

**PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE E  
RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA BOLOGNINA**

Variante al Progetto  
approvato con Delibera di Giunta Prog. n. 742/2000,  
P.G. n. 115455/2000  
ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/99

## INDICE

PREMESSA	3
SINTESI DELLE OSSERVAZIONI/PROPOSTE DI ADESIONE PERVENUTE	4
CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA BOLOGNINA	7
<i>Vincoli merceologici</i>	7
<i>Limiti dimensionali degli esercizi commerciali</i>	7
RIUTILIZZO DELL'AREA DENOMINATA "EX MINGANTI"	7
PERCORSI PEDONALI ED ALLESTIMENTO MUSEOGRAFICO	11
COMPETENZE E PARTECIPAZIONE ECONOMICA	11

## **PREMESSA**

Il presente documento rappresenta la stesura della Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale dell'Area Bolognina adottata con delibera di Giunta Prog. n. 46 del 04.03.2003, P.G. n. 36202/2003, integrata sulla base delle osservazioni e della proposta di adesione presentate dai soggetti interessati (operatori e cittadini, singoli ed associazioni) riassunte nelle sezioni seguenti ed a cui viene data puntuale risposta.

## **SINTESI DELLE OSSERVAZIONI/PROPOSTE DI ADESIONE PERVENUTE**

*Proposta di adesione presentata da Felsinea S.r.l. per il riutilizzo dell'area denominata "ex Minganti" – registrata al P.G. n. 68859 del 18.04.2003, al P.G. n. 120997 del 03.07.2003, al P.G. n. 131444 del 18.07.2003 e al P.G. n. 182483 del 22.10.2003.*

Felsinea S.r.l., in qualità di proprietaria dell'immobile sito in via della Liberazione 15 (denominato "ex Minganti") ha presentato un'osservazione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, di seguito sintetizzata: "...esiste una difformità tra quanto previsto nella tavola grafica allegata al progetto stesso e la scheda ex Minganti contenuta nella deliberazione; (...) la definizione che ci consente di realizzare un complesso commerciale di vicinato (...) è quella indicata nella cartografia che appunto prevede 1 esercizio alimentare medio-piccolo e vari esercizi di vicinato (...) chiedo di prevedere nella scheda ex Minganti la possibilità di insediamento per 1 struttura medio-piccola alimentare, varie medio-piccole extralimentari e diversi esercizi di vicinato."

Felsinea S.r.l. ha contestualmente presentato una proposta di adesione alla Variante, tesa alla riqualificazione dell'area mediante il riutilizzo dell'immobile denominato "ex Minganti", attualmente privo di funzioni. L'intervento proposto risponde ai seguenti obiettivi:

"- ... l'intervento edilizio e di rifunionalizzazione (...) riguarda un immobile vuoto da 6 anni, che era divenuto luogo di degrado;

- ... la ristrutturazione dell'edificio che si realizzerà salvaguarda ed esalta le caratteristiche morfologiche del preesistente contenitore industriale;
- ... realizzare, (...) un collegamento pedonale e ciclabile tra i nuovi insediamenti residenziali in costruzione in Via Liberazione, nell'ambito della R5.1 Fiera e la Via Ferrarese;
- una ristrutturazione dei marciapiedi e della pubblica illuminazione delle vie Ferrarese e Liberazione;
- un arredo della piazza ad uso pubblico che si apre su via Liberazione, (...)
- la collocazione, nei percorsi e nella piazza ad uso pubblico, di alcune macchine di produzione industriale (...) provenienti dal Museo Minganti (...) e la donazione di alcune altre macchine di produzione industriale, al Museo del Patrimonio Industriale."

*La proposta, pur differendo negli aspetti viabilistici dal Progetto di Valorizzazione Commerciale adottato, è stata valutata positivamente poiché risulta essere complessivamente in linea con quanto previsto dalla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale. La valutazione dei diversi scenari alternativi, operata in sede di valutazione del Progetto, ha peraltro portato alla scelta di soluzioni volte a minimizzare l'impatto della struttura sul traffico circostante.*

*Si prende atto della difformità tra testo e cartografia evidenziata dai proponenti l'intervento in fase di osservazione alla Variante adottata e si ammette la realizzazione di un complesso commerciale di vicinato costituito da una medio-piccola struttura alimentare, cinque medio-piccole strutture non alimentari, esercizi di vicinato, sei pubblici esercizi, uffici, attività del tempo libero, fitness ed artigianato di servizio alla persona.*

*Osservazione presentata dal Comitato Progetto Bolognina - registrata al P.G. n. 68708 del 18.04.2003.*

Il Comitato Progetto Bolognina, ha presentato un'osservazione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, di seguito sintetizzata:

“1.(...) nei prossimi anni la zona Bolognina sarà oggetto di molteplici e consistenti interventi destinati a cambiare il volto di questa parte della città (ex Minganti, ex mercato ortofrutticolo, Fiera-Stalingrado, fermata metropolitana) e a valorizzare in particolare l'aspetto commerciale, urbanistico ed economico del territorio. L'asse commerciale di via Matteotti e vie laterali, (...), rischia, in conseguenza dei nuovi insediamenti di essere declassificato e perdere il suo ruolo primario. Per evitare questo rischio è necessario (...) sostenere economicamente le attività che storicamente sono presenti e prevedere nuovi investimenti finalizzati a molteplici interventi (...).

2. (...) il Comitato progetto Bolognina intende perfezionare un progetto ai sensi della legge regionale 41/97 e 14/99 al fine di continuare nel processo di ammodernamento e riqualificazione della rete distributiva, (...).

4. Al Comune viene richiesto di installare un impianto di allontamento piccioni, una pannellatura a protezione dei cassonetti dell'immondizia, la sistemazione di tratti di marciapiede pericolosi, la cura dell'arredo urbano e di farsi carico della sensibilizzazione dei privati proprietari dei portici e di Corso Matteotti invitandoli e ancora una volta sollecitandoli ad intervenire con lavori di manutenzione (...).

5. (...) il riesame di tutta la viabilità ed il sistema dei parcheggi al fine di rendere più accessibile tutta la zona ivi inclusa la possibilità di estendere la percorribilità di via Matteotti nel tratto Ponte di Galliera verso piazza dell'Unità.”.

*Rispetto al punto 2 l'Amministrazione comunale ha positivamente accolto la richiesta firmando la convenzione necessaria alla presentazione della domanda per accedere ai contributi previsti dalla Legge Regionale n. 41/97.*

*Rispetto al punto 4 gli interventi a carico del Comune sono previsti dalla presente Variante. Per quanto riguarda la riqualificazione dei portici, pur concordando con la criticità segnalata si evidenzia che, stante le misure incentivanti la riqualificazione già messe in atto dall'Amministrazione comunale, non si ritengono possibili ulteriori interventi in questo senso.*

*Rispetto al punto 5 la rivisitazione della viabilità e dei parcheggi dell'area appare al momento prematura in quanto risulterebbe provvisoria in relazione ai mutamenti strutturali che interesseranno il comparto e che porteranno a variazioni rilevanti nel sistema degli accessi. Si ribadisce pertanto la scelta contenuta nella Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale di concentrare, in questa fase, gli interventi sul miglioramento dell'accessibilità pedonale.*

*Osservazione presentata dal Comitato Arcoveggio Corticella - registrata al P.G. n. 68710 del 18.04.2003.*

Il Comitato Arcoveggio Corticella, ha presentato un'osservazione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, di seguito sintetizzata:

"1. Nel progetto non sono comprese la via dell'Arcoveggio e una buona parte di via di Corticella, considerando che tali vie sono all'interno del Quartiere Navile, chiediamo che l'area di intervento di riqualificazione sia allargato anche a tali zone.(...)

3. Al Comune si chiede di intervenire nella zona con investimenti finalizzati a:

- miglioramento dell'arredo urbano,
- rifacimento, compresa la riduzione di alcuni tratti dei marciapiedi in via dell'Arcoveggio, che sono molto larghi e non permettono la sosta dei veicoli e prevedere nuovi parcheggi,
- intervenire sulla viabilità soprattutto in via dell'Arcoveggio dove ci sono tratti pericolosi ed il traffico è intenso e veloce, installando semafori o prevedendo rallentatori per la velocità."

*L'area in oggetto risulta esterna al perimetro definito nella Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale dell'Area Bolognina, e più in generale, al perimetro delle aree oggetto di riqualificazione commerciale contenute nella tavola 5.1 allegata al PRG vigente, pertanto la proposta di allargamento dell'area non risulta accoglibile.*

*Gli interventi richiesti possono comunque essere previsti all'interno di altri strumenti di intervento dell'Amministrazione comunale, riguardanti l'arredo urbano e la viabilità.*

## **CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA BOLOGNINA**

La proposta di adesione presentata riguarda la riqualificazione dell'area mediante la riconversione ad uso commerciale di un immobile, denominato "ex Minganti", destinato ad accogliere, accanto ad altre funzioni, medio-piccole strutture di vendita ed esercizi di vicinato, mediante un progetto forte di consistente ripensamento in materia di traffico ed infrastrutture, che convogli i percorsi commerciali e tenga conto delle problematiche legate alla vivibilità ed alla qualità urbana, contribuendo alla realizzazione di servizi ed infrastrutture di supporto all'intera area.

### ***Vincoli merceologici***

Si conferma il divieto, previsto nella Variante adottata, di insediamento di nuovi esercizi e di ampliamento di quelli esistenti per la vendita di materiali edili, accessori per auto e concessionarie lungo le strade commerciali principali: vie Matteotti, Ferrarese, di Corticella, Mazza, della Liberazione e Bolognese.

### ***Limiti dimensionali degli esercizi commerciali***

Si conferma il mantenimento della possibilità, prevista nella Variante adottata, di insediare esercizi commerciali di vicinato, compatibilmente alle tipologie edilizie storiche esistenti, in tutte le strade del quartiere. Nelle vie Matteotti (compreso il primo isolato all'angolo con via de' Carracci), Ferrarese e Mazza ed in piazza dell'Unità si conferma l'insediamento di strutture commerciali non alimentari di dimensioni medio-piccole, senza richiesta di reperimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali, come da cartografia allegata.

In tutti gli edifici artigianali e nei locali ai piani terra che risultino inutilizzati in data antecedente l'8 marzo 2003 (data di pubblicazione della Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale dell'Area Bolognina), è ammesso l'insediamento di strutture commerciali non alimentari di dimensioni medio-piccole (fino a 1500 mq. di superficie di vendita), compatibilmente al reperimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali previste dalle norme regionali e dal PRG vigente ed eventualmente al reperimento di quote aggiuntive di parcheggi, finalizzate a migliorare la dotazione delle aree limitrofe.

In tali ambiti sarà pertanto consentita in futuro la presentazione di iniziative commerciali, già validate dal punto di vista urbanistico dalla presente Variante e che saranno oggetto di valutazione esclusivamente per le componenti commerciali, edilizie ed ambientali. Per tali iniziative la quantificazione della partecipazione economica dei privati interessati, prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/2002, sarà da equiparare a quella prevista per interventi nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale.

### **RIUTILIZZO DELL'AREA DENOMINATA "EX MINGANTI"**

La proposta di adesione presentata dalla società promotrice risulta in linea con le indicazioni contenute nella Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale e risponde ai seguenti obiettivi:

- riutilizzo di un immobile, attualmente privo di funzioni e divenuto luogo di degrado;

- salvaguardia delle caratteristiche morfologiche dell'immobile a seguito della ristrutturazione dell'edificio;
- riqualificazione delle vie adiacenti l'immobile;
- realizzazione di un collegamento pedonale e ciclabile tra i futuri insediamenti residenziali di via della Liberazione.

#### DIMENSIONAMENTO DEL COMPLESSO COMMERCIALE DI VICINATO

L'intervento di trasformazione del complesso immobiliare denominato "ex Minganti" in complesso commerciale di vicinato prevede la realizzazione di:

- una struttura di vendita di dimensioni medio-piccole (fino ad un massimo di 1500 mq. di superficie di vendita) del settore alimentare per una superficie di vendita massima complessiva pari a 1496 mq.;
- cinque strutture di vendita di dimensioni medio-piccole (fino ad un massimo di 1500 mq. di superficie di vendita) del settore non alimentare per una superficie di vendita massima complessiva pari a 3009 mq., di cui indicativamente:
  - un esercizio di 308 mq. di superficie di vendita;
  - un esercizio di 324 mq.           "           "    ;
  - un esercizio di 558 mq.           "           "    ;
  - un esercizio di 626 mq.           "           "    ;
  - un esercizio di 1193 mq.       "           "    ;
- ventinove esercizi commerciali di vicinato (fino ad un massimo di 250 mq. di superficie di vendita) per una superficie utile complessiva pari a 2612 mq., fatte salve le modifiche richieste al capitolo "Percorsi pedonali ed allestimento museografico";
- sei pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, in deroga al contingente esistente, per una superficie utile complessiva di 1750 mq. circa;
- uffici, attività del tempo libero, fitness ed artigianato di servizio alla persona per i restanti 7790 mq. circa.

Sono tuttavia individuate le seguenti prescrizioni:

#### DOTAZIONI URBANISTICHE ED INFRASTRUTTURALI

La documentazione integrativa prodotta contiene una valutazione comparativa su sette scenari, differenti tra loro per l'organizzazione dei flussi di traffico veicolare indotti dalle attività proposte e basata su una quantificazione del carico urbanistico univoca.

Tra gli scenari si ritiene condivisibile quello denominato "A3" che prevede:

1. il ridisegno delle corsie di marcia di via della Liberazione (Tav. n. 1.30 dello "Studio di compatibilità ambientale" allegato alla proposta di adesione); la soluzione proposta prevede di incrementare da due a tre le corsie di marcia in direzione ovest con una larghezza ciascuna di 2,80 m. mantenendo la corsia degli autobus in direzione est con una larghezza di 3,60 m. per un totale di 12 m.. E' quindi necessario prevedere deroghe al D.M. 05.11.2001, al regolamento viario ed al Piano Generale del Traffico Urbano;

2. la corsia di marcia più prossima al marciapiede nord dovrà essere dedicata alle manovre di ingresso ed uscita dal complesso commerciale ed alla svolta a destra per via Ferrarese (sempre verde);
3. il miglioramento dell'accesso di via della Liberazione al fine di ridurre l'incidenza di potenziali code in ingresso o uscita su via della Liberazione;
4. la modifica dei tempi semaforici dell'incrocio delle vie Ferrarese, della Liberazione e Franceschini;
5. nell'accesso su via Ferrarese sono consentite le sole svolte a destra.

Inoltre:

- dovrà essere protetta l'uscita sulla nuova strada di urbanizzazione, prevista dal Piano Particolareggiato DUC FIERA, dai mezzi che entrano nel parcheggio al fine di evitare ripercussioni negative su via della Liberazione e sulla nuova strada di urbanizzazione;
- l'accesso carrabile posto su via della Liberazione dovrà essere organizzato in modo tale da evitare l'insorgere di conflitti tra i flussi liberi insistenti sulla stessa via ed il traffico afferente alla struttura commerciale;
- il nodo Ferrarese-Franceschini-della Liberazione ed i marciapiedi esterni al comparto dovranno essere realizzati in modo da consentire la canalizzazione dei flussi di svolta a destra da via della Liberazione a via Ferrarese, nonché il corretto posizionamento degli attraversamenti pedonali insistenti sul nodo. Gli interventi di riadeguamento stradale dovranno essere estesi ai tratti di via della Liberazione e via Ferrarese che interferiscono con la struttura in oggetto;
- il parcheggio a servizio dell'attività commerciale dovrà essere dotato di pannelli a messaggio variabile che consentano la regolare segnalazione delle disponibilità di posti auto all'interno della struttura. Ciò per evitare l'insorgere di accodamenti dannosi alla circolazione sulle strade limitrofe all'area in questione.

## AMBIENTE

Ai fini del rilascio del titolo edilizio dovranno essere approfonditi e verificati, dal punto di vista dell'impatto ambientale, i seguenti temi:

### **Campi elettromagnetici**

L'intervento dovrà rispettare la L.R. n. 30/2000 nonché la Direttiva Regionale Applicativa del 20.02.2001, n. 197 concernente "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico". Si segnala che le cabine elettriche di trasformazione Media Tensione/Bassa Tensione dovranno essere collocate esternamente alla fascia di rispetto indicata da Enel, ai sensi dell'art. 13.4, lettera d), della direttiva n. 197/2001 di applicazione della L.R. n. 30/2000, in relazione alle caratteristiche degli impianti, per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla valutato ai ricettori ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. n. 30/2000. Inoltre, i ricettori sensibili ai sensi del citato comma 4 dovranno essere collocati esterni alle fasce di rispetto dalle linee elettriche indicate dalla direttiva n. 197/2001 di applicazione della L.R. n. 30/2000.

### **Inquinamento atmosferico**

In merito al tema dell'inquinamento atmosferico l'intervento si colloca in un'area urbana, comparto FIERA, per la quale è prevista una crescita tendenziale della circolazione veicolare e quindi, per contenere il

conseguente inquinamento saranno adottate, da parte dell'Amministrazione comunale, forti azioni di contenimento del traffico privato.

Al fine di influire in maniera minimale sul già difficile contesto, l'intervento dovrà inoltre favorire l'utilizzo del trasporto pubblico mediante la stipula di convenzioni, legate alle attività commerciali, con il relativo gestore.

### **Clima acustico**

Considerato che l'area oggetto di studio presenta già attualmente una situazione di sofferenza acustica, come d'altronde evidenziato dalle simulazioni dello studio prodotto dai proponenti l'intervento, è necessario che la realizzazione dello stesso sia tale da minimizzare l'impatto acustico nei confronti dei ricettori maggiormente impattati.

A tale scopo l'intervento dovrà contenere il collaudo acustico degli impianti tecnici a servizio del comparto, da attuarsi mediante un monitoraggio acustico presso i ricettori maggiormente impattati e nella situazione più critica, al fine di verificare l'effettivo rispetto dei limiti differenziali di immissione sonora e, nel contempo, verificare l'assenza di componenti tonali e/o in bassa frequenza che potrebbero portare ad una penalizzazione del livello misurato. Qualora si dovesse verificare la presenza di una delle precedenti circostanze, dovranno essere adottati tutti gli interventi di mitigazione necessari al fine di contenere le emissioni sonore ed eliminare le componenti tonali e/o in bassa frequenza.

Dato che i ricettori di cui sopra sono direttamente interessati dalla rumorosità associata alle operazioni di carico/scarico merci, nonché dal funzionamento dell'impianto "pressa-cartoni", dovranno essere previste ed adottate tutte le misure necessarie al contenimento delle emissioni sonore quali ad esempio lo spegnimento del motore del veicolo durante le operazioni di carico/scarico merci, l'utilizzo di pannelli mobili di schermatura durante tali operazioni, l'impiego di materiali resilienti che smorzino eventuali impatti con il suolo e la realizzazione di una pavimentazione che presenti un elevato indice di fonoassorbimento.

### **ENERGIA**

Il Progetto dovrà approfondire alcune delle considerazioni rispetto alle ipotesi di risparmio energetico valutate dal richiedente in sede di concessione edilizia. I particolare dovrà essere verificata:

- la fattibilità di un impianto di micro-cogenerazione con la possibilità di predisporre una convenzione fra l'ente attuatore ed HERA S.p.a.;
- l'ipotesi tecnica di installare pannelli solari termici.

### **Verde**

La diversa sistemazione della zona di ingresso di via Ferrarese dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:

- in ogni fase del cantiere dovrà essere conservato e salvaguardato il pregevole esemplare di Magnolia, nelle sue porzioni aeree e radicali. L'aiuola esistente non dovrà essere in alcun modo interessata da scavi o da accumuli e non dovrà essere modificata la quota del terreno attuale;
- gli abbattimenti che si renderanno necessari, soprattutto per problemi di quota e di adeguamento del nuovo accesso, dovranno essere compensati con il maggior numero possibile di nuove piantumazioni, scelte indicativamente tra le specie autoctone o naturalizzate.

## **PERCORSI PEDONALI ED ALLESTIMENTO MUSEOGRAFICO**

Al fine di aumentare l'accessibilità pedonale e ciclabile consentendo un facile afflusso alla galleria commerciale, il Progetto dovrà prevedere:

- l'eliminazione di parte della superficie di vendita prevista in prossimità dell'intersezione tra le vie della Liberazione e Ferrarese al fine di rendere maggiore capacità e visibilità all'ingresso pedonale;
- la realizzazione di apposita segnaletica che descriva i percorsi pedonali e ciclabili interni ed i collegamenti preferenziali con l'area urbana circostante.

Inoltre il Progetto dovrà prevedere il restauro e la collocazione, come da indicazioni date dal Museo del Patrimonio Industriale, di due carriponte e sei macchine industriali di produzione del 1920, '30, '40, acquistati dal Museo Minganti, nei collegamenti e nella piazza ad uso pubblico, al fine di testimoniare la storica attività produttiva preesistente.

## **COMPETENZE E PARTECIPAZIONE ECONOMICA**

La proposta presentata da Felsinea S.r.l. prevede la realizzazione di un complesso commerciale di vicinato in via della Liberazione 15, così come descritto alla pag. 8 della presente Variante.

Il proponente dovrà eseguire le opere necessarie alla realizzazione dello scenario viabilistico sopra previsto e gestire la quota di parcheggio pubblico situato all'interno dell'area secondo le modalità regolamentate da apposito atto a cura del Settore Mobilità Urbana.

Il costo degli interventi di restauro degli elementi di arredo, funzionali alla riqualificazione dell'area, può essere scomputato dalla partecipazione economica prevista dalla delibera di Giunta Prog. n.444/2002.

Il proponente si è altresì dichiarato disponibile a donare alcune macchine di produzione industriale, di proprietà del Museo Minganti, al Museo del Patrimonio Industriale.

### **Gruppo di lavoro:**

*Cinzia Nerastrì  
Filippo Cinti  
Patrizia Corvini  
Federica Frattini  
Paolo Gualandi  
Paola Vannini  
Roberto Donati*

### **Consulenza:**

*Laura Beccari  
ISCOM E.R.  
OIKOS RICERCHE S.r.l.*

### **Collaborazione:**

*Patrizia Albertelli (ARPA)  
Enzo Aldrovandi  
Rosanna Bandini  
Valter Benincasa (Dipartimento di Sanità Pubblica)  
Alberta Bertagnoni  
Mauro Bertocchi  
Riccardo Capelli (ATC)  
Enea Cassanelli (HERA Bologna S.r.l.)  
Fabio Cerino  
Cristiano Dalolio  
Lara dal Pozzo  
Antonietta Di Salvo  
Zita D'Orio  
Dante Forni  
Piero Grazia  
Manuela Mattei  
Ivano Mengoli (HERA Bologna S.r.l.)  
Andrea Minghetti  
Franco Morelli  
Maria Pia Pagliarusco  
Bruno Piccolo  
Roberto Pinardi  
Mariano Rivoli  
Paolo Zobbi (Dipartimento di Sanità Pubblica)*