



P.R.I.M.

Progettiamo, Rigeneriamo, Innoviamo, Mobilitiamoci e Operiamo

a 1° Maggio, frazione di Castel Maggiore e snodo dell'area metropolitana di Bologna, per mettere a sistema soluzioni edilizie innovative, spazi verdi e per la collettività, porre fine a situazioni di decadimento ambientale e funzionale e per il consumo di suolo "zero"



INDICE

- 1. Analisi urbana e quadro diagnostico.....3
 - 1.1. Contesto di riferimento3
 - 1.2. Accessibilità territoriale3
 - 1.2.1. Mobilità dolce.....3
 - 1.2.2. Trasporto pubblico4
 - 1.3. Tessuto urbano e articolazione interna4
 - 1.4. Pianificazione urbanistica: ambiti da riqualificare5
 - 1.5. Servizi5
 - 1.6. Società: elementi essenziali.....6
 - 1.6.1. Profilo anagrafico6
 - 1.6.2. Partecipazione6
 - 1.7. Patrimonio pubblico: Villa Salina e il suo parco, scuole, giardino pubblico8
 - 1.8. Considerazioni strategiche.....8
 - 1.8.1. Vulnerabilità8
 - 1.8.2. Opportunità8
- 2. Piano di azione: obiettivi ed indicatori.....10
 - 2.1. Articolazione degli obiettivi10
 - 2.1.1. Obiettivo n. 1: collegamenti e permeabilità.....10
 - 2.1.2. Obiettivo n. 2: vitalità urbana.....10
 - 2.1.3. Obiettivo n. 3: riqualificazione e rigenerazione10
 - 2.2. Indicatori10
 - 2.2.1. RISULTATO (R) N° 1: Migliorato l'accesso alla mobilità dolce per i cittadini di Primo Maggio e ricucitura urbana10
 - 2.2.2. RISULTATO (R) N° 2: Migliorato e aumentato l'accesso ad occasioni e luoghi di socialità, aggregazione e culturali a Primo Maggio, potenziamento della struttura insediativa, aumentare la vitalità urbana10
 - 2.2.3. RISULTATO (R) N° 3: Aumentata la rifunzionalizzazione dei beni pubblici, riqualificazione e rigenerazione, pianificazione oltre il limite.....11
- 3. Interventi e Azioni della strategia12
 - 3.1. Descrizione e articolazione della strategia12
 - 3.1.1. ATTIVITÀ N. 1: Mobilità ciclabile12
 - 3.1.2. ATTIVITÀ 2: Rifunzionalizzazione aree pubbliche.....12
 - 3.1.3. ATTIVITÀ N. 3: Mercato contadino settimanale.....12
 - 3.1.4. ATTIVITÀ N. 4: Riqualificazione per la rigenerazione12
 - 3.1.5. ATTIVITÀ N° 5: Rigenerazione del tessuto residenziale.....13
 - 3.1.6. ATTIVITÀ N° 6: Delineazione di una strategia di rigenerazione del contesto Primo Maggio – Corticella, in sinergia con il comune di Bologna.13
 - 3.2. Gerarchia strategica delle attività.....13
 - 3.3. Quadro sinottico delle attività15
- 4. Fattibilità e governance.....18
 - 4.1. Comunicazione e sensibilizzazione18
 - 4.2. Portatori di interesse (stakeholders)18
 - 4.3. Elementi oggettivi per la fattibilità19

1. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

1.1. Contesto di riferimento

Nell'ambito del territorio metropolitano bolognese [rif. tavola fuori testo 01], il “**sistema insediativo della via Galliera**” può definirsi come l'insieme lineare di episodi insediativi, ad uso prevalentemente residenziale, che si presentano in sequenza per uno sviluppo nord-sud di oltre venti chilometri, a partire dal rione Corticella in comune di Bologna, proseguendo con Progreso di Castel Maggiore, Funo di Argelato, Statico di San Giorgio di Piano, la stessa San Giorgio, San Pietro in Casale fino a Galliera e al territorio ferrarese. Questa successione di insediamenti è certamente accomunata dalla presenza strutturante della Galliera, nonché dal significativo limite insediativo posto ad est della stessa, ossia la ferrovia Bologna – Padova. Esso presenta d'altra parte diversità interne dovute soprattutto un forte “**gradiente**” di centralità metropolitana, a partire da porzioni che costituiscono quasi una periferia bolognese, proseguendo verso nord con insediamenti sempre meno interessati da dinamiche metropolitane, fino ad entrare nel territorio provinciale e nel sistema insediativo della campagna ferrarese. In particolare il territorio di Castel Maggiore, collocato nella “prima cintura”, risente del forte influsso (sociale, economico, trasportistico) del capoluogo metropolitano.

Gran parte del tessuto insediativo del comune di Castel Maggiore è costituita appunto da un'urbanizzazione di media densità, attestata sulla via provinciale Galliera, con andamento nord-sud, le cui propaggini si estendono verso ovest e, in maniera più debole, verso est, solo nei tratti in cui le strade valicano il significativo limite della ferrovia Bologna – Padova.

Primo Maggio, che costituisce l'oggetto della presente strategia di rigenerazione, è una frazione del comune di Castel Maggiore collocata all'estremità sud del territorio comunale, e costituisce un vero punto di contatto tra il tessuto del capoluogo metropolitano e il sistema della via Galliera. La frazione è posizionata in confine diretto col rione Corticella, del Quartiere Navile, nel Comune di Bologna, e risulta in collocazione sostanzialmente **equidistante**, a 2,5 km, tra la seconda periferia bolognese (zona Croce Coperta) e l'insediamento principale di Castel Maggiore - Progreso.



I “**confini**” di Primo Maggio (nell'ottica di questo documento) risultano chiaramente costituiti da infrastrutture lineari: a est la ferrovia fino al sottopassaggio di via di Vittorio, a nord e ad ovest la via Bentini, a sud la via Corticella e il confine comunale.

Si rileva anche un'importante cesura interna costituita dalla via Bentini, nel tratto che scende di quota per attraversare la ferrovia in trincea.

1.2. Accessibilità territoriale

Il territorio di Castel Maggiore è attraversato da un'infrastrutturazione viaria consistente: autostrada, strada statale, diverse strade provinciali. I livelli di congestione ed in generale l'alto

livello di motorizzazione del territorio nonché gli incrementi degli spostamenti non solo nord-sud ma sempre più est-ovest hanno intensificato l'utilizzo di molte delle vie comunali caricandole di funzioni improprie, peggiorando il livello di servizio, in particolare nell'attraversamento degli agglomerati urbani.

La frazione di Primo Maggio si attesta in corrispondenza di un singolare **nodo infrastrutturale** in cui, nel contenuto raggio di poche centinaia di metri, un articolato e trafficato sistema di rotonde disimpegna la viabilità principale nord-sud (Galliera) con il sistema est-ovest (Corticella – Bentini – di Vittorio), che a sua volta attraversa la ferrovia in sottopassaggio in due punti diversi. Rilevante risulta anche la presenza della fermata del sistema ferroviario metropolitano (SFM).

Se da una parte la presenza di strade di collegamento territoriale potrebbe risultare vantaggiosa per la frazione, sotto il profilo funzionale e quindi dell'appetibilità insediativa, dall'altra essa mostra nei fatti alcune conseguenze negative in termini di vivibilità urbana. Si è ritenuto, nei paragrafi precedenti, di individuare nelle infrastrutture i “confini” di Primo Maggio: questo per chiarezza espositiva e di individuazione, ma soprattutto perché esse svolgono effettivamente funzioni di confine, ossia di limite fisico e funzionale. La linea ferroviaria Bologna - Padova, ovviamente, funge da barriera, ma anche la via Bentini presenta in molte ore del giorno carichi di traffico tali da rendere difficoltosa la circolazione e l'accesso e, sotto il profilo percettivo oltre che ambientale, costituisce un'ulteriore barriera. Come già accennato, la via Bentini costituisce oltretutto, nel ramo meridionale del suo andamento “a C”, una cesura *interna* al tessuto urbano della frazione, separando la zona residenziale dell'ambito produttivo dismesso. I traffici di attraversamento che risultano tangenti alla frazione determinano in sostanza un isolamento della stessa ed una minore vivibilità.

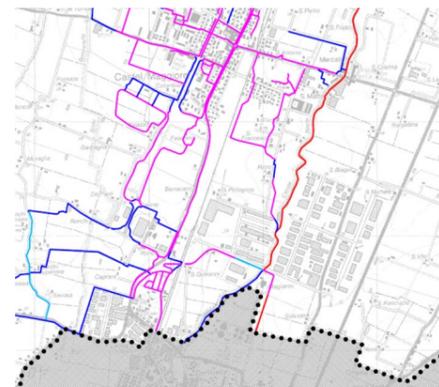
Nella prospettiva, peraltro, gli spostamenti su gomma, est-ovest, incrementeranno ulteriormente con la realizzazione delle opere previste nel progetto già denominato “Intermedia di Pianura”, previsto nell'accordo sul cosiddetto “Passante di Mezzo”. Tali opere consistono nell'apertura del nuovo ponte sul fiume Reno all'altezza della località Trebbo e nell'allargamento della via Corticella andando a realizzare un ulteriore asse EST-OVEST collocato tra la tangenziale e la trasversale di pianura. L'Intermedia di Pianura attraverserà la frazione di Primo Maggio in Via P. Fabbri, Via G. Bentini per poi andare in Via G. Di Vittorio nella zona industriale di Castel Maggiore e proseguire in prossimità dell'intersezione con l'A13. Tale infrastruttura genererà effetti positivi sulla organizzazione della mobilità nell'area metropolitana e allo stesso tempo, effetti negativi a livello locale. La nuova strada modificherà sostanzialmente il suo ruolo (da strada locale a itinerario primario) e il traffico aumenterà di oltre il 130% (più del doppio), passando da circa 1.000 v/h a circa 2.400¹.

1.2.1. Mobilità dolce

Come mostrato dalla figura, attualmente, la rete delle piste ciclabili della frazione Primo Maggio è composta da direttrici nord-sud per facilitare il collegamento con il Capoluogo di Castel Maggiore. Tali piste in diversi tratti sono incomplete e non facilitano un utilizzo adeguato della mobilità dolce. L'attenzione alla creazione (attraverso la connessione dei vari Km di piste ciclabili già realizzate o in via di realizzazione) di una rete di piste ciclo-pedonali, connesse con i servizi primari, i punti di accesso dei servizi della mobilità, è considerata prioritaria: sia perché con queste quote di mobilità sottratte all'auto si produce più salute e più ambiente, sia perché questi tracciati possono valorizzare strade e percorsi storici e paesaggistici del territorio in sede propria e/o in strade esistenti, con priorità, regolamentata, per le biciclette. In buona parte l'obiettivo di migliorare la rete delle piste ciclabili è stato raggiunto con la Convenzione tra Presidenza del Consiglio dei Ministri e Città metropolitana di Bologna che ha portato al completamento del progetto esecutivo dell'opera

¹ Analisi preventiva sul Piano Generale del Traffico Urbano e per la valutazione degli impatti dell'Intermedia di Pianura e della nuova Galliera sul sistema viario locale e sulle componenti ambientali realizzata dalla società Sisplan S.r.l., per conto del comune

“Convergenze METropolitane BOLOGNA: Asse ciclo-pedonale metropolitano Unione Reno Galliera”.



- Legenda:
- PISTE CICLABILI DI PROGETTO ED ESISTENTI
- Piste ciclabili esistenti
 - Piste ciclabili di progetto
 - Piste ciclabili di progetto su viabilità minore
 - Ciclovia della Seta di progetto
 - - - Variante ciclovia della Seta
 - Ciclovia del Navile esistente e di progetto (coincidente spesso con la ciclovia della Seta)

1.2.2. Trasporto pubblico

A livello di Trasporto Pubblico Locale la frazione Primo Maggio è servita da diverse linee suburbane (95, 97 e 98). Inoltre si evidenzia come la fermata del capolinea della linea urbana 27 (Stazione di Corticella) si trovi ad una distanza di poche centinaia di metri dalla frazione di Primo Maggio, facilmente raggiungibile grazie al sottopassaggio della Stazione di Corticella. Tutte le linee collegano con il capoluogo metropolitano.

Nella frazione è presente la stazione del SFM di Corticella, posizionata sulla linea Bologna – Ferrara (come, del resto, sulla stessa linea si trova la stazione del Capoluogo Castel Maggiore).



La figura evidenzia il fascio di connessioni di TPL che interessano la frazione di Primo Maggio

1.3. Tessuto urbano e articolazione interna



Il tessuto di Primo Maggio presenta un'articolazione interna altrettanto chiara. Si individuano:

- a) IN GIALLO nella porzione nord, un tessuto misto residenziale e terziario, di recente realizzazione, con buoni caratteri qualitativi
- b) IN VERDE grosso modo al centro del quartiere è presente una notevole area di proprietà pubblica che comprende una villa storica con annesso parco, un giardino comunale e due plessi scolastici;
- c) IN ARANCIO a margine della porzione precedentemente descritta, si evidenziano brani di tessuto residenziale più risalenti nel tempo.
- d) IN VIOLA a sud, oltre la **cesura interna** costituita dalla via Bentini che scende in trincea per attraversare la ferrovia, è collocata una zona produttiva ora dismessa e recintata (“ex Vetrosilex”). Nella tavola è campita anche la porzione in territorio comunale di bologna, pertinente al grado 3 di intervento.

È rilevante segnalare che il tessuto residenziale più risalente, quello classificato con la lettera C e rappresentato in arancio nella cartografia, mostra due segnali di rilievo:

- un principio di dequalificazione manutentiva, che può essere ricondotto ad un mancato rinnovamento degli investimenti. Da tenere conto anche che tutti gli edifici non hanno caratteristiche di contenimento dei consumi energetici;
- sono presenti ben dodici locali a pianterreno già destinati a botteghe e servizi alla persona di tipo locale, che in passato servivano la comunità locale ed oggi sono chiusi e sfiti.

1.4. Pianificazione urbanistica: ambiti da riqualificare

In relazione agli attuali strumenti di pianificazione² la frazione di Primo Maggio presenta due ambiti da riqualificare che ad oggi non hanno trovato le condizioni per essere attuati.

Ambito B

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
Primo Maggio
AMBITO B



L'ambito B è di superficie di mq 12.679. La presenza di **aree ed edifici pubblici** da qualificare e la possibilità di intervenire sulle opere infrastrutturali presenti, anche modificando la forma e la funzione dei lotti, dà a questo ambito un particolare indirizzo **che consente, l'intervento diretto del comune per innescare la rivitalizzazione del contesto.** L'intervento permetterà la riqualificazione delle aree gravitanti attorno al centro più antico della località (il parco pubblico confinante con il parco di Villa Salina, il Centro Sociale "E. Antinori" e le Scuole dell'Infanzia e Primaria); la realizzazione delle dotazioni territoriali; la sistemazione generale ed una riorganizzazione dei lotti e delle funzioni, al fine di ridare vivibilità ad un ambito prevalentemente residenziale che presenta diverse criticità di matrice ambientale.

Ambito U

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
Primo Maggio
AMBITO U



L'ambito U è di mq 35.800 circa a prevalente funzione produttiva e ospita una attività di lavorazione del vetro ormai dismessa. È un ambito la cui vocazione è prevalentemente di tipo terziario/direzionale/ricettivo/commerciale, vista la collocazione a margine di infrastrutture di un certo rilievo (ferrovia Bologna-Padova, la via Bentini con collegamento a Corticella, la via Cristoforo Colombo che connette l'Ambito con Bologna). In un piano di riqualificazione complessivo potrebbero essere ammesse quote residenziali, considerando favorevole le vicine fermate del Sistema Ferroviario Metropolitano di Corticella e quella TPER della linea urbana 27 (Stazione Corticella). In sintesi per quest'ambito vi è la necessità di riqualificare un'area produttiva dismessa e non più congruamente inserita nel contesto urbano.

1.5. Servizi

La frazione di Primo Maggio, a causa della localizzazione delle presenze e delle previsioni infrastrutturali di attraversamento precedentemente descritte, risulta essere sempre più un **tessuto urbano di frangia**, confinato da infrastrutture ad alto scorrimento. Tale processo, unito ai fattori "drenanti" dovuti all'attrattività del territorio del capoluogo da una parte e soprattutto di Bologna dall'altra, ha incrementato l'isolamento della frazione e la diminuzione di servizi e luoghi aggregativi.

Ad oggi **l'unico servizio pubblico presente è rappresentato dalle scuole** dell'Infanzia "Villa Salina" e Primaria "C. Levi". Anche queste ultime tuttavia, nel quadro di riassetto del servizio scolastico locale programmato dal comune di Castel Maggiore, saranno presto delocalizzate nel nuovo polo scolastico in località Ronco Maggiore, nell'area adiacente al centro commerciale "Le Piazze". Tale delocalizzazione, inserita in un pur positivo quadro di razionalizzazione, potrebbe nella prospettiva generare un accentuarsi del vuoto di occasioni aggregative nella frazione.

L'unico centro di aggregazione sociale è rappresentato dal Centro Sociale "E. Antinori", localizzato nell'area verde confinante con il parco di Villa Salina e la Scuola dell'Infanzia Statale "Villa Salina". Il centro è frequentato prevalentemente da anziani e famiglie che fruiscono dell'area verde di pertinenza per momenti di ritrovo comuni (feste, grigliate, ecc.). I locali del Centro Sociale, di proprietà comunale, sono all'interno di una struttura in lamiera (simile a quella dei container), non sono sufficientemente adeguati a livello di spazio e di luminosità. L'area verde ha una minima dotazione di attrezzature che possiamo riassumere in alcuni giochi per bambini, un campo da pallacanestro e panchine.

Nella frazione è presente anche una struttura di proprietà comunale, denominata "Casa Gialla", costituita da un ambiente unico e non attrezzato, che viene utilizzata solitamente nelle ore serali dalle Associazioni del territorio per realizzare diverse tipologie di corsi (es. corsi di yoga).

La frazione non ospita bar ma un'unica pizzeria (la sola offerta di questo tipo nelle ore serali). Inoltre non sono presenti banche, uffici postali, farmacie, parrocchie e altri servizi alla persona.

² nello specifico le Schede di valutazione degli ambiti da riqualificare del PSC del 26.06.2013

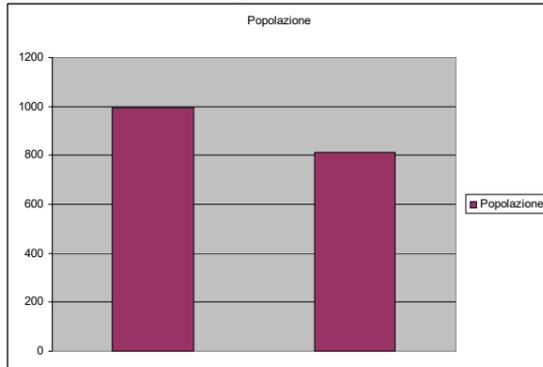


1.6. Società: elementi essenziali

1.6.1. Profilo anagrafico³

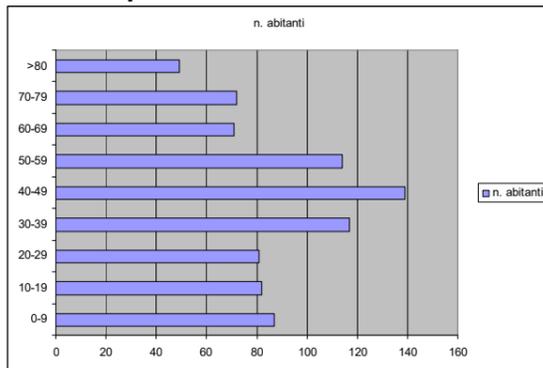
Seguono alcuni grafici e alcune considerazioni relative al profilo degli abitanti di Primo Maggio. I dati sono tratti dalle banche dati comunali e dall'ISTAT, e rielaborati a cura dell'ufficio proponente.

Andamento demografico



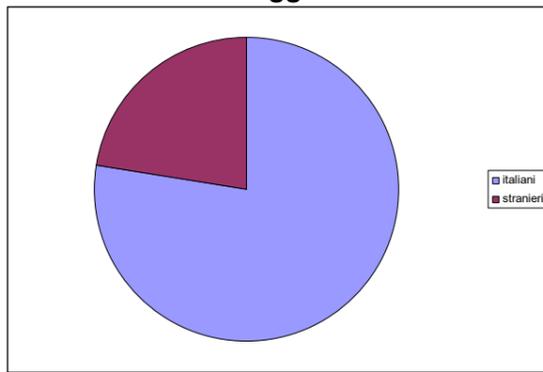
Nella frazione di Primo Maggio risiedono al 31.12.2017 812, mentre al 31.12.2011 risiedevano 995 abitanti. Si rileva quindi un importante calo della popolazione in un intervallo di tempo contenuto.

Struttura per età



La struttura per età della popolazione insediata a Primo Maggio evidenzia una rilevante componente anziana ma anche una non trascurabile presenza di bambini e persone giovani. Questo può rappresentare un'opportunità strategica per il miglioramento della qualità urbana, se a fronte di questa componente demografica riescono ad essere sviluppati servizi (ricreativi, culturali o sociali) che incontrino la domanda generata.

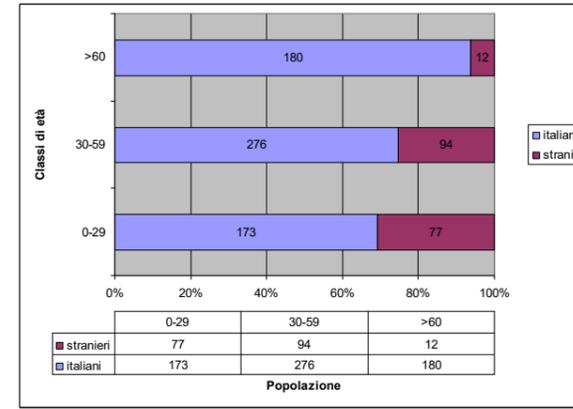
Stranieri a Primo Maggio



Il grafico a fianco mostra come la componente degli stranieri sia assai rilevante, oltre il 22%, a fronte di un'incidenza sul totale comunale inferiore al 10%. Questo può essere conseguenza del fatto che i valori immobiliari della frazione siano contenuti rispetto al resto del territorio.

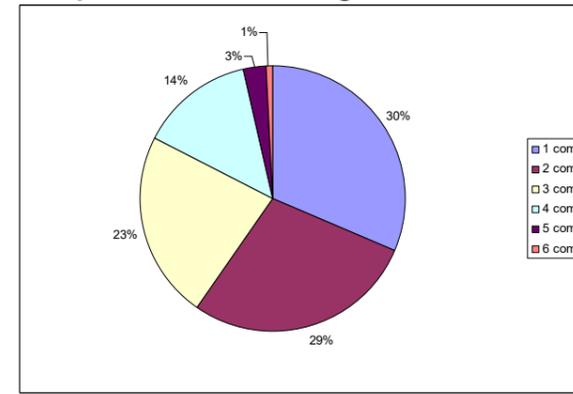
³ (elaborazioni da datiufficio anagrafe del comune di Castel Maggiore e da censimento ISTAT. Consultato anche sito web <http://italia.indettaglio.it/>)

Stranieri e profili di età



Il grafico a fianco mostra come l'incidenza della popolazione straniera sia fortemente ridotta nelle classi di età più anziana, mentre risulti particolarmente rilevante tra i giovani. A fronte di una popolazione straniera complessiva che incide per il 23%, la popolazione straniera anziana incide solo per il 6% della popolazione anziana complessiva, mentre i giovani stranieri sono il 31% dei giovani di Primo Maggio.

Composizione delle famiglie



Vi sono a Primo Maggio complessivamente 431 famiglie residenti.

Il grafico a fianco mostra come l'incidenza delle famiglie composte da una sola persona sia particolarmente rilevante.

Complessivamente, si evidenzia che più della metà della popolazione è composta da famiglie da uno o due componenti. Questo comporta conseguenze:

- potenziale fragilità sociale, soprattutto nei casi di persone anziane;
- potenziale domanda di servizi locali idonei, da strutturare e dimensionare nella direzione anche di esercizi di vicinato che possano far fronte ad una domanda frammentata

Delle 431 famiglie residenti a Primo Maggio 85 vivono in alloggi in affitto, 320 abitano in case di loro proprietà e 26 occupano abitazioni ad altro titolo. Questo dato evidenzia maggiormente la necessità di un intervento rigenerativo che rafforzi l'attuale tessuto residenziale. In particolare valorizzando la dimensione comunitaria e la qualità della vita della frazione Primo Maggio, che ha inciso ad esempio nell'acquisto, nel passato, di una abitazione da parte delle famiglie residenti.

1.6.2. Partecipazione

L'Amministrazione del Comune di Castel Maggiore, soprattutto negli ultimi dieci anni, ha avuto come obiettivo quello di coinvolgere e far partecipare la cittadinanza al Governo della Città prevedendo uno specifico Assessorato alla partecipazione e diversi strumenti attivati ed operativi che si caratterizzano per territorialità, attività, ambiti di interesse. In particolare sono state istituite Consulte Frazionali (Trebbo di Reno, Primo Maggio, Sabbiuino-Castello) e settoriali (Welfare, Culturale, Sportiva, Attività produttive, Giovanile, Sostenibilità Ambientale) disciplinate da appositi Regolamenti, e vengono effettuati annualmente, su tutto il territorio comunale, incontri di presentazione e discussione del Bilancio Partecipativo. Questi, insieme ad altri, sono congegni utili



per ricevere feedback e suggerimenti dalla cittadinanza necessari a stimolare e rendere più efficace l'azione di Governo della Città.

Nello scenario che interessa il progetto P.R.I.M.O., i pareri e suggerimenti avanzati dalla consulta Frazionale di Primo Maggio e dalle Consulte settoriali interessate sono stati considerati per definire la Strategia di Rigenerazione urbana e i relativi obiettivi, interventi e azioni del progetto.

Nello specifico le problematiche emerse riguardano le aree tematiche riportate a seguire a cui sono associate le principali criticità:

- Legalità, sicurezza;
- Mobilità dolce (carenza di piste ciclabili che colleghino adeguatamente Castel Maggiore; ciclo-pedonalità spesso insicura);
- Cultura, socialità e aggregazione (identità e senso di appartenenza sfuggente; poca valorizzazione di Villa Salina; pochi luoghi di aggregazioni e non adeguati; quasi del tutto assente il commercio di vicinato; non sono presenti mercati ecc.);
- Aree dismesse, da riqualificare (area industriale "ex Vetrosilex" inutilizzata; ci potrebbero essere più zone verdi una volta riqualificate le aree interessate);
- Ambiente e inquinamento (urbanizzazione dispersiva; area molto trafficata e lo sarà ancora di più con la realizzazione dell'Intermedia di Pianura; vicinanza alla linea ferroviaria);
- Servizi pubblici (i principali servizi pubblici sono a Castel Maggiore; a breve anche le scuole dell'Infanzia e Primaria saranno dislocate da Primo Maggio in un'area adiacente al centro commerciale "Le Piazze").



1.7. **Patrimonio pubblico: Villa Salina e il suo parco, scuole, giardino pubblico**

A Primo Maggio si erge Villa Salina, una struttura immobiliare edificata nella seconda metà del 1600 di particolare rilevanza storico – artistica. La Villa è circondata da uno splendido parco di vaste proporzioni con numerose alberature storiche di notevole dimensioni e piante rare di pregio naturalistico, tra cui spicca una monumentale farnia il cui tronco supera i 5 metri di circonferenza facendone da sempre meta di visitatori. Villa Salina, i cui locali sono in parte da ristrutturare, è di proprietà della Regione Emilia Romagna e solo di rado viene utilizzata per convegni, eventi e la rassegna musicale. Il Comune di Castel Maggiore organizza nella Villa, negli ultimi anni, CondiMenti, il festival dedicato al cibo e alla letteratura.

1.8. **Considerazioni strategiche**

1.8.1. **Vulnerabilità**

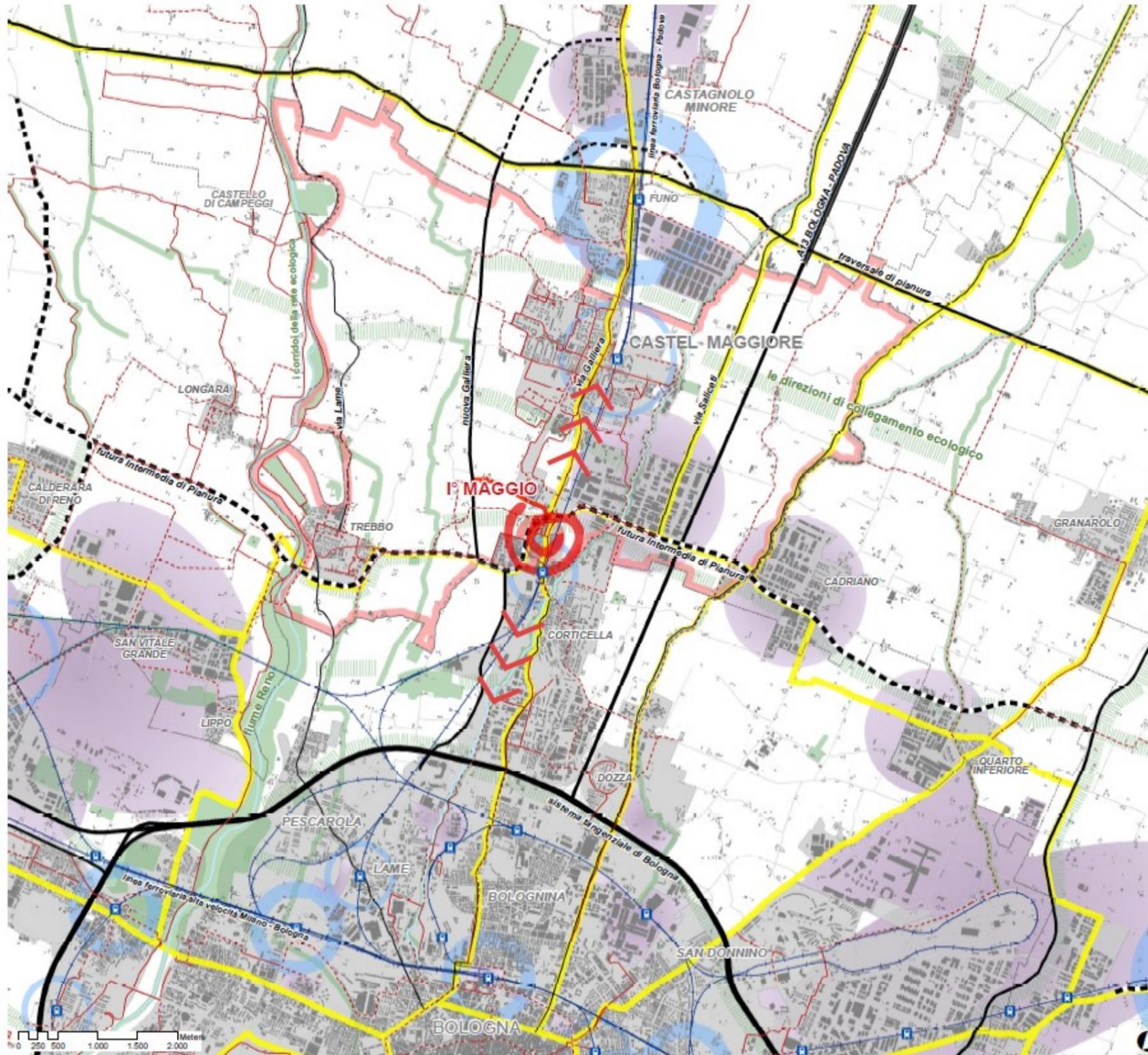
La frazione di Primo Maggio è interessata da elementi di **vulnerabilità**, nel medio periodo, rispetto alla qualità urbana intesa nel suo complesso: collocazione periferica, si potrebbe dire “alla periferia della periferia”:

- **debolezza della struttura insediativa**, con progressivo spopolamento della frazione e potenziali fragilità sociali (numerose famiglie monocomponente, intensa presenza di stranieri);
- importanti **cesure infrastrutturali** sia nel contorno, sia all’interno. La mobilità carrabile è l’unica alternativa nell’ambito degli spostamenti privati. Le infrastrutture lineari, con intenso traffico, confinano pesantemente la frazione e ne rendono meno agevole la permeabilità.
- **svuotamento dei servizi locali** privati e, nella prospettiva, anche di quelli pubblici (trasferimento delle scuole). L’assenza di occasioni di scambio e aggregazione dequalifica l’insediamento e incrementa problematiche di degrado e isolamento, incide negativamente sui valori immobiliari e aumenta a sua volta lo spopolamento;
- presenza di **aree dismesse** nel contorno.

1.8.2. **Opportunità**

D’altra parte molti dei sopra elencati elementi possono essere letti come elementi di **opportunità** per l’incremento della qualità urbana, che possono dispiegare le loro qualità solo se efficacemente posti in sinergia mediante politiche pubbliche:

- presenza di **cittadinanza attiva**, con partecipazione alla vita politica mediante la consulta, e non trascurabile componente di persone giovani;
- presenza di **spazi pubblici** da destinarsi alla riqualificazione;
- presenza di un importante **edificio di interesse culturale** che sarà utilizzato dalla Fondazione Teatro Comunale di Bologna,
- ottimo **collegamento** con i servizi di trasporto pubblico locale,
- prossimità con un’area **ex industriale dismessa da riqualificare** mediante l’introduzione di nuovi usi residenziali e di servizio.



P.R.I.M.

01

la dimensione metropolitana

- ARMATURA INFRASTRUTTURALE**
- Autostrade
 - Viabilità di interesse nazionale/regionale esistente
 - Viabilità di interesse nazionale/regionale in previsione
 - Intermedia di pianura in previsione
 - Sistema tangenziale di Bologna
 - Viabilità secondaria di interesse sovracomunale
 - Viabilità locale
- RETE DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE**
- Tracciati ferroviari esistenti e di progetto
 - Stazioni e fermate ferroviarie del sfm
 - Linee TPL
 - Fermate SFM di scambio con il TPL
- Piste e percorsi ciclabili**
- Esistenti o in via di realizzazione
 - In previsione
- ARMATURA AMBIENTALE**
- Fiumi e canali principali
 - Corridoi e nodi ecologici
 - Direzioni di collegamento ecologico
- SISTEMI URBANI**
- Centri urbani
 - Poli funzionali e ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati
- ALTRI ELEMENTI**
- Confini amministrativi
 - Confine del Comune di Castel Maggiore



2.PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

Si definisce come obiettivo generale del progetto P.R.I.M.O. quello di stabilire un insieme sistematico di interventi finalizzati alla rigenerazione urbana con effetti moltiplicatori e stabili nel tempo su tutto il territorio della frazione.

In considerazione ai bisogni emersi e all'analisi urbana e al quadro diagnostico presentati, il progetto P.R.I.M.O. intende perseguire **tre obiettivi tematici**.

2.1. *Articolazione degli obiettivi tematici*

2.1.1. Obiettivo n. 1: collegamenti e permeabilità

Con il raggiungimento dell'OBIETTIVO N° 1 s'intende rafforzare sia il collegamento della frazione Primo Maggio col resto del territorio metropolitano, sia migliorare la coesione territoriale e logistica interna, il tutto nell'ottica di un potenziamento della viabilità ciclopedonale. A questo scopo sarà necessario potenziare le piste ciclabili di rilievo, presenti a Primo Maggio, collegandole meglio alla rete del trasporto pubblico locale (Stazione del SFM di Corticella) e in maniera più adeguata e sicura al Capoluogo di Castel Maggiore.

L'obiettivo si propone inoltre di eliminare o moderare l'effetto di cesura interna costituita in particolare dalla via Bentini nel tratto in trincea, che demarca la separazione tra l'area industriale dismessa da riqualificare e l'area residenziale esistente, per consentire una migliore integrazione delle varie parti del tessuto urbano e una migliore sinergia delle varie funzioni.

2.1.2. Obiettivo n. 2: vitalità urbana

Con il raggiungimento dell'OBIETTIVO N° 2 s'intende rafforzare il ruolo dello spazio pubblico e degli edifici pubblici, intesi come centri di aggregazione sociale e culturale. Il raggiungimento dell'obiettivo rende necessaria sia la riqualificazione architettonica dei beni, sia l'avvio di nuove rilevanti funzioni. L'insediamento di nuove opportunità aggregative nello spazio pubblico consentirà di svolgere al meglio la propria funzione primaria, che è quella di qualificare il contesto urbano e di dare valore all'intorno.

Con tale obiettivo si vuole inoltre stimolare la vitalità locale intesa come frequenza di scambi sociali e commerciali a livello di frazione. La presenza di esercizi commerciali e di servizi alla persona di livello vicinale produce i positivi effetti di moderare il "pendolarismo commerciale", riduce gli spostamenti con vettura privata, aumenta la percezione di sicurezza, preserva il valore patrimoniale immobiliare e incrementa le occasioni di incontro e quindi di coesione sociale, a questi fini può concorrere anche l'attivazione di mercati rionali periodici.

L'obiettivo tende inoltre a preservare ed incrementare la struttura insediativa della frazione, da una parte invertendo la tendenza allo spopolamento e all'invecchiamento, dall'altra incrementando il livello di servizi a disposizione della popolazione localmente insediata. Il corretto mix di funzioni e servizi si può raggiungere solo potendo disporre dell'adeguata domanda, costituita da popolazione insediata che abbia l'occasione di fruire dei servizi locali. Particolare attenzione deve essere posta all'articolazione anagrafica della popolazione insediata ed è opportuno incentivare la presenza di utenza giovane "ad alto potenziale di socialità", che possa sollecitare la domanda di spazi di aggregazione e incontro, come ad esempio gli studenti universitari. Al fine di rispondere correttamente alla domanda di accesso all'abitazione, è necessario individuare le corrette quote e forme di edilizia sociale, anche nell'ottica di consolidare l'integrazione. Della rilevante quota di popolazione straniera già residente.

2.1.3. Obiettivo n. 3: riqualificazione e rigenerazione

Con il raggiungimento dell'OBIETTIVO N° 3 s'intende preservare ed incrementare la qualità del costruito, eliminando il tessuto industriale dismesso e qualificando quello residenziale esistente. Tra gli obiettivi di riqualificazione sono comprese le azioni di de-sealing dei suoli, di miglioramento della qualità ambientale delle infrastrutture anche con l'uso di materiali permeabili, con idonee piantumazioni e la riqualificazione energetica degli edifici esistenti. L'obiettivo è strutturato in azioni e interventi atti a preservare nel tempo la qualità e la strategicità del patrimonio pubblico, progettando e realizzando tempestivamente tutte le azioni idonee a garantire che esse siano di interesse collettivo. Nel caso particolare i due plessi scolastici, la villa Salina e il parco pubblico circostante devono essere valorizzati, soprattutto nella prospettiva della prossima dismissione dell'attività scolastica. Infine si intende rafforzare la sinergia di pianificazione tra il comune di Castel Maggiore e il comune di Bologna, mediante la valorizzazione reciproca delle scelte pianificatorie in ottica sovra comunale. Tale obiettivo è particolarmente attinente al contesto urbano di margine e di snodo dell'area metropolitana di Bologna, quale quello della frazione di Primo Maggio

2.2. *Indicatori*

2.2.1. RISULTATO (R) N° 1: Migliorato l'accesso alla mobilità dolce per i cittadini di Primo Maggio e ricucitura urbana

- Indicatore-R-1.1: Saranno realizzati almeno 2 km di pista ciclabile nel territorio di Primo Maggio entro l'anno 2021
- Indicatore-R-1.2: Almeno il 60% di almeno 100 residenti intervistati a fine progetto hanno espresso una valutazione positiva in relazione al migliorato accesso alla mobilità dolce per i cittadini di Primo Maggio
- Indicatore-R-1.3: Almeno il 70% dei membri della Consulta di frazione si sono espressi in maniera positiva rispetto al migliorato accesso alla mobilità dolce per i cittadini di Primo Maggio.
- Indicatore-R-1.4: realizzato collegamento almeno ciclopedonale oltre via Bentini

2.2.2. RISULTATO (R) N° 2: Migliorato e aumentato l'accesso ad occasioni e luoghi di socialità, aggregazione e culturali a Primo Maggio, potenziamento della struttura insediativa, aumentare la vitalità urbana

- Indicatore-R-2.1: Aumentata a fine progetto del 50% la superficie di luoghi al coperto dedicati ad occasioni di socialità, aggregazione, cultura nella frazione di Primo Maggio
- Indicatore-R-2.2: Realizzato almeno 1 accordo scritto, tra l'Amministrazione Comunale e la comunità locale (associazioni e singoli cittadini), di co-gestione del nuovo polo culturale di Villa Salina e, più in generale, di valorizzazione e gestione dei beni comuni della frazione.
- Indicatore-R-2.3: Almeno il 60% di almeno 100 residenti intervistati a fine progetto hanno espresso una valutazione positiva in relazione alle nuove attività e nuovi luoghi di aggregazione, sociali e culturali presenti a Primo Maggio
- Indicatore-R-2.4: Almeno il 70% dei membri della Consulta di frazione si sono espressi in maniera positiva in relazione alle nuove attività e nuovi luoghi di aggregazione, sociali e culturali presenti a Primo Maggio
- Indicatore-R-2.5: Aperto n. 1 esercizio di vicinato



- Indicatore-R-2.6: Almeno il 60% di un campione di almeno 100 residenti intervistati a fine progetto hanno espresso una valutazione positiva in relazione all'aumento di servizi locali;
- Indicatore-R-2.7: Almeno il 70% dei membri della Consulta di frazione si sono espressi in maniera positiva in relazione all'aumento dei servizi locali
- Indicatore-R-2.8: Aumento del 15% della popolazione della frazione
- Indicatore-R-2.9: Almeno il 20% di aree residenziali di nuova realizzazione è dedicato a studenti universitari, e fasce deboli;
- Indicatore-R-2.10: Realizzato uno studentato per 50 persone;
- Indicatore-R-2.11: Almeno il 60% di un campione di almeno 100 residenti intervistati a fine progetto hanno espresso una valutazione positiva in relazione all'aumento della popolazione;
- Indicatore-R-2.12: Almeno il 70% dei membri della Consulta di frazione si sono espressi in maniera positiva in relazione all'aumento della popolazione
- Indicatore-R-2.13: Aumentato di 10 il numero degli eventi e delle iniziative rivolte alla comunità locale a fine progetto rispetto alla data di inizio del progetto
- Indicatore-R-2.14: Aumentata al 30% la superficie permeabile della superficie territoriale nella frazione di Primo Maggio
-

2.2.3. RISULTATO (R) N° 3: Aumentata la rifunionalizzazione dei beni pubblici, riqualificazione e rigenerazione, pianificazione oltre il limite

- Indicatore-R-3.1: Aumentata del 50% la di beni pubblici riqualificati e rifunionalizzati
- Indicatore-R-3.2: Almeno il 60% di un campione di almeno 100 residenti intervistati a fine progetto hanno espresso una valutazione positiva in relazione all'aumentato riutilizzo sostenibile dei beni pubblici;
- Indicatore-R-3.4: Almeno il 70% dei membri della Consulta di frazione si sono espressi in maniera positiva in relazione agli interventi di rifunionalizzazione
- Indicatore-R-3.5: 50% delle aree dismesse riqualificate
- Indicatore-R-3.6: Realizzato un esercizio commerciale;
- Indicatore-R-3.7: Almeno il 60% di un campione di almeno 100 residenti intervistati a fine progetto hanno espresso una valutazione positiva in relazione all'intervento di riqualificazione;
- Indicatore-R-3.8: Almeno il 70% dei membri della Consulta di frazione si sono espressi in maniera positiva in relazione all'intervento di riqualificazione
- Indicatore-R-3.9: Raggiungimento di un intesa o accordo di pianificazione con il comune di Bologna.
- : Indicatore-R-3.10 Aumentato il valore degli appartamenti di Primo Maggio del 5% a termine del progetto



3. INTERVENTI E AZIONI DELLA STRATEGIA

3.1. Descrizione e articolazione della strategia

In riferimento all'articolazione della strategia di rigenerazione sono riportate a seguire le attività, dettagliate in azioni e interventi che riguardano trasversalmente gli obiettivi e i risultati. Data la molteplicità dei temi e degli obiettivi, le seguenti attività concorrono ciascuna a delineare una strategia unitaria e quindi a raggiungere ciascuna più di un obiettivo, nell'ottica della coerenza interna.

3.1.1. ATTIVITÀ N. 1: Mobilità ciclabile

Per questa attività sono già disponibili le risorse finanziarie ottenute dal "Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia", pubblicato con Decreto della Presidenza Consiglio dei Ministri del 25 maggio 2016. Il progetto dell' "Asse ciclo-pedonale Reno Galliera" è inserito nel programma d'intervento promosso dalla Città Metropolitana di Bologna denominato "Convergenze Metropolitane Bologna" e prevede la realizzazione di una rete di piste ciclo-pedonali, di lunghezza complessiva di circa 36 Km, per la connessione dei Comuni dell'Unione Reno Galliera a completamento e/o integrazione dei percorsi già esistenti. Sono 2 i tratti di piste ciclabili già finanziati che interessano Primo Maggio:

1. Il tratto di pista ciclo pedonale, da Trebbo di Reno sino alla località Primo Maggio di Castel Maggiore (TRATTO N° 1) si sviluppa per circa 3.050 metri lineari. Il costo complessivo del progetto ammonta ad € 920.000,00. Per l'esecuzione dei lavori del tratto in oggetto è ipotizzabile una durata di 10 mesi.
2. Il tratto di percorso ciclo pedonale, da Primo Maggio – Zona Industriale Via Di Vittorio (TRATTO N° 2) si estende per una lunghezza di circa 1.020,00 metri. Il costo complessivo ammonta ad € 375.000,00. Per l'esecuzione dei lavori del tratto in oggetto è ipotizzabile una durata di 8 mesi.

L'attività si articola come segue:

3. Intervento 1.1: Realizzazione dei tracciati ciclabili: TRATTO 1 - Percorso Trebbo – Località Primo Maggio; TRATTO 2 - Percorso Località Primo Maggio - Zona Industriale via Di Vittorio;

3.1.2. ATTIVITÀ 2: Rifunionalizzazione aree pubbliche

Per questa azione, intervento 2.2, il comune di Castel Maggiore richiede il contributo regionale nell'ambito del "bando rigenerazione". Con questa azione si vuole migliorare l'offerta dei servizi culturali e la qualità degli spazi aggregativi indirizzata alla comunità locale, sovracomunale e dell'area metropolitana di Bologna prevedendo, per tale finalità, una rifunionalizzazione degli edifici ex scolastici e delle aree verdi presenti nel contesto. Nello specifico attraverso gli interventi che interessano l'ambito di riqualificazione B e la valorizzazione del bene storico culturale di Villa Salina. Quest'ultima sarà ristrutturata almeno parzialmente e la rigenerazione dell'area verde di pertinenza che metterà in relazione i parchi di Villa Salina e quello comunale adiacente al primo (attualmente separati), permetterà di aumentare l'offerta culturale e aggregativa a Primo Maggio e in tutta l'area metropolitana di Bologna realizzando un polo socio-culturale, potenzialmente di interesse sovracomunale. Attraverso questo risultato sarà inoltre possibile delocalizzare il Centro Sociale "E. Antinori" in parte degli spazi ristrutturati, attraverso le risorse del progetto, degli edifici delle ex Scuole dell'Infanzia "Villa Salina" e Primaria "C. Levi". Inoltre, secondo le pre-intese raggiunte con la Fondazione Teatro Comunale di Bologna gli edifici

delle ex Scuole saranno ceduti in comodato d'uso alla Fondazione, che utilizzerà tali spazi per finalità didattiche per le lezioni della Scuola del Teatro Comunale. La Fondazione Teatro Comunale di Bologna, a sua volta, concederà il comodato d'uso del parco e della Villa Salina all'Amministrazione Comunale di Castel Maggiore. Gli spazi della Villa Salina ospiteranno attività culturali rivolte alla comunità della frazione di Primo Maggio e agli abitanti della Città Metropolitana di Bologna, tra queste ad esempio potrà essere realizzato un museo dei giocattoli e dei giochi da tavolo e di società, secondo le intese raggiunte con il soggetto proprietario di una delle maggiori collezioni del genere, a livello nazionale.

- Intervento 2.1: Ristrutturazione, col concorso del comune di Castel Maggiore, di una porzione dell'edificio di Villa Salina a seguito del comodato d'uso gratuito di Villa Salina concesso dalla Fondazione del Teatro Comunale Bologna (perché possa essere utilizzato come nuovo polo culturale Comunale);
- **Intervento 2.2: Ristrutturazione dell'area e degli edifici delle ex Scuole Primarie e dell'Infanzia presenti nella frazione di Primo Maggio perché possano essere utilizzati dalla Fondazione del Teatro Comunale di Bologna e dal Centro Sociale "E. Antinori" che sarà delocalizzato in questa nuova sede;**
- Intervento 2.3: Riqualificazione dell'area verde destinata a parco attualmente di pertinenza del Centro Sociale "E. Antinori";
- Azione 2.4: Conferimento, secondo gli accordi raggiunti tra la Regione Emilia Romagna e la fondazione, nel patrimonio della Fondazione del Teatro Comunale Bologna del parco e della Villa Salina di proprietà della Regione Emilia Romagna Bologna;
- Azione 2.5: Istituzione di un tavolo di coordinamento per co-definire con le associazioni locali un accordo di co-gestione delle attività culturali in Villa Salina;

3.1.3. ATTIVITÀ N. 3: Mercato contadino settimanale

In relazione all'ambito di riqualificazione centrale della frazione, l'Amministrazione Comunale s'impegna a organizzare a Primo Maggio il "Mercato Contadino", una volta alla settimana, come avviene già nel capoluogo e nella frazione di Trebbo di Reno. L'azione prevede l'istituzione di un mercato al dettaglio di prodotti agricoli a vendita diretta da parte degli agricoltori. Si articola come segue:

- Azione 3.1: Individuazione dell'area più idonea di concerto con gli operatori commerciali già operante in Castel Maggiore e la popolazione;
- Intervento 3.2: Attrezzatura dell'area con approntamento delle strutture necessarie;
- Azione 3.3: Iter amministrativo di avviamento del mercato contadino

3.1.4. ATTIVITÀ N. 4: Riqualificazione delle aree dismesse

Attraverso un accordo con il proprietario, s'intende sostituire il tessuto dell'area dismessa "ex Vetrosilex" (superficie territoriale 43.080 mq), innescando meccanismi di valorizzazione che permettano di aumentare l'offerta residenziale prevedendo edifici ad alto risparmio energetico e soluzioni abitative/residenze rivolte a famiglie giovani e studenti che gravitano nell'area metropolitana di Bologna; le aree verdi e a valenza ambientale, eventuali politiche di cogestione delle stesse; il numero e l'organizzazione dei parcheggi. L'area è prossima al sottopasso della linea ferroviaria Bologna – Padova e di fronte ad aree di frangia del comune di Bologna. Il progetto di qualificazione prevede la bonifica dell'area, la realizzazione di residenze, tra cui una quota significativa per studenti o famiglie giovani (10-20.000 mq complessivamente), la realizzazione di superficie a verde pubblico (17.000 mq), la realizzazione di parcheggi pubblici (7.800 mq) e la realizzazione di una superficie destinata ad area servizi e commercio (3000 mq). Il soggetto attuatore dell'area ha prodotto uno studio di massima dell'intervento. I nuovi edifici realizzati saranno sostenibili dal punto di vista



ambientale e in relazione ai consumi energetici ciò al fine di non incrementare i consumi di energia primaria per il futuro.

Si evidenzia come la realizzazione di una residenza per studenti universitari (per soddisfare il crescente fabbisogno abitativo degli studenti fuori sede) nell'area "ex Vetrosilex", rappresenti uno degli interventi più significativi del progetto perché permetterà la generazione di benefici positivi dal punto di vista sociale, culturale ed economico con effetti moltiplicatori e duraturi nel tempo. Le residenze studentesche, infatti, sono un organismo aperto e dialogante con il contesto da tutti i punti di vista. Anche sotto il profilo educativo e formativo dello studente la residenza esprime potenzialità interattive e favorisce iniziative ed esperienze culturali e sociali esterne. Ne deriva anche che l'interazione con il contesto di riferimento non è monodirezionale ma reciproca perché anche i cittadini possono trovare nei servizi offerti dalla residenza studentesca una possibilità di scambio. Questo aspetto ha ovviamente delle ricadute anche per quanto riguarda i modelli gestionali e di fruizione. La residenza dovrà includere nel programma funzionale spazi per attività collettive e cogestite, di interesse generale non circoscritte alla sola popolazione studentesca residente e dovrà essere connotata formalmente da apertura e permeabilità verso il contesto. La presenza della residenza a Primo Maggio, facilitata dall'ottimo collegamento che c'è tra la frazione e la Città di Bologna, favorirà l'aumento della popolazione del territorio e l'abbassamento della media dell'età, a vantaggio di un'adeguata fruizione e partecipazione ai nuovi servizi culturali e aggregativi offerti.

L'azione si articola come segue:

- Azione 4.1: approfondimento specifico degli obiettivi dell'amministrazione col coinvolgimento della popolazione locale anche sotto forma di partecipazione;
- Azione 4.2: Concertazione col soggetto attuatore dei termini e delle condizioni per la conclusione dell'accordo urbanistico;
- Azione 4.3: Convenzionamento e programmazione e attuazione degli interventi;

3.1.5. ATTIVITÀ N° 5: Rigenerazione del tessuto residenziale

L'azione consiste nella progettazione di una disciplina urbanistica incentivante per la ristrutturazione e la rigenerazione urbana delle aree residenziali più risalenti della frazione, costruita facendo perno anche sulle possibilità offerte dall'intervento di riqualificazione previsto nell'area ex Vetrosilex. Oltre alle previsioni urbanistiche diffuse affidate all'attuazione di iniziativa privata, il comune promuoverà processi innovativi per attivare percorsi di rigenerazione. In presenza di investitori intenzionati a valorizzare il contesto, saranno valutate le condizioni economiche e sociali per una rilocalizzazione di parte degli abitanti dei fabbricati da ristrutturare nelle nuove residenze da realizzarsi nell'ambito dell'area riqualificata.

L'azione si articola come segue:

- Azione 5.1: redazione e approvazione di normativa urbanistica per l'intervento diretto che faciliti e incentivi la ristrutturazione dei fabbricati più risalenti;
- Azione 5.2: Concertazione col soggetto attuatore e dei proprietari e residenti dei termini e delle condizioni per l'intervento di rigenerazione per parti del tessuto residenziale, anche mediante il meccanismo della ri-localizzazione puntuale in nuove residenze da realizzarsi nell'area da riqualificare;
- Azione 5.3: Convenzionamento e programmazione degli interventi;

3.1.6. ATTIVITÀ N° 6: Delineazione di una strategia di rigenerazione del contesto Primo Maggio – Corticella, in sinergia con il comune di Bologna.

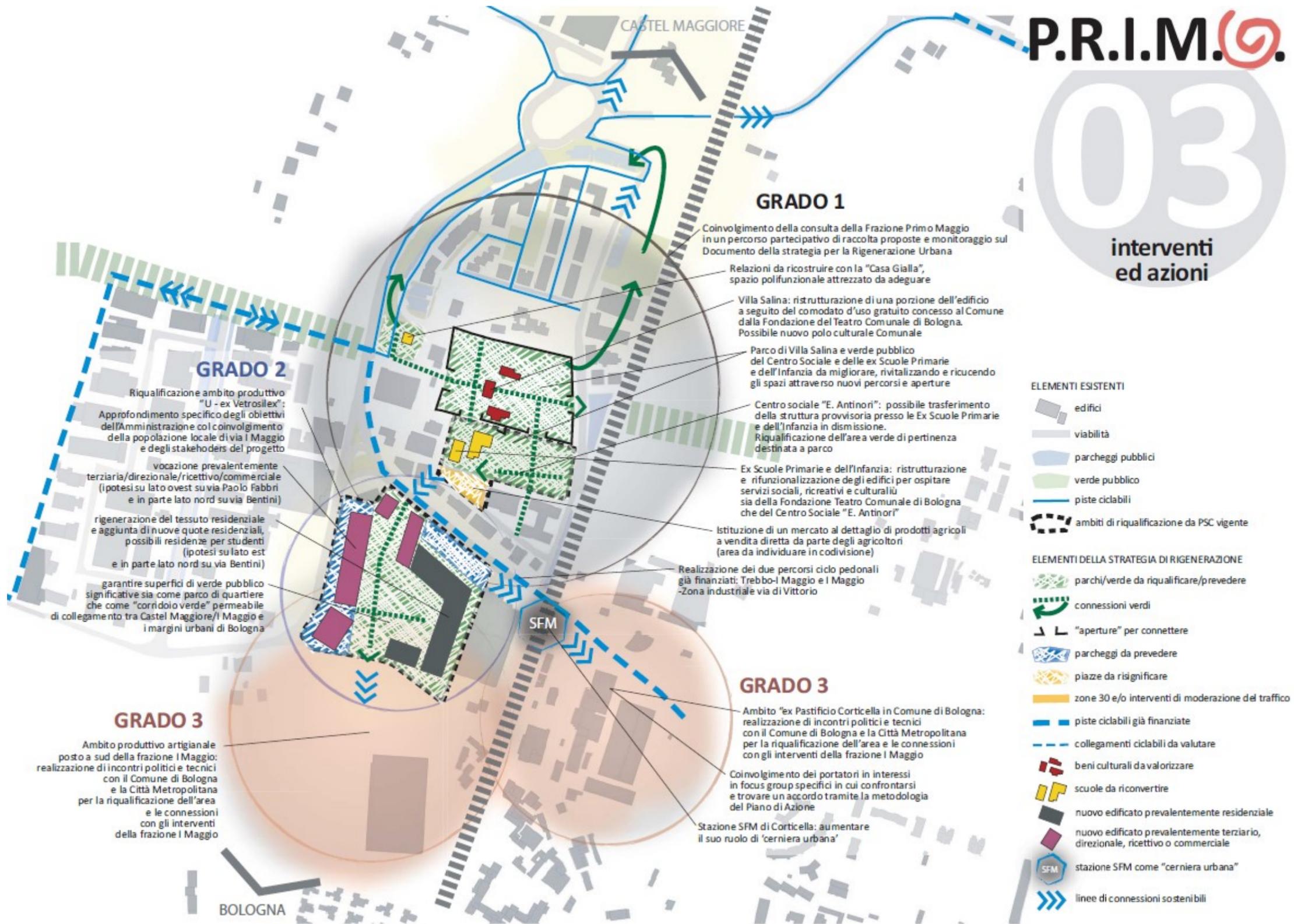
Azione 6.1: Realizzazione di incontri politici e tecnici con il Comune di Bologna e la Città Metropolitana per la riqualificazione dell'area confinante, attualmente destinati ad uso in parte

residenziale e in parte produttivo specialistico dalla strumentazione urbanistica del Comune di Bologna;

3.2. Gerarchia strategica delle attività

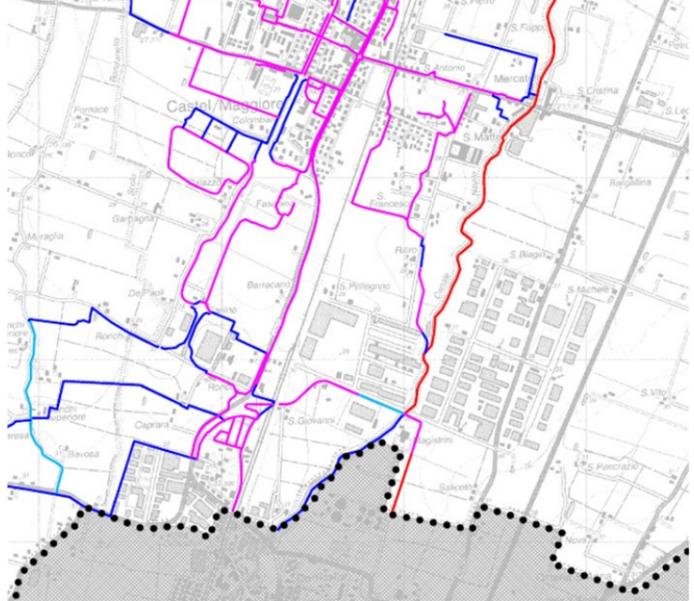
Dal punto di vista gerarchico gli interventi si contraddistinguono da un diverso grado di importanza e si collegano alla dimensione geografica della strategia di rigenerazione urbana (CENTRO-ESTREMITÀ/PERIFERIA: vedi tavola fuori testo n. 02) che parte dalla zona centrale e più vecchia di Primo Maggio e arriva alle estremità della frazione dove sono presenti le aree da riqualificare. Nel dettaglio:

- 1° Grado: realizzazione Percorsi ciclo pedonali: 1 Trebbo – Località Primo Maggio (Castel Maggiore) e 2 Percorso Località Primo Maggio - Zona Industriale via Di Vittorio (Castel Maggiore) , riqualificazione delle ex Scuole dell'Infanzia "Villa Salina" e Primaria "C. Levi"; rigenerazione dell'area verde che metterà in relazione i parchi di Villa Salina e quello comunale adiacente al primo (attualmente separati); delocalizzazione del Centro Sociale "E. Antinori" in parte degli spazi ristrutturati delle ex Scuole; contratto di comodato d'uso del parco e della Villa Salina tra Fondazione Teatro Comunale di Bologna e Amministrazione Comunale di Castel Maggiore; Cessione in comodato d'uso alla Fondazione Teatro Comunale di Bologna dei locali ristrutturati delle ex Scuole; Ristrutturazione, di una porzione dell'edificio di Villa Salina a seguito del comodato d'uso gratuito di Villa Salina concesso dalla Fondazione del Teatro Comunale Bologna; istituzione di un mercato al dettaglio di prodotti agricoli a vendita diretta da parte degli agricoltori.
- 2° Grado: coinvolgimento degli attori privati per la riqualificazione dell'ambito U per consolidare il residenziale e realizzare, in particolare nell'area "ex Vetrosilex", la residenza per gli studenti universitari
- 3° Grado: riqualificazione delle aree confinanti con ambito U, situate nel Comune di Bologna in sinergia con gli ambiti da riqualificare di Primo Maggio e qualificazione delle connessioni funzionali fisiche (sottopassi)



3.3. Quadro sinottico delle attività

3.3.1. Grado A: fattibilità immediata o nel breve termine

ATTIVITÀ N. 1: Mobilità ciclabile			
	A quale criticità / vulnerabilità dà risposta?	Perché risulta percorribile?	Al raggiungimento di quale obiettivo concorre?
Migliore accesso alla mobilità dolce. Completamento dei percorsi ciclopedonali di collegamento	Isolamento della frazione rispetto al resto del territorio comunale, inteso uso della vettura privata	Presenza di una rete ciclopedonale da completare su cui innestarsi, opera già in parte finanziata	Obiettivo 1: mobilità ciclopedonale
		<p>Nella figura a fianco, in rosa sono rappresentati i percorsi pedonali e ciclabili esistenti, in blu le piste ciclabili di progetto.</p> <p>Intervento 1.1: Realizzazione dei tracciati ciclabili: TRATTO 1 - Percorso Trebbo – Località Primo Maggio; TRATTO 2 - Percorso Località Primo Maggio - Zona Industriale via Di Vittorio;</p>	

ATTIVITÀ N. 2: Rifunionalizzazione aree pubbliche			
	A quale criticità / vulnerabilità dà risposta?	Perché risulta percorribile?	Al raggiungimento di quale obiettivo concorre?
Rifunionalizzazione di aree verdi ed edifici scolastici finalizzata al migliore e aumentato accesso ad occasioni e luoghi di socialità, aggregazione e culturali	Carenza di servizi pubblici locali, che in prospettiva sarà ulteriormente accentuata dal trasferimento delle scuole. Potenziale degrado di edifici pubblici dismessi (plessi scolastici)	I beni da riqualificare sono di proprietà comunale. Sono presenti pre-accordi con soggetti culturali che possono concorrere alla rifunionalizzazione.	Obiettivo 2: centralità socioculturale; Obiettivo 3: rifunionalizzazione strutture pubbliche
		<p>Nella figura a fianco sono evidenziati: IN VERDE le aree verdi pubbliche, comunale IN BLU il complesso della Villa Salina IN ROSSO i plessi scolastici comunali</p> <ul style="list-style-type: none"> Intervento 2.1: Ristrutturazione di una porzione dell'edificio di Villa Salina perché possa essere utilizzato come nuovo polo culturale Comunale; Intervento 2.2: Ristrutturazione dell'area e degli edifici delle ex Scuole Primarie e dell'Infanzia presenti nella frazione di Primo Maggio perché possano essere utilizzati dalla Fondazione del Teatro Comunale di Bologna e dal Centro Sociale "E. Antinori" che sarà delocalizzato in questa nuova sede; Intervento 2.3: Riqualificazione dell'area verde destinata a parco attualmente di pertinenza del Centro Sociale "E. Antinori"; Azione 2.4: Conferimento, secondo gli accordi raggiunti tra la Regione Emilia Romagna e la fondazione, nel patrimonio della Fondazione del Teatro Comunale Bologna del parco e della Villa Salina di proprietà della Regione Emilia Romagna Bologna; Azione 2.5: Istituzione di un tavolo di coordinamento per co-definire con le associazioni locali un accordo di co-gestione delle attività culturali in Villa Salina; 	

3.3.2. Grado B: fattibilità di medio periodo

ATTIVITÀ N. 3: Mercato contadino settimanale			
	A quale criticità / vulnerabilità dà risposta?	Perché risulta percorribile?	Al raggiungimento di quale obiettivo concorre?
Creazione di uno spazio per il mercato contadino settimanale, e relativa organizzazione.	Carenza di servizi commerciali di vicinato	Sono presenti spazi idonei di proprietà pubblica. E' già presente un mercato contadino periodico in altre frazioni del comune	Obiettivo 2: vitalità urbana
		<p>Nella figura a fianco è localizzata l'area ritenuta idonea per il mercato contadino settimanale, per centralità e accessibilità</p> <ul style="list-style-type: none"> • Azione 3.1: Individuazione dell'area più idonea di concerto con gli operatori commerciali già operante in Castel Maggiore e la popolazione; • Intervento 3.2: Attrezzatura dell'area con approntamento delle strutture necessarie; • Azione 3.3: Iter amministrativo di avviamento del mercato contadino 	

ATTIVITÀ N. 4: Riqualificazione aree dismesse			
	A quale criticità / vulnerabilità dà risposta?	Perché risulta percorribile?	Al raggiungimento di quale obiettivo concorre?
<p><i>Riqualificazione dell'area produttiva dismessa con la declinazione di un progetto urbanistico che possa fare da volano alla rigenerazione dell'intera frazione, per mezzo di:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento della struttura insediativa; - creazione di una struttura residenziale speciale per studenti universitari - incremento delle strutture per servizi di livello locale; - superamento delle cesure interne alla frazione (via Bentini) per mezzo di adeguate opere di sistemazione 	<p>Presenza di aree dismesse; presenza di cesure nel tessuto urbano; debolezza del sistema insediativo</p>	<p>Corretta collocazione rispetto ai trasporti. Presenza di un operatore immobiliare proprietario della maggior parte dell'area da riqualificare, col quale sono in essere pre-accordi. Previsioni urbanistiche da specificare in linea con gli indirizzi legislativi.</p>	<p>Obiettivo 1, ricucitura urbana Obiettivo 2: vitalità urbana; potenziamento insediativo; Obiettivo 3: riqualificazione;</p>
	<p>Nella figura a fianco sono evidenziati i principali elementi di riqualificazione dell'area ex Vetrosilex</p> <ul style="list-style-type: none"> • Azione 4.1: approfondimento specifico degli obiettivi dell'amministrazione col coinvolgimento della popolazione locale anche sotto forma di partecipazione; • Azione 4.2: Concertazione col soggetto attuatore dei termini e delle condizioni per la conclusione dell'accordo urbanistico; • Azione 4.3: Convenzionamento e programmazione degli interventi; 		



4. FATTIBILITÀ E GOVERNANCE

4.1. Comunicazione e sensibilizzazione

In relazione ai risultati sopra indicati, in maniera trasversale, sarà effettuata un'attività di comunicazione e sensibilizzazione che coinvolgerà gli stakeholder di progetto (in particolare la comunità e le Associazioni locali) in un percorso virtuoso di partecipazione e co-progettazione col fine di generare azioni di valorizzazione e gestione dei beni comuni e di sensibilizzazione sul risparmio energetico. Il percorso avrà il compito di rafforzare il dialogo tra Amministrazione, proprietari di immobili attualmente non utilizzati, imprese e associazioni, per il perseguimento del pubblico interesse e l'attivazione di progetti pilota di riuso di spazi e luoghi non più utilizzati o in stato di abbandono oggetto dell'intervento di rigenerazione (ad es. il nuovo polo culturale di Villa Salina). Inoltre il percorso mira a co-programmare iniziative, eventi per riattivare le relazioni della comunità e coinvolgere le attività associative e commerciali in un processo di vivibilità del centro storico della frazione, in particolare in relazione agli interventi di mobilità sostenibile che saranno attivati con il progetto di rigenerazione. Il processo avrà particolare attenzione per la componente straniera (22% della popolazione residente della frazione) istruendo azioni ad hoc e mirate al loro coinvolgimento, tra cui ad es. volantini in lingua e focus group dedicati.

A seguire si riporta una tabella in cui sono indicati gli stakeholder di progetto, il loro ruolo e il contributo atteso al fine della realizzazione dello stesso. Si dettagliano a seguire gli strumenti trasversali, indicate in precedenza, che saranno realizzate durante il progetto, in relazione agli stakeholder coinvolti e alle tematiche:

- **PER TUTTE LE AZIONI:** Coinvolgimento della consulta della frazione Primo Maggio in un percorso partecipativo di raccolta delle proposte e di monitoraggio del programma di rigenerazione del documento della Strategia per la Rigenerazione Urbana. La consulta verrà ascoltata nella fase iniziale di progettazione degli interventi per definire come renderli maggiormente efficaci per la comunità locale. In seconda battuta sarà coinvolta nelle azioni di monitoraggio del progetto come interlocutore privilegiato tra l'Amministrazione comunale e i portatori di interessi;
- **PER TUTTE LE AZIONI:** Coinvolgimento degli stakeholder del progetto di rigenerazione in un percorso partecipativo per facilitare l'attivazione delle politiche del presente documento della strategia di rigenerazione urbana;
- **PER CIASCUNA AZIONE:** Coinvolgimento dei portatori in interessi in *focus group* specifici in cui confrontarsi e trovare un accordo tramite la metodologia del Piano di Azione (co-definizione di una matrice composta da: azioni; target, risorse; benefici; tempi; primi passi);
- **PER L'AZIONE 2:** Attivazione di un percorso partecipativo rivolto alla comunità della frazione Primo Maggio per raccogliere proposte e idee da inserire nel progetto di rigenerazione in particolare col fine di generare azioni di valorizzazione e gestione dei beni comuni (es. co-definizione di un Regolamento per la gestione degli spazi ad uso collettivo della residenza per studenti universitari in sintonia con Consulta di frazione, comunità locale e futuri residenti) e di riduzione degli sprechi di energia.
- **PER L'AZIONE 2:** Percorso partecipativo di sensibilizzazione/facilitazione rivolto agli stakeholder di progetto (in particolare: Centro Sociale Antinori; Consulta di frazione; Altre Consulte; proprietario area "ex Vetrosilex"; Area Urbanistica Comune di Castel Maggiore; Associazioni del Territorio ecc.) in relazione al tema della rigenerazione urbana e al progetto stesso.

4.2. Portatori di interesse (stakeholders)

NOME PORTATORE D'INTERESSE	RUOLO	DESCRIZIONE	CONTRIBUTO ATTESO AL FINE DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO
Regione Emilia Romagna	DONOR/PARTNER	E' l'ente territoriale che ha emesso il bando per la rigenerazione degli spazi urbani, riuso del patrimonio edilizio esistente e consumo zero di suolo per città più belle, verdi e vivibili che contribuisce a finanziare progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana promossi dalle amministrazioni pubbliche locali - Comuni singoli e associati e Unione di Comuni - per migliorare la qualità urbana dei centri abitati. Finanziamento totale 36,5 milioni. E' inoltre l'ente proprietario di Villa Salina che si trova nella Fraz. di Primo Maggio.	Finanziamento del progetto P.R.I.M.O. (in caso di vittoria del bando). Successivo supporto, nel caso di vittoria del progetto, nella gestione/monitoraggio dello stesso. Donare alla Fondazione del Teatro Comunale di Bologna l'edificio di Villa Salina che si trova a Primo Maggio.
Comune di Castel Maggiore (Servizio Urbanistica e Mobilità)	APPLICANT/CAPO FILA DI PROGETTO	Castel Maggiore è un comune italiano di 18.349 abitanti della città metropolitana di Bologna, in Emilia-Romagna, situato a circa nove chilometri a nord rispetto al centro storico del capoluogo, fa parte dell'Unione Reno Galliera. Una delle frazioni del Comune di Castel Maggiore è Primo Maggio.	Responsabilità nella gestione e nel coordinamento del progetto P.R.I.M.O. in conformità alla pianificazione stabilita mettendo a disposizione le risorse necessarie (co-finanziamento e risorse umane)
Consulta della frazione 1° Maggio	PARTNER	Secondo quanto previsto dal regolamento per la "Partecipazione dei cittadini all'Amministrazione Comunale" la "Consulta frazionale di Primo Maggio" è un organo di partecipazione al ruolo autonomo delle frazioni nel contesto socio politico del Comune; - favorire la partecipazione dei residenti nelle frazioni all'attività amministrativa del Comune e più in generale avvicinarli alle istituzioni. La Consulta esprime osservazioni e/o formula proposte di propria iniziativa o su richiesta dei cittadini della frazione o dell'Amministrazione Comunale su questioni d'interesse della frazione e/o del Comune in ordine ai servizi, alle attività culturali, scolastiche, sportive, ricreative e del tempo libero nonché sulla gestione dei beni comunali esistenti nella frazione e sulla gestione del territorio comunale. Ha facoltà d'intervenire, senza pregiudizio all'azione di altri soggetti legittimati, con le modalità previste dalla Legge n. 241 del 7 agosto 1990, in tutti i procedimenti amministrativi che riguardano la frazione. Le proposte e le osservazioni espresse dalla Consulta hanno natura consultiva e facoltativa e non possono, in alcun modo, vincolare le definitive determinazioni dell'Amministrazione Comunale.	In relazione ai suoi compiti/funzioni partecipare attivamente al percorso di sensibilizzazione/facilitazione rivolto agli stakeholder di progetto in relazione al tema della rigenerazione urbana e al progetto stesso. Far parte del tavolo di coordinamento per co-definire insieme alle associazioni locali un accordo di co-gestione delle attività culturali in Villa Salina.
Altre Consulte previste dall'Amministrazione Culturale; Attività produttive; Giovanile; per la Sostenibilità Ambientale	PARTNERS	Sono consulte settoriali che lavorano in maniera trasversale su tutto il territorio comunale, disciplinate da specifici Regolamenti Comunali, svolgono funzioni consultive e propositive nel loro specifico campo di interesse. Hanno facoltà d'intervenire, senza pregiudizio all'azione di altri soggetti legittimati, con le modalità previste dalla Legge n. 241 del 7 agosto 1990, in tutti i procedimenti amministrativi che riguardano la frazione. Le proposte e le osservazioni espresse dalla Consulta hanno natura consultiva e facoltativa e non possono, in alcun modo, vincolare le definitive determinazioni dell'Amministrazione Comunale.	In relazione ai loro compiti/funzioni partecipare attivamente al percorso di sensibilizzazione/facilitazione rivolto agli stakeholder di progetto in relazione al tema della rigenerazione urbana e al progetto stesso. Per le consulte interessate (Culturali, Giovanile ecc.) far parte del tavolo di coordinamento per co-definire insieme alle associazioni locali un accordo di co-gestione delle attività culturali in Villa Salina.
Centro Sociale E. Antinori	PARTNER	E' un centro sociale ANCESCAO frequentato soprattutto dalle persone anziane della Frazione. Si trova all'interno di una struttura piccola (simile a un container) dove viene effettuato un servizio bar. E' un piccolo punto di ritrovo aggregazione per giocare a carte, chiacchiere ecc.	In relazione ai suoi compiti/funzioni partecipare attivamente al percorso di sensibilizzazione/facilitazione rivolto agli stakeholder di progetto in relazione al tema della rigenerazione urbana e al progetto stesso. Far parte del tavolo di coordinamento per co-definire insieme alle associazioni locali un accordo di co-gestione delle attività culturali in Villa Salina.
Fondazione Teatro Comunale di Bologna	PARTNER	La Fondazione nasce nel 1999, dalla trasformazione dell'Ente Autonomo Teatro Comunale di Bologna, al fine di gestire il Teatro Comunale conservandone il patrimonio storico-culturale, e realizza spettacoli lirici, di balletto e concerti anche sul territorio nazionale ed estero. La Fondazione persegue, senza scopo di lucro, la diffusione e lo sviluppo dell'arte musicale e della conoscenza della musica, del teatro lirico e della danza, la formazione professionale dei quadri artistici e tecnici e l'educazione musicale della collettività. Per il perseguimento dei propri fini, la Fondazione provvede direttamente alla gestione del Teatro Comunale di Bologna e realizza spettacoli lirici, di balletti, concerti e altre attività di interesse culturale.	Acquisire nel proprio patrimonio dalla Regione Emilia Romagna Villa Salina. In relazione ai loro compiti/funzioni partecipare attivamente al percorso di sensibilizzazione/facilitazione rivolto agli stakeholder di progetto in relazione al tema della rigenerazione urbana e al progetto stesso.
Pavirani Sri	PARTNER	La Pavirani Sri si dedica al settore edile nell'interland bolognese. Nata nel 1927 come azienda di punta nel settore dei manufatti in cemento, nel corso di quasi novant'anni di storia ha evoluto la propria strategia puntando dapprima sui prefabbricati industriali-produttivi, specializzandosi poi sempre più sull'edilizia residenziale e direzionale. Il grande ventaglio di soluzioni costruttive che l'Azienda propone e consente di coprire a 360° il territorio bolognese e di interpretare le più svariate esigenze. La forza dell'azienda, infatti, nasce da diversi fattori che l'hanno resa leader nel settore dell'edilizia: alcuni di questi sono rappresentati da scelte tecniche o strategiche quali: un'architettura in sintonia con il paesaggio circostante, una grandissima conoscenza del territorio su cui opera, un'attenta scelta dei materiali selezionati in base alle richieste del mercato e al passo con le nuove tecnologie, una totale disponibilità nell'incontrare i desideri del cliente e quindi nel progettare e realizzare le tipologie abitative che più si avvicinano alla domanda del mercato immobiliare. La Pavirani è proprietaria dell'area dismessa (industriale) "ex Vetrosilex".	In relazione ai suoi compiti/funzioni partecipare attivamente al percorso di sensibilizzazione/facilitazione rivolto agli stakeholder di progetto in relazione al tema della rigenerazione urbana e al progetto stesso. Bonificare l'area di sua proprietà e realizzare accordi con i costruttori e il Comune di Castel Maggiore per la riqualificazione dell'area "ex Vetrosilex".
Er.go	PARTNER	Er.Go è l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori dell'Emilia Romagna ed è stata istituita con legge regionale n. 15 del 27/07/2007. Offre servizi a studenti e neolaureati delle Università e degli Istituti dell'alta formazione artistica e musicale dell'Emilia - Romagna, studenti e neolaureati stranieri inseriti in programmi di mobilità internazionale e di ricerca, a ricercatori e professori provenienti da altre Università o istituti di ricerca italiani o stranieri. L'Azienda, che è subentrata alle quattro Aziende per il diritto allo studio universitario di Bologna, Ferrara, Modena e Reggio Emilia e Parma, offre interventi di sostegno economico attribuiti tramite concorso, tra i quali borse di studio, servizio abitativo, contributi vari (straordinari, per programmi di mobilità internazionale, ecc.), servizi di informazione, di accompagnamento per studenti disabili, di orientamento al lavoro e servizio di ristorazione.	Lavorare efficacemente con tutti gli attori coinvolti per realizzare appartamenti per studenti nell'area dismessa "ex Vetrosilex".
Città Metropolitana di Bologna	PARTNER/DONOR	La città metropolitana di Bologna è una città metropolitana italiana di 1.011.608 abitanti, capoluogo dell'Emilia-Romagna. Nel 2015 ha sostituito la provincia di Bologna. Confina a nord con la provincia di Ferrara; a est con la provincia di Ravenna; a sud con la città metropolitana di Firenze, la provincia di Prato e la provincia di Pistoia e ad ovest con la provincia di Modena. Conta 55 comuni ed è la prima per suddivisione comunale davanti alle province emiliane.	In relazione ai suoi compiti/funzioni partecipare attivamente al percorso di sensibilizzazione/facilitazione rivolto agli stakeholder di progetto in relazione al tema della rigenerazione urbana e al progetto stesso. Supportare il Comune di Castel Maggiore e più in generale l'Unione Reno Galliera nel creare le giuste sinergie con il Comune di Bologna in relazione alla riqualifica dell'area dismessa "ex Pastificio Corticella". Supportare, attraverso specifico finanziamento, il Comune di Castel Maggiore e più in generale l'Unione Reno Galliera nella realizzazione delle piste ciclabili che collegano Primo Maggio.
Comune di Bologna (Settore Edilizia e Patrimonio)	PARTNER	Bologna è un comune italiano di 390.198 abitanti, capoluogo dell'omonima città metropolitana, a sua volta capoluogo della regione Emilia-Romagna. Si tratta del settimo comune più popolato d'Italia (4° del Nord dopo Milano, Torino e Genova). Nel Comune di Bologna è presente un'area dismessa ("ex pastificio Corticella") che è adiacente a quella da riqualificare dell'area "ex Vetrosilex" e una confinante con ambito Q presente nella Frazione di Primo Maggio.	Prevedere una destinazione delle aree dismesse "ex pastificio Corticella" e dell'ambito artigianale confinante con ambito Q in linea con la destinazione urbanistica prevista dal Comune di Castel Maggiore per l'area da riqualificare della "ex Vetrosilex".



4.3. Elementi oggettivi per la fattibilità

Il buon esito degli interventi di cui sopra sono in parte garantiti dai seguenti documenti, prodotti ex ante la l'inoltro della domanda di partecipazione:

- lettera di intenti tra la Fondazione Teatro Comunale e l'Amministrazione pubblica di Castel Maggiore concernente: il comodato d'uso gratuito degli edifici delle Scuole dell'Infanzia "Villa Salina" e Primaria "C. Levi" della frazione Primo Maggio alla Fondazione Teatro Comunale per attività didattiche e il comodato d'uso gratuito di Villa Salina all'Amministrazione pubblica di Castel Maggiore come nuovo polo culturale della frazione;
- lettera di intenti tra il proprietario dell'area "ex Vetrosilex" e l'Amministrazione pubblica di Castel Maggiore concernente la volontà del proprietario di realizzare un progetto di riqualificazione (con vocazione residenziale, commerciale e a servizi) dell'area stessa;
- Delibera del Consiglio Comunale dell'Amministrazione pubblica di Castel Maggiore che indica le risorse economiche per la rigenerazione urbana che saranno impegnate nel bilancio di esercizio 2019/2020.