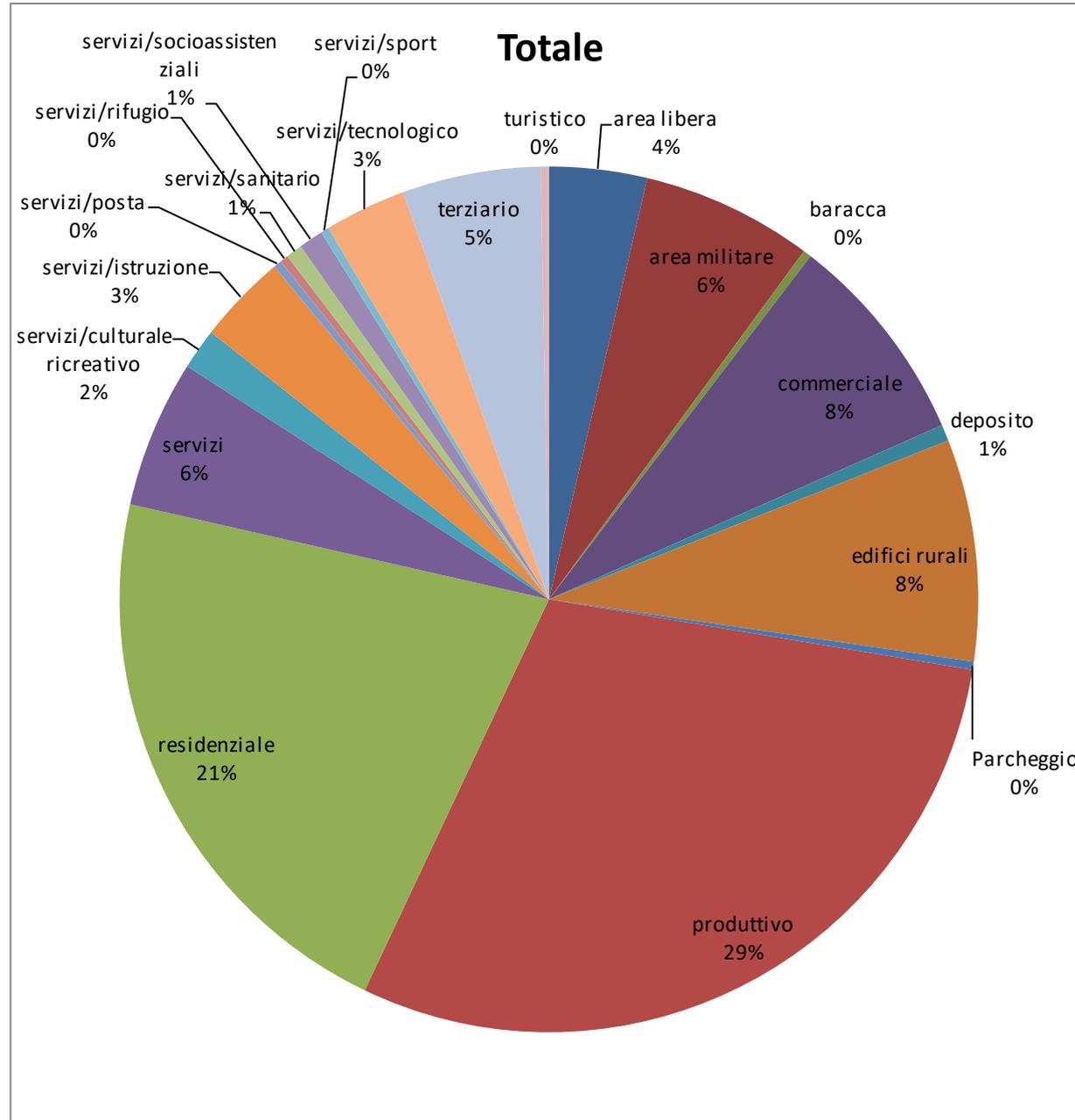


Scopo del lavoro era quello di avere una visione, parziale ed emendabile, dell'abbandono nel territorio urbano insediato e dei comuni limitrofi. I 'Vuoti' -intendendo con questo termine non solo gli edifici (fabbricati civili, capannoni), ma anche le aree libere inedificate-, censiti sono **326**. Comprendendo in questo numero anche **48** episodi ubicati nei comuni della prima cintura (o comunque limitrofi: Calderara, Casalecchio, Castelmaggiore, Granarolo, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi e che sono stati conteggiati nei totali.

Tabella 1 – vuoti per tipologia

tipologia	proprietà		proprietà		Totale	%
	privata	%	pubblica	%		
area libera	6	2,87	6	5,13	12	3,68
area militare	1	0,48	20	17,09	21	6,44
baracca	1	0,48	0	0,00	1	0,31
commerciale	19	9,09	7	5,98	26	7,98
deposito	2	0,96	0	0,00	2	0,61
edifici rurali	21	10,05	6	5,13	27	8,28
Parcheggio	1	0,48	0	0,00	1	0,31
produttivo	88	42,11	8	6,84	96	29,45
residenziale	43	20,57	27	23,08	70	21,47
servizi	3	1,44	15	12,82	18	5,52
servizi/culturale ricreativo	1	0,48	4	3,42	5	1,53
servizi/istruzione	2	0,96	9	7,69	11	3,37
servizi/posta	0	0,00	1	0,85	1	0,31
servizi/rifugio	0	0,00	1	0,85	1	0,31
servizi/sanitario	1	0,48	1	0,85	2	0,61
servizi/socioassistenziali	1	0,48	2	1,71	3	0,92
servizi/sport	0	0,00	1	0,85	1	0,31
servizi/tecnologico	3	1,44	7	5,98	10	3,07
terziario	15	7,18	2	1,71	17	5,21
turistico	1	0,48	0	0,00	1	0,31
totale	209	100,00	117	100,00	326	100,00
	64,11		35,89			



Come si può notare dalla tabella 1, la parte del leone la fanno i 'vuoti' produttivi, che sono 96 (il 29,8% del totale), seguono quelli residenziali che sono 69 (il 21,4%). Al terzo posto sono i 'servizi' (scuola, sanità, ma anche privati), che in totale sono 51 (il 15,8%).

Per quanto riguarda i 'Vuoti' pubblici e quelli 'privati' i primi sono il 36% (116), i secondi 206 (64%).

Per quanto riguarda lo stato d'uso, la verifica sul campo ha permesso di distinguere due categorie principali: l'abbandono vero e proprio (degrado edilizio e d'area) e l'inutilizzato, che in genere corrisponde ad una condizione temporanea di 'vuoto', dovuta in parte a tentativi, anche prolungati nel tempo, di immissione nel mercato immobiliare (vendita, affitto).

Insieme abbandono e inutilizzo rappresentano il 91,3% del totale (298 casi)

Tab.2 – stato d'uso

condizione	proprietà		pubblica	totale	
	privata				
<i>demolito</i>	2	0,96	1	0,85	3 0,92
<i>in abbandono</i>	108	51,67	59	50,43	167 51,23
<i>in cantiere</i>	3	1,44		0,00	3 0,92
<i>in concessione</i>		0,00	1	0,85	1 0,31
<i>in progettazione</i>	1	0,48	2	1,71	3 0,92
<i>in ristrutturazione</i>	4	1,91	2	1,71	6 1,84
<i>inutilizzato</i>	86	41,15	45	38,46	131 40,18
<i>rudere/baracche</i>	2	0,96	3	2,56	5 1,53
<i>utilizzato</i>	3	1,44	4	3,42	7 2,15
totale	209	100,00	117	100,00	326 100,00

Tab.3 – Distribuzione territoriale

tipologia	Borgo-Reno			Navile			Porto - Saragozza			San Donato - San Vitale			Santo Stefano			Savena			comuni			Totale
	priv.	pubbl.	tot.	priv.	pubbl.	tot.	priv.	pubbl.	tot.	priv.	pubbl.	tot.	priv.	pubbl.	tot.	priv.	pubbl.	tot.	priv.	pubbl.	tot.	
area libera				1	2	3		1	1	3	2	5		1	1				2		2	12
area militare		3	3		1	1		5	5		2	2	1	8	9		1	1				21
baracca										1		1										1
commerciale	2		2	6	2	6	5	5	10	4		4	1		1				1		1	26
deposito				1		1	1		1													2
edifici rurali	6	2	8	2	2	4		1	1	3		3		1	1	1		1	9		9	27
Parcheggio				1		1																1
produttivo	12	2	14	28	1	29	7	2	9	13	2	15	1		1				27	1	28	96
residenziale	11	3	14	9	3	12	6	11	17	6	4	10	9	4	13		2	2	2		2	70
servizi		2	2	1	2	2	1	3	4		4	4	1	3	4		1	1		1	1	18
servizi/culturale ricreativo					2	2	1	1	2					1	1							5
servizi/istruzione		2	2		2	2	1	2	3					2	2				1	1	2	11
servizi/posta					1	1																1
servizi/rifugio								1	1													1
servizi/sanitario								1	1				1		1							2
servizi/socioassistenziali													1	1	2		1	1				3
servizi/sport											1	1										1
servizi/tecnologico	1		1	1	5	6		1	1		1	1	1		1							10
terziario	1		1	6		6	2	2	4	1		1	1		1	1		1	3		3	17
turistico	1		1																			1
Totale complessivo	34	14	48	56	22	78	24	36	60	31	16	47	17	21	38	2	5	7	45	3	48	326
%			14,7			23,9			18,4			14,4			11,7			2,1			14,7	100

Quantitativamente e con il relativo beneficio d'inventario dovuto alle misurazioni effettuate con un GIS, anche se in generale si può ritenere un calcolo sottostimato, nella tabella 4 sono riportate le quantità per tipologia.

Tabella 4- quantità

tipologia	n.	ST		SUL		V	
		mq	%	mq	%	mc	%
area libera	12	1.931	0,21	67.988	2,59	3.636	0,08
area militare	21	279.587	30,80	1.166.709	44,41	1.530.489	34,31
baracca	1	68	0,01	783	0,03	210	0,00
commerciale	26	16.587	1,83	16.755	0,64	60.850	1,36
deposito	2	704	0,08	0	0,00	2.423	0,05
edifici rurali	27	14.807	1,63	40.668	1,55	41.204	0,92
Parcheggio	1	16.233	1,79	11.749	0,45	48.700	1,09
produttivo	96	374.135	41,22	935.862	35,62	2.012.650	45,12
residenziale	70	60.310	6,64	85.234	3,24	187.980	4,21
servizi	18	7.430	0,82	10.303	0,39	32.710	0,73
servizi/culturale ricreativo	5	4.923	0,54	9.896	0,38	26.542	0,60
servizi/istruzione	11	20.194	2,22	53.323	2,03	64.740	1,45
servizi/posta	1	2.820	0,31	8.800	0,33	8.460	0,19
servizi/rifugio	1	0	0,00	0	0,00	0	0,00
servizi/sanitario	2	1.280	0,14	2.029	0,08	6.138	0,14
servizi/socioassistenziali	3	892	0,10	0	0,00	3.457	0,08
servizi/sport	1	1.360	0,15	2.505	0,10	13.000	0,29
servizi/tecnologico	10	8.003	0,88	12.976	0,49	45.118	1,01
terziario	17	91.839	10,12	141.831	5,40	337.700	7,57
turistico	1	4.507	0,50	59.777	2,28	34.278	0,77
totali	326	907.610	100,00	2.627.188	100,00	4.460.285	100,00

Il totale di circa 4,5 milioni di mc è significativo. Per quanto riguarda la Superficie territoriale (ST) non sempre è stato possibile misurarla per mancanza di riferimenti grafici (in tutti i casi in cui è stato possibile si è utilizzato un riferimento catastale).

L'indagine è iniziata a metà del 2017 e nel corso del tempo (fino all'Ottobre del 2018), verifiche sugli oggetti hanno permesso di constatare una dinamica non del tutto irrilevante relativa a cambiamenti di quello che abbiamo chiamato stato d'uso dei 'vuoti'. Infatti nei 31 casi rilevati, si è passati da condizioni di "abbandono" (17), inutilizzo (6) e verifiche di 'demolizione' (3) con 4 cantieri in corso e un riutilizzo di un vuoto (a commerciale). Il passaggio è stato verso condizioni di riuso residenziale anche come alloggi per studenti (tutti di iniziativa privata), o verso il commerciale in quattro casi (con ristrutturazione o nuova edificazione), ma anche dal commerciale verso la residenza (2).

Nel computo delle quantità (tabella 4) i dati relativi ai 31 casi prima citati non sono stati computati, mentre rientrano nel totale degli edifici indagati.