



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Piani e Progetti Urbanistici  
U.I. Pianificazione Attuativa

# Poc con valore ed effetti di Pua - Situazione Scandellara

## **Accordo Procedimentale - 2010**

L'accordo ha come oggetto la definizione e la programmazione delle attività da porre in essere ai fini della valutazione di sostenibilità, finalizzata all'inserimento, previo specifico accordo ai sensi dell'art.18 della LR 20/00, in Poc, della proposta di interventi di riqualificazione della Situazione Scandellara, secondo gli obiettivi dettati dal Psc, per gli ambiti di riqualificazione.

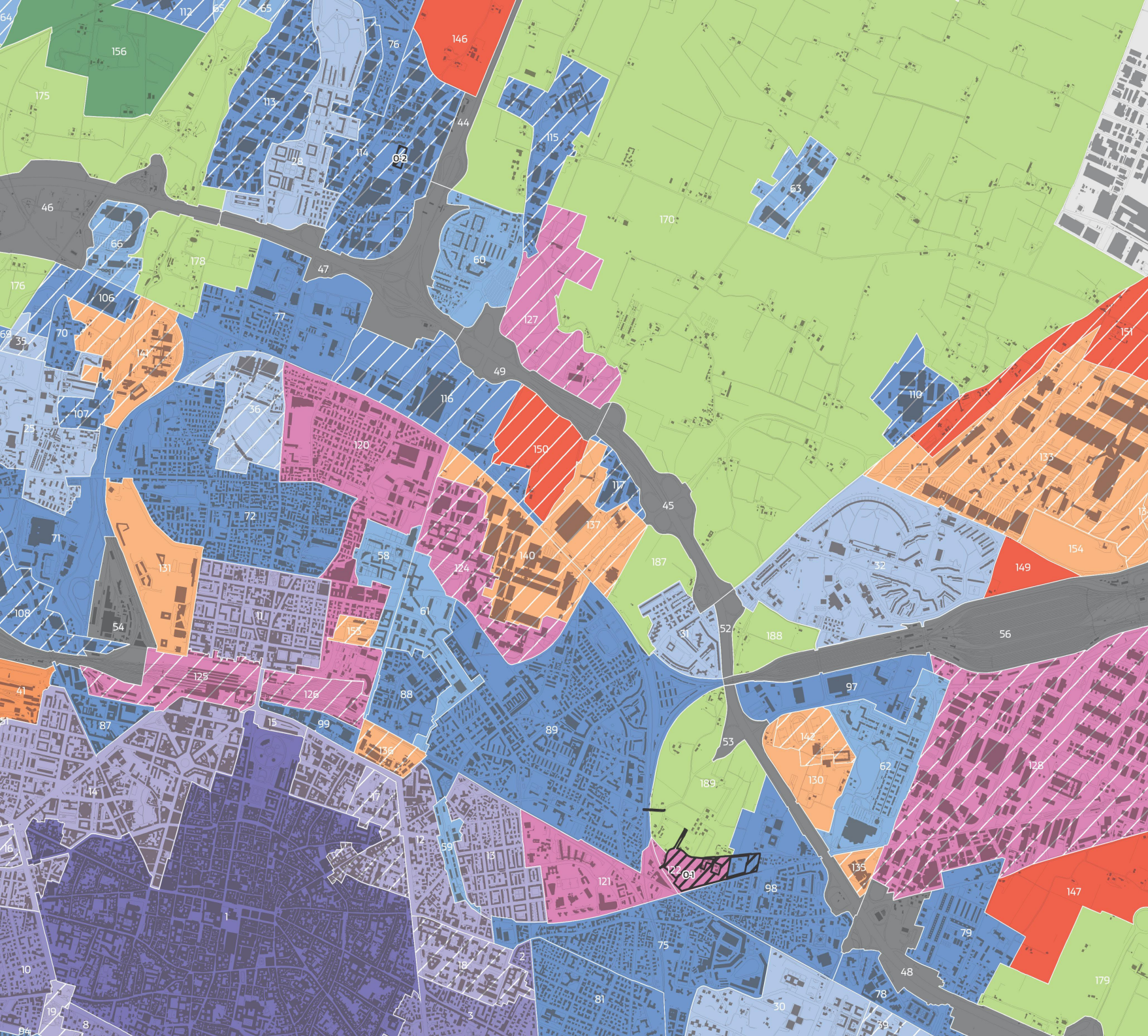
## **Integrazione Accordo Procedimentale - 2012**

Le parti private si impegnano ad avviare, congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato, un percorso partecipativo con l'obiettivo di accrescere la qualità e il successo delle trasformazioni stesse, valorizzando il contributo attivo e propositivo degli abitanti e delle pratiche di uso in atto.

## **Accordo ex art.18 LR 20/00 - 2014**

L'accordo è finalizzato alla elaborazione ed approvazione del Poc con valore di Pua relativo agli interventi di riqualificazione dell'Ambito di Riqualificazione misto n. 122 – Rimesse (parte) in coerenza con gli obiettivi dettati dal Psc (Situazione “Scandellara”), oltre alla riqualificazione di un'area nell'Ambito “Consolidato di qualificazione diffusa specializzato n° 114”(via del Tuscolano).

Poc con valore ed effetti di Pua  
Situazione Scandellara



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

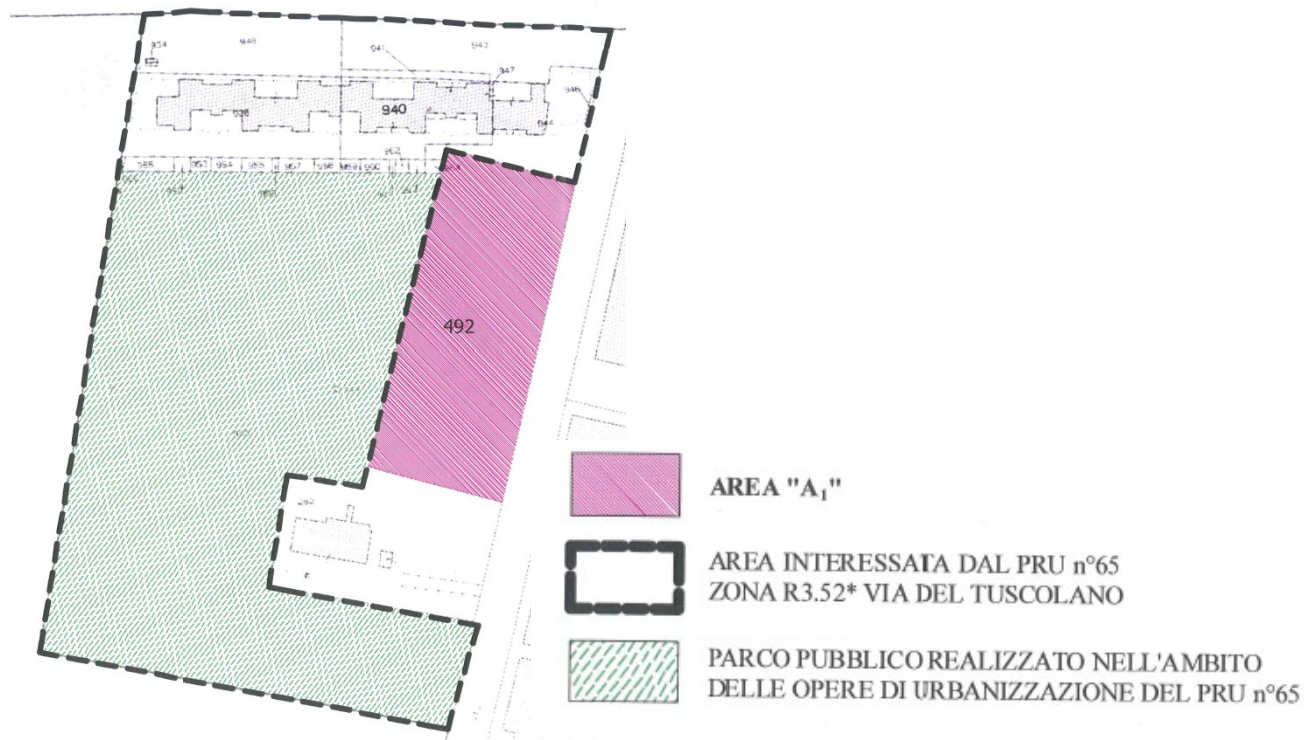
Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

# Aree di Intervento - Foto aerea



# Aree di Intervento

Aree a sud di via  
Scandellara nell'Ambito  
di Riqualificazione Misto  
n.122, Rimesse,  
Situazione Scandellara,  
(Fig - area A+B)



Riqualificazione  
dell'area in via del  
Tuscolano  
nell'Ambito Consolidato  
di Qualificazione Diffusa  
Specializzata n.114  
(Fig - area A1)

# Obiettivi

## Scandellara

L'obiettivo del presente Poc è la realizzazione dell'insieme delle strategie dettate dal Psc, pertanto la riqualificazione delle aree svolge un ruolo fondamentale e strategico. Obiettivo che attraverso l'inserimento in Poc potrà contribuire ad un recupero più vasto del contesto, eliminando così cause di degrado sociale, fisico e ambientale, ricostruendo un tessuto urbano compatibile con l'attuale caratterizzato da residenze e servizi (scuole, centro sociale per anziani).

## Tuscolano

L'intervento ha come obiettivo la sistemazione dell'area rettangolare con la creazione di nuove connessioni al verde pubblico limitrofo, nonché l'arredo di una parte di quest'ultimo con un'area giochi e con panchine. La nuova area di intervento infatti, per la quale la strumentazione urbanistica prevede l'acquisizione mediante perequazione, funge proprio da completamento del verde pubblico esistente, al momento parzialmente attestato sulla viabilità pubblica e quindi non di facile fruizione.

# Rimozione cause del degrado

Sgombero dell'area  
dagli occupanti  
abusivi



Recinzione e presidio continuativo dell'area dal 2010 a oggi.  
Bonifica e smaltimento dei manufatti contenenti amianto.

# Stato ieri/oggi



2010



2015



# Percorso partecipativo

## progetto scandellara

interventi di trasformazione urbana in san vitale

### DOVE, il contesto

La zona intorno a via Scandellara (tra via del Torpiano, la strada SMI e la Lungoripa), è caratterizzata dalla presenza di tre diversi paesaggi: un territorio rurale, un'area densamente edificata lungo via Massarini, il recente insediamento di via Largo.

Il territorio è verde per la presenza di giardini e zone di campagna e ha al suo interno un importante polo di servizi: scuole, biblioteca, servizi educativi, culturali, sportivi.

Fine a poco tempo fa c'era inoltre lungo la via Scandellara un'ampia area chiamata "dei rottami", un'antica zona senza fognature e con illuminazione che, fin dagli anni '60 e '70, ospitava dei disordinati insediamenti spontanei di piccole attività artigianali e rottami, che portarono alla costruzione di makeshift ed edifici precari. L'occupazione abusiva di parte dei terreni e di edifici e lo sviluppo di attività illecite avevano nel tempo degradato ulteriormente quest'area.

### COME, il percorso

Il nuovo progetto urbanistico prevede importanti trasformazioni nell'area dei rottami, oggi già parzialmente bonificata, si costruiranno nuove abitazioni o spazi pubblici. Nella zona di via Scandellara verranno migliorati i percorsi ciclabili e pedonali e le connessioni dell'area con il resto della città.

L'amministrazione comunale, d'accordo con i proprietari dell'area e il Quartiere San Vitale, vuole coinvolgere quindi chi vive o frequenta la zona per definire insieme gli obiettivi prioritari della riqualificazione, in parte già individuati a partire dalle osservazioni dei cittadini raccolte sia in occasione del laboratorio per "Via Largo: la campagna di quartiere. Un nuovo parco per il Quartiere e la città" (2009-2010) che da un questionario e una successiva assemblea di Quartiere sulla riqualificazione dell'area Scandellara-Massarini (2010).

Lo scopo del percorso è di **informare** sui processi di trasformazione previsti per la zona **condividere** con i cittadini gli obiettivi di riqualificazione che riguardano gli spazi pubblici **coinvolgere** attivamente gli abitanti nella progettazione di alcuni interventi individuati come prioritari.

### COSA, le azioni

L'area dell'intervento è di proprietà privata ed è grande circa 60.000 mq. Il progetto prevede di costruire 150 appartamenti e di affiancarvi ad essi altri edifici per usi differenti come ad es. il commercio di vicinato, attività di servizio alle case e alle persone, ecc. La superficie edificabile è nel complesso di 73.000 mq.

Il Comune ha sottoscritto un accordo con le proprietà che ha previsto cinque azioni:

1. bonificare la zona dei "rottami", che era causa di degrado sociale, fisico e ambientale. CO ha consentito di far allontanare gli occupanti abusivi, bonificare il suolo e smaltire i manufatti che costituivano amianto. L'area è ora sconsigliata e presidiata giorno e notte in attesa dei lavori.
2. realizzare uno studio di sostenibilità ambientale, territoriale, urbanistica e della mobilità per valutare preventivamente il progetto e i suoi effetti.
3. avviare, insieme al Comune e al Quartiere San Vitale, un percorso partecipativo per accrescere la qualità delle trasformazioni urbane, valorizzando il contributo attivo e propositivo dei cittadini e condividendo con loro gli obiettivi di pubblico interesse.
4. realizzare interventi di riqualificazione di interesse pubblico, anche al di fuori dell'area di progetto, a partire dalle indicazioni del Piano Strutturale Comunale (PGC) e da quelle espresse dai cittadini.
5. realizzare nuovi appartamenti rispettando i parametri di qualità in termini di compatibilità ambientale e ottimizzando l'uso di fonti energetiche rinnovabili. Il 20% dei nuovi alloggi saranno inoltre destinati all'edilizia sociale.

Le prime due azioni sono già state concluse e si sta ora realizzando la terza: incontri pubblici aperti ai cittadini e diverse attività per coinvolgere gli operatori del senza-pavero nell'area.

Gli obiettivi sui quali concordare riguardano le connessioni dell'area con altre parti della città, la sicurezza di pedoni e ciclisti, la riqualificazione e il trasporto pubblico.



#### 1° Incontro venerdì 26 ottobre ore 17.00

Itinerario itinerari la Biblioteca di via Scandellara, 50

#### I luoghi e gli obiettivi del progetto

Passeggiata esplorativa nella zona interessata dagli interventi

L'incontro prosegue nella Sala multimediale della Scuola

Garano presenti:

Milena Naldi - Presidente del Quartiere San Vitale, Simone Borsari -

Presidente del Quartiere San Donato, Fabio Donato - progettista

dell'intervento urbanistico

#### 2° Incontro martedì 6 novembre ore 17.00

Sala Multimediale delle Scuole, via Scandellara, 53/0

#### Discutiamo le prime ipotesi di trasformazione

#### 3° Incontro venerdì 23 novembre ore 17.00

Sala Multimediale delle Scuole, via Scandellara, 53/0

#### Presentazione del Masterplan (il piano d'azione)

Per informazioni:  
[www.urbanismetecologia.it](http://www.urbanismetecologia.it)  
[info@urbanismetecologia.it](mailto:info@urbanismetecologia.it)

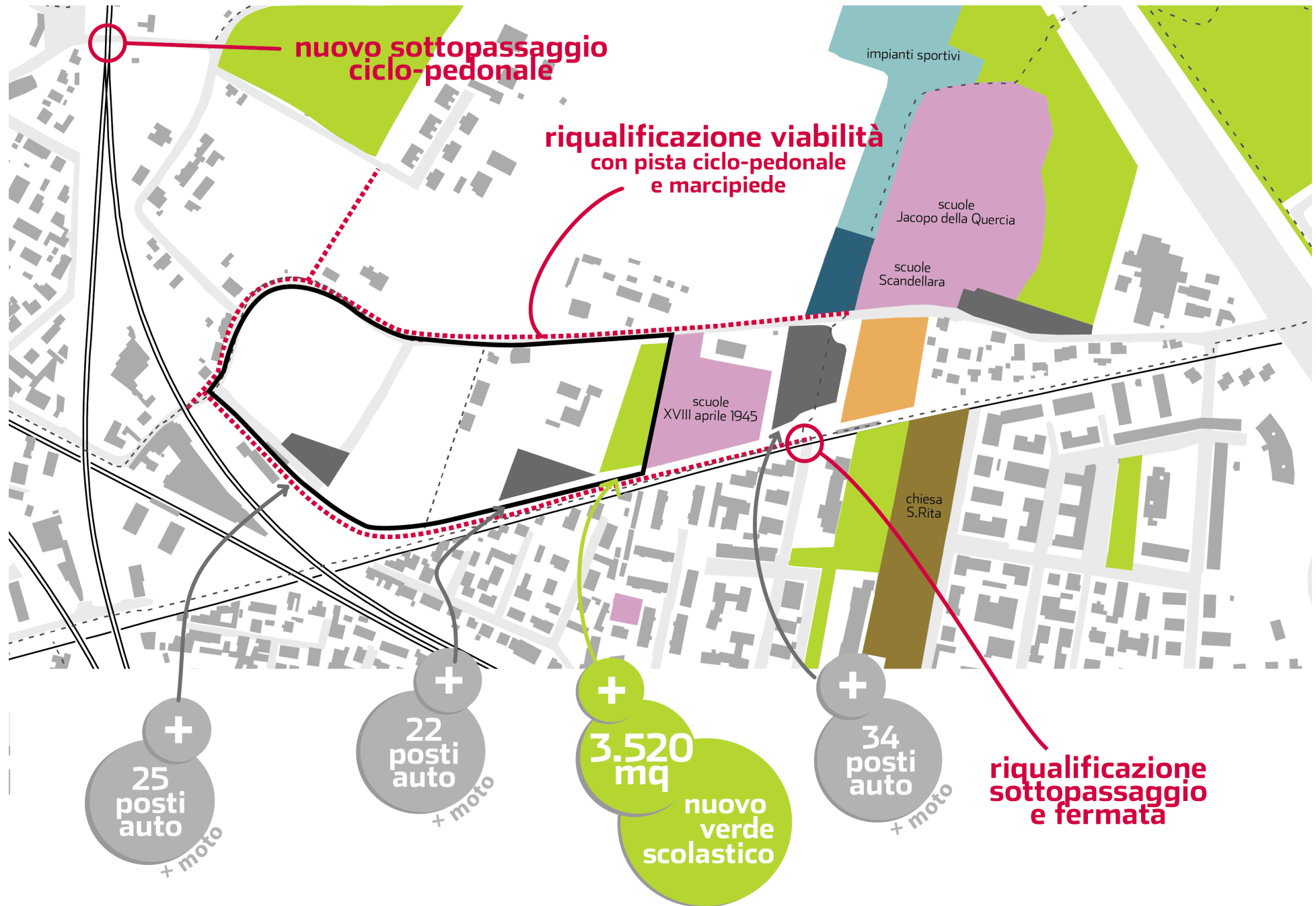


Primo incontro pubblico  
 26 ottobre 2012

# Progetto: Connessioni



# Progetto: mobilità, parcheggi e percorsi ciclabili



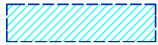
# Planimetria - Scandellara



### Verde Pubblico:

V1 = 3.520 mq  
 V2 = (cfr. tav. B.03/A1) 5.865 mq

**Totale V = 9.385 mq**



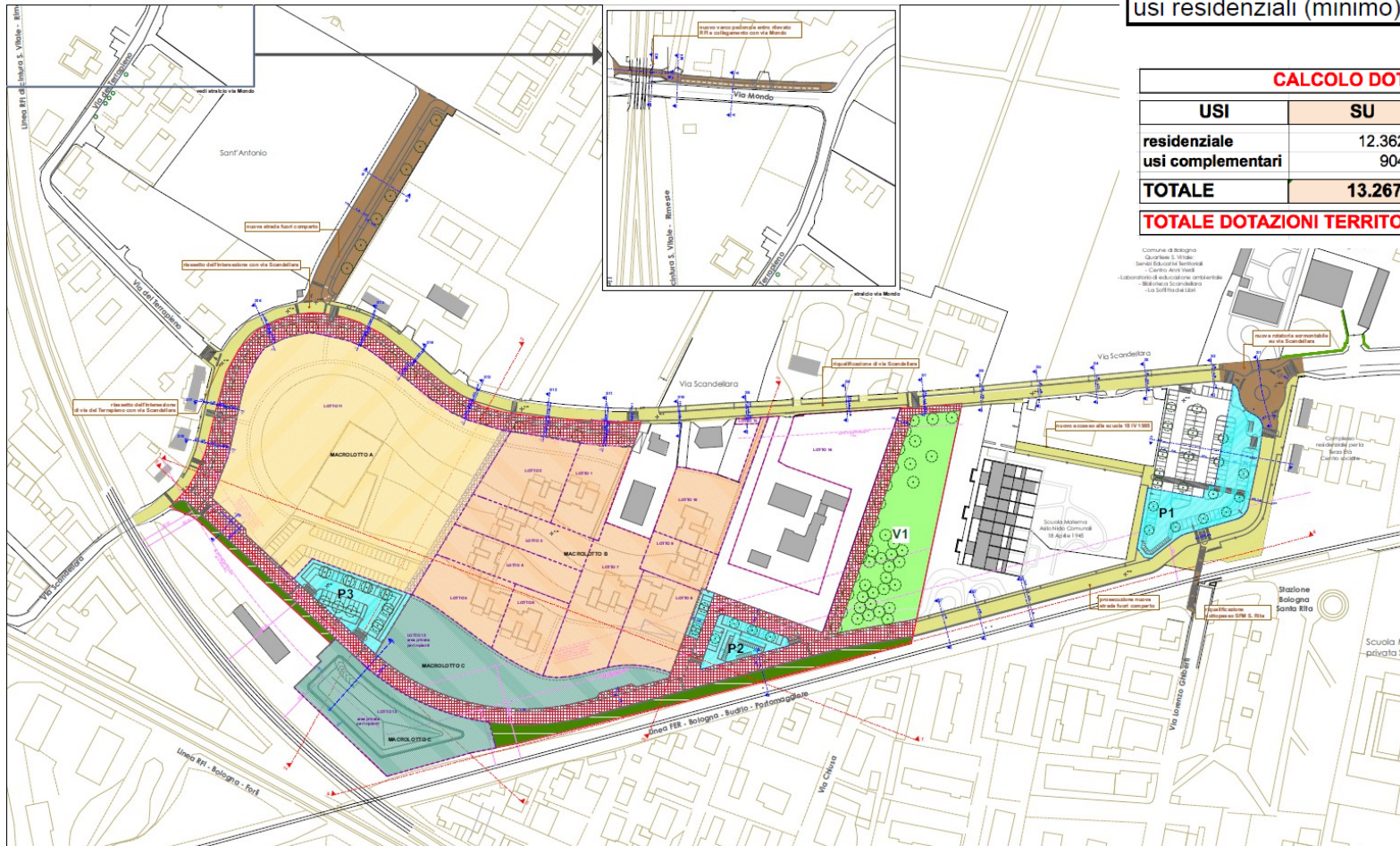
### Parcheggi Pubblici:

P1 = 2.103 mq  
 P2 = 875 mq  
 P3 = 1.395 mq  
 P4(cfr. tav. B.03/A1) 220 mq

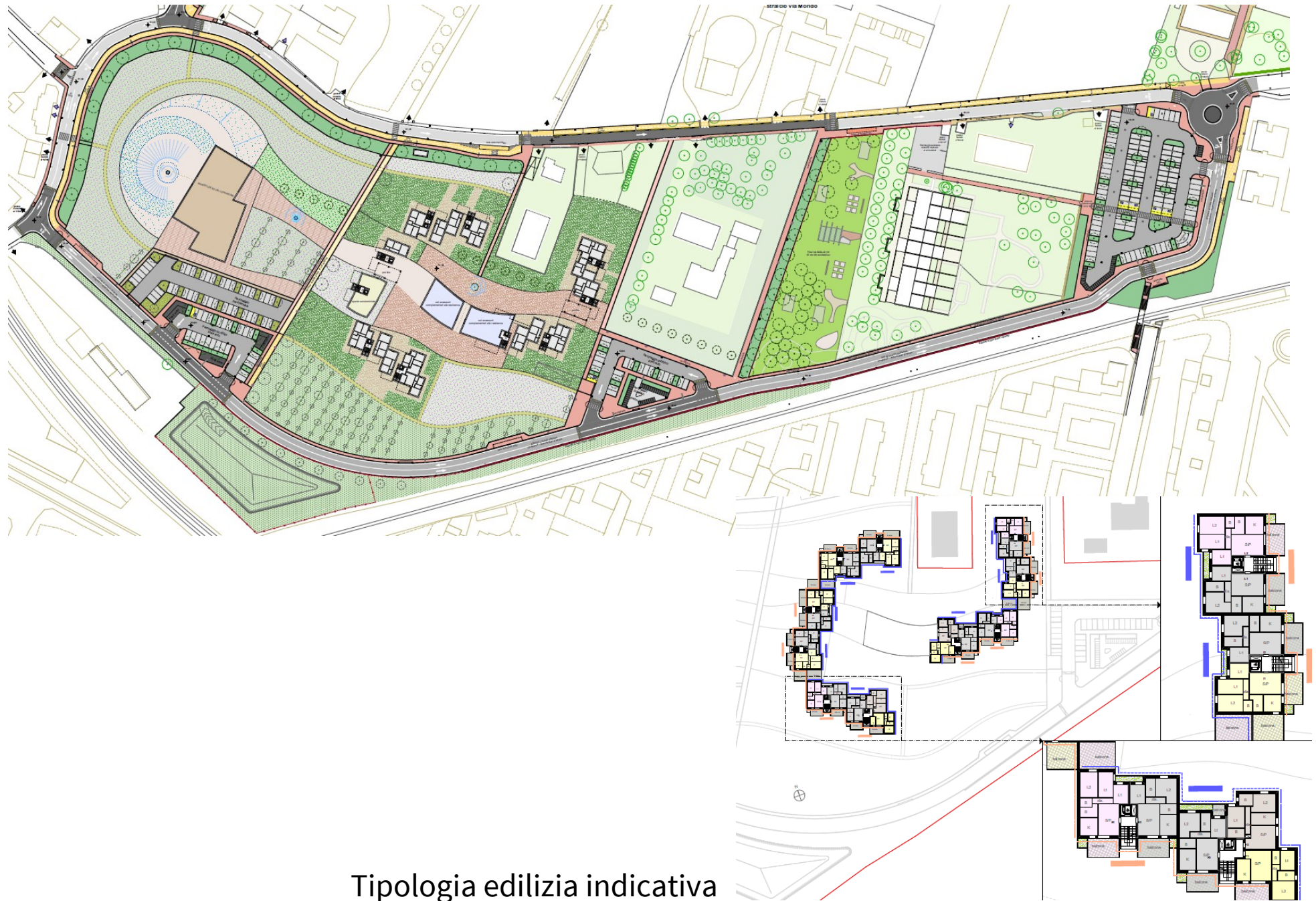
**Totale PU = 4.593 mq**

SUP. TERRITORIALE [mq]	60.305,00	
<b>SUPERFICIE UTILE INSEDIABILE</b>		
	Ut [mq/mq]	Su [mq]
libero mercato	0,15	9.045,75
affitto calmierato	0,07	4.221,35
<b>TOTALE</b>		<b>13.267,10</b>
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>		
usi complementari alla residenza (max 10% edilizia libero mercato)		904,58
usi residenziali (minimo)		12.362,53

<b>CALCOLO DOTAZIONI TERRITORIALI RICHIESTE</b>					
USI	SU	PU	DT		
residenziale	12.362,53	30%	3.708,76	70%	8.653,77
usi complementari	904,58	40%	361,83	60%	542,75
<b>TOTALE</b>	<b>13.267,10</b>		<b>4.070,59</b>		<b>9.196,51</b>
<b>TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI RICHIESTE</b>					<b>13.267,10</b>



# Progetto Architettonico



Tipologia edilizia indicativa

# Rappresentazioni Tridimensionali



# Planimetria - via del Tuscolano



## Verde Pubblico:

V1 = 3.520 mq  
V2 = (cfr. tav. B.03/A1) 5.865 mq

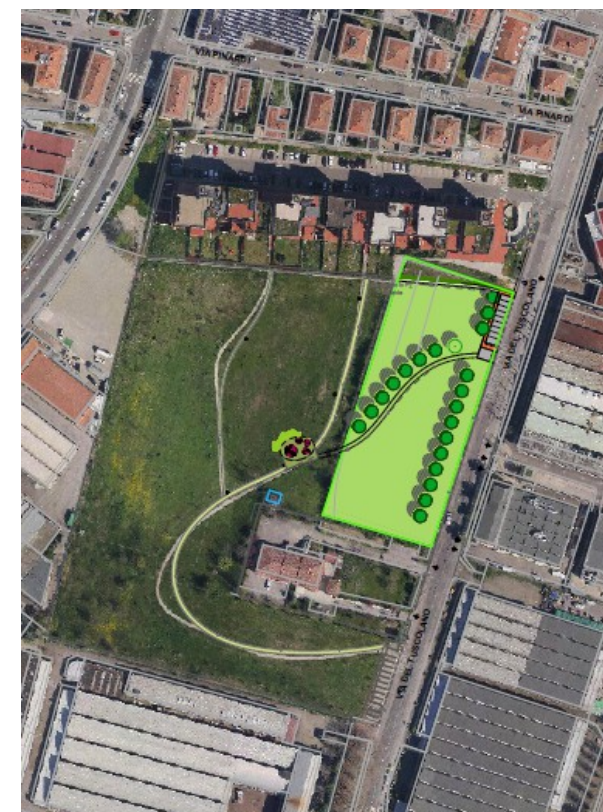
**Totale V = 9.385 mq**

## Parcheggi Pubblici:

P1 = 2.103 mq  
P2 = 875 mq  
P3 = 1.395 mq  
P4(cfr. tav. B.03/A1) 220 mq

**Totale PU = 4.593 mq**

La nuova area di intervento funge da completamento del verde pubblico esistente, al momento parzialmente attestato sulla viabilità pubblica e quindi non di facile fruizione



## Opere fuori comparto

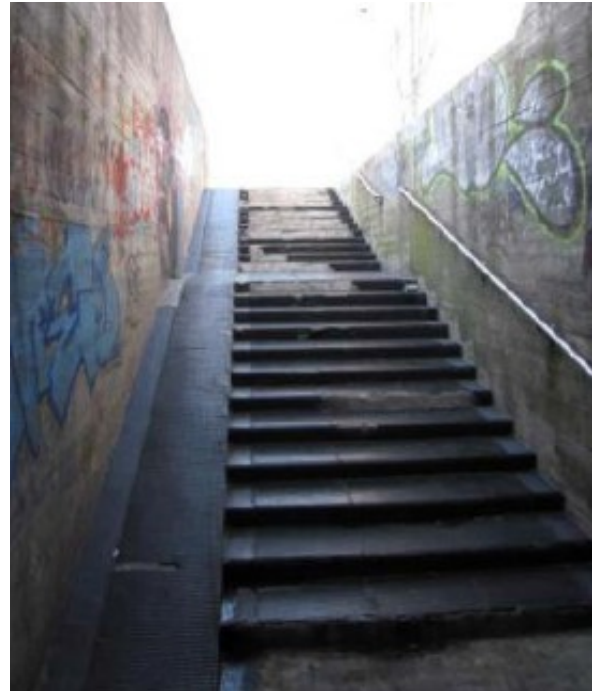
Oltre a tutte le opere dovute a titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti", il Pua prevede la realizzazione delle seguenti opere fuori comparto:

- riqualificazione di via Scandellara;
- nuova viabilità a sud del Comparto;
- ampliamento del parcheggio pubblico esistente su via Scandellara;
- realizzazione di un nuovo sottopasso ciclopedonale, della linea ferroviaria Bologna Prato, in affiancamento al varco carrabile esistente su via Mondo;
- nuova viabilità carrabile, con affiancato idoneo percorso ciclopedonale protetto, prevista tra il comparto in oggetto e la zona di prossima realizzazione (a carico di terzi) in corrispondenza dell'intersezione via del Terrapieno – via Mondo;
- Riassetto strutturale delle intersezioni;
- Nuova rotatoria su via Scandellara in prossimità del plesso scolastico;
- Riqualificazione sottopasso SFM Santa Rita.



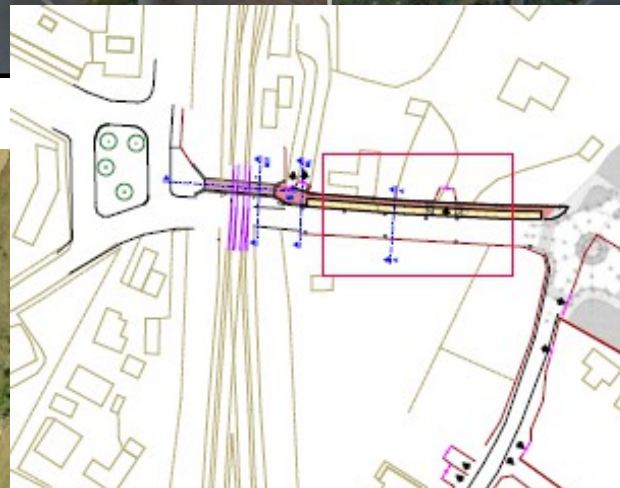
# Interventi fuori comparto di interesse pubblico

Riqualificazione  
Messa in sicurezza  
Adeguamento Legge 13/89



**Sottopasso stazione SFM S.Rita**

# Interventi fuori comparto di interesse pubblico



**Sottopasso ciclo pedonale  
via Mondo - via del Terrapieno**

# Interventi fuori comparto di interesse pubblico

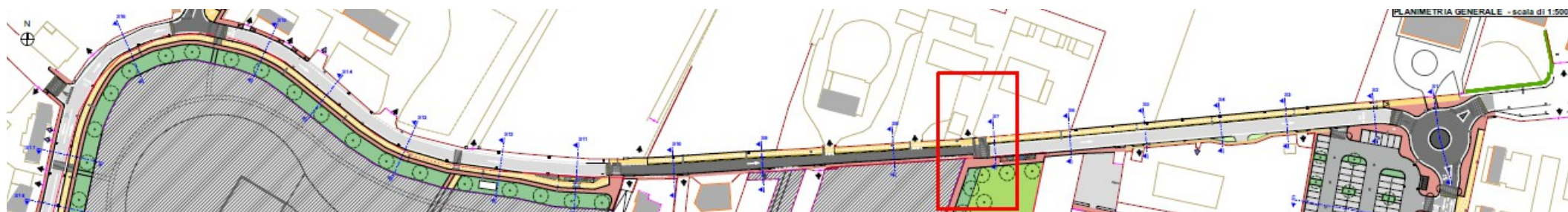
Aumento offerta per i residenti  
Potenziamento del nodo di  
scambio con i servizi e  
i trasporti pubblici



**Ampliamento parcheggio esistente  
Realizzazione nuova rotatoria**

# Interventi fuori comparto di interesse pubblico

Riqualificazione e messa in sicurezza di via Scandellara, con zona 30, pista ciclabile e marciapiedi in sede propria e viabilità carrabile ad unico senso di marcia



Nuova viabilità carrabile, con affiancato idoneo percorso ciclopedonale protetto, prevista tra il comparto in oggetto e la zona di prossima realizzazione (a carico di terzi) in corrispondenza dell'intersezione di via del Terrapieno e via Mondo, da attuarsi tramite esproprio.



**Riqualificazione via Scandellara**  
**Nuova viabilità a nord**