



Comune di Bologna

Settore Economia e Attività Turistiche

PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE (art. 8 della Legge Regionale 5 luglio 1999, n. 14) E QUALIFICAZIONE DELLA ZONA FIERA-STALINGRADO

IL PERIMETRO DI RIFERIMENTO **PAG. 1**

QUADRO CONOSCITIVO DEL'AREA **PAG. 4**

- POPOLAZIONE RESIDENTE **PAG. 4**
- AGGIORNAMENTO DELL'ANALISI COMMERCIALE **PAG. 4**

QUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE INTEGRATA CON I SERVIZI **PAG. 9**

IL PERIMETRO DI RIFERIMENTO

L'ambito oggetto del provvedimento è situato in prossimità del Fiera District, caratterizzato da importanti attività direzionali e del Quartiere Fieristico (QF). E' compreso nell'ambito territoriale nord-est della città, per il quale l'Amministrazione comunale prevede la riorganizzazione della logistica, con azioni volte al miglioramento della mobilità ed al contenimento dell'inquinamento ambientale, coniugata con l'attivazione di polarità urbane integrate con l'offerta di servizi, anche commerciali, valorizzando la riconoscibilità e la diversificazione dell'offerta e la modalità di accesso pedonale al sistema dedicato alla popolazione residente e di passaggio.

Detto ambito, riferito territorialmente al quartiere San Donato, è prossimo al comparto, individuato negli strumenti di urbanistica commerciale, B/3.5 e ricomprende le vie Ferrarese-Stalingrado-Aposazza (loc. Dozza)-area Fiera-viale della Repubblica. Gli stessi strumenti di urbanistica commerciale hanno evidenziato la compatibilità di tale ambito, caratterizzato da significativi indici di accessibilità e di dotazione di standard di parcheggio e di verde pubblico, con l'insediamento di medie e piccole strutture di vendita.

Le attività di Bologna Fiere S.p.A. che si svolgono all'interno del Quartiere Fieristico, i cui padiglioni espositivi e spazi direzionali occupano un'area di notevole estensione collocata tra viale Aldo Moro e la linea ferroviaria di cintura, sono considerate dall'Amministrazione comunale fondamentali per lo sviluppo economico e promozionale della città, nonché volano produttivo ed occupazionale di cui è necessario preservare il ruolo per il prossimo futuro.

A tal fine nel giugno 1999 è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa tra Comune di Bologna e Fiere Internazionali di Bologna, riguardante scelte urbanistiche e valorizzazioni patrimoniali finalizzate allo sviluppo del Quartiere Fieristico, e con deliberazione consiliare 14 ottobre 2000, O.d.G. n. 266, è stata approvata la variante grafica e normativa al Piano Regolatore per l'ampliamento e la qualificazione dell'area, in applicazione del citato Protocollo, il quale prevede l'articolazione in due subcomparti: A – costituito dal Quartiere Fieristico già esistente – e B – compreso tra la via Maserati e la cintura ferroviaria - per il potenziamento e la riqualificazione dell'area.

Con deliberazione consiliare 12 aprile 2006 sono stati adottati il piano particolareggiato relativo al Quartiere Fieristico, comportante variante al Piano Regolatore Generale vigente, ed il relativo schema di convenzione di attuazione. Tali documenti definiscono il progetto di sviluppo dell'area, disciplinando l'attuazione delle previsioni edificatorie previste dall'articolo 48 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente per il subcomparto B, localizzabili anche nel subcomparto A, e ricompattando conseguentemente detti subcomparti in un'unica zona.

Il potenziamento della dotazione di strutture e servizi necessari per lo sviluppo del Quartiere Fieristico comporta l'approvazione di specifici strumenti per destinare ad usi fieristici, riconvertendo usi esistenti o delocalizzando attività, le aree previste per sostenere detto sviluppo. Questo potenziamento interessa aree nelle quali sono insediate attività economiche non congrue con le destinazioni del vigente Piano Regolatore e del piano particolareggiato, ma importanti per l'ambito territoriale di riferimento, in quanto in grado di offrire un servizio di notevole importanza, sia per i residenti, sia per gli operatori e i visitatori della fiera e per gli addetti alle strutture direzionali presenti.

Risulta evidente quindi la necessità di procedere ad un'opportuna ricollocazione di dette attività in un'area quale quella individuata nel presente provvedimento, potenzialmente interessante per la localizzazione di attività commerciali, in quanto caratterizzata dalla possibilità di accesso direttamente dalla via Stalingrado e da una buona potenzialità in termini di dotazione di parcheggi pertinenziali. Detta necessità è indicata nell'atto di indirizzo, registrato al P.G. n. 175004 del 1 agosto 2006, con il quale l'Amministrazione comunale ha ritenuto che l'ampliamento della gamma degli usi insediabili costituisca una buona opportunità per prevenire fenomeni di degrado indotti dal non utilizzo degli immobili presenti in loco, ed al contempo possa incentivare una maggiore frequentazione e visibilità dell'area stessa.

In questa prospettiva è stata riconosciuta coerente la richiesta presentata da Bologna Fiere S.p.A., in qualità di soggetto attuatore del citato piano particolareggiato, di delocalizzazione dell'attività di cash and carry attualmente insediata all'interno della zona QF.

In attuazione del citato atto di indirizzo, con deliberazione consiliare 20 novembre 2006, O.d.G. 229, è stata adottata la variante grafica per la modifica del

perimetro dell'area esterna al centro storico di via Stalingrado, entro la quale il Comune elabora ed approva Progetti di Valorizzazione Commerciale, che amplia il perimetro della zona contraddistinta dal n. 13 dell'Allegato C alla tavola 5.1 del Piano Regolatore Generale vigente al fine di comprendervi l'area in esame, ritenuta idonea ad accogliere attività per le quali si rende necessaria una ricollocazione, quale il già menzionato cash and carry.

La valorizzazione dell'ambito oggetto del presente provvedimento consentirà il mantenimento ed il completamento dell'offerta commerciale, integrando quella del complesso "ex Minganti", collocato nella vicina area Bolognina nell'ambito della zona contraddistinta dal n. 13 dell'Allegato C alla tavola 5.1 del vigente Piano Regolatore Generale, del quale è stato recentemente portato a termine l'intervento di trasformazione in complesso commerciale di vicinato, previsto dalla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale dell'area Bolognina (approvata con deliberazione 19 febbraio 2004, Prog. n. 46).

QUADRO CONOSCITIVO DELL'AREA

Popolazione residente

Si riporta di seguito una breve descrizione della situazione demografica del Quartiere San Donato, nel quale è compresa l'area in esame e della zona Bolognina (Quartiere Navile), poiché prossima ad essa.

Quartiere San Donato: il valore dell'indice di vecchiaia dalla metà degli anni novanta si colloca al di sopra della media cittadina. La popolazione residente ha subito una leggera flessione, passando dalle 31.348 unità del 2000 alle 30.792 del 2005. Gli stranieri residenti sono passati da 1.216 nel 2000 a 2.877 nel 2005.

Zona Bolognina – Quartiere Navile: si tratta della più popolata delle tre zone (le restanti due sono Corticella e Lame) che costituiscono il Quartiere (32.249 abitanti al 31 dicembre 2005), caratterizzata dalla più significativa presenza di persone nelle classi di età 45-64 e 64 ed oltre e, conseguentemente, da un indice di vecchiaia il cui valore si avvicina moltissimo a quello medio cittadino (mentre nelle altre due zone del Quartiere tale valore è al di sotto della media bolognese). Il numero degli stranieri residenti è in deciso aumento (dalle 3.613 unità del 2000 alle 6.292 unità del 2005).

Aggiornamento dell'analisi commerciale

L'ambito oggetto del presente provvedimento integra ed amplia l'offerta commerciale e di servizi del Progetto di Valorizzazione Commerciale Bolognina, e si rivolge, oltre che ai cittadini residenti, al significativo numero di utenti della Fiera, degli uffici regionali e delle altre strutture direzionali della zona. Le potenzialità offerte dall'approvazione di Progetti di Valorizzazione Commerciale è nella logica di superare e qualificare l'offerta di esercizi di vicinato orientati principalmente al prezzo e solo parzialmente attenti alla qualità ed all'immagine, pur in un sistema caratterizzato da una certa vitalità, anche se condizionato dalle dimensioni ridotte degli spazi e delle imprese.

Nella zona della Bolognina assume rilevanza il fenomeno dell'apertura di attività commerciali di vendita di generi alimentari, abbigliamento ed accessori etnici (in particolare cinesi e nord africani) che delinea un'offerta non tradizionale,

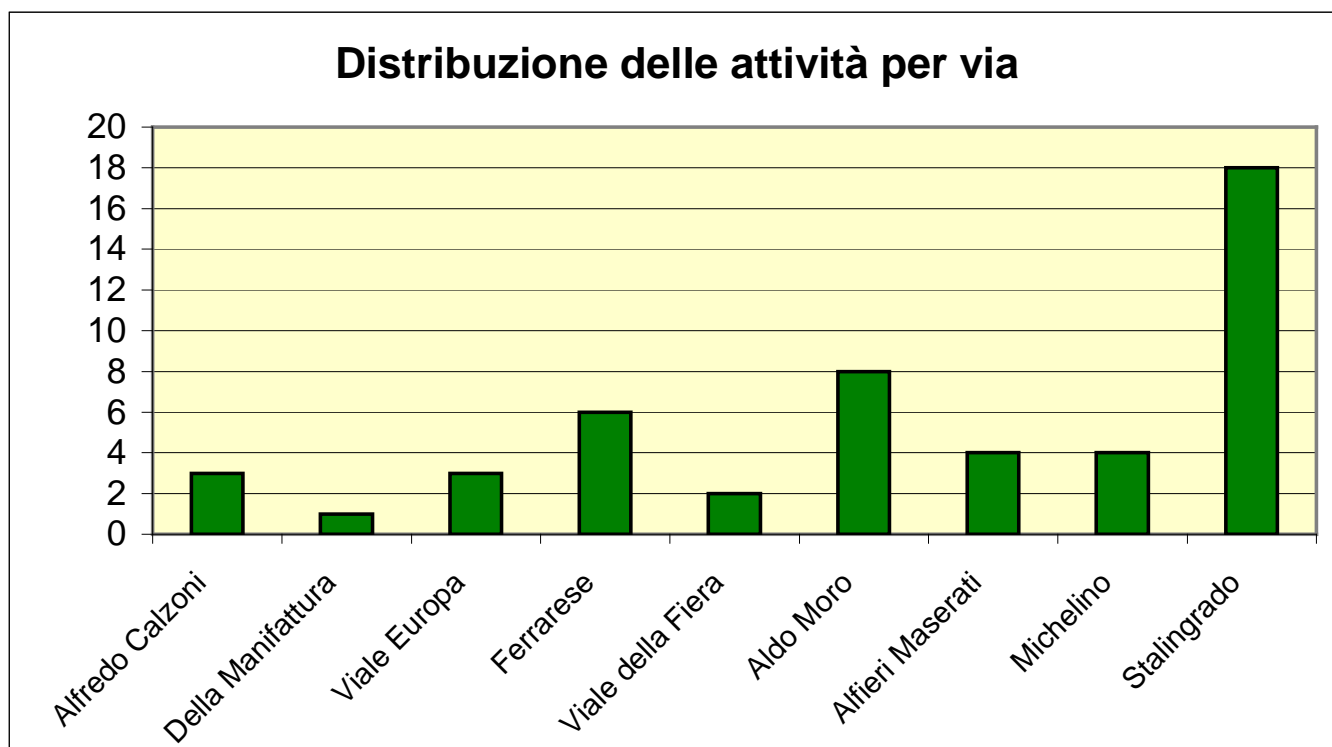
sostanzialmente estranea alle esigenze della popolazione residente, prevalentemente di età avanzata.

Tale scostamento rispetto alle necessità dei residenti potrebbe essere gradualmente compensato dalla presenza del centro commerciale ex Minganti ed ulteriormente migliorato dal Progetto di Valorizzazione Commerciale oggetto del presente provvedimento.

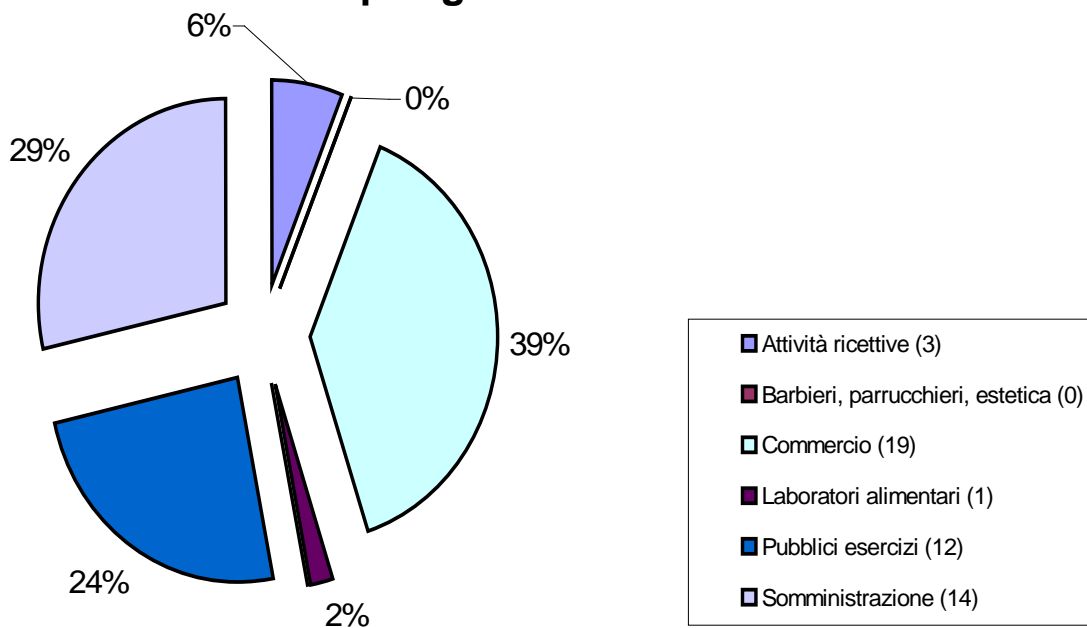
La zona circostante l'area in esame ha vocazione direzionale e tale caratteristica è rispecchiata dalle attività presenti e dalla rete del commercio su aree pubbliche. In particolare, in occasione delle manifestazioni fieristiche e non che si svolgono presso la Fiera di Bologna, nella zona delle vie Michelino e Stalingrado e Piazza della Costituzione sono collocati 16 posteggi (automarket), specializzati nella vendita di prodotti alimentari.

Dal punto di vista dell'assetto urbanistico è poi importante ricordare che nel prossimo futuro l'intero settore nord della città è destinato a cambiare volto, anche in considerazione delle scelte che il Piano Strutturale potrà fare sul complesso delle aree industriali dismesse o dismettibili, la cui dimensione territoriale e la cui estensione rendono evidente la necessità di un approfondimento ordinato e sistematico per la loro riqualificazione.

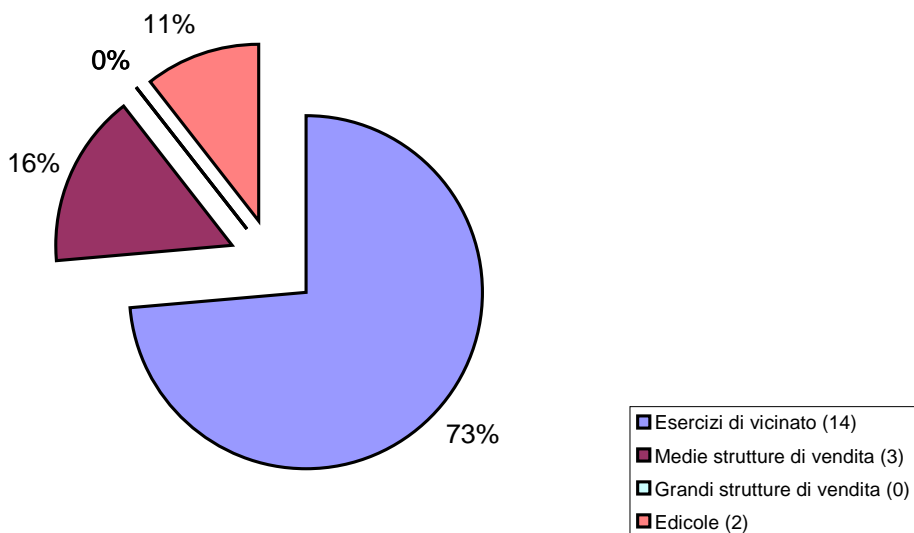
Al fine di comprendere le potenzialità di sviluppo dell'area in oggetto è stata condotta un'analisi commerciale svolta sulle vie più prossime, che ha evidenziato la distribuzione di attività e la diversificazione delle tipologie evidenziate nei grafici seguenti.



Tipologia delle attività



Attività commerciali



L'analisi ha evidenziato la presenza di diverse attività di somministrazione di alimenti e bevande riservate ai dipendenti dei centri direzionali e degli uffici presenti in zona.

Gli esercizi di vicinato sono prevalentemente non alimentari e quattro di essi sono annessi ad impianti di distribuzione dei carburanti e vendono articoli per auto.

Attualmente non si delinea una rete preposta al servizio di prossimità in vie che, sebbene di grande scorrimento, sono comunque parte di una zona caratterizzata da un notevole numero di fruitori (visitatori delle manifestazioni che si svolgono al Quartiere Fieristico, residenti, dipendenti dei centri direzionali e degli uffici).

Tra le medie strutture presenti è compreso il citato cash and carry, attualmente sito in via Alfieri Maserati, per il quale si ritiene opportuna la ricollocazione. Si tratta dell'unica tra le strutture di vendita di tale tipologia che vende anche prodotti del settore alimentare.

Cinque dei pubblici esercizi presenti, collocati in viale Aldo Moro, sono di servizio precipuo al Quartiere Fieristico ed alla sede della Regione Emilia Romagna.

QUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE INTEGRATA CON I SERVIZI

La valorizzazione dell'ambito oggetto del presente provvedimento consentirà di meglio dislocare e attrarre attività commerciali già presenti in zona e di costituire potenzialmente un complesso commerciale di vicinato. In tale ambito troverà collocazione l'attività di cash and carry attualmente localizzata nella zona destinata al Quartiere Fieristico.

Tale ricollocazione dell'attività di cash and carry permetterà di mantenere gli attuali livelli dell'offerta commerciale, e soprattutto di mantenere un'importante struttura di vendita dedicata anche al settore merceologico alimentare.

Usi ammissibili:

- U6: esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita) per la vendita di prodotti appartenenti ai settori alimentare e non alimentare.
- U7: medio –piccole strutture (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) per la vendita di prodotti appartenenti ai settori alimentare e non alimentare.