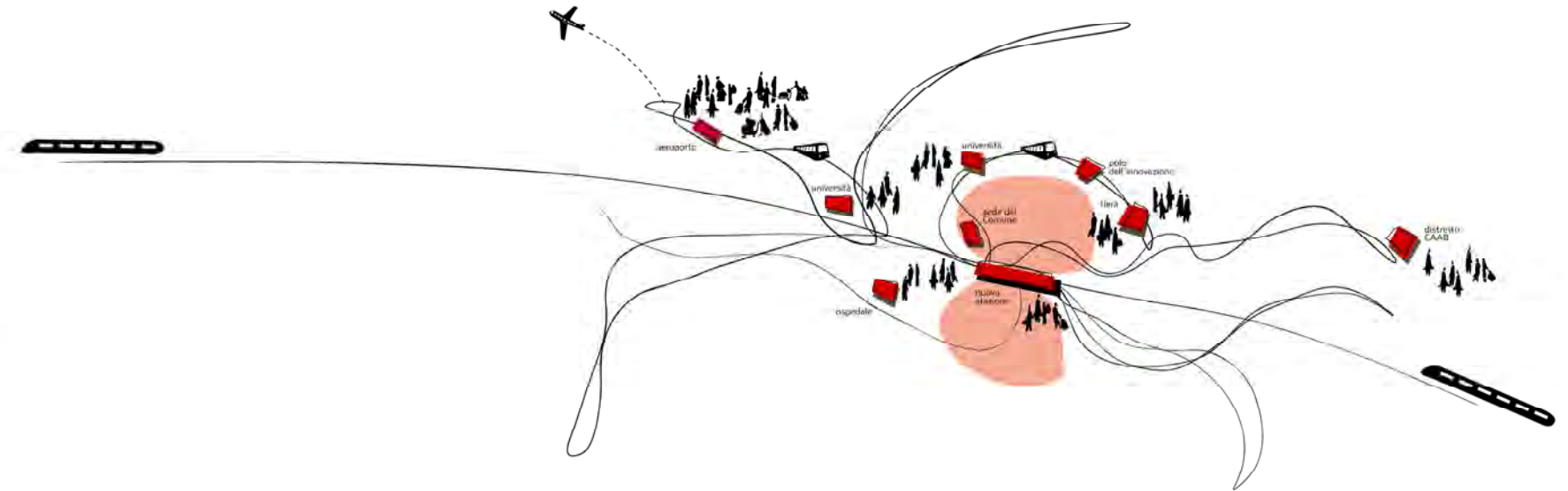
aprile 2012 FS Sistemi Urbani presenta il “Masterplan delle aree di Ravone, Prati di Caprara e Cave di Reno”

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

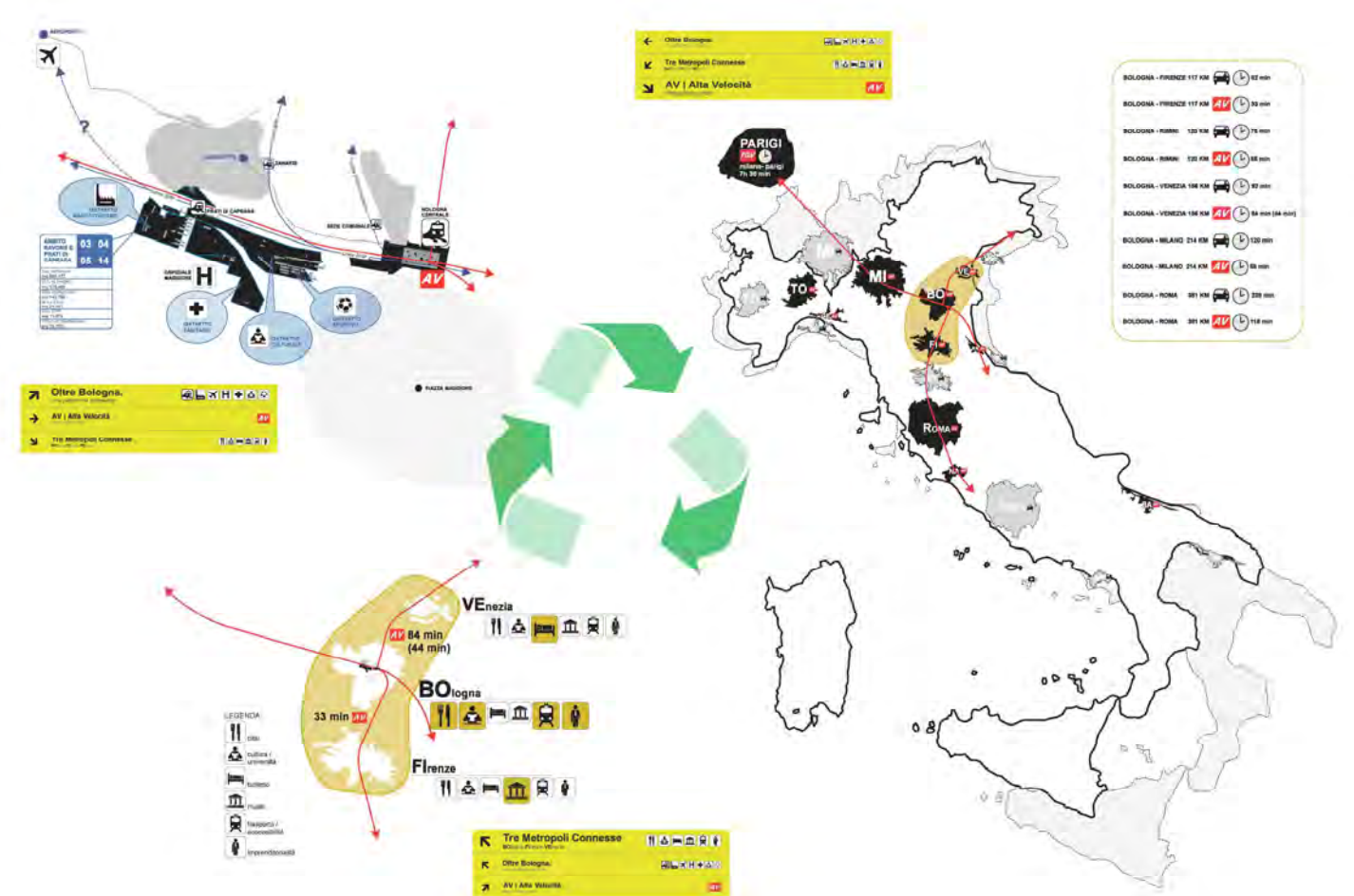
luglio 2015 sottoscrizione accordo propedeutico al Poc, tra Comune e società del gruppo FS, rappresentate da FS Sistemi Urbani

obiettivi del Poc_Rpp / 2

straordinarie opportunità offerte dagli
ambiti di sostituzione militari e ferroviari
per la “città della ferrovia”



obiettivi del Poc_Rpp / 2



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

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. A prominent green banner is overlaid across the center of the image, containing the text 'AREE DELLA TRASFORMAZIONE'. The background shows the intricate details of the city's layout, including streets, blocks, and some larger, more complex structures. The lighting is bright, highlighting the textures and colors of the model.

AREE DELLA TRASFORMAZIONE

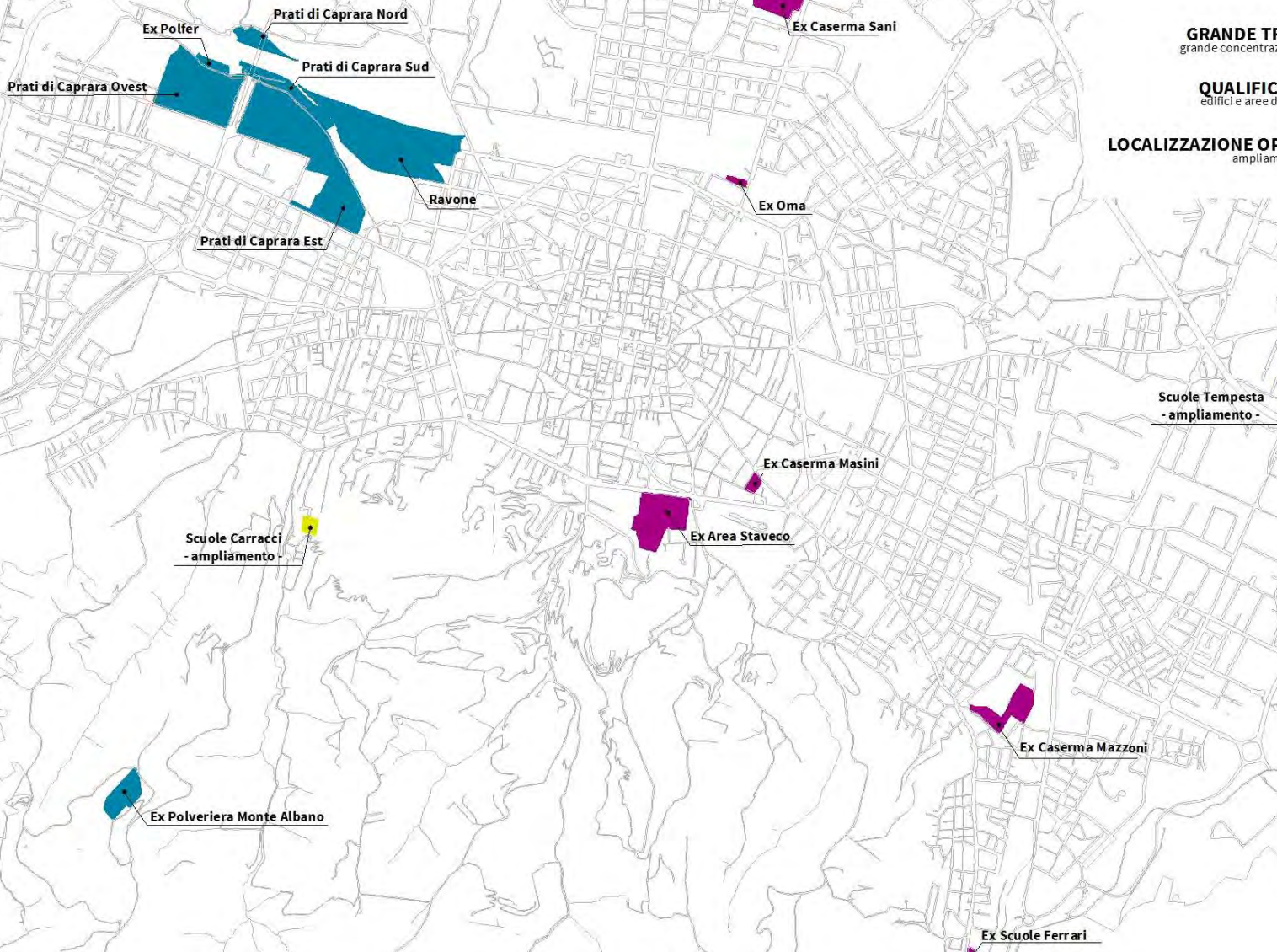
POC - RIGENERAZIONE DI PATRIMONI PUBBLICI

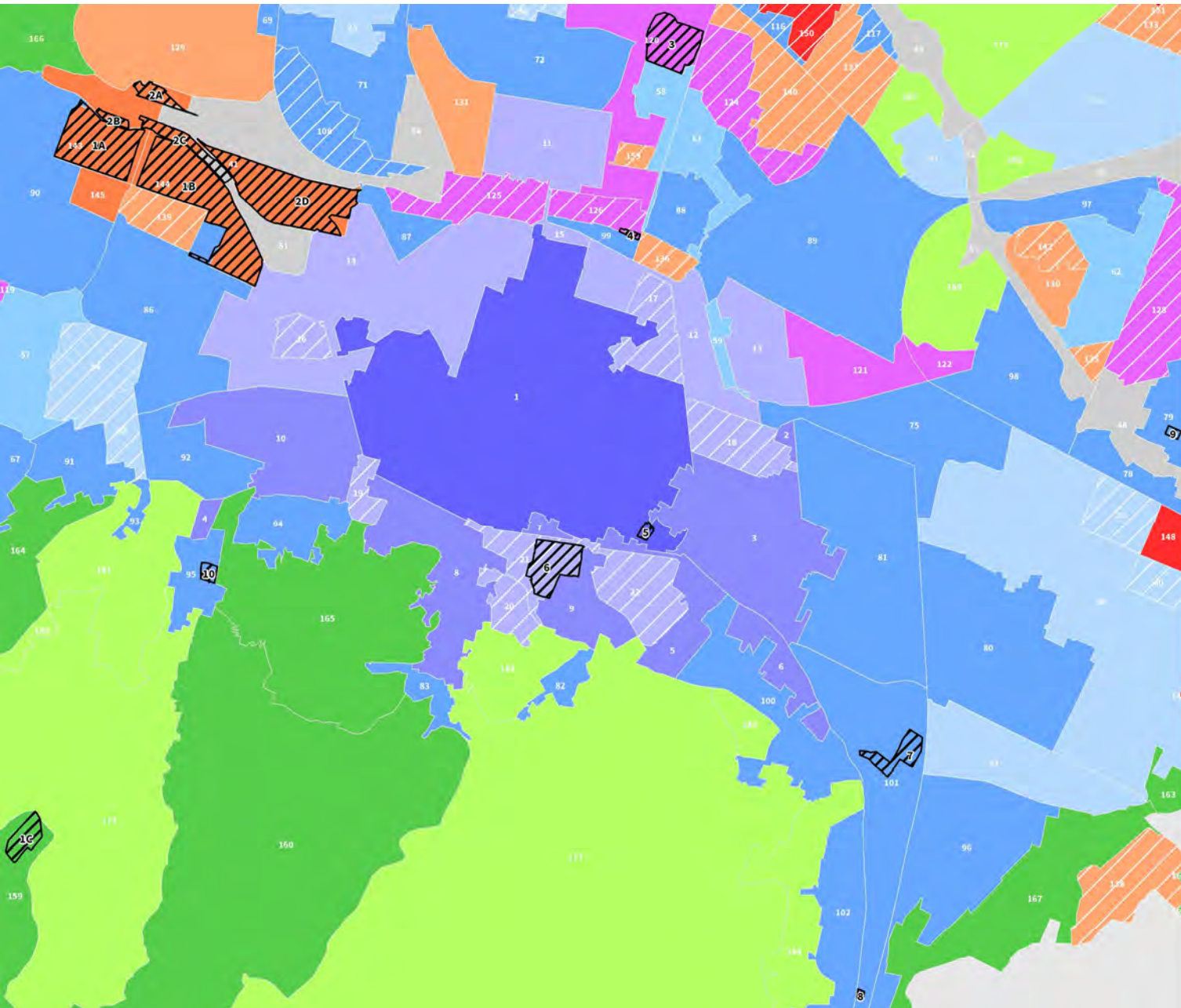
STRATEGIE

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





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
 - lessuti 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	
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	INIZIATIVA PRIVATA	
		alloggi	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)

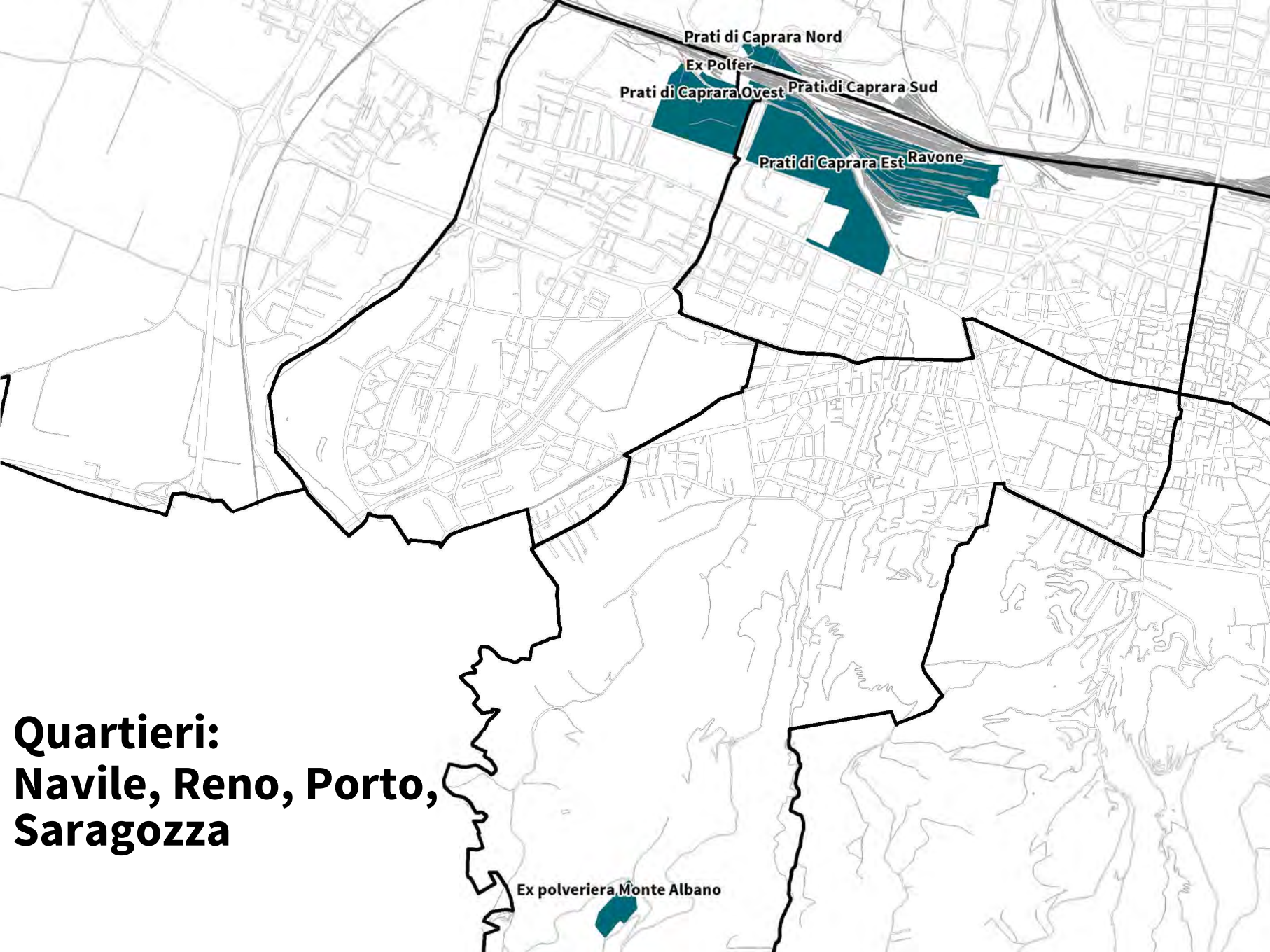
n. 2 opere pubbliche

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 detailed architectural model of a city, showing a dense urban grid, a river, and surrounding terrain. A dark teal banner is overlaid across the middle of the image, containing the title text. The model is made of light-colored material, possibly wood or plaster, and shows intricate details of buildings and streets.

LA GRANDE TRASFORMAZIONE



Prati di Caprara Nord

Ex Polfer

Prati di Caprara Ovest

Prati di Caprara Sud

Prati di Caprara Est

Ravone

Ex polveriera Monte Albano

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

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 - circolo ricreativo della difesa -centrale termica ospedale Maggiore

RAVONE

Sul = 148.500 mq

PRIVATA: 135.000 mq

ATTREZZATURE: 13.500 mq

Ers 10%

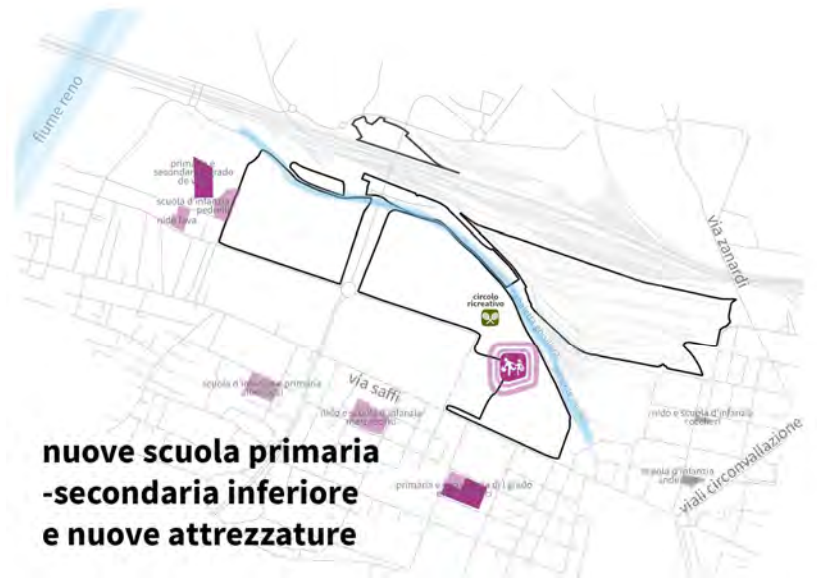
USI: 60% “funzione abitativa A” - 40% “funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc. B”

Nuovo parcheggio Tanari - parco urbano





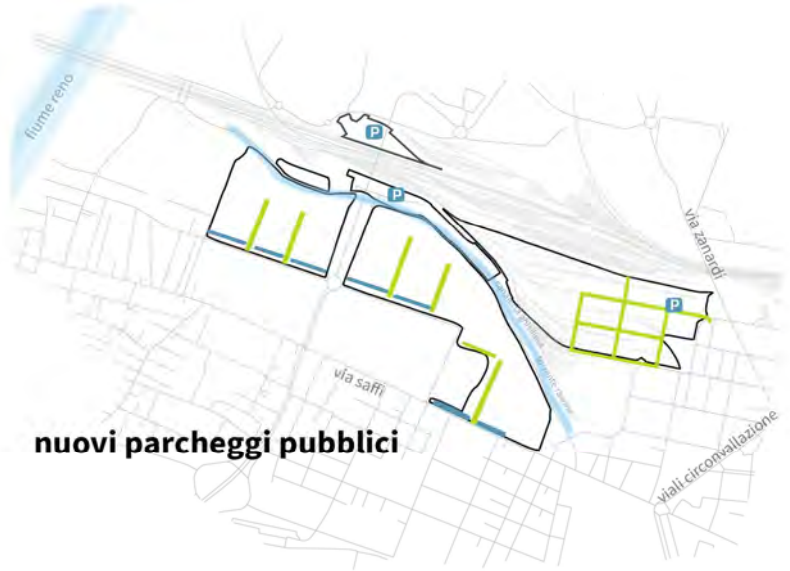
nuovo parco urbano



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



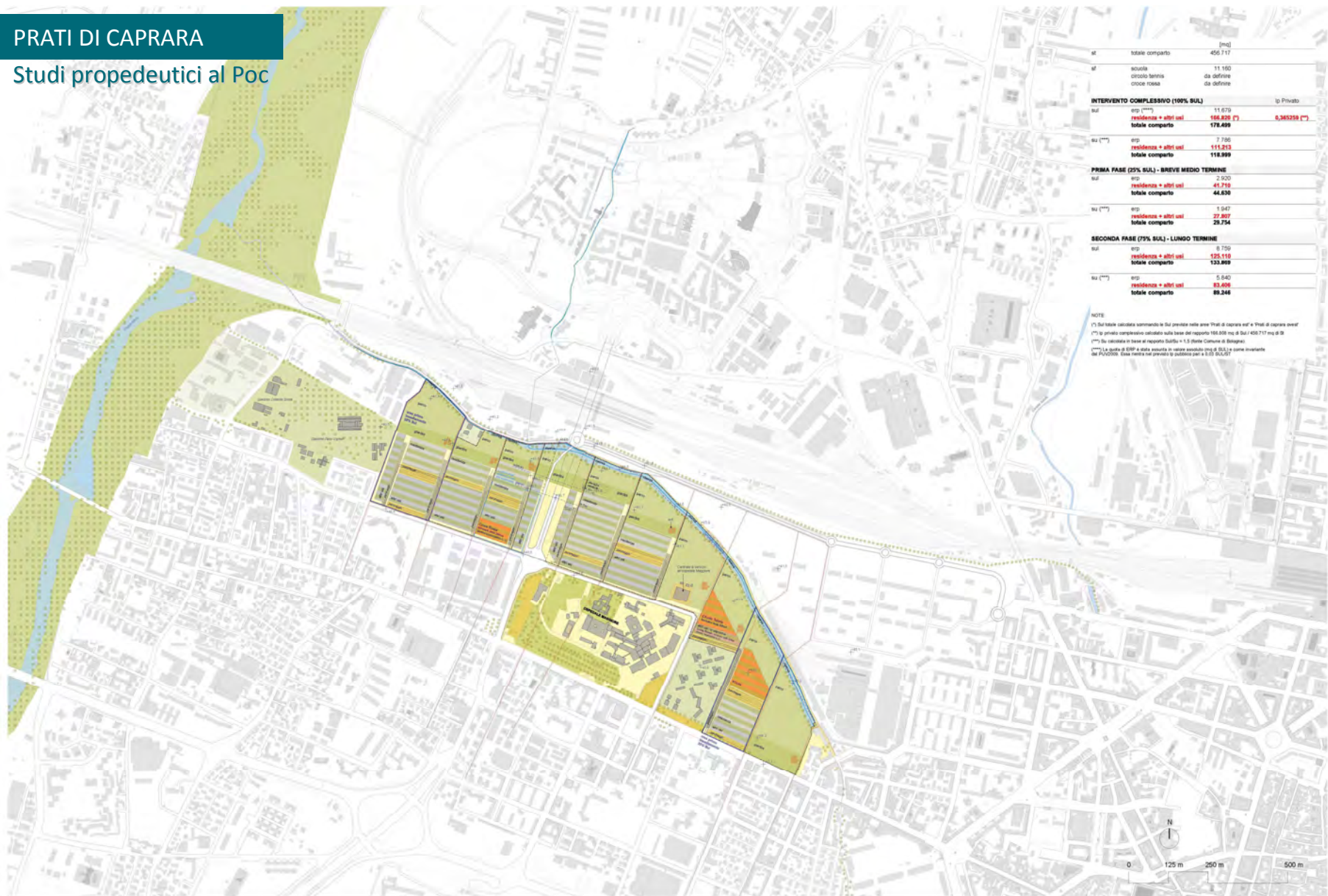
**nuova accessibilità
ciclopeditoneale**



nuovi parcheggi pubblici

PRATI DI CAPRARA

Studi propedeutici al POC



		[mq]	
m	totale comparto	456.717	
m	scuola	11.160	
	circolo tennis	da definire	
	croce rossa	da definire	
INTERVENTO COMPLESSIVO (100% SUL)			Sp. Privato
ml	esp. (***)	11.679	
	residenza + altri usi	168.229 (*)	5.363.259 (**)
	totale comparto	179.908	
ml (***)	esp.	7.768	
	residenza + altri usi	111.213	
	totale comparto	118.989	
PRIMA FASE (25% SUL) - BREVE MEDIO TERMINE			
ml	esp.	2.520	
	residenza + altri usi	41.716	
	totale comparto	44.236	
ml (***)	esp.	1.947	
	residenza + altri usi	27.807	
	totale comparto	29.754	
SECONDA FASE (75% SUL) - LUNGO TERMINE			
ml	esp.	8.759	
	residenza + altri usi	126.513	
	totale comparto	135.272	
ml (***)	esp.	5.843	
	residenza + altri usi	83.408	
	totale comparto	89.251	

NOTE
 (*) Su base calcolata sommata in base prevista nella area Prati di Caprara sul m² di coprire area
 (**) Su prima calcolata calcolata sulla base del rapporto 168.808 mq di Sul a 456.717 mq di B
 (***) Su calcolata in base al rapporto Sul/Bu = 1,5 (dalla Comune di Bologna)
 (****) Su base di 800 a data attuale in opera assoluta in mq di B come invariante del POC. (base calcolata in base al rapporto Sul/Bu = 1,5 (dalla Comune di Bologna))

PRATI DI CAPRARA

Studi propedeutici al Poc



Simulazione con indice perquavuto privato medio**

SUPERFICI TASSELLO = 9		[mq]	%
sf	totale tassello	58.500	
	posto scolastico	11.160	
	scuola primaria (2 sezioni) e secondaria (3 sezioni)		
su (**)	residenza libera	8.767	75%
	ars	1.362	25%
	ars	1.530	
	totale residenza	11.659	0,5
	altri usi	11.690	0,5
	totale escluso ars	21.540	
	totale tassello	23.379	
su (***)	residenza libera	5.845	75%
	ars	928	25%
	ars	1.020	
	totale residenza	7.793	50%
	altri usi	7.793	50%
	totale escluso ars	14.566	
	totale comparto	15.584	
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 ars)

NOTE:
 (*) La pianimetria rappresenta una simulazione di inserimento del tassello inedito conformato secondo le superfici indicate in tabella.
 (**) La SuI associata al tassello 09 deriva dalla ripartizione della SuI totale d'Ambito nei 10 tasselli individuali, proporzionalmente alle 30 ore erogate basati, considerando i tasselli non edificati e con aree destinate all'urbanizzazione secondaria.
 (***) SuI calcolata in base al rapporto SuI/Su = 1,5 (Fonte Comune di Bologna)



Simulazione con 20% di SuI distribuito uniformemente nei tasselli 01 e 09

nota: in questa simulazione il Tassello 09 rappresenta assieme al Tassello 01 il 20% della SuI ineditabile nel breve-medio periodo (5 anni)



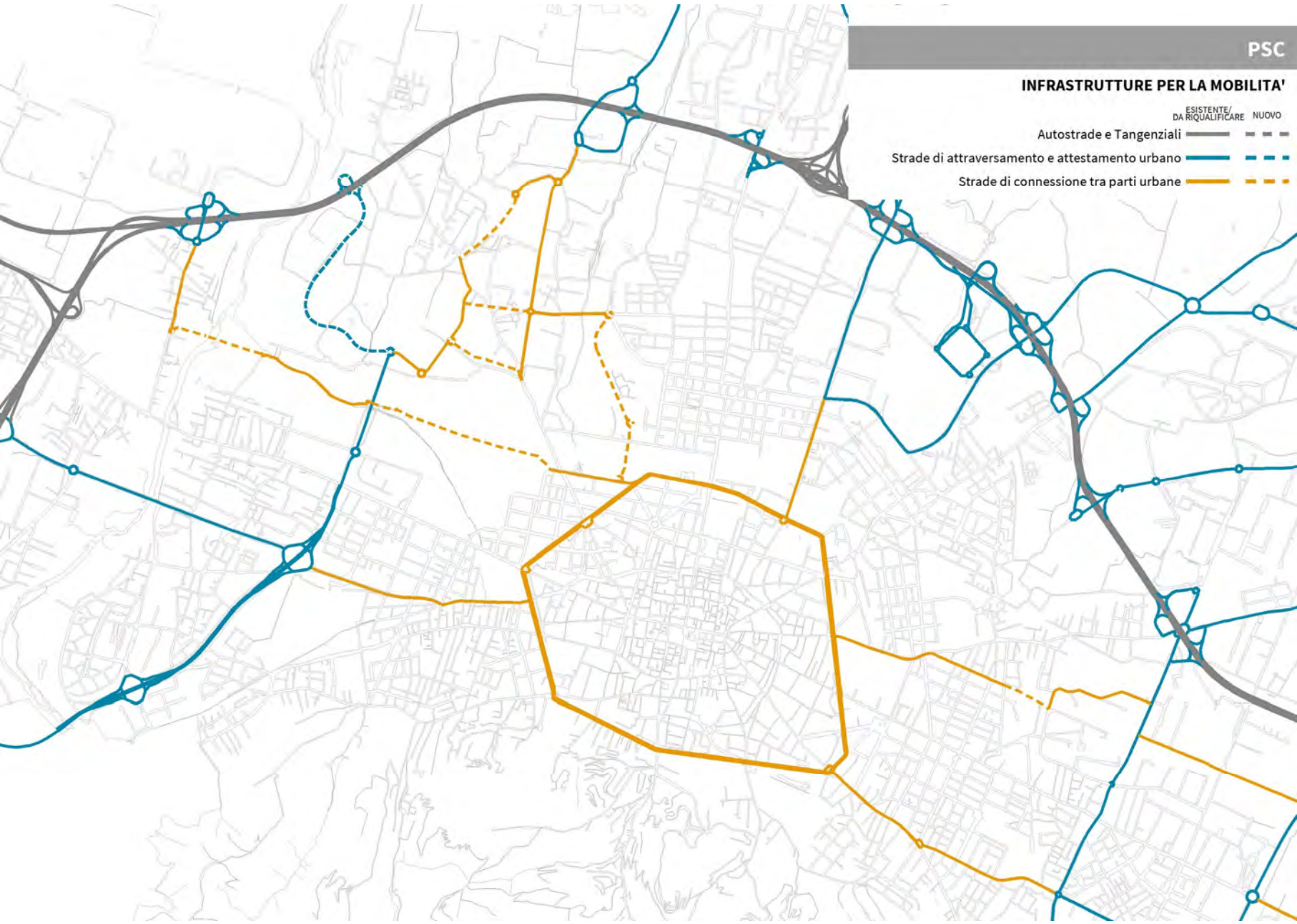


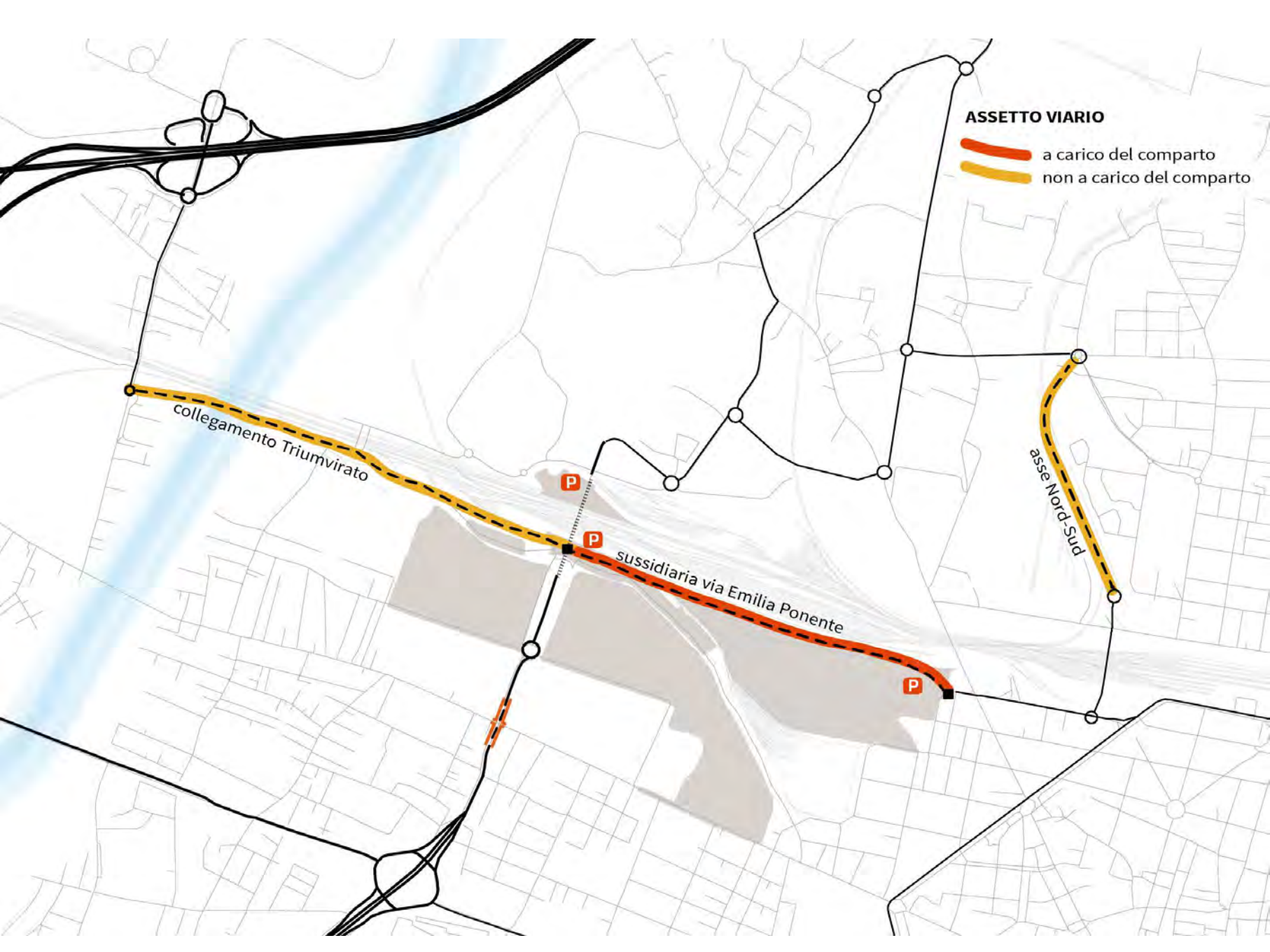
condizioni di sostenibilità

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

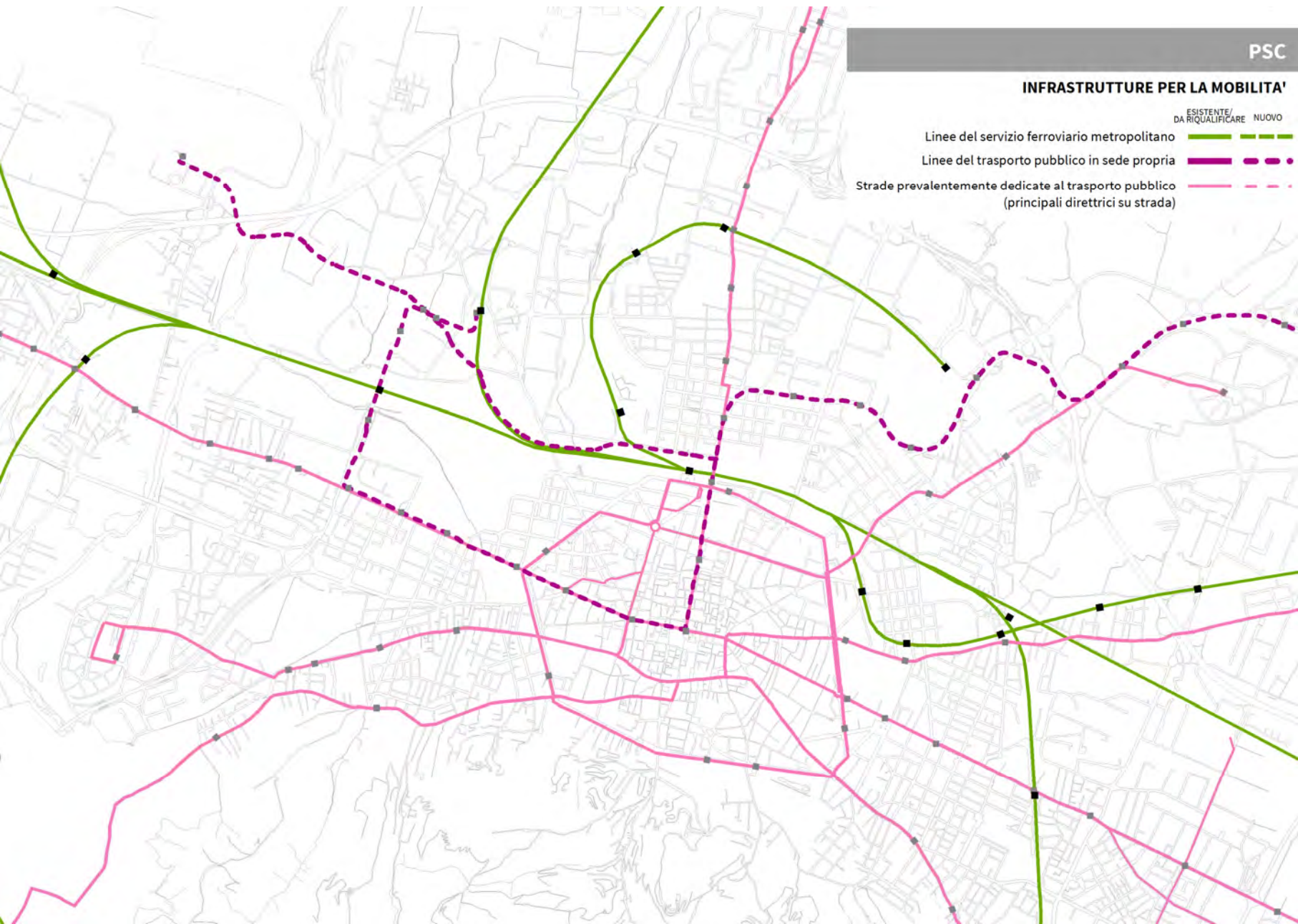
P

P

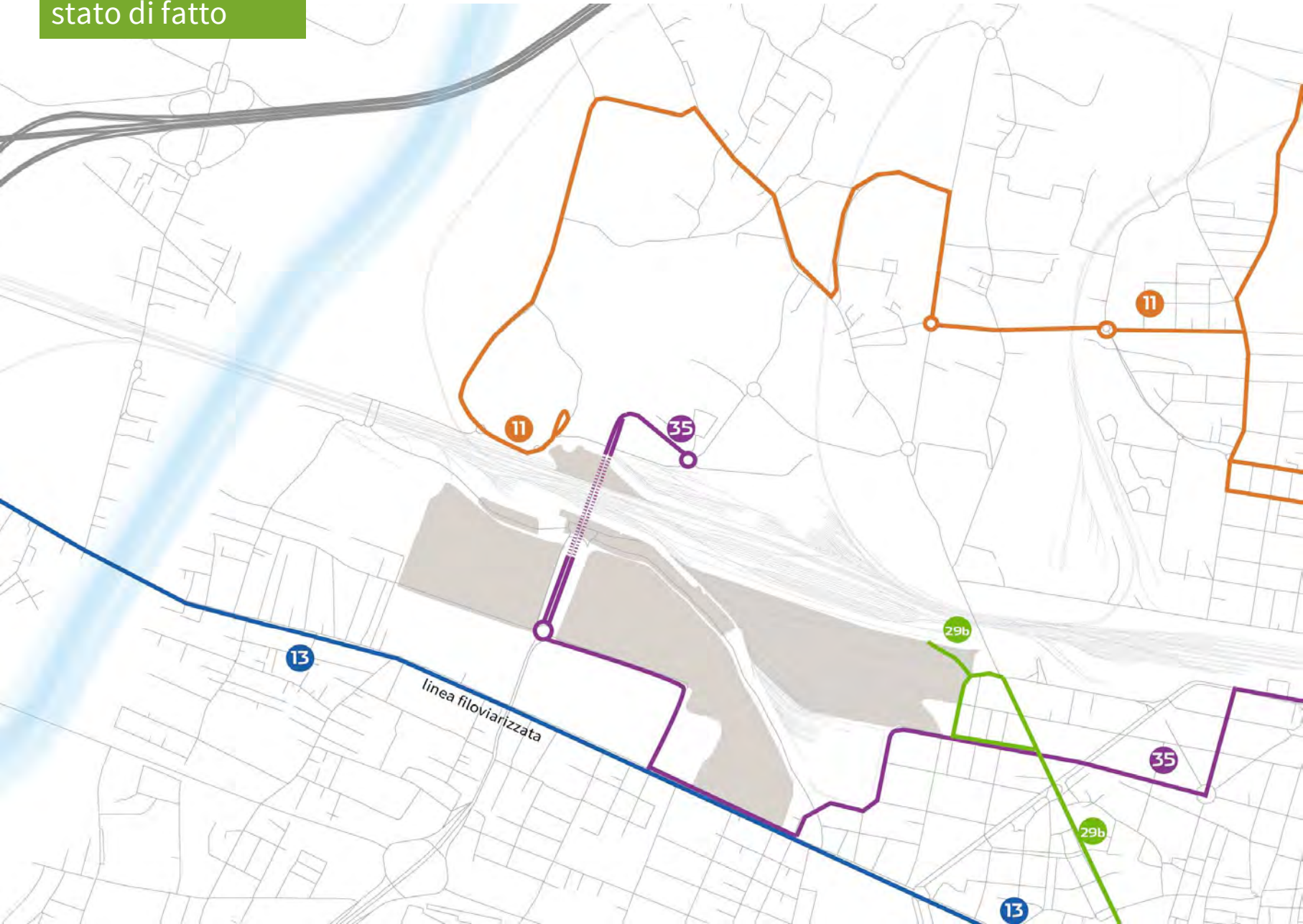
P

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

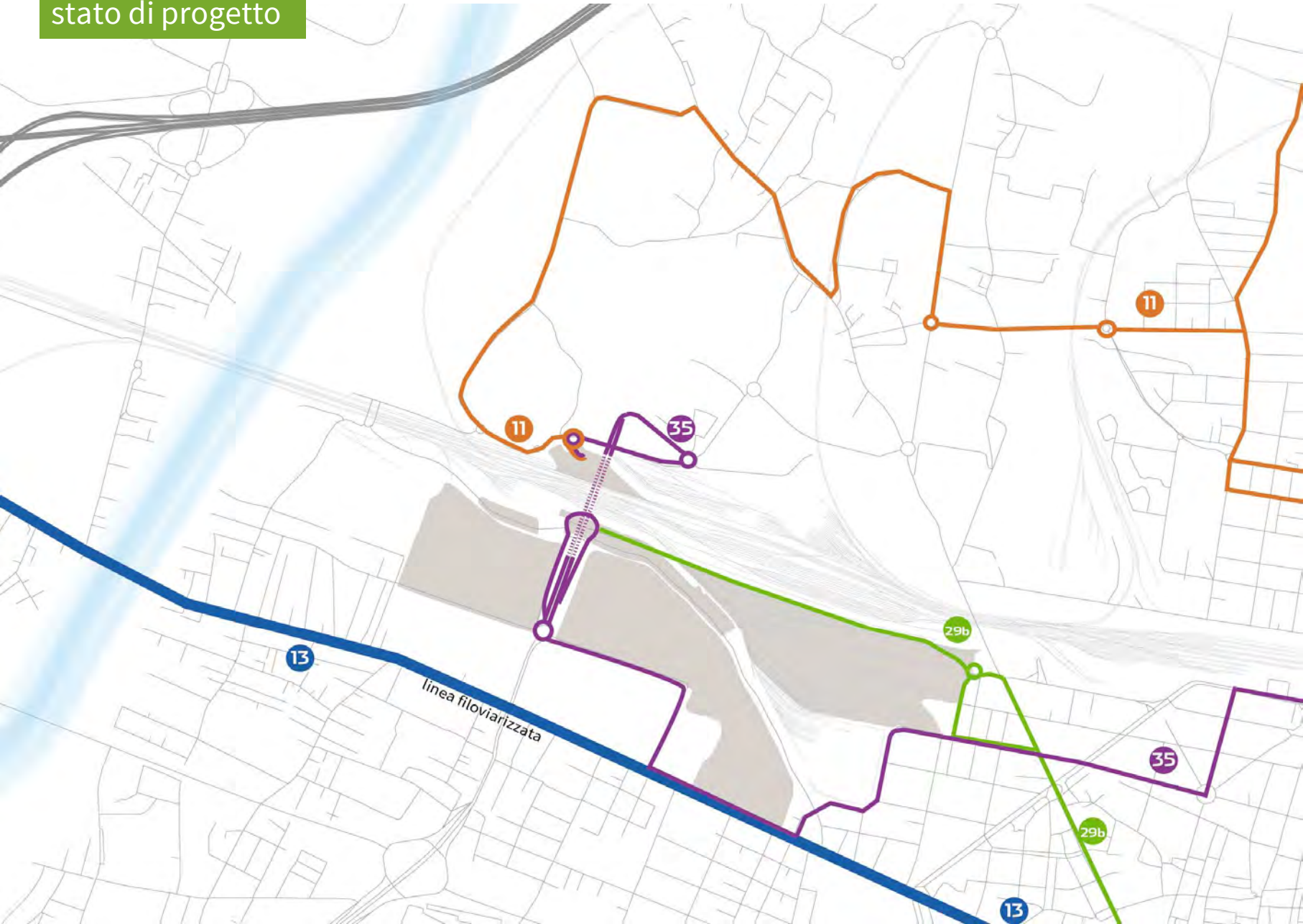
- | | ESISTENTE/
DA RIQUALIFICARE | NUOVO |
|--|--------------------------------|-------|
| Linee del servizio ferroviario metropolitano | | |
| Linee del trasporto pubblico in sede propria | | |
| Strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico
(principali direttrici su strada) | | |



stato di fatto



stato di progetto






SCENARIO 30%

■ attivabili senza interventi sulle infrastrutture

SCENARIO 100%

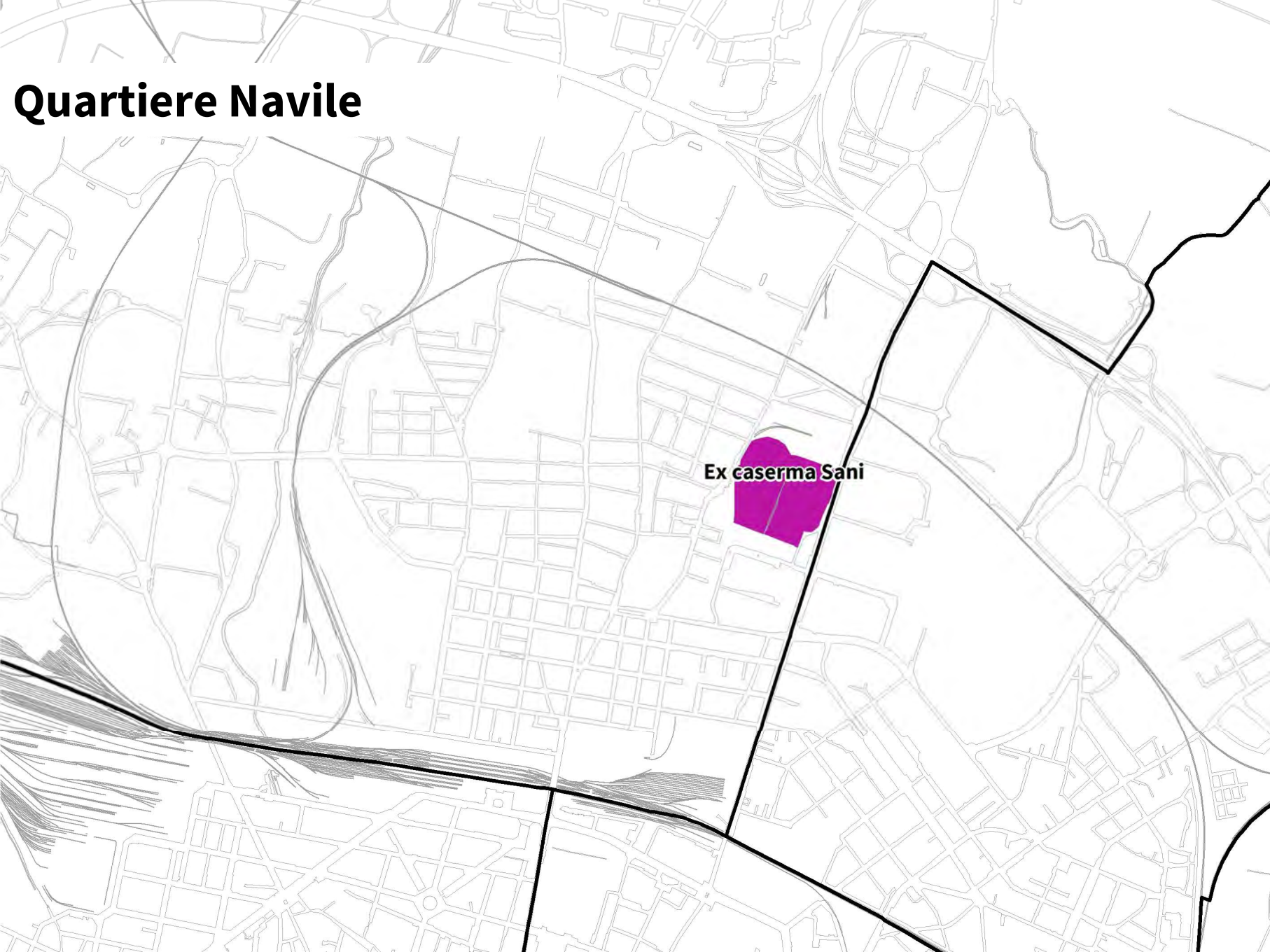
 attivabili con interventi sulle infrastrutture



An aerial photograph of a city model, likely made of white foam or plaster, showing a dense urban grid and surrounding topography. A prominent purple rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the text 'LA QUALIFICAZIONE DIFFUSA' in white, bold, uppercase letters. The model shows a mix of building heights and a network of streets, with some areas appearing more developed than others. The background shows rolling hills and a river or canal winding through the landscape.

LA QUALIFICAZIONE DIFFUSA

Quartiere Navile



Ex caserma Sani

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

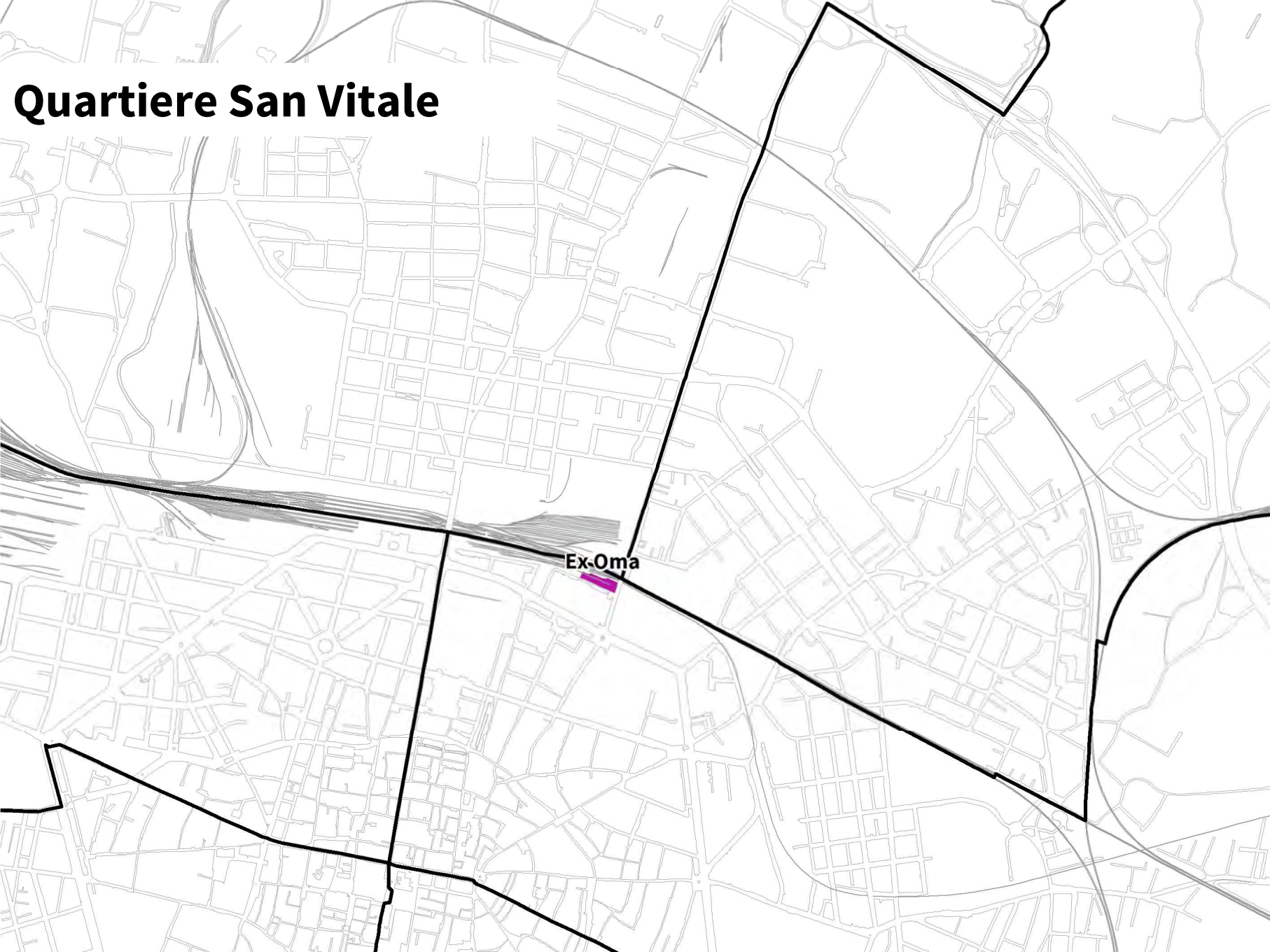


EX CASERMA SANI



- ▶ 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

EX OMA



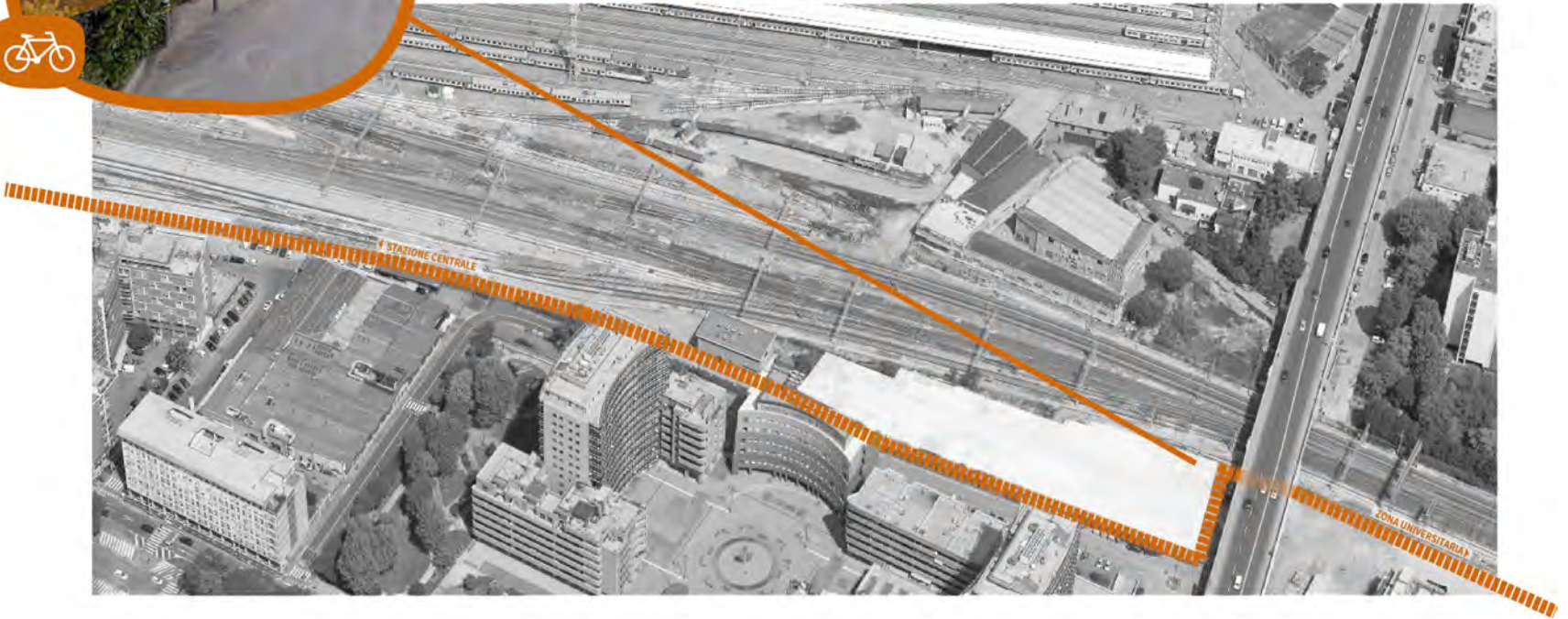
St = 4.510 mq
Sul = 12.000 mq

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

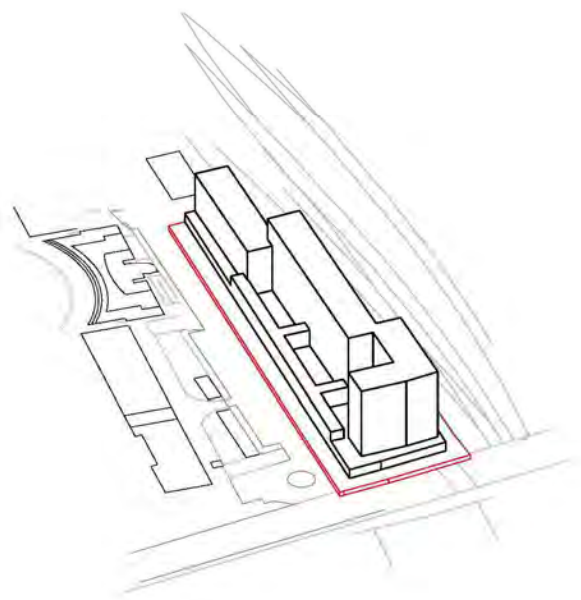
pista ciclabile



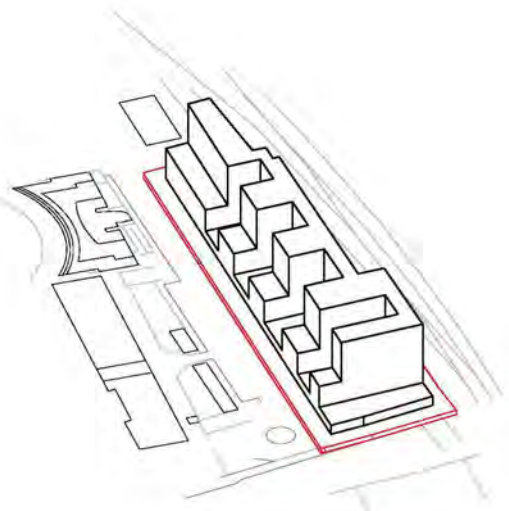
COLLEGAMENTO CICLOPEDONALE



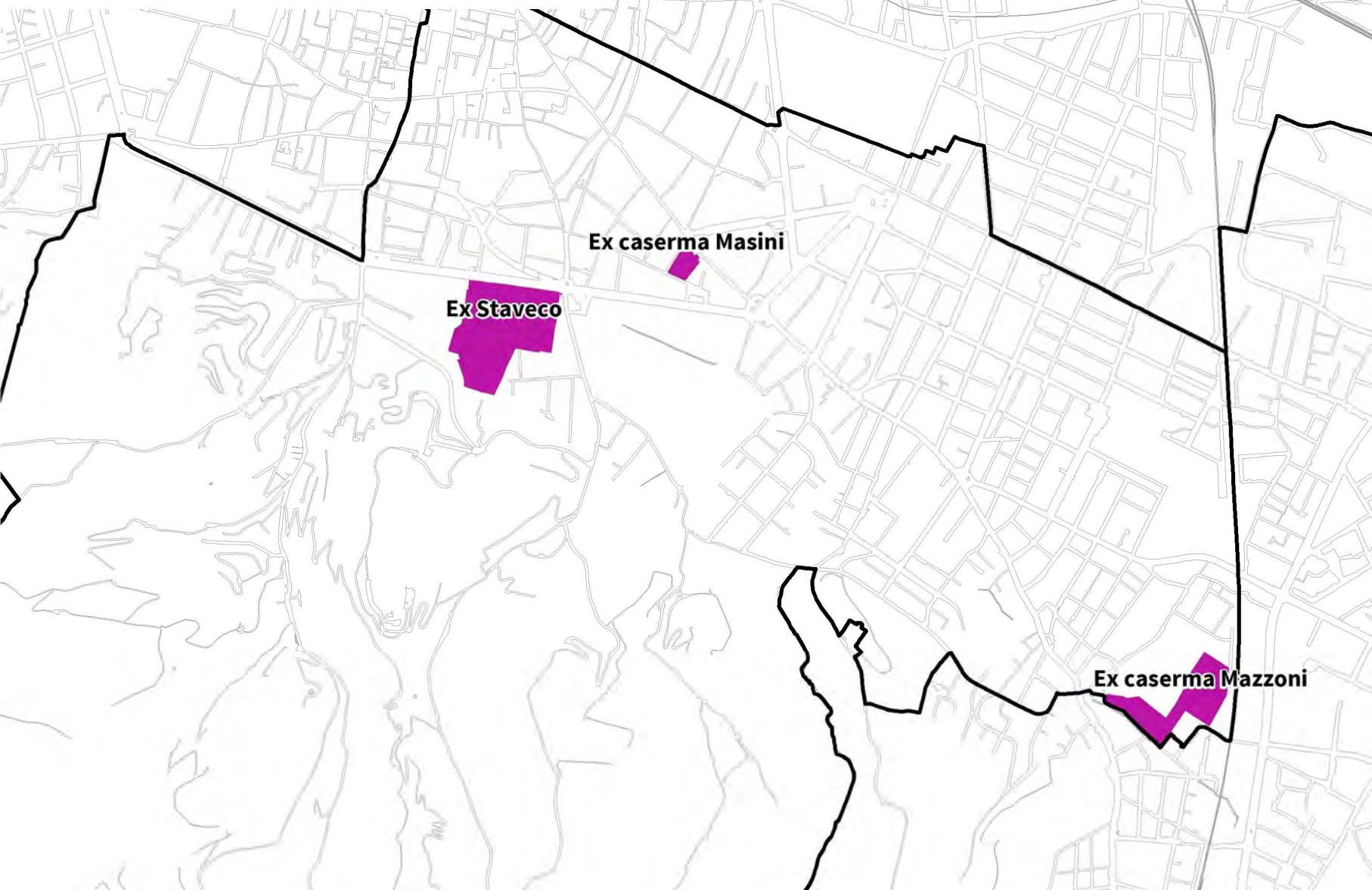
IPOTESI 1



IPOTESI 2



Quartiere Santo Stefano



Ex caserma Masini

Ex Staveco

Ex caserma Mazzoni



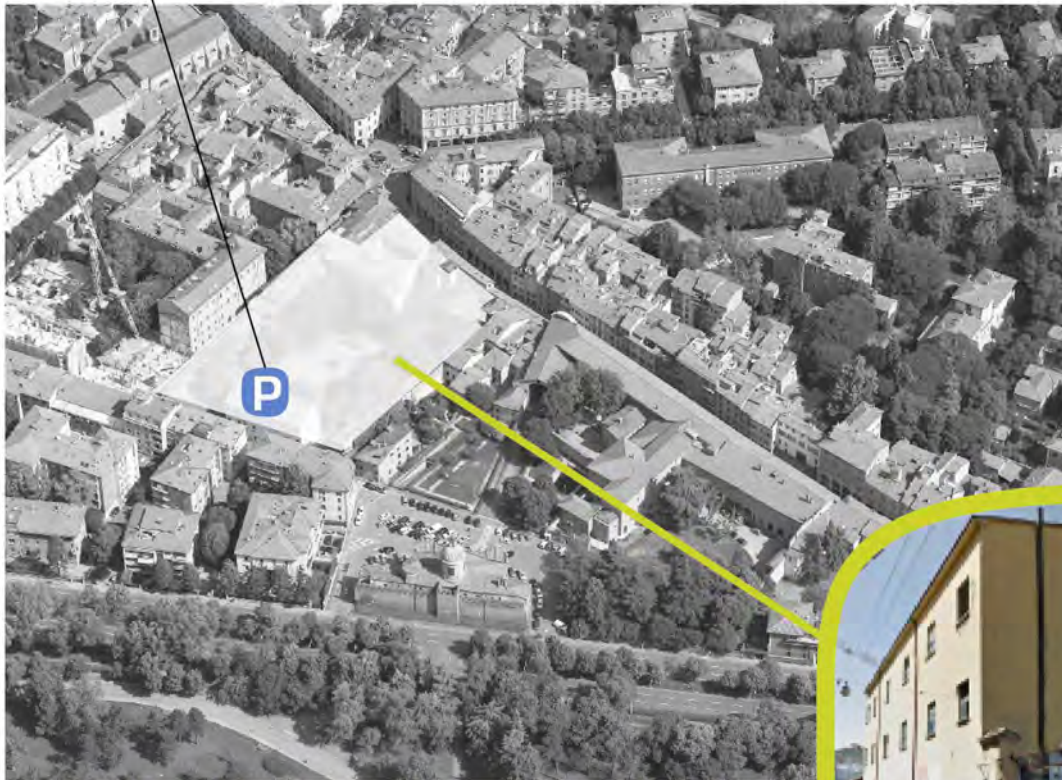
EX CASERMA MASINI

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



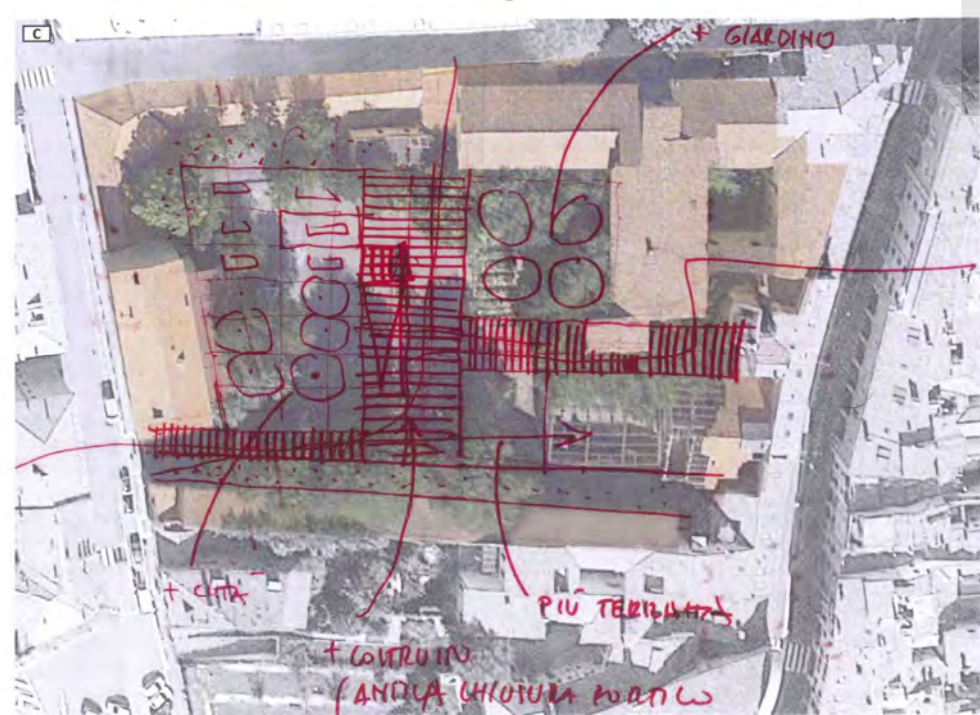
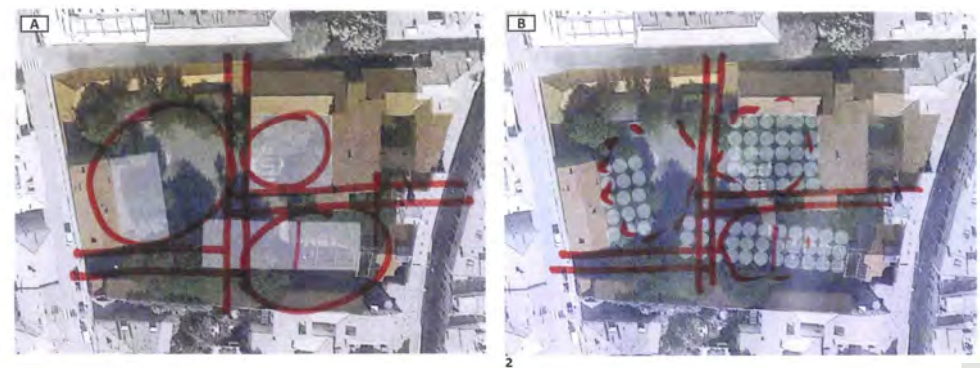
Studi propedeutici al Poc

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

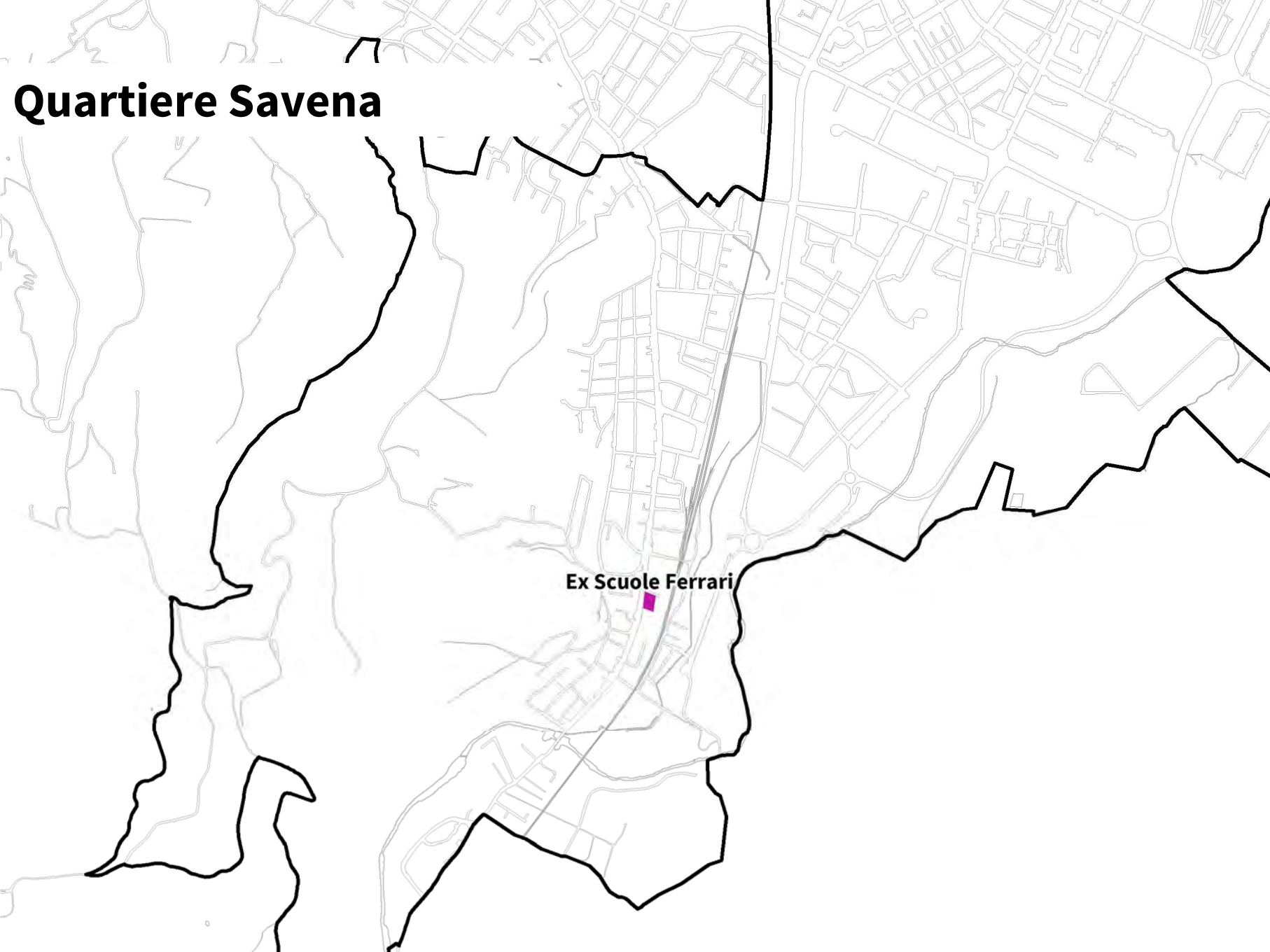
Studi propedeutici al Poc



Architettura: [unreadable]
Progetto: [unreadable]

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

Quartiere Savena



Ex Scuole Ferrari

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”



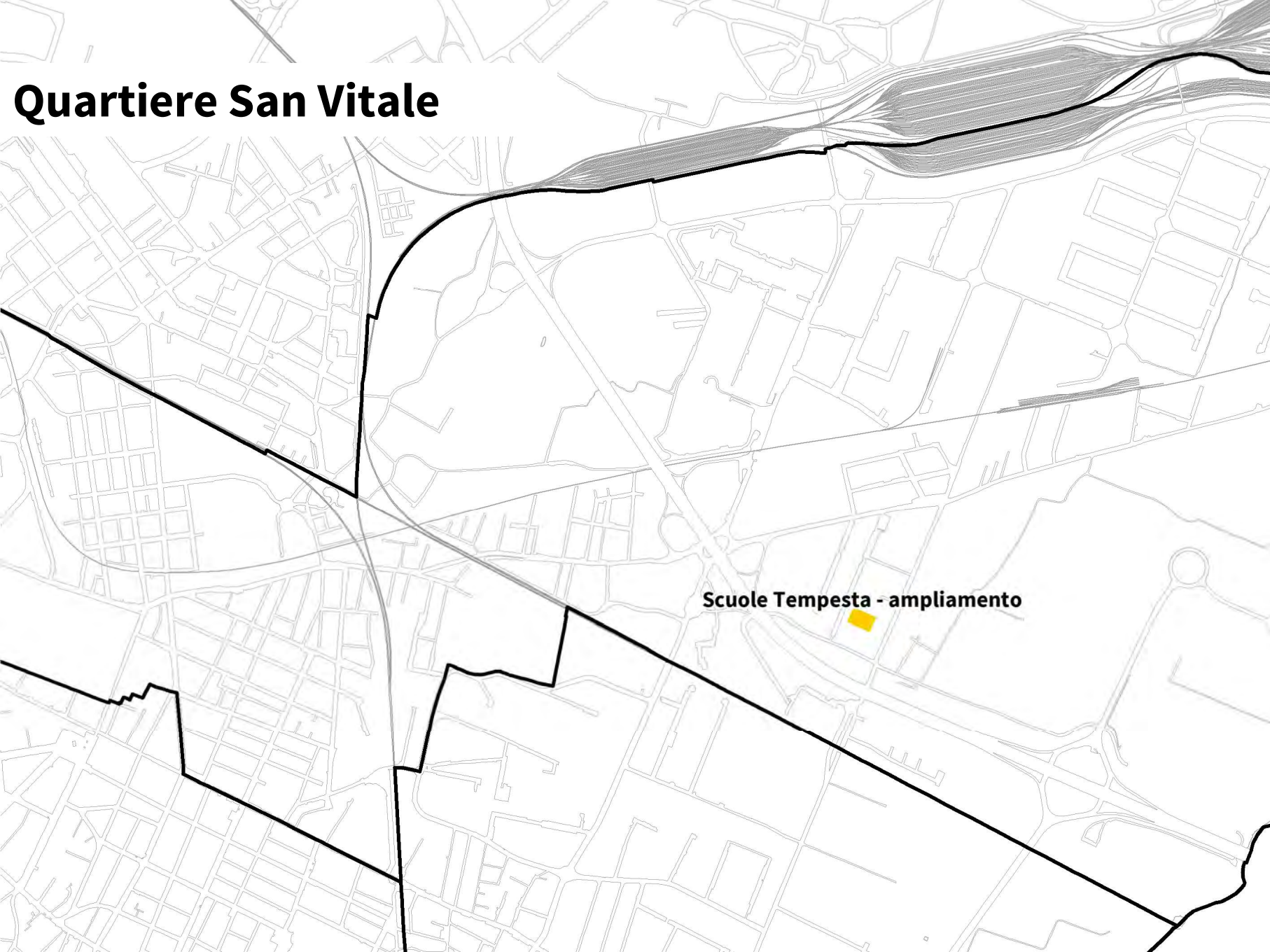
RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO DISMESSO





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.





01 CIRCUITO

Segnalazione di circuiti di collegamento ciclo pedonale sport e attività in connessione con il contesto atargato

05 PASSAGGIO MATTEI

I principali varchi pedonali e ciclabili sono oggetto di riconfigurazione nel quadro del potenziamento e messa in sicurezza dei collegamenti previsti

02 TUNNEL MARTELLI

Luce colori e grafica possono con poco trasformare i sottopassaggi e aiutare a ridurre la "distanza" con il resto della città

04 PIAZZA DEI COLORI

luogo di cerniera tra le attività esterne e il nuovo parco in stretto legame con il progetto "i colori dell'orto" e le associazioni qui attive, zona per mercato all'aperto

03 TUNNEL RIVANI

luce colori e grafica possono con poco trasformare i sottopassaggi e aiutare a ridurre la "distanza" con il resto della città

"PIOPPEO MATTEI"

SCUOLA PRIMARIA TEMPESTA

CIRCOLO TENNIS SIRO

PALESTRA TEMPESTA

CENTRO SOCIALE GROCE DEL BIANCO

PIAZZA DEI COLORI
BIBLIOTECA
CENTRO GIOVANI
VARIE ASSOCIAZIONI ATTIVE

CASA ACCOGLIENZA RIVANI

CENTRO UNIVERSITARIO VILLA PALLAVICINI

GENTRI ACCOGLIENZA ROSTOM E CASA WILLY

CENTRO CULTURALE ISLAMICO AN-HUR

VIA MARTELLI

VIA MARTELLI

VIA MARTELLI

VIA RIVANINI

VIA ANTOLINI

VIA PALLAVICINI

VIA ROSTOMI

VIA MATTEI

03

01

05

04

02

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

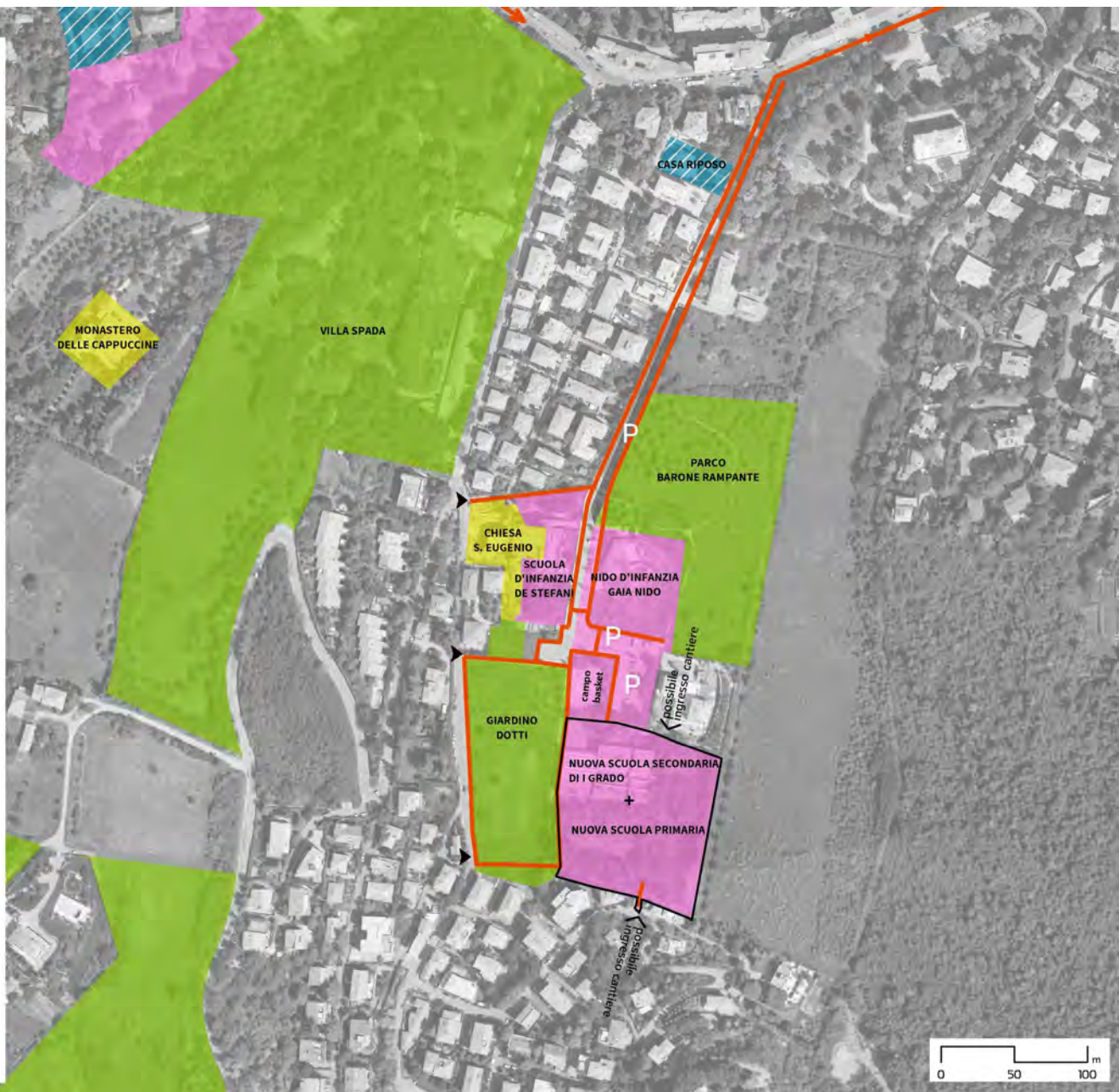
La scuola media esistente deve essere sostituita con un nuovo complesso scolastico costituito da una scuola primaria e da una scuola secondaria di primo grado.

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 Psc.

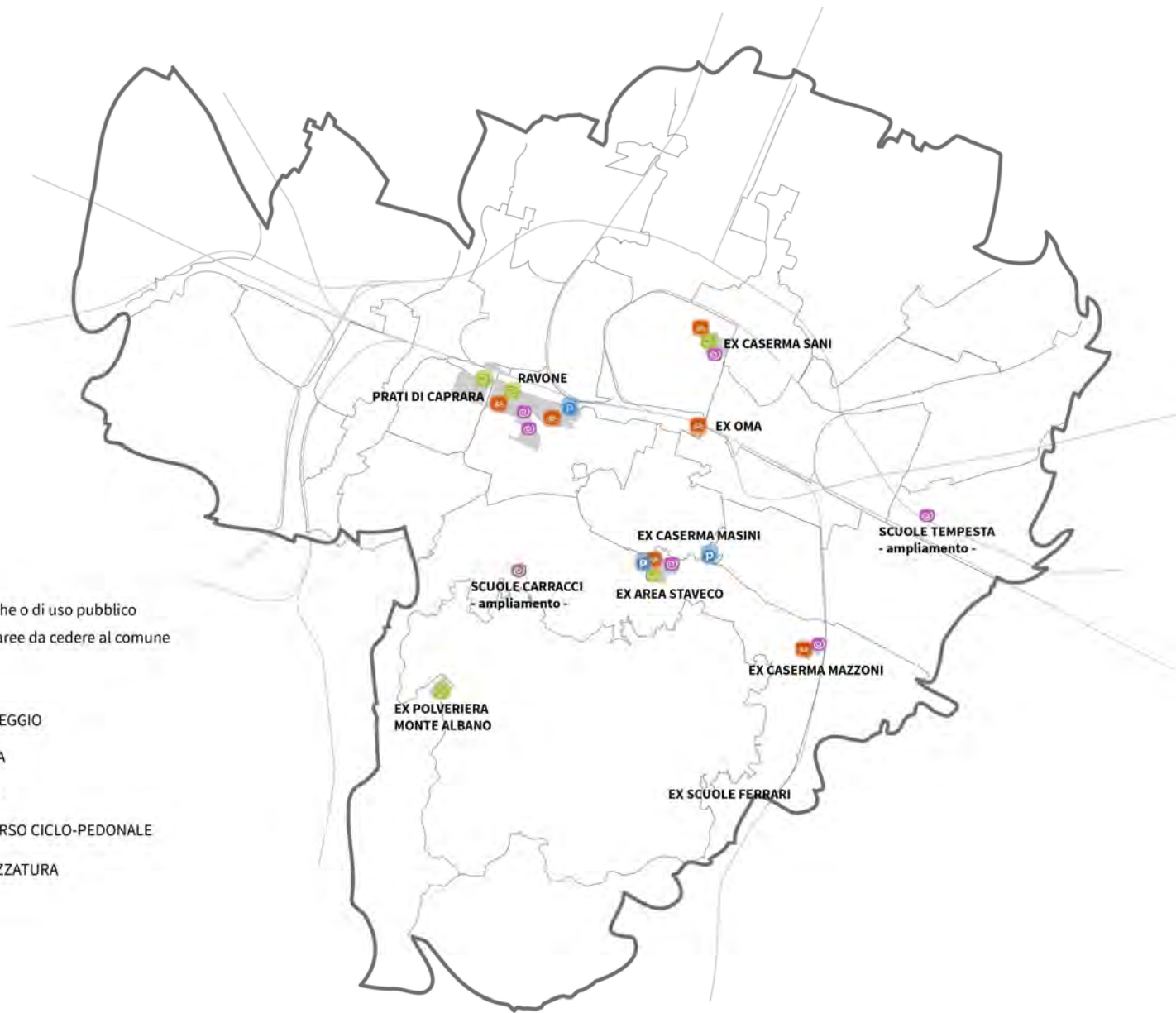
Il rafforzamento di attrezzature di uso collettivo come le scuole, le biblioteche (qui vicino quella nel parco di villa Spada, in via di Casaglia), i musei (a villa Spada il museo della tappezzeria, villa delle Rose è una sede della Galleria comunale di arte moderna), i teatri (Teatro delle Celebrazioni 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".



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



su aree già pubbliche o di uso pubblico
su aree da cedere al comune

- PARCHEGGIO
- STRADA
- VERDE
- PERCORSO CICLO-PEDONALE
- ATTREZZATURA

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



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
	LIBERA		DI INIZIATIVA PUBBLICA		DI INIZIATIVA PRIVATA		
	Sul (mq)	alloggi	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

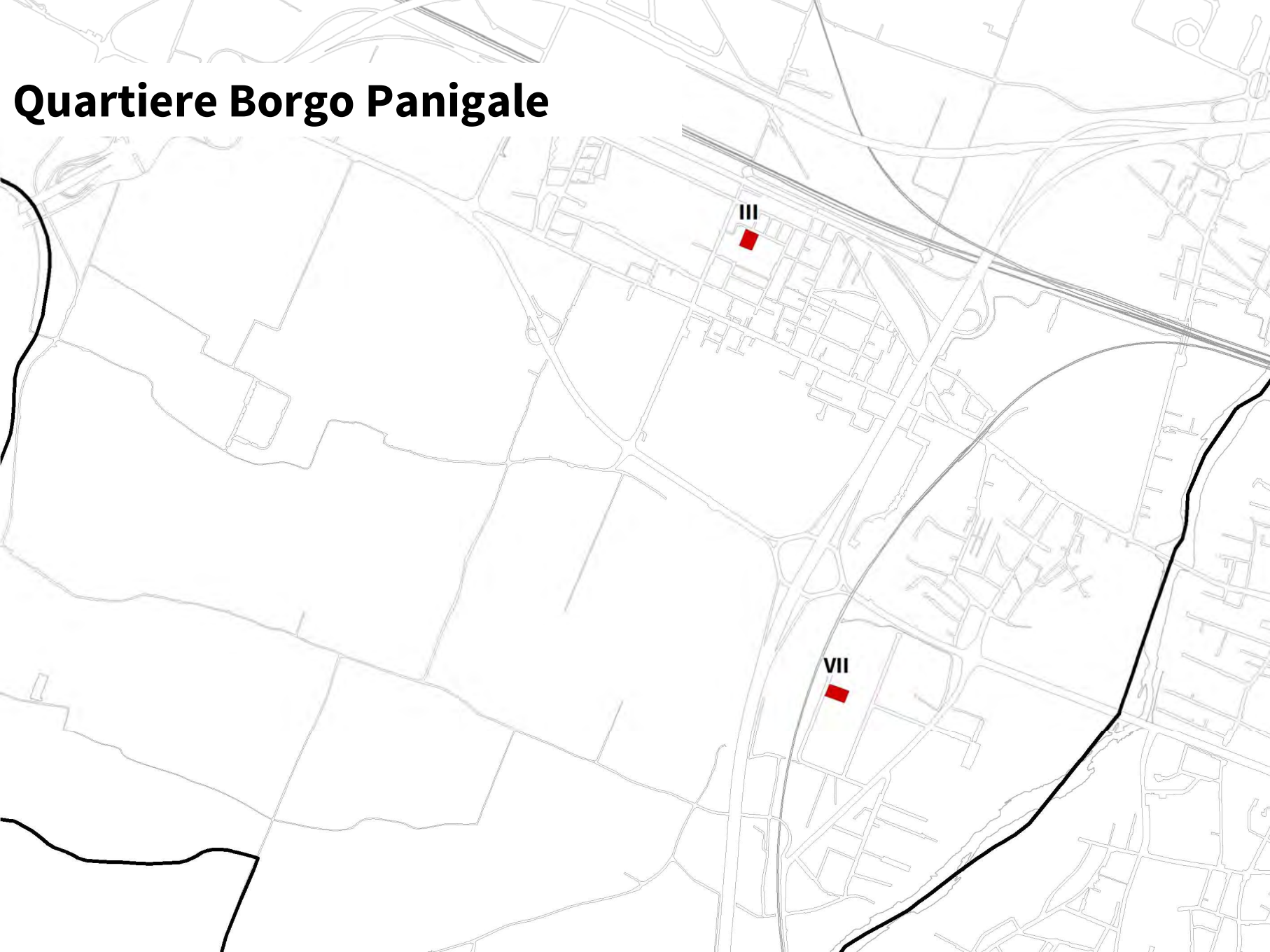


RICLASSIFICAZIONE DI

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

(VARIANTE AL RUE)

Quartiere Borgo Panigale



Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto dalla tavola

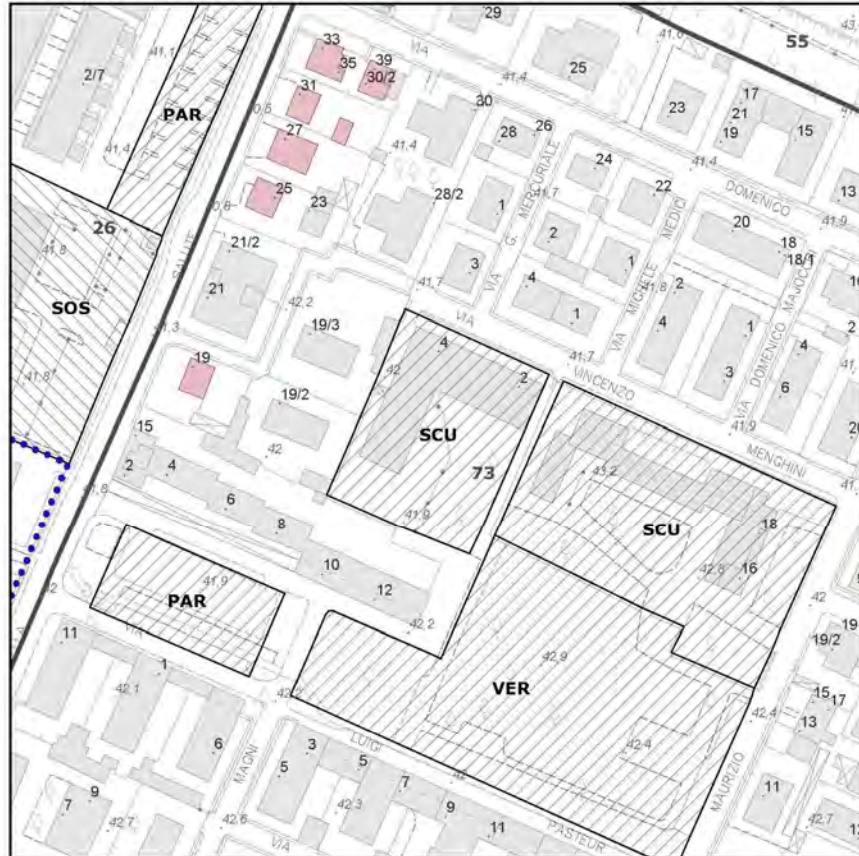
"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 27 - Scala 1:2.000

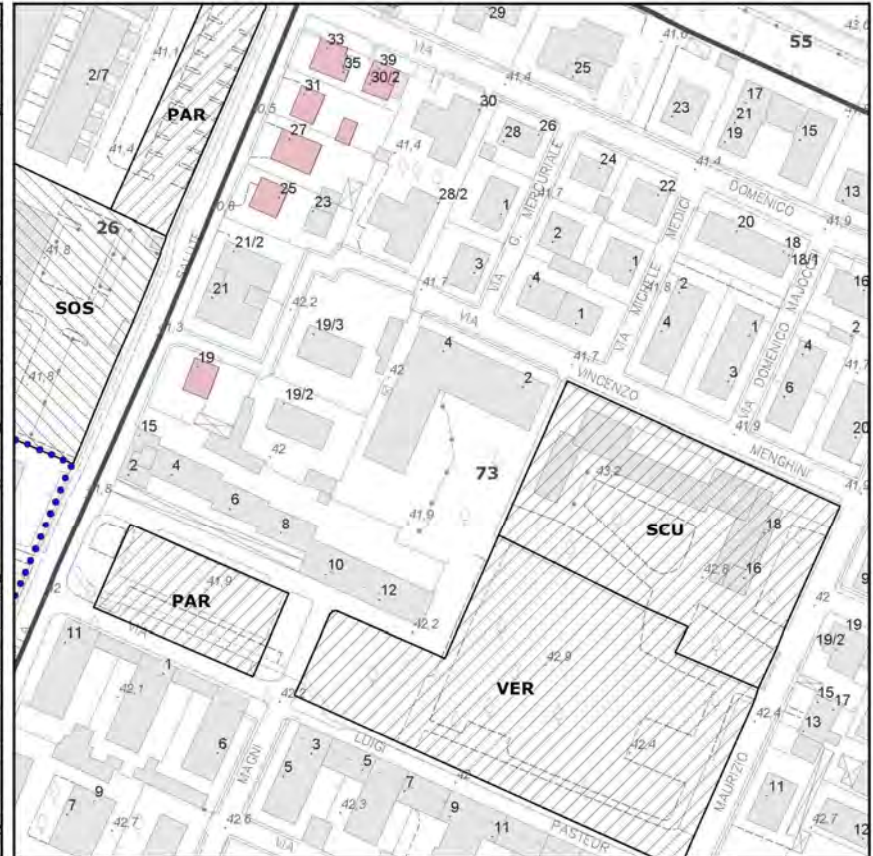
1/2	3	4	5						
6	7	8	9	10	11	12	13	14	
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
75	76	77	78	79	80	81	82	83	84

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

RUE vigente



Variante



Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto dalla tavola

"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 37 - 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	84	85

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

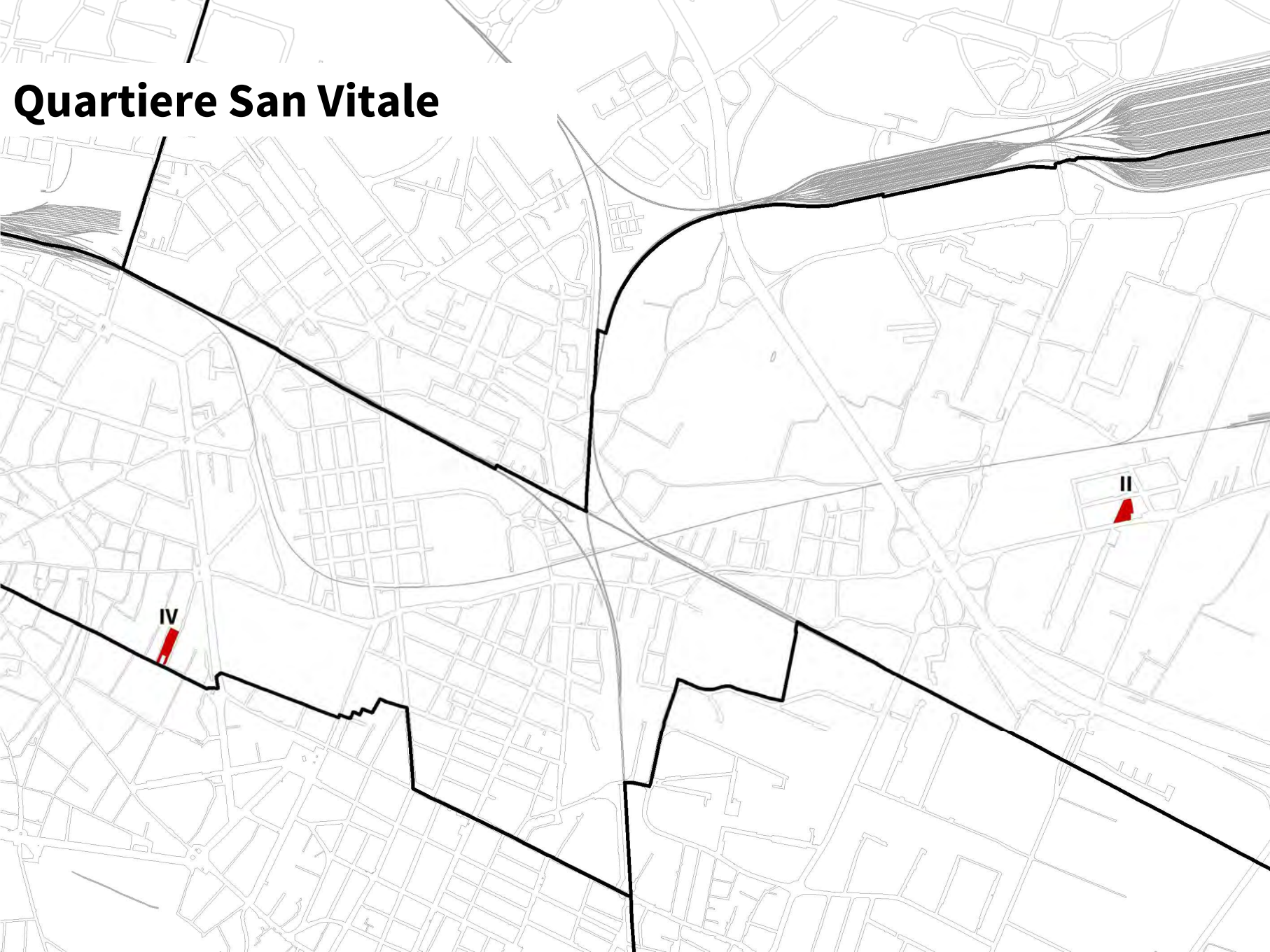
RUE vigente



Variante



Quartiere San Vitale



Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto dalla tavola

"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 52 - Scala 1:2.000

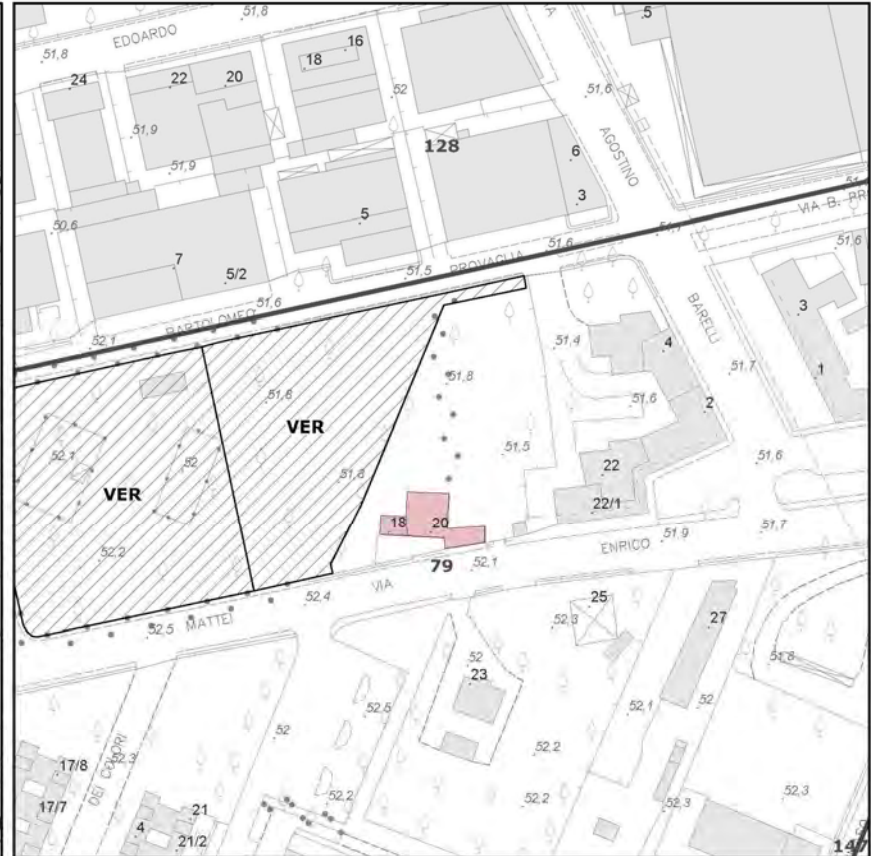
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83		

"Villetta Mattei" - Immobile sito in via Mattei 18-20 (II)

RUE vigente



Variante



Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto dalla tavola

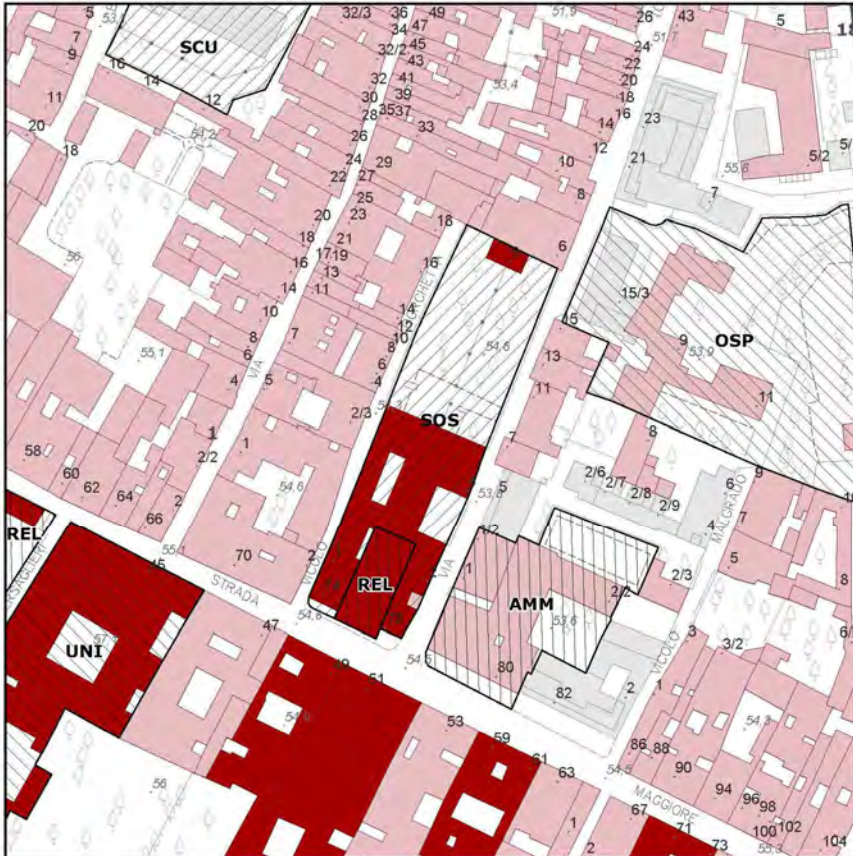
"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 50 - Scala 1:2.000

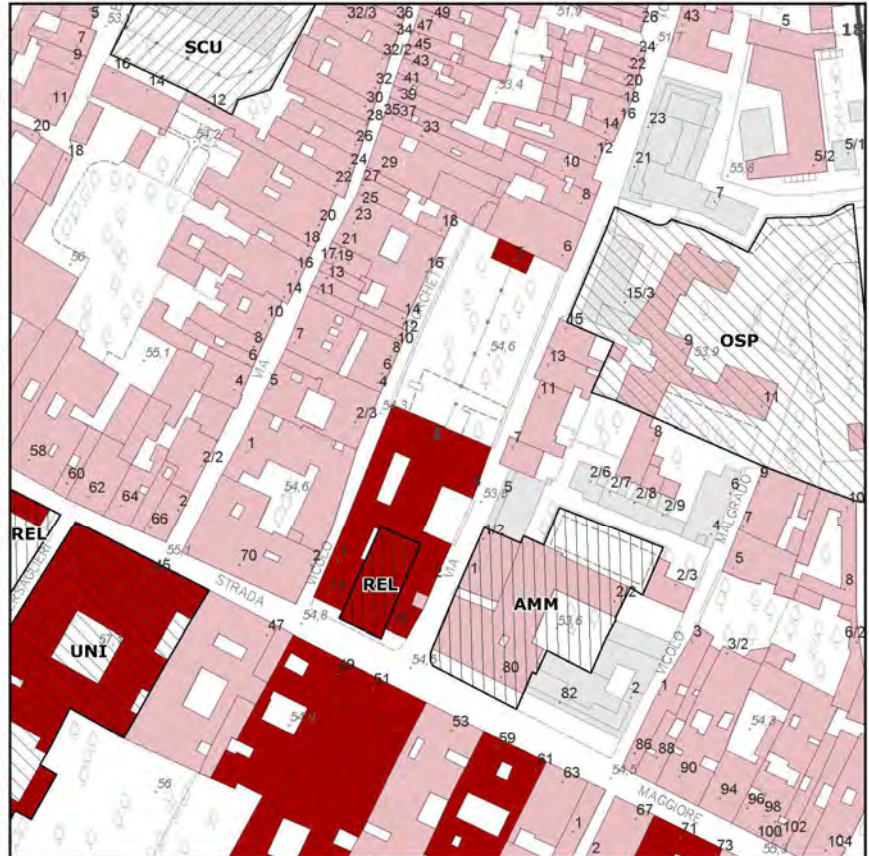
1	2	3	4	5					
6	7	8	9	10	11	12	13	14	
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51	52	53	
54	55	56	57	58	59	60			
61	62	63	64	65	66				
67	68	69	70	71	72	73			
74	75	76	77	78					
79	80	81	82						
83									

Immobile sito in Strada Maggiore 74 (IV)

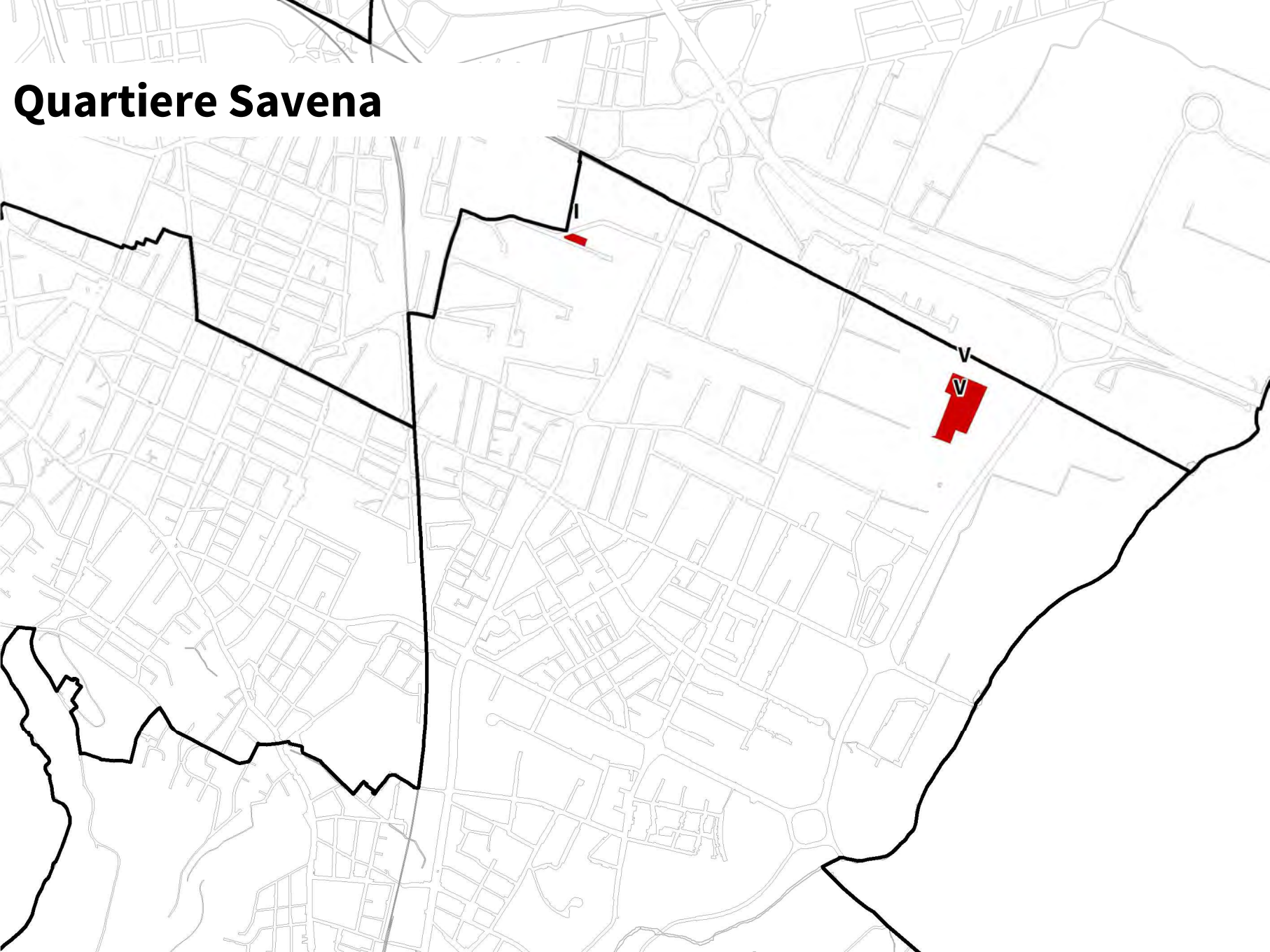
RUE vigente



Variante



Quartiere Savena



Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto dalla tavola

"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 51 - 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	84	85

Immobile sito in via Populonia 2 (I)

RUE vigente



Variante



Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto dalla tavola

"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 59 - Scala 1:2.000

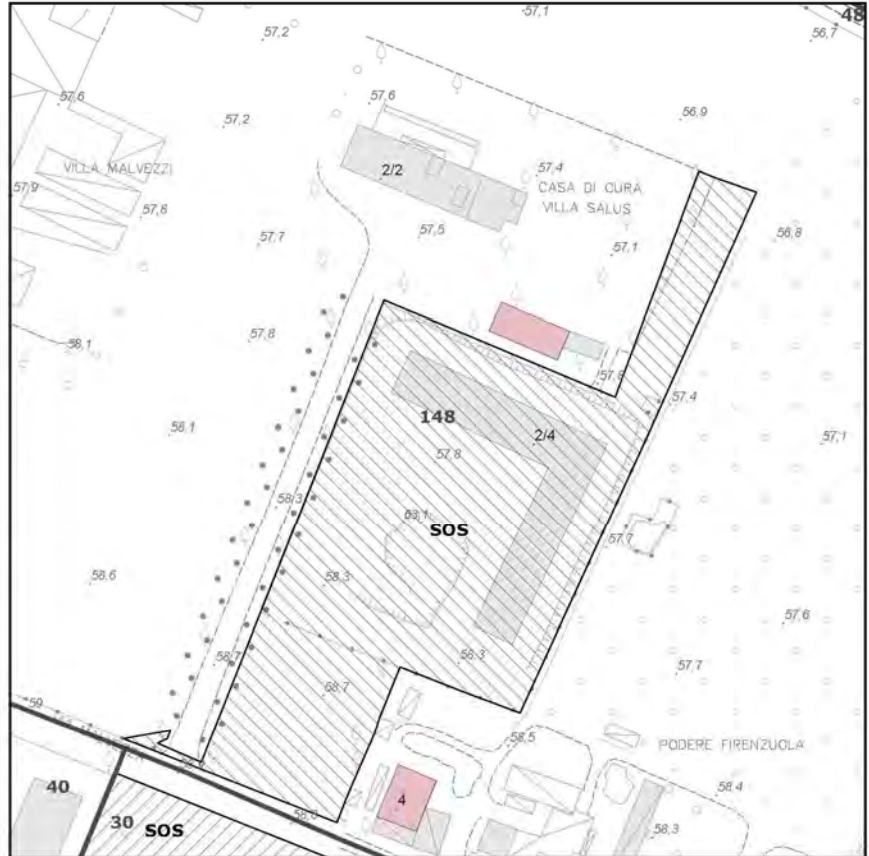
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83		

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

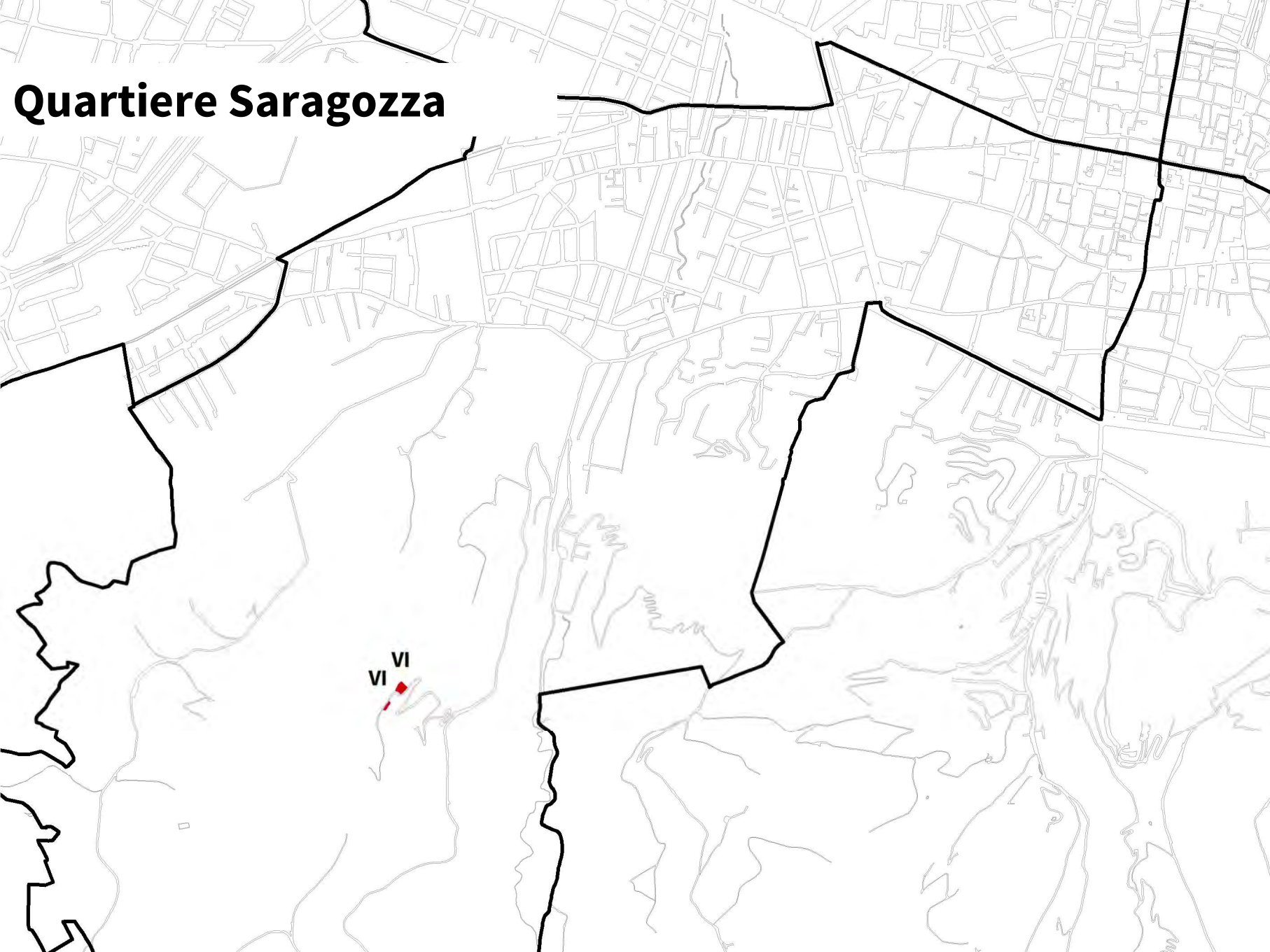
RUE vigente



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	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	84	85

Immobili siti in via casaglia 43-47 (VI)

RUE vigente



Variante

