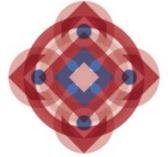




Comune di Bologna  
Area Programmazione, Controlli e Statistica  
U.I. Ufficio Comunale di Statistica



Governo Metropolitanò  
**è Bologna**

# Edilizia residenziale a Bologna nel 2015

Lo sviluppo urbanistico e la distribuzione territoriale  
della popolazione residente

Marzo 2016

Capo Area Programmazione, Controlli e Statistica: Gianluigi Bovini  
Dirigente U.I. Ufficio Comunale di Statistica: Franco Chiarini

Redazione a cura di Marisa Corazza  
Hanno collaborato Tiziana Dilenge, Susanna Rossini Ricci

---

NOTA BENE:

Le informazioni territoriali contenute nell'archivio delle schede Istat relative ai permessi di costruire vengono periodicamente confrontate con quanto desumibile dagli archivi del sistema informativo territoriale; attraverso questi controlli si cerca di perfezionare la qualità dell'informazione disponibile.

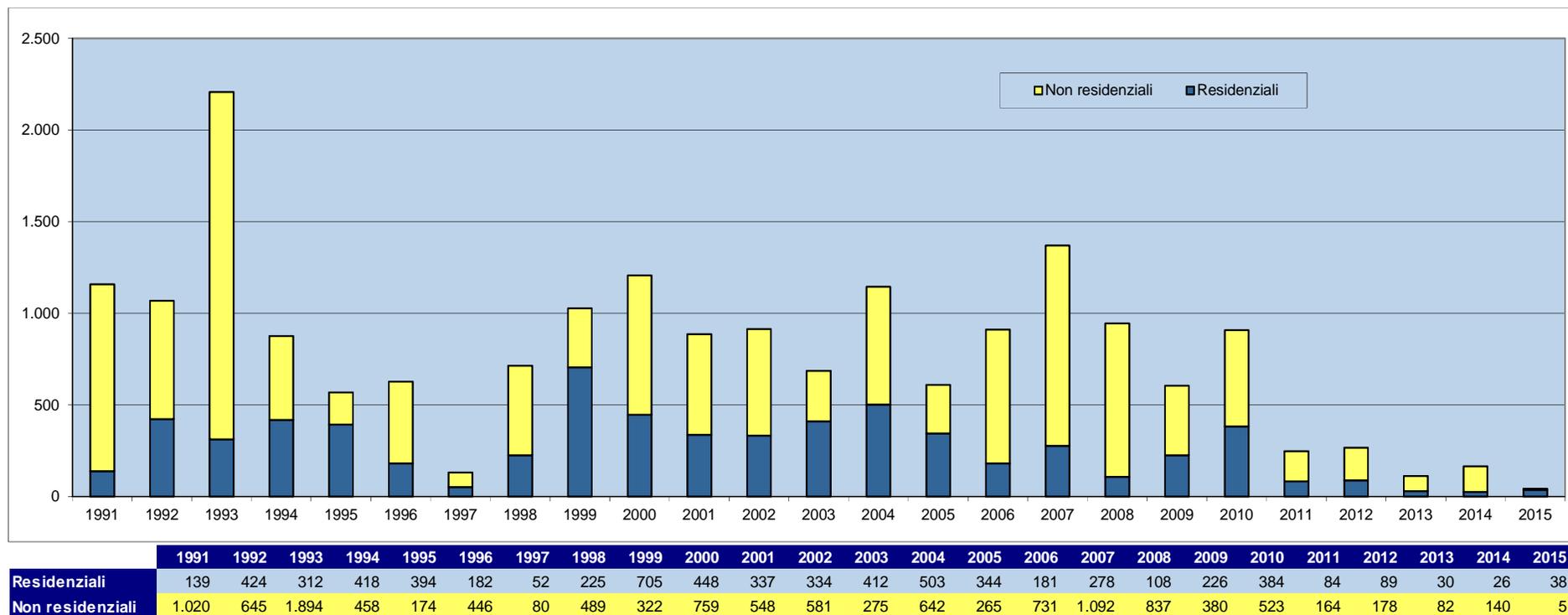
E' quindi possibile che alcune attribuzioni di zona e quartiere definite sulla base di informazioni non dettagliate vengano successivamente modificate.

Conseguentemente, i dati a livello di zona e di quartiere possono differire in parte da quanto pubblicato negli anni precedenti.

## Gli edifici residenziali e non residenziali

### Volume totale dei fabbricati residenziali e non residenziali che hanno ottenuto il permesso di costruire nel comune di Bologna

Dati espressi in migliaia di m<sup>3</sup>



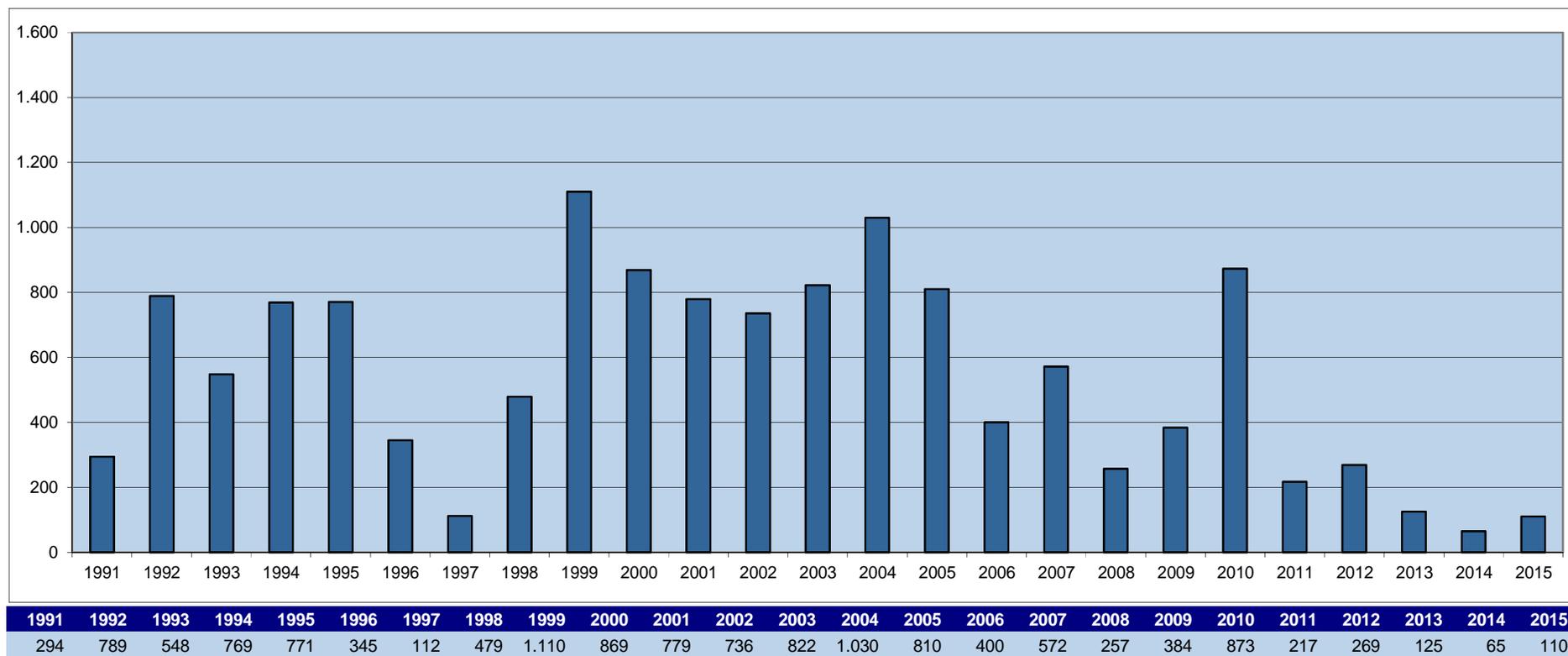
Negli ultimi cinque anni nel comune di Bologna sono stati rilasciati permessi di costruire per un volume complessivo di 837mila m<sup>3</sup>, oltre l'80% in meno rispetto al quinquennio precedente (4.740 migliaia di m<sup>3</sup>).

Il calo è molto consistente sia per l'edilizia residenziale (-77,3%) che per le costruzioni non residenziali (-84%).

Nell'ultimo quinquennio solo il 31,9% del volume concesso ha riguardato edifici a carattere residenziale contro il 68,1% di edifici non residenziali; nel 2015 invece su appena 42.911 m<sup>3</sup> di volume complessivo concesso, la costruzione di edifici non residenziali è risultata marginale (5.328 m<sup>3</sup>).

## Basso il numero di nuove abitazioni progettate

### Abitazioni progettate nel comune di Bologna

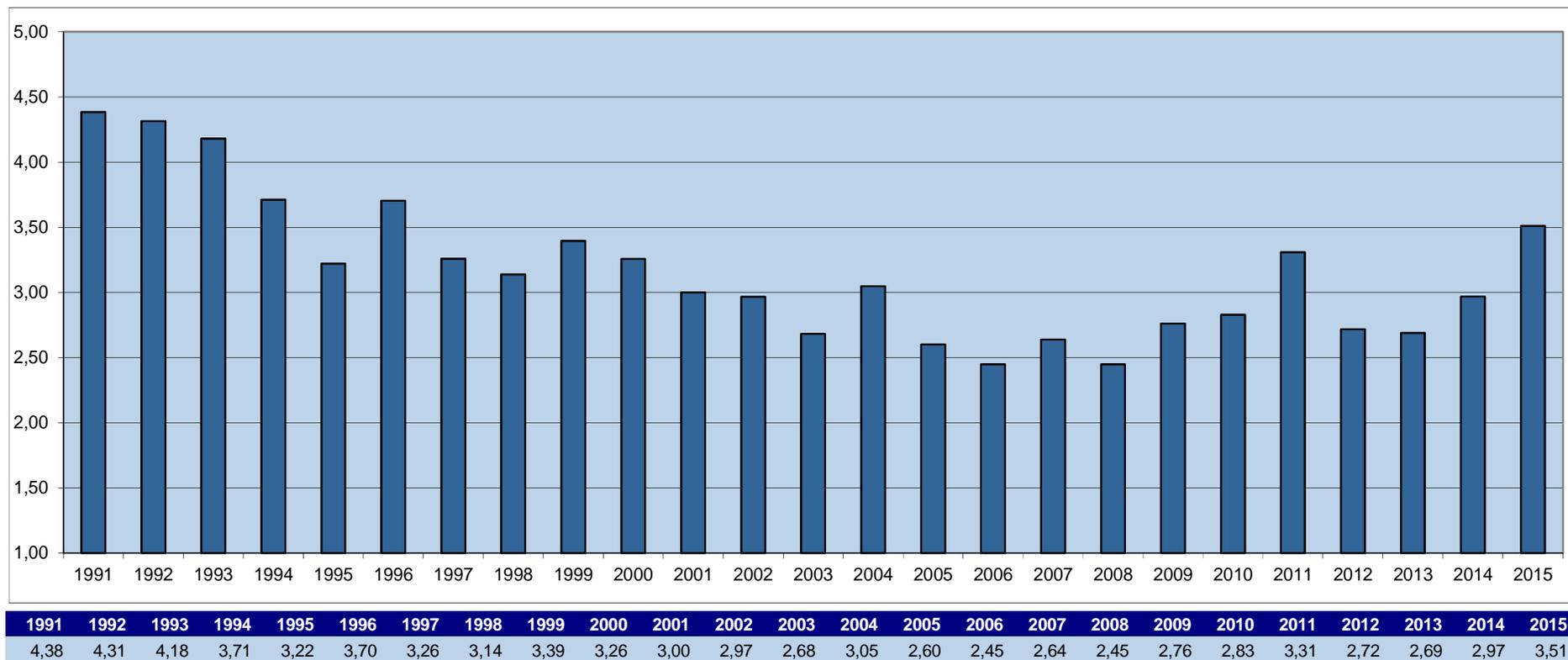


Considerando sia i nuovi fabbricati sia gli ampliamenti di fabbricati già esistenti, nel 2015 sono stati rilasciati permessi di costruire per 110 nuove abitazioni; un numero basso, ma comunque superiore a quello del 2014 che rimane il minimo assoluto.

Il bilancio quinquennale evidenzia il forte rallentamento dell'attività edilizia nel medio periodo in concomitanza con la grave crisi economica che ha colpito anche il nostro paese: sono infatti 786 le nuove abitazioni progettate negli anni dal 2011 al 2015 contro le 2.486 del quinquennio precedente (-68,4%).

## In crescita il numero medio delle stanze

### Numero medio di stanze<sup>1</sup> delle abitazioni progettate nel comune di Bologna

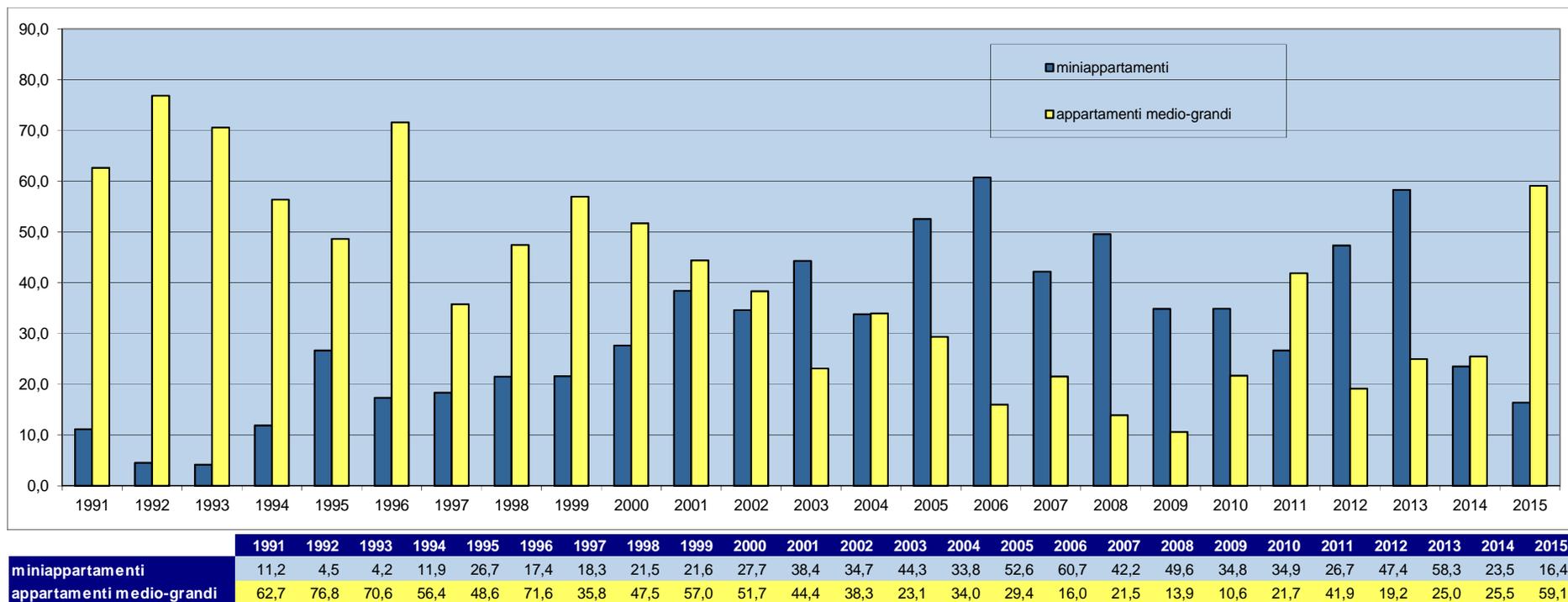


Il numero complessivo delle stanze delle abitazioni per le quali è stato rilasciato nel 2015 il permesso di costruire, in nuovi fabbricati o in ampliamenti di fabbricati già esistenti, è pari a 386 (il doppio del 2014). La dimensione media delle abitazioni progettate nel 2015 passa dunque dalle 3 alle 3,5 stanze per abitazione. Anche in un'ottica di medio periodo si evidenzia la tendenza alla ripresa dei parametri dimensionali delle nuove abitazioni: infatti nel quinquennio 2011-2015 il numero medio di stanze per abitazione progettata risulta pari a 3,0 contro le 2,7 stanze per abitazione dei cinque anni precedenti.

<sup>1</sup> Per stanza si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce e aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc..) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità.

## Meno mini appartamenti, crescono i medio-grandi

**Percentuale di miniappartamenti e di appartamenti medio-grandi nelle abitazioni progettate in nuovi fabbricati residenziali a Bologna**

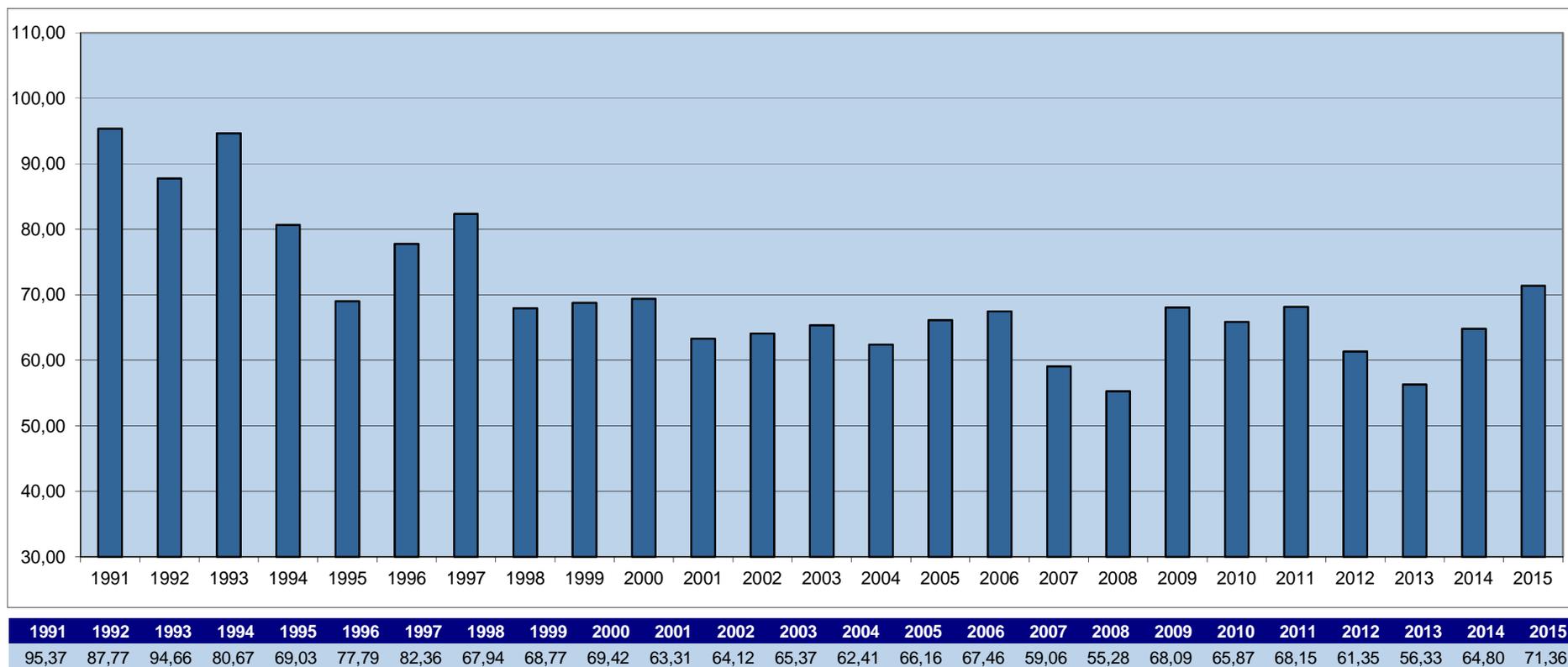


Dal 1991 le tipologie delle nuove costruzioni hanno subito variazioni consistenti: i mono o bilocali, praticamente inesistenti negli anni '90, hanno rappresentato via via una parte rilevante delle progettazioni, superando il 60% nel 2006, a scapito delle abitazioni di dimensioni maggiori.

Gli ultimi anni hanno visto però situazioni più variabili. Nel 2015 in particolare le poche abitazioni per le quali è stato rilasciato un permesso di costruire hanno dimensioni più elevate: la tipologia più diffusa è costituita dalle abitazioni con 4 stanze.

## In crescita anche la superficie media

### Superficie media delle abitazioni progettate nel comune di Bologna

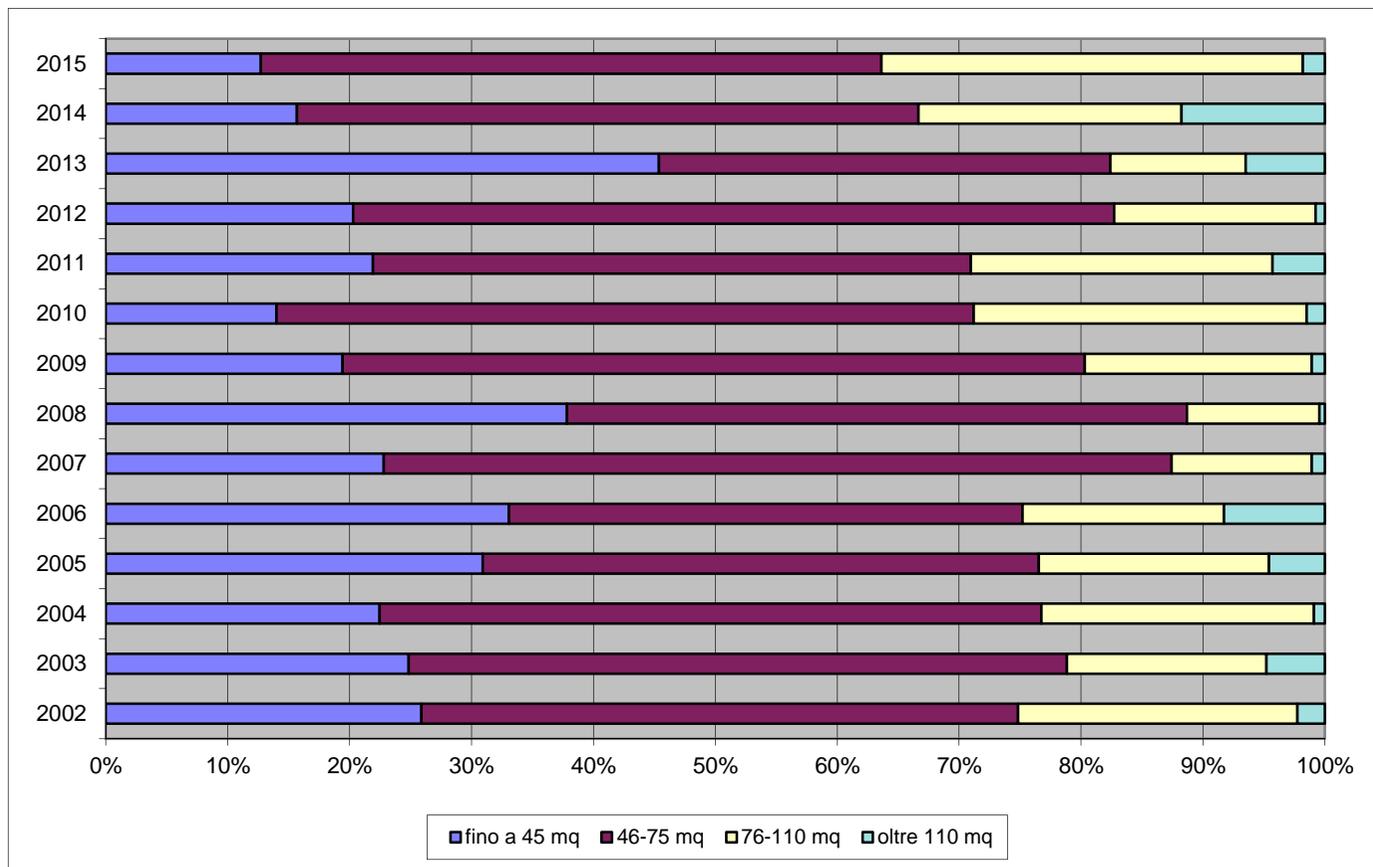


Dopo la flessione del 2013, negli ultimi due anni torna a crescere la superficie media degli appartamenti progettati: la superficie utile abitabile nei nuovi fabbricati o negli ampliamenti di fabbricati già esistenti è nel 2015 mediamente pari a 71,36 mq.

Anche in un'ottica di medio periodo la superficie media è lievemente aumentata: 64,11 mq negli ultimi cinque anni contro 63,81 del quinquennio precedente.

## Più del 50% delle abitazioni tra i 46 e i 75 mq

Distribuzione percentuale delle abitazioni progettate in nuovi fabbricati residenziali nel comune di Bologna per classi di superficie



Nel 2015 solo il 12,7% delle abitazioni progettate nei nuovi fabbricati residenziali ha una superficie abitabile entro i 45 mq; il 50,9% si colloca invece tra i 46 e i 75 mq, il 34,5% tra i 76 e i 110 mq e solo l'1,8% risulta al di sopra dei 110 mq.

## La progettazione sul territorio

---

Le mappe seguenti forniscono un quadro delle abitazioni che hanno ottenuto il permesso di costruire nel quinquennio 2011-2015 territorializzate a livello di zone e di aree statistiche.

Negli ultimi cinque anni il numero di abitazioni progettate è stato pari a 786.

San Vitale, con 262 abitazioni progettate nel quinquennio, è la zona della città più toccata dallo sviluppo edilizio, seguita da Bolognina con 211 abitazioni. Mazzini (85) e Borgo Panigale (59) appaiono assai più distanziate.

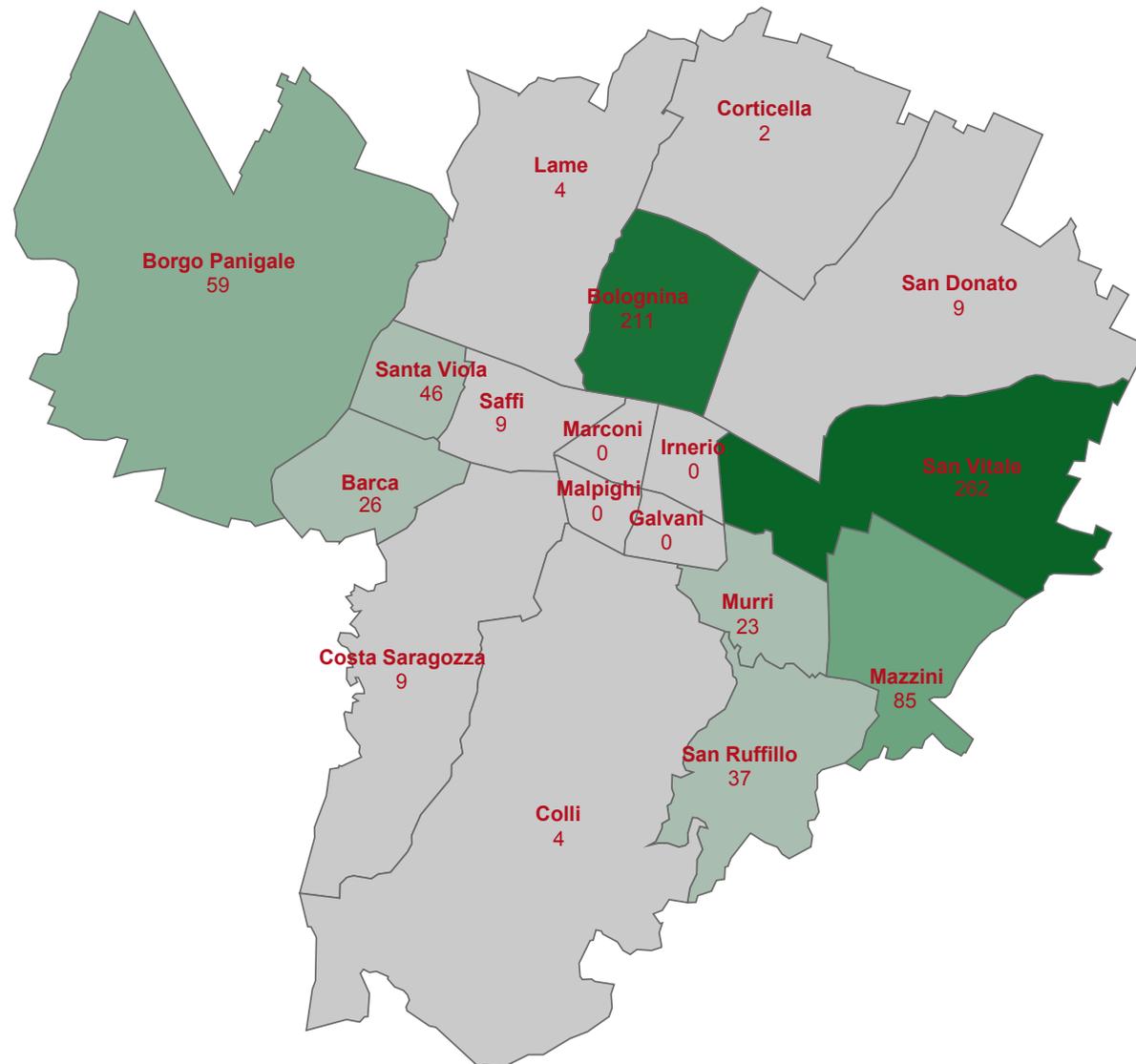
Per numero di abitazioni progettate nella singola area spiccano in particolare:

l'area Piazza dell'Unità (162 abitazioni)

l'area Guelfa (159 abitazioni)

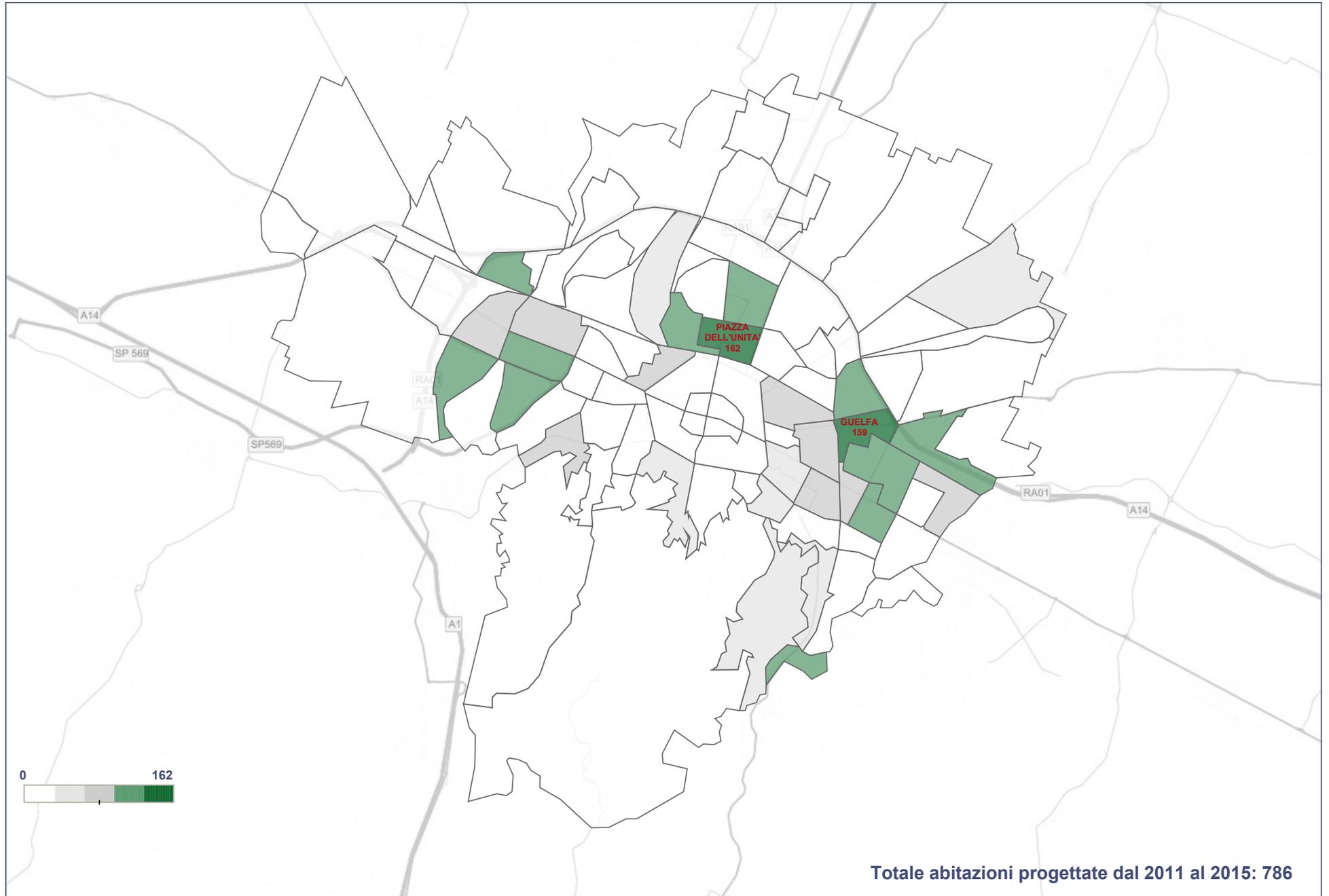
Nelle altre zone della città la progettazione appare scarsa e diffusa.

## Abitazioni progettate tra il 2011 e il 2015 per zona



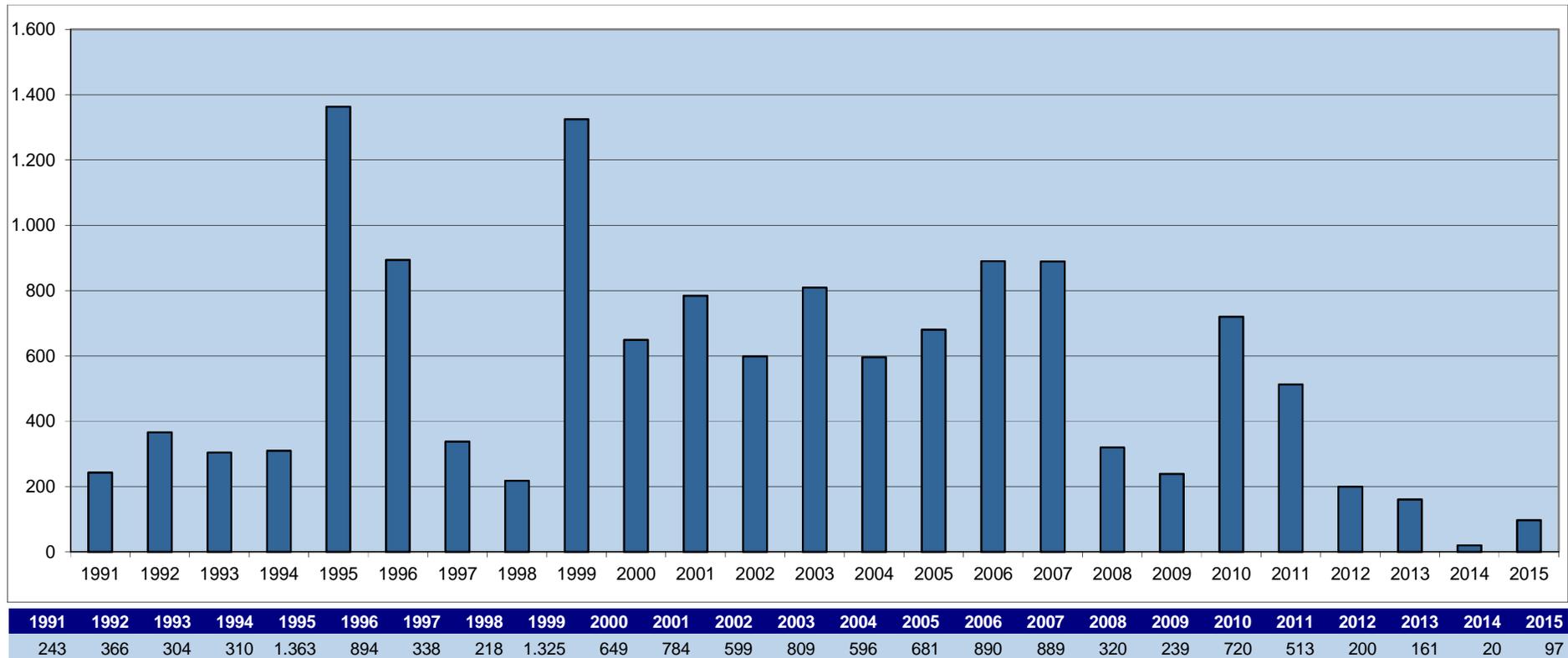
Totale abitazioni progettate dal 2011 al 2015: 786

## Abitazioni progettate tra il 2011 e il 2015 per area statistica



## Sono 97 le abitazioni per le quali si è aperto il cantiere

### Abitazioni iniziate nel comune di Bologna

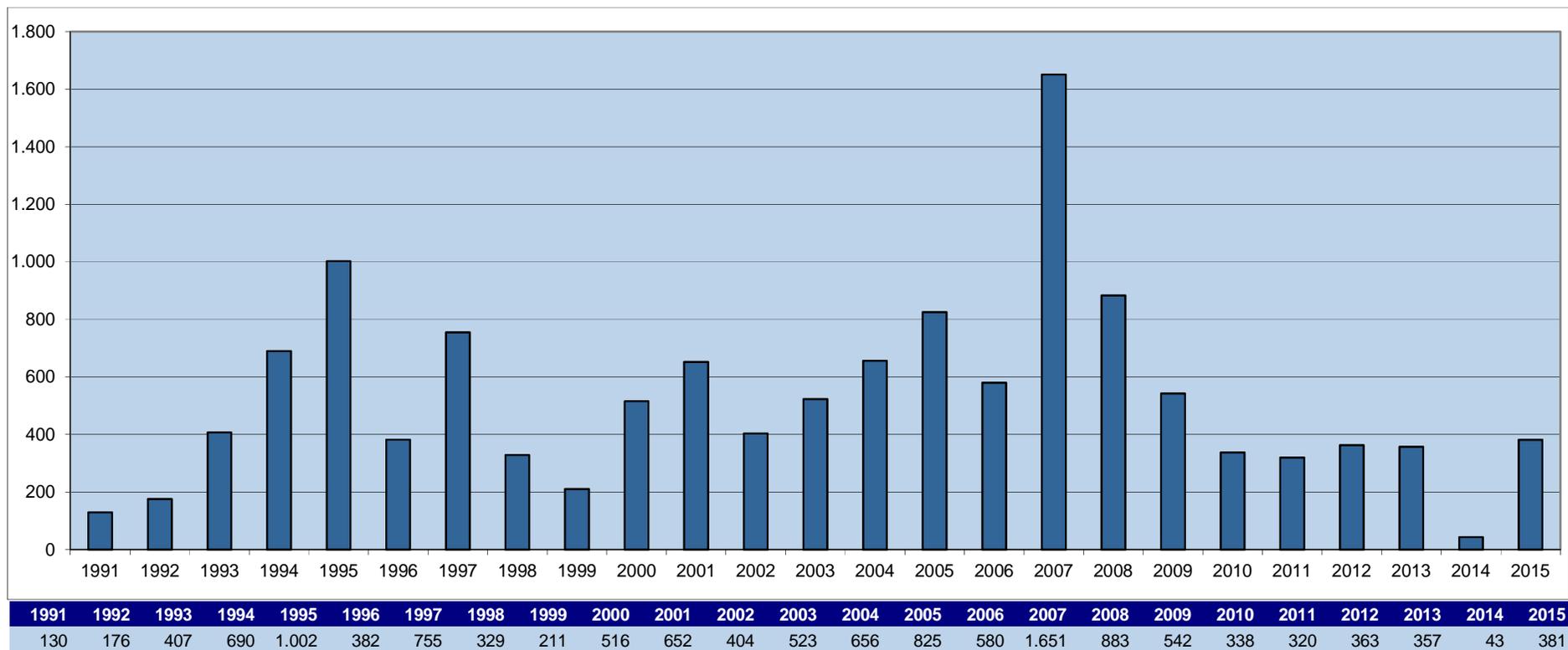


Sono 97 le abitazioni iniziate nel 2015: un dato basso, ma comunque superiore a quello registrato nel 2014.

Nel medio periodo invece il calo è consistente. Il bilancio quinquennale è pari a 991 abitazioni per le quali si sono aperti i cantieri nel periodo 2011-2015, contro le 3.058 dei cinque anni precedenti (-67,6%).

## 381 le abitazioni ultimate

### Abitazioni ultimate nel comune di Bologna



Sono 381 le abitazioni ultimate nel 2015: un dato non elevato, ma decisamente superiore a quello registrato nel 2014, in linea con quanto registrato dal 2010.

Il bilancio quinquennale è comunque di 1.464 abitazioni ultimate dal 2011 al 2015, un dato di gran lunga inferiore alle 3.994 ultimate nel periodo 2006-2010 (-63,3%). La crisi del settore dell'edilizia è dunque molto evidente anche nella nostra città.

## Il nuovo volto della città

---

Nel complesso, le abitazioni ultimate tra il 2011 e il 2015 sono 1.464.

Bolognina e San Vitale, con rispettivamente 338 e 315 alloggi ultimati nel quinquennio, risultano le zone nelle quali si è realizzata la massima espansione urbanistica; segue Borgo Panigale con 255 nuove abitazioni.

Per numero di alloggi realizzati nella singola area, spiccano alcuni nuovi insediamenti e in particolare:

l'area Ex Mercato Ortofrutticolo (186 abitazioni)

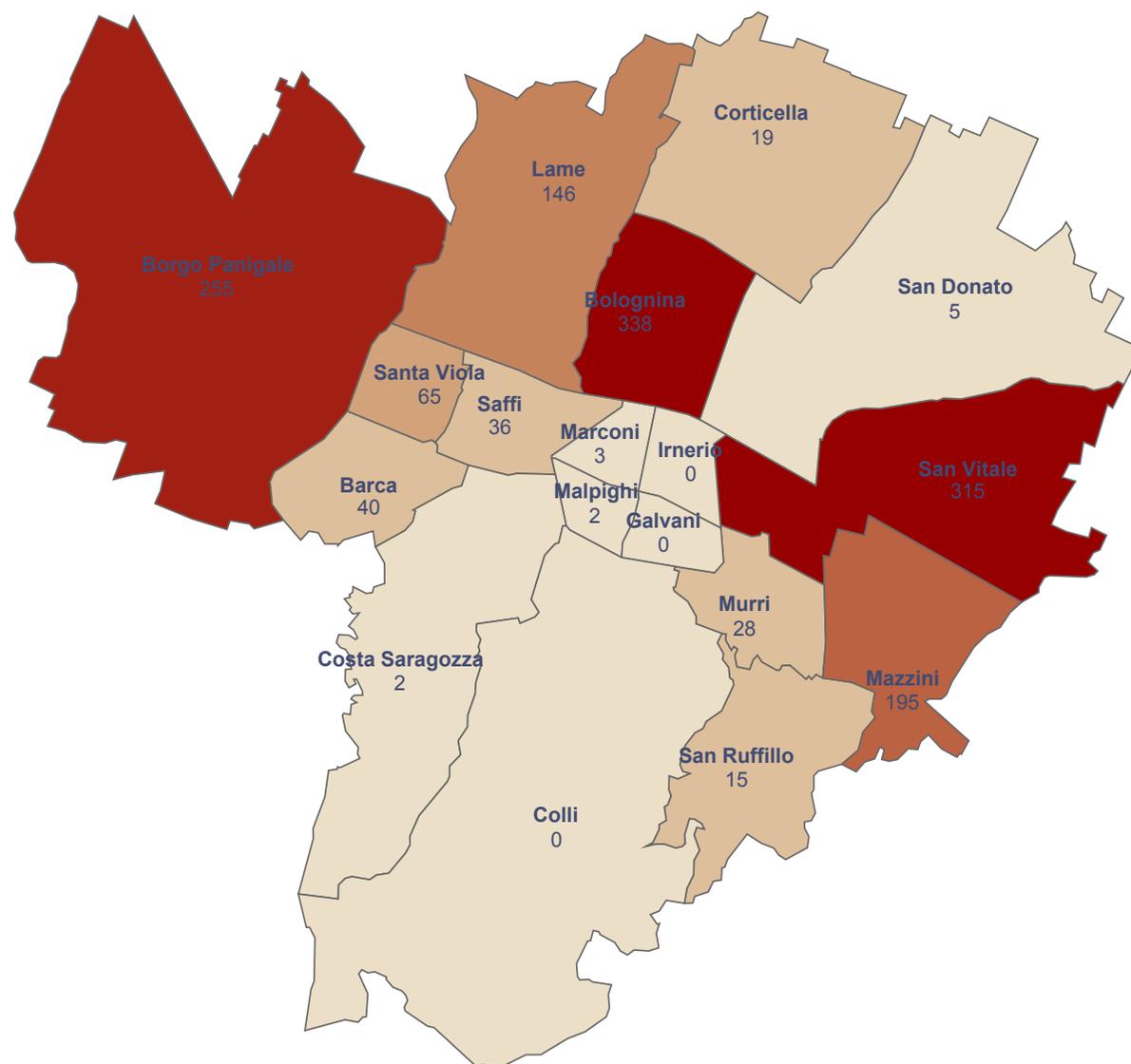
l'area Via Triumvirato-Pietra (173 abitazioni)

l'area Cirenaica (153 abitazioni)

l'area Lazzaretto (140 abitazioni)

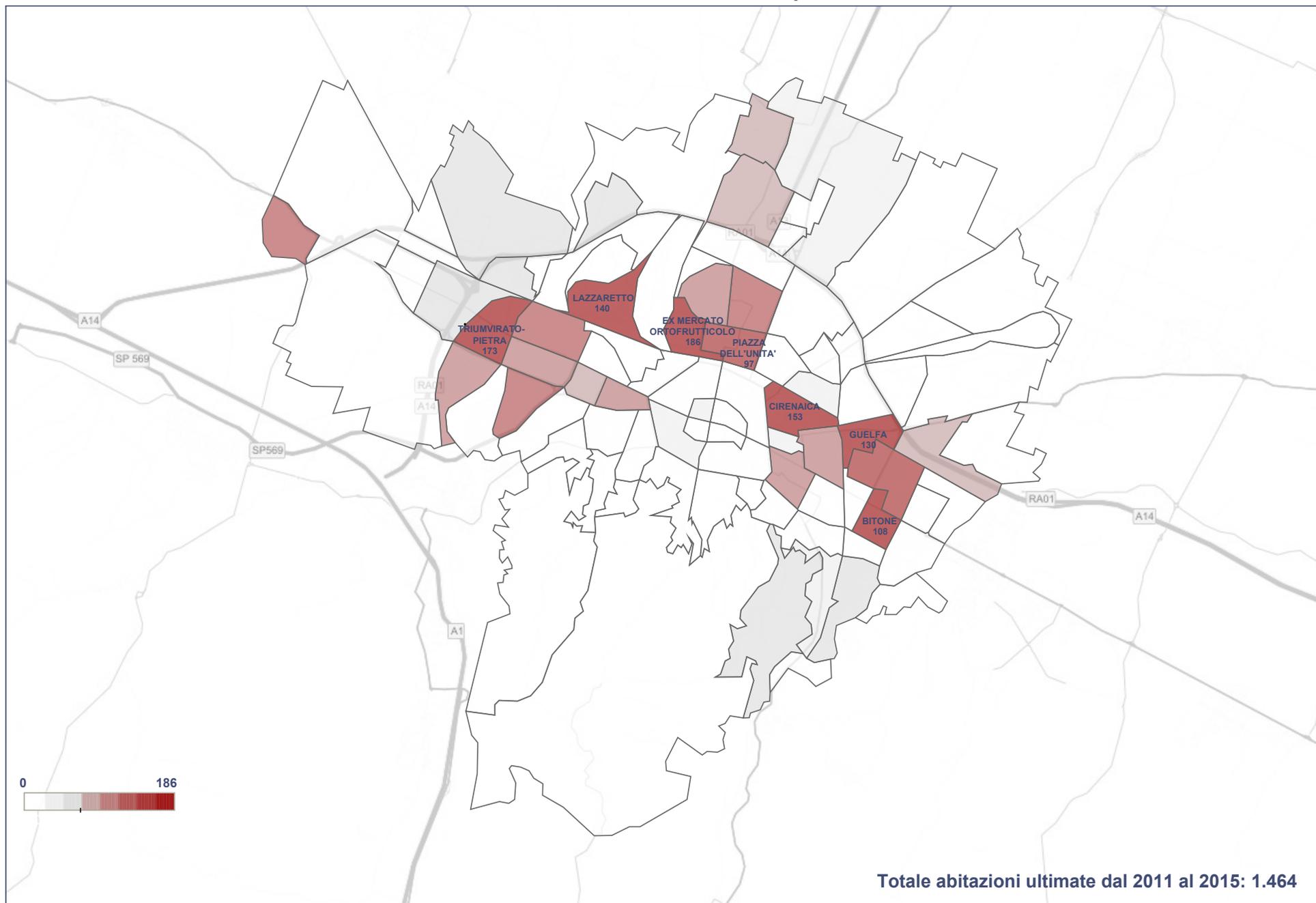
l'area Guelfa (130 abitazioni)

## Abitazioni ultimate tra il 2011 e il 2015 per zona



Totale abitazioni ultimate dal 2011 al 2015: 1.464

## Abitazioni ultimate tra il 2011 e il 2015 per area statistica



## Lo sviluppo futuro

---

Le abitazioni che hanno ottenuto il permesso di costruire e che al 31 dicembre 2015 non risultano ancora ultimate sono 794.

Oltre il 40% di questi nuovi alloggi che dovrebbero essere disponibili nei prossimi anni è concentrato nella zona Bolognina (327 abitazioni) e un'altra quota significativa è situata nelle zone Lame (174) e San Vitale (108).

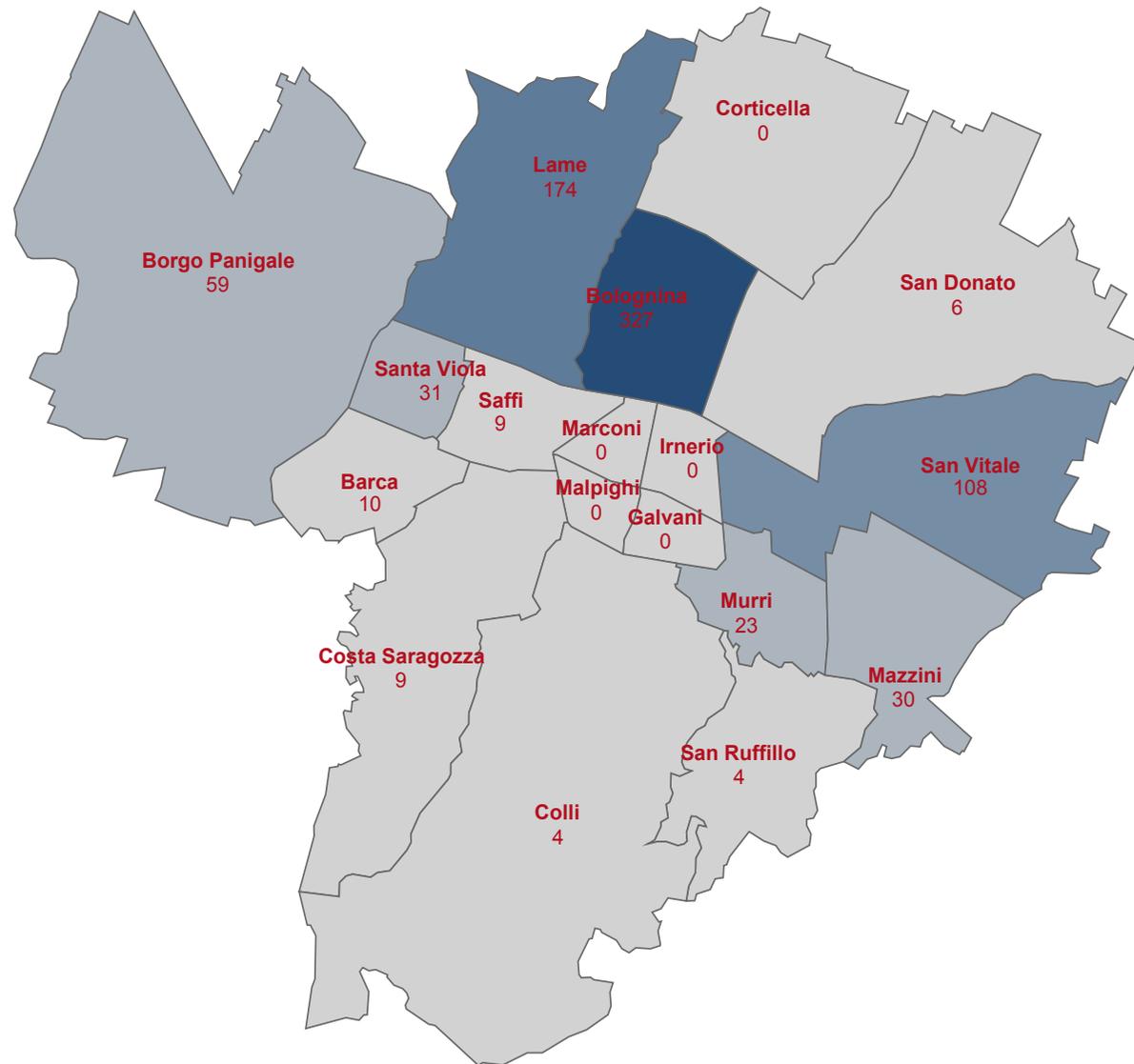
Per numero di abitazioni da ultimare nella singola area, si evidenziano alcuni nuovi o futuri insediamenti e in particolare:

l'area Lazzaretto (170 abitazioni)

l'area Ex Mercato ortofrutticolo (167 abitazioni)

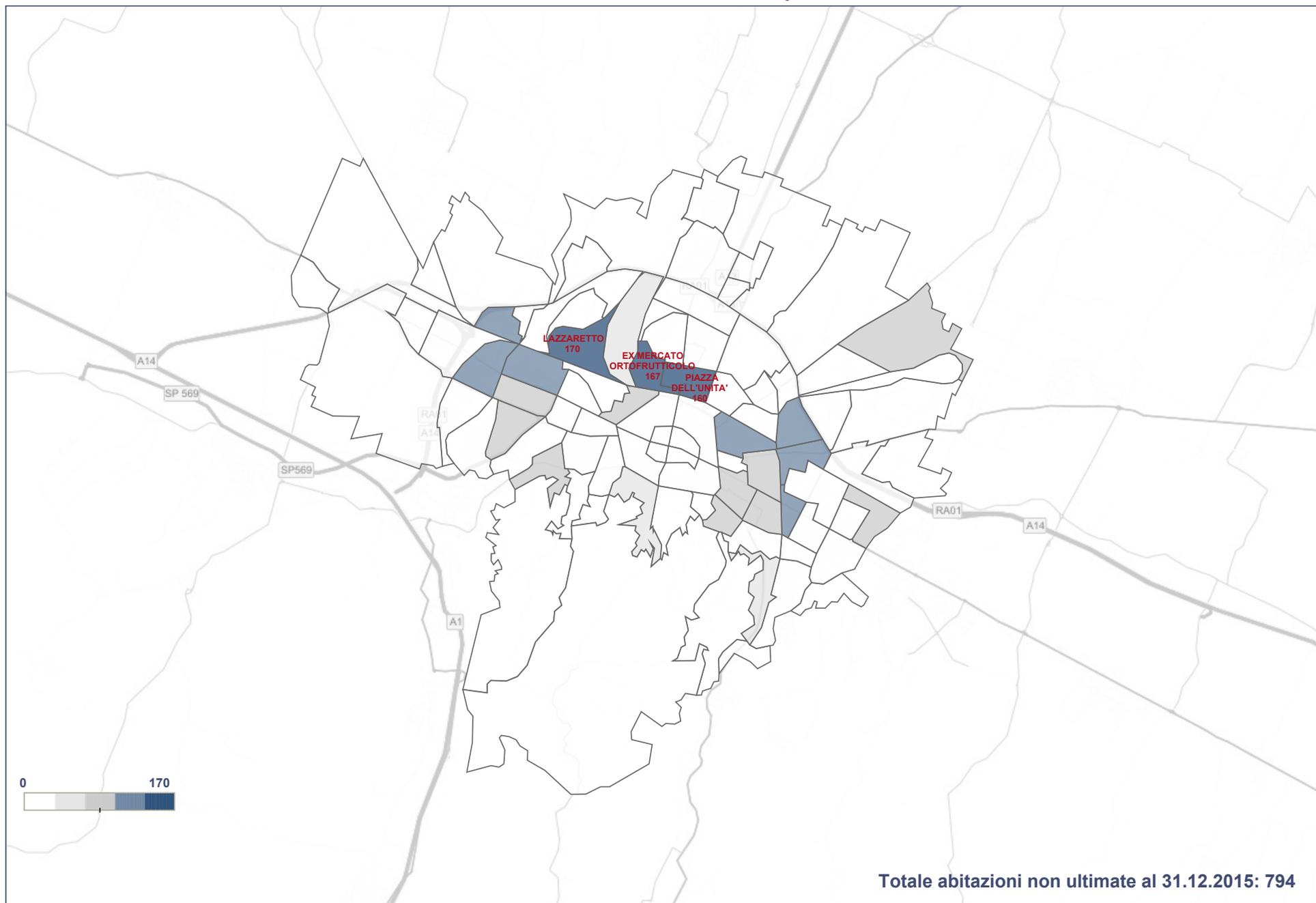
l'area Piazza dell'Unità (160 abitazioni)

## Abitazioni non ultimate al 31.12.2015 per zona



Totale abitazioni non ultimate al 31.12.2015: 794

## Abitazioni non ultimate al 31.12.2015 per area statistica



## La densità della popolazione residente e le variazioni di popolazione

---

A Bologna, al 31 dicembre 2015, risultano risiedere 386.663 persone pari a 27,5 abitanti per ettaro.

Le aree caratterizzate dalla maggiore densità abitativa sono:

- a est Bitone, Dagnini e Via Mondo;
- a ovest l'area XXI Aprile e Velodromo.

Dal 2002 si è interrotta a Bologna la tendenza, in atto dalla metà degli anni '70, ad un netto calo della popolazione residente: il numero di abitanti della città, sostanzialmente stabile fino al 2007, nel corso degli ultimi anni è andato aumentando: il 2015 registra un aumento di 482 residenti rispetto al 2014 (+0,1%) e di 6.482 su base quinquennale (+1,7%).

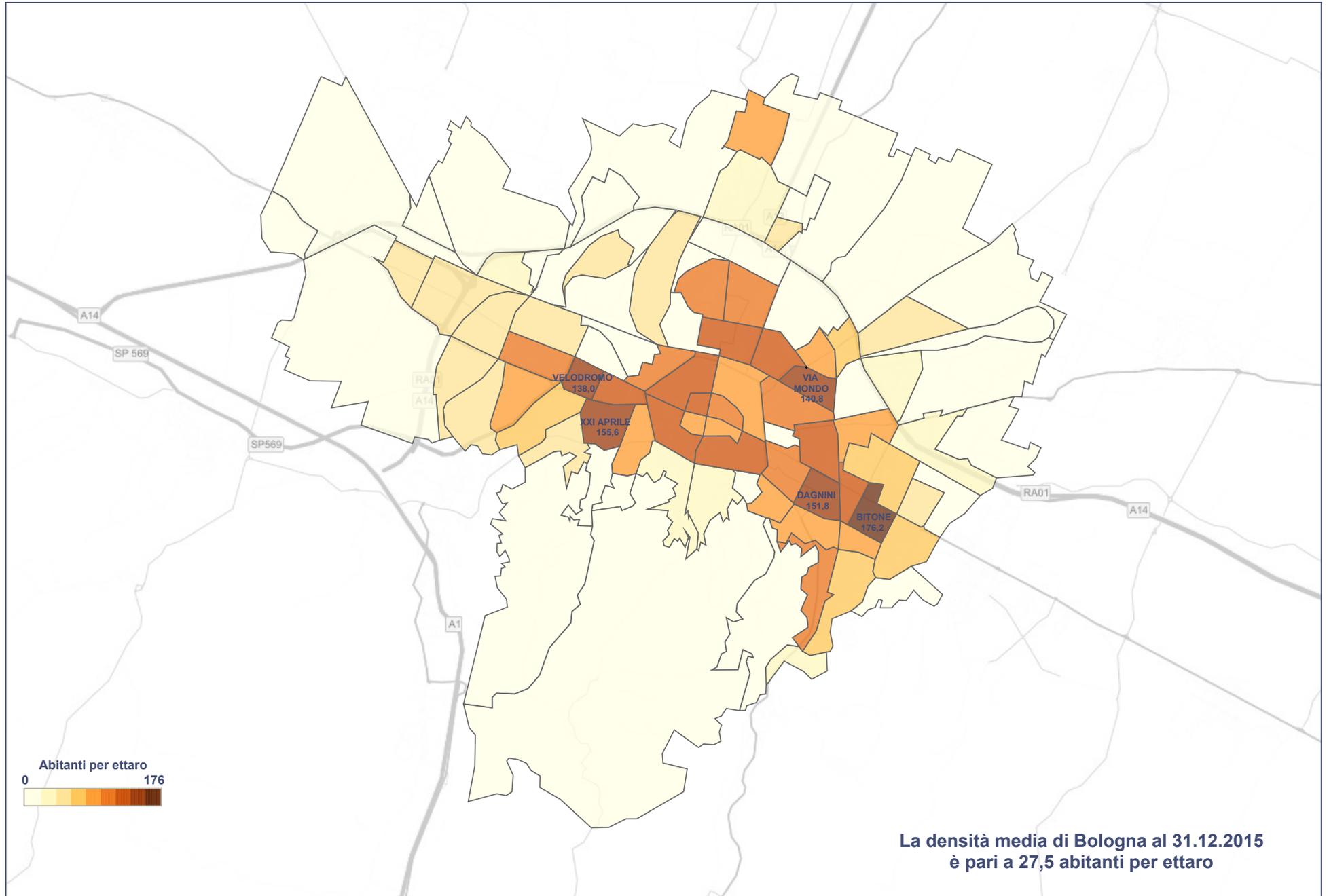
Il dato cittadino tuttavia è il risultato di modificazioni territoriali in certi casi anche contrastanti. Le due aree del centro storico di Galvani e Irnerio fuori dalla cerchia del Mille sono quelle che negli ultimi cinque anni hanno perso più residenti (-285 Galvani<sup>2</sup> e -265 Irnerio<sup>2</sup>). In numerose altre aree della città si sono verificate diminuzioni del numero di abitanti, ma in misura meno rilevante.

Per contro, altre aree cittadine spiccano per l'aumento della loro popolazione, grazie anche ai nuovi insediamenti di recente costruzione: su tutte, a nord della città, le aree adiacenti di Piazza dell'Unità (che registra un incremento quinquennale di ben 615 abitanti) e di Via Ferrarese (+336 residenti). Anche per l'area San Savino si verifica un aumento consistente (+316).

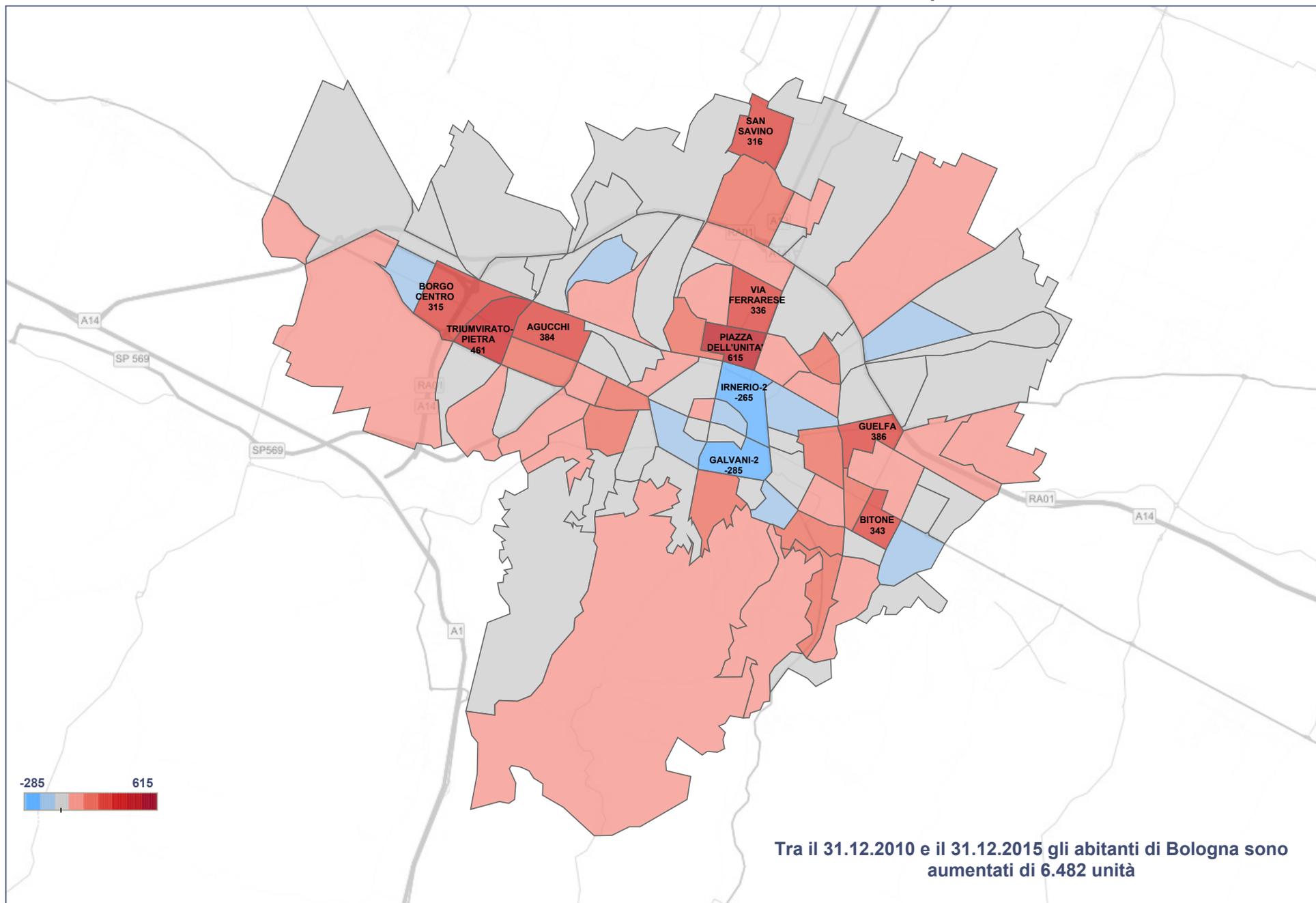
A ovest sviluppi demografici hanno riguardato la fascia delle aree Agucchi (+384), Triumvirato-Pietra (+461) e Borgo Centro (+315). A est si segnalano le zone Guelfa (+386) e Bitone (+343).

Nell'ultimo anno, le aree che hanno registrato l'incremento maggiore sono l'Ex mercato ortofrutticolo (+127 abitanti) e Agucchi (+124). In calo il Pilastro (-134 residenti) e Via Mondo (-117).

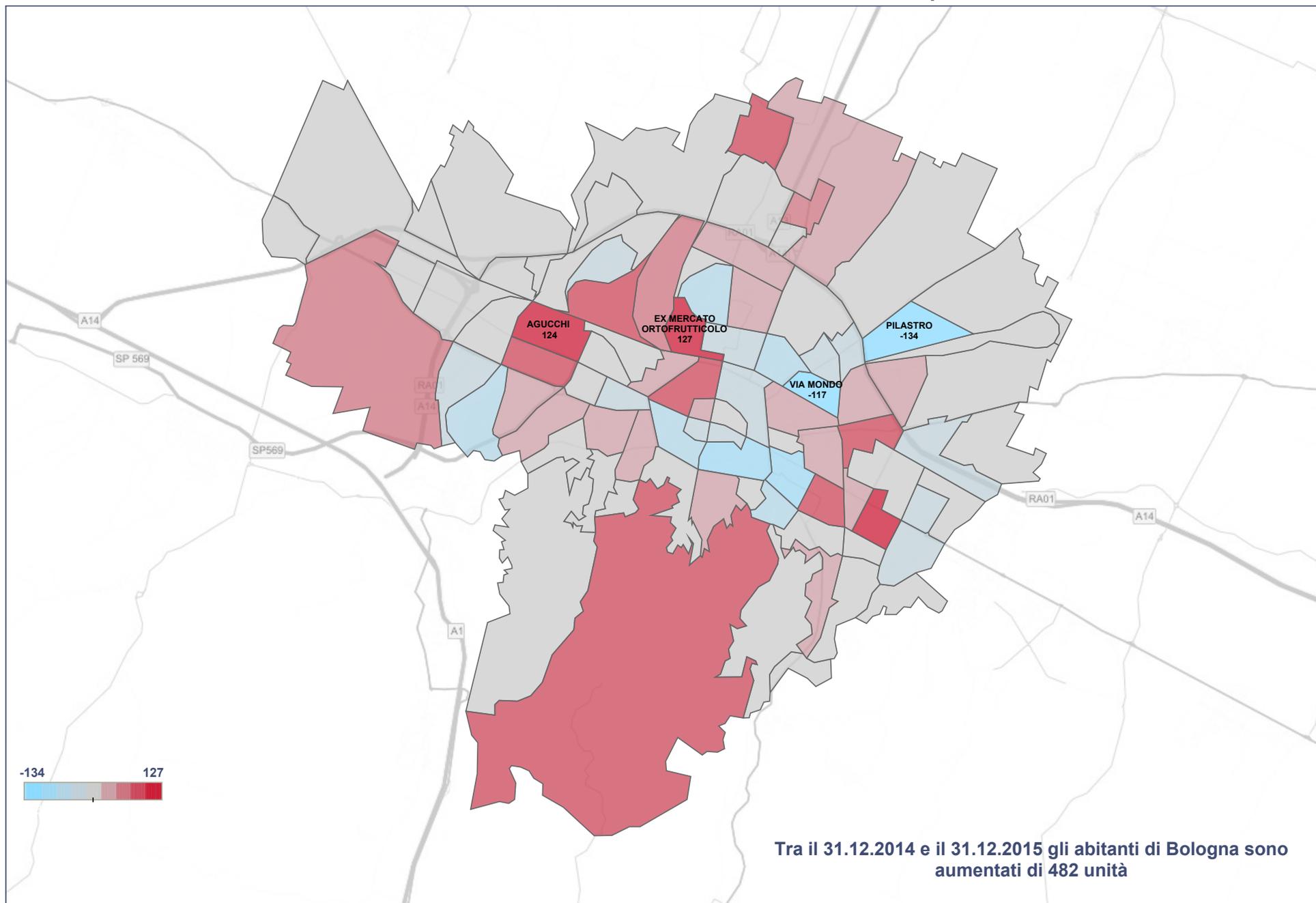
## Densità di abitanti al 31.12.2015 per area statistica



## Variazione assoluta di abitanti tra il 31.12.2010 e il 31.12.2015 per area statistica

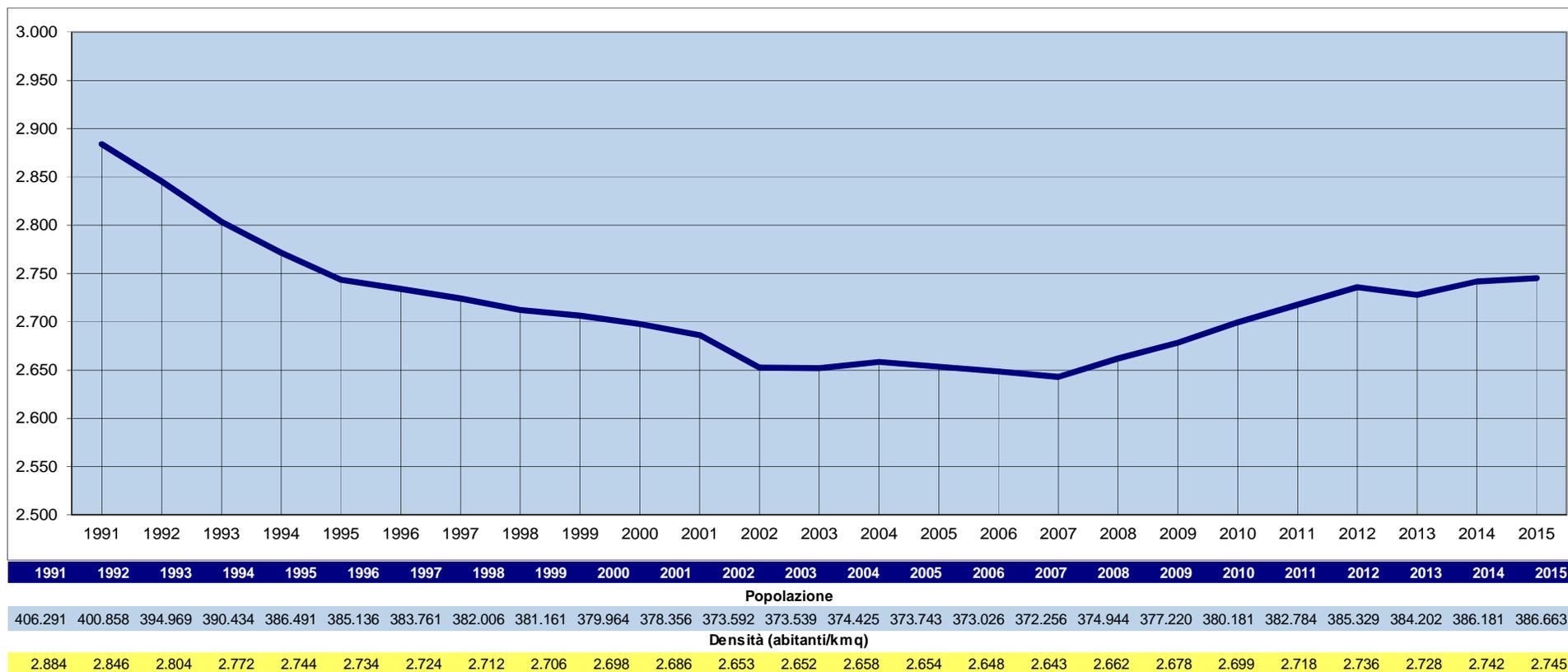


## Variazione assoluta di abitanti tra il 31.12.2014 e il 31.12.2015 per area statistica



## Si conferma anche nel 2015 la crescita della popolazione bolognese

**Densità di popolazione nel comune di Bologna al 31 dicembre di ciascun anno**  
abitanti per Kmq



Gli abitanti di Bologna a fine 2015 sono risultati 386.663, quasi 500 in più rispetto all'anno precedente (+0,1%); la densità passa da 2.742 a 2.745 abitanti per kmq.

La curva della popolazione residente, in netta diminuzione fino al 2002, si mantiene pressoché costante per alcuni anni fino al 2008 quando registra una certa ripresa, confermata negli anni successivi, ma con un ritmo di crescita in rallentamento.

## Sono quasi 53.000 gli abitanti nel centro storico

**Densità di popolazione nel centro storico del comune di Bologna al 31 dicembre di ciascun anno**  
abitanti per Kmq

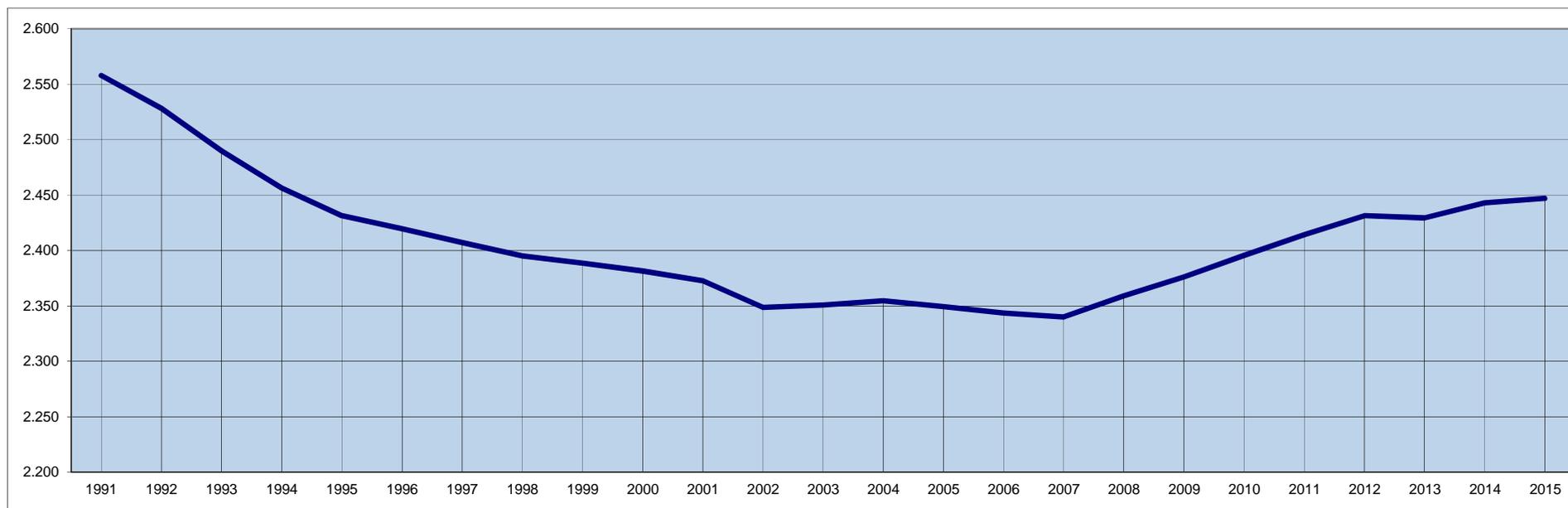


Il numero di abitanti residenti nel centro storico della città, in diminuzione fino al 2003, registra da quell'anno oscillazioni in aumento o diminuzione di modesta entità, attestandosi intorno alle 53.000 unità; il dato del 2015 risulta in leggerissimo calo rispetto al 2014 (-0,3%). La diminuzione, comune a quasi tutte le zone del centro, è più consistente in Galvani (-1,0%). In controtendenza Marconi (+0,8%).

E' opportuno sottolineare come nel centro storico sia presente una quota di studenti e lavoratori fuori sede non residenti che contribuisce a formare una popolazione reale ben superiore a quella ufficiale.

## Continua l'aumento demografico delle zone periferiche

**Densità di popolazione nelle zone periferiche del comune di Bologna al 31 dicembre di ciascun anno**  
abitanti per Kmq

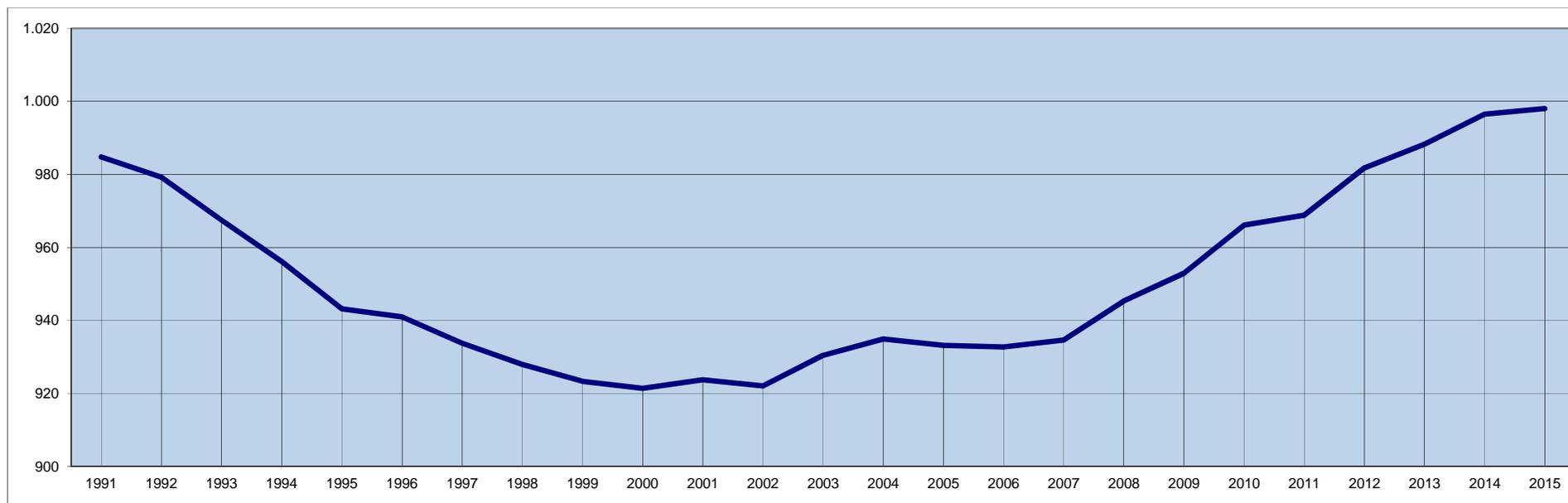


1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Popolazione</b>																								
348.777	344.715	339.475	334.938	331.496	329.924	328.210	326.564	325.658	324.684	323.489	320.222	320.497	321.042	320.305	319.514	319.033	321.640	323.983	326.622	329.131	331.480	331.232	333.052	333.625
<b>Densità (abitanti/kmq)</b>																								
2.558	2.528	2.490	2.457	2.431	2.420	2.407	2.395	2.389	2.381	2.373	2.349	2.351	2.355	2.349	2.344	2.340	2.359	2.376	2.396	2.414	2.431	2.429	2.443	2.447

Il numero di abitanti delle zone periferiche a fine 2015 risulta lievemente in aumento rispetto al 2014: i residenti sono complessivamente 333.625 unità, 573 in più rispetto all'anno precedente (+0,2%). L'aumento della popolazione residente in città nel 2015 è dunque tutto concentrato nelle zone della periferia.

## Sostanzialmente stabile nel 2015 la popolazione di Borgo Panigale

**Densità di popolazione nel quartiere Borgo Panigale al 31 dicembre di ciascun anno**  
abitanti per Kmq



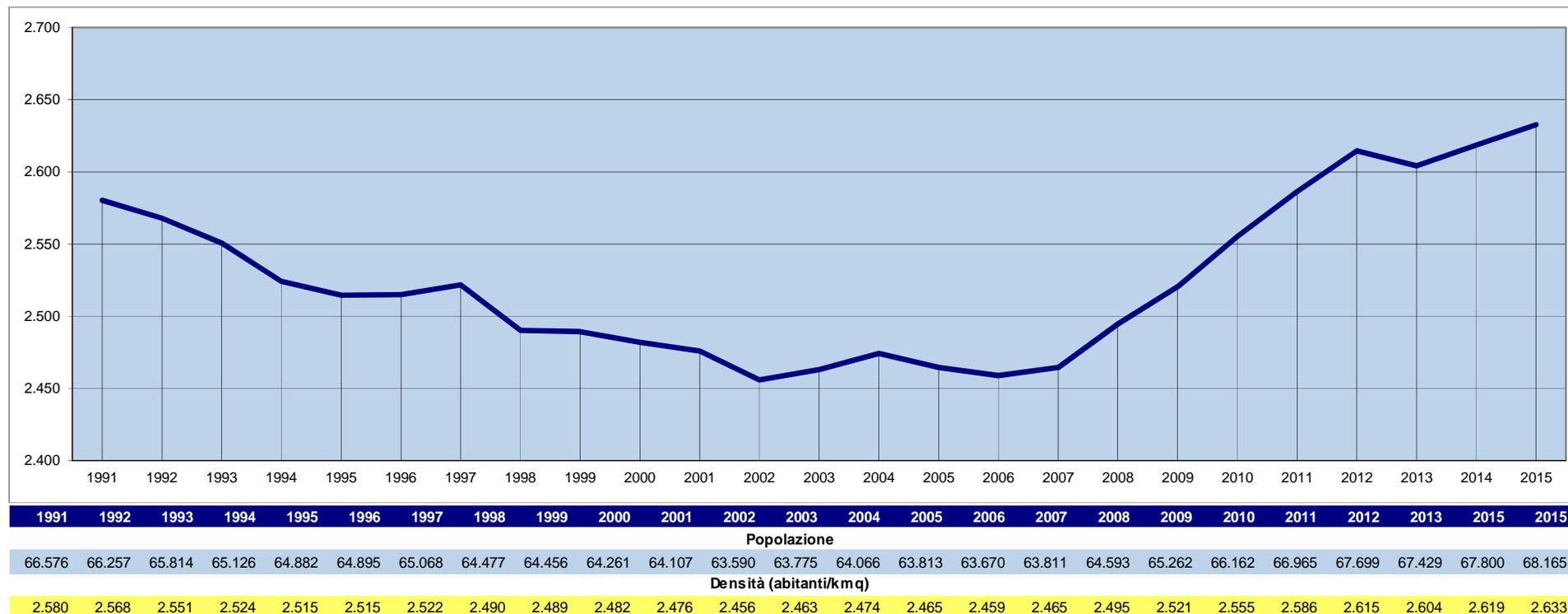
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Popolazione</b>																								
25.774	25.629	25.320	25.024	24.686	24.628	24.440	24.282	24.160	24.110	24.171	24.128	24.347	24.464	24.417	24.407	24.456	24.736	24.935	25.279	25.350	25.690	25.860	26.073	26.114
<b>Densità (abitanti/kmq)</b>																								
985	979	967	956	943	941	934	928	923	921	924	922	930	935	933	933	935	945	953	966	969	982	988	996	998

Pressoché stabile nel 2015 il numero di abitanti di Borgo Panigale (+0,2%), dopo anni di forte crescita che, dal minimo del 2000, hanno portato il quartiere a un numero di abitanti più elevato di quello che aveva nel 1991.

La situazione è stabile praticamente in tutto il quartiere: un lieve aumento solo nell'area Rigosa. Qualche insediamento residenziale da ultimare nelle aree Triumvirato-Pietra e La Birra.

## Crescono i residenti a Navile

**Densità di popolazione nel quartiere Navile al 31 dicembre di ciascun anno**  
abitanti per Km<sup>2</sup>



Aumentano gli abitanti a Navile: +365 unità rispetto al 2014, pari a +0,5%. Dopo la battuta d'arresto del 2013 riprende quindi il forte incremento demografico del quartiere in atto dal 2007. Tutte le zone del quartiere risultano in crescita, ma soprattutto Corticella (+0,9%) con incrementi in molte aree ed in particolare in quella di San Savino; in aumento anche la zona Lame (+0,6%), in particolare nelle aree Lazzaretto e Beverara, e Bolognina (+0,3%) con un incremento nell'area dell'Ex Mercato ortofrutticolo.

A Navile si concentra buona parte dei nuovi insediamenti non ancora ultimati, a partire dalle aree dell'Ex Mercato ortofrutticolo, di Piazza dell'Unità e del Lazzaretto.

## Stabilità anche a Porto

**Densità di popolazione nel quartiere Porto al 31 dicembre di ciascun anno**  
abitanti per Km<sup>q</sup>



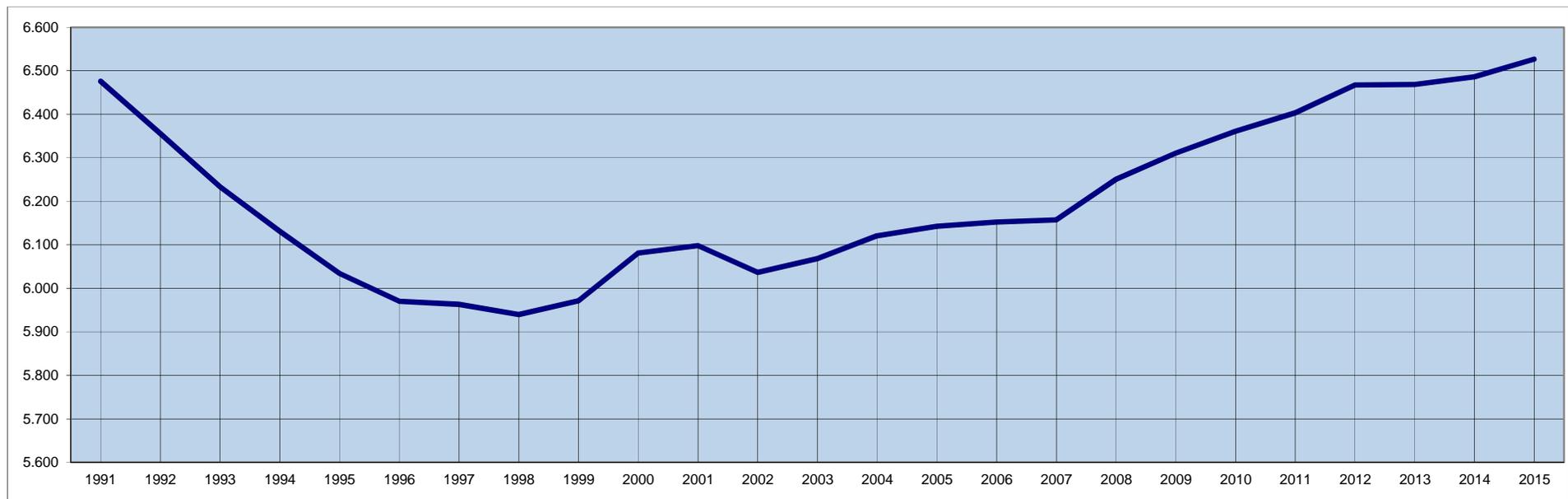
Anche nel quartiere Porto il numero di abitanti si conferma sostanzialmente stabile (+0,2%).

L'aumento nella zona Marconi (+0,8%) viene compensato dal calo demografico di Saffi (-0,3%).

L'area che registra gli aumenti maggiori è quella di Marconi2, esterna alla cerchia del Mille.

## Anche nel 2015 aumentano gli abitanti di Reno

**Densità di popolazione nel quartiere Reno al 31 dicembre di ciascun anno**  
abitanti per Km<sup>2</sup>



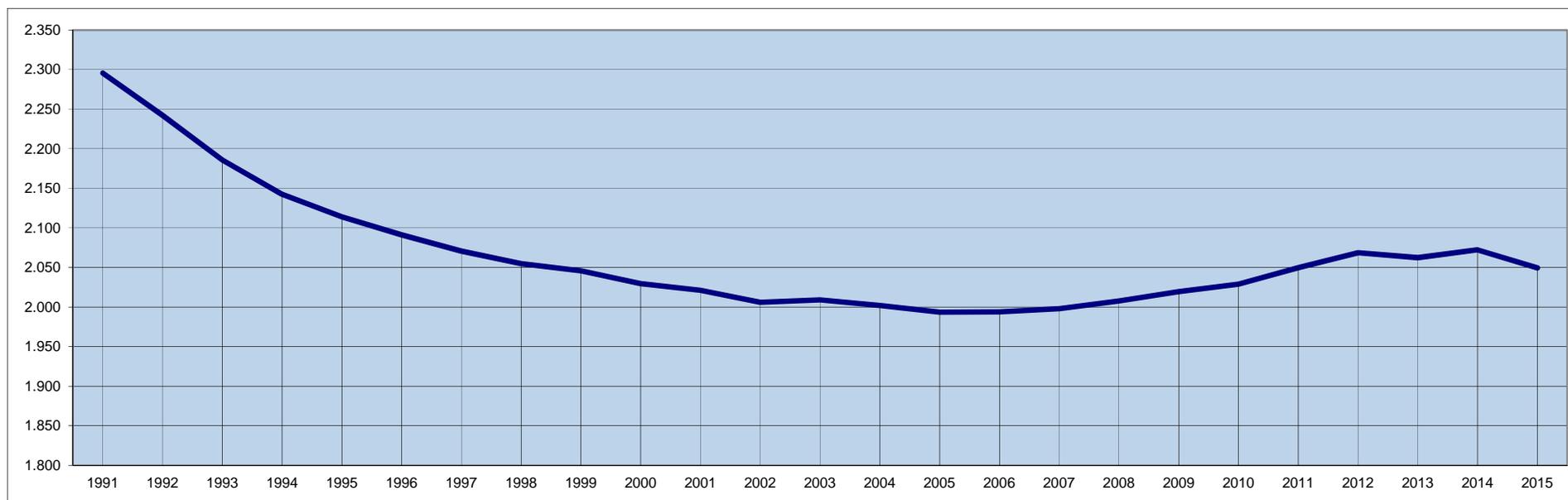
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Popolazione</b>																								
34.075	33.443	32.798	32.259	31.753	31.416	31.379	31.350	31.518	32.095	32.186	31.861	32.028	32.307	32.422	32.473	32.500	32.990	33.307	33.572	33.796	34.136	34.141	34.234	34.448
<b>Densità (abitanti/kmq)</b>																								
6.476	6.356	6.233	6.131	6.034	5.970	5.963	5.940	5.972	6.081	6.098	6.037	6.068	6.121	6.143	6.153	6.158	6.250	6.311	6.361	6.403	6.468	6.469	6.486	6.527

Crescono gli abitanti del quartiere Reno (oltre 200 residenti in più, pari a +0,6%). Aumenta la popolazione soprattutto nella zona Santa Viola (+1,5%), stabile invece nella zona Barca (+0,1%).

La crescita di Santa Viola si concentra nelle aree Agucchi ed Emilia Ponente, nelle quali alcuni insediamenti abitativi risultano ancora da ultimare.

## In calo nel 2015 gli abitanti di San Donato

Densità di popolazione nel quartiere San Donato al 31 dicembre di ciascun anno  
abitanti per Kmq

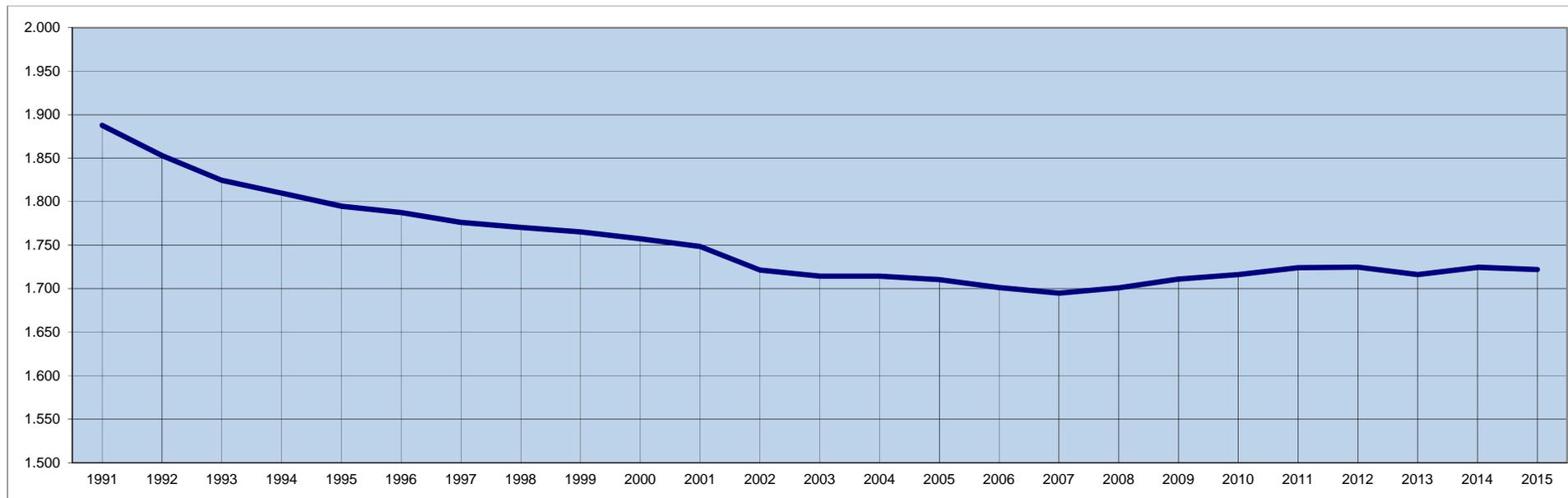


1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015
<b>Popolazione</b>																									
35.432	34.605	33.736	33.066	32.627	32.274	31.957	31.741	31.596	31.348	31.220	30.984	31.028	30.923	30.792	30.796	30.862	31.006	31.188	31.340	31.661	31.953	31.856	32.006	31.654	
<b>Densità (abitanti/kmq)</b>																									
2.296	2.242	2.186	2.142	2.114	2.091	2.070	2.055	2.046	2.030	2.021	2.006	2.009	2.002	1.994	1.994	1.998	2.007	2.019	2.029	2.050	2.069	2.062	2.072	2.049	

Calano di circa 350 unità nel 2015 i residenti a San Donato (-1,1%). Le diminuzioni sono diffuse in tutte le aree del quartiere, ma in particolare al Pilastro e nell'area di Via Mondo.

## Stabili gli abitanti di Santo Stefano

**Densità di popolazione nel quartiere Santo Stefano al 31 dicembre di ciascun anno**  
abitanti per Km<sup>2</sup>



1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Popolazione</b>																								
54.806	53.792	52.970	52.543	52.103	51.890	51.564	51.338	51.188	50.966	50.702	49.916	49.721	49.718	49.604	49.337	49.155	49.325	49.616	49.766	49.996	50.017	49.770	50.010	49.941
<b>Densità (abitanti/kmq)</b>																								
1.888	1.853	1.825	1.810	1.795	1.787	1.776	1.770	1.765	1.757	1.748	1.721	1.715	1.714	1.710	1.701	1.695	1.701	1.711	1.716	1.724	1.725	1.716	1.724	1.722

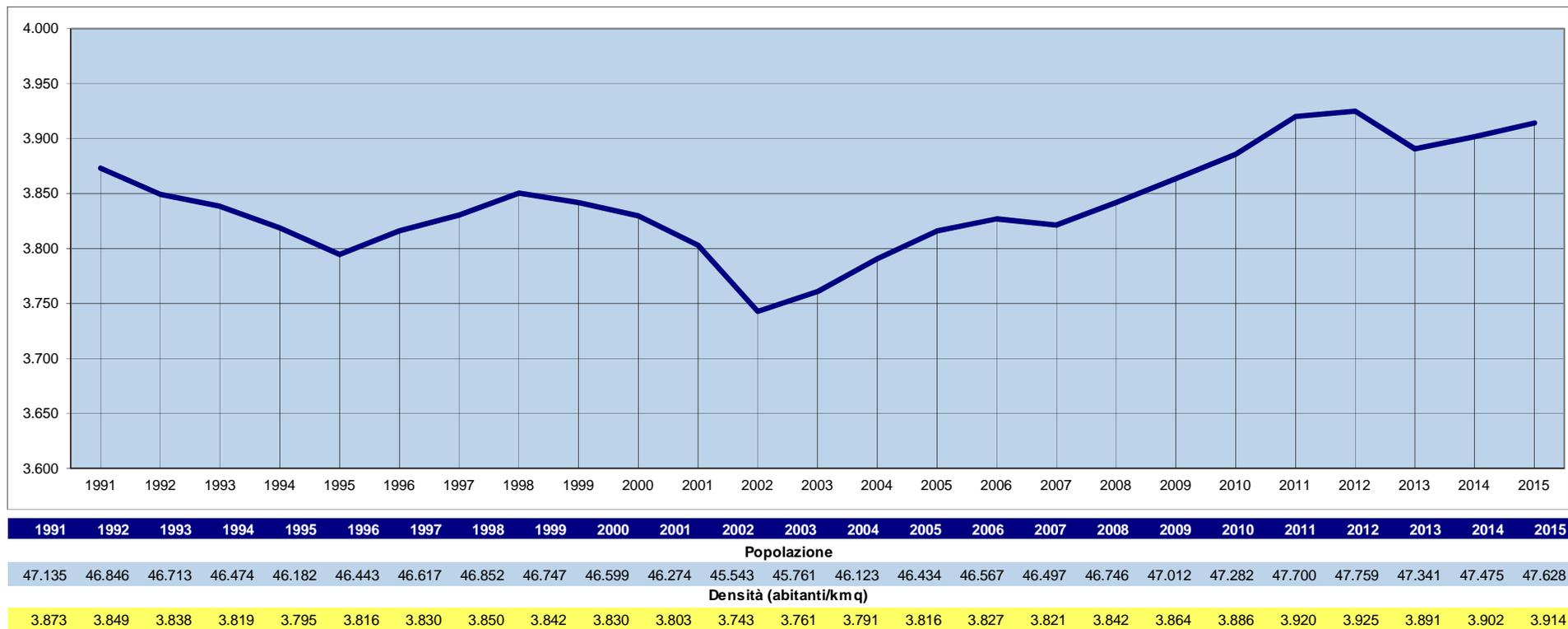
Praticamente stabile la popolazione residente nel quartiere Santo Stefano (-69 abitanti, pari al -0,1%).

La crescita demografica della zona Colli (+1,4%) viene compensata dal calo di Galvani (-1%) e dalla flessione della zona Murri (-0,2%).

Crescita demografica nelle zone Dagnini e Paderno; cali nella parte più esterna e nelle aree Mezzofanti e Siepelunga.

## Di nuovo in crescita gli abitanti di San Vitale

**Densità di popolazione nel quartiere San Vitale al 31 dicembre di ciascun anno**  
abitanti per Kmq

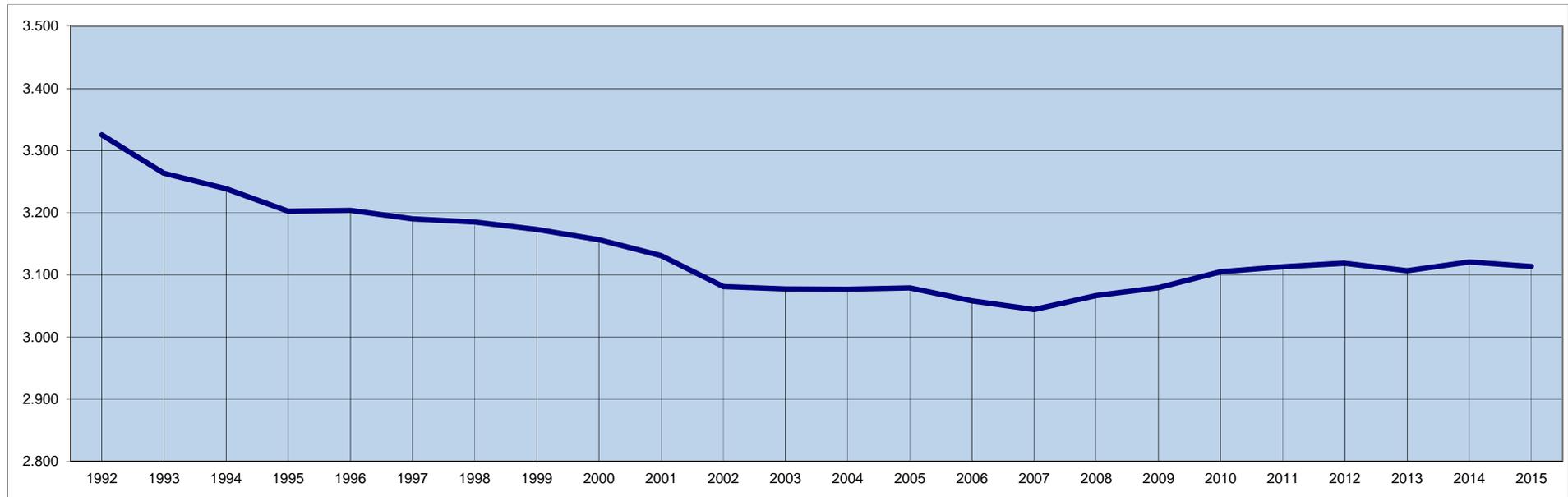


La decisa ripresa demografica in atto in questo quartiere dal 2003 ha subito nel 2013 una battuta d'arresto solo parzialmente recuperata nel corso del 2014 e del 2015 (+153 unità nell'ultimo anno, pari al +0,3%). L'aumento è concentrato nella zona periferica (+0,6%) rispetto alla zona Irnerio (-0,3%); Guelfa è l'area con gli aumenti maggiori.

Nel quartiere vi sono ancora alcuni insediamenti da ultimare; è dunque ipotizzabile un ulteriore futuro aumento del numero di residenti nei prossimi anni compatibilmente con una ripresa del ciclo economico.

## In leggera flessione gli abitanti di Saragozza

**Densità di popolazione nel quartiere Saragozza al 31 dicembre di ciascun anno**  
abitanti per Kmq



1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Popolazione</b>																								
39.641	38.910	38.180	37.889	37.473	37.490	37.334	37.280	37.140	36.946	36.646	36.066	36.023	36.017	36.041	35.797	35.634	35.896	36.047	36.344	36.438	36.506	36.363	36.531	36.445
<b>Densità (abitanti/kmq)</b>																								
3.388	3.325	3.263	3.239	3.202	3.204	3.190	3.185	3.173	3.156	3.131	3.081	3.078	3.077	3.079	3.058	3.044	3.067	3.080	3.105	3.113	3.119	3.107	3.121	3.114

Nel complesso il quartiere registra una lieve flessione pari al -0,2%.

La situazione a Costa-Saragozza è invariata, mentre Malpighi registra una flessione pari al -0,7%.

Crescono le aree San Giuseppe e XXI Aprile; nel quartiere non risultano significativi nuovi insediamenti da ultimare.

## Continua il leggero aumento del numero di abitanti di Savena

Densità di popolazione nel quartiere Savena al 31 dicembre di ciascun anno  
abitanti per Km<sup>2</sup>



Anche nel 2015 a Savena la popolazione è in lieve aumento di quasi 100 unità: +0,2% è la variazione relativa nell'intero quartiere che si conferma in Mazzini ed è più modesta in San Ruffillo (+0,1%).

In crescita l'area Bitone.

Pochi i nuovi insediamenti abitativi da ultimare nel quartiere.