

Approfondimenti conoscitivi

Piano Adottato
novembre 2020

Leggere il Piano

Profilo e conoscenze

Approfondimenti conoscitivi

Strategie e visione
Strategie urbane
Strategie locali
Disciplina del Piano

Assetti e
strategie

Documento di VALSAT

Schede
Tavole

Tavola
dei vincoli

Regolamento edilizio

Documenti di Piano



b. Sistema economico

Approfondimenti conoscitivi



In questo documento sono contenuti gli studi e le analisi editi per il Piano Urbanistico, che dettagliano le schede di sintesi presenti nel documento > **Profilo e conoscenze**

Indice

Profilo e conoscenze > scheda 6 Connotati delle imprese e del lavoro	3
Il sistema economico bolognese: cambiamenti avvenuti nell'ultimo decennio	3
Industria manifatturiera	4
Il settore dei servizi	6
Il mercato del lavoro	7
Prospettive future dell'economia bolognese	9
Profilo e conoscenze > scheda 7 Settore economico del turismo	12
Trend del settore turistico	12
Prospettive del tessuto turistico	21
Profilo e conoscenze > scheda 8 Sistema produttivo culturale e creativo	24
Sistema produttivo culturale e creativo	24
Profilo e conoscenze > scheda 9 Sistema socio sanitario	26
Sistema socio sanitario e tendenze evolutive	26
Le Case della Salute	30
Gli ospedali di comunità	32
Profilo e conoscenze > scheda 10 Sistema del commercio	35
Il commercio e la GDO	35
Profilo e conoscenze > scheda 11 Aree produttive	38
Aree produttive: valutazione del contesto	38
Descrizione di Via Cadriano	38
Descrizione di Arcoveggio specializzato	39
Descrizione di Bargellino	41
Descrizione de La Noce specializzato	43
Descrizione di Fornace emiliana	44
Descrizione di Zanardi	46
Descrizione di Corticella Nord	47
Descrizione di Corticella specializzato	49
Descrizione di Papini-Tuscolano (Corticella Est)	50
Descrizione di Dozza specializzato	52
Descrizione di Pontelungo	54
Descrizione di Roveri	55
Descrizione di Borgo Panigale (zona industriale-artigianale)	57
Profilo e conoscenze > scheda 12 Esperienze di nuovi spazi per il lavoro	59

Terziario	59
Industriale	60
Prossimità ad aree residenziali	60
Prossimità ad altre aree produttive	60
Esperienza APEA in Emilia-Romagna	60
Profilo e conoscenze > scheda 13 Poli metropolitani integrati	62
Poli metropolitani integrati, mobilità	62
Aeroporto di Bologna Guglielmo Marconi	63
Stazione ferroviaria di Bologna centrale	66
Autostazione	69
Poli metropolitani integrati, centri di eccellenza sanitaria	75
Policlinico Sant'Orsola-Malpighi	76
Ospedale Bellaria	79
Ospedale Maggiore Carlo Alberto Pizzardi	82
Istituto ortopedico Rizzoli	85
Poli metropolitani integrati, grandi eventi e sport	88
Stadio Renato Dall'Ara	89
Fiera di Bologna	91
Distretto nord-est	98
Poli metropolitani integrati, centri di formazione e innovazione	107
Plesso Filippo Re, Berti Pichat e Cittadella storica	108
Plesso Risorgimento	113
Plesso Bertalia-Lazzaretto	116
Plesso Terrapieno	120
Plesso Battiferro	122
Profilo e conoscenze > scheda 14 Settore delle costruzioni e mercato immobiliare	130
Settore delle costruzioni	130
Mercato immobiliare	132
I mercati suburbani	135
Prospettive del mercato immobiliare	138



Il sistema economico bolognese: cambiamenti avvenuti nell'ultimo decennio

(estratto da La Città di Bologna e le tendenze evolutive Elaborato da Nomisma, vedi documento completo >>)

Bologna è un territorio che ha saputo ripartire dopo la crisi e dove la crescita è iniziata a consolidarsi già da alcuni anni, ma vanno oggi ridefiniti i confini dei cambiamenti e gli orientamenti dei settori alla luce dei mutamenti intervenuti. Di seguito verrà riportata un'analisi delle modificazioni di livello economico che, dall'avvento della crisi ad oggi, consentono di far emergere ed individuare i fattori di crescita territoriale e gli asset prioritari di sviluppo. Laddove disponibile, i dati sono stati analizzati in serie storica dal 2008 ad oggi sino al livello comunale, evidenziando i fattori di cambiamento che hanno più di altri caratterizzato il decennio in analisi.

L'Italia resta ancora oggi distante dai principali competitors europei, con una profonda differenziazione delle performance tra regioni e province che ancora stentano a ripartire dopo la crisi e territori ove la crescita si è già consolidata da diversi anni. L'Emilia-Romagna e Bologna in particolare appartengono a questo ultimo gruppo di territori. Nei diversi segmenti dell'economia locale operano oggi imprese leader di mercato e piccoli fornitori di componenti e tecnologie che, unitamente al sistema di competenze e *know how* prodotto dagli atenei bolognesi e del mondo dell'educazione e formazione, hanno fatto del territorio un luogo di richiamo per importanti gruppi industriali, marchi di successo e centri di ricerca internazionali.

Bologna, secondo le ultime stime disponibili riferite al 2018, si colloca al terzo posto tra le province italiane, con un valore aggiunto pro-capite di 36.785 euro, in risalita di una posizione rispetto al 2008 quando era in quarta posizione preceduta da Roma. Se oggi Bologna ha saputo riportare la propria economia ai livelli pre-crisi, superandoli, il 2009 ed il 2012 sono stati i due anni in cui il territorio ha subito in maniera più evidente gli effetti del ciclo economico negativo perdendo rispettivamente il 4,2% e il 2,9% della ricchezza pro-capite. A partire dall'anno successivo, l'economia è tornata a salire facendo guadagnare in termini di valore aggiunto pro-capite lo 0,7% nel 2013, l'1,4% nel 2014, il 2,1% nel 2015, per poi tornare a subire un lieve rallentamento delle performance espansive nel corso del triennio successivo (+1,4% nel 2016, +1,8% nel 2017 e 2018).

È stato quindi a partire dalla fine del 2013 che si sono cominciati ad avvertire i primi segnali di un'inversione di tendenza che ha coinvolto il tessuto imprenditoriale. A seguito della ripresa del ciclo economico, il sistema economico bolognese è riuscito ad agganciare la crescita in maniera decisamente più rapida rispetto al contesto regionale, trainato in particolare dal proprio comparto produttivo e dall'avanzamento di un sistema terziario legato alle tecnologie dell'informazione, della comunicazione, della progettazione e dello sviluppo di servizi ad alto contenuto tecnologico, nonché da una forte crescita del settore turistico cittadino. Si rileva, tuttavia, in base agli ultimi dati disponibili relativi al valore aggiunto, un rallentamento del trend espansivo proprio dell'industria in senso stretto che, se dal 2013 al 2016, era cresciuta del +3,7% in media d'anno, tra il 2016 e il 2017 attesta un avanzamento di appena il +1,9%. Al contrario, nello stesso periodo, continua a proseguire l'avanzamento del settore del commercio, del turismo e di quello dell'informatica e delle telecomunicazioni (+2,2% il tasso di crescita medio annuo tra il 2013 e il 2016 e +9,6% solo nell'ultimo anno di analisi).

Città metropolitana Bologna: valore aggiunto ai prezzi base per branca di attività economica (*milioni di euro*) e variazioni medie annue (*in %*)

	2008	2017	Var. media annua		
			2013/2008	2016/2013	2017/2016
Agricoltura, silvicoltura e pesca	444,2	456,8	-1,20%	1,00%	1,10%
Industria	9.226,6	9.652,5	-5,90%	3,00%	1,80%
Industria in senso stretto	7.724,5	8.347,3	-4,80%	3,70%	1,90%
Costruzioni	1.502,1	1.305,2	-11,90%	-0,80%	1,10%
Servizi	22.025,5	26.401,9	11,90%	1,60%	2,20%
Commercio, Turismo, Informazione e Comunicazione	7.520,6	9.894,6	12,50%	2,20%	9,60%
Altri servizi	14.504,9	16.507,3	11,50%	1,30%	-1,70%
Totale	31.696,3	36.511,2	6,50%	1,90%	2,10%



Elaborazioni Nomisma su dati Tagliacarne

Industria manifatturiera

Elaborato da Nomisma

Durante il triennio 2014 e 2016 i principali indicatori dell'industria manifatturiera bolognese hanno consolidato variazioni di crescita positive. La lenta uscita dalla crisi ha reso la domanda estera trainante anche per le imprese industriali insediate a Bologna, in particolare quella proveniente dai principali partner commerciali europei (Germania e Francia in primis). È a partire dalla fine del 2016 e per tutto il 2018 che all'interno del tessuto produttivo metropolitano si sono iniziati a manifestare alcuni segnali di un rallentamento della dinamica espansiva. L'ultimo trimestre del 2018 è stato infatti caratterizzato da luci ed ombre ed il primo trimestre del 2019 conferma alcuni segnali di contrazione, anticipati in chiusura d'anno. Nel primo trimestre dell'anno in corso tengono il fatturato e la produzione delle imprese manifatturiere bolognesi, ma rallentano gli ordinativi, in particolare proprio quelli esteri, che portano ad una flessione del fatturato generato al di fuori dei confini nazionali, per la prima volta, dopo il picco espansivo raggiunto nel 2017. In particolare, tra gennaio e marzo 2019 sembra indebolirsi il trend di crescita, sia tendenziale che congiunturale, del settore della metalmeccanica e dell'elettronica bolognese, di quello del packaging, mentre il comparto alimentare registra tassi di crescita ancora espansivi proprio grazie alle buone performance dei mercati esteri. Dalle analisi della demografia di impresa emerge come, dal 2009 al 2018, il settore industriale in senso stretto del territorio comunale abbia subito una flessione di oltre 320 imprese attive, pari al -14,4%, trend superiore al -12,2% medio dell'area metropolitana bolognese. In particolare, l'emorragia di imprese si è concentrata tra il 2008 e il 2012 con una perdita di oltre 240 imprese attive; a partire dal 2013 pur in un quadro di generale flessione il trend negativo ha subito un progressivo rallentamento. Oggi sono attive nel comune di Bologna 1.962 imprese manifatturiere, circa il 23% del totale delle imprese di produzione dall'area metropolitana (percentuale pressoché stabile rispetto a dieci anni prima).

Imprese attive per sezione di attività economica nella Città metropolitana e nel Comune di Bologna, 2009 e 2018

	Città Metropolitana			Comune Di Bologna		
	2009	2018	Var. % 18/09	2009	2018	Var. % 18/09
Agricoltura, silvicoltura e pesca	10.630	8.321	-21,70%	791	650	-17,80%
Estrazione di minerali da cave e miniere	24	15	-37,50%	8	3	-62,50%
Attività manifatturiere	9.719	8.532	-12,20%	2.291	1.962	-14,40%
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	42	162	285,70%	18	81	350,00%
Fornitura acqua; reti fognarie, gestione dei rifiuti	101	105	4,00%	24	18	-25,00%
Costruzioni	13.779	12.467	-9,50%	4.094	3.919	-4,30%
Commercio ingrosso e dettaglio; rip.auto e moto	21.194	20.160	-4,90%	9.161	8.592	-6,20%
Trasporto e magazzinaggio	4.481	3.782	-15,60%	1.370	1.255	-8,40%
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	5.151	6.129	19,00%	2.448	3.118	27,40%
Servizi di informazione e comunicazione	2.206	2.541	15,20%	1.279	1.490	16,50%
Attività finanziarie e assicurative	2.207	2.294	3,90%	1.223	1.265	3,40%
Attività immobiliari	6.391	6.285	-1,70%	3.486	3.341	-4,20%
Attività professionali, scientifiche e tecniche	3.989	4.134	3,60%	2.382	2.431	2,10%
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi supporto imprese	2.721	3.355	23,30%	1.335	1.613	20,80%
Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria		3	-		2	-
Istruzione	355	473	33,20%	239	323	35,10%
Sanità e assistenza sociale	392	571	45,70%	217	294	35,50%
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	809	928	14,70%	419	445	6,20%
Altre attività di servizi	3.470	3.872	11,60%	1.665	1.807	8,50%
Non classificate	137	13	-91,20%	61	5	-91,80%
Totale	87.798	84.143		32.511	32.614	0,30%



Elaborazioni Nomisma a su dati C.C.I.A.A. di Bologna - Infocamere - Registro Imprese

L'analisi di performance delle prime 500 imprese manifatturiere della provincia di Bologna classificate rispetto al livello tecnologico dell'attività svolta¹ restituisce un quadro di luci (per le imprese ad alto livello tecnologico) ed ombre (per i settori a bassa intensità tecnologica) e ancora una volta identifica nelle grandi imprese il vero motore dell'economia del territorio. In particolare:

- Il mondo delle imprese bolognesi nell'ultimo decennio ha seguito un trend di forte declino fino al 2011 e di un deciso e progressivo recupero sia in termini di ricavi che di marginalità.
- Tuttavia, i trend risultano fortemente diversificati in relazione alla tipologia di impresa. Le imprese con un elevato livello tecnologico hanno sentito la crisi solo marginalmente, mentre quelle a basso contenuto di tecnologia hanno maggiormente ridotto il giro d'affari e la

marginalità subendo un'aspra selezione. L'ebitda margin (Mol/Fatturato) delle imprese ad alto e medio alto contenuto tecnologico si colloca al 20%, in aumento di 7 punti percentuali sul 2006; per contro le imprese a basso livello tecnologico perdono invece marginalità, passando dal 7% del 2006 al 4% del 2016.

- Se all'interno delle 500 imprese analizzate si isolano le prime 50 per fatturato si nota come la crisi non abbia avuto un impatto nel loro percorso di crescita del giro d'affari e della marginalità. L'andamento dei ricavi e del margine operativo lordo (o Ebitda) risulta infatti sempre in crescita, andando in controtendenza rispetto agli altri cluster tecnologici analizzati. Ciò risulta evidente soprattutto nel 2011, momento di flessione dell'economia nazionale che si piega alla seconda grande ondata di crisi, in un double deep che tra depressioni e recuperi, ha spazzato via le imprese più deboli. Le realtà più grandi e con un livello tecnologico elevato mantengono il passo, segnando nel secondo lustro un'accelerazione formidabile.
- Le grandi imprese ad alto contenuto tecnologico, veloci innovatori e al passo con il progresso tecnico e dell'automazione stanno scrivendo dunque la nuova storia dell'imprenditorialità bolognese. Perché anche le piccole e medie imprese possano recuperare quel dinamismo imprenditoriale che le ha contraddistinte in passato devono ridurre il gap tecnologico che le differenzia dalle grandi imprese.

1. Classificazione delle imprese per livello tecnologico (Banca d'Italia, 2017). Alto: aerospaziale, farmaceutica, elettronica; Medio-alto: chimica, auto, ferrovie, apparecchi elettrici, macchinari; Medio-basso: derivati del petrolio, metalli non metalliferi, trasporto marittimo, metallurgia, prodotti in metallo; Basso: alimentare e restanti setto

Il settore dei servizi

Elaborato da Nomisma

Il settore dei servizi - caratterizzato da una marcata presenza di imprese che operano nei servizi di informazione e comunicazione, nelle attività finanziarie ed assicurative, nelle attività scientifiche e tecniche, di ricerca e sviluppo, nelle attività di consulenza aziendale, nella logistica e nel turismo - mostra una buona crescita, con un volume di affari che è continuato ad aumentare anche nel corso dell'ultimo triennio (+1,7% a chiusura 2016, +2,2% nel 2017, +2,7% a fine 2018).

Il terziario bolognese mostra ancora oggi una minore estensione ed un più basso livello di internazionalizzazione rispetto ad altre importanti realtà metropolitane come Milano o Roma, ma risulta evidente come la terziarizzazione in atto della città stia positivamente portando alla creazione di un tessuto costituito da imprese ad alta intensità di conoscenza e tecnologia.

Sono proprio le imprese e gli occupati nei servizi ad alta intensità di conoscenza quelli che hanno mostrato la crescita più sostenuta, unitamente alle attività legate ai servizi del turismo e della ristorazione: dal 2009 al 2018 le imprese attive nel settore dei servizi informatici e delle comunicazioni sono aumentate di oltre 210 unità localizzate nel solo comune di Bologna, arrivando a costituire circa il 60% del totale delle imprese attive della città metropolitana del comparto. Anche le imprese attive nel settore dei servizi avanzati alle imprese sono cresciute nel territorio comunale nel medesimo arco temporale di 278 unità e le attività di alloggio e ristorazione hanno segnato un incremento di oltre 670 imprese attive in soli nove anni.

La presenza di imprese manifatturiere leader a livello internazionale che si collocano oggi in filiere sempre più globali ha imposto negli anni anche al territorio bolognese l'esigenza di garantire la presenza di servizi avanzati e di infrastrutture materiali e immateriali, in grado di connetterle con mercati lontani e di supportarle nell'avanzamento tecnologico necessario a sostenerne la competitività attuale e prospettica.

Lo sviluppo dell'aeroporto Marconi, l'apertura internazionale della fiera di Bologna, la stazione AV, Centri di ricerca avanzati, lo sviluppo di servizi di progettazione industriale, di servizi informatici e di comunicazione per il sistema produttivo, i poli sanitari ed un sistema universitario d'eccellenza hanno rappresentato complessivamente fattori strategici essenziali che hanno saputo garantire anche dopo la crisi un avanzamento della competitività territoriale per l'intero tessuto economico bolognese.

In particolare, il quartiere fieristico ha nella conurbazione urbana un elemento chiave che, da un lato, ha contribuito negli anni in maniera evidente allo sviluppo dell'attività espositiva e, dall'altro, ha agevolato effetti di traboccamento verso la città (non solo attraverso gli eventi *off* delle manifestazioni). A prescindere dall'attività fieristica, la presenza della stessa ha generato nuovi servizi fruibili per la città e le forti relazioni tra alcune manifestazioni ed il tessuto economico-produttivo locale, di livello metropolitano, hanno alimentato uno scambio ed un confronto tra operatori, agevolando anche la nascita di nuove iniziative d'impresa, rappresentando un importante attivatore economico ed occupazionale per il territorio¹.

Le elevate capacità operative del sistema imprenditoriale bolognese hanno consentito una sostanziale tenuta dei livelli occupazionali complessivi, con un incremento di 22,2 mila occupati nella città metropolitana e di 16,5 mila nel solo comune di Bologna tra il 2008 e il 2018.

1. Secondo uno studio Nomisma, su dati 2015, emerge come il contributo economico diretto relativo alla voci di spesa generate dai visitatori delle manifestazioni fieristiche sul territorio bolognese si attesta sui 198 milioni di euro/anno, mentre gli espositori, considerando anche le voci di spesa strettamente collegate alle attività espositive contribuiscono con 108 milioni di euro/anno. A ciò si somma il contributo economico indiretto, ovvero l'indotto generato dalle spese associate alla permanenza a Bologna e dalle spese strettamente collegate alle attività espositive che è stato calcolato in 585 milioni di euro. La valutazione congiunta dell'impatto diretto e di quello indiretto porta a concludere che le manifestazioni fieristiche ospitate da Bologna Fiere hanno determinato una ricaduta totale sul sistema economico bolognese pari a 890 milioni di euro, la cui distribuzione è andata per quasi l'80% a vantaggio dei settori alberghiero e della ristorazione (42%), dei servizi professionali (25%) e del comparto manifatturiero (13%)

Il mercato del lavoro

Elaborato da Nomisma

Negli anni più duri della crisi, nel territorio metropolitano, si rilevano flessioni occupazionali pari al -2,1% tra il 2008 e il 2009 per una pesante fuoriuscita di addetti dal comparto manifatturiero (-7,7%) e da quello dell'edilizia (-9,1%) e del -1,6% tra il 2011 e il 2012 per la perdita occupazionale nel settore primario (-20,2%), seguito sempre dal comparto delle costruzioni (-6,5%) e dalla manifattura (-3,8%). A partire da questo ultimo anno i livelli occupazionali complessivi nella città metropolitana tornano a mostrare un trend espansivo (pur registrando ancora due anni di stallo nel 2015 e nel 2017) per attestarsi nel 2018 intorno alle 466 mila unità.

Tavola - Città metropolitana: occupati per macrosettore di attività economica (valori medi in migliaia) e variazioni medie annue

	Agricoltura, silvicoltura, pesca		Manifattura		Costruzioni		Servizi		Totale	
	Val. Ass.	Var. %	Val. Ass.	Var. %	Val. Ass.	Var. %	Val. Ass.	Var. %	Val. Ass.	Var. %
2008	6,1	-	112,5	-	34,5	-	290,7	-	443,7	-
2009	6,8	12,4%	103,8	-7,7%	31,4	-9,1%	292,5	0,6%	434,4	-2,1%
2010	12,6	85,5%	102,3	-1,5%	24,2	-22,9%	295,7	1,1%	434,8	0,1%
2011	15,1	19,6%	96,8	-5,4%	21,7	-10,3%	307,4	3,9%	441	1,4%
2012	12	-20,2%	93,2	-3,8%	20,3	-6,5%	308,6	0,4%	434,1	-1,6%

2013	11,3	-6,1%	90,5	-2,8%	21,1	4,3%	314,6	2,0%	437,6	0,8%
2014	6,9	-38,7%	103,3	14,1%	20,8	-1,8%	313,1	-0,5%	444	1,5%
2015	5,7	-18,1%	106,8	3,5%	17,2	-17,3%	312,9	0,0%	442,6	-0,3%
2016	10,8	90,5%	102,8	-3,7%	20,8	21,0%	330,4	5,6%	464,8	5,0%
2017	10,3	-4,5%	95,9	-6,8%	23,6	13,5%	333,9	1,1%	463,7	-0,2%
2018	11,7	13,2%	103,4	7,9%	17,9	-24,2%	333	-0,3%	466	0,5%



Elaborazioni Nomisma su dati Istat, Rilevazione continua sulle forze lavoro

Nel comune di Bologna, grazie al traino del settore terziario, la ripresa occupazionale si è avuta già a partire dal 2010 quando l'occupazione è tornata a crescere, dopo la perdita di 5,8 mila unità tra il 2008 e il 2009, per attestarsi nel 2018 intorno agli oltre 184 mila occupati.

Al contempo, a seguito della crisi economica, anche nel comune di Bologna il numero di disoccupati è più che raddoppiato rispetto al 2008 per attestarsi nel 2018 intorno alle 10 mila unità (erano circa 4 mila nel 2008) e ad esserne maggiormente colpite sono state le fasce più fragili della popolazione cittadina, ossia i giovani, i soggetti meno scolarizzati ed i lavoratori con contratti a tempo determinato o atipici.

La ripresa dei livelli occupazionali, oggi superiori al periodo pre-crisi, accompagnati da un incremento della disoccupazione che anche nell'ultimo triennio non sembra diminuire, si può imputare ad una tendenza alla diminuzione della inattività e ad un conseguente aumento dell'offerta di lavoro complessiva nel territorio comunale bolognese. Dal 2008 ad oggi il tasso di occupazione nel comune si è riportato al di sopra dei livelli pre-crisi, mentre il tasso di disoccupazione è ancora distante dai valori di dieci anni fa, poiché rileva una maggiore partecipazione al mercato del lavoro dei cittadini bolognesi che non si traduce automaticamente in occupazione nel breve termine. Il tasso di inattività si riduce progressivamente infatti dal 2008 al 2018 di 4 punti percentuale.

Tavola - Grandi Comuni: occupati (valori medi in migliaia) e variazione 2018/2008 (in %)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Var. % 2018/2008
Torino	379	362	356	365	356	339	347	357	356	362	380	0,00%
Genova	245	243	237	239	236	230	224	235	228	230	234	-4,30%
Milano	575	555	553	558	570	587	584	608	624	633	641	11,50%
Verona	112	112	113	106	105	105	110	107	108	106	108	-3,30%
Venezia	107	100	99	100	99	95	96	96	104	116	111	3,30%
Bologna	168	161,9	163	162,8	164,3	167	170	173	175	178	184,2	9,80%
Firenze	154	152	151	149	147	147	161	163	169	171	175	13,70%
Roma	1.108	1.098	1.110	1.117	1.143	1.158	1.220	1.220	1.223	1.248	1.249	12,70%
Napoli	261	257	255	249	250	250	242	240	246	258	260	-0,50%
Bari	108	100	101	106	105	97	99	103	100	104	107	-0,50%
Palermo	209	214	199	190	191	184	184	188	183	184	185	-11,60%
Messina	75	73	72	71	73	69	67	66	63	63	59	-21,40%
Catania	88	89	86	84	83	80	87	86	86	84	84	-4,80%



Elaborazioni Nomisma su dati Istat, Rilevazione continua sulle forze lavoro

Tavola - Grandi Comuni: disoccupati (valori medi in migliaia) e variazione 2018/2008 (in %)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Var. % 2018/2008
Torino	26	38	42	44	51	54	51	50	46	40	37	46,50%
Genova	14	15	19	20	21	27	30	24	29	23	24	65,00%
Milano	25	36	33	30	42	40	52	47	40	41	43	71,40%
Verona	6	6	5	5	5	9	8	8	8	8	10	62,30%
Venezia	5	4	7	6	10	8	10	7	7	7	7	30,50%
Bologna	4	3	7	6	12	16	14	14	10	10	10	198,40%
Firenze	9	9	8	10	14	16	15	17	18	18	11	12,50%
Roma	77	84	94	94	110	124	128	124	110	112	120	55,30%
Napoli	37	33	41	61	84	92	90	79	89	113	110	200,70%
Bari	12	12	16	14	19	17	16	15	20	17	12	6,40%
Palermo	36	37	39	31	39	41	41	48	51	41	39	7,20%
Messina	13	14	12	16	20	23	29	31	28	33	31	132,50%
Catania	18	17	15	18	21	28	28	28	34	36	34	89,10%



 Elaborazioni Nomisma su dati Istat, Rilevazione continua sulle forze lavoro

Tavola - Comune di Bologna: trend dei principali tassi del mercato del lavoro

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Var. % 2018/2008
Tasso di occupazione	72,9	70,3	69,5	68,8	69,5	68,8	70	70,9	71	71,7	74,2	1,3
Tasso di disoccupazione	2	2,1	4	3,8	6,8	8,8	7,5	7,5	5,6	5,2	5,4	3,3
Tassi di inattività	25,5	28,2	27,5	28,4	25,4	24,3	24,2	23,2	24,7	24,4	21,6	-4

 Elaborazioni Nomisma su dati Istat, Rilevazione continua sulle forze lavoro

Prospettive future dell'economia bolognese

Elaborato da Nomisma

Le principali aree metropolitane europee si sono trovate a competere concentrando servizi, *know-how*, infrastrutture, reti di conoscenza, ecc. quali principali elementi qualificanti la vita, la cultura, il benessere economico e sociale del proprio ambiente urbano, in grado di renderle sempre più attrattive nei confronti di cittadini, lavoratori, imprese ed investitori. Questi servizi sono nati e si sono concentrati in seno al tessuto metropolitano tipico delle principali città europee. Se in passato si pensava che il terziario non avesse esigenze localizzative specifiche, attraverso le connessioni di rete sempre più estese che anche le imprese bolognesi hanno attivato nell'ultimo decennio è del tutto

evidente come lo sviluppo dell'economia cittadina si sia concentrato proprio su tali temi: servizi avanzati alle imprese, centri di ricerca, ICT e big data, servizi per il design e la progettazione industriale. La capacità di competere a livello globale per il territorio è oggi strettamente correlata al sistema relazionale, infrastrutturale, tecnologico, ambientale e dal sistema della conoscenza nel quale le imprese sono insediate e dalla capacità di connettere i punti di forza di questi sistemi alle nuove filiere che si vanno a delineare per il futuro.

L'economia bolognese è cambiata rispetto ai primi anni 2000, i dati restituiscono una città che è riuscita ad uscire dalla crisi più velocemente rispetto ad altri grandi comuni del Centro Nord Italia, ma che ancora mostra alcuni segnali di debolezza, legati alla qualità dell'occupazione, alla debolezza del comparto edile, alla ristrutturazione di alcuni ambiti commerciali, ai problemi di congestionamento e ad alcune fragilità che emergono per le condizioni ambientali del territorio.

Nel complesso il sistema produttivo e le imprese manifatturiere bolognesi mostrano ancora una elevata capacità competitiva, anche nei mercati internazionali, pur segnando un rallentamento negli ultimi mesi delle performance operative. Il sistema produttivo genera comunque una bilancia commerciale in attivo, buone performance per le imprese a più alto contenuto tecnologico, specializzazioni produttive d'eccellenza nell'alimentare, nella automotive, nell'ingegneria meccanica ed una elevata propensione alla brevettazione. A ciò si aggiunge un sistema di formazione universitario e tecnico che garantisce laureati in discipline scientifiche, informatiche, ingegneristiche nei settori manifatturieri ad alta tecnologia e nei servizi ad alta intensità di conoscenza, nonché una elevata crescita di start-up, sorte in particolare negli ultimi anni, e attive nel settore delle tecnologie dell'informazione e delle comunicazioni¹.

È grazie a questi punti forza che Bologna mostra oggi una elevata capacità attrattiva nei confronti di diverse categorie di investitori, anche stranieri, che hanno scelto la città come sede per localizzare stabilimenti, attività produttive e centri di ricerca, da ultima la scelta europea di insediare nel Tecnopolo bolognese il Data center del Centro europeo per le previsioni meteorologiche a medio termine. La qualità del capitale umano formato dall'Università di Bologna, dai centri di formazione tecnica e dalle scuole, il *know-how* diffuso nelle produzioni meccatroniche, motoristiche, agroalimentari, unitamente ai buoni livelli di qualità della vita, una buona vita culturale rendono la città un territorio di eccellenza in grado di competere con le principali metropoli europee.

Si evidenziano, tuttavia, alcune priorità emergenti a cui il sistema Bologna fatica oggi a rispondere. Nello specifico vi sono trasformazioni in atto nel mercato del lavoro e nei sistemi dell'innovazione che genereranno cambiamenti sia nella composizione sociale e professionale, sia nell'impatto delle attività sul territorio che porteranno ad elevare il contenuto immateriale dei processi e dei sistemi produttivi più tradizionali. Rispetto al periodo pre-crisi, si sono rapidamente modificate le tecnologie e le tecniche produttive adottate nei nuovi modelli di produzione, in particolare in ambito meccanico, motoristico, elettronico, dell'edilizia, diversificando le *skill* tecniche richieste al mercato del lavoro locale: robotica, intelligenza artificiale, digitale e informatica, sostenibilità ambientale, riqualificazione energetica sono per le imprese bolognesi gli ambiti ove è necessario aumentare l'offerta di competenze strategiche anche in previsione. Inoltre, altro elemento su cui porre attenzione è il rafforzamento della componente dell'economia terziaria legata al design, alla progettazione del prodotto ed alla prototipazione industriale, ambiti che scontano oggi ancora una debole diffusione nel tessuto economico cittadino e che ben si prestano a localizzazioni di tipo urbano. L'analisi condotta ci ha restituito un contesto economico cittadino caratterizzato da una forte diversificazione produttiva, elemento che potrà concorrere ad accrescere ulteriormente l'attrattività e la competitività della città e dell'area metropolitana più estesa.

Le nuove tecnologie ed i processi legati all'Industria 4.0 in prospettiva attenueranno ulteriormente i confini tipici settoriali dell'economia bolognese, generando nuove opportunità di crescita e di insediamento per nuove realtà manifatturiere, fortemente specializzate, centrate sull'innovazione tecnologica costante e sul processo di design e di prototipazione, facilitando la replicabilità a distanza di fasi di processi produttivi tradizionali, compatibili con la piccola scala dimensionale ed a basso

impatto ambientale. Questo nuovo tipo di “manifattura urbana” richiede la presenza di competenze e *know-how* qualificati, la vicinanza al consumatore finale per la personalizzazione di prodotti di nicchia o altamente specializzati, una prossimità ai fornitori di conoscenze, un facile accesso alle reti di trasporto, una integrazione orizzontale delle reti di clienti, fornitori, distributori e sub-appaltatori. Tutti questi elementi oggi sono presenti nel territorio, ma ne andrebbe incentivata ulteriormente la crescita. In tal senso diventerà sempre più dirimente favorire una promozione della digitalizzazione della manifattura, attraverso un coinvolgimento anche delle piccole e medie imprese bolognesi, una crescita dei sistemi di apprendimento, formazione e comunicazione specializzati, in grado di creare lavoro di elevata qualità anche in ambito urbano, in particolare per i giovani e di combinare innovazione ed inclusione, crescita, sostenibilità e ambiente. La manifattura urbana rappresenta un’opportunità per la città: rinnova l’economia urbana; realizza prodotti fisici e non solo economia di consumo; rigenera aree e zone monofunzionali; crea nuovi posti di lavoro e attrae figure specializzate. A questo proposito la città offre condizioni favorevoli alla nascita e diffusione della manifattura urbana mettendo a disposizione capitale umano competente, il mercato dei consumatori che facilita la customizzazione del prodotto, la prossimità con i fornitori di conoscenze e l’accesso alle reti di trasporto. I connotati delle imprese della manifattura urbana sono:

- imprese di piccole dimensioni (meno di 20 addetti);
- prodotti altamente specializzati e di nicchia;
- tempi di sviluppo rapidi;
- imprese digitali;
- imprese integrate orizzontalmente in reti di clienti, fornitori, distributori e sub-appaltatori.

Riconoscere nella manifattura la componente di un nuovo modello di economia urbana capace di combinare innovazione e inclusione, crescita economica e sostenibilità sociale e ambientale significa:

1. promuovere la cultura della manifattura come fattore di sviluppo sostenibile e inclusivo capace di creare lavoro di buona qualità, anche in ambito urbano;
2. la digitalizzazione del settore manifatturiero deve coinvolgere anche il mondo delle PMI e questo passa attraverso investimenti in comunicazione e in formazione perché diventi patrimonio collettivo;
3. sostenere la digitalizzazione della manifattura bolognese nei settori chiave dell’automotive, della meccatronica, del packaging, del biomedicale, dell’agrifood e della moda;
4. favorire gli investimenti in progetti di economia circolare, di imprenditorialità della cultura e del nuovo turismo, del digitale, dei servizi per la cura e il benessere sociale, dell’industria del gusto e dell’economia di prossimità.

¹ La città metropolitana di Bologna risulta al quinto posto nella graduatoria delle città metropolitane con maggior numero di start-up innovative: 181 ad inizio 2018, con 76 registrazioni solo nel 2017. Rispetto a ciò Bologna è prima a livello regionale con una quota del 22% sul totale delle start-up emiliano romagnole (Nomisma, Banca dati I2)



Consistenza degli esercizi ricettivi al 31/12/2019

Alberghieri	esercizi	camere	letti
Alberghi 5 stelle e 5 stelle sup.	1	127	232
Alberghi 4 stelle e 4 stelle sup.	35	3.847	7.492
Alberghi 3 stelle e 3 stelle sup.	38	1.682	3.190
Alberghi 2 stelle	10	223	457
Alberghi 1 stella	7	122	246
Residenze Turistico Alberghiere	3	413	651
Totale	94	6.414	12.268
Extra-alberghieri	esercizi	camere	letti
Campeggi e aree attrezzate per camper e roulotte	1	212	700
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	1.008	1.521	3.951
Agriturismi	6	46	85
Ostelli per la gioventù	3	134	288
Case per ferie	26	981	1.331
Bed and breakfast	364	607	1.216
Totale	1.408	3.501	7.571
Totale esercizi	1.502	9.915	19.839

Fonte Servizio Statistica - Regione Emilia-Romagna

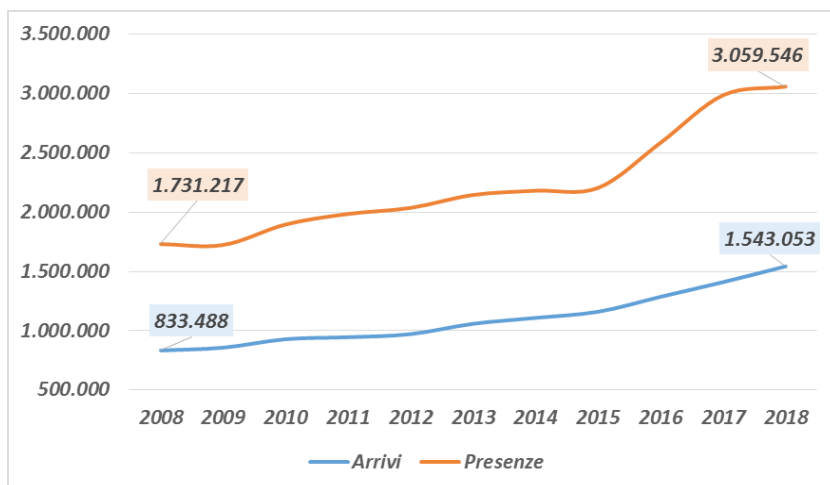
Trend del settore turistico

Elaborato da Nomisma

Il settore turistico bolognese sta conoscendo, negli ultimi anni, un'accelerazione sia sul versante del movimento turistico che su quello della qualificazione dell'offerta. Come si può osservare dalla seguente figura, negli ultimi dieci anni, gli arrivi turistici sono aumentati senza soluzione di continuità, così come le presenze (ad eccezione di una lieve flessione tra 2008 e 2009). In particolare, dal 2008 al 2018 gli arrivi turistici a Bologna sono cresciuti dell'85%, mentre le presenze del 77%, determinando

una certa stabilità della permanenza media intorno ai due giorni. Tali performance appaiono ancor più positive alla luce dei due shock recessivi che hanno colpito l'economia nazionale e regionale nel 2009 e nel 2012.

Figura - Comune di Bologna: Arrivi e Presenze Turistiche, anni 2008-2018

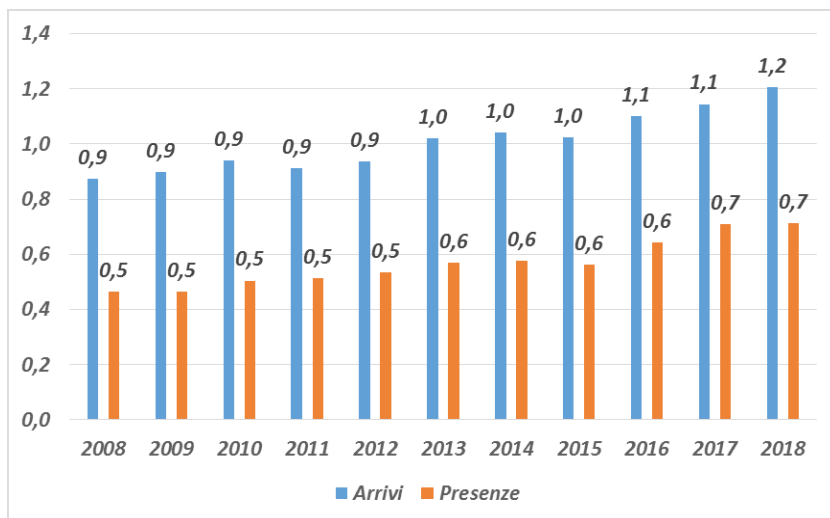


Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Ciò ha determinato, chiaramente, un incremento del peso del turismo bolognese su quello nazionale: nel 2008, infatti, gli arrivi e le presenze bolognesi rappresentavano, rispettivamente, lo 0,9% e lo 0,5% dei relativi totali nazionali; undici anni dopo, tali proporzioni si attestano, invece, sull'1,2% e sullo 0,7%. Focalizzando l'attenzione sul breve-medio periodo, emerge come buona parte degli incrementi del turismo bolognese degli ultimi 11 anni si siano concentrati nell'ultimo triennio: tra 2016 e 2018, infatti, gli arrivi sono cresciuti del 33% e le presenze del 39%, a fronte di un +13% per gli arrivi italiani e di un +9% delle presenze italiane.

Considerando i primi 6 mesi del 2019, il trend turistico bolognese prosegue positivamente, grazie, soprattutto, alle performance dei mesi di marzo (+6,6% arrivi e +4,5% presenze rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) e di giugno (+4%; + 6,3%). Ipotizzando una prosecuzione della tendenza dei primi sei mesi dell'anno in corso anche nei successivi sei, gli arrivi nel capoluogo emiliano-romagnolo dovrebbero attestarsi su 1,56 milioni (+1,3% teorico su base annua) e le presenze su 3,17 milioni (+3,6%), raggiungendo, dunque, nuovi record storici.

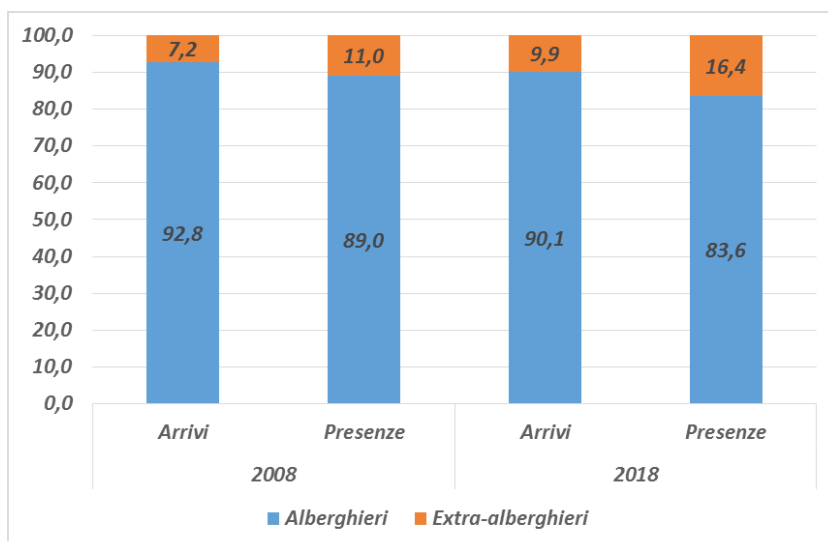
Figura - Quota degli arrivi e delle presenze turistiche a Bologna rispetto all'Italia, (%) 2008-2018



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Quanto alle diverse tipologie di alloggio, si evince un cambiamento non repentino delle preferenze dei turisti. Nel 2008, la componente alberghiera pesava per il 93% degli arrivi e per l'89% delle presenze sui totali di riferimento, mentre le stesse percentuali, nel 2018, si attestano, rispettivamente, al 90% e all'84%.

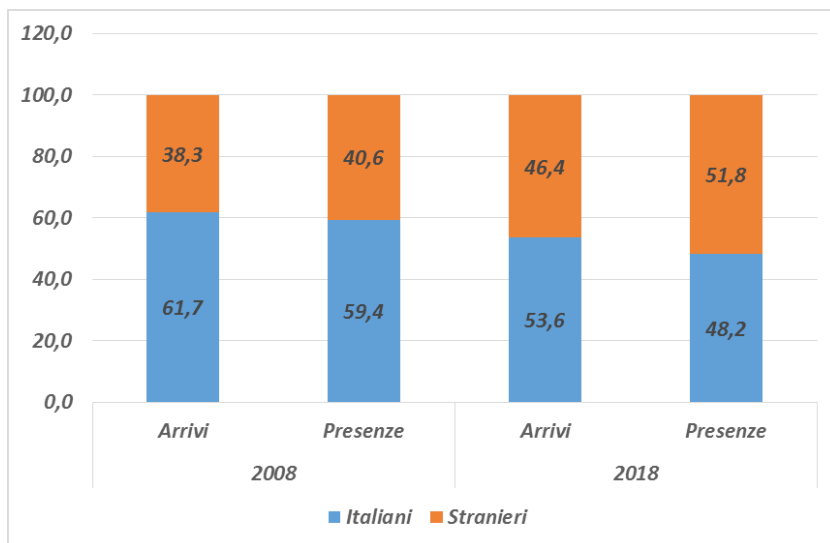
Figura - Comune di Bologna: arrivi e presenze turistiche per tipologia di alloggio (%) 2008 e 2018



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Nella composizione degli arrivi e delle presenze turistiche a Bologna in base alla provenienza emergono tendenze più marcate: nel periodo considerato, le quote di arrivi e presenze sui rispettivi totali dei turisti stranieri sono cresciute, rispettivamente, di 8 e 11 punti percentuali. In particolare, per quanto riguarda i pernottamenti, la quota straniera è divenuta maggioritaria con poco meno del 52% delle presenze complessive, confermando il trend nazionale degli ultimi 6 anni.

Figura - Comune di Bologna: Arrivi e Presenze turistiche per nazionalità del turista (%), 2008 e 2018



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

La crescita, infatti, degli arrivi stranieri è stata più che doppia (+125%) rispetto a quella degli arrivi domestici (+61%). In particolare, gli incrementi più sostenuti si rilevano nei paesi asiatici, africani e dell'Oceania. Ancor più marcata è la differenza tra la crescita delle presenze straniere (+125%) rispetto a quelle italiane (+44%), e sono sempre i paesi asiatici, africani e dell'Oceania a mostrare le migliori performance. Differentemente dagli arrivi, l'aumento delle presenze europee è in linea con la media complessiva.

Tavola - Comune di Bologna: Variazioni degli arrivi e delle presenze turistiche per nazionalità e blocchi continentali selezionati, Valori percentuali, anni 2008 e 2018

	Δ% 2008-2018	
	Arrivi	Presenze
Italiani	60,7	43,5
Stranieri	124,5	125,4
Europa	122,1	125,7
America	115,8	117,8
Altri Paesi	146,9	131,3
Totali	85,1	76,7

Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Scendendo nel dettaglio dei risultati dei primi 10 Paesi in termini di presenze, emerge come, in 11 anni, la proporzione sui totali di riferimento è rimasta pressoché la stessa (59% nel 2008 e 58% nel 2018), ma la composizione del ranking è mutata: scompaiono, infatti, dalla top 10 2018 Giappone, Belgio e Grecia e si inseriscono, con oltre 50mila presenze ciascuna, Cina, Polonia e Russia.

Tavola - Comune di Bologna: presenze turistiche dei primi 10 Paesi al 2018 e peso percentuale dei primi 10 sul totale di riferimento, valori assoluti, 2008 e 2018

	2008		2018
Stati Uniti d'America	67.727	Regno Unito	157.948
Germania	66.709	Spagna	132.958
Regno Unito	62.954	Germania	130.729
Spagna	58.923	Stati Uniti d'America	130.243
Francia	53.992	Francia	94.034
Paesi Bassi	29.377	Cina	58.807
Giappone	19.441	Polonia	58.254
Svizzera-Liechtenstein	18.356	Paesi Bassi	56.749
Belgio	18.273	Russia	52.227
Grecia	17.818	Svizzera-Liechtenstein	44.541
Totale primi 10 paesi	413.570	Totale primi 10 paesi	916.490
% Primi 10 paesi sul totale delle presenze	58,90%	% Primi 10 paesi sul totale delle presenze	57,90%



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Ordinando dal più grande al più piccolo i tassi di crescita del numero di presenze per paese di provenienza (i paesi selezionati sono quelli con almeno 10.000 presenze a Bologna nel 2018), infatti, Cina, Polonia si collocano al terzo e quarto posto dopo Bulgaria (+736%) ed Ucraina (+651%), mentre la Russia (+264%) chiude la top 10.

Tavola - Comune di Bologna: Presenze turistiche dei primi Paesi per tasso di crescita, Valori assoluti e variazioni percentuali, anni 2008 e 2018

	2008	2018	Var.%
Bulgaria	1.762	14.734	736,2
Ucraina	1.895	13.554	615,3
Cina	12.242	58.807	380,4
Polonia	12.383	58.254	370,4
Romania	8.338	34.823	317,6
India	4.062	16.699	311,1
Turchia	7.238	29.144	302,7
Corea del Sud	3.946	15.585	295
Israele	3.517	13.153	274
Russia	14.348	52.227	264



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Considerando, invece, i paesi (sempre con almeno 10.000 presenze nel 2018) per minori tassi di crescita, si evince che i cosiddetti “clienti tradizionali”, ad eccezione di Regno Unito, Spagna e Svizzera, sono tutti presenti nel ranking di seguito proposto: i turisti tedeschi, terzi per presenze complessive, sono aumentati del 96%, gli olandesi (ottavi) del 93%, gli statunitensi (quarti) del 92% e i francesi (quinti) del 74%.

Tavola - Comune di Bologna: Presenze turistiche degli ultimi Paesi per tasso di crescita, Valori assoluti e variazioni percentuali, anni 2008 e 2018

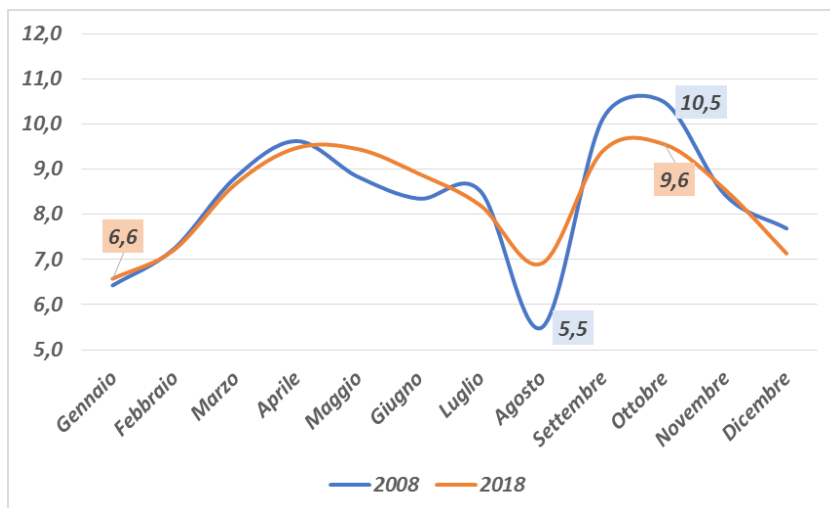
	2008	2018	Var.%
Irlanda	8.761	17.668	101,7
Belgio	18.273	36.465	99,6
Germania	66.709	130.729	96
Paesi Bassi	29.377	56.749	93,2
Stati Uniti d'America	67.727	130.243	92,3
Portogallo	10.387	19.741	90,1
Francia	53.992	94.034	74,2
Grecia	17.818	30.380	70,5
Svezia	13.738	22.562	64,2
Giappone	19.441	25.730	32,3



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Un ulteriore cambiamento positivo del turismo bolognese negli anni della crisi è riferibile alla ridotta stagionalità, anche grazie ad una diversificazione dell'offerta cittadina, specie culturale. Calcolando le percentuali di presenze per mese, nel 2008 la differenza tra il mese con minori presenze (5,5% ad agosto) e quello con maggiori presenze (10,5% ad ottobre) era di 5 punti percentuali; a distanza di 11 anni tale differenza si è ridotta a 3 punti percentuali e, in particolare, agosto, storicamente il mese con minori presenze, è stato soppiantato da gennaio (6,6%).

Figura - Comune di Bologna: Presenze per mese, Valori percentuali, Anni 2008 e 2018



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

I cambiamenti sul versante della domanda turistica sono stati influenzati ed hanno, a loro volta, influenzato i mutamenti sul lato dell'offerta turistica. Nel 2008 operavano a Bologna 513 strutture ricettive: vi erano 98 strutture alberghiere (il 19% del totale) che offrivano il 78% delle camere a fronte di 415 strutture extra-alberghiere (l'81% del totale) che offrivano il 22% delle camere. Nel primo gruppo di strutture, il 44% era concentrato negli alberghi a 3 stelle, anche se i 30 alberghi a 4 stelle disponevano del 53% delle camere alberghiere; quanto agli alloggi extra-alberghieri, i B&B erano la prima categoria per numero di esercizi (58%), mentre poco meno della metà delle camere (49%) era concentrata negli ostelli e nelle case per ferie.

Tavola - Comune di Bologna: Esercizi e camere alberghiere ed extralberghiere per tipo di esercizio, 2008

Categorie	Esercizi	Camere
Strutture alberghiere:		
> 5 stelle e 5 stelle lusso	2	167
> 4 stelle	30	3.213
> 3 stelle	43	1.949
> 2 stelle	9	204
> 1 stella	12	271
> Residences	2	312
Totali strutture alberghiere	98	6.116
Altre strutture ricettive:		
> Ostelli e Case per Ferie	27	837
> Campeggi	1	..
> Alloggi agrituristici	2	15
> Bed & Breakfast	241	442
> Appartamenti per uso turistico, Affittacamere e Case Vacanze	144	399

Totale altre strutture ricettive	415	1.693
Totale	513	7.809



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

A distanza di 11 anni, il quadro dell'offerta ricettiva bolognese è cambiato profondamente. Il numero di esercizi complessivo è cresciuto del 130%, a fronte di una crescita delle camere del 22%, ma se all'incremento delle camere hanno contribuito sia la componente alberghiera (+4%) che extra-alberghiera (+86%), per quanto riguarda gli esercizi, l'aumento è interamente ascrivibile alle "altre strutture ricettive" (+161%), mentre gli esercizi alberghieri sono diminuiti del 4%.

Tavola - Comune di Bologna: Esercizi e camere alberghiere ed extralberghiere per tipo di esercizio, 2018

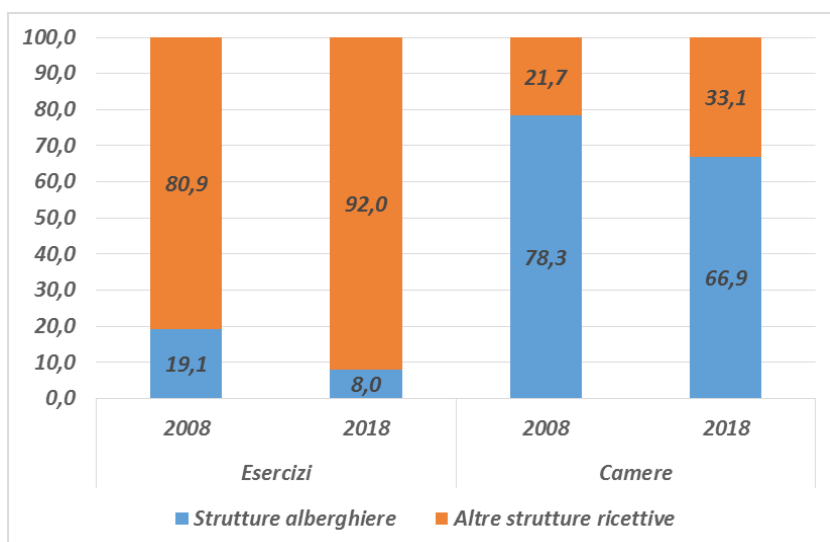
Categorie	Esercizi	Camere
Strutture alberghiere:		
> 5 stelle e 5 stelle lusso	1	127
> 4 stelle	35	3.847
> 3 stelle	38	1.682
> 2 stelle	10	223
> 1 stella	8	186
> Residences	2	316
Totale strutture alberghiere	94	6.381
Altre strutture ricettive:		
> Ostelli e Case per Ferie	29	1.110
> Campeggi	1	212
> Alloggi agrituristici	5	35
> Bed & Breakfast	354	616
> Appartamenti per uso turistico, Affittacamere e Case Vacanze	695	1.181
Totale altre strutture ricettive	1.084	3.154
Totale	1.178	9.535



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

All'interno della parte alberghiera sono cresciuti il numero di esercizi e di camere solo degli alberghi a 4 stelle (+5 strutture) e, marginalmente, a 2 stelle (+1). È verosimile supporre che tale innalzamento della qualità sia dettato dalle crescenti esigenze in termini di spazi e comfort, specie della componente straniera. Rispetto alla parte extra-alberghiera, si riscontra un incremento generalizzato e, in particolare, si segnala il boom della categoria "Appartamenti per uso turistico, Affittacamere e Case Vacanze" che aumenta del 383% per quanto riguarda gli esercizi e del 196% relativamente alle camere. Come sintetizzato dalla seguente figura, negli 11 anni considerati, il peso delle strutture alberghiere sul totale delle strutture è diminuito di 11 punti percentuali, passando dal 19% all'8% e le relative camere sono passate dal 78% del 2008 a poco più di due terzi (67%) nel 2018.

Figura - Comune di Bologna: Esercizi e camere per tipologia di alloggio (%), 2008 e 2018



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

A completamento di questa sezione sui cambiamenti intervenuti negli ultimi anni, si riportano di seguito le tendenze relative al movimento turistico nelle principali città turistiche italiane, a partire dal 2014, anno di svolta del turismo italiano.

Tavola - Principali città turistiche italiane: Movimento turistico - Valori assoluti e Variazione percentuale cumulata - 2014-2018

	2014		2018		Var% 2014-2018	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
ROMA	8.298.218	23.727.249	9.771.745	28.992.098	17,8	22,2
VENEZIA	4.280.632	9.983.416	5.255.499	12.118.298	22,8	21,4
MILANO	4.748.506	10.232.396	5.695.214	12.058.835	19,9	17,8
FIRENZE	3.471.281	8.603.876	3.909.073	10.592.202	12,6	23,1
TORINO	1.116.706	3.059.259	1.290.390	3.800.003	15,6	24,2
NAPOLI	720.349	2.891.104	1.376.589	3.684.905	91,1	27,5
BOLOGNA	1.104.374	2.159.351	1.543.053	3.059.546	39,7	41,7

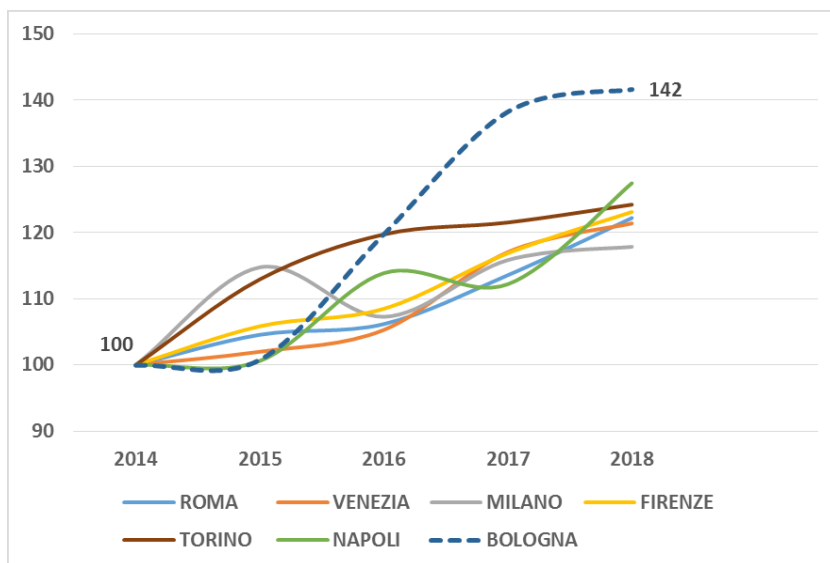
Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Come si può osservare dalla tavola seguente, Bologna rappresenta un unicum a livello nazionale in termini di crescita sia degli arrivi che delle presenze turistiche.

Sul versante degli arrivi, ad eccezione della performance di Napoli (+91%), Bologna mostra un incremento superiore a quello verificatosi nelle rimanenti destinazioni considerate: da 1,7 volte l'aumento di Venezia a ben 3,1 volte rispetto a Firenze. Una dinamica così positiva degli arrivi turistici a Napoli, tuttavia, deve essere analizzata tenendo presente che il 2013 e il 2014 rappresentano anni di crisi del turismo partenopeo e che, di conseguenza, si tratta più di un fisiologico rimbalzo dell'indicatore che di una crescita strutturale (gli arrivi turistici a Napoli erano circa 920mila nel 2011 e poco meno di 900mila nel 2012, mentre nel 2013 si attestavano su di un livello pari a 700mila).

Bologna, come evidenziato all’inizio della presente sezione, non ha mostrato, invece, tassi di crescita negativi nei periodi analizzati. Relativamente alle presenze, l’incremento bolognese è stato pressoché doppio rispetto a quanto avvenuto a Roma (1,9 volte), Venezia (1,9), Milano (2,3) Firenze (1,8), Torino (1,7) e Napoli (1,5).

Figura - Principali città turistiche italiane: Presenze turistiche – 2014=100 – Anni 2014-2018



Elaborazioni Nomisma su dati Ufficio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Prospettive del tessuto turistico

Elaborato da Nomisma

I fattori che hanno concorso e stanno concorrendo al successo del turismo bolognese sono molteplici e afferiscono sicuramente alle caratteristiche tradizionali dell’attrattività bolognese (sistema fieristico, poli congressuali, eno-gastronomia, cultura e sanità). In generale, la percezione è che la componente leisure sia aumentata, senza intaccare le classiche motivazioni di viaggio legate al mondo degli affari, per quanto non siano disponibili dati aggiornati sulle motivazioni di viaggio¹.

Le tendenze di aumento dei flussi turistici, hanno beneficiato inoltre dell’incremento del turismo internazionale, specie grazie alla crescita del potere di acquisto delle classi medie dei new comers (Cina, Russia, Polonia, ...) e alla tenuta dei flussi provenienti dai “paesi clienti tradizionali” (Regno Unito, Spagna, Germania, Stati Uniti d’America e Francia) dell’area bolognese. Ad accomunare new comers e clienti “tradizionali” è l’interesse per i prodotti e i servizi eno-gastronomici e culturali, principali drivers del turismo leisure a Bologna.

Nondimeno, proprio nell’ultimo decennio, sono intervenuti rilevanti elementi di novità che hanno dato nuova linfa al turismo cittadino e che riguardano, in maniera non esaustiva, i seguenti ambiti:

- miglioramento delle infrastrutture aeroportuali e ferroviarie: nel primo caso, si segnala l’introduzione progressiva di nuovi vettori e di nuove rotte, specie low cost, e del potenziamento dell’Aeroporto “G. Marconi”; nel secondo, la costruzione e la messa in opera della nuova stazione ferroviaria ad Alta Velocità;

- incrementata riconoscibilità della Città di Bologna come “Città del Cibo”, grazie anche alla nascita di F.I.C.O.;
- più efficacia nell’“inserimento” di Bologna nelle grandi direttrici del traffico turistico (asse Firenze-Venezia e polo milanese), grazie anche all’aumentata qualificazione dell’offerta ricettiva e alle attività di promozione turistica cittadina (Bologna Welcome);
- miglioramento del posizionamento di Bologna come città di offerta culturale (MAMBo, Arte Fiera, Children’s Book Fair, Cineteca Comunale, il riconoscimento di città della musica Unesco, Genus Bononie – Musei nella città, MAST, la Fondazione Golinelli, ...) e proliferazione di eventi di respiro nazionale e, talvolta, internazionale;
- sviluppo della produzione culturale e relativo impatto sul sistema produttivo (40° posto in Europa nel report “Cultural and Creative Cities Monitor” della Commissione Europea, nona provincia in Italia in termini di incidenza di valore aggiunto del sistema produttivo culturale e creativo sul totale dell’economia locale (6,6%), il sesto per incidenza dell’occupazione dovuta a cultura e creatività (7,5%) secondo Symbola).

Dalla “crisi”, di conseguenza, sono scaturite diverse opportunità, specie per quanto riguarda il binomio enogastronomia-cultura, anche se non emerge ancora con forza una strategia univoca sotto il profilo turistico della Città.

Dieci anni fa, Bologna era individuata come una città legata principalmente al turismo d’affari, specie grazie agli eventi fieristici. Il sistema fieristico bolognese ha conosciuto una forte flessione, sia per l’aumentata concorrenza di altri poli fieristici, sia perché le aziende sono diventate, complice la crisi economica, fortemente selettive nell’individuazione degli eventi fieristici a cui partecipare. A distanza di dieci anni, la fiera è divenuta uno degli ingredienti dell’offerta turistica bolognese e, verosimilmente, non più il principale; anche le attività convegnistiche hanno visto ridursi il numero di partecipanti e di eventi. Con la ripresa complessiva dell’attività economica, nell’ultimo quinquennio, anche questi importanti tasselli del puzzle del turismo bolognese hanno mostrato segnali di ripresa. Un’altra forma di turismo che, invece, non ha avuto gravi ripercussioni dalle due fasi recessive del ciclo economico è stata quella del turismo sanitario: le percentuali di dimessi dall’estero e extraregione dell’ASL di Bologna sul numero totale di dimessi dall’estero e extraregione sui totali regionali sono state infatti costantemente in crescita.

Enogastronomia, cultura, affari e sanità costituiscono ora gli elementi da “tenere insieme” per proseguire lungo un virtuoso percorso di crescita. Chiaramente, questo cambiamento di “ricetta” del turismo bolognese ha portato con sé diverse criticità, specie per quanto riguarda il profilo delle infrastrutture viarie e i collegamenti Aeroporto-Stazione-Fiera, i quali non sono stati messi in opera nei tempi previsti. Il turismo bolognese, per l’anno in corso, si avvia verso nuovi record in termini di arrivi e presenze. In questa prospettiva, bisogna fare tesoro delle recenti esperienze di successo, cercando di tenere sotto controllo le problematiche che un flusso turistico di queste proporzioni porta naturalmente con sé. Innanzitutto, il mix dei diversi “turismi” (eno-gastronomico, arte e cultura, fiera, affari e congressi, medico) rappresenta sicuramente una ricchezza da valorizzare ulteriormente, specie in un’ottica di continua stagionalizzazione e di allungamento della permanenza media, unico parametro tra quelli considerati non in crescita.

In merito al turismo culturale, la continuazione della ricerca di sinergie tra gli asset architettonici permanenti, poli museali e iniziative ricorrenti (quali ad esempio Arte Fiera) e il proliferare di start up e lab work, diviene una delle strade percorribili per sedimentare ancor più l’immagine di una città creativa. Le recenti iniziative cittadine (si pensi ad esempio a DumBo, un nuovo spazio di rigenerazione urbana condivisa basato sulla cultura e la socialità) si inseriscono proprio in questo solco che potrebbe divenire una peculiarità locale con chiari effetti di traboccamento sull’industria turistica. Di contro, sempre in ottica futura, bisogna valutare adeguatamente gli “equilibri” abitativi esistenti. Il turista moderno, specie straniero, è infatti alla ricerca di esperienze legate in via generale al “modo di vivere a Bologna”, con un’attenzione particolare all’enogastronomia. Tali tipi di “esperienze”, fatalmente, sono possibili principalmente nel centro storico, fermo restando la possibilità di esplorazione del contesto

metropolitano. Il boom del turismo bolognese, di conseguenza, ha generato, sul versante dell'offerta, il proliferare di alloggi privati a scopo turistico, case vacanze ed affittacamere, specie nel centro storico. La pressione antropica derivante da questo tipo di turismo ha prodotto una spinta verso la prima periferia degli occupanti storici di questo tipo di alloggi ovvero gli studenti, i quali, nel polo bolognese, presentano una larga fetta di fuori sede. Tenere sotto controllo questi fenomeni con opportuni accorgimenti, sia per la tutela del diritto allo studio, sia per le naturali frizioni che possano generarsi tra operatori alberghieri e non alberghieri, rimane un elemento rilevante nella gestione del turismo, specie del centro storico.

Un ulteriore elemento di riflessione non marginale è legato alle relazioni tra il Capoluogo e il Sistema Metropolitano. Come evidenziato nel precedente paragrafo, gli arrivi e le presenze a Bologna sono aumentati dal 2008 al 2018, rispettivamente, dell'85% e del 77%. Considerando il territorio metropolitano senza il contributo di Bologna città, tali tassi di crescita, nel medesimo periodo, crollano al 34% e al 17% ovvero a livelli prossimi ai tassi di crescita medi nazionali. Agganciare le tendenze cittadine da parte della restante porzione del territorio metropolitano produrrebbe certamente nuove opportunità e, verosimilmente, porrebbe rimedio a situazioni critiche attuali e future. Sul primo aspetto, l'ex provincia di Bologna presenta ricchezze ambientali e naturalistiche non totalmente valorizzate, mentre, in merito al secondo, l'integrazione col sistema turistico cittadino da parte dei territori limitrofi ridurrebbe i picchi di congestionamento dovuti, ad esempio, ad eventi e manifestazioni concomitanti. Per ottenere maggiore fluidità tra la "densa Bologna" e l'"ampia metropoli" rimane imprescindibile proseguire l'integrazione delle principali infrastrutture strategiche cittadine (Aeroporto, Alta Velocità, Fiera) sia tra loro che con quelle metropolitane e regionali.

1. Un'indagine Nomisma (aprile 2012-marzo 2013) sulla sola componente alberghiera assegnava alla componente leisure il 50,7% delle presenze, a quella "Lavoro" il 30,7%, ai Congressi il 7,2%, alla Fiera il 7,1%, alla Salute il 2,2% e agli Eventi culturali il 1,9%.



Sistema produttivo culturale e creativo

Estratto da Unioncamere, Fondazione Symbola

Il Sistema Produttivo Culturale e Creativo riguarda in primis le attività produttive riconducibili ai settori della dimensione culturale e creativa ed anche le attività che, pur non facendo parte della filiera, impiegano contenuti e competenze culturali per accrescere il valore dei propri prodotti.

All'interno delle attività core è possibile individuare quattro principali settori:

- attività di conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e artistico (musei, biblioteche, archivi, monumenti);
- attività non riproducibili di beni e servizi culturali, definibili come performing arts e arti visive; industrie culturali (cinema, radio-tv; videogame e software; editoria e stampa; musica);
- industrie creative (comunicazione, architettura e design).

Inoltre, possono essere comprese all'interno del sistema produttivo culturale e creativo anche le attività che, pur non coinvolte direttamente in attività culturali e creative, utilizzano professionalità e competenze del settore per valorizzare le proprie produzioni di beni e servizi (attività creative driven).

A livello territoriale, la creazione di valore aggiunto e di occupazione del sistema culturale e creativo è fortemente collegata alla presenza degli agglomerati metropolitani (Milano e Roma infatti rappresentano i due principali hub culturali in Italia). In Emilia-Romagna il valore aggiunto generato dal settore culturale e creativo nel 2018 ha raggiunto 8 miliardi di euro, pari al 5,6% della ricchezza complessivamente prodotta su scala regionale, incidendo in misura lievemente inferiore alla media nazionale (6,1%). Gli occupati del settore risultano, nel 2018, 137.300 in Emilia-Romagna, rappresentando il 6,4% del totale regionale, incidenza lievemente superiore alla media nazionale (6,1%).

Valore aggiunto e occupazione del Sistema Produttivo Culturale e Creativo nelle regioni italiane
Anno 2018 (valori assoluti, incidenze percentuali sul totale economia e variazioni percentuali)

Fonte: Unioncamere, Fondazione Symbola, 2019

	Valore aggiunto				Occupazione			
	Milioni di €	In % sul totale Italia	In % sul tot. economia	Var. % 2017-2018	Migliaia	In % sul totale Italia	In % sul tot. economia	Var. % 2017-2018
Piemonte	8.614,4	9,0	7,1	4,8	131,7	8,5	6,9	2,6
Valle d'Aosta	289,6	0,3	7,1	5,1	4,4	0,3	7,3	2,7
Lombardia	25.371,6	26,5	7,3	3,2	364,8	23,5	7,5	2,0
Trentino-Alto Adige	2.003,2	2,1	5,3	4,7	34,3	2,2	6,2	3,3
Veneto	7.838,3	8,2	5,3	1,1	138,3	8,9	6,1	0,2
Friuli-Venezia Giulia	1.850,5	1,9	5,4	3,5	34,0	2,2	6,3	2,3
Liguria	1.771,4	1,8	3,9	0,6	30,0	1,9	4,5	-0,5
Emilia-Romagna	8.062,6	8,4	5,6	4,5	137,3	8,9	6,4	3,0
Toscana	6.145,8	6,4	5,9	2,1	105,5	6,8	6,2	0,2
Umbria	1.028,3	1,1	5,2	2,0	21,0	1,4	5,8	1,0
Marche	2.249,0	2,3	6,0	0,5	41,9	2,7	6,4	-1,0
Lazio	15.528,2	16,2	8,8	2,1	212,2	13,7	7,7	0,9
Abruzzo	1.246,6	1,3	4,2	2,5	24,1	1,6	4,6	2,7
Molise	245,4	0,3	4,4	1,1	5,0	0,3	4,6	-0,3
Campania	4.508,3	4,7	4,6	3,4	83,5	5,4	4,4	1,8
Puglia	2.913,4	3,0	4,3	4,0	60,4	3,9	4,4	3,0
Basilicata	404,8	0,4	3,7	6,1	8,5	0,5	4,3	4,8
Calabria	971,3	1,0	3,2	0,6	22,0	1,4	3,4	0,2
Sicilia	3.286,7	3,4	4,1	0,3	65,3	4,2	4,2	-0,6
Sardegna	1.429,1	1,5	4,6	6,1	27,0	1,7	4,5	5,0
Nord-Ovest	36.047,1	37,6	6,9	3,4	530,9	34,2	7,1	2,0
Nord-Est	19.754,5	20,6	5,4	3,1	343,9	22,2	6,2	1,8
Centro	24.951,4	26,1	7,4	1,9	380,6	24,5	7,0	0,5
Mezzogiorno	15.005,7	15,7	4,2	2,8	295,7	19,1	4,3	1,8
Italia	95.758,6	100,0	6,1	2,9	1.551,2	100,0	6,1	1,5



Unioncamere, Fondazione Symbola, 2019

Il Sistema Produttivo Culturale e Creativo si relaziona strettamente con l'attività turistica dei territori. Esiste in particolare un nesso specifico che lega una parte di turismo alla attrattività del patrimonio. Molte produzioni, soprattutto quelle legate al brand made in Italy, costituiscono di per sé una specifica motivazione di interesse dei turisti. In particolare in Emilia-Romagna, la spesa per la cultura e attività creative rappresenta il 37% del totale della spesa turistica, confermando il ruolo significativo della risorse culturali anche nell'ambito turistico.

La città di Bologna nel particolare evidenzia una inclinazione marcata verso le attività creative, soprattutto nel terziario avanzato, oltre alla valorizzazione del patrimonio culturale, evidenziando un forte sviluppo della produzione culturale e del turismo culturale.

Un impulso importante proviene anche dal contesto fieristico collegato all'arte (Artefiera) che ha saputo cogliere le opportunità che scaturiscono dal rapporto con le istituzioni e i privati che operano nelle rispettive città, consolidando l'immagine di una fiera che pur essendo per definizione un appuntamento a carattere economico, ha saputo valorizzare gli appuntamenti culturali di elevata qualità e focalizzarsi sull'audience development del pubblico dell'arte contemporanea.



Sistema socio sanitario e tendenze evolutive

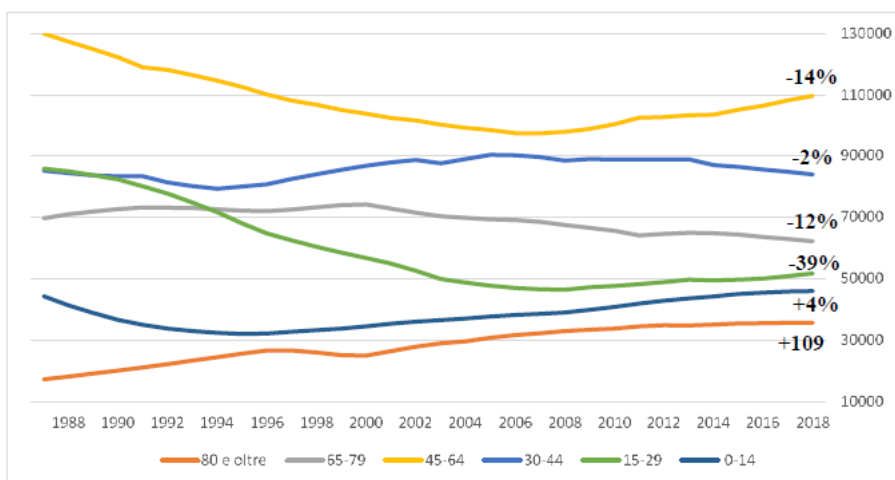
Elaborazione da Nomisma

L'Emilia-Romagna è tra le regioni che prima di altre ha identificato la portata dei mutamenti in atto, ponendosi in prima linea nello sviluppare nuovi servizi di prossimità in grado di favorire l'integrazione tra gli ambiti sanitari e quelli sociali. In questo quadro Bologna riveste un ruolo di primo piano come città traino e laboratorio. Tuttavia, a domande sempre più complesse che richiederebbero interventi innovativi, si incrocia, oramai da un decennio, un clima economico che pone al primo posto rigore nei conti e efficientamento della spesa.

Eppure, la complessità ha assunto caratteri inediti. Le tendenze demografiche si intrecciano con il cambiamento del quadro epidemiologico, la mappa delle fragilità si è allargata e le strutture sociali si sono profondamente modificate. Le città subiscono la pressione di tali cambiamenti avendo sempre meno risorse per gestirle.

Si ritiene qui utile evidenziare che nella città di Bologna si sta registrando un simultaneo incremento dell'incidenza della componente anziana (che ha oramai superato il 25% della popolazione), e della componente al di sotto dei 15 anni. Si tratta di dinamiche che indicano uno stato di salute positivo della società, ma, come noto, sia i minori di 15 anni che soprattutto gli anziani contribuiscono ad accrescere la domanda di servizi di welfare.

Figura - Comune di Bologna: popolazione residente per età al 31 dicembre



Elaborazioni Nomisma su dati Demoistat

È ormai palese come l'invecchiamento della popolazione, l'incremento delle cronicità e la multimorbilità stiano determinando una crescente pressione sul sistema sanitario. Nel corso degli ultimi 25 anni, nell'area di Bologna, la speranza di vita alla nascita è passata dai 74 agli 81 anni per i maschi e dagli 81 agli 85 per le femmine. Tuttavia se i progressi clinico-diagnostici hanno portato ad un

innalzamento della speranza di vita e al prolungamento del periodo di anzianità attiva, sussistono spesso nell'anziano una o più cronicità che necessitano di un welfare complesso e di qualità.

Ciò sta spingendo il sistema emiliano-romagnolo (per alcuni versi, apripista nel panorama italiano) ad impegnarsi in un profondo ripensamento dei modelli di offerta che sottende una diversa 'visione' delle modalità di erogazione e integrazione dei servizi di cura e di assistenza, al fine di garantire a risorse date, standard qualitativi elevati. Si tratta in sostanza di un percorso oramai sotto alcuni aspetti incontrovertibile che vede la Regione Emilia-Romagna e il Comune capoluogo, punto di riferimento per una nuova interpretazione dei modelli di erogazione della cura e dell'assistenza.

I risultati di tali politiche si stanno leggendo, seppur per ora ancora in maniera non del tutto tangibile, in una selettività degli investimenti per tipologie di cura ospedaliera e da una più visibile riduzione dei tassi di ospedalizzazione.

A livello regionale, il tasso standardizzato di ospedalizzazione si è ridotto nel corso degli ultimi 18 anni di oltre 60 punti e tale dinamica la riscontriamo altresì a livello comunale dove, le dimissioni ospedaliere dei residenti a Bologna si è contratta di oltre trenta punti percentuali.

Tavola - Residenti a Bologna dimessi dai presidi (pubblici e privati) dell'Emilia-Romagna per definizione di DRG (MDC) - regime ordinario e day hospital -Totale

Definizione raggruppata dei DRG in	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Categorie Diagnostiche Principali (MDC) (3)															
Sistema nervoso	4.989	5.400	5.462	5.080	5.203	4.651	4.696	4.580	4.442	4.453	4.429	4.186	4.021	4.213	4.111
Occhio	4.671	3.272	1.742	1.830	2.030	2.035	2.062	2.204	1.472	1.300	1.148	1.217	1.269	1.327	1.236
Orecchio, naso, gola e bocca	2.826	2.724	2.473	2.333	2.487	2.571	2.579	2.567	2.517	2.577	2.356	2.339	2.288	2.220	2.276
Apparato respiratorio	5.211	5.484	5.349	5.521	5.823	5.830	5.494	5.758	5.808	5.504	5.529	5.707	5.520	5.515	5.521
Apparato cardiocircolatorio	11.273	10.932	10.750	10.652	10.599	10.452	10.023	9.787	9.446	8.772	8.591	8.173	7.818	7.846	7.501
Apparato digerente	7.038	7.206	6.882	6.701	6.720	6.764	6.723	6.610	5.959	5.877	5.711	5.480	5.317	5.181	5.432
Epatobiliari e pancreas	2.611	2.523	2.492	2.435	2.350	2.374	2.369	2.226	2.327	2.311	2.248	2.230	2.100	1.959	2.014
App. muscoloscheletrico, tessuto connettivo	8.595	8.319	8.613	8.571	8.843	8.970	9.119	8.992	8.833	8.798	8.680	8.734	8.478	8.956	8.716
Pelle, tessuto sottocutaneo, mammella	2.766	2.862	2.755	2.719	2.844	2.735	2.568	2.708	2.644	2.504	2.410	2.300	2.223	2.445	2.478
Endocrini, metabolici, nutrizionali	1.248	1.264	1.362	1.381	1.477	1.375	1.368	1.443	1.456	1.500	1.382	1.424	1.153	1.153	1.102
Rene e vie urinarie	3.332	3.509	3.678	3.625	3.830	3.619	3.466	3.738	3.789	3.436	3.261	3.474	3.208	3.410	3.401
Apparato riproduttivo maschile	1.631	1.392	1.447	1.350	1.343	1.310	1.365	1.406	1.255	1.274	1.199	1.282	1.341	1.364	1.499
Apparato riproduttivo femminile	3.027	2.991	2.930	2.774	2.784	2.615	2.495	2.450	2.341	2.283	2.340	1.997	2.001	1.958	1.920
Gravidanza, parto e puerperio	5.377	5.100	5.096	4.924	4.921	5.179	5.036	4.886	4.723	4.790	4.919	4.576	4.769	4.648	4.490
Periodo neonatale	528	528	548	651	702	765	740	814	739	807	758	775	715	696	646
Sangue e org. ematopoietici, sis. immunitario	641	736	690	691	786	744	820	873	877	802	765	747	712	798	799
Mieloproliferazioni e neoplas. scars. differenziate	6.050	4.647	3.542	3.835	4.050	3.760	3.973	3.734	3.608	3.997	3.926	3.925	3.089	1.283	1.056
Malattie infettive, parassitarie, sistemiche o di sede non specificata	486	521	472	554	591	612	602	772	820	897	933	1.048	1.071	1.248	1.291
Malattie o disturbi mentali	2.726	2.576	2.577	2.488	2.231	1.845	1.852	1.821	1.760	1.776	1.692	1.850	1.731	1.594	1.482
Alcool, farmaci, dist. mentali organici indotti	149	167	173	191	201	148	118	117	118	118	114	130	143	182	179
Traumatismi, avvelen., eff. tossici farmaci	592	588	546	506	575	578	598	597	609	564	545	606	560	570	625
Ustioni	35	24	26	29	23	19	25	34	16	29	27	16	21	55	
Fatti influenz. salute, altri contatti con SSN	1.191	1.024	939	928	923	952	976	945	1.024	942	1.073	1.063	1.155	1.121	1.134
Traumatismi multipli	83	90	105	90	62	86	81	59	73	70	60	61	60	79	72
Infezioni da Hiv	257	237	212	216	213	192	151	148	136	94	80	76	75	41	53
PRE MDC						172	192	217	183	204	210	190	166	184	170
MDC non assegnabile						44	45	33	62	54	63	39	39	49	56
Totale	77.333	74.116	70.861	70.075	71.611	70.397	69.536	69.519	67.037	65.733	64.449	63.656	61.038	60.051	59.315




SISEPS Regione Emilia-Romagna

Ai fini di una più completa rappresentazione si riportano, di seguito, i dati che emergono dall'analisi delle SDO (Schede di dimissione ospedaliera) dai quali risulta evidente come le patologie a forte impatto cronico siano quelle maggiormente presenti. Le principali patologie di ricovero si riconducono, infatti, alle malattie del sistema circolatorio (15,3% del totale dei ricoveri), seguite dalle patologie oncologiche (10,4%) e da quelle dell'apparato respiratorio (9,9%).

Tavola - Ricoveri ordinari per grandi gruppi di patologia nella Città Metropolitana di Bologna, 2016

Cause ricovero per categoria ICD-9-CM	Dimessi	%
---------------------------------------	---------	---

Malattie del sistema circolatorio	19.945	15,3
Tumori	13.621	10,4
Malattie dell'apparato respiratorio	12.877	9,9
Malattie dell'apparato digerente	11.991	9,2
Traumatismi e avvelenamenti	11.346	8,7
Codici V	10.641	8,1
Complicazioni della gravidanza, parto, puerperio	9.988	7,5
Malattie dell'apparato genitourinario	9.115	7
Malattie del sistema osteomuscolare e connettivo	8.904	6,8
Malattie del sistema nervoso e organi di senso	4.232	3,2
Disturbi mentali	3.668	2,8
Sintomi, segni e stati morbosi mal definiti	3.644	2,8
Malattie infettive e parassitarie	3.228	2,5
Malattie delle ghiandole endocrine, nutrizione e metabolismo	2.470	1,9
Condizioni morbose di origine perinatale	1.718	1,3
Malattie del sangue e organi emopoietici	1.308	1
Malformazioni congenite	1.252	1
Malattie della pelle e tessuto sottocutaneo	833	0,6
Totale	130.781	100

 SISEPS Regione Emilia-Romagna

È quindi evidente come un peso determinante viene ad assumere il cambiamento del quadro epidemiologico e dei relativi bisogni: l'avanzata delle malattie croniche e la crescita della casistica delle polipatologie hanno comportato la crescente necessità di una osservazione continuativa e centrata sulla persona e sull'osservazione epidemiologica per l'individuazione di settori di popolazione fragile, anche al fine di dosare le cure e i luoghi di cura (dalle fasi ospedaliere alle fasi domiciliari).

La tendenza è quella di strutturare un insieme di servizi, presidi e nodi integrati in grado di avvicinare la cura al territorio, ovvero di direzionare, nella fase non acuta, il cittadino in strutture diverse dall'ospedale (Ospedali di comunità, casa della salute, rafforzamento dell'Assistenza Domiciliare integrata, ecc.).

Tuttavia, il rapporto ospedale-territorio non si può risolvere in un mero trasferimento di prestazioni dall'uno all'altro, che rischierebbe di tradursi unicamente in un significativo ridimensionamento dell'offerta di salute. Quando si propone un riorientamento strategico verso la sanità territoriale, si deve mettere necessariamente in gioco una ridefinizione fondamentale dell'intero modello di prestazioni sanitarie.

A fronte di tali bisogni, l'ospedale tradizionale orientato alle acuzie, ma anche il sistema territoriale tradizionale frammentato (medici di medicina generale, ambulatori, laboratori, cure domiciliari, residenze socio-sanitarie) rivelano inadeguatezza gestionale, con riflessi anche sulle prestazioni cliniche. Queste strutture ospedaliere e territoriali concepite come specializzazioni mediche professionalizzate costringono il paziente ad una difficile opera di ricucitura delle fasi diagnostico-terapeutico-riabilitative.

“Il paziente attraversa orizzontalmente le diverse “canne d’organo” specialistiche in luoghi e tempi di fruizione distinti e non coordinati, riponendo su di sé la fatica della ricomposizione o spostandosi nel tempo e nello spazio tra i diversi luoghi specialistici oppure istituzionalizzandosi presso un ambito di cura”.¹

Deve essere, dunque, ripensato l’aggregato eterogeneo e disperso di strutture territoriali che nel modello tradizionale viene modellato su patologie acute a bassa complessità specialistica e tecnologica: Primary Care, nella quale la ricomposizione del percorso di cura e assistenza è a carico del paziente.

Il modello che viene proposto per la sanità territoriale è definito Primary Health Care: “(Essa) costituisce non solo un’area di offerta di servizi sanitari e socio-sanitari, ma un vero e proprio sistema organizzativo. Essa, infatti, è caratterizzata dall’offerta di interventi di primo livello, da una fase di primo contatto, da azioni di promozione della salute, prevenzione, diagnosi, trattamento, riabilitazione, counselling, rivolte a patologie acute e a bassa complessità tecnologica, a patologie croniche e a condizioni di fragilità e/o non autosufficienza, in varie sedi di trattamento”². I concetti che diventano fondativi per la riconversione della sanità territoriale sono quelli complementari di “rete” e “integrazione”.

Il 12 luglio del 2017 l’Assemblea legislativa dell’Emilia-Romagna ha approvato il nuovo Piano Sociale e Sanitario 2017-2019. Tre gli obiettivi strategici individuati, che risultano trasversali alle diverse fasce di popolazione e fasi della vita:

- Inclusione sociale e contrasto alla povertà;
- Distretto come polo della governance e dell’attuazione di politiche integrate;
- Nuovi strumenti e servizi di prossimità e di integrazione socio-sanitaria.

Le politiche di sviluppo del Piano sono state incentrate su cinque aree di intervento trasversali ai target tradizionali:

- Politiche per la prossimità e la domiciliarità;
- Politiche per la riduzione delle disuguaglianze e la promozione della salute;
- Politiche per promuovere l’autonomia delle persone;
- Politiche per la partecipazione e la responsabilizzazione dei cittadini;
- Politiche per la qualificazione e l’efficientamento dei servizi.

L’intento di massima è quello di elaborare modelli e trovare soluzioni in grado di fronteggiare bisogni sempre più complessi e differenziati, che spesso necessitano di risposte che vadano oltre quelle standardizzate dell’offerta tradizionale.

La Regione ha individuato 5 Aree di intervento trasversali ai target tradizionali su cui concentrare le future politiche di rinnovamento del sistema di welfare:

aree di intervento	alcune azioni
Prossimità e domiciliarità	<ul style="list-style-type: none"> > Continuare a puntare sui Servizi Sanitari Territoriali, gli Ospedali di Comunità e le Case della Salute > Consolidare nuovi strumenti di integrazione socio-sanitaria (budget di salute) > Potenziare il «lavoro di strada» e i centri per le famiglie e gli adolescenti > Individuare nuove forme di integrazione con i caregiver
Riduzione delle disuguaglianze e promozione della salute	<ul style="list-style-type: none"> > Supportare la medicina di genere > Coadiuvare gli interventi delle associazioni di volontariato che garantiscono assistenza alle persone che, in quanto non residenti, ne sono prive > Potenziare gli interventi a sostegno dell’infanzia, dell’adolescenza e della genitorialità
Promozione dell’autonomia delle persone	<ul style="list-style-type: none"> > Integrare le politiche sociali con le politiche del lavoro e con le politiche abitative
Partecipazione e responsabilizzazione dei cittadini	<ul style="list-style-type: none"> > Attribuire un nuovo ruolo al Terzo Settore e all’Associazionismo > Investire sulla formazione degli operatori al lavoro di comunità
Qualificazione ed efficientamento dei servizi	<ul style="list-style-type: none"> > Riordino del Servizio Sociale Territoriale

- > Unificazione delle ASP (Aziende pubbliche di servizi alla persona) in un'unica azienda multisettoriale di ambito distrettuale
- > Integrare i diversi dispositivi di valutazione multidimensionale previsti nei diversi percorsi e costruire strumenti di valutazione integrata almeno parzialmente standardizzabili per una lettura omogenea del bisogno a livello regionale

Fra queste vale la pena citare le due strutture operative su cui, in Emilia-Romagna, si sta concentrando l'attenzione dei decisori pubblici: le Case di Salute e gli Ospedali di Comunità.

Le Case della Salute

Le Case della Salute sono state introdotte con la DGR n. 291/2010³ con l'obiettivo di creare "un punto di accoglienza e orientamento ai servizi per tutti i cittadini, ma anche un ambito nel quale erogare assistenza sanitaria per problemi ambulatoriali urgenti e garantire sia la gestione delle patologie croniche che il completamento dei principali percorsi diagnostici che non necessitano di ricorso all'ospedale". Esse assumono, dunque, come mission qualificante la filosofia dell'integrazione degli attori e delle operation che agiscono sul territorio, anche con l'intento di riequilibrare con un segno forte la distribuzione territoriale delle strutture.

La Casa di Salute è un luogo fisico che concentra una notevole quantità di professionisti, di laboratori e ambulatori (anche se non esaustiva delle strutture territoriali) e che si prefigge di divenire un luogo di incontro, di formazione e di condivisione fra tutte quelle figure che oggi si presentano frammentate e disperse sul territorio. Questi processi di relazioni multiattoriali dovrebbero favorire una visione di presa in carico della popolazione locale, nei suoi aspetti epidemiologici e soprattutto con riferimento alla prevenzione e alla assistenza continuativa alla popolazione fragile e cronicizzata.

Infine, poiché le condizioni di fragilità hanno inevitabilmente una inestricabile componente di vulnerabilità sociale, la Casa di Salute si pone come una piattaforma di coordinamento con le politiche sociali locali, anche tramite la partecipazione del terzo settore. Come riportato nell'ultimo report di monitoraggio regionale, ad ottobre 2018 risultavano a livello regionale 105 Case della Salute funzionanti (in crescita di 63 unità rispetto al 2011) e 38 programmate. Nel distretto di Bologna le Case della salute sono 16 e 5 programmate. Tenendo presente che i diversi servizi sanitari possono avere una diversa complessità di funzioni garantite a seconda della singola Casa della Salute (dall'intero Servizio fino al singolo ambulatorio del Servizio), si riporta di seguito uno schema dei principali servizi offerti e del relativo livello di copertura.

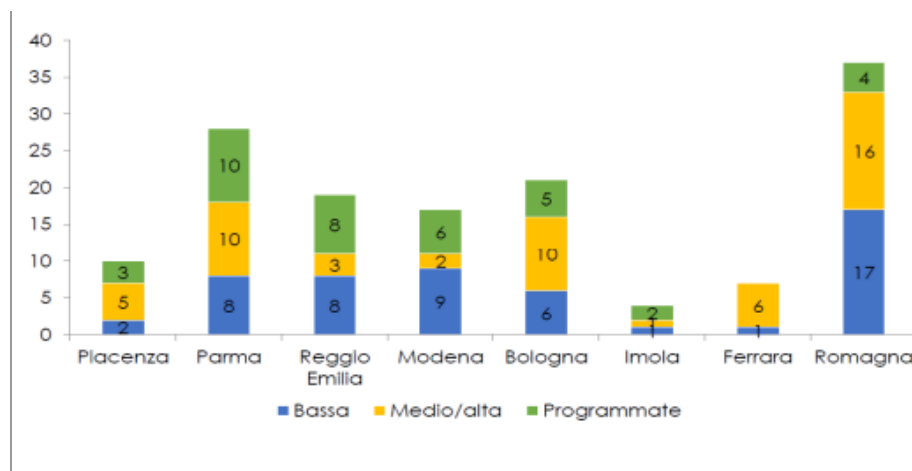
TIPOLOGIA DI ASSISTENZA	SERVIZI
Servizi amministrativi particolarmente diffusi	Centro Unico di Prenotazione (CUP), Punto di orientamento e informazioni, Ufficio per iscrizione SSN, Mediazione culturale
Punto prelievi e medicina generale quasi sempre presenti	Ambulatorio infermieristico per prestazioni programmate e/o in libero accesso, Punto di continuità assistenziale, Punto di primo intervento, Punto prelievi, Studio Medicina generale
Benessere riproduttivo, cure perinatali, infanzia e giovani generazioni: ampia diffusione dei consultori e degli ambulatori ostetrici	Consultorio, Ambulatorio ostetrico, Pediatra di comunità, Spazio giovani, Spazio giovani adulti
Prevenzione e presa in carico della cronicità: presente in 3 CdS su 4 l'ambulatorio per la gestione delle patologie croniche	Ambulatorio integrato per la cronicità a gestione infermieristica, Distribuzione diretta dei farmaci, Distribuzione dei dispositivi monouso, Palestra polivalente
Le attività di prevenzione e promozione della salute sono ben sviluppate nelle CdS ad m/a complessità, da potenziare in quelle a bassa complessità	Vaccinazioni adulti, Vaccinazioni bambini, Pap test, Screening colon-retto, Mammografia, Medicina dello Sport
Ambulatori specialistici molto diffusi ma con livello di offerta differenziata (cardiologia, oculistica e otorinolaringoiatria le discipline più diffuse)	Ambulatorio cardiologico, oculistico, ortopedico, neurologico, ecc.
Salute mentale: Ambulatorio di neuropsichiatria infanzia e adolescenza e centro di salute mentale presente in almeno 1 CdS su 2. Da potenziare l'assistenza per dipendenze patologiche e disturbi alimentari	Ambulatorio Centro Salute Mentale, Ambulatorio di neuropsichiatria infanzia e adolescenza, dipendenze patologiche, disturbi alimentari
Valutazione del bisogno socio-sanitario ancora poco sviluppata	PUA (Punto Unico Assistenziale), PCAP (Punto di coordinamento di Assistenza Primaria), Commissione UVM (Unità di Valutazione Multidimensionale), Commissione invalidità, Sportello Sociale

A distanza di un solo settennio dalla loro istituzione, non è semplice fornire una valutazione del funzionamento e del contributo delle Case della Salute al processo di riorganizzazione dell'assistenza sanitaria e socio-sanitaria; tuttavia, l'impegno preso dalla Regione nell'ultimo anno nell'indirizzare investimenti e nel fornire nuove linee guida per lo sviluppo, porta a supporre che si tratti di un modello su cui l'Emilia-Romagna continuerà strategicamente e concretamente a puntare. La Giunta regionale con la delibera n. 2128/2016⁴ ha approvato, infatti, le nuove linee organizzative e assistenziali per le Case della Salute. Tra i nuovi elementi introdotti:

1. Ripensamento delle CdS non più a partire dai servizi ma per aree integrate, con l'obiettivo che la presa in carico della persona avvenga con percorsi che mettono insieme professionisti e servizi diversi. In particolare, le 6 aree integrate individuate sono: prevenzione e promozione della salute; popolazione con bisogni occasionali-episodici; benessere riproduttivo, cure perinatali, infanzia e giovani generazioni; prevenzione e presa in carico della cronicità; non autosufficienza; rete cure palliative.
2. Potenziamento della realizzazione delle Case della Salute nelle aree dove oggi sono maggiormente carenti, con particolare riferimento alle aree urbane più densamente popolate;
3. Ulteriore incentivazione dei programmi e percorsi assistenziali integrati (ospedale e territorio);
4. Rafforzamento delle connessioni Case della Salute e Ospedali di comunità.

Di seguito si riporta lo stato dell'arte della distribuzione delle Case della Salute per Distretto.

Distribuzione delle Case della Salute per Azienda e intensità assistenziale (Rapporto di monitoraggio CdS Regione Emilia-Romagna, 2018)



Gli ospedali di comunità

In coerenza con gli indirizzi nazionali, la Regione Emilia-Romagna ha intrapreso con la DGR n. 284/2013⁵ un percorso di ridefinizione dei servizi territoriali e ospedalieri, con specifico riferimento alla necessità di garantire continuità delle cure e integrazione dell’offerta per i pazienti cronici, anche tramite il potenziamento delle cosiddette “cure intermedie” e l’attivazione di strutture territoriali di competenza.

In particolare, si sostiene che “l’assistenza territoriale dovrà progressivamente prepararsi a integrare l’assistenza ospedaliera e a sostituirla ogni qual volta il ricovero non abbia valore aggiunto per le condizioni di salute della persona. Nell’ambito del sistema sanitario regionale, in relazione alla riconversione dei posti letto ospedalieri, deve essere programmato lo sviluppo di strutture sanitarie territoriali intermedie di degenza temporanea o altre riconversioni coerenti con la programmazione locale, nell’ambito della residenzialità assistita. Le strutture sanitarie intermedie dovranno assicurare ricovero e assistenza di natura prevalentemente infermieristica e rendere disponibili prestazioni diagnostiche e terapeutiche, mediche e chirurgiche di tipo ambulatoriale. Le strutture territoriali intermedie possono essere collocate sia all’interno delle Case della Salute oppure essere collocate all’interno dei presidi ospedalieri, in aree appositamente riorganizzate e gestite dai Dipartimenti delle Cure Primarie”.

Si tratta, dunque, di strutture che hanno il compito di svolgere attività che non sono gestibili tramite assistenza domiciliare, data la complessità degli interventi e che, allo stesso tempo, alleggeriscono gli ospedali di quelle degenze gestibili ad un livello di complessità clinica e tecnologica inferiore rispetto a quella offerta dall’assistenza ospedaliera.

Con la DGR n. 221/2015⁶ (“Requisiti specifici per l’accreditamento del Dipartimento di Cure primarie”), si inizia a formalizzare il framework normativo dell’Ospedale di Comunità, specificandone alcune caratteristiche di base inerenti i criteri di accesso dei pazienti, i requisiti strutturali e tecnologici, il modello organizzativo, gli indicatori di monitoraggio.

Per quanto riguarda, in particolare, i pazienti eleggibili vengono individuati:

- pazienti, prevalentemente anziani provenienti da struttura ospedaliera, per acuti o riabilitativa, clinicamente dimissibili per conclusione del percorso diagnostico terapeutico ospedaliero, ma con condizioni richiedenti assistenza infermieristica continuativa;
- pazienti fragili e/o cronici provenienti dal domicilio per la presenza di riacutizzazione di condizione clinica preesistente, insorgenza di un quadro impreveduto, comunque non meritevoli di ricovero presso ospedale per acuti;
- pazienti che necessitano di assistenza infermieristica nelle ADL, nella somministrazione di farmaci o nella gestione di presidi e dispositivi non erogabili a domicilio, monitoraggi; che richiedono una sorveglianza continua o quasi continua, anche se non di tipo intensivo;

necessità di formazione/educazione/addestramento del paziente e del caregiver prima dell'accesso a domicilio;

- pazienti che necessitano di riattivazione motoria o di supporto riabilitativo rieducativo respiratorio o di altro organo/distretto.

Con riferimento al modello organizzativo si specifica, invece, che:

- l'assistenza deve essere erogata utilizzando moduli assistenziali, di norma, dai 15 ai 20 posti letto a gestione infermieristica;
- la responsabilità clinica è del MMG o altro Medico AUSL;
- deve essere effettuata, all'accesso e alla dimissione, la valutazione multidimensionale del paziente (UVM);
- è prevista la costruzione del Piano Integrato e Individualizzato di cura (PAI), concordato attivamente tra operatori sanitari e sociali, pazienti e caregiver;
- l'assistenza è garantita da Infermieri presenti continuativamente nelle 24 ore, coadiuvati da altro personale (OSS) e altri professionisti come i fisioterapisti quando necessario.

Al 2015 si contano in regione 12 Ospedali di Comunità e 1 in fase di realizzazione, per un circa 230 posti letto e numero di ricoveri pari a 2.059 così distribuiti: 48% ricoveri gestione patologie croniche riacutizzate, 36% interventi riabilitativi, 26% interventi di formazione/educazione per pazienti e caregiver.⁷

Si riporta di seguito una tabella che rappresenta la distribuzione degli Ospedali di Comunità sul territorio regionale. Per quanto riguarda il territorio bolognese, sono in programmazione tre ulteriori strutture.

Tavola - Distribuzione degli Ospedali di Comunità sul territorio regionale

Azienda	Denominazione	Comune	Data inizio	Posti letto
Piacenza	Bobbio	Bobbio	01/01/2017	24
Parma	San Secondo Parmense	San Secondo Parmense	01/03/2013	30
Parma	Borgo Val Di Taro	Borgo Val Di Taro	01/03/2015	16
Parma	Colorno (Pr)	Colorno	01/01/2017	6
Parma	Collecchio (Pr)	Collecchio	08/02/2017	6
Parma	Langhirano	Langhirano	01/01/2018	6
AO Parma	Aosp Parma	Parma	19/12/2016	14
R. Emilia	Villa Minozzo	Villa Minozzo	01/01/2014	3
Modena	Fanano	Fanano	01/01/2014	15
Modena	Castelfranco Emilia	Castelfranco Emilia	26/10/2015	17
Bologna	Vergato (Bo)	Vergato	01/01/2018	10
Bologna	Loiano (Bo)	Loiano	25/06/2018	10
Imola	Castel San Pietro Terme	Castel San Pietro Terme	11/04/2014	21
Ferrara	Comacchio	Comacchio	01/06/2014	20
Ferrara	Copparo	Copparo	01/06/2014	20
Romagna	Ospedale Di Comunità	Forlimpopoli	01/11/2013	28
Romagna	Rubicone	Savignano Sul Rubicone	01/01/2014	6
Romagna	Di Mercato Saraceno	Mercato Saraceno	01/01/2014	4
Romagna	Modigliana	Modigliana	01/01/2015	14



Anagrafe regionale strutture sanitarie e socio-sanitarie

1. Longo F., "Reti socio-sanitarie e strumenti di integrazione. Quale ruolo per il distretto", in I Quaderni di Monitor, Rivista trimestrale Agenas, 8/27, 2011.
2. Ricciardi W, "Caratteristiche e sviluppi dell'assistenza primaria in una prospettiva di Public Health: i principali modelli di gestione e finanziamento internazionali", Atti del 13° Congresso Nazionale CARD, 2015.
3. Regione Emilia-Romagna, [DGR n. 291/2010: "Casa della salute: indicazioni regionali per la realizzazione e l'organizzazione funzionale"](#).
4. Regione Emilia-Romagna, DGR n. 2128/2016, "Case della Salute: Indicazioni regionali per il coordinamento e lo sviluppo delle comunità di professionisti e della medicina d'iniziativa".
5. Regione Emilia-Romagna, DGR n. 284/2013, "Indicazioni attuative del Piano sociale e sanitario regionale per il biennio 2013-2014. Programma annuale 2013: obiettivi e criteri generali di ripartizione del Fondo sociale ai sensi dell'Art. 47, comma 3 della L.R. 2/2003.
6. Regione Emilia-Romagna, DGR n. 221/2015 "Requisiti specifici per l'accreditamento del Dipartimento di Cure primarie".
7. Regione Emilia-Romagna, "Il Servizio Sanitario Regionale dell'Emilia-Romagna. Le Strutture, la spesa, le attività al 31.12.2015", 2016.



Il commercio e la GDO


Elaborazione da Nomisma

L'analisi dei trend di breve periodo relativi alle localizzazioni di imprese attive per attività economica del comune di Bologna confermano le difficoltà degli esercizi al dettaglio in sede fissa di tipo non alimentare. In particolare, tra il 2013 e il 2018 si sono persi 70 esercizi specializzati nel commercio di articoli di abbigliamento e 30 esercizi specializzati nella vendita di calzature, mentre mantengono una maggiore stabilità le farmacie, le profumerie ed i negozi di cosmetica in generale. Gli esercizi al dettaglio specializzati nella vendita di prodotti alimentari, bevande e tabacco segnano complessivamente nell'ultimo quinquennio un avanzamento di 44 unità, trainato in particolare da una crescita delle tabaccherie (+17) e dai negozi di generi alimentari in generale (+31). Nell'ambito degli esercizi al dettaglio in sede fissa non specializzati, aumentano di 89 localizzazioni i negozi non specializzati con prevalenza di prodotti alimentari e bevande.

Tavola - Comune di Bologna: Imprese attive per sezione di attività economica Sezione "G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli", 2013 e 2018

	2013	2018	Var. % 18/13
COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO E RIP. AUTO E MOTO	946	1.003	6,0%
COMMERCIO ALL'INGROSSO	4.288	3.949	-7,9%
COMMERCIO AL DETTAGLIO	6.638	6.493	-2,2%
Commercio al dettaglio in es. non specializzati	759	848	11,7%
Commercio al dettaglio in es. non spec. con prevalenza di prod. alimentari bevande	613	702	14,5%
Commercio al dettaglio in altri esercizi non specializzati	146	146	0,0%
Commercio al dettaglio di prodotti alim, bevande e tabacco in es.specializzati	902	946	4,9%
Commercio al dettaglio di frutta e verdura in esercizi specializzati	250	246	-1,6%
Commercio al dettaglio di carni e di prodotti a base di carne in esercizi specializzati	132	119	-9,8%
Commercio al dettaglio di pesci, crostacei e molluschi in esercizi specializzati	15	21	40,0%
Commercio al dettaglio di pane, torte, dolci e confetteria in esercizi specializzati	121	101	-16,5%
Commercio al dettaglio di bevande in esercizi specializzati	30	58	93,3%
Commercio al dettaglio di prodotti del tabacco e generi di monopolio (tabaccherie)	248	265	6,9%
Commercio al dettaglio di altri prodotti alimentari in esercizi specializzati	106	136	28,3%
Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione in esercizi specializzati	141	140	-0,7%
Commercio al dettaglio di apparecchiature informatiche e per telecom. in es. spec.	160	164	2,5%
Commercio al dettaglio di computer, unità periferiche, software per uff.	58	51	-12,1%

Commercio al dettaglio di apparecchiature per le telecomunicazioni e la telefonia	92	105	14,1%
Commercio al dettaglio di apparecchiature audio e video in esercizi specializzati	10	8	-20,0%
Commercio al dettaglio di altri prodotti per uso domestico in esercizi specializzati	594	551	-7,2%
Commercio al dettaglio di prodotti tessili in esercizi specializzati	156	141	-9,6%
Commercio al dettaglio di ferramenta, vernici e materiali da costruzione	173	148	-14,5%
Commercio al dettaglio di tappeti e rivestimenti per pavimenti e pareti	10	13	30,0%
Commercio al dettaglio di elettrodomestici in esercizi specializzati	13	15	15,4%
Commercio al dettaglio di mobili, articoli per illuminazione e altri articoli per la casa	242	234	-3,3%
Commercio al dettaglio di articoli culturali e ricreativi in esercizi specializzati	537	465	-13,4%
Commercio al dettaglio di libri nuovi in esercizi specializzati	82	72	-12,2%
Commercio al dettaglio di giornali e articoli di cartoleria in esercizi specializzati	332	257	-22,6%
Commercio al dettaglio di registrazioni musicali e video in esercizi specializzati	4	7	75,0%
Commercio al dettaglio di articoli sportivi in esercizi specializzati	69	87	26,1%
Commercio al dettaglio di giochi e giocattoli (inclusi quelli elettronici)	50	42	-16,0%
Commercio al dettaglio di altri prodotti in esercizi specializzati	2.468	2.321	-6,0%
Commercio al dettaglio di articoli di abbigliamento in esercizi specializzati	948	878	-7,4%
Commercio al dettaglio di calzature e articoli in pelle in esercizi specializzati	243	212	-12,8%
Commercio al dettaglio di medicinali in esercizi specializzati	165	173	4,8%
Commercio al dettaglio di articoli medicali e ortopedici in esercizi specializzati	64	53	-17,2%
Commercio al dettaglio di cosmetici, di articoli di profumeria e di erboristeria	205	215	4,9%
Commercio al dett. di fiori, piante, semi, animali domestici e alimenti per animali	133	133	0,0%
Commercio al dettaglio di orologi e articoli di gioielleria e argenteria	170	140	-17,6%
Commercio al dettaglio di altri prodotti (esclusi quelli di seconda mano)	465	458	-1,5%
Commercio al dettaglio di articoli di seconda mano in negozi	75	59	-21,3%
Commercio al dettaglio ambulante	821	754	-8,2%
Commercio al dettaglio al di fuori di negozi, banchi e mercati	235	291	23,8%
Gruppo non specificato	21	13	-38,1%
Totale Commercio	11.872	11.445	-3,6%

 Infocamere

A Bologna si rileva una elevata presenza di catene di distribuzione che considerano ancora interessanti le potenzialità di sviluppo esistenti in città, tuttavia, sono diversi gli insediamenti oggi esistenti per i quali si rilevano scenari problematici derivanti da un eccesso di offerta che potrebbe portare a dismissioni e/o ridimensionamenti nel prossimo futuro. In particolare, per quanto riguarda la Grande distribuzione organizzata (GDO), il 70% la Superficie di Vendita (SV) della GDO risulta localizzata fuori dal Comune Capoluogo (CC) (dati al 2018). Nel comune di Bologna infatti la Superficie di Vendita della GDO si attesta a 78.223 mq, con un indice di densità della popolazione pari a 200 mq per mille abitanti che risulta inferiore al dato aggregato degli altri comuni (297 mq per mille abitanti).

Tavola B.1 - Indicatori di struttura della Grande Distribuzione Organizzata nelle CM di Bologna (2018)		
Città Metropolitana di Bologna	Comune Capoluogo	Altri Comuni
Superficie di vendita	78.223	185.323
Indice di densità (Mq/popolazione)*1000	200	297
Addetti(*):	2.199	3.590
Maschili	857	994
Femminili	1.333	2.596
Indice (Mq/Addetti)	35,6	51,6
Incidenza degli AddettiFemminili	60,6%	72,9%

Fonte: Elaborazioni Fornitrici su dati ISTAT (2018)

(*) Persone occupate in un'impresa, con una posizione di lavoro indipendente e dipendente (a tempo pieno, a tempo parziale o con contratti di formazione lavoro). Fonte: Istat



Aree produttive: valutazione del contesto

Elaborazione da Nomisma

Descrizione di Via Cadriano

Via Cadriano si estende per una superficie di 136.057 m² ed ha una densità demografica nulla (nessun abitante per km²). La distanza dalla stazione ferroviaria è di 5.8 km e questa è raggiungibile in 19 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 9.2 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 11 minuti. Via Cadriano dista 7.3 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 10 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE: >Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	72,8	20,2	66,7	100,0	POCO PIÙ DELLA MEDIA	ELEVATO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	N/D	80,6	93,5	98,4	N/D	N/D
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	71,5	31,0	73,8	99,9	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	52,8	0,2	68,3	90,7	MEDIO-BASSO	MEDIO-BASSO
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da	41,4	16,2	89,8	100,0	MOLTO BASSO	MEDIO-BASSO

servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.						
SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	67,8	11,8	72,2	94,9	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	76,18	19,6	84,8	99,8	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	14,1	4,4	46,8	98,6	MOLTO BASSO	BASSO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	70,5	65,9	93,6	97,6	MINIMO	POCO MENO DELLA MEDIA

Via Cadriano esprime un ridotto grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo, con uno score pari a **38,8**: il posizionamento è basso nel contesto provinciale (28-esimo percentile), e molto basso nel contesto comunale (11-esimo percentile). Ha una concentrazione di edifici ad uso non residenziale abbastanza alta, tanto da raggiungere un punteggio su questo fattore di valutazione di 72,8. Entro un raggio di 9,2 km rientrano sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria. Le imprese ivi presenti mostrano una buona performance economica (71,5), inferiore a quella comunale, ma significativa nel contesto provinciale. La zona ha una concentrazione di edifici residenziali molto bassa (14,1 il punteggio sul fattore "Real estate residenziale"). Via Cadriano, inoltre, ha una scarsa dotazione di servizi (41,4), nonostante dimostri un buon punteggio per quanto concerne la popolazione insediata (76,1).

Descrizione di Arcoveggio specializzato

Arcoveggio specializzato si estende per una superficie di 198.508 m² ed ha una densità demografica di 70 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 6.0 km e questa è raggiungibile in 35 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 5.4 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 5 minuti. Arcoveggio specializzato dista 8.1 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 8 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	99,8	20,2	66,7	100,0	MASSIMO	MASSIMO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	93,5	80,6	93,5	98,4	POCO PIÙ DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	61,9	31,0	73,8	99,9	MEDIO-BASSO	MEDIO-ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	67,3	0,2	68,3	90,7	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	76,8	16,2	89,8	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO
SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	51,2	11,8	72,2	94,9	MEDIO-BASSO	MEDIO-BASSO
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	91,6	19,6	84,8	99,8	ELEVATO	MOLTO ELEVATO
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli	37,6	4,4	46,8	98,6	MEDIO-BASSO	POCO PIÙ DELLA MEDIA

edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.						
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	90,5	65,9	93,6	97,6	POCO MENO DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO

Arcoveggio specializzato esprime un grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo pari a **54,3**: il posizionamento è di poco inferiore alla media comunale, mentre è in linea con il dato medio dell'intero territorio della provincia di Bologna. Ha una concentrazione di edifici ad uso non residenziale molto alta, tanto da raggiungere un punteggio su questo fattore di valutazione di 99,8. La zona ha un elevato grado di accessibilità per le imprese (93,5), uguale alla media delle aree produttive del comune di Bologna. Entro un raggio di 6 km rientrano sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria. Le imprese ivi presenti mostrano una buona performance economica (61,9), inferiore a quella comunale, ma significativa nel contesto provinciale. La zona ha una concentrazione di edifici residenziali molto bassa (37,6 il punteggio sul fattore "Real estate residenziale"), a giustificazione della bassa densità abitativa (70 abitanti per km²), sebbene le condizioni socio-economiche dei residenti siano piuttosto elevate (si registra un valore pari a 91,6 sul fattore "Popolazione"). Arcoveggio specializzato, inoltre, ha una dotazione di servizi inferiore alla media comunale (76,8 vs 89,8), ma di livello medio-elevato nel contesto provinciale.

Descrizione di Bargellino

Bargellino si estende per una superficie di 168.536 m² ed ha una densità demografica di 332 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 4.0 km e questa è raggiungibile in 16 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 3.7 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 8 minuti. Bargellino dista 4.7 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 7 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	92,0	20,2	66,7	100,0	MOLTO ELEVATO	MASSIMO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	93,7	80,6	93,5	98,4	POCO PIÙ DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE	93,0	31,0	73,8	99,9	MOLTO ELEVATO	MASSIMO

> Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.							
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	67,0	0,2	68,3	90,7	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA	
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	75,5	16,2	89,8	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO	
SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	58,7	11,8	72,2	94,9	MEDIO-BASSO	POCO MENO DELLA MEDIA	
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	76,7	19,6	84,8	99,8	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA	
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	69,5	4,4	46,8	98,6	ELEVATO	MOLTO ELEVATO	
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	89,8	65,9	93,6	97,6	POCO MENO DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO	

Bargellino esprime un buon grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo, con un punteggio complessivo di **70,1**. Ha una concentrazione di edifici ad uso non residenziale molto elevata (92,0), superiore rispetto alla media relativa al comune di Bologna (66,7). La zona ha un elevato grado di accessibilità per le imprese (93,7), in linea con la media delle aree produttive del comune di Bologna (93,5). Entro un raggio di 4 km rientrano sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria. Le imprese presenti a Bargellino mostrano un'ottima performance economica (93,0), di molto superiore sia a quella provinciale che a quella relativa al comune di Bologna. La zona ha una buona concentrazione di edifici residenziali (69,5 il punteggio sul fattore "Real estate residenziale"), di gran lunga superiore a quella comunale (46,8).

Descrizione de La Noce specializzato

La Noce specializzato si estende per una superficie di 276.067 m² ed ha una densità demografica di 1.152 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 4.4 km e questa è raggiungibile in 21 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 6.6 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 12 minuti. La Noce specializzato dista 8.9 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 12 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	50,7	20,2	66,7	100,0	MEDIO-BASSO	POCO PIÙ DELLA MEDIA
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	92,5	80,6	93,5	98,4	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	57,5	31,0	73,8	99,9	MEDIO-BASSO	MEDIO-ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	53,5	0,2	68,3	90,7	MEDIO-BASSO	POCO MENO DELLA MEDIA
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	67,5	16,2	89,8	100,0	MEDIO-BASSO	POCO PIÙ DELLA MEDIA
SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	79,6	11,8	72,2	94,9	MEDIO-ELEVATO	MEDIO-ELEVATO

POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	72,2	19,6	84,8	99,8	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	51,4	4,4	46,8	98,6	POCO PIÙ DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	90,4	65,9	93,6	97,6	POCO MENO DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO

La Noce specializzato esprime un grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo pari a **49,7**, con un posizionamento intermedio nel contesto provinciale, ed un posizionamento al di sotto del valore medio nel contesto comunale. È ivi presente una concentrazione di edifici ad uso non residenziale in linea con la media provinciale (50,7 vs 48,1), ma inferiore rispetto alla media relativa al comune di Bologna (66,7). La zona esprime un elevato grado di accessibilità per le imprese (92,5), in linea con la media comunale (93,5): entro un raggio di 6,6 km rientrano, infatti, sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria. Le imprese qui situate mostrano una performance economica non particolarmente rilevante (57,5), superiore a quella provinciale ma inferiore a quella relativa al comune di Bologna. La zona ha una concentrazione di edifici residenziali in linea con la media comunale (51,4 il punteggio sul fattore "Real estate residenziale" rispetto al valore medio di 46,8 per il comune di Bologna). La Noce specializzato, infine, si distingue per una bassa presenza di disagio sociale e di degrado edilizio (79,6 il punteggio sul fattore "Sicurezza").

Descrizione di Fornace emiliana

Fornace emiliana si estende per una superficie di 116.177 m² ed ha una densità demografica di 198 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 3.4 km e questa è raggiungibile in 22 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 5.0 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 6 minuti. Fornace emiliana dista 8.7 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 14 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		

REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	58,2	20,2	66,7	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	N/D	80,6	93,5	98,4	N/D	N/D
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	62,2	31,0	73,8	99,9	MEDIO-BASSO	MEDIO-ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	64,8	0,2	68,3	90,7	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	81,4	16,2	89,8	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	57,9	11,8	72,2	94,9	MEDIO-BASSO	POCO MENO DELLA MEDIA
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	73,6	19,6	84,8	99,8	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	69,0	4,4	46,8	98,6	ELEVATO	ELEVATO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	92,4	65,9	93,6	97,6	POCO MENO DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO

Fornace emiliana esprime un grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo pari a **49,2**: il posizionamento è in linea col dato medio della provincia di Bologna, mentre è al di sotto del valore medio comunale. Ha una concentrazione di edifici ad uso non residenziale non molto elevata, tanto da raggiungere un punteggio su questo fattore di valutazione di 58,2, contro un dato medio comunale pari a 66,7. Entro un raggio di 5 km rientrano sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria.

Le imprese presenti a Fornace emiliana mostrano una performance economica pari a 62,2, inferiore a quella comunale, ma significativa nel contesto provinciale. Vi è una buona dotazione di servizi (81,4), essendo un'area con una discreta concentrazione di edifici residenziali (69 il punteggio su questo fattore di valutazione) e una buona condizione socio-economica della popolazione residente (73,6).

Descrizione di Zanardi

Zanardi si estende per una superficie di 300.543 m² ed ha una densità demografica di 489 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 1.8 km e questa è raggiungibile in 11 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 7.2 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 11 minuti. Zanardi dista 10.9 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 15 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	98,0	20,2	66,7	100,0	MASSIMO	MASSIMO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	96,8	80,6	93,5	98,4	MOLTO ELEVATO	MASSIMO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	76,1	31,0	73,8	99,9	POCO PIÙ DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	51,6	0,2	68,3	90,7	MEDIO-BASSO	MEDIO-BASSO
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	78,2	16,2	89,8	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO

SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	64,2	11,8	72,2	94,9	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	69,4	19,6	84,8	99,8	MEDIO-BASSO	POCO MENO DELLA MEDIA
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	71,8	4,4	46,8	98,6	ELEVATO	MOLTO ELEVATO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	83,9	65,9	93,6	97,6	MEDIO-BASSO	MEDIO-ELEVATO

Zanardi esprime un grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo pari a 59: il posizionamento è intermedio se comparato agli altri ambiti produttivi del comune di Bologna, mentre è superiore alla media dell'intero territorio provinciale. Ha una concentrazione di edifici ad uso non residenziale molto alta, tanto da raggiungere un punteggio su questo fattore di valutazione pari a 98. La zona ha un elevato grado di accessibilità per le imprese (96,8), maggiore della media delle aree produttive del comune di Bologna (93,5). Entro un raggio di 7,2 km rientrano sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria. Le imprese presenti a Zanardi mostrano un'ottima performance economica (76,1), superiore sia a quella comunale che a quella provinciale. La zona ha una concentrazione di edifici residenziali molto elevata (71,8 il punteggio sul fattore "Real estate residenziale"), nonostante una densità abitativa piuttosto contenuta (489 abitanti per km²). Zanardi, inoltre, ha una buona dotazione di servizi (78,2), sebbene inferiore alla media di Bologna (89,8).

Descrizione di Corticella Nord

Corticella Nord si estende per una superficie di 86.800 m² ed ha una densità demografica di 1.601 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 6.8 km e questa è raggiungibile in 22 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 7.5 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 9 minuti. Corticella Nord dista 9.5 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 12 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	99,7	20,2	66,7	100,0	MASSIMO	MASSIMO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	92,0	80,6	93,5	98,4	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	54,6	31,0	73,8	99,9	BASSO	MEDIO-ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	62,4	0,2	68,3	90,7	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	77,6	16,2	89,8	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO
SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	57,6	11,8	72,2	94,9	MEDIO-ELEVATO	ELEVATO
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	78,4	19,6	84,8	99,8	POCO MENO DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	61,7	4,4	46,8	98,6	MEDIO-ELEVATO	ELEVATO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI	91,1	65,9	93,6	97,6	POCO MENO DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO

> Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).

Corticella Nord evidenzia un grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo pari a 52: il posizionamento è intermedio nel contesto provinciale, mentre è inferiore al livello medio del comune di Bologna. Ha una concentrazione di edifici ad uso non residenziale molto alta, tanto da raggiungere un punteggio su questo fattore di valutazione molto vicino a quello massimo (99,7). La zona ha un elevato grado di accessibilità per le imprese (92,0): sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria rientrano all'interno di un raggio di 7,5 km. Le imprese presenti a Corticella Nord mostrano una performance economica pari a 54,6, superiore al dato medio provinciale ma decisamente bassa all'interno nel contesto comunale. La zona ha una concentrazione di edifici residenziali abbastanza elevata (61,7 il punteggio sul fattore "Real estate residenziale" rispetto ad un dato medio comunale di 46,8). Corticella Nord registra un livello di "Sicurezza" medio-basso, essendo un'area ai margini del territorio comunale.

Descrizione di Corticella specializzato

Corticella specializzato si estende per una superficie di 528.736 m² ed ha una densità demografica di 1.142 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 3.7 km e questa è raggiungibile in 21 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 5.5 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 9 minuti. Corticella specializzato dista 4.2 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 9 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	99,7	20,2	66,7	100,0	MASSIMO	MASSIMO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	92,9	80,6	93,5	98,4	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	82,0	31,0	73,8	99,9	MEDIO-ELEVATO	MOLTO ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione	64,9	0,2	68,3	90,7	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA

residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.						
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	81,2	16,2	89,8	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	62,5	11,8	72,2	94,9	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	84,6	19,6	84,8	99,8	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	59,8	4,4	46,8	98,6	MEDIO-ELEVATO	ELEVATO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	89,1	65,9	93,6	97,6	POCO MENO DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO

Corticella specializzato esprime un buon grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo, con uno score pari a **68,1**: il posizionamento è elevato nel contesto provinciale e superiore alla media delle zone produttive del comune di Bologna. Ha un'evidente vocazione produttiva e commerciale: vi è una forte concentrazione di edifici ad uso non residenziale, tanto da raggiungere quasi il punteggio massimo su questo elemento di valutazione del contesto (99,7). Corticella specializzato ha un elevato grado di accessibilità (92,9), in linea col dato medio delle aree produttive del comune di Bologna (93,5). Entro un raggio di 5,5 km rientrano sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria. Le imprese presenti mostrano un'ottima performance economica (82,0), di livello medio-elevato all'interno del contesto comunale. Corticella specializzato ha una buona dotazione di servizi (81,2), essendo anche un'area residenziale con una buona concentrazione di abitazioni (59,8 il punteggio del fattore "Real Estate residenziale") e una buona densità abitativa (1.142 abitanti per km²).

Descrizione di Papini-Tuscolano (Corticella Est)

Papini-Tuscolano si estende per una superficie di 698.822 m² ed ha una densità demografica di 2.052 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 3.4 km e questa è raggiungibile in 17 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 5.7 km ed il tempo di percorrenza

per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 9 minuti. Papini-Tuscolano dista 3.6 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 7 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	99,9	20,2	66,7	100,0	MASSIMO	MASSIMO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	94,1	80,6	93,5	98,4	POCO PIÙ DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	77,4	31,0	73,8	99,9	POCO PIÙ DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	65,1	0,2	68,3	90,7	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	84,0	16,2	89,8	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	64,7	11,8	72,2	94,9	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	75,9	19,6	84,8	99,8	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA
REAL ESTATE RESIDENZIALE	61,5	4,4	46,8	98,6	MEDIO-ELEVATO	ELEVATO

> Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.						
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI	89,0	65,9	93,6	97,6	POCO MENO DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO
> Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).						

Papini-Tuscolano esprime un buon grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo, con uno score pari a **67,5**: tale valore è elevato nel contesto provinciale e superiore al dato medio comunale. Ha un'elevata concentrazione di edifici ad uso non residenziale, tanto da raggiungere il punteggio massimo su questo fattore di valutazione (99,9). Papini-Tuscolano ha un elevato grado di accessibilità (94,1), in linea col valore medio delle aree produttive del comune di Bologna (93,5). Entro un raggio di 5,7 km rientrano sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria. Le imprese ivi presenti mostrano una buona performance economica (77,4), in linea con la media delle imprese del comune di Bologna, generalmente elevata se si estende il giudizio all'intero territorio provinciale. Papini-Tuscolano ha una buona dotazione di servizi (84,0), essendo anche un'area residenziale con una medio-elevata densità abitativa (2.052 abitanti per km²).

Descrizione di Dozza specializzato

Dozza specializzato si estende per una superficie di 293.412 m² ed ha una densità demografica di 573 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 4.0 km e questa è raggiungibile in 16 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 6.5 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 7 minuti. Dozza specializzato dista 4.7 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 6 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	99,2	20,2	66,7	100,0	MASSIMO	MASSIMO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	94,4	80,6	93,5	98,4	POCO PIÙ DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE	90,2	31,0	73,8	99,9	MOLTO ELEVATO	MASSIMO

> Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.						
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	47,3	0,2	68,3	90,7	MEDIO-BASSO	MEDIO-BASSO
SERVIZI >Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	75,6	16,2	89,8	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO
SICUREZZA >Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	49,1	11,8	72,2	94,9	MEDIO-BASSO	MEDIO-BASSO
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	83,8	19,6	84,8	99,8	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	40,3	4,4	46,8	98,6	POCO MENO DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	89,6	65,9	93,6	97,6	POCO MENO DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO

Dozza specializzato esprime un discreto grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo, con uno score pari a **56,5**: il posizionamento è superiore alla media delle zone della provincia di Bologna, mentre è appena al di sotto del dato medio comunale. Ha una forte concentrazione di edifici ad uso non residenziale, tanto da raggiungere quasi il punteggio massimo su questo elemento di valutazione del contesto (99,2). Dozza specializzato ha un elevato grado di accessibilità (94,4), in linea col dato medio delle aree produttive del comune di Bologna (93,5). Entro un raggio di 6,5 km rientrano sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria. Le imprese ivi presenti mostrano un'ottima performance economica (90,2), di gran lunga superiore sia a quella comunale (73,8), sia a quella provinciale (40,3). Gli elementi più deficitari di Dozza specializzato riguardano "l'Affidabilità creditizia" (47,4), che registra un valore di performance medio-basso sia all'interno del comune di Bologna che del più esteso

contesto provinciale, nonché il grado di “Sicurezza” della zona, anch’esso basso a causa della posizione ai margini del territorio comunale. La zona ha una concentrazione di edifici residenziali non molto elevata (40,3 il punteggio sul fattore “Real estate residenziale”), così come la densità abitativa.

Descrizione di Pontelungo

Pontelungo si estende per una superficie di 178.769 m² ed ha una densità demografica di 559 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 1.0 km e questa è raggiungibile in 12 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall’aeroporto è invece di 4.3 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l’aeroporto con i mezzi privati è di 7 minuti. Pontelungo dista 6.3 km dall’autostrada e questa è raggiungibile in 10 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l’attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	97,8	20,2	66,7	100,0	MASSIMO	MASSIMO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l’attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	95,3	80,6	93,5	98,4	MEDIO-ELEVATO	MOLTO ELEVATO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l’attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all’anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	73,6	31,0	73,8	99,9	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l’attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	64,2	0,2	68,3	90,7	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA
SERVIZI >Esprime l’attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	83,9	16,2	89,8	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
SICUREZZA > Esprime l’attrattività di una zona in relazione all’assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull’intero territorio comunale.	69,5	11,8	72,2	94,9	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA
POPOLAZIONE	85,7	19,6	84,8	99,8	POCO PIÙ DELLA MEDIA	ELEVATO

> Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.						
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	70,7	4,4	46,8	98,6	ELEVATO	MOLTO ELEVATO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	90,8	65,9	93,6	97,6	POCO MENO DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO

Pontelungo esprime un buon grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo, con uno score pari a 67,9: il posizionamento è elevato nel contesto provinciale, mentre è ampiamente superiore alla performance media comunale. Evidenzia una forte concentrazione di edifici ad uso non residenziale, tanto da raggiungere un punteggio molto alto su questo elemento di valutazione del contesto (97,8). Pontelungo ha un elevato grado di accessibilità per le imprese (95,3), in linea col dato medio delle aree produttive del Comune di Bologna (93,5). L'aeroporto dista 4,3 chilometri, mentre la stazione ferroviaria appena un chilometro. Le imprese ivi presenti mostrano una buona performance economica (73,6), in linea con quella comunale (73,8) e di molto superiore a quella provinciale (40,3). La zona ha una concentrazione di edifici residenziali elevata (70,7 il punteggio sul fattore "Real estate residenziale") e un'ottima dotazione di servizi (83,9), nonostante una densità abitativa piuttosto ridotta.

Descrizione di Roveri

Roveri si estende per una superficie di 2.779.675 m² ed ha una densità demografica di 224 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 3,5 km e questa è raggiungibile in 13 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 11,9 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 12 minuti. Roveri dista 10,0 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 11 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	99,9	20,2	66,7	100,0	MASSIMO	MASSIMO

ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	94,9	80,6	93,5	98,4	MEDIO-ELEVATO	MOLTO ELEVATO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	86,3	31,0	73,8	99,9	ELEVATO	MOLTO ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA >Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	65,1	0,2	68,3	90,7	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO MENO DELLA MEDIA
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	76,6	16,2	89,8	100,0	POCO MENO DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO
SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.	73,5	11,8	72,2	94,9	POCO PIÙ DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	74,6	19,6	84,8	99,8	POCO MENO DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	25,4	4,4	46,8	98,6	BASSO	POCO PIÙ DELLA MEDIA
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	87,9	65,9	93,6	97,6	MEDIO-BASSO	ELEVATO

Roveri esprime un buon grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo, pari a **65**: tale valore è superiore alla media dei punteggi delle aree produttive appartenenti al comune di Bologna, mentre è medio-elevato se paragonato alle aree nell'intero contesto provinciale. La zona mostra una

fortissima concentrazione di edifici non residenziali, tanto da totalizzare il punteggio massimo di performance su questo ambito (99,9). Roveri ha un elevato grado di accessibilità per le imprese (94,9), maggiore della media delle aree produttive del comune di Bologna (93,5). L'aeroporto dista circa 12 km, mentre la stazione ferroviaria è distante 3,5 km. Le imprese ivi presenti mostrano una buona performance economica (86,3). Roveri ha una bassa residenzialità: la densità demografica è ridotta (224 abitanti per km²), come anche la concentrazione di edifici residenziali (25,4 il punteggio sul fattore "Real estate residenziale"). Anche la dotazione di servizi è inferiore alla media comunale (76,6 vs 89,8).

Descrizione di Borgo Panigale (zona industriale-artigianale)

Quest'area di Borgo Panigale si estende per una superficie di 326.692 m² ed ha una densità demografica di 55 abitanti per km². La distanza dalla stazione ferroviaria è di 4.1 km e questa è raggiungibile in 25 minuti mediante trasporto pubblico. La distanza dall'aeroporto è invece di 3.3 km ed il tempo di percorrenza per raggiungere l'aeroporto con i mezzi privati è di 6 minuti. La zona dista 4.7 km dall'autostrada e questa è raggiungibile in 7 minuti (mezzi privati).

Score di dominio

Grado di attrattività dei fattori di valutazione della zona

Come si legge: assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima)

fattori di valutazione del contesto	score di dominio	score di dominio comunale			posizionamento nel comune	posizionamento nella provincia
		min	media	max		
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici ad uso non residenziale (commerciale, produttivo, industriale, direzionale, ecc.), sia rispetto alla superficie della zona che alla totalità degli edifici presenti.	97,5	20,2	66,7	100,0	MASSIMO	MASSIMO
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per le imprese intesa come presenza di infrastrutture di comunicazione (stazioni ferroviarie, autostrade, porti, aeroporti, ecc.).	92,1	80,6	93,5	98,4	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE > Esprime l'attrattività di una zona in base alla performance delle imprese presenti in termini di fatturato medio, crescita del fatturato rispetto all'anno precedente, ricorso al canale creditizio, grado di anzianità delle imprese, ecc.	76,4	31,0	73,8	99,9	POCO PIÙ DELLA MEDIA	MOLTO ELEVATO
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA > Esprime l'attrattività di una zona in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.	77,6	0,2	68,3	90,7	ELEVATO	ELEVATO
SERVIZI > Esprime l'attrattività di una zona in base alla presenza e alla distanza da servizi come scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, centri commerciali, ecc.	70,9	16,2	89,8	100,0	MEDIO-BASSO	POCO PIÙ DELLA MEDIA
SICUREZZA > Esprime l'attrattività di una zona in relazione all'assenza di disagio sociale e	73,1	11,8	72,2	94,9	POCO PIÙ DELLA MEDIA	POCO PIÙ DELLA MEDIA

di degrado edilizio, nonché alla bassa incidenza di rapine e criminalità organizzata sull'intero territorio comunale.							
POPOLAZIONE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione ai flussi demografici che riesce a richiamare (sia in termini di residenzialità che di pendolarismo), alla capacità reddituale, alla condizione lavorativa, al livello di istruzione e al grado di giovinezza della popolazione residente.	78,1	19,6	84,8	99,8	POCO MENO DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO	
REAL ESTATE RESIDENZIALE > Esprime l'attrattività di una zona in relazione alla concentrazione di edifici residenziali sia rispetto alla superficie del territorio che rispetto alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato di conservazione delle abitazioni e il tasso di utilizzo delle stesse.	53,8	4,4	46,8	98,6	POCO PIÙ DELLA MEDIA	MEDIO-ELEVATO	
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI > Esprime l'attrattività di una zona in base al grado di accessibilità per gli individui intesa come presenza di trasporti pubblici e infrastrutture di comunicazione (fermate dell'autobus, della metropolitana, stazioni ferroviarie, parcheggi, ...).	88,9	65,9	93,6	97,6	POCO MENO DELLA MEDIA	ELEVATO	

Borgo Panigale (zona industriale-artigianale) esprime un discreto grado di attrattività per il mercato immobiliare produttivo, con uno score pari a 58,8: tale valore è superiore alla performance media provinciale, mentre è in linea col dato medio del comune di Bologna. Ha un'elevata concentrazione di edifici ad uso non residenziale, tanto da raggiungere un punteggio quasi massimo su questo fattore di valutazione (97,5). La zona ha un elevato grado di accessibilità (92,1), in linea col valore medio delle aree produttive del comune di Bologna (93,5). Entro un raggio di 4,1 km rientrano sia l'aeroporto che la stazione ferroviaria. Le imprese ivi presenti mostrano una buona performance economica (76,4), poco al di sopra dei valori medi comunali e molto superiore ai valori medi provinciali. Borgo Panigale (zona industriale-artigianale) evidenzia una discreta presenza di edifici residenziali (53,8 il punteggio sul fattore di valutazione "Real estate residenziale"), ma una bassa densità abitativa (solo 55 abitanti per km²). Anche la dotazione di servizi risulta non particolarmente estesa: è qui evidenziata una performance inferiore ai livelli medi del comune di Bologna (70,9 vs 89,8).



Terziario

Elaborazione da Nomisma

Le innovazioni tecnologiche hanno promosso lo sviluppo di economie basate sulla conoscenza, la crescita della società dell'informazione, l'emergere della sharing economy e la nascita del modello organizzativo della produzione che viene indicato come Industria 4.0.

Le tecnologie della telecomunicazione hanno contribuito a far diminuire il fattore localizzativo nella scala delle priorità della scelta del luogo di lavoro che è diventato meno dipendente dalla distanza, dal tempo e dallo spazio. L'avvento del digitale ha infatti contribuito all'aumento di alternative ai luoghi di lavoro tradizionali, sganciati dalla presenza fisica, ma dove lavoratori autonomi e liberi professionisti hanno bisogno di interazione sociale e professionale al fine di aumentare le occasioni di incontro e contaminazione delle idee oltre che delle professioni.

Nello stesso tempo i lavori basati sulla conoscenza – quelli digitali e creativi – tendono sempre più a concentrarsi all'interno di aree urbane di grandi dimensioni e gli spazi di lavoro includono anche luoghi insoliti come biblioteche, caffè, ristoranti e forme di ricettività.

In questo contesto, gli ultimi dieci anni hanno visto un'ampia diffusione di luoghi di lavoro innovativi chiamati coworking spaces che danno ospitalità a lavoratori che svolgono attività con elevati contenuti tecnologici, professionali e di ricerca e hanno posizioni di lavoro autonomo, mettendo a disposizione una postazione in affitto per un periodo di tempo variabile, a seconda delle necessità, e usufruendo dei servizi offerti (i.e. segreteria, connessione wi-fi, sale riunioni, cucina, spazi per lo svago, corsi di formazione e coaching, baby-sitting).

Il coworking è nato come fenomeno spontaneo e autonomo sotto la spinta di soggetti privati; in seguito, la sua diffusione è stata sostenuta, in alcune aree, dalle amministrazioni pubbliche che, per favorire l'innovazione urbana, hanno offerto incentivi finanziari (voucher) ai coworkers. I fattori localizzativi che favoriscono la nascita di coworking space nelle aree urbane sono: economie di urbanizzazione (presenza di università, centri di ricerca, nodi di trasporto, reti, bar-ristoranti, negozi, servizi culturali e di intrattenimento), dimensione del mercato, qualità del lavoro, accessibilità al trasporto.

Alcuni studi hanno sottolineato il ruolo che possono avere i coworking spaces localizzati in aree poco dense e periferiche nella promozione dell'imprenditorialità locale oltre ad innescare processi di inclusione sociale e rigenerazione urbana con un conseguente miglioramento della qualità del contesto. L'esperienza dei coworking spaces apre ad una riflessione più ampia che percorre, in maniera trasversale, le innovazioni nei luoghi di lavoro: la flessibilità degli spazi e l'articolazione degli stessi tra zone dedicate e spazi di incontro e relax, in cui convivono situazioni di privacy e aree per socializzare, sono indispensabili per creare e sostenere il senso di gruppo.

La struttura dello spazio di lavoro deve essere modulare, per soddisfare le esigenze delle persone quando nuove idee richiedono nuove finalità dallo spazio.

Industriale

La presenza di un'area produttiva genera impatti sul sistema ecologico (bonifiche, efficienza energetica, lotta al consumo di suolo), sociale (servizi, lavoro, residenze), economico (sistema produttivo e relazioni con gli altri operatori economici) e culturale (promiscuità, contaminazione, risorse umane) del territorio su cui insiste.

La scelta localizzativa di un nuovo insediamento produttivo deve rispettare l'equilibrio tra gli effetti generati sui quattro diversi sistemi:

- priorità al riutilizzo o al completamento di aree produttive esistenti o dismesse o comunque di aree già urbanizzate;
- aree prive di vincoli idrogeologici, monumentali o architettonici, di natura paesistica ed ambientale;
- localizzazione in contesti economici vivaci, caratterizzati da dinamiche di crescita o di riconversione e, laddove possibile, lontano dagli insediamenti residenziali;
- localizzazione in aree dotate di condizioni di mobilità efficienti in connessione con i principali assi di comunicazione, nodi logistici, poli, reti infrastrutturali e sistemi di trasporto con particolare riferimento a quelli efficienti dal punto di vista ambientale (linee ferroviarie, fluviali, ecc.).

Prossimità ad aree residenziali

La vicinanza delle aree produttive a zone residenziali o di interesse pubblico è di solito percepita dalle comunità circostanti come elemento di disturbo e causa primaria di "malessere" (emissioni di fumi, polveri, rumore e odori sgradevoli, inquinamento visivo associato alla banalità dei manufatti edilizi della "vecchia economia", rischi per la sicurezza e la salute). Il nuovo approccio alla progettazione degli insediamenti industriali ha portato ad un parziale miglioramento sia delle caratteristiche estetiche che tecnologiche dei singoli edifici, attraverso l'introduzione di sistemi per il contenimento del rumore, delle emissioni nocive e di strutture per la mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti.

La necessità di localizzare le aree in prossimità delle aree residenziali comporta anche nuove opportunità: la nuova concezione di insediamento produttivo, che contempla anche il ricorso alla multifunzionalità d'uso, consente una coesistenza armonica delle attività produttive con funzioni urbane (centri sportivi, ricreativi, aree attrezzate,...) di servizio ai cittadini (congrue con quelle produttive), capaci di qualificare i luoghi di produzione ed elevare nel contempo gli standard di servizio per gli utenti.

Prossimità ad altre aree produttive

Il beneficio in termini di costi, derivante dalle economie di scala e da altre economie esterne, può essere valutato tenendo conto anche delle potenzialità per attivare percorsi di simbiosi industriale (con il sistema produttivo locale o con attrazione di nuovi investimenti) e puntando all'obiettivo di sostenere forme di economia circolare.

Esperienza APEA in Emilia-Romagna

Alla base della nascita del concetto delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate c'è la necessità di conciliare il necessario sviluppo economico con il rispetto e la tutela dell'ambiente. Le Apea sono, quindi, delle aree produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistiche, agricole o miste in cui si concentrano aziende e manodopera, e che hanno una gestione unitaria e integrata di infrastrutture, e servizi in modo da garantire la sostenibilità dello sviluppo e aumentare la competitività delle imprese insediate.

Le APEA sono caratterizzate dalla presenza e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire,

unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

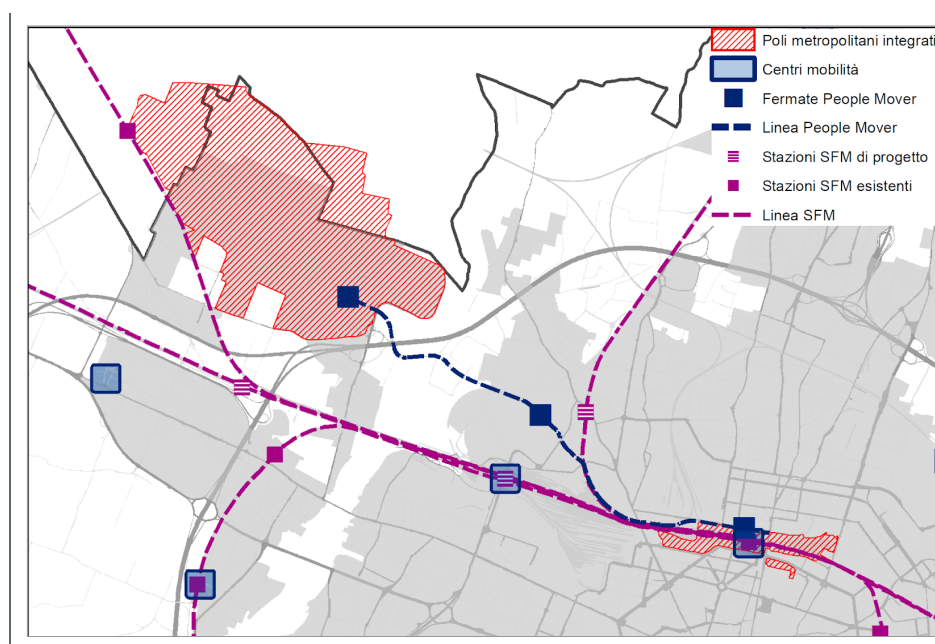
Di interesse ai nostri scopi gli obiettivi e le relative azioni che si devono conseguire con la certificazione Apea relativamente al sistema socio-economico e insediativo che risultano ancora oggi coerenti con il concetto di attrattività e sostenibilità dei siti produttivi:

- Includere destinazioni d'uso, spazi e servizi che assicurino sostenibilità ambientale, qualità sociale e competitività economica. AZIONI:
 1. Realizzare internamente all'area un Centro Servizi (considerando i servizi già presenti nell'area produttiva esistente), ovvero un luogo a servizio delle imprese e degli addetti ma fruibile anche dalla comunità locale (sportello bancario, ufficio postale, albergo/residence con centro congressi, centri per la formazione, asilo, mense, aree verdi attrezzate, farmacia, centro ricreativo, attrezzature sportive, locali di intrattenimento serale, ecc).
 2. Definire criteri o modalità (ad es. bando) che permettano di conoscere preventivamente (ed eventualmente orientare) la tipologia della attività che si andranno a insediare nell'Apea.
- Garantire la presenza degli spazi e dei servizi necessari per realizzare una gestione comune delle emergenze e della sicurezza. AZIONI:
 1. Realizzare un sistema antincendio d'area, o prevedere sistemi facilmente accessibili, esternamente agli spazi privati. Alimentare tale impianto con acque recuperate.
 2. Predisporre impianti, spazi e servizi per presidiare l'area (per la sicurezza e la gestione delle emergenze).
- Ottimizzare la configurazione delle reti e degli impianti tecnologici, e realizzare sistemi avanzati per le telecomunicazioni. AZIONI:
 1. Prevedere un'attuazione per "Unità minime di intervento" (UMI) e non per singoli lotti, al fine di evitare un'attuazione frammentata sia temporalmente che progettualmente.
 2. Realizzare dotazioni/sistemi per servizi di telecomunicazioni a tecnologia avanzata.
 3. Conferire la gestione delle reti interne all'Apea al Soggetto Gestore
 4. Realizzare gli eventuali nuovi elettrodotti, o il risanamento di quelli esistenti, adottando le soluzioni impiantistiche di più moderna tecnologia e di più sviluppata competenza, volte a ridurre al minimo il livello di induzione elettromagnetica ed annullare il numero degli esposti.
 5. Alloggiare le reti tecnologiche in appositi "cunicoli unici" (o "cunicoli intelligenti"). In alternativa prevedere che tutte le reti di distribuzione compatibili seguano comunque un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (corridoio di manto erboso, piuttosto che in terra battuta tale da ospitare verde decorativo o un percorso ciclo pedonale, cunicoli ispezionabili a lato strada...).
 6. Adottare le più moderne soluzioni tecnologiche e impiantistiche per ridurre al minimo l'inquinamento elettromagnetico indoor.



Poli metropolitani integrati, mobilità

All'interno di questa categoria troviamo i tre poli metropolitani integrati legati alla mobilità: aeroporto di Bologna Guglielmo Marconi, stazione ferroviaria Bologna Centrale e autostazione. I tre insediamenti appaiono come nodi di una vasta rete di collegamenti internazionali, europei e nazionali al sistema economico emiliano romagnolo, rafforzando il carattere aperto e dinamico della città bolognese. In particolare, la funzione della stazione è risultata ampliata e rafforzata dalla realizzazione e attivazione delle linee Alta Velocità e Alta Capacità (AV/AC).



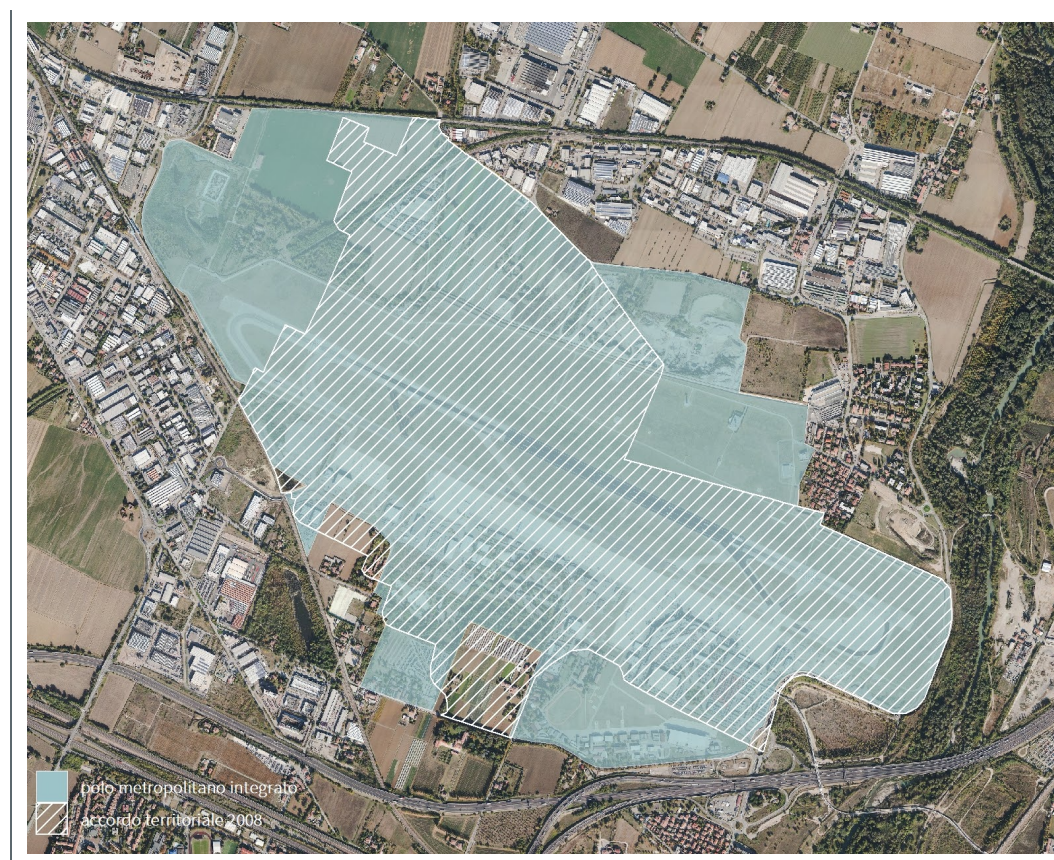
I poli presentano analoghi problemi di accessibilità; in particolare la posizione centrale di stazione e autostazione richiede soluzioni che tengano conto del loro intorno estremamente urbanizzato. Si rivela dunque essenziale la presenza di parcheggi ed aree di sosta nei pressi di questi insediamenti, oltre ad un efficace e veloce collegamento tra gli stessi, offerto dal People Mover (Marconi Express). Infine i tre poli, in virtù del loro carattere attrattivo, potrebbero ambire ad integrare luoghi di transito e accesso con qualificate funzioni urbane, intrecciando servizi di supporto alla mobilità ad un'offerta di opportunità commerciali, informative e di intrattenimento, destinate ai viaggiatori e al territorio. Aeroporto, stazione e autostazione esercitano una forte attrattività di persone e mezzi da un bacino di utenza di carattere sovracomunale. È ivi presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione della mobilità.

Caratteristiche. Significativo impatto sui sistemi:	Aeroporto		Stazione		Autostazione	
	Sì	No	Sì	No	Sì	No
ambientale	X			X		X
insediativo	X		X			X
mobilità	X		X		X	
qualità urbana	X		X			X

Aeroporto di Bologna Guglielmo Marconi

Tipologia: comma 2, lettera d) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, “*gli aeroporti, i porti e le stazioni ferroviarie principali del sistema ferroviario nazionale e regionale (d)*”.

Perimetrazione: L'Aeroporto di Bologna Guglielmo Marconi è individuato nel PTCP del 2004 come polo funzionale e in attuazione del PTCP è stato sottoscritto il 15 luglio 2008 l'Accordo Territoriale, recepito nella Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni vigente (in coerenza con Piano Strutturale Comunale). A seguito dell'approvazione del Piano di Sviluppo 2016-2030 l'area del parcheggio denominato “P4” nell'area dell'ex acquaparco diventerà sedime aeroportuale e sarà ridotta l'estensione dell'area prevista per la nuova aerostazione. Il PUG individua un perimetro che tiene conto delle modifiche suddette e che estende il perimetro del polo anche alle altre aree contermini del territorio urbanizzato al fine di consentire l'insediamento di funzioni integrative alle attività aeroportuali.



Dimensionamento dell'insediamento

STER del polo come individuato dal PUG 430 ha

STER del polo come individuato da AT 320 ha (in territorio comunale)

STER 245 ha (per le aree oggetto di Piano di Sviluppo 2016-2030);

Superficie complessiva (lorda) esistente (area terminal e area ovest) di 78.363 mq + 87.100 mq destinati a parcheggi (a raso e in struttura).

Assetto funzionale attuale

L'Aeroporto di Bologna Guglielmo Marconi è il portale strategico dell'accessibilità europea e internazionale al sistema economico emiliano-romagnolo.

Carichi insediativi – Parametri e indici riferiti alle attività aeroportuali oggetto del Piano di Sviluppo Aeroportuale 2016-2030 (approvato con Decreto n. 2680 del 12/02/2020 del Provveditorato Interregionale per le OO.PP. Lombardia - Emilia Romagna del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti,)

Successivamente all'approvazione del Piano di Sviluppo Aeroportuale 2009 – 2023 la società di gestione ha redatto l'aggiornamento del Master Plan definendone il nuovo orizzonte temporale al 2030 in ragione dell'andamento delle previsioni di crescita del traffico aereo più lento rispetto a quanto stimato; è pertanto previsto l'ampliamento del terminal esistente, dei moli imbarchi, dell'area cargo/spedizionieri, degli edifici destinati agli Enti di Stato e nuovi parcheggi cui si aggiungono: struttura ricettiva, stazione autobus, area di servizio (distributore carburanti con autolavaggio).

Stima passeggeri/aeromobili/merci-anno al 2030, nello scenario di base: 11,26 mln / 82.895 / 5,7 mln ton

Volumi: Sono previsti interventi di nuova costruzione per circa 1.063.400 mc (di cui 5.700 mc localizzati in Comune di Calderara di Reno e 310.200 mc destinati a parcheggi).

Dotazione parcheggi a servizio dell'aeroporto e gestiti dalla società AdB: 8.500 posti auto.

Mitigazioni/Compensazioni: fascia boscata a nord con ciclabile di collegamento Bargellino/Lippo.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg '85 - "zona aeroportuale – MA" (zona omogenea F).

Il piano comprende le aree destinate al mantenimento, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti aeroportuali esistenti e dei relativi servizi ed attività ad essi collegate.

Accordo Territoriale per il Polo funzionale aeroporto, sottoscritto il 15 luglio 2008 tra Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Comune di Calderara di Reno e SAB – Aeroporto di Bologna.

Definisce l'assetto infrastrutturale e territoriale dell'area, individuato dal PTCP come polo funzionale ai sensi della L.R. 20/2000, comprendendo le aree sulle quali è previsto lo sviluppo delle attività aeroportuali, le aree demaniali, le aree a nord, vocate alla salvaguardia delle funzioni aeroportuali, le aree a sud da destinare alla realizzazione di importanti funzioni economiche integrative e complementari correlate alle funzioni aeroportuali destinate a incrementare l'offerta di servizi connessi allo sviluppo dell'Aeroporto e le relative condizioni ambientali e di accessibilità. Viene prevista, all'interno del perimetro del polo, la realizzazione di una nuova aerostazione e lo spostamento della zona merci a ovest, oltre alla realizzazione di funzioni economiche integrative e complementari al traffico aereo, l'attuazione di interventi per garantirne la sostenibilità e il corretto inserimento nel contesto territoriale di riferimento. La capacità complessiva per le funzioni integrative e complementari all'interno del polo e all'esterno è di 65.000 mq di Su.

Decreto Ministeriale di Valutazione di Impatto Ambientale approvato con DVADEC - 2013 - 0000029 del 25 febbraio 2013, modificato dal DM 0000183 del 3 luglio 2014.

Con esso è stata decretata la compatibilità ambientale del Piano di Sviluppo Aeroportuale 2009-2023 definendone condizioni e prescrizioni la cui verifica di ottemperanza è in parte legata ai singoli interventi, quindi da verificare in relazione ai progetti definitivi.

Accordo Territoriale attuativo per la decarbonizzazione dell'aeroporto Marconi sottoscritto il 24 giugno 2015 tra Regione Emilia-Romagna, Città Metropolitana di Bologna, Comune di Bologna, Comune di Calderara di Reno, SAB – Aeroporto di Bologna, Tper_SpA e SRM Srl.

L'accordo ha come obiettivo principale la formalizzazione dei contenuti del progetto "D-air" finalizzato alla riduzione delle emissioni di anidride carbonica associate al sistema aeroportuale nonché la condivisione degli interventi e dei relativi impegni finalizzati alla realizzazione di Azioni per la decarbonizzazione dello scalo bolognese; è inoltre oggetto dell'Accordo la condivisione degli interventi

ambientali da finanziare con le risorse destinate alle compensazioni ambientali dal Piano di Sviluppo Aeroportuale ai sensi della prescrizione A.1 del decreto di VIA richiamato per cui la fascia boscata, comprensiva di percorso ciclabile (Bargellino/Lippo), risulta intervento prioritario.

Decreto Ministeriale di approvazione del Piano di Sviluppo Aeroportuale 2009-2023 (M:INF.PRBO.REGISTRO UFFICIALE.U.0013090.11-11-2015).

Il Piano di sviluppo, denominato anche masterplan, fornisce, per l'insieme dei sistemi funzionali dell'aeroporto, il quadro di riferimento all'interno del quale l'infrastruttura potrà evolversi e svilupparsi definendo il perimetro di sedime e la capacità massima in termini di movimenti di aeromobili, passeggeri e merci. Il Piano, approvato con decreto ministeriale l'11 novembre 2015, identifica quindi i principali interventi per l'ammodernamento ed il potenziamento dell'Aeroporto di Bologna sulla base delle ipotesi di evoluzione del traffico agli orizzonti temporali 2018 e 2023 ed in particolare programma la realizzazione di un nuovo terminal e della relativa viabilità di accesso.

Verifica di assoggettabilità a VIA relativa all'aggiornamento del Piano di Sviluppo Aeroportuale 2016-2030 conclusasi con esclusione dalla procedura di VIA nel rispetto di alcune prescrizioni (m_amte.DVA.Registro Decreti.R.0000434.26-11-2018).

Decreto Ministeriale di approvazione dell'Aggiornamento del Master Plan al 2030 e del progetto definitivo della fascia boscata a nord dell'aeroporto comprensivo di percorso ciclabile Bargellino/Lippo (M_INF.PRBO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0002680.12-02-2020).

La revisione del Piano di sviluppo si riferisce al periodo 2016-2030 in cui, in ragione del rallentamento dell'incremento del numero di passeggeri non è più programmata la nuova aerostazione, rimandata a sviluppi futuri; piuttosto si prevede l'ampliamento del terminal esistente con nuovi moli partenze e la completa riorganizzazione dell'area land-side con nuovi parcheggi multipiano, a raso e interrati, un albergo, stazione bus, area di servizio con autolavaggio funzionale alle attività di autonoleggio. Anche l'espansione territoriale dell'area cargo ad ovest viene ridimensionata. I nuovi orizzonti temporali si estendono al 2020, 2025 e 2023.

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

> PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Obiettivi principali all'interno del Piano sono assicurare la qualità architettonica e funzionale del sistema della nuova aerostazione attraverso lo svolgimento di un concorso pubblico di progettazione; migliorare e garantire l'accessibilità del polo metropolitano; migliorare e garantire le condizioni di qualità ambientale e di sicurezza dell'aeroporto e del suo intorno.

Lo scenario infrastrutturale complessivo, ai fini della sostenibilità, prevede il potenziamento:

- I. dell'accessibilità pubblica tramite il nuovo collegamento dedicato con la Stazione Centrale in sede propria (People mover); completato
- II. dell'accessibilità privata di scala territoriale, con un nuovo accesso (casello/svincolo) autostradale/tangenziale, posto a sud e in posizione baricentrica rispetto ai nuovi assetti; non previsto da AdB;
- III. dell'accessibilità privata di scala metropolitana, con la realizzazione dell'Intermedia di pianura nel tratto compreso tra Calderara di Reno e Trebbo e le relative connessioni alla rete viaria locale; a carico di ASPI tra le opere connesse al potenziamento del Nodo di Bologna (sistema tangenziale e autostradale di Bologna);
- IV. potenziamento/realizzazione della viabilità di collegamento esistente tra l'Intermedia di pianura e l'Aeroporto, in particolare con la nuova strada individuata dal PSC di Calderara di connessione alle vie Predazzo, Due Scale, Aldina e Triumvirato;
- V. dell'accessibilità privata di scala locale, con l'adeguamento della via dell'Aeroporto e della via Fornace, fino alla zona industriale del Bargellino (via Commenda), e in connessione con il nuovo collegamento viario verso sud;
- VI. dell'accessibilità ciclopedonale, con la realizzazione di un percorso in sede protetta tra la frazione di Lippo e il parco Lungo Reno; tratto compreso nel progetto di fascia boscata quale opera di compensazione e mitigazione da localizzare con procedura ministeriale comprensiva di apposizione di vincolo espropriativo nell'ambito dell'approvazione del MP 2016-2030;
- VII. di via del Vivaio con il suo completamento, oggetto di procedimento unico comunale.

> RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Disciplina di cui all'articolo 69, scheda d'ambito "Aeroporto".

> Strumenti e modalità di attuazione

Le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, sono soggette alle procedure di cui al Dpr 18 aprile 1994 n. 383 e all'articolo 54 della Lr 24/2017. Per tutte le altre trasformazioni si applicano le procedure di cui alla Lr 15/2013 e Lr 24/2017.

Presenza di accordi territoriali

Accordo Territoriale per il Polo aeroporto sottoscritto il 15 luglio 2008 tra Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Comune di Calderara di Reno e SAB – Aeroporto di Bologna che prevede attività integrative e complementari da conformare in relazione ai contenuti dell'Accordo sottoscritto di 96.000 mq Sul, ovvero 65.000 mq Su, per:

1. attività di servizio e assistenza ai passeggeri e di supporto alla movimentazione delle merci

- (catering, magazzini spedizionieri e attività simili a valenza economica per la società di gestione aeroportuale);
2. funzioni sinergiche a quelle principali (direzionali, congressuali, ricettive e commerciali di livello comunale).

Stazione ferroviaria di Bologna centrale

Tipologia: Comma 2, lettera d) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, "gli aeroporti, i porti e le stazioni ferroviarie principali del sistema ferroviario nazionale e regionale (d)".

Perimetrazione: La perimetrazione è derivante dall'Accordo Territoriale sottoscritto il 18 luglio 2006 e recepito nella Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni (2008).



Dimensionamento dell'insediamento

STER del polo come individuato dal PUG 34 ha
STER ed SU esistenti non reperiti.

Assetto funzionale attuale

La Stazione ferroviaria di Bologna centrale rappresenta uno dei principali nodi della rete ferroviaria italiana, luogo di connessione e distribuzione dei traffici nazionali ed europei, la cui funzione è ampliata e rafforzata dalla realizzazione e attivazione delle linee Alta Velocità e Alta Capacità (AV/AC). La Stazione centrale di Bologna è anche snodo della mobilità urbana, per la convergenza della rete SFM, la presenza di fermate del trasporto pubblico locale su gomma sia a nord che a sud della stazione e della futura linea di tram, la presenza di parcheggi interrati e multipiano nelle adiacenze, e la connessione con il servizio delle linee dell'autostazione, nonché per il collegamento ciclabile per la presenza del sottopasso ciclabile.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg'85 - "zona ferroviaria – MF, MSFM" (zona omogenea F).

Designa la zona come destinata alla realizzazione di nuove linee ferroviarie, all'ampliamento, alla riqualificazione di quelle esistenti e alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario. Era destinata inoltre alla realizzazione di impianti, attrezzature e immobili relativi al Servizio Ferroviario Metropolitano e alle connesse infrastrutture per l'accessibilità.

Delibere del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica. Programma delle opere strategiche - Programma "Grandi stazioni", legge n. 443/2001 n. 121 del 21 dicembre 2001, n. 10 del 14 marzo 2003, n. 129 del 6 aprile 2006, n. 61 del 22 luglio 2010.

> *Stazione Storica*

Il progetto di restyling della stazione storica, finanziato con Legge obiettivo e risorse FS gestito da Grandi Stazioni, è diviso in due parti:

1. opere interne, ovvero il restauro della stazione storica, con inserimento di nuovi servizi al viaggiatore per cui GS Retail Spa ha informato della necessità di mantenere una elevata flessibilità rispetto agli usi insediabili (pubblici esercizi/attività commerciali) in funzione degli effettivi assegnatari degli spazi, per cui comunicherà progressivamente eventuali variazioni rispetto al progetto approvato con Legge obiettivo poi oggetto di varianti migliorative nel 2010.
2. opere esterne, ovvero il sottopasso che sbarca in piazza xx settembre, la realizzazione del piano parcheggio interrato/kiss and ride di piazza Medaglie d'oro, l'interramento della corsia nord di viale Pietramellara.

> *Nuova stazione AV*

Grandi Stazioni ha manifestato nel 2013 l'interesse e la necessità di procedere con l'iter di autorizzazione per l'allestimento del piano Hall secondo un progetto che individua circa 4.500 mq di superficie da destinare ai servizi per i viaggiatori quali pubblici esercizi, esercizi commerciali e locali per operatori ferroviari.

Il progetto della Stazione AV approvato nella Conferenza dei Servizi del 1997 prevedeva la realizzazione di attività commerciali nel piano -2 (1.600 mq di Su per attività commerciali e ristorative). Il gruppo FS ritiene tuttavia che tale progetto non sia più attuale in quanto le attività sono di dimensione troppo ridotta per i format commerciali oggi in uso. Le Schede di dettaglio, complemento del Rue, nello specifico la scheda *de8.2 organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature*, sono state modificate definendo le condizioni di utilizzo dei locali interrati per alcune destinazioni specifiche quali servizi alle infrastrutture, superfici di vendita, attività secondarie o di completamento di spazi ai piani fuori terra, lasciando piena potestà all'Ausl sulla deroga ai sensi dell'Art.65 del D.Lgs 81/2008 rispetto all'utilizzo dei locali interrati da adibire ad attività che prevedano la presenza continuativa di lavoratori. Nel corso del 2015 la Commissione per l'Interpello si è espressa relativamente alla possibile permanenza dei lavoratori nei locali interrati per l'intera durata della giornata contrattuale.

Grandi Stazioni avrebbe dovuto procedere da un lato con il confronto con l'organo di vigilanza (Ausl) sul provvedimento di autorizzazione atto a consentire l'utilizzo dei locali interrati, studiando le idonee soluzioni tecnico-impiantistiche per garantire le dovute condizioni di aerazione, illuminazione e microclima; dall'altro lato a presentare istanza al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per l'avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 3 del DPR 18 aprile 1994 n. 383 e articolo 54 della LR 24/2017 in quanto il progetto complessivo non risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti relativamente alle superfici che eccedono quanto già oggetto della Conferenza dei Servizi del 1997.

> *Aree ferroviarie dismesse*

Poc Rigenerazione di Patrimoni pubblici relativamente ai sub-comparti: Ravone, Prati di Caprara (comparti Est, Ovest, Nord, Sud), Ex Polfer ed Ex Oma.

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Tra gli obiettivi principali del piano vi sono la realizzazione di una nuova stazione quale efficiente nodo di interscambio modale regionale e metropolitano; la realizzazione di una nuova parte di città che saldi la frattura storica tra il nucleo antico e la Bolognina mediante un sistema di architetture e percorsi

che renda fruibile e percepibile questa nuova continuità. Inoltre, i contenuti di cui all'articolo 3 dell'Accordo Territoriale.

POC (presenza e scadenza di previsioni di trasformazione o qualificazione funzionale e urbanistica, livelli prestazionali da raggiungere per garantire accessibilità e compatibilità ambientale, opere di infrastrutturazione individuate come necessarie)

All'interno del perimetro del Polo vigono le previsioni del Poc Rigenerazione di patrimoni pubblici relativamente al sub-comparto N-4 Ex Oma.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Disciplina di cui all'articolo 69.

Strumenti e modalità di attuazione

I progetti di costruzione ed ampliamento di impianti ferroviari predisposti dall'ente e delle opere connesse sono soggette alle procedure di cui all'Art. 25 della Legge 17 maggio 1985 n. 210.

L'Accordo sottoscritto ha avuto seguito con diversi accordi specifici che approfondiscono quello del 2006, tra i quali l'accordo procedimentale relativo al concorso internazionale di progettazione per il nuovo complesso di stazione (vinto da Isozaki ma finora non attuato) e il successivo ricorso ad un Accordo di Programma per la riqualificazione delle aree ferroviarie, i cui contenuti sono stati poi integrati nelle previsioni del Poc Rigenerazione di patrimoni pubblici.

Gli accordi sottoscritti a seguito dell'Accordo territoriale sono i seguenti:

1. Accordo tra Comune di Bologna, Provincia di Bologna, Regione Emilia-Romagna e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. relativamente ad impegni reciproci volti a favorire la realizzazione dell'opera pubblica denominata "People Mover" (14 marzo 2007);
2. Accordo procedimentale tra Comune di Bologna e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. per l'espletamento del concorso internazionale di progettazione per il nuovo complesso integrato nell'ambito della Stazione di Bologna centrale (19 giugno 2007);
3. Accordo tra Comune di Bologna, Provincia di Bologna, Regione Emilia-Romagna e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. relativamente agli impegni reciproci volti a favorire la realizzazione degli interventi infrastrutturali a supporto della nuova Stazione ferroviaria di Bologna (19 giugno 2007);
4. Accordo tra Ministero delle Infrastrutture, Ministero dei trasporti, Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Comune di Bologna e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. per il completo sviluppo ed attuazione del Servizio Ferroviario Metropolitano bolognese (SFM) Bologna (19 giugno 2007);
5. Accordo attuativo del 7 novembre 2012, in un'ottica di riqualificazione e rigenerazione urbana coerente con il Psc, il P.U.V. Bologna è stato ricondotto nell'ambito delle nuove previsioni normative al P.U.Va.T. - Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale di cui all'Art. 3-ter D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001, così come modificato dall'Art. 27 co. 2 D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011, alla scopo di ottimizzare gli obiettivi di coordinamento, armonizzazione, semplificazione e riduzione dei tempi dei processi di valorizzazione urbanistica avviati.

Presenza di accordi territoriali

L'Accordo Territoriale sottoscritto il 18 luglio 2006 tra Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Comune di Bologna e Rete Ferroviaria Italiana SpA ha riconosciuto alla Stazione un alto valore strategico ed ha evidenziato la necessità di procedere verso un progetto urbanistico d'insieme, confermando pienamente la centralità del nuovo complesso della stazione nel sistema della mobilità metropolitana, provinciale, regionale e nazionale.

L'Accordo indica 120.000 mq di Slp (superficie lorda di pavimento) per funzioni urbane complementari di carattere commerciale, direzionale e ricettivo a cui aggiungere un 5% di superfici da destinare alla realizzazione di attrezzature di interesse collettivo.

Oltre a queste capacità edificatorie è ammessa la realizzazione di servizi di stazione primari, secondari e connettivo fino ad un massimo di 42.000 mq di Slp.

Tali previsioni devono essere conformate.

Autostazione

Tipologia

Comma 2, lettera d) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, *“gli aeroporti, i porti e le stazioni ferroviarie principali del sistema ferroviario nazionale e regionale (d)”*.

Perimetrazione

La perimetrazione è derivante da PTCP, recepito nella Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni (estratto Tavola dei vincoli ed Estratto Tav. 3 – Assetto evolutivo degli insediamenti, delle reti ambientali e delle reti per la mobilità del PTCP, Foglio Nord). Il perimetro dell'intervento di riqualificazione inserito nella variante al Poc 2009 non coincide perfettamente con quello del polo metropolitano, potrebbe tuttavia rimanere il medesimo considerato che l'attuale comprende il parcheggio retrostante il parco della Montagnola in parte pubblico ed in parte di pertinenza dell'Autostazione. Andrebbe rivista la cartografia del Rue che classifica entrambi i parcheggi come VER del Parco della Montagnola.



Dimensionamento dell'insediamento

STER di 21.310 mq.

Il dato relativo alla Su non è stato reperito.

Assetto funzionale attuale

L'Autostazione, infrastruttura unica in Italia per dimensioni e traffico, risponde a esigenze di mobilità, informazione, comfort dei viaggiatori che utilizzano il trasporto collettivo commerciale su gomma. L'Autostazione di Bologna punta ad assumere il profilo della moderna stazione polifunzionale, in cui i servizi di supporto alla mobilità si intrecciano strettamente a un'offerta integrata di opportunità commerciali, informative e di intrattenimento, destinate non solo ai viaggiatori, ma anche al territorio. Al pari dell'aeroporto e della stazione ferroviaria centrale, l'Autostazione rafforza il ruolo di Bologna quale nodo di una vasta rete di collegamenti nazionali ed internazionali, oltre che provinciali e regionali, rafforzando ulteriormente il carattere di città aperta e dinamica.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg '85 Zona per attrezzature tecnologiche CT (Zona omogenea F) nell'ambito della zona omogenea A.

Variante al Poc 2009, esecutiva dalla data di pubblicazione sul Burert del 31 dicembre 2014, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione OdG n. 356/2014, che disciplina l'intervento di riqualificazione dell'Autostazione delle corriere (scaduto a dicembre 2019).

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

L'Art. 9.4 delle Norme del PTCP elencando i poli funzionali presenti sul territorio provinciale di Bologna, tra cui la Stazione Centrale e l'Autostazione, indirizza la progettazione verso numerosi obiettivi tra cui il miglioramento "dell'accessibilità del polo alla scala urbana e territoriale, sia con il trasporto collettivo che con quello privato e la mobilità non motorizzata" e l'integrazione del mix funzionale, dove consentito dall'accessibilità. Il Piano della Mobilità Provinciale (variante specifica del PTCP del 31/01/09) individua l'area Stazione-Autostazione come internodo tra la Ferrovia, il Sistema Ferroviario Metropolitano, il Trasporto Pubblico Locale e il trasporto privato su gomma. Alla luce del progetto della nuova Stazione ferroviaria, risulta preminente la verifica di accessibilità e integrazione tra il trasporto collettivo su gomma, pubblico e privato, e il traffico ferroviario, metropolitano o regionale/nazionale, integrazione che garantisca la buona interazione tra i diversi poli individuati nel territorio bolognese, tra cui per esempio gli ospedali, l'aeroporto, la fiera e l'università.

L'Art. 27 del Psc al punto 5 definisce obiettivi, prestazioni e modalità di intervento, in particolare per le Prestazioni (generalmente riferite all'ambito storico tessuto compatto).

La disciplina delle destinazioni d'uso dovrà prevedere la conferma dell'uso abitativo, garantendo la presenza di servizi pubblici di base e di esercizi commerciali di prossimità, e stabilire criteri di compatibilità per l'insediamento di attività economiche di carattere direzionale e terziario.

Gli interventi di carattere trasformativo dovranno avere un alto livello di qualità formale, con uso di linguaggi architettonici contemporanei adeguati al contesto, e operare per riqualificare gli ambienti di minor pregio, anche mediante la sostituzione di edifici incongrui oggi esistenti. La qualificazione dello spazio pubblico dovrà essere perseguita confermando il disegno del piano ottocentesco, utilizzando congrue modalità di organizzazione dello spazio che riguardino tutte le sue componenti.

POC (presenza e scadenza di previsioni di trasformazione o qualificazione funzionale e urbanistica, livelli prestazionali da raggiungere per garantire accessibilità e compatibilità ambientale, opere di infrastrutturazione individuate come necessarie)

La trasformazione è disciplinata da una variante al POC 2009, esecutiva dalla data di pubblicazione sul Burert del 31 dicembre 2014, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione OdG n. 356/2014.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

L'edificio dell'Autostazione è compreso all'interno del "Piano di valorizzazione Commerciale e Qualificazione dell'area compresa tra Stazione Centrale, Bovi Campeggi, Manifattura delle Arti e piazza dell'VIII Agosto", ed è classificato dal Rue come Edificio di interesse documentale del moderno (Art.57 del Rue).

> Destinazioni d'uso (secondo la classificazione previgente)

- (3a) Attività direzionali in strutture complesse;
- (3b) Attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq;
- (4b) Commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali alimentari e non;
- (4c) Commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 1500 mq) alimentari e non;
- (4d) Commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq) alimentari e non e attività di servizio alla casa e alla persona;
- (5a) Accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, ostelli, studentati;
- (5c) Attività di pubblico esercizio;
- (6b) Spettacolo, sport, cultura, tempo libero in medio-piccole di capienza fino a 400 utenti contemporanei;
- (7d) Servizi per la mobilità (stazioni, autostazioni, parcheggi pubblici oltre i 30 posti auto o 900 mq di superficie).

Qualora, al momento dell'attuazione dell'intervento, il soggetto attuatore intendesse introdurre altri usi ammessi dalla norma d'ambito Art. 60 del Rue (compreso l'uso 6a), tali modifiche potranno essere proposte con la presentazione di una richiesta di Valutazione preventiva di un nuovo progetto, in modo da consentire all'Amministrazione Comunale di effettuare la Valutazione di sostenibilità

specifica per l'intervento che si intende attuare, in riferimento alle nuove destinazioni d'uso, in maniera analoga a quanto fatto in occasione della stesura del presente Poc. In ogni caso le dotazioni territoriali individuate nella scheda normativa non potranno essere diminuite.

> *Carichi insediativi - Parametri e indici*

Sul esistente fuori terra = 6.155 mq

Sul esistente seminterrata = 10.860 mq

Vt esistente = 45.780 mc

Sul in ampliamento = fino a un massimo di 1450 mq

Vt in ampliamento = 5150 mc, di cui 425 mc posizionabili in copertura.

> *Dotazioni / Misure per la sostenibilità*

Il comma del Poc individua ed elenca interventi e prestazioni che costituiscono l'insieme delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature d'Ambito che, assieme alle dotazioni ecologiche e ambientali indicate per ogni intervento dalla Valsat, garantiscono la sostenibilità complessiva dell'intervento di riqualificazione dell'Ambito.

L'assetto finale dell'ambito dovrà soddisfare le esigenze delle nuove funzioni insediate senza costituire un aggravio per gli ambiti urbani circostanti, che anzi dovranno avvantaggiarsi della riqualificazione. È infatti da perseguire una completa integrazione sia a livello locale sia in rapporto alla città e al territorio.

Gli interventi per la realizzazione delle dotazioni territoriali d'Ambito sono:

- a. Riqualificazione dello spazio pubblico antistante l'edificio dell'Autostazione, con eliminazione del parcheggio esistente a raso, e realizzazione di una migliore connessione ai percorsi pedonali esistenti e agli spazi storici adiacenti, considerando un generale ripensamento della piazza XX Settembre;
- b. Adeguamento del sistema attuale di accesso privato carrabile all'area, prevedendo dal retro del lotto sia l'ingresso che l'uscita, mentre sul fronte la sola uscita, limitando l'area destinata alla minor superficie possibile. La disponibilità di posti auto del parcheggio interrato, in seguito alla razionalizzazione degli spazi, deve essere incrementata.
- c. Collegamento ai percorsi ciclabili esistenti, considerando anche il tratto di tangenziale ciclabile in viale Masini di recente realizzazione. All'interno dell'area si devono posizionare stalli bici in misura superiore allo stato di fatto.
- d. I collegamenti pedonali e gli attraversamenti devono essere migliorati e resi più riconoscibili, soprattutto in direzione centro, stazione centrale e binari est. In alcuni punti, come l'accesso dal retro, i percorsi devono essere ripensati completamente per assicurare continuità, sicurezza e visibilità. Si devono inoltre migliorare e implementare i collegamenti con il Parco della Montagnola, sfruttando il percorso esistente parallelo alle mura e collegandosi sia al retro dell'area in via del Pallone attraverso la rampa Serra Maggiore sia verso via Indipendenza.
- e. Riqualificazione del marciapiede delimitato da viale Masini e dal prospetto laterale dell'Autostazione.

Non è prevista cessione di dotazioni territoriali, dal momento che le aree sono già di proprietà comunale.

I parcheggi pubblici dovuti per l'intervento di riqualificazione e ampliamento possono essere monetizzati; nel caso si preferisca individuarli all'interno del parcheggio interrato, dovranno essere oggetto di specifico successivo Accordo/Convenzione con l'Amministrazione. La quota afferente le altre dotazioni può essere monetizzata.

Le azioni contrassegnate dalle lettere a), b) e c), ricadendo all'interno dell'area in diritto di superficie, sono parte integrante dell'intervento di riqualificazione sotto tutti i punti di vista e verranno progettate e realizzate dal soggetto attuatore, con la supervisione del Comune; per quanto riguarda invece i lavori individuati con le lettere d) ed e), le opere, progettate contestualmente all'edificio e relative pertinenze, sono qualificate come opere pubbliche e saranno realizzate dal Comune impiegando le risorse derivanti dai contributi edilizi, compresa la eventuale monetizzazione delle dotazioni non realizzate.

I parcheggi pertinenziali, da quantificare ai sensi dell'Art. 30 del Rue, sono sempre individuabili nel piano interrato esistente: ai sensi della DCR 1253/99 e smi, essi devono essere liberamente e gratuitamente accessibili dai clienti dell'attività commerciale.

Le misure per la sostenibilità prevedono che per la tutela dell'edificio dell'Autostazione, l'eventuale ampliamento sotto lo sbalzo dovrà mantenere leggibile la struttura, garantendo un arretramento rispetto allo spigolo esterno dello sporto di almeno un terzo della profondità dello sbalzo totale esistente. I materiali dovranno essere uniformi, leggeri e trasparenti, e la gestione della vetrine nel tempo dovrà essere unitaria e improntata su criteri di qualità estetica. Sul retro l'aumento volumetrico dovrà rimanere al di sotto delle pensiline esistenti. L'intervento di efficientamento energetico dell'edificio dovrà comunque tutelare l'edificio secondo i parametri espressi nel capitolo Prestazioni, considerando che tutte le coperture sono ampiamente visibili dal parco della Montagnola: a questo proposito, vi si ritiene ammissibile l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari solo a fronte di una verifica dell'impatto visivo.

Con riferimento all'intersezione tra via Capo di Lucca e viale Masini si chiede uno studio dettagliato della stessa al fine di verificare gli eventuali adeguamenti e/o possibili miglioramenti attuabili per tale assetto circolatorio (maggiore razionalizzazione dei flussi veicolari, ciclabili e pedonali al fine di limitarne al minimo le interferenze reciproche).

A questo proposito si precisa che, per non sovraccaricare l'uscita, la rampa di ingresso/uscita dal parcheggio su viale Masini dovrà essere mantenuta a doppio senso.

Per quanto riguarda la mobilità ciclabile e pedonale, oltre alla ricucitura dei percorsi tra l'Autostazione e il Piazzale Est della Stazione Ferroviaria tramite compatibilizzazione con il progetto della "Tangenziale delle biciclette", si richiede di intervenire sull'esistente percorso pedonale di collegamento tra il parco della Montagnola e via Indipendenza valutandone (previa verifica della sezione che dovrà essere di almeno 4 m) la possibilità di renderlo anche ciclabile e provvedendo alla progettazione e realizzazione di un adeguato impianto di illuminazione del medesimo a carico degli attuatori.

Si precisa che, rendendo pedonale la piazza prospiciente via Indipendenza, attualmente utilizzata come parcheggio, e la soppressione delle attuali postazioni dedicate ai taxi, stalli moto e bici, sarà necessaria l'individuazione di una loro nuova collocazione sempre all'interno dell'area di intervento.

La zona oggetto del presente studio rientra all'interno della Classe IV della classificazione acustica.

Dovrà essere posta una particolare cura nei confronti della confinante zona verde, anche prevedendo soluzioni di mitigazione.

> *Misure per la sostenibilità: Aria*

Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione con ampliamento, si dovrà prevedere la sistemazione dell'area esterna verso piazza XX Settembre, creando una piazza pedonale qualificata. Dovrà essere valorizzato il percorso a lato della mura, creando un collegamento pedonale e/o ciclabile tra la zona dell'Autostazione e di Piazza XX Settembre con via del Pallone e via Capo di Lucca. Dovranno essere messi in sicurezza e migliorati i percorsi e gli attraversamenti pedonali nei pressi dell'accesso di via Capo di Lucca.

> *Rumore*

Il progetto dovrà essere supportato da una Documentazione di Impatto Acustico, redatta ai sensi della normativa vigente e della Classificazione acustica comunale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la compatibilità acustica dell'intervento in riferimento sia al traffico veicolare indotto, sia al rumore indotto dalle eventuali aree di carico/scarico merci e dagli impianti esistenti e di progetto.

In particolare, dovrà essere dimostrato che il traffico indotto dall'intervento non generi, presso i ricettori esistenti, il superamento dei limiti normativi o, qualora fossero già superati, un sensibile incremento degli stessi.

Dovrà essere prestata particolare attenzione all'ubicazione delle eventuali aree di carico/scarico merci e alla viabilità di accesso alle stesse, che dovranno essere collocate nei punti più distanti e/o schermati rispetto ai ricettori. Analoga attenzione dovrà essere prestata al posizionamento dei nuovi impianti tecnici, al fine di limitare quanto più possibile le immissioni sonore presso i ricettori potenzialmente impattati. In riferimento alle sorgenti sonore puntuali (aree carico/scarico, impianti esistenti e di progetto), dovrà essere dimostrato il rispetto sia dei limiti assoluti, sia di quelli differenziali. Dovrà essere posta una particolare cura nei confronti della confinante zona verde, anche prevedendo soluzioni di mitigazione.

> *Acqua*

Le edificazioni previste non impattano in modo significativo sul sistema idrico esistente. Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue. Si specifica che per gli usi non domestici il consumo stimato dovrà essere parametrizzato al consumo domestico, come avviene per gli scarichi.

Le misure di sostenibilità per la tutela qualitativa delle acque reflue dovranno prevedere la realizzazione di reti separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'Art. 55 del Rue, con recapito alla fognatura pubblica mista delle acque nere. Gli scarichi fognari esistenti dovranno essere verificati e se necessario adeguati secondo quanto previsto dal vigente Regolamento del Servizio Idrico Integrato. Per le acque bianche, nel caso in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile il loro riutilizzo o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno, potrà essere predisposto il recapito nel Canale Aposa – Moline, previo nullaosta del Consorzio della Chiusa di Casalecchio.

> *Suolo e Sottosuolo*

Nel caso di passaggi da uso insediato di tipo 3,4,7d ad altro uso, occorrerà dimostrare attraverso un'indagine circa le attività svolte sul lotto e la presenza di potenziali fonti di contaminazioni, la compatibilità del sito in relazione all'uso che si intende insediare. In relazione alla presenza dell'officina e della centrale termica, in quanto potenzialmente contaminanti, saranno da accertare le attività svolte in sito ed eventualmente predisporre un piano di indagine ai sensi dell'articolo 242 del DLgs 152/2006 e s.m.

Nel caso in cui siano da prevedersi attività di scavo, sarà necessario preliminarmente acquisire il nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica.

> *Rifiuti*

L'aumento della produzione dei rifiuti, dovrà essere stimato in relazione all'aumento di attività specifiche e dovranno essere trovati spazi idonei per il deposito delle diverse frazioni, che attualmente vengono depositate in un'area residuale nel piazzale delle partenze. La taratura del servizio di raccolta verrà effettuata sulla base della quantità di rifiuti prodotti, previa verifica se, ai sensi dei regolamenti vigenti, si tratti di rifiuti assimilati o meno. In caso di piena assimilazione, il servizio sarà a carico del Gestore del servizio di raccolta, previo deposito con le modalità concordate e negli spazi allo scopo individuati, che dovranno risultare di facile accesso per il Gestore stesso. Per quanto riguarda i materiali derivanti dalle demolizioni, questi non saranno di norma riutilizzati in situ e pertanto il loro recupero potrà avvenire tramite conferimento ad apposito impianto esterno al sito di produzione.

> *Energia*

Gli impianti meccanici a servizio dell'edificio oggetto di intervento dovranno essere realizzati nel rispetto della Normativa vigente e progettati in modo tale da far conseguire all'edificio un elevato livello prestazionale energetico, in armonia con le scelte progettuali architettoniche e strutturali da adottare.

Oltre alla realizzazione di un'unica centrale termica e frigorifera ad alto rendimento, andrà previsto un impianto solare termico e fotovoltaico con pannelli piani su falde secondarie, al fine di minimizzarne l'impatto visivo dal Parco della Montagnola. Sarà necessario valutare, mediante calcolo preliminare, il consumo energetico per il riscaldamento/raffrescamento e per la produzione di acqua calda sanitaria che permettano il raggiungimento della classe energetica "A" secondo quanto previsto dalla Delibera Regionale 156/2008 e 1366/2011 della Regione Emilia-Romagna. Al fine di raggiungere tale obiettivo, dovranno essere attuati anche degli interventi sull'involucro edilizio, nel rispetto del vincolo comunale ("edificio di interesse documentale del moderno"), per il quale la riqualificazione deve avvenire "compatibilmente al mantenimento delle caratteristiche formali, plastiche e volumetriche dell'edificio".

Il nuovo intervento dovrà in ogni caso essere attuato in modo tale da consentire di leggere chiaramente i prospetti "nel disegno, nell'unitarietà, nella consistenza materiale e nelle finiture", art. 57 del Rue.

> *Elettromagnetismo*

Relativamente alle alte frequenze, dovrà essere verificato che in nuovi volumi non si sovrappongano alle aree in cui si ha un superamento dei valori di attenzione e obiettivi di qualità imposti dalla normativa vigente.

Relativamente alle basse frequenze, tutte le DPA associate alla rete di trasporto, distribuzione e produzione dell'energia elettrica esistenti o di nuova realizzazione, anche a servizio degli impianti di produzione di energia rinnovabile, non dovranno interessare zone in cui è prevista la presenza di persone per periodi superiori a 4 ore giornaliere.
Qualora non sia possibile eliminare l'interferenza delle DPA con le aree in cui è prevista la permanenza di persone per periodi superiori a 4 ore/giorno, sarà necessario schermare gli elementi che provocano le emissioni.
Tutte le eventuali nuove linee MT dovranno essere realizzate in cavo interrato e ad elica visibile (elicord).
La realizzazione di nuove cabine MT/bt dovrà essere conforme a quanto previsto nell'articolo 49 del RUE.

> Verde e spazio pubblico

Il verde pubblico esistente nelle aree limitrofe dovrà svolgere un ruolo di indirizzo nella progettazione degli spazi pubblici, sia da un punto di vista ambientale, che architettonico. La realizzazione di una piazza pubblica qualificata sulla porzione di Piazza XX Settembre antistante l'Autostazione, attualmente adibita a parcheggio, dovrà contribuire ad unificare in modo significativo l'impianto del verde pubblico già presente nell'area.

Dovranno essere sviluppate e migliorate le connessioni con le aree verdi limitrofe, in particolare con il giardino della Montagnola attraverso il percorso in fregio alle vecchie mura, in modo da aumentare anche la permeabilità est-ovest tra le aree antistanti l'Autostazione su via Indipendenza e via Capo di Lucca - via del Pallone. Nella progettazione degli spazi all'interno del parco sarà da preferirsi l'utilizzo di materiali che riducano l'impatto edilizio, per quanto possibile.

> Mobilità

Con riferimento alla dotazione di PU si precisa che, qualora non ne fosse prevista la monetizzazione, dovrà essere oggetto di specifico successivo Accordo/Convenzione con l'Amministrazione per assoggettarla alla disciplina della sosta pubblica. Si richiede inoltre che gli stalli pubblici siano fisicamente distinti ed identificabili rispetto ai pertinenziali.

Con riferimento all'intersezione tra via Capo di Lucca e viale Masini si chiede uno studio dettagliato della stessa al fine di verificare gli eventuali adeguamenti e/o possibili miglioramenti attuabili per tale assetto circolatorio, (maggiore razionalizzazione dei flussi veicolari, ciclabili e pedonali al fine di limitarne al minimo le interferenze reciproche).

A questo proposito si precisa che, per non sovraccaricare l'uscita su via Indipendenza con la totalità dei flussi generati dal nuovo intervento, la rampa di ingresso/uscita dal parcheggio su viale Masini dovrà essere mantenuta a doppio senso. Per quanto riguarda la mobilità ciclabile e pedonale, oltre alla ricucitura dei percorsi tra l'Autostazione e il Piazzale Est tramite compatibilizzazione con il progetto della "Tangenziale delle biciclette", si richiede di intervenire sull'esistente percorso pedonale di collegamento tra il parco della Montagnola e via Indipendenza valutandone (previa verifica della sezione che dovrà essere di almeno 4 m) la possibilità di renderlo anche ciclabile e provvedendo alla progettazione e realizzazione di un adeguato impianto di illuminazione del medesimo a carico degli attuatori.

Si precisa che, qualora l'intervento preveda di rendere pedonale la piazza prospiciente via Indipendenza, attualmente utilizzata come parcheggio e di sopprimere le attuali postazioni dedicate ai taxi, stalli moto e bici, sarà necessaria l'individuazione di una loro nuova collocazione sempre all'interno dell'area di intervento.

Strumenti e modalità di attuazione

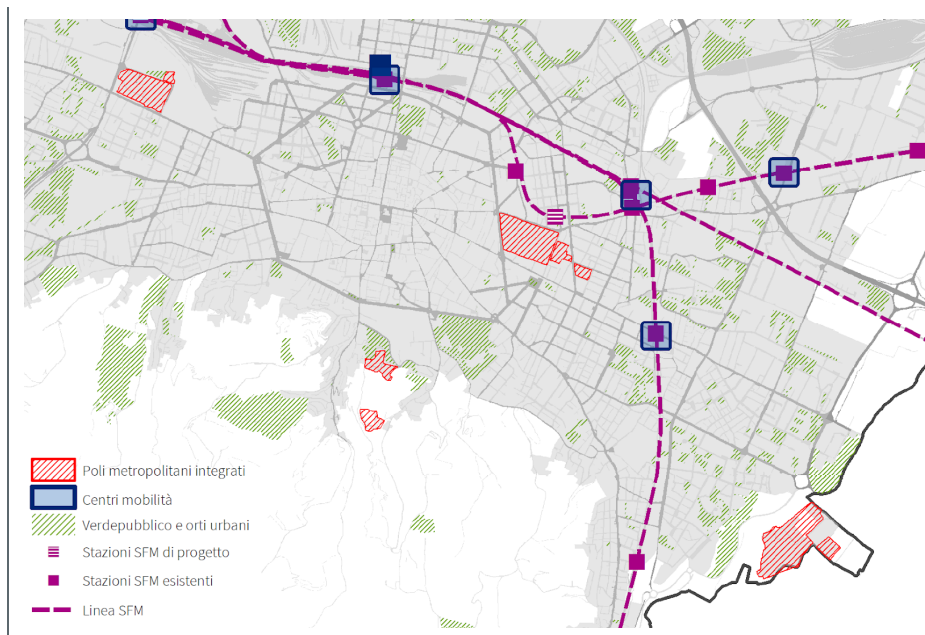
L'intervento sull'area dell'Autostazione si attua mediante intervento edilizio diretto, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 4 delle N.T.A. del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali, previa approvazione del progetto preliminare (individuato attraverso il bando di gara citato nella premessa della Relazione Illustrativa) da parte della Conferenza dei Servizi indetta da Autostazione di Bologna S.r.l., in quanto ente non territoriale competente. Per l'esecuzione delle opere pubbliche esterne all'area in diritto di superficie il progetto sarà approvato in linea tecnica dal competente Settore dell'Amministrazione Comunale. Nel 2015 è stata bandita la "Gara d'appalto per intervento di riqualificazione del complesso dell'Autostazione di Bologna" ma l'appalto non è stato aggiudicato; al momento è stata presentata la Scia PG 434151/2018, che prevede opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento dei servizi igienici, della sala d'attesa, degli uffici di Autostazione di Bologna Srl e dell'atrio d'ingresso del Piazzale Est delle autocorriere, al fine di rendere maggiormente adeguati gli spazi alla domanda sempre crescente.

Presenza di accordi territoriali

Accordo territoriale non adottato.

Poli metropolitani integrati, centri di eccellenza sanitaria

All'interno della categoria possiamo trovare i poli ospedalieri Ospedale Bellaria, Ospedale Maggiore, Policlinico Sant'Orsola-Malpighi, Istituto Ortopedico Rizzoli. Le strutture ospedaliere - e in particolare l'Ospedale Maggiore ed il Policlinico Sant'Orsola-Malpighi - offrono servizi di alta specializzazione in campo medico ed hanno rilevanza sovracomunale e nazionale.



Gli insediamenti necessitano di potenziamenti qualitativi delle strutture per le attività loro connesse (universitarie, ospedaliere, diagnostiche) e per poter meglio rispondere ai bisogni assistenziali degli utenti. Si rivelano altresì necessari per le strutture in territorio più densamente urbanizzato (Ospedale Maggiore e Policlinico Sant'Orsola-Malpighi) interventi volti al miglioramento dei sistemi della mobilità e dell'accessibilità (viabilità nell'intorno del comparto di mezzi di emergenza e privati, percorsi pedonali, parcheggi) e conseguenti incrementi di verde pubblico, anche in vista di una maggiore qualità ambientale ospedaliera.

Gli ospedali esercitano una forte attrattività di persone e mezzi da un bacino di utenza di carattere sovracomunale. È ivi presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione scientifica.

Caratteristiche. Significativo impatto sui sistemi:	Ospedale Bellaria		Ospedale Maggiore		Sant'Orsola - Malpighi		Istituto Rizzoli	
	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
ambientale		X	X			X		X
insediativo		X	X		X			X
della mobilità		X		X	X		X	
della qualità urbana		X		X	X		X	

Policlinico Sant'Orsola-Malpighi

Tipologia

Comma 2, lettera f) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, "i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica (f)".

Perimetrazione

La perimetrazione del polo è derivante dall'Accordo Territoriale sottoscritto il 15 ottobre 2002 recepito nella Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni.



Dimensionamento dell'insediamento

STER del perimetro PUG : 221.700 mq

Il Rue definisce una Su massima pari a circa 187.411 mq, la quale risulta realizzata.

Assetto funzionale attuale

L'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna Policlinico S. Orsola - Malpighi è un ospedale molto antico (il primo nucleo risale al 1592) ed è sede della Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università Alma Mater Studiorum di Bologna. Si colloca nel cuore della città di Bologna con un'estensione di circa 1,8 Km e un'organizzazione logistica che si struttura in 27 Padiglioni che ospitano le Unità Operative del Policlinico. Ogni giorno circa 20.000 persone accedono al Policlinico (personale dipendente, studenti e docenti universitari, pazienti, visitatori e fornitori). Il Policlinico è centro di riferimento nazionale ed

internazionale per diverse patologie; ogni anno sono organizzati, nelle sue sedi interne, eventi didattico-formativi ai quali partecipano professionisti di fama nazionale e internazionale. L'organizzazione interna è strutturata in 9 Dipartimenti ad attività integrata (ospedaliera e universitaria), una tipologia di organizzazione che consente di assicurare l'esercizio delle attività assistenziali, didattiche e di ricerca, cui afferiscono le 87 Unità Operative. È dotato di 1.487 posti letto con un organico di 5.185 dipendenti, compresi i ricercatori e i medici universitari; vi si effettuano circa 65.000 ricoveri all'anno e oltre 3.000.000 di prestazioni specialistiche per esterni.

Il Policlinico si configura come presidio di rilevanza nazionale, dalla funzione di eccellenza per il sistema territoriale. Importante è il suo potenziamento qualitativo per la diagnostica, per le attività universitarie legate al settore sanitario e per rispondere a bisogni assistenziali di secondo e terzo livello.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg'85 - "zona per attrezzature sanitarie – CH.7 Policlinico S. Orsola" (zona omogenea F).

Accordo Territoriale e Accordo di Programma per la riqualificazione funzionale e gestionale del complesso ospedaliero S. Orsola-Malpighi, sottoscritti il 15 ottobre 2002.

La loro attuazione, inerente la realizzazione del Polo Tecnologico, Polo Chirurgico, Polo Cardiologico – Cardiochirurgico, risulta conclusa e per cui si confermano obiettivi e indirizzi riferiti alla riqualificazione. La verifica dell'ottemperanza agli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma si è conclusa positivamente in data 9 ottobre 2015.

Poc Attrezzature e Industrie Insalubri.

Con il Piano sono state approvate nel 2016 le previsioni che consentono, in relazione alle esigenze manifestate dall'Azienda Ospedaliera - Policlinico S. Orsola-Malpighi, l'ammodernamento delle strutture esistenti e la riqualificazione del complesso ospedaliero al fine di rispondere alle necessità di riorganizzazione funzionale, anche mediante la costruzione di nuovi edifici con volumetrie maggiori e tecnologicamente avanzati. Questi sono infatti ritenuti strategici per lo sviluppo dell'Azienda, per cui sono state individuate le scelte programmatiche più urgenti. Queste risultano essere:

1. *Polo Oncologico – Dipartimento ad Attività Pubblico-Privata (D.A.P.P.) e di Ematologia*, che prevede la realizzazione di un piano integrato delle attività di oncologia ed ematologia (assistenza, ricerca e didattica) finalizzato alla continuità assistenziale. Questo, collocato su un padiglione di nuova costruzione collegato al Padiglione 8 – Ematologia, permette unità logica e funzionale alle diverse attività oggi svolte in aree diverse e l'ottimizzazione delle risorse impegnate. Per realizzare il nuovo edificio Polo Oncologico sarà necessario demolire il Padiglione 7 e parte del Padiglione 8, recuperare la relativa volumetria e costruire un nuovo edificio tecnologicamente adeguato.
2. *Polo Cardio-Toraco-Vascolare – Edificio Storico Ex-Ocullistica (concluso)*
Il progetto del Polo Cardio - Toraco - Vascolare ha previsto la demolizione dei Padiglioni 22 (Campanacci) e 23 (Ocullistica), ad esclusione della parte storica che si affaccia sul viale interno del Policlinico di cui è stata recuperata la parte storica (Ala G). Il nuovo corpo di fabbrica si sviluppa attualmente su 2 livelli (piano seminterrato e piano terra), con previsione e predisposizione strutturale di una futura sopraelevazione del nuovo volume realizzato.

Altri interventi rilevanti conformati sono:

1. Polo Materno infantile (in corso di realizzazione)

Le nuove esigenze di sviluppo riguardano la realizzazione del Polo "materno-infantile" per cui, al fine di concentrare e ottimizzare le funzioni legate al tema della nascita, si rende necessario riqualificare il padiglione 4 (Ginecologia e ostetricia) mediante realizzazione di un nuovo edificio, funzionalmente collegato a tutti i livelli a quello esistente realizzato nel 1930. Nel complesso, la trasformazione prevede: la demolizione del padiglione 21 (ex Cardiologia) e la realizzazione di alcuni interventi sui padiglioni 13 (Pediatria) e 16 (Pronto Soccorso Pediatrico) prevedendo l'eliminazione di volumi incongrui, pur legittimi; l'ampliamento del padiglione 4, lungo via Albertoni, mediante la realizzazione di un nuovo volume. Tale soluzione comporta l'abbattimento di alcune alberature tutelate, a fronte della riqualificazione di altre aree verdi del Policlinico.

Per i lavori di riqualificazione delle strutture dell'area pediatrica nell'ambito del Polo materno infantile (Padiglioni 4, 10, 13 e 16), comprensivi dell'ampliamento del reparto di Ginecologia e Ostetricia (Padiglione 4) e della demolizione del reparto di Cardiologia (Padiglione 21), è stato espresso nulla osta in deroga alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con **Delibera consiliare PG 404830/2018, DC/PRO/2018/11** del 1 ottobre 2018.

A fronte di una riduzione di Su pari a circa 614 mq, l'incremento volumetrico necessario a garantire gli attuali standard per la funzione sanitaria è pari a circa 12.737 mc fuori terra. Non sono dovute dotazioni pubbliche; è prevista una riduzione della quota di parcheggi pertinenziali dovute da Rue in ragione del non incremento del carico urbanistico così come interventi di qualificazione del verde mediante una fascia arbustiva lungo via Albertoni, tetto, pareti e patii verdi nel nuovo volume, recupero di aree prative e alberate a seguito delle demolizioni.

2. Centrale di trigenerazione (concluso)

L'intervento ha previsto la riqualificazione della centrale tecnologica presso il Padiglione 19 del Policlinico S. Orsola. Tale riorganizzazione ha comportato la realizzazione di una centrale termica, una centrale di trigenerazione ed una centrale frigorifera. Poiché gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi dal Rue vigente, questi sono stati oggetto di deroga mediante **Delibera di Consiglio comunale OdG 423/2013** in relazione alla quale sono stati acquisiti i pareri della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia, della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio e dell'U.I. Verde e Tutela del Suolo del Settore Ambiente ed Energia. Successivamente, il progetto è stato oggetto di autorizzazione unica ai sensi del D.Lgs. 115/2008 essendo già stato sottoposto a procedura di screening che ha sancito la non assoggettabilità a procedura di VIA.

3. Torre biomedica (localizzazione approvata - (Decreto Provveditoriale n. 10843 del 25/06/2020)

La Torre Biomedica ospiterà infrastrutture tecnologicamente avanzate per la ricerca e un plesso per la didattica capace di soddisfare le esigenze dell'intera offerta formativa in ambito medico.

L'opera, ideata e da realizzarsi a cura dalla stessa Università di Bologna, sorgerà all'interno del Polo metropolitano sanitario "Policlinico S. Orsola-Malpighi", compreso in ambito storico specializzato, nell'area attualmente occupata dal Padiglione 22 (isola ecologica), su cui prenderà forma la Torre Biomedica, e dal Padiglione 17 (Cup) dove si realizzerà il plesso per la didattica. Il procedimento ministeriale di localizzazione di opera pubblica (Art. 3 Dpr 383/1994), tra cui rientrano le funzioni universitarie o ad esse riconducibili, si è concluso con il Decreto Provveditoriale n. 10843 del 25/06/2020; il Consiglio comunale ha espresso l'assenso, mediante delibera, in quanto gli interventi non risultavano conformi agli strumenti urbanistici vigenti. Pur confermando la presenza all'interno del Polo metropolitano sanitario delle attività universitarie legate a tale settore, la Superficie utile realizzabile è infatti destinata al potenziamento delle attività sanitarie sia in relazione ai Poli già attuati (Cardiologico, Chirurgico e Tecnologico) che in relazione ai Poli ancora da attuare (Oncologico-Ematologico programmato dal Poc All - e Polo materno infantile recentemente oggetto di deroga al Rue). Università e Azienda ospedaliera, proprietaria degli immobili di cui Università risulta beneficiaria di uso perpetuo, hanno perfezionato a tale fine un Accordo. In relazione agli usi insediati non sono dovute dotazioni pubbliche. I parcheggi pertinenziali sono reperiti in relazione al tipo d'intervento (Art. 115 del Rue).

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Il Psc conferma le quote di sviluppo previste nel Prg previgente (fino a un massimo di mq 187.411 di Su) per la realizzazione del Polo cardiologico e del Polo chirurgico.

Il potenziamento del complesso ospedaliero dovrà avvenire in coerenza con lo studio (giugno 2002) degli effetti sul sistema ambientale e territoriale e nel pieno rispetto degli impegni assunti nello specifico Accordo di programma per quanto concerne il sistema della mobilità e dell'accessibilità, i parcheggi pubblici e pertinenziali, gli interventi di mitigazione e compensazione tesi al miglioramento della qualità ambientale interna all'area ospedaliera, con particolare riferimento alla protezione acustica, al sistema del verde, alla laminazione delle acque meteoriche e al risparmio idrico.

POC (presenza e scadenza di previsioni di trasformazione o qualificazione funzionale e urbanistica, livelli prestazionali da raggiungere per garantire accessibilità e compatibilità ambientale, opere di infrastrutturazione individuate come necessarie)

Le previsioni del Poc Attrezzature e Industrie insalubri, scheda P-1, approvato con delibera PG n. 401296/2016 dal Consiglio Comunale con ODG n. 389 del 12 dicembre 2016, del Polo Oncologico - Ematologico riguardano un incremento di Su pari a 6.955 mq, di cui 6.675 mq destinati al Polo Oncologico - Dipartimento ad Attività Pubblico-Privata (D.A.P.P.) e 280 mq al Polo Cardio-Toraco-Vascolare - Edificio Storico ex-Oculistica. L'Ambito conserva dunque la sua destinazione a uso ospedaliero e universitario. Gli usi si articolano dunque nel seguente modo:

- Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc.
B: -(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedali e socio-sanitari; -(7c) servizi per la formazione universitaria.

Le misure per la sostenibilità descritte nella relativa Scheda di Valsat del Poc All sono da recepirsi in fase di progettazione degli interventi e da verificarsi nell'ambito del procedimento di attestazione di

conformità (di competenza di Azienda USL).

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Ambito storico specializzato n. 18 “Complesso ospedaliero Policlinico Sant'Orsola-Malpighi” (Situazione Mazzini, Quartiere San Donato-San Vitale).

Classificazione del Rue: OSP – ospedali, attrezzature e spazi collettivi di proprietà pubblica e uso pubblico.

Oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 del presente articolo, sono ammessi interventi di nuova costruzione, fino al raggiungimento di una SU massima di 187.411 mq in tutto l'Ambito.

Strumenti e modalità di attuazione

I progetti edilizi di modifica del patrimonio esistente o di nuova costruzione degli enti pubblici non territoriali, relativi agli immobili di proprietà pubblica finalizzati alle attività istituzionali, costituiscono opere pubbliche di interesse regionale, provinciale, comunale ai sensi dell'articolo 10 comma 1 della Lr 15/2013. Pertanto, detti interventi edilizi non sono soggetti a titolo abilitativo. Gli interventi edilizi costituenti suddette opere pubbliche sono approvati dagli stessi enti con le procedure di cui al richiamato articolo 10 della Lr 15/2013. Di tale approvazione deve essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale per svolgere i controlli di cui alla Lr 23/2004.

Le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, e le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, sono soggette alle procedure di cui al Dpr 18 aprile 1994 n. 383 e all'articolo 54 della Lr 24/2017.

Presenza di accordi territoriali

Accordo territoriale tra Provincia, Comune di Bologna, Azienda Ospedaliera S.Orsola-Malpighi, Alma Mater Studiorum Università di Bologna e Regione Emilia-Romagna sottoscritto il 15 ottobre 2002.

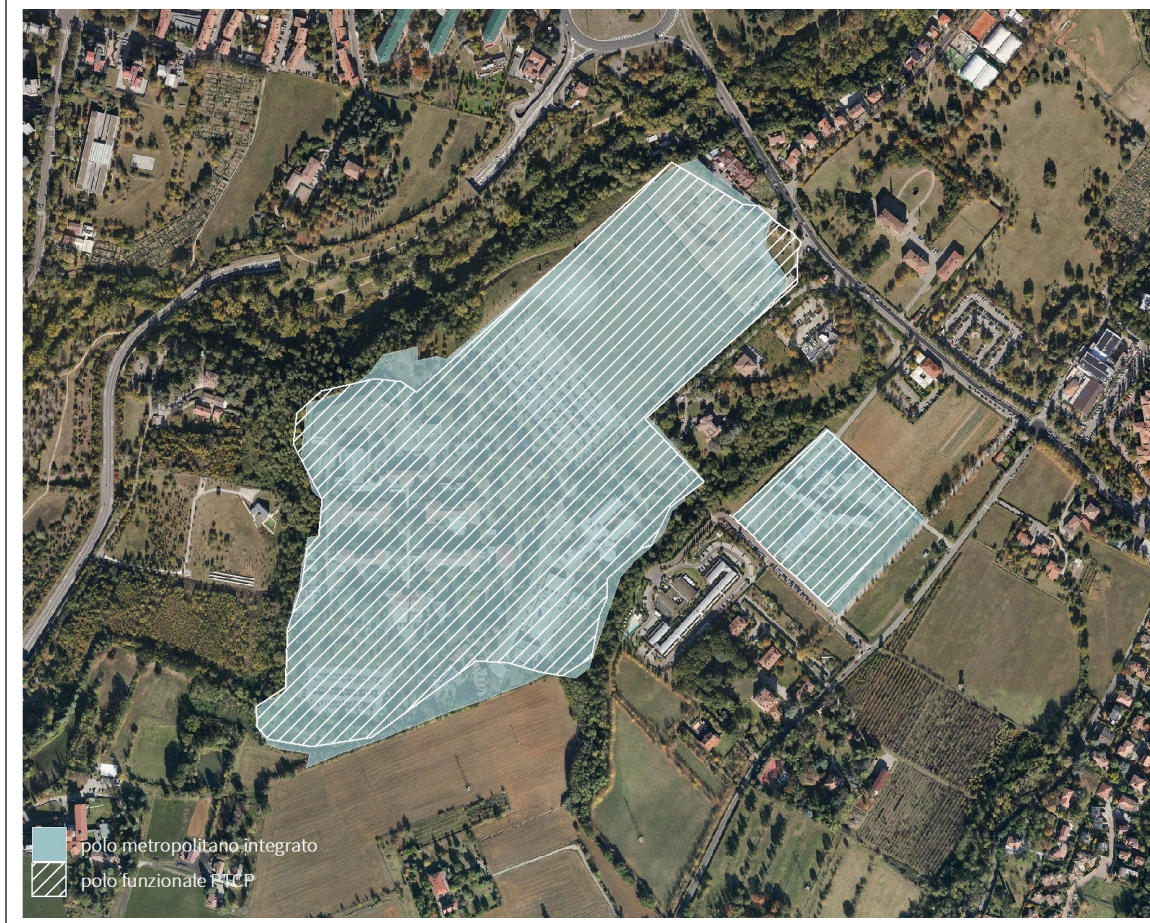
Ospedale Bellaria

Tipologia

Comma 2, lettera f) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, “*i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica (f)*”.

Perimetrazione

La perimetrazione del polo è definita da PTCP.



Dimensionamento dell'insediamento

St ed Su esistenti non sono stati reperiti.
 STER perimetro del PUG: 269.900 mq

Assetto funzionale attuale

Il Polo comprende una struttura ospedaliera e altre attività sanitarie e assistenziali.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg'85 - "zona per attrezzature sanitarie - CH, CH4 - CRI Comitato Provinciale di Bologna, CH5 - Ospedale Bellaria" (zona omogenea F).

Psc - Ambito in trasformazione.

Vengono qui confermate le previsioni del Prg previgente, in cui sono localizzati:

- a. *Ospedale Bellaria*
massima Su ammassa pari a 69.000 mq (già previsti dal Prg '85).
- b. *Hospice pediatrico (ex nuova sede della Croce Rossa Italiana - Comitato Provinciale di Bologna)*
Su fino a un massimo di 8.000 mq (ad oggi risultano autorizzati 4.708 mq).
A seguito della permuta tra Croce Rossa Italiana e Fondazione Hospice Maria Teresa Chiantore Seràgnoli Onlus la Fondazione è divenuta proprietaria dell'intera area di via Altura (individuata tra le attrezzature di proprietà privata e uso pubblico - Attrezzature socio sanitarie - SOS) ed ha ottenuto il titolo abilitativo, convenzionato (convenzione approvata con OdG 291/2015), per la realizzazione di un Hospice pediatrico di riferimento regionale, quale struttura privata accreditata, rivolto a bambini e adolescenti fino a 17 anni eleggibili a ricevere trattamenti specialistici di Cure palliative pediatriche e alle loro famiglie.
- c. *Centro Polifunzionale Madre Teresa di Calcutta*
Su fino a un massimo di 9.500 mq.
Sono consentiti modesti ampliamenti di entità non superiore al 10% dell'esistente (ampliamenti ulteriori richiedono un nuovo Accordo Territoriale).

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Ruolo e obiettivi della trasformazione sono legati alla riqualificazione delle strutture ospedaliere per corrispondere al tipo di servizio richiesto e al potenziamento e sviluppo di altre attività sanitarie e assistenziali. L'operazione di qualificazione delle dotazioni territoriali rientra nelle strategie della Città del Savena, in particolare per la collocazione della struttura sanitaria e la sua integrazione con le aree di interesse paesaggistico del parco del Savena e di quello dei Gessi Bolognesi.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Potrebbero disporre dei 7.000 mc delle attrezzature, art 45 comma 4 "... fatte salve le eventuali diverse indicazioni per specifiche aree o attività previste dal Psc vigente".

Strumenti e modalità di attuazione

I progetti edilizi di modifica del patrimonio esistente o di nuova costruzione degli enti pubblici non territoriali, relativi agli immobili di proprietà pubblica finalizzati alle attività istituzionali, costituiscono opere pubbliche di interesse regionale, provinciale, comunale ai sensi dell'articolo 10 comma 1 della Lr 15/2013. Pertanto, detti interventi edilizi non sono soggetti a titolo abilitativo. Gli interventi edilizi costituenti dette opere pubbliche sono approvati dagli stessi enti con le procedure di cui al richiamato articolo 10 della Lr 15/2013. Di tale approvazione deve essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale per svolgere i controlli relativi alla Lr 23/2004. Il completamento dell'attuazione dell'attrezzatura di proprietà privata e uso pubblico - Attrezzature socio sanitarie (SOS) avviene attraverso intervento edilizio diretto previa stipula di una convenzione con il Comune di Bologna relativamente al vincolo dell'immobile all'uso, da trascrivere, e garanzia del prevalente uso ed interesse pubblico dell'attrezzatura.

Presenza di accordi territoriali

Accordo territoriale non adottato.

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e mezzi (da un bacino di utenza di carattere sovracomunale). Nessun significativo impatto sui sistemi ambientale, insediativo, della mobilità urbana e della qualità urbana. È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione scientifica.

Ospedale Maggiore Carlo Alberto Pizzardi

Tipologia

Comma 2, lettera f) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, "i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica (f)".



Dimensionamento dell'insediamento

La St è pari a circa 142.000 mq.

Per il caso specifico non è possibile definire la Su esistente in quanto soggetto alle procedure abilitative speciali ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 15/2013. Tuttavia, al momento dell'approvazione del Poc All la Su massima ammissibile residua corrispondeva a 5.920 mq di Su per l'edificio atrio/accoglienza e 12.504,50 mq per la struttura ospedaliera propriamente intesa, sulla Su complessiva di 122.000 mq.

Assetto funzionale attuale

Qualificazione di una grande struttura pubblica che concorre alla riorganizzazione degli spazi esterni e dei servizi alla città, strategia perseguita nella Città della via Emilia Ponente (PSC).

La struttura ospedaliera offre un servizio di alta specializzazione in campo medico rivolto soprattutto alla cura e degenza di pazienti con rilievo sovracomunale/nazionale.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

PRG '85, approvata con la variante OdG 186/2007.

Prevedeva nella specifica scheda la possibilità di incrementare la Su esistente, fino a un massimo di 122.000 mq al fine di poter adeguare gli edifici attuali alle nuove esigenze emerse e alle nuove norme di settore. Nel corso del tempo sono stati sottoscritti vari accordi e convenzioni fino a che l'intervento è stato inserito nel Poc sotto descritto.

Poc All. approvato dal Consiglio Comunale con delibera Odg n. 389 del 12/12/2016 - PG n. 401296/2016 - e in vigore dall'11/1/2017.

In riferimento all'area dell'Ospedale Maggiore, aggiorna la precedente previsione del PRG '85. L'Art. 12 definisce le indicazioni normative specifiche dettagliando le caratteristiche dell'intervento in termini di prestazioni richieste, capacità insediativa, infrastrutture e dotazioni, meglio specificate di seguito. Per quanto riguarda la sostenibilità degli interventi e la loro compatibilità ambientale si fa riferimento alle condizioni stabilite dalla Valsat.

Convenzione tra Comune di Bologna e AUSL (dicembre 2017).

La convenzione disciplina le modalità di realizzazione dell'intervento, la cessione e la gestione delle aree e delle opere e la gestione delle aree verdi.

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Qualificazione di una grande struttura pubblica che concorre alla riorganizzazione degli spazi esterni e dei servizi alla città, strategia perseguita nella Città della via Emilia Ponente. Gli obiettivi principali sono i seguenti: riorganizzare e riqualificare l'assistenza sanitaria adeguando le strutture ospedaliere al tipo di servizio richiesto e realizzare un parcheggio pubblico interrato per liberare e valorizzare le aree libere esterne.

La disciplina dell'Art. 12 del Poc All, in vigore dall'11 gennaio 2017, definisce le indicazioni normative specifiche dettagliando le caratteristiche dell'intervento in termini di prestazioni richieste, capacità insediativa, infrastrutture e dotazioni, meglio specificate di seguito. Per quanto riguarda la sostenibilità degli interventi e la loro compatibilità ambientale si fa riferimento alle condizioni stabilite dalla Valsat.

Il complesso ospedaliero offre servizi ospedalieri e sociosanitari alla popolazione di livello sovralocale. Per l'edificio atrio/accoglienza è consentito l'insediamento di usi complementari a quello ospedaliero, articolati nel seguente modo:

- (3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili);
- (4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq - limitatamente farmacia, profumeria, cartoleria, minimarket, edicola), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri);
- (5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).

> Carichi insediativi – Parametri e indici

L'intervento è disciplinato da una scheda del Poc All il cui perimetro dell'intervento non coincide perfettamente con quello del polo funzionale, pertanto quest'ultimo potrebbe essere rivisto.

Si prevede di utilizzare 5.920 mq di Su per l'edificio atrio/accoglienza e 12.504,50 mq per la struttura ospedaliera propriamente intesa.

> Dotazioni / Misure per la sostenibilità

Le dotazioni da reperire sono le seguenti:

- minimo 30.000 mq di verde pubblico, comprensivo del verde pensile che insisterà sul parcheggio in struttura di largo Nigrisoli ed il verde residuale di arredo dei parcheggi;
- 856 posti auto destinati a parcheggi pubblici PU;
- 747 posti auto destinati a parcheggi pertinenziali PE.

Poiché gli interventi di riorganizzazione della sosta previsti sul tratto Est-Ovest di via dell'Ospedale sono strettamente legati all'adeguamento della strada stessa, a seguito dell'elaborazione del nuovo disegno urbanistico del comparto Prati di Caprara di cui al Poc "Rigenerazione di patrimoni pubblici", la dotazione di parcheggio ivi previsto dalla presente trasformazione potrà essere modificata coerentemente con le previsioni e gli interventi suddetti.

Le misure per la sostenibilità, indicate nella relativa Scheda di Valsat e di seguito riportate, parte integrante del Poc, sono da adottare in fase di progettazione degli interventi e da verificarsi nell'ambito del procedimento di conformità.

> Mobilità

Le misure di sostenibilità necessarie per l'attuazione dell'intervento consistono nella realizzazione del potenziamento dei parcheggi pubblici e nella sistemazione della parte di via dell'Ospedale più prossima alla via Emilia Ponente. Nello specifico il progetto prevede la realizzazione di interventi volti a migliorare la viabilità nell'intorno del comparto, sia per i mezzi di emergenza che per quelli privati; a

facilitare i percorsi pedonali, realizzare una fermata unica, per il Trasporto Pubblico Locale, collocata sulla Via Emilia a ridosso dell'Ospedale Maggiore.

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in struttura, con un piano semi interrato, in corrispondenza di largo Nigrisoli; la realizzazione di due parcheggi pubblici, uno a raso e previsto sotto alla struttura di Prati di Caprara (che rimarrà pertinenziale nella parte superiore) e uno in struttura (previsto nella zona Ovest della Sede AVIS); la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ed in struttura situati ad est della sede AVIS; la regolarizzazione della sosta su strada di via dell'Ospedale nel tratto compreso tra la via Emilia e l'accesso all'area della centrale tecnologica.

L'incremento più rilevante riguarda gli stalli di sosta previsti per la zona antistante l'ingresso principale, che passeranno dagli attuali 136 a 362. Gli stalli per il personale afferente alla struttura passeranno da 677 a 744.

Per quanto attiene la differenza relativa al numero di stalli auto presente tra lo studio di fattibilità, la Convenzione del 2012 e la scheda Prg '85, visto l'esito delle indagini condotte da AUSL sull'utilizzo della sosta nel comparto su cui sorge l'Ospedale Maggiore, si ritiene che, essendo di modesta entità, tale riduzione possa essere considerata non problematica, tenendo comunque conto che il progetto di AUSL prevede un aumento della dotazione complessiva di stalli rispetto allo stato attuale.

Per quanto attiene l'area di parcheggio che insiste sull'area demaniale a sud della Centrale Tecnologica, pari a circa 60 posti auto, si precisa che questa è da considerarsi di primaria importanza per il servizio di interesse pubblico che riveste in quanto è il bacino di sosta immediatamente più prossimo al Reparto Maternità dell'Ospedale Maggiore. Dal momento che detta area ricade nell'ambito del piano di valorizzazione dell'area di Prati di Caprara del Poc Rigenerazione di Patrimoni Pubblici, si ritiene opportuno precisare che, nelle more che essa rientri nel patrimonio demaniale del Comune di Bologna, occorrerà garantire agli utenti dell'Ospedale Maggiore la continuità del servizio che esso già ad oggi svolge (in tal senso si richiama quanto precisato nella Conferenza dei servizi di cui al verbale PG 399657/2015).

L'accessibilità carrabile privata al comparto, in termini di passi carrai, andrà studiata nel dettaglio conformemente a quanto previsto dal Codice della Strada e dal Regolamento Comunale dei Passi Carrai del Comune di Bologna. Inoltre andranno verificate e risolte le eventuali problematiche derivanti dall'interferenza dei varchi carrai con i percorsi ciclo-pedonali transitanti in corrispondenza degli stessi.

> Rumore

Dovrà essere prodotta una Doima finalizzata a quantificare puntualmente le ricadute acustiche, nei confronti dei ricettori esterni e della struttura ospedaliera, indotte dalla movimentazione delle auto nelle aree di parcheggio e lungo la viabilità nel nuovo assetto di progetto. Qualora fosse prevista la realizzazione e/o modifica di impianti tecnici, dovrà essere verificata la compatibilità acustica in riferimento sia ai limiti assoluti, sia a quelli differenziali di immissione sonora. Si ricorda che tali verifiche dovranno considerare la sinergia degli impianti di progetto con quelli esistenti.

La verifica sul rispetto dei limiti differenziali dovrà essere condotta nelle condizioni di massimo disturbo, ossia considerando il funzionamento a regime degli stessi (impianti esistenti e di progetto) in occasione dell'ora di morbida del traffico veicolare.

> Acque superficiali

Le strategie che si intenderanno adottare, relativamente al risparmio e riuso delle acque, dovranno essere sviluppate e descritte nella fase di approvazione dei progetti. Si specifica che per gli usi non domestici il consumo stimato dovrà essere parametrizzato al consumo domestico, come avviene per gli scarichi.

Le misure di sostenibilità per la tutela qualitativa delle acque reflue dovranno prevedere la realizzazione di reti separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'Art. 55 del Rue. Si precisa che in merito al recapito nel reticolo idrografico superficiale, eventuali problemi altimetrici potranno essere superati con adeguate dotazioni impiantistiche in uscita dalla laminazione e non dovranno di norma costituire motivo di non allacciamento. Resta inteso che, nei casi di interventi di ampliamento di complessi esistenti, tali misure sono da applicarsi limitatamente alle parti di nuova edificazione.

Nei progetti in cui sono previste aree compatte destinate a parcheggi di estensione superiore a 1.000 mq, occorre rispettare quanto previsto dall'Art. 55 del Rue relativamente alle acque di prima pioggia (obiettivo A5.1, comma 3).

Nell'ambito dei successivi procedimenti volti all'approvazione del progetto definitivo, dovrà essere valutata la fattibilità della realizzazione di una rete bianca separata da Largo Nigrisoli a Prati di Caprara e lungo la via dell'Ospedale a cui allacciare la rete stradale e delle acque bianche delle nuove strutture. Tale rete dovrà essere poi connessa al reticolo superficiale esistente (canaletta Ghisiliera e/o Torrente Ravone), o in alternativa dimostrarne l'impossibilità di realizzazione.

> Suolo, sottosuolo e acque sotterranee

Nella successiva fase progettuale dovrà essere predisposta idonea documentazione relativa alla valutazione di idoneità della qualità dei suoli partendo da eventuali dati /analisi già eseguiti e da una analisi degli usi pregressi del sito, che potrà evidenziare la necessità di accertamenti analitici volti alla verifica diretta di idoneità dell'area agli interventi previsti. Qualora durante la realizzazione degli scavi dovessero essere rilevate situazioni anomale e di potenziale contaminazione, il proponente dell'intervento dovrà attivarsi ai sensi dell'Art. 242 del dlgs 152/06 e ss.mm e ii. Per tutti gli interventi per i quali fosse previsto l'utilizzo di inerti, dovrà essere verificata la possibilità di utilizzo di aggregati riciclati in sostituzione di quelli naturali.

> Verde e spazi aperti

Per le trasformazioni che nelle successive fasi progettuali dovranno sviluppare un progetto del verde, tale progettazione dovrà seguire le indicazioni del Regolamento comunale del verde pubblico e privato e delle Linee Guida per il Verde pubblico. La trasformazione dovrà minimizzare l'impatto sulle superfici permeabili; inoltre dovrà essere implementato il verde di arredo nonché il verde pensile, che dovrà rimanere privato. Nella successiva fase progettuale dovrà essere sviluppato un riassetto complessivo del verde, che valuti la possibilità di prevedere la localizzazione di alberature lungo via Prati di Caprara e lungo via dell'Ospedale.

Energia

I nuovi edifici dovranno raggiungere almeno la classe energetica "A", come definita dalla normativa regionale, e un valore del coefficiente di prestazione energetica globale EP_{g,nren} (somma dei valori dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria espresso in energia primaria non rinnovabile) inferiore a 40 kWh/mq/anno per

quanto concerne i fabbricati residenziali, ed inferiore a 8 kWh/mc/anno per i fabbricati destinati ad usi non residenziali. Per le parti oggetto di riqualificazione senza demolizione dovranno essere considerate tutte le possibili misure architettoniche e impiantistiche che consentano di raggiungere il grado più alto possibile di classe energetica, compatibilmente con il tipo di ristrutturazione previsto e tenendo conto del tipo di uso finale.

> Permeabilità

Essendo gli interventi di questo POC avviati mediante intervento diretto non si applicano le norme e le condizioni di sostenibilità del PSC relative ai PUA. Il raggiungimento di un adeguato livello di permeabilità degli interventi sarà conseguito in generale attraverso l'applicazione di quanto previsto nell'Art. 56 del RUE, obiettivo 8.4 "cura del verde, permeabilità e microclima urbano". In particolare per gli interventi classificati come attrezzature (da 1 a 10, 13 e 14 dell'elenco) dovrà essere raggiunto il livello di eccellenza di detto obiettivo.

> Elettromagnetismo

Le DPA associate agli elementi della rete di produzione, trasporto e distribuzione dell'energia elettrica non dovranno sovrapporsi a proprietà terze, fatto salvo l'acquisizione del nulla osta del proprietario stesso. Ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere garantito e dimostrato, se necessario anche attraverso idonea simulazione elettromagnetica, il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente (DPCM 8 Luglio 2003) all'interno degli edifici o delle parti di edificio di nuova edificazione che distano meno di 200 metri da impianti di telefonia mobile.

Strumenti e modalità di attuazione

Premesso che ad oggi è stato pubblicato il bando di gara per la "concessione per progettazione esecutiva, costruzione, gestione del nuovo edificio accoglienza con spazi commerciali, parcheggi pubblici e parcheggi dipendenti Ospedale Maggiore" ed i termini per la partecipazione saranno aperti fino al 9 giugno 2019, le opere sono approvate ai sensi dell'Art. 10 co. c) delle L.R. 15/2013 smi che detta "c) le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, a condizione che la validazione del progetto, di cui all'articolo 112 del decreto legislativo del 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge."

Presenza di accordi territoriali

Accordo territoriale non adottato.

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e mezzi (da un bacino di utenza di carattere sovracomunale). Significativo impatto sui sistemi ambientale e insediativo (non registra impatto significativo sulla mobilità urbana e sulla qualità urbana). È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione scientifica.

Istituto ortopedico Rizzoli

Tipologia

Comma 2, lettera f) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, "i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica (f)".

Perimetrazioni del polo

L'Istituto Ortopedico Rizzoli è costituito dall'ospedale Rizzoli, in via G.C. Pupilli 1, e dall'edificio che ospita il Centro di ricerca Codivilla-Putti, il Poliambulatorio, la sede della direzione e degli uffici amministrativi di via di Barbiano 1/10.

La perimetrazione è derivante da PTCP



Dimensionamento dell'insediamento

St individuata dal PUG 74.800 mq

Su esistente non disponibili.

Assetto funzionale attuale

L'Istituto Ortopedico Rizzoli è una struttura ospedaliera e di ricerca altamente specializzata nel campo dell'ortopedia e traumatologia. Punto di forza dell'istituto è infatti la stretta integrazione tra l'attività di assistenza (ogni anno riceve più di 150.000 pazienti per la diagnostica e ospita più di 20.000 ricoveri, in larga parte di tipo chirurgico) e l'attività di ricerca scientifica svolta da 9 laboratori di ricerca traslazionale e 6 laboratori di ricerca industriale operanti presso l'istituto, dove sono impiegate circa 250 persone tra medici, biologi, ingegneri e altre figure professionali. L'istituto, inoltre, è sede di insegnamento universitario.

L'Istituto Ortopedico Rizzoli è dotato di 293 posti letto (di cui 19 presso l'Ospedale di Bentivoglio), distribuiti in camere con al massimo 3 posti letto ciascuna e dotate di bagno. I pazienti provengono da tutt'Italia ed anche dall'estero. Vi lavorano circa 1.400 persone.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg '85 - "zona per attrezzature sanitarie – CH.1 Istituti Ortopedici Rizzoli" (zona omogenea F).

Per il complesso ospedaliero esistente Istituti Ortopedici Rizzoli, sito in via Codivilla, è consentito un incremento "una tantum" pari a mq 8.000 di Su per gli ampliamenti destinati solo a potenziamento delle attrezzature tecnologiche sanitarie e delle attrezzature sociali assistenziali, nonché a riqualificazioni delle degenze, così come indicato nel pre-progetto presentato in data 22 ottobre 1984, prot. 11618/IV/84¹.

(1. Trattasi della richiesta di variante al Prg '85 esecutiva 19 aprile 1985)

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Scheda n. 20 e 21 Complesso militare S. Annunziata-Staveco, Convento di S. Michele in Bosco e Istituto ortopedico Rizzoli degli Ambiti Storici Specializzati.

Le trasformazioni della parte di città inclusa in questo Ambito devono realizzare, nel loro insieme, una nuova porta di accesso alla collina, mediante la rifunzionalizzazione e il recupero degli edifici di interesse storico per la realizzazione di nuove attrezzature e spazi di uso collettivo, secondo le strategie della Città della Collina. Le attività consentite all'interno dell'area oltre a quelle esistenti andranno valutate in relazione alle possibili trasformazioni d'uso degli edifici vincolati, escludendo la possibilità di realizzare abitazioni.

All'interno del perimetro del complesso di S. Annunziata-Staveco deve essere realizzato un nuovo sistema di verde pubblico e fruibile che realizzi la connessione tra il viale Panzacchi, la via Codivilla e il parco pubblico di San Michele in Bosco e dell'Istituto Rizzoli. La quantità di verde realizzabile sarà valutata in sede di progettazione del piano attuativo in relazione agli obiettivi di tutela degli edifici e del contesto nel suo complesso; orientativamente si può considerare che avrà un'estensione pari a circa 4 ettari. L'intervento nella zona militare dovrà conservare tutti i manufatti di interesse storico-architettonico; la demolizione di edifici e strutture incongrue dovrà consentire l'estensione del verde tra gli edifici restaurati dando luogo a un parco-tessuto integrato con testimonianze storiche. La destinazione ad usi collettivi degli edifici recuperati dovrà essere individuata rilevando i fabbisogni, da un lato, e considerando le caratteristiche tipologiche, dall'altro. L'area dovrà comunque ospitare un parcheggio pubblico a servizio del centro e della collina.

Per gli Istituti Ortopedici Rizzoli, la conferma dell'ampliamento previsto dal Prg '85 (mq 8.000 di Su) ha lo scopo di consentire la qualificazione del complesso ospedaliero, mediante il potenziamento delle attrezzature sanitarie e assistenziali, e i servizi ai degenti.

L'Art. 17 – Ex Staveco - delle norme del POC RPP riprende le indicazioni generali indicate nel PSC stabilendo i seguenti indirizzi:

"Per la strutturazione del progetto di recupero e l'integrazione dell'area con la città vengono formulati i seguenti indirizzi:

– accessi pedonali: dovranno essere realizzati almeno tre accessi su viale Panzacchi: il primo deve collocarsi in piazza di Porta Castiglione, il secondo su viale Panzacchi - in corrispondenza dell'accesso principale dello Stabilimento -, un terzo all'altezza di via Rubbiani - in corrispondenza di un attraversamento semaforizzato, alla conclusione di un percorso che dal centro, attraverso piazza Cavour e i tribunali, prosegue fino a San Michele in Bosco; dovrà essere studiata la possibilità di realizzare un accesso da sud, ovvero da via Codivilla;

[...]

– il sistema dei percorsi ciclabili e pedonali interni dovrà integrarsi con l'impianto dell'ex Staveco, rimarcandone la figura "a pettine"; in particolare:

[...]

3. un secondo percorso nord-sud dovrà essere realizzato sulla porzione più occidentale, lungo la prevista nuova area verde, raccordandosi con il cannocchiale visivo San Michele in Bosco - via Rubbiani - San Petronio; questo percorso, come il precedente, potrà avere uno sbocco su via Codivilla, per garantire l'accessibilità al parco di San Michele in Bosco;

- nella porzione occidentale dell'area dovrà prevedersi un "corridoio verde" di collegamento con la collina (per raggiungere via Codivilla), di superficie pari ad almeno 30.000 mq, tale da assicurare, lungo il suo sviluppo, una permeabilità trasversale con la restante parte dell'area ex Staveco; il progetto dovrà anche considerare l'auspicata riapertura del torrente Aposa [...]” (indirizzo al momento superato dagli interventi compresi nel Poc specifico).

Ai sensi dell'Art. 45, comma 4, “sono consentiti, per ogni area cartograficamente individuata, interventi di nuova costruzione per Vt non superiore a 7.000 mc una tantum, fatte salve le eventuali diverse indicazioni per specifiche aree o attività previste dal PSC vigente. Nuove costruzioni eccedenti tali limiti devono essere programmate nel Poc, così come gli interventi che comportino aumento di volumetrie negli Ambiti storici” (ai sensi del comma 2 dell'Art. 27 del Psc).

> Destinazioni d'uso (attuale)
(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: ospedalieri e socio-sanitari.

> Carichi insediativi – Parametri e indici
Non disciplinati.

> Dotazioni / Misure per la sostenibilità
Non disciplinate.

> Strumenti e modalità di attuazione
Non disciplinati.

Presenza di accordi territoriali

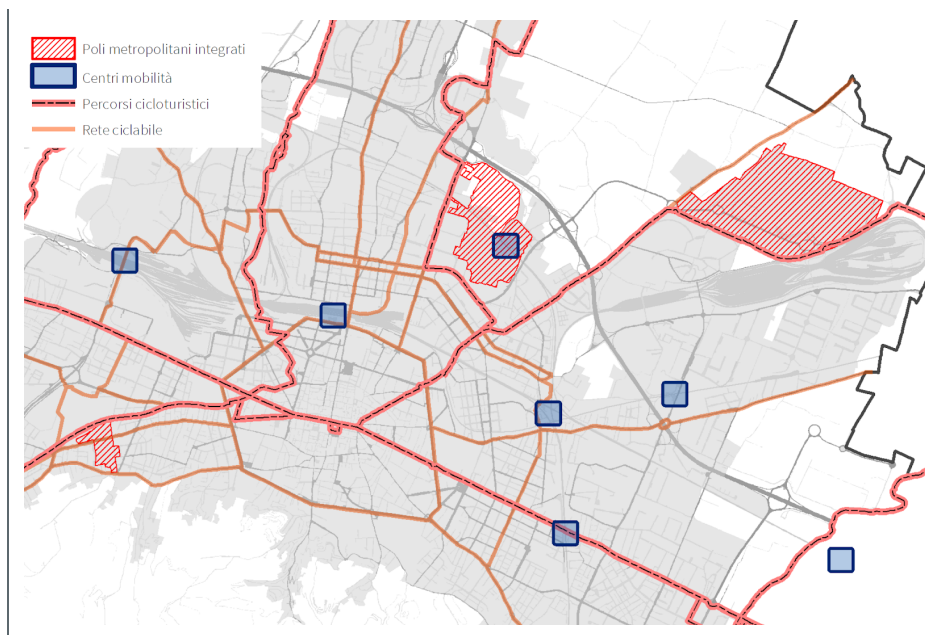
Accordo territoriale non adottato.

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e di mezzi (da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale). Significativo impatto sui sistemi della mobilità e della qualità urbana (impatto non significativo sui sistemi ambientale e insediativo). È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione scientifica.

Poli metropolitani integrati, grandi eventi e sport

La categoria comprende Stadio Renato Dall'Ara, Fiera di Bologna e Distretto nord-est. Queste ultime, in particolare, sono riconosciute come insediamenti cui la disciplina vigente riconosce rilievo sovracomunale per la forte attrattività di persone e di mezzi. All'interno del polo Fiera di Bologna si svolgono funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. Nel Distretto nord-est vengono esercitate funzioni di tipo mercatale, commerciale e di servizio, direzionali e universitarie.



Emergono come necessarie riflessioni circa l'accessibilità ai poli metropolitani (collegamenti con trasporto pubblico, collegamenti ciclopedonali, rafforzamento delle infrastrutture in adiacenza) ed un'integrazione delle funzioni del Distretto nord-est e Fiera di Bologna. Quest'ultima necessita di una riqualificazione complessiva che la adegui al contesto mutato in cui si trova; inoltre connessioni fisiche e funzionali tra il quartiere fieristico e la zona ricreativa-culturale del Parco Nord potrebbero sortire effetti sinergici per i due ambiti. L'area del Distretto nord-est, che presenta insediamenti legati alla pratica dello sport (sia agonistico sia amatoriale), al tempo libero, a manifestazioni culturali e spettacoli, alla cura e al benessere della persona, punta ad una loro integrazione con usi di tipo economico-amministrativo e ricettivo. Nei tre insediamenti è presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa.

Caratteristiche. Significativo impatto sui sistemi:	Stadio		Fiera		Quadrante nord-est	
	Sì	No	Sì	No	Sì	No
ambientale		X		X	X	
insediativo	X			X	X	
della mobilità	X			X	X	
della qualità urbana		X	X			X

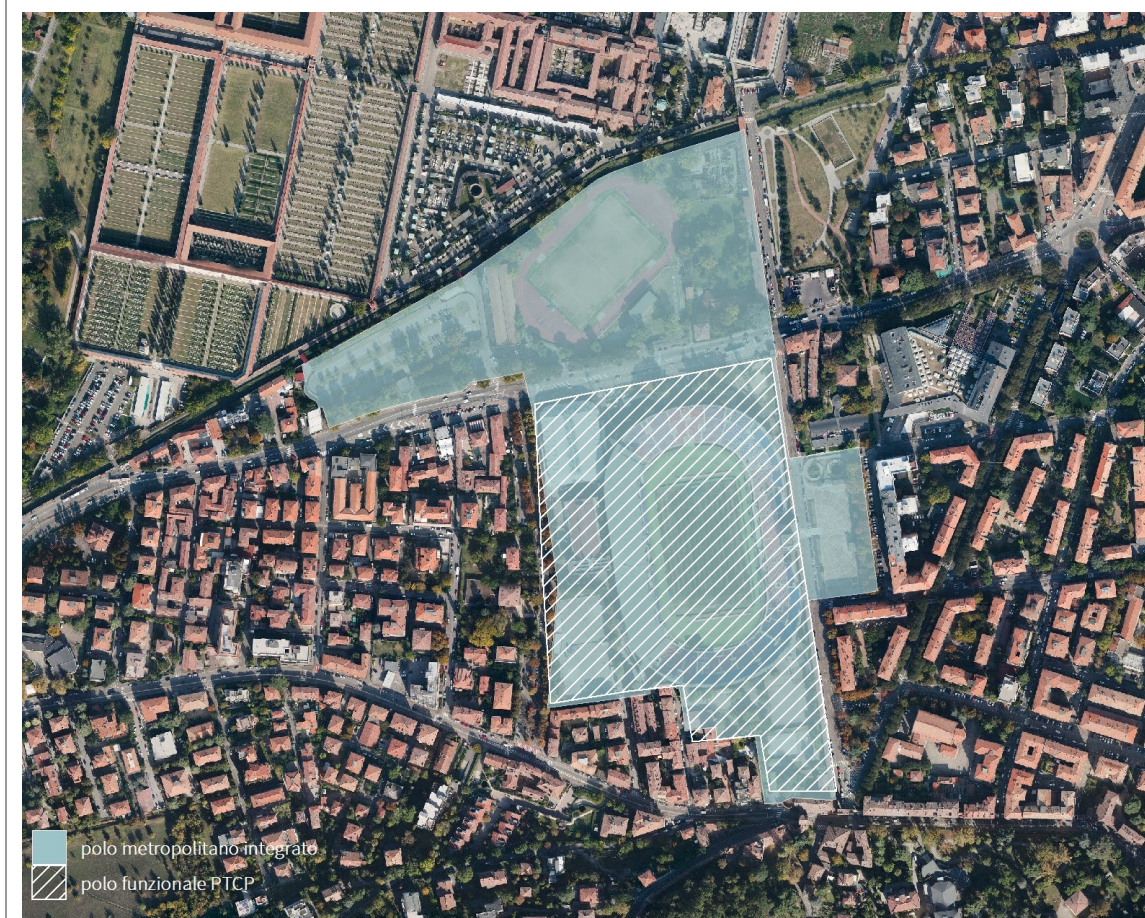
Stadio Renato Dall'Ara

Tipologia

Comma 2, lettere h) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, "le strutture per manifestazioni culturali, sportive e spettacoli ad elevata partecipazione di pubblico (h)".

Perimetrazione

Perimetro individuato dal PTCP.



Dimensionamento dell'insediamento

Superficie territoriale di circa 133.580 mq.

Assetto funzionale attuale

La struttura riveste grande importanza per la città perché ha visto lo svolgersi di eventi sportivi, artistici, commerciali e civili che hanno contribuito in maniera significativa alla formazione culturale e identitaria della Bologna "moderna". La struttura dello Stadio è un bene patrimoniale tutelato dal Ministero per i beni ambientali culturali e in quanto tale deve essere tutelato.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg '85 - "zona per servizi pubblici a livello urbano" (zona omogenea G).

La zona urbanistica omogenea in cui ricade il polo funzionale dello Stadio è una zona G, definita dal PRG zona per impianti sportivi VS, destinata al mantenimento ed alla realizzazione di attrezzature per la pratica sportiva.

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

Lo Stadio Renato Dall'Ara e l'Antistadio sono riconosciuti come "Ambito pianificato consolidato specializzato" con l'obiettivo di mantenere le caratteristiche di qualità oggi presenti. Il RUE ne disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione, volti alla manutenzione e all'adeguamento, mentre il POC individua e disciplina gli interventi di qualificazione o integrazione delle dotazioni territoriali o delle infrastrutture per l'urbanizzazione. Lo Stadio è definito "edificio di interesse documentale" mentre il portico, che lo costeggia fino a raggiungere il cimitero della Certosa, è riconosciuto come edificio di interesse storico-architettonico. Entrambi sono dichiarati beni culturali e sono tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali (Dlgs 42/2004). Dal punto di vista delle strategie generali lo Stadio è considerato importante luogo di fruizione di servizi sportivi da parte delle Città del Reno e della Collina, attraverso collegamenti e percorsi ciclabili e pedonali; è uno dei luoghi che più contribuisce ad offrire servizi per la ricreazione urbana e metropolitana.

Presenza di accordi territoriali

Accordo territoriale non adottato.

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e mezzi (da un bacino di utenza di carattere sovracomunale). Significativo impatto sui sistemi insediativo e della mobilità. È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione culturale, sportiva e ricreativa.

Fiera di Bologna

Tipologia

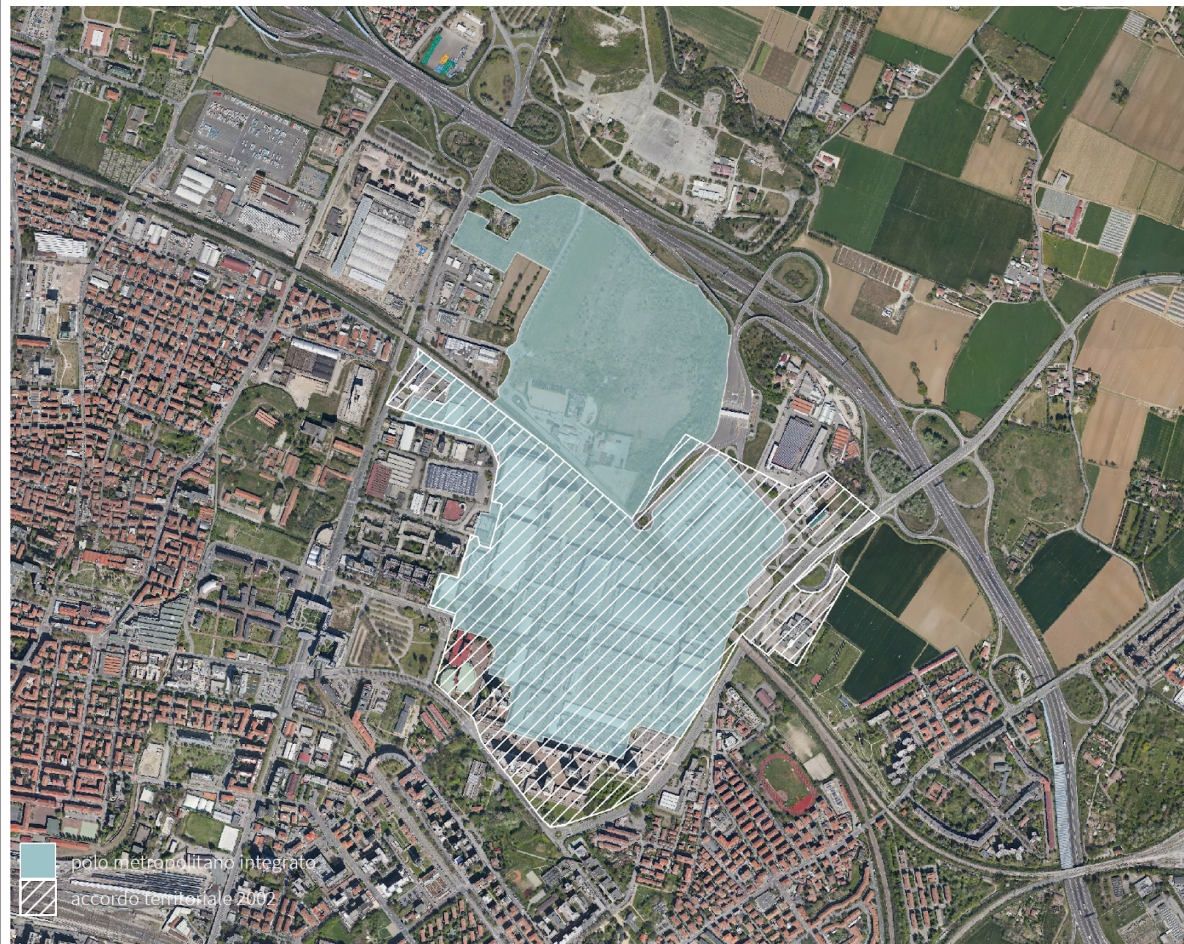
Comma 2, lettere a), h) dell'Art. A-15 Lr 20/2000, "*i centri direzionali, fieristici ed espositivi, ed i centri congressi (a); le strutture per manifestazioni culturali, sportive e spettacoli ad elevata partecipazione di pubblico (h)*".

Perimetrazione

Il polo metropolitano come attualmente individuato dal PTCP, adottato in sede di Accordo Territoriale del 25 gennaio 2002 e come recepito nella Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni, è molto eterogeneo e, considerati la qualità e lo stato di attuazione delle diverse componenti, potrebbe essere limitato alle sole funzioni rispondenti alla definizione aggiornata a seguito dell'introduzione della Lr 24/2017, ovvero agli insediamenti cui la disciplina vigente riconosce rilievo sovracomunale per la forte attrattività di persone e di mezzi e per il significativo impatto sull'ambiente e sul sistema insediativo e della mobilità. Secondo questa logica sono state escluse dal perimetro la sede Regionale RAI, la Multisala "Medusa" e gli alberghi "Novotel/Michelino". La riconfigurazione del perimetro del polo è stata ipotizzata anche in relazione all'accordo di programma per lo sviluppo del quartiere fieristico di prossima attivazione (esclusione sede COTABO), nel corso della cui predisposizione si dovrà tenere conto anche delle funzioni ammesse nell'ambito di nuovo insediamento n.150 e del ruolo del Parco Nord. Sarà inoltre necessario rivedere il limite ovest (Ambito n.124) in relazione alle funzioni realmente presenti e al loro grado di attrattività e sinergia con il quartiere fieristico. Si rileva che non è attualmente inclusa nel perimetro la centrale termica del comparto.

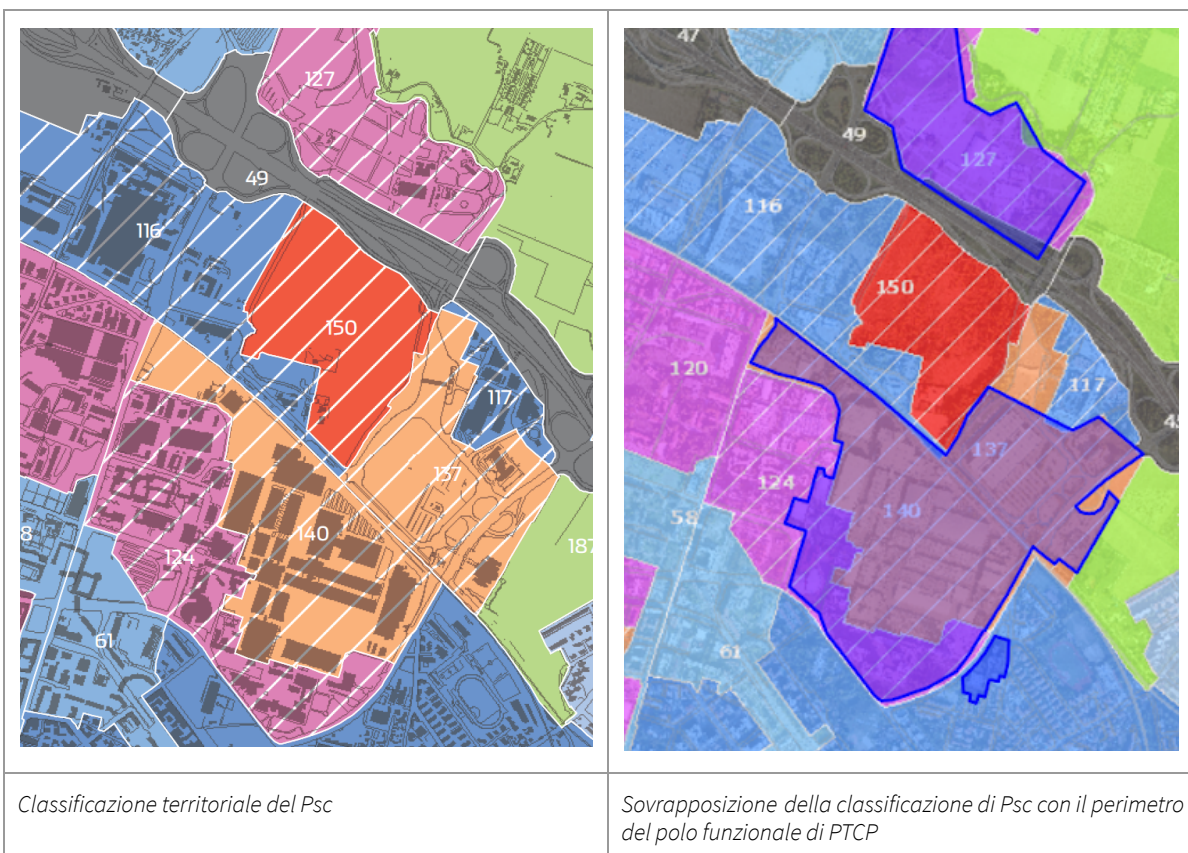
Nella scheda di PTCP (art 9.4: Disposizione in materia di poli funzionali. Estratto tabella punto 2.D. Poli funzionali esistenti da consolidare, sviluppare, riqualificare) si trovano le diverse unità componenti il polo fieristico:

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. Bologna Fiere | tipologia A (L.R. 20/2000) |
| 2. Palazzo degli Affari | tipologia A (L.R. 20/2000) |
| 3. Palacongressi | tipologia A (L.R. 20/2000) |
| 4. Direzione Regionale delle entrate per l'E.R. | tipologia A (L.R. 20/2000) |
| 5. Regione E-R | tipologia A (L.R. 20/2000) |
| 6. Parco Nord | tipologia H (L.R. 20/2000) |



Il Psc individua all'interno dell'attuale perimetro i seguenti ambiti:

- Ambito in trasformazione specializzato "Fiera Michelino" (parzialmente compreso) n. 137
- Ambito in trasformazione specializzato "Quartiere fieristico" (interamente compreso) n.140
- Ambito da riqualificare specializzato "Fiera District"(parzialmente compreso) n. 124
- Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto (marginalmente compreso) n. 89
- Ambito da riqualificare specializzato "Parco Nord" (parzialmente compreso) n. 127



Il Psc individua come espansione del Polo metropolitano anche l'ambito n. 150 - Ampliamento Fiera District (polo funzionale). In prospettiva, con l'approvazione dell'accordo di programma per lo sviluppo del quartiere fieristico, dovrebbe essere interessata anche una porzione dell'ambito n. 116 - Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato.

Dimensionamento dell'insediamento

St individuata dal PUG 820.000 mq

Ambito in trasformazione specializzato "Fiera Michelin" n. 137

ex R3.22 - Piano Particolareggiato

ST = _____mq

SU max ammissibile = 13.516,00 mq (da Psc)

SU esistente = 8.782,91 mq (Albergo "Novotel" - Pratica PG 89627/2004)

SU esistente = 1.837,00 mq (Albergo "Michelino" - Pratica PG 251779/2006)

SU autorizzata = 2.812,83 mq (Residence - Pratica PG n. 314011/2017)

ex R5.1.n - Piano Particolareggiato non convenzionato

ST = 150.000 mq

SU max ammissibile 10.206,00 mq

SU esistente = _____mq

Realizzato parcheggio Michelin in struttura per 5.214 p.a., a raso per 612 p.a. nell'ambito della gestione della sosta a servizio del Quartiere Fieristico

Multisala Medusa (attrezzatura di proprietà privata e uso pubblico ATT) - intervento diretto

SF = 10.015 mq (ex zona "CU")

SU max ammissibile = 9.013,50 mq + 20%

SU esistente = 6.172,09 mq

Il Psc conferma la capacità edificatoria residua da Prg '85 previgente (Uf = 0,90 mq/mq + 20%)

Ulteriore Vt max ammissibile = 7.000 mc

Ambito in trasformazione specializzato "Quartiere fieristico" n. 140

Piano Particolareggiato

ST = 151.094 mq (inclusa area COTABO)

SU max ammissibile = 200.000 mq

SU esistente = 197.865 mq (incluso padiglione 37 - area 48 - in corso di realizzazione, e al netto delle superfici di via Maserati e del padiglione 35 - demolizioni non ancora avvenute)

Ambito da riqualificare specializzato "Fiera District" n. 124

ex GAM/Palazzo dei Congressi/Pad. Polivalente (attrezzatura di proprietà pubblica e uso pubblico ATT) - Intervento diretto (pratica PG 532898/2018)

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 89

Ambito da riqualificare specializzato "Parco Nord" n. 127

Assetto funzionale attuale

All'interno dell'attuale perimetro del polo si svolgono le funzioni strategiche e i servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità di seguito sinteticamente descritti.

- Quartiere fieristico: attività espositive di rilievo internazionale e allestimenti temporanei per eventi sportivi di richiamo nazionale;
- Palazzo dei Congressi/Europa Auditorium: attività di servizio alle esposizioni del quartiere fieristico e spettacoli di richiamo nazionale;
- Palazzo degli Affari: sede istituzionale della Camera di Commercio;
- Sede istituzionale della Regione Emilia-Romagna;
- Parco Nord: attività ricreative e di spettacolo all'aperto.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

1. Ambito in trasformazione specializzato "Fiera Michelino" n.137

Piano Particolareggiato relativo alla zona urbana speciale R3.22, approvato con **Delibera del Consiglio Comunale OdG n.311 del 25/11/2002** esecutiva dal 07/12/2002; **Convenzione Rep. n.15871 Racc. n. 9258** sottoscritta in data 16/06/2003; **Convenzione** (aggiornamento e integrazione) **Rep. n. 20624 Racc. n. 12908** sottoscritto in data 01/07/2010, con preventiva approvazione **Atto del Commissario Straordinario Progr. n.29/2010** del 26/04/2010; **Convenzione** (aggiornamento, integrazione e proroga di validità del piano al 07/12/2017) **Rep. n. 142 Racc. n. 83** sottoscritto in data 12/09/2013, con preventiva approvazione **Delibera di Giunta Progr. n.148/2013** del 16/07/2013.

Piano Particolareggiato relativo alla zona integrata di settore R5.1n, approvato con **Delibera di Consiglio OdG n.5** del 12/01/2009 esecutiva dal 24/01/2009, quindi decaduto a seguito di mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Approvazione del progetto definitivo del parcheggio multipiano nell'ambito della procedura di VIA (Rapporto ambientale approvato con **Delibera di Giunta 175/2007 P.G. n. 136058/2007**).

Titolo edilizio relativo alla ex zona CU in attuazione dell'art 31 del Prg '85, concessione rilasciata con **Pratica PG 43978/1997** e successive varianti sostanziali rilasciate con **Pratica PG 195636/1998** e **Pratica PG 162072/1999**.

2. Ambito in trasformazione specializzato "Quartiere fieristico" n. 140

L'area è già individuata nel Prg '58 come "Zona annonaria di progetto", il 31 gennaio 1961 è bandito il concorso nazionale per la sistemazione urbanistica e la progettazione di massima del nuovo quartiere fieristico, che viene inaugurato l'8 maggio 1965. La Fiera Campionaria lascia la Montagnola e occupa i primi 10 padiglioni espositivi per una superficie di circa 43.000 mq.

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (ex zona QF del Prg '85) approvato con **Delibera di Consiglio OdG n. 52** del 15 febbraio 1999. **Convenzione Reg. n. 569/2V** sottoscritta in data 19/11/1999.

Protocollo d'intesa tra Comune di Bologna e Bologna Fiere Internazionali di Bologna, sottoscritto in data 1 giugno 1999 e conseguente **Variante al Prg '85** (grafica e normativa) per l'ampliamento e la qualificazione del Quartiere Fieristico, approvata con **Delibera di Consiglio OdG n. 266** del 2 ottobre 2000.

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (ex zona QF ampliata) approvato con **Delibera di Consiglio OdG n. 206** del 23 ottobre 2006. **Convenzione Rep. n. 52036 Fasc. n. 19636** sottoscritta in data 23/11/2006.

<p>PUA in variante al piano particolareggiato (ridistribuzione dei volumi sull'area a parità di capacità edificatoria prevista dal PP), approvato con Delibera di Giunta comunale Progr. n. 272 del 17 novembre 2015. Aggiornamento della Convenzione Rep. n.75192 Fasc. 32851 sottoscritto in data 15 dicembre 2015.</p> <p>Permesso di costruire per la demolizione con ricostruzione dei padiglioni 29 e 30 in deroga alle altezze e alle distanze, nulla osta espresso dal Consiglio Comunale con Delibera OdG n. 336 del 2 ottobre 2017 (Pratica PG 125012/2019).</p> <p>Permesso di costruire per la costruzione del padiglione 37 e demolizione del padiglione 35 in deroga alle altezze e alle distanze, nulla osta espresso dal Consiglio Comunale con Delibera Rep. n. 88 del 29 luglio 2019 (Pratica PG 106077/2019).</p>
<p>3. Ambito da riqualificare specializzato "Fiera District" n.124 Titolo edilizio PUT 10110/1969 (Palazzo della Cultura e dei Congressi) Titolo edilizio PUT 10111/1969 (ex GAM) Titolo edilizio PUT 8783/1967 (Palazzo degli Affari)</p>
<p>4. Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto (lotto sede Rai) n. 89 Concessione edilizia PUT 7643/1982 (Piano di lottizzazione preventivo 1974)</p>

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

- a. Ambito in trasformazione specializzato "Fiera Michelino" n. 137 (Parcheggio Michelino – Multisala Medusa) – parzialmente compreso

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Obiettivi della trasformazione sono la riduzione dell'occupazione di spazio stradale per la sosta dell'utenza fieristica, potenziamento dei parcheggi in apposite strutture sia per l'interscambio che per le emergenze di viabilità e sosta che si determinano nei giorni delle rassegne fieristiche, potenziamento delle strutture alberghiere di servizio al quartiere fieristico. Gli interventi di infrastrutturazione e miglioramento dell'offerta di servizi nel quartiere fieristico esistente si ritengono importanti affinché la Fiera di Bologna possa giocare il suo ruolo centrale nella Città della Ferrovia.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

A seguito della decadenza delle previsioni dei piani attuativi R.5.1 e R3.22, trasformazioni attraverso l'intervento diretto sono possibili solo utilizzando gli incentivi di cui all'Art.56, o nel caso della multisala Medusa, avvalendosi anche dell'ampliamento consentito ai sensi dell'Art.45. Per le attività insediate rimane sempre la possibilità di istanza di ampliamento in variante attraverso procedimento unico Dpr 160/2010.

- b. Ambito in trasformazione specializzato "Quartiere fieristico" n. 140 (Fiera) – interamente compreso

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Obiettivi della trasformazione sono: garantire le migliori condizioni edilizie per lo sviluppo dell'attività fieristica a Bologna, incrementando la flessibilità d'uso del quartiere e ampliando le aree esterne non edificate per migliorare l'organizzazione degli spazi logistici; potenziare gli accessi dal lato nord, in relazione al nuovo parcheggio multipiano di via Michelino, al nuovo casello autostradale, alla fermata ferroviaria (Sfm) e della metrotranvia; realizzare i corpi di collegamento tra i padiglioni più piccoli, con riqualificazione di servizi ristorativi e igienici, e la rete di collegamenti pedonali sopraelevati. Questi interventi di riorganizzazione interna al quartiere fieristico esistente si configurano come molto importanti affinché la Fiera di Bologna possa giocare il suo ruolo centrale nella Città della Ferrovia.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Ulteriori trasformazioni attraverso l'intervento diretto, una volta esaurita l'esigua capacità edificatoria residua del piano particolareggiato, sono possibili solo utilizzando gli incentivi di cui all'Art.56.

- c. Ambito da riqualificare specializzato "Fiera District" n. 124 (Palazzo Affari - Palazzo Congressi - Regione Emilia-Romagna) - parzialmente compreso

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

L'Ambito comprende la parte del Fiera District circostante il quartiere fieristico: è un "luogo" della Città della Ferrovia che ospita sedi direzionali di grande importanza economica e istituzionale, attività espositive e ricettive. Realizzato per parti, richiede una riqualificazione complessiva che lo adegui al contesto mutato all'interno del quale si trova. La parte più a sud, progettata da Kenzo Tange, ospita la sede della Regione Emilia-Romagna. Mentre si realizzano gli ultimi interventi previsti dal piano originario è necessario il riassetto degli spazi pubblici per corrispondere alle esigenze delle attività insediate e ai nuovi sistemi di mobilità, e per integrare il quartiere specializzato con l'area residenziale che lo circonda a sud e ad est; tale riassetto sarà progettato a partire dagli esiti del Concorso internazionale di idee "Una piazza per Bologna e l'Emilia-Romagna". La parte più a nord, dove si trovano attività commerciali e produttive che non si integrano col quartiere fieristico, andrà riqualificata realizzando nuove sedi e servizi per le attività espositive e direzionali. Ciò comporterà ristrutturazioni o sostituzioni dell'edilizia esistente e nuove opere di urbanizzazione. La riqualificazione dovrà avvenire a parità di volumi rispetto a quelli esistenti. L'attuazione è subordinata alla realizzazione di un efficiente collegamento con il trasporto pubblico attraverso la metrotranvia ed al mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli pari al 40% delle superfici fondiarie.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Ulteriori trasformazioni attraverso l'intervento diretto sono possibili solo utilizzando gli incentivi di cui all'Art.56, o avvalendosi anche dell'ampliamento consentito ai sensi dell'Art.45.

d. Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 89 (sede RAI) – marginalmente compreso

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Il Psc promuove il miglioramento mediante interventi e opere di modesta entità edilizia finalizzati a realizzare nuove dotazioni territoriali (per mobilità, servizi, ambiente) e ad aumentare le prestazioni di quelle esistenti (accessibilità e fruibilità degli spazi).

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Ulteriori trasformazioni attraverso l'intervento diretto sono possibili solo utilizzando gli incentivi di cui all'Art. 56.

e. Ambito da riqualificare specializzato "Parco Nord" n. 127 - parzialmente compreso

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

La riqualificazione del Parco Nord, che costituisce uno dei "luoghi" caratteristici della Città della Tangenziale, ha l'obiettivo di dotare la città di nuovi spazi dedicati alla produzione e al consumo culturale, adeguatamente accessibili e attrezzati. La prossimità di questo Ambito a quello fieristico, alla Manifattura tabacchi (per la quale si ipotizzano attività di studio e ricerca), a Bolognina est e, quindi, alla nuova Stazione ferroviaria centrale, crea le condizioni per la realizzazione di un distretto culturale giovanile di rilievo metropolitano.

Una migliore accessibilità può essere garantita dal collegamento al nuovo casello autostradale Fiera, ma anche dalla realizzazione di un sistema continuo di agevoli percorsi che colleghi il Parco al quartiere fieristico, al sistema di trasporto pubblico su ferro (Sfm e metrotranvia), ai parcheggi e agli alberghi della zona Michelino. La riorganizzazione degli spazi può interessare sia le strutture all'aperto (da ristudiare con attenzione alla protezione acustica) che quelle coperte, e non esclude la realizzazione di nuovi edifici e impianti, comunque destinati ad attività di produzione culturale e spettacolo. Gli interventi di riqualificazione dovranno valorizzare l'ecosistema fluviale del Savena Abbandonato e alcuni lembi di ecosistema terrestre, realizzando all'interno dell'Ambito spazi di transizione con valenza ecologica e paesaggistica.

Ruolo Passante autostradale

Area interessata da compensazione ambientale (riforestazione) nell'ambito del progetto definitivo del Passante di Mezzo.

Infrastrutture per l'urbanizzazione

Allacciamento alla rete di acquedotto adduttrice, a pressione ridotta, di via Stalingrado e realizzazione della ammagliatura con la rete di via Romita (dopo aver disconnesso la rete di via Romita dall'adduttrice denominata "tangenziale idrica"). Condotte di scarico delle acque bianche fino a confluire nello scolo Savena Abbandonato, previa laminazione. Immissione degli scarichi di acque nere nel collettore acque miste esistente in via Stalingrado.

L'attuazione è subordinata all'integrazione del sistema degli accessi con il sistema di trasporto pubblico e al mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli pari al 40% delle superfici fondiarie.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Ulteriori trasformazioni attraverso l'intervento diretto sono possibili avvalendosi dell'ampliamento consentito ai sensi dell'Art.45.

f. Ampliamento Fiera District n. 150 (polo funzionale)

PSC (strategie, ruoli e prestazioni richieste)

La strategia della Città della Ferrovia prevede un consistente rafforzamento dell'infrastrutturazione di appoggio al quartiere espositivo bolognese (treno e trasporto pubblico, accessibilità auto e parcheggi, alberghi). L'Ambito destinato a un nuovo insediamento specializzato costituisce un'integrazione per lo sviluppo delle attività fieristiche e di servizio attuali, secondo i contenuti dell'Accordo siglato il 25 gennaio 2002 da Comune Provincia di Bologna e Bologna Fiere, approvato con OdG n. 359 del 13 dicembre 2001.

L'Ambito è parte del polo metropolitano individuato dal PTCP. Data la vicinanza al Parco Nord, la realizzazione di connessioni fisiche e funzionali tra il quartiere fieristico e la zona ricreativa-culturale potrà sortire effetti sinergici, conciliando le strategie per la Città della Ferrovia con quelle individuate per la Città della Tangenziale. L'attuazione è subordinata alla realizzazione di un efficiente collegamento con il trasporto pubblico attraverso la metrotranvia e al mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli pari al 40% delle superfici fondiarie.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Non vi è possibilità di intervento diretto se non limitatamente agli edifici esistenti attraverso gli incentivi di cui all'Art.56.

Presenza di accordi territoriali

“Accordo territoriale ai sensi dell'Art.15 L.R. 20/2000 per il potenziamento del quartiere fieristico tra Provincia di Bologna, Comune di Bologna e Fiere Internazionali di Bologna”, approvato dalla Provincia di Bologna con deliberazione n. 114 del 18 dicembre 2001, dal Comune di Bologna con O.d.G. n. 359 del 13 dicembre 2001, da Fiere Internazionali di Bologna con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 2/VI/bis del 21 gennaio 2002, e infine sottoscritto in data 25 gennaio 2002.

Per l'attuazione dell'accordo sono inoltre stati sottoscritti:

- “Protocollo d'intesa per lo sviluppo del quartiere fieristico” tra Regione Emilia-Romagna, Città Metropolitana di Bologna, Comune di Bologna e Bologna Fiere, approvato (sottoscritto in data 30/01/2013).
- “Aggiornamento del Protocollo d'intesa per lo sviluppo del quartiere fieristico” tra Regione Emilia-Romagna, Città Metropolitana di Bologna, Comune di Bologna e Bologna Fiere (sottoscritto in data 28/03/2017).
- “Protocollo d'intesa per lo sviluppo del quartiere fieristico” tra Città Metropolitana di Bologna, Comune di Bologna e Bologna Fiere, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 285 del 3

dicembre 2019 e Atto del Sindaco metropolitano n. 240 del 4 dicembre 2019 (sottoscritto in data 00/12/2019).

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e mezzi (da un bacino di utenza di carattere sovracomunale). Significativo impatto sul sistema della qualità urbana (no impatto sul sistema ambientale, insediativo e della mobilità urbana).

È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione culturale, sportiva, ricreativa.

Distretto nord-est

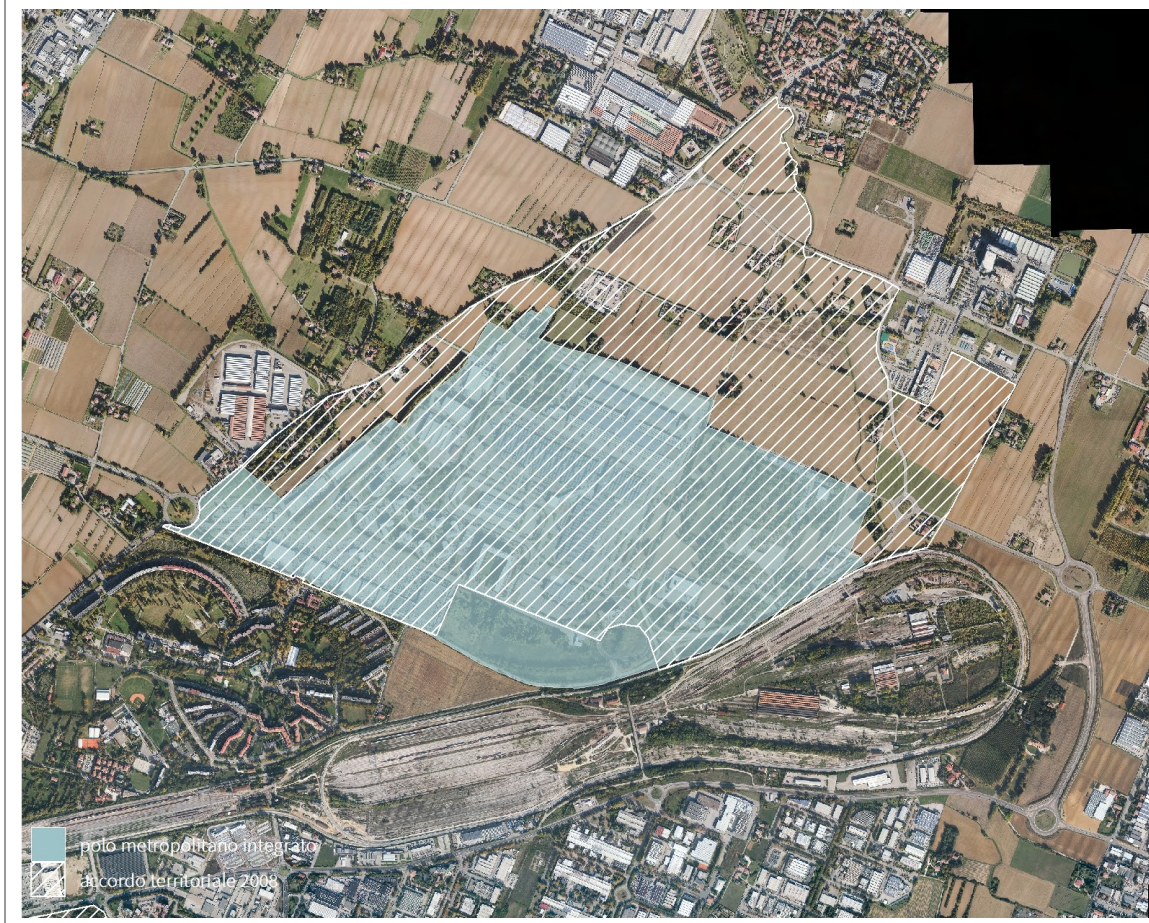
Tipologia del polo

Comma 2, lettere b), c), f) e g) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, *“i centri commerciali ed i poli o parchi ad essi assimilati, con grandi strutture di vendita del commercio in sede fissa e del commercio all'ingrosso (b); le aree per la logistica al servizio della produzione e del commercio (c); i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica (f); i parchi tematici o ricreativi (g)”*.

Perimetrazione

Il polo comprende il Centro Agroalimentare Bolognese CAAB, la Facoltà di Agraria, Città scambi, l'area ex Asam, il parco commerciale Meraville, FICO.

Il perimetro del polo metropolitano integrato è stato stabilito in sede di Accordo Territoriale sottoscritto il 26 maggio 2008 e recepito nella Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni.



Dimensionamento dell'insediamento

La St individuata dal PUG è di circa 1.735.000 mq.

Per la determinazione della Su, ai fini della verifica di legittimità degli edifici esistenti, si fa riferimento agli atti presenti negli archivi comunali.

"CAM - Aree a nord - comparto A" del PIP decaduto/scaduto (attuato)

St = 224.988 mq

Su = 37.000 mq di strutture produttive

Su = 5.593 mq di deposito impianti siderurgici

Su = 4.430 mq di una struttura alberghiera

"Zona CAM - Aree CAAB Annesse Sud" del PIP decaduto/scaduto - Lotti 1-2-3 - Città Scambi (attuato)

Su = 52.950 mq, con 38.400 mq di Sv (di cui 2.020 Sv alimentari) in 23 esercizi, di cui otto oltre i 2.500 mq di Sv.

"Zona CAM - Aree CAAB Annesse Sud" del PIP decaduto/scaduto - Lotti 7-8-9-10 - Business Park (parzialmente attuato)

St = 117.086 mq

Su max realizzabile = 30.000 mq, un centro direzionale ed un pubblico esercizio

"CAM - Area CAAB Annesse Sud" del PIP decaduto/scaduto - Lotto 11 - all'interno della rotonda Torri (attuato)

Su = 4.707 mq di una struttura alberghiera

Su = 2.500 mq di un edificio ad uso direzionale e commerciale

"Zona CAM - Area CAAB" del PIP decaduto/scaduto - Università, sede del Dipartimento di Scienze Agrarie (attuato)

St = 48.843 mq

Su = 25.891 mq

"Zona CAM - Area CAAB" del PIP decaduto/scaduto - Mercato agro alimentare" (attuato)

Assetto funzionale attuale

Insediamiento del quadrante nord-est con funzioni di rango sovracomunale di tipo mercatale, commerciale e di servizio, direzionali e universitarie.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg '85 (esecutivo dal 13 settembre 1989).

Il Piano, all'Art. 47 delle NdA disciplina la "zona per Centro Alimentare CAM (zona omogenea F): *"La zona comprende la parte del territorio destinata all'insediamento di attrezzature annonarie mercantili, quali macello, mercati, industrie di trasformazione e conservazione prodotti agroalimentari, stazioni stoccaggio merci, magazzini all'ingrosso; il tutto con i relativi servizi. Sono inoltre previsti uffici, complessi direzionali e supermercati"*.

La norma è stata adeguata fino al 17 giugno 2009 (nel frattempo erano entrati in vigore i nuovi strumenti urbanistici ex Lr 20/2000). Le NdA stabiliscono un indice di utilizzazione $U_f = 0,30$ mq/mq, rimandando ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica il disegno e l'attribuzione delle capacità edificatorie e degli usi ammissibili nei subcomparti.

Piano per gli insediamenti produttivi (Pip) ex Art. 27 della L. 865/1971, approvato con OdG n. 104 del 12 aprile 1996, esecutivo dal 19 giugno 1996, e sue varianti normative (OdG n. 123 del 20 maggio 2002 e OdG n. 190 del 17 ottobre 2005), confermato con deliberazione consiliare OdG n. 247 del 12 dicembre 2005.

Il PIP stabilisce il disegno di dettaglio e la normativa di riferimento per l'attuazione dell'ampio territorio incluso in zona CAM, considerando quanto già attuato fino ad allora sulla base degli strumenti previgenti. Il PIP prevede un'articolazione successiva di maggior dettaglio affidata a "planivolumetrici" preliminari per il rilascio dei titoli edilizi per la trasformazione di aree più piccole.

Il PIP ha valore di piano particolareggiato di esecuzione (Art. 27 c. 3 Legge 865/71) e le variazioni che si sono rese necessarie in sede di progettazione architettonica ed esecutiva non hanno costituito variante al piano medesimo. Il Pip è scaduto il 19 giugno 2016.

Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica tra Regione Emilia-Romagna, Città metropolitana di Bologna, Comune di Bologna, CAAB Spa e Prelios SGR Spa per l'attuazione del progetto "F.I.Co." (fabbrica italiana contadina) nell'ambito del Polo funzionale CAAB, approvato dal Presidente della Regione l'8 febbraio 2016.

Con l'Accordo di programma è stato aggiornato l'Accordo territoriale, precisando sia i contenuti delle varianti agli strumenti urbanistici vigenti sia gli effetti di Accordo territoriale ai sensi del PTCP in materia di insediamenti commerciali, specificando la programmazione delle quote commerciali ($S_v = 10.000$ mq). L'introduzione della struttura del commercio al dettaglio per le dimensioni previste richiede, ai sensi dell'Art. 9.4 del PTCP, una modifica dell'Accordo territoriale che definisca tipologia della struttura e quantità di superfici di vendita ammesse.

Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (Poic).

Il piano, che costituisce variante al PTCP, individua i Poli Funzionali, esistenti e di previsione, che per concentrazione e rilevanza di funzioni configurano un'elevata specializzazione commerciale. All'interno del "Polo Caab" sono individuati tre poli funzionali a marcata caratterizzazione commerciale: "Polo Caab - Città Scambi in Comune di Bologna" (polo esistente), "Polo funzionale Caab - area ex Asam in Comune di Bologna" (nuovo polo) e "Polo Funzionale CAAB - Parco Agroalimentare - F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)" (inserito nel Ptcp/Poic con l'Accordo di programma).

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruoli e prestazioni richieste)

Il Psc, recependo i contenuti dell'Accordo territoriale per il "Polo Caab" con Provincia e Comuni di Castenaso e Granarolo, approvato con OdG n. 97 del 26 maggio 2008, riconosce che il Polo è destinato a ospitare insediamenti con funzioni di rango metropolitano, caratterizzati da "unicità" nel territorio provinciale per qualità, dimensione ed attrattività, in particolare e prioritariamente riferibili alla pratica dello sport (sia agonistico sia amatoriale), al tempo libero, a manifestazioni culturali e spettacoli, alla cura e al benessere della persona. Questi usi primari potranno essere integrati da altri di tipo economico-amministrativo e ricettivo.

Riconosce inoltre l'opportunità di sviluppare e potenziare, nella parte nord dell'Ambito, attività di ricerca, innovazione e sviluppo in campo energetico-ambientale, delle quali l'insediamento Hera può costituire il primo nucleo.

Le trasformazioni urbanistiche dell'Ambito dovranno essere guidate da un disegno urbano unitario e coordinato, sviluppato a seguito di un concorso di idee.

1. Ambito in trasformazione specializzato n. 133 "CAAB"

Il comparto in trasformazione costituisce una parte caratteristica della Città della Ferrovia, destinato a nuovi insediamenti per la piena realizzazione del polo metropolitano. L'adiacenza con l'Ambito Caab di Quarto superiore, "luogo" della Città del Savena, configura l'intero settore come cerniera tra le due Città dove si traducono le strategie sovralocali del Psc. Le aree localizzate tra l'Ambito in trasformazione n. 133 e la via San Donato, a sud di via delle Viti, in ragione della stretta relazione con l'insediamento esistente di via del Commercio Associato, ammettono interventi diretti, limitatamente al soddisfacimento di bisogni espressi dalle aziende ivi già insediate.

2. Ambito in trasformazione specializzato n. 134 "Ex Asam"

Assieme al Caab, questo Ambito in trasformazione costituisce una parte caratteristica della Città della Ferrovia, destinato a nuovi insediamenti per la piena realizzazione del polo. L'adiacenza con l'Ambito di Quarto superiore, "luogo" della Città del Savena, configura l'intero settore come cerniera tra le due Città dove si traducono le strategie sovralocali del Psc. L'ambito può ospitare funzioni commerciali di rilievo e competenza provinciale. L'effettiva operatività commerciale delle strutture di vendita è subordinata all'entrata in esercizio del secondo lotto della strada Lungo Savena, così come stabilito nell'Accordo di programma sottoscritto da Comune e Provincia in data 18 aprile 2000 e integrato in data 14 aprile 2004, per l'attuazione del lotto secondo parte b e del lotto 2 bis della strada.

3. Ambito per i nuovi insediamenti specializzato n. 151 "Quarto Superiore"

L'Ambito comprende la parte ancora non attuata di una più vasta area alla quale la pianificazione privilegia attribuisce destinazioni produttive (mercatali, commerciali, logistiche, direzionali e terziarie di servizio). Il completamento di quest'area come polo metropolitano che integra attività lavorative diversificate e innovative, nonché attività di servizio (direzionali, ricettive, ricreative, sportive) compatibili con le vicine abitazioni (Pilastro, Quarto), assume un ruolo di cerniera tra diverse strategie del Psc: costituisce una declinazione della Città del Savena, città-parco residenziale e produttiva, e permette di creare un distretto economico di rilievo sovralocale in relazione con la Città della Ferrovia. Il Psc Ambito per i nuovi insediamenti specializzato n. 151 "Quarto Superiore" prevede la creazione di un corridoio ecologico-ambientale e storico-paesaggistico di connessione tra le dotazioni presenti nell'insediamento del Pilastro, il sistema ambientale dello scolo Zenetta e il cuneo agricolo di "Calamosco e Villola", prima attuazione della fascia di ambientazione collocata tra gli insediamenti esistenti e previsti e il termovalorizzatore, parte del progetto "corridoio Roveri" previsto dal Psc. Interventi di valorizzazione del sistema di interesse storico-paesaggistico centrato sulla chiesa di Quarto superiore, con particolare attenzione alla sua visibilità dalla via San Donato. La progettazione dei nuovi insediamenti dovrà assumere come elemento ordinatore il sistema del trasporto pubblico, massimizzando l'accessibilità alle fermate e garantendo percorsi prioritari per il trasporto pubblico locale. La ricucitura urbana tra le parti esistenti e quelle di nuovo insediamento dovrà avvenire attraverso la realizzazione di connessioni e di spazi pubblici qualificati. Andrà garantito il contenimento dei consumi idrici ed energetici.

L'attuazione è subordinata a:

- realizzazione di un collegamento di trasporto pubblico di massa con il concorso degli operatori che attueranno gli interventi;
- integrazione e miglioramento del sistema del trasporto pubblico locale e prolungamento per raggiungere la nuova sede di Hera e le attrezzature socio-sanitarie;
- integrazione del sistema della mobilità privata con il completamento dell'asse Lungo Savena;
- mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli pari al 40% delle superfici fondiarie;

- rispetto delle condizioni poste dalla normativa per il controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose (Rir).

L'attuazione degli interventi è comunque subordinata all'espletamento di un concorso di idee per la progettazione e alla entrata in esercizio del terzo lotto della Lungo Savena.

POC (presenza e scadenza di previsioni di trasformazione o qualificazione funzionale e urbanistica, livelli prestazionali da raggiungere per garantire accessibilità e compatibilità ambientale, opere di infrastrutturazione individuate come necessarie)

Interventi in fase attuativa interessano:

1. "Zona CAM – Aree CAAB Annesse Sud" del PIP decaduto/scaduto – Lotti 4-5-6

All'11 marzo 2014 risale l'Accordo procedimentale ex Art. 11 L. 214/90 e ss.mm.ii. (delibera Giunta Comunale progr. n. 46/2014) - stipulato il 23 aprile 2014 dai proprietari delle aree (Comune di Bologna, Caab e Idea Fimit). In esso vengono individuati criteri e contenuti di un unico schema progettuale per la costruzione di una nuova parte di città, in grado di integrare e valorizzare le funzioni esistenti, tenendo conto di una futura integrazione con il Pilastro.

Il 31 dicembre 2014 entra in vigore la variante al POC con valore ed effetti di Pua "Aree Annesse Sud". Il comparto in trasformazione costituisce una parte caratteristica della Città del Savena: la contiguità con il quartiere residenziale del Pilastro e con l'ambito Pioppe prefigurano un buon grado di integrazione che può ammettere l'inserimento di una quota di residenza (questa, anche se di tipo sociale, dovrà avere caratteristiche morfologiche ed edilizie tali da costituire un elemento di cerniera e di connessione con il sistema insediativo del Pilastro). *[piano stralciato dal perimetro del polo funzionale ma interessato dall'accordo territoriale]*

Il 13 luglio 2015 viene stipulata una convenzione Pua (nessun titolo edilizio presentato).

> Destinazioni d'uso

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast);

(1b) abitazioni collettive (collegi, conventi);

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

(3b) attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili);

(4b) commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali (gli usi commerciali si riferiscono a massimo due medie strutture di vendita, 2.500 mq + 2.500 mq di Sv).

(4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq);

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (comprese palestre fino a 100 utenti, centri estetici, parrucchieri);

(4e) laboratori di artigianato alimentare;

(5a) accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, ostelli, studentati (compresi residence come strutture alberghiere di mini-appartamenti o camere con personale e servizi comuni di ristorazione, lavanderia, pulizia, sorveglianza, assistenza alla clientela, ecc.);

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);

(6b) spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo, cinema e teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre con più di 100 utenti) in piccole e medie strutture di capienza fino a 400 utenti contemporanei;

(7a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedalieri e socio-sanitari;

(7c) servizi per la formazione universitaria (plessi e sedi).

> Carichi insediativi – Parametri e indici

St = 143.960 mq;

Su = 83.500 mq, di cui 58.500 mq per uso residenziale (43.875 mq a residenza libera, 14.625 mq a edilizia residenziale sociale Ers) e 25.000 mq ad usi non residenziali (commercio, ricettivo, uffici, ecc);

Sf = 385 mq da destinarsi ad usi pubblici.

> Dotazioni / Misure per la sostenibilità

Le dotazioni territoriali minime richieste per l'intervento sono quantificate in 83.500 mq.

Considerato che l'intervento viene realizzato all'interno del vigente Pip, entro il quale sono state realizzate e cedute attrezzature eccedenti lo standard minimo richiesto dalle norme nella misura di 16.920 mq, ferma restando la quantità di aree oggetto di cessione sopra determinata, è possibile prevedere, all'interno del comparto Aree annesse sud, la destinazione di dette aree, oltre che ad attrezzature e spazi collettivi, anche a dotazioni ecologiche ambientali o a infrastrutture per l'urbanizzazione degli

insediamenti, garantendo comunque lo standard complessivo richiesto dalla norma per l'intero Pip.

Come dotazioni aggiuntive, sono state individuate due attrezzature da realizzarsi a scemuto degli oneri di urbanizzazione secondaria: una nuova caserma dei Carabinieri (Sf = 1.200 mq Su = 940 mq, all'interno del parco comunale Mitilini, Moneta, Stefanini) ed un nuovo plesso scolastico Nido - Scuola dell'infanzia (Sf = 4.645 mq, nella zona al confine fra il Pilastro, le Aree Annesse sud e Pioppe, su terreno di proprietà comunale incluso nel comparto Pioppe).

> *Strumenti e modalità di attuazione*

Convenzione urbanistica e relativi titoli abilitativi ai sensi dell'Art. 9 della Lr 15/2013.

2. "Zona CAM – Area CAAB – Mercato agro alimentare" del PIP decaduto/scaduto

Il 9 febbraio 2016 entra in vigore il Poc con valore ed effetti di Pua "Parco agroalimentare di Bologna", i cui obiettivi sono:

- riorganizzare la struttura di CAAB per il commercio all'ingrosso, rendendola adeguata (per dimensione, servizi offerti, organizzazione, tecnologie, sostenibilità gestionale) alle esigenze di un moderno mercato all'ingrosso, con la realizzazione del Nuovo Mercato;
- realizzare, nella struttura principale liberata dalle attività mercatali all'ingrosso, una "Fabbrica Italiana Contadina" dedicata alle attività di coltivazione, trasformazione e produzione a scopo didattico, e di vendita e consumo al dettaglio dei prodotti alimentari.

Il Poc/Pua conforma i diritti edificatori individuando in 170.000 mq di Su la capacità insediativa massima ammissibile nel comparto "Parco agroalimentare di Bologna".

Il 1 aprile 2016 viene stipulata la convenzione Pua "Parco agroalimentare di Bologna".

Il 13 dicembre 2017 entra in vigore la variante Poc con valore ed effetti di Pua "Parco agroalimentare di Bologna", con l'obiettivo di prevedere nel Parco agroalimentare una funzione turistico ricettiva complementare alle attività svolte all'interno del grande centro espositivo, gustativo, per la spesa, didattico, congressuale.

Il 27 dicembre 2017 si stipula la convenzione integrativa variante Pua "Parco agroalimentare di Bologna". Obiettivo della trasformazione QN Psc è quello di completare l'insediamento con funzioni di rango sovracomunale di tipo mercatale, commerciale e di servizio, direzionali e universitarie, divulgative e laboratoriali (Parco agroalimentare).

> *Destinazioni d'uso*

(5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR 16/2004 con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziale;

(2a) produzione industriale e artigianale di beni (comprese le attività connesse alla produzione: laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali);

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con Su superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso;

(2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci e impianti per attività produttive all'aperto: materiali e manufatti edilizi, di cantiere, roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, ecc., con e senza vendita;

(2d) attività di recupero, deposito, trattamento di materiali quali veicoli, materiali metallici, vetrosi, cartacei, ecc.

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

(3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili);

(6) servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre);

(7c) servizi per la formazione universitaria.

(4b) commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i.;

(4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq); sono altresì compresi i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e.i.;

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri); esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su fino a 250 mq;

(4e) laboratori di artigianato alimentare;

(4g) garage e autorimesse private a pagamento, in struttura o a raso, e artigianato di servizio all'auto;

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);

(4a) "commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" (con un massimo di 3.500 mq di Sv), di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i., (Art. 28, c. 2 Rue) > insediamento dell'uso consentito solo per il sub-comparto 2 "F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)".

> *Carichi insediativi – Parametri e indici*

St = 611.878 mq;

Su max totale = 170.000 mq.

- sub-comparto 1 "NAM - Nuova Area Mercato": St = 190.428 mq; Su max = 54.000 mq

- sub-comparto 2 "F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)": St = 306.466 mq; Su max = 67.000 mq; Sv = 10.000 mq, tipologia "grande struttura di vendita"
- sub-comparto 3 "Ex florovivaistico": St = 41.945 mq; Su max = 12.197 mq
- sub-comparto 4 "Sede Dipartimento di Scienze Agrarie": St = 48.843 mq; Su max = 25.891 mq
- sub-comparto 5 "Magazzini surgelati": St = 14.196 mq; Su max 4.876 mq
- sub-comparto 6 "Nuovo insediamento produttivo-logistico agroalimentare": St = 10.000 mq; Su max = 6.036 mq

> *Dotazioni / Misure per la sostenibilità*

Il reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, disciplinato dagli articoli 115 e 116 del Rue e dal punto 5.2.4 dei Criteri regionali di pianificazione delle attività commerciali e smi, è verificato positivamente per l'intero comparto "Parco agroalimentare di Bologna" - e non per i singoli sub-comparti la cui perimetrazione ha il solo scopo di individuare la superficie massima ammissibile ed i relativi usi ammessi.

PU = 48.288 mq, VP = 79.318 mq, PE = 143.917 mq

È pertanto confermata la previsione di realizzazione delle seguenti opere:

- separazione delle aree in cui sono localizzate le dotazioni territoriali, delle reti di raccolta delle acque stradali rendendo indipendente quella a servizio delle aree a parcheggio pubblico da quelle a servizio dei parcheggi privati (o comunque pertinenziali agli edifici), preventivamente alla consegna delle aree al Comune di Bologna; cessione della tratta fognaria con contestuale servitù per la manutenzione e gestione del collettore, previo assenso dell'ente gestore;
- realizzazione all'interno del comparto "Parco agroalimentare di Bologna" di una rotatoria e di un percorso ciclabile in sede propria, in continuità con il percorso previsto in direzione nord-sud dal piano attuativo delle Aree Annesse a Sud;
- realizzazione delle infrastrutture extra comparto per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti: adeguamento della prosecuzione di via S. Caterina di Quarto e di via Bargello, esclusi sottoservizi; pista ciclabile extra ambito (via Martinetti, via Arriguzzi e viale Fanin), compresi lo spostamento di un impianto semaforico esistente da riposizionare in corrispondenza del futuro ingresso di F.I.Co. e la realizzazione di un nuovo impianto in corrispondenza dell'ingresso ciclabile del Business Park;
- realizzazione di opere relative alla segnaletica e alla cartellonistica: pannelli a messaggio variabile di indirizzamento ai parcheggi su autostrada, tangenziale, strada provinciale e comunale; segnaletica fissa all'uscita dell'autostrada A13 "Bologna Interporto" e "Bologna Fiera"; segnaletica verticale fissa di indirizzo lungo la strada comunale;
- realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, individuate come dotazioni ecologiche ed ambientali dall'allegato alla L.R. 20/2000 Art. A-25: rifacimento pavimentazione stradale di viale Fanin, rotatoria Torri, tratto rotatoria Torri / accesso CAAB, tratto rotatoria Torri / via Martinetti con asfalto fonoassorbente; localizzazione barriere fonoassorbenti in viale Europa; trattamenti fotocatalitici aree parcheggi interni all'area comparto CAAB; interventi di forestazione interne all'area comparto CAAB; contributo economico per la forestazione esterna all'area comparto CAAB; realizzazione di azioni di mobility management aziendale a favore degli addetti (tariffe agevolate per i mezzi pubblici, car sharing, ...); ad aumentare le dotazioni di sosta, con l'utilizzo del parcheggio del Business Park e del parcheggio Michelin con servizio di navetta aggiuntivo;
- progettazione e realizzazione degli interventi e opere di compensazione necessari al fine del raggiungimento di elevate dotazioni e prestazioni ecologico ambientali, secondo quanto definito dal PTCP in materia di insediamenti commerciali, anche adottando soluzioni alternative rispetto a quanto riportato nelle Linee Guida di cui all'Allegato N dell'Art. 9.5 del Ptcp (purché valutate in sede di Conferenza dei Servizi per il rilascio dell'autorizzazione commerciale adeguate e di equivalente efficacia);
- predisposizione e attuazione del programma di comunicazione previsto dalla normativa del Psc di Bologna per gli interventi significativi di trasformazione urbanistica.

Relativamente alla gestione della realizzazione di queste opere, esse dovranno essere inquadrate in un programma temporale che ne preveda la progressiva attuazione, anche in relazione allo sviluppo del quadro insediativo nella parte di territorio interessata alle opere. Alcune delle opere di mitigazione o di infrastrutturazione riguardano infatti il verificarsi di condizioni ora non presenti in sito.

> *Strumenti e modalità di attuazione*

Convenzione urbanistica e relativi titoli abilitativi ai sensi dell'Art. 9 della Lr 15/2013.

3. "Zona CAM – Area ex Asam" del PIP decaduto/scaduto

Al 26 luglio 2000 (OdG n. 126/2000) risale la permuta tra Comune di Bologna e COGEI SpA delle aree comprese nel subcomparto ex ASAM, già acquisite al patrimonio comunale. Il contratto viene poi stipulato il 30 dicembre 2002. Per tali aree oggetto di permuta e corrispondenti a 50.000 mq di Su, nell'ambito della Su max di progetto (pari a 100.391 mq) prevista per l'intero subcomparto ex ASAM, è proposta una diversa soluzione progettuale rispetto alla soluzione indicativa del PIP che è stata oggetto di un planivolumetrico.

Il 23 dicembre 2003 (**delibera Giunta Comunale prog. n. 460/2003**) viene approvato il planivolumetrico, che costituisce condizione per il rilascio dei successivi permessi di costruire.

Al 4 marzo 2004 risale la stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del planivolumetrico. L'intervento prevede 10.000 mq di Su per attività commerciali, 19.000 mq di Su per una multisala cinematografica, ed edifici per altre attività, per una Su complessiva di circa 50.000 mq. La proprietà non ha dato corso al planivolumetrico approvato.

Il 12 dicembre 2005 (**deliberazione Consiglio Comunale prog. n. 247/2005**) vi è la conferma della realizzazione di quanto previsto dal PIP, in attuazione dello stesso e nel rispetto delle Norme di Attuazione del PRG e delle vigenti NTA del medesimo PIP, per tutte le aree già acquisite al patrimonio comunale nel periodo di validità decennale.

Il 26 giugno 2006 la proprietà propone un nuovo assetto progettuale, seguito dalla redazione di un nuovo planivolumetrico.

Al 16 gennaio 2007 (**deliberazione Giunta Comunale prog. n. 6/2007**) risale l'accordo, a contenuto transattivo, tra Comune di Bologna e Cogei costruzioni relativo all'area, di proprietà Cogei, posta all'interno della zona CAM, comparto ex Asam, con l'impegno di avviare le procedure per il riconoscimento all'area posta all'interno del comparto ex ASAM, per l'idoneità all'insediamento di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore (U8), quindi della stessa tipologia di quello attualmente previsto in esito alla Conferenza di pianificazione del 2000, costituito da almeno 22.000 mq di Su, con una superficie di vendita Sv

di 14.500 mq, di cui 4.499 mq per struttura alimentare, Su = 25.700 mq di un centro commerciale, Su = 13.300 mq di un centro direzionale e Su = 10.300 mq di un centro per la logistica.

Il 14 luglio 2008 viene approvato il Psc, con il quadro normativo con la relativa scheda "Polo funzionale CAAB area ex Asam" (che ha recepito i contenuti dell'accordo transattivo tra il Comune di Bologna e COGEL), condizionato all'approvazione del POIC - adottato il 15 luglio 2008 (**delibera consiglio provinciale n. 41**) ed approvato il 7 aprile 2009 (delibera consiglio provinciale n. 30) – Piano Provinciale del commercio della Provincia di Bologna.

Il 2 settembre 2008 (**delibera della Giunta Comunale prog. n. 253/2008**) viene approvato il progetto di massima – planivolumetrico relativo all'attuazione delle previsioni del PIP nella zona CAM, comparto area ex Asam, presentato da COGEL COSTRUZIONI SpA, in attuazione delle previsioni del PIP (il rispetto delle caratteristiche tipologiche e planivolumetriche dei singoli interventi approvate costituisce il presupposto per il rilascio dei successivi permessi di costruire). L'ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione del Centro Commerciale è condizionato all'approvazione definitiva del POIC, visto che il nuovo planivolumetrico presentato non è conforme alle norme vigenti, in quanto la superficie di vendita Sv delle attività commerciali eccede l'idoneità specifica riconosciuta all'area. Al 17 settembre 2008 risale la stipula della convenzione urbanistica del "Planivolumetrico ex Asam".

Il 15 aprile 2009 (**delibera Consiglio Comunale prog. n. 92/2009**) vi è l'approvazione dell'Accordo Territoriale ex Asam per adeguare l'Accordo Territoriale in vista dell'attuazione degli insediamenti commerciali nel polo funzionale denominato "CAAB" - Area ex ASAM, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 20/2000. In applicazione dell'Art. 30, c. 3bis del "Decreto del fare" (**D.L. 69/13 convertito in L. 98/13**), per il Planivolumetrico "Ex Asam" si considera in essere la proroga triennale della convenzione urbanistica stipulata il 17 settembre 2008, che quindi avrà come nuova scadenza il 17 settembre 2021. Obiettivi della trasformazione QN PSC sono il recupero e la riqualificazione di un'area dismessa con insediamento di funzioni commerciali, direzionali e di servizio di rango sovracomunale.

Il 18 luglio 2012 viene sottoscritto l'atto integrativo della Convenzione (modifica Artt. 3, 5, 9).

> *Destinazioni d'uso*

U2: attività direzionali, sociali, ricreative, culturali e religiose;

U6: esercizi e strutture commerciali di vicinato, complessi di vicinato o gallerie di vicinato, pubblici esercizi;

U8: grandi strutture, centri commerciali e centri commerciali di vicinato con Sv oltre i 2.500 mq;

U10: artigianato di servizio (casa, persona, auto);

U11: commercio all'ingrosso e magazzini.

> *Ipotesi di conversione degli usi*

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con SU superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso;

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

(4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" (con un massimo di 3.500 mq di Sv), di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e.i.;

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con SU fino a 250 mq), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri); esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con SU fino a 250 mq;

(4e) laboratori di artigianato alimentare;

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).

> *Carichi insediativi – Parametri e indici comparto ex Asam*

St = 334.638 mq

Su max totale = 100.391 mq, di cui 22.000 mq per l'insediamento di un centro commerciale d'attrazione di livello inferiore, con superficie di vendita Sv di 14.500 mq (dei quali 4.499 mq per una grande struttura alimentare).

> *Carichi insediativi – Parametri e indici planivolumetrici*

Centro direzionale U2, Su= 13.329,70 mq

Centro commerciale U6-U8-U10, Su= 25.740,75 mq

Centro logistica U11, Su = 10.265,60 mq

> *Dotazioni / Misure per la sostenibilità*

Fare riferimento al documento "Decisione relativa alla procedura di verifica (screening) del progetto: realizzazione di un parco integrato commerciale e ricreativo"

- potenziamento, a due corsie per senso di marcia, della parte di via Santa Caterina di Quarto compresa tra la fine dello spartitraffico esistente e la rotatoria di progetto, in direzione della nuova rotatoria; tale adeguamento risulta indispensabile per garantire l'adeguato livello di servizio per l'accessibilità del comparto;

- ricucitura del collegamento tra la pista ciclabile esistente situata nella zona sud-ovest (zona Pilastro) e l'area d'intervento; questo collegamento, oltre ad essere già previsto dal nuovo PGTU approvato, risulta di fondamentale importanza anche in funzione delle previsioni urbanistiche che il nuovo PSC ha introdotto nelle aree adiacenti al comparto ex Asam. In tal senso, l'attraversamento ciclabile di via Santa Caterina di Quarto dovrà essere previsto sulla base di quanto ipotizzato nel parere del Settore Mobilità urbana del Comune di Bologna.

> *Previsioni del Psc non programmate nel medio periodo*

"CAM - Aree a nord – comparto B" del PIP decaduto/scaduto (compreso in una parte dell'Ambito n. 151 "Quarto Superiore")

St = 915.321 mq;

Su di progetto destinata ad attività produttive pari a 417.122 mq, comprensivi di 342.093 mq di Su max del comparto, e dei residui di potenzialità di proprietà del Comune, pari a 75.029 mq nelle aree CAAB (37.764 mq) e Aree annesse a sud (37.265 mq). Tale superficie comprende anche le Su esistenti, già realizzate e gli eventuali "una tantum" pari al 10%.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

- *Ambito per i nuovi insediamenti specializzato n. 151 "Quarto Superiore".*

Come previsto dal PSC in recepimento dei contenuti dell'Accordo territoriale per il "Polo Caab" approvato con Odg n. 97 del 26 maggio 2008, le aree localizzate tra l'Ambito in trasformazione 133 e la via San Donato, a sud di via delle Viti, in ragione della stretta relazione con l'insediamento esistente di via del Commercio Associato, ammettono interventi diretti, limitatamente al soddisfacimento di bisogni espressi dalle aziende ivi già insediate.

Presenza di accordi territoriali

Al 2008 risale l'Accordo territoriale relativo agli assetti territoriali, urbanistici e infrastrutturali del polo metropolitano CAAB, sottoscritto dalla Provincia di Bologna e dai Comuni di Bologna, Castenaso e Granarolo dell'Emilia ed approvato con OdG n. 97 del 26 maggio 2008. In particolare, tra gli obiettivi e le finalità generali dell'Accordo si individuano, in coerenza con gli indirizzi previsti dall'Art. 9.4 del PTCP:

- costruzione di una nuova parte della città di Bologna a cui viene riconosciuto un ruolo strategico nel più ampio sistema metropolitano;
- valorizzazione delle funzioni presenti, previste o insediabili, che devono risultare coerenti con il ruolo sovracomunale di questo ambito;
- nel miglioramento dell'accessibilità alla scala urbana e alla scala territoriale, con riferimento al trasporto pubblico, privato e alla mobilità ciclo pedonale;
- incentivazione dell'insediamento sinergico di più funzioni attrattive;
- perseguimento degli obiettivi generali della perequazione territoriale, garantendo il reperimento, con la realizzazione dei nuovi insediamenti, di risorse finalizzate ad interventi ed opere di valenza pubblica e di rilevanza sovracomunale;
- contenimento e riduzione dell'impatto ambientale del Polo, in particolare il consumo di risorse non rinnovabili.

Il Psc recepisce le strategie dell'Accordo territoriale, inserendo il polo metropolitano in un sistema denominato "Città della Ferrovia". Segue, nel 2009, l'Accordo territoriale ex Asam, adeguamento dell'Accordo Territoriale per l'attuazione degli insediamenti commerciali nel polo denominato "CAAB" - Area ex ASAM, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 20/2000 (delibera Consiglio Comunale prog. n. 92/2009 del 15 aprile 2009).

Al 2016 risale l'Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica tra Regione Emilia-Romagna, Città metropolitana di Bologna, Comune di Bologna, CAAB Spa e Prelios SGR Spa per l'attuazione del progetto "F.I.Co." (fabbrica italiana contadina) nell'ambito del Polo funzionale CAAB, approvato dal Presidente della Regione l'8 febbraio 2016.

Con l'Accordo di programma è stato aggiornato l'Accordo territoriale, precisando sia i contenuti delle varianti agli strumenti urbanistici vigenti sia gli effetti di Accordo territoriale ai sensi del PTCP in materia di insediamenti commerciali, specificando la programmazione delle quote commerciali (Sv = 10.000 mq). L'introduzione della struttura del commercio al dettaglio per le dimensioni previste richiede, ai sensi dell'Art. 9.4 del PTCP, una modifica dell'Accordo territoriale che definisca tipologia della struttura e quantità di superfici di vendita ammesse.

Il Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (Poic), che costituisce variante al PTCP, individua i Poli Funzionali, esistenti e di previsione, che per concentrazione e rilevanza di funzioni configurano un'elevata specializzazione commerciale. All'interno del "Polo Caab" sono individuati tre poli funzionali a marcata caratterizzazione commerciale: "Polo Caab - Città Scambi in Comune di Bologna" (polo esistente), "Polo funzionale Caab - area ex Asam in Comune di Bologna" (nuovo polo) e "Polo

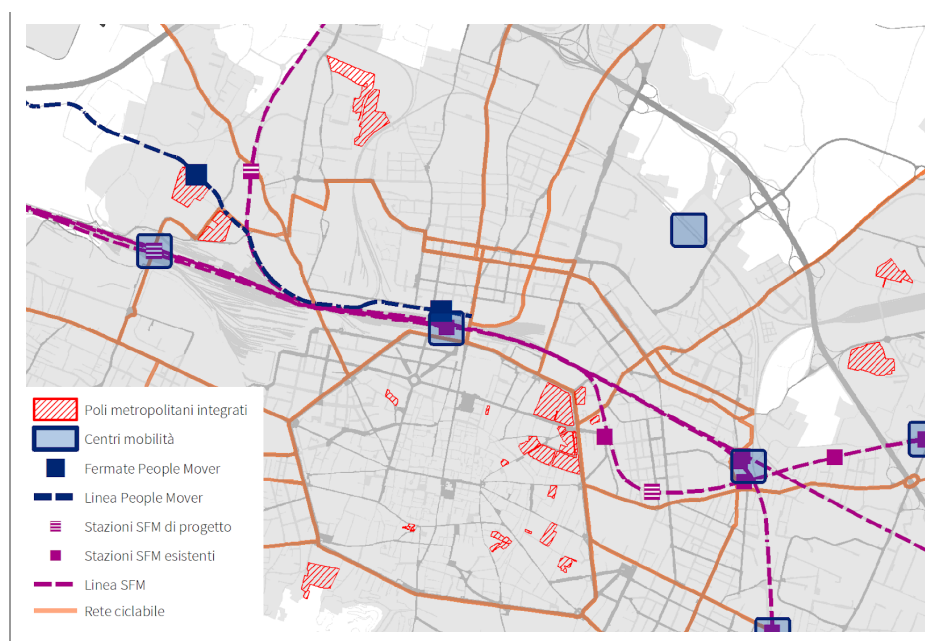
Funzionale CAAB - Parco Agroalimentare – F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)" (inserito nel PTCP/POIC con l'Accordo di programma).

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e mezzi (da un bacino di utenza di carattere sovracomunale). Significativo impatto sui sistemi ambientale, insediativo e della mobilità urbana (non della qualità urbana). È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione economica, culturale, sportiva, ricreativa.

Poli metropolitani integrati, centri di formazione e innovazione

La categoria comprende i plessi universitari in cui è articolata l'Università di Bologna sul territorio comunale: Cittadella Storica, Filippo Re, Berti Pichat, Sant'Orsola, Risorgimento, Bertalia, Battiferro, Fanin. Alcuni di questi sono luoghi ove si concentreranno interventi di sviluppo edilizio e di riqualificazione del patrimonio esistente. L'Alma Mater, infatti, mediante un approccio organico e integrato, sta riesaminando la pianificazione strategica dell'Ateneo con un progetto coniuga sicurezza, sostenibilità e qualità architettonica con soluzioni volte al miglioramento dei servizi ed alla riduzione della frammentazione logistica e dei costi di gestione.



Emerge come rilevante il tema dell'accessibilità ai poli metropolitani: i plessi universitari, a seconda della loro localizzazione, saranno interessati da interventi che puntano al potenziamento della viabilità ciclabile (Risorgimento, Filippo Re, Terrapieno), percorsi interni all'area di intervento che tengano conto del traffico veicolare (Filippo Re), potenziamento infrastrutturale per trasporto pubblico e privato (Bertalia-Lazzaretto, Terrapieno). Risulta inoltre importante per le sedi universitarie l'integrazione con usi limitrofi differenti.

Gli insediamenti esercitano una forte attrattività di persone e mezzi da un bacino di utenza di carattere sovracomunale. È ivi presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva.

Caratteristiche. Significativo impatto sui sistemi:	Università	
	Si	No
ambientale		X
insediativo	X	
della mobilità		X
della qualità urbana	X	

Plesso Filippo Re, Berti Pichat e Cittadella storica

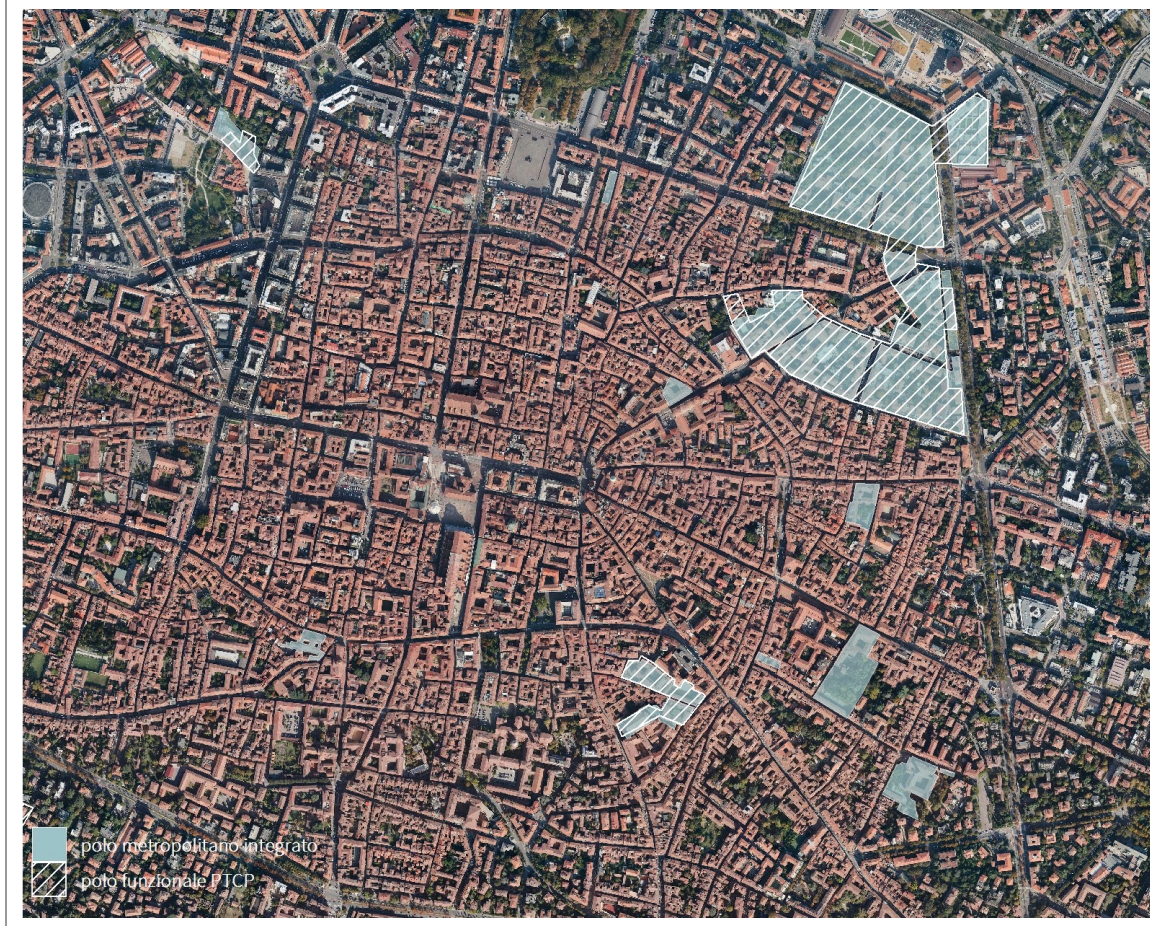
Tipologia

Comma 2, lettera f) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, "i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica (f)".

Perimetrazione

La perimetrazione è derivante da PTCP, recepito nella Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni nonché dell'Accordo territoriale. L'intervento di Via Filippo Re è disciplinato da una scheda del Poc All il cui perimetro è inserito in quello più ampio del polo Università nel centro storico.

Polo metropolitano integrato che comprende i Plessi Filippo Re, Berti Pichat e Cittadella storica dell'Università.



Dimensionamento dell'insediamento

La St perimetrata dal PUG è di circa 217.400 mq

Il progetto "Nuovo Baricentro", che ricade all'interno del polo funzionale dell'Università nel centro storico e che comprende anche l'intervento di via Filippo Re e di viale Berti Pichat ha St di 63.200 mq circa.

Assetto funzionale attuale

L'attuale assetto è da riferire alla Città Universitaria, quindi un insediamento nella città costituito dal quartiere universitario attorno a via Zamboni e via Imerio, dalle facoltà di via Risorgimento. Il piano di sviluppo edilizio e di riqualificazione del patrimonio esistente dell'Alma Mater Studiorum affronta, in una nuova prospettiva di breve, medio e lungo termine, le principali criticità dell'insediamento Multicampus, con un approccio organico e integrato alla pianificazione strategica dell'Ateneo. Si presenta come un ambizioso progetto didattico e scientifico che coniuga sicurezza, sostenibilità e qualità architettonica con soluzioni razionali per migliorare i servizi e ridurre la frammentazione logistica e i costi di gestione, all'interno di una visione d'insieme con una forte connotazione identitaria.

Plesso Filippo Re

L'area urbana di Filippo Re comprende funzioni e dotazioni corrispondenti alle esigenze didattiche e di ricerca di quattro Dipartimenti (Fisica e Astronomia, Scienze dell'Educazione «Giovanni Maria Bertin», Lingue letterature e culture moderne, Psicologia) ed è oggetto di un progetto di riqualificazione e riorganizzazione logistica finalizzato a un potenziamento delle strutture dedicate alla didattica e ai servizi, tra cui un nuovo polo per l'infanzia. Il progetto prevede la riqualificazione integrale del parco e della viabilità interna con l'adozione di un arredo urbano riconoscibile e caratterizzante della comunità universitaria, con la demolizione di tutte le serre incongrue e dell'edificio del civico 10, per far posto a un nuovo insediamento edilizio con uno studentato di circa 100 posti, aule, sale studio e laboratori dedicati. È inoltre prevista la creazione di una biblioteca centralizzata.

Gli edifici che si affacciano su via Imerio, e che si renderanno disponibili a seguito dei trasferimenti delle attuali attività verso nuovi Plessi, saranno utilizzati per trovare un'adeguata sistemazione al Dipartimento di Lingue, letterature e culture moderne (LILEC).

È, infine, allo studio un'ipotesi di convenzione con l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV) e il Centro Euro-Mediterraneo sui Cambiamenti Climatici (CMCC) nonché l'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare (INFN-CNAF) per la condivisione degli spazi che si libereranno a seguito del trasferimento di Astronomia al Navile, con l'obiettivo di promuovere una forte sinergia con il Dipartimento di Fisica e Astronomia e realizzare un grande polo di Geofisica.

Cittadella storica

L'attenzione posta al tema della riqualificazione e dell'adeguamento normativo del patrimonio architettonico rappresenta una delle prerogative indispensabili per garantire la salvaguardia dei valori storico-culturali e per adattare questo patrimonio alle nuove istanze di un'università moderna. A tale dimensione urbana si rifà ancora oggi la centralità dell'Alma Mater e di qui l'interesse per un'opera di rivitalizzazione dei luoghi deputati a rappresentare i significati e i valori di questa Istituzione.

È previsto un articolato piano di riqualificazione che abbraccia l'intero blocco che si estende dalle aule di Belmeloro fino a Palazzo Poggi e di rifunzionalizzazione degli spazi che si libereranno con il completamento dell'insediamento al Navile e la realizzazione della Torre Biomedica. Il piano, nel suo complesso, mira a creare una nuova permeabilità fisica tra i nuclei edilizi che compongono il comparto generando una continuità nella fruizione dei servizi e nella definizione dell'identità dei luoghi. Tra gli interventi specifici che definiscono il piano d'insieme si prevede lo spostamento delle funzioni non istituzionali presenti oggi all'interno di Palazzo Poggi, in altre sedi per creare dentro il Palazzo di 'rappresentanza' dell'Ateneo un raccoglitore di storia, cultura e centralità di uffici centrali dell'Alma Mater. Infine il trasferimento dell'Archivio Storico in Palazzo Poggi, completa questo disegno di aggregazione di funzioni storiche, poiché si andrà a integrare con la Biblioteca Universitaria di Bologna (BUB) già ivi esistente.

Rimanendo in zona Poggi, il consolidamento della Torre della Specola, il restauro della storica sede di via Selmi e il potenziamento del sistema museale, l'ampliamento di Giurisprudenza e l'accorpamento di vari uffici amministrativi frammentati su più sedi, completano un quadro di valorizzazione di tutta l'area centrale. È previsto inoltre un intervento specifico per l'area Belmeloro, con l'avvio dal trasferimento del Collegio Superiore in piazza Puntoni e comprende, oltre alla sistemazione delle aree verdi e dei percorsi interni all'area, la realizzazione di uno studentato, di un polo di accoglienza, del faculty club e della residenza per visiting professor, assieme a nuovi spazi per studenti.

Inoltre l'adeguamento normativo previsto del blocco degli edifici storici dal 32 al 38 di via Zamboni sarà l'occasione per riqualificare gli spazi e ripensare le biblioteche esistenti nella prospettiva di una grande biblioteca dell'Area umanistica. In questo quadro sono previsti, infine, alcuni interventi di miglioramento e razionalizzazione degli spazi di Economia, il trasferimento in San Giovanni in Monte di tutte le attività del Dipartimento di Storia Culture Civiltà, con aule che sono state già realizzate e di un nuovo studentato presso l'ex Croce Rossa, oltre alla riqualificazione delle dotazioni impiantistiche dell'Aula Magna Santa Lucia.

Progetto "Nuovo baricentro"

L'insediamento storico dell'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna è in via di trasformazione perché numerose funzioni sono in procinto di trasferirsi altrove, per cui l'Università prevede e propone, mediante puntuali localizzazioni, un nuovo assetto del quartiere universitario. Nell'ambito del ridisegno complessivo, è stata prevista la realizzazione di un nuovo studentato nell'area che è stata denominata "Baricentro". La centralità dell'area, così come la rete di servizi nelle immediate vicinanze ed il pregio degli immobili coinvolti, hanno suggerito l'individuazione del Baricentro come fulcro per il potenziamento degli alloggi per gli studenti, con interventi di restauro e risanamento con cambio di destinazione d'uso a residenza universitaria di tre edifici siti in via Belmeloro n. 8/2, Belmeloro n. 8/3 e via San Giacomo n. 11.

Il mutamento di destinazione dall'uso servizi per la formazione universitaria (7c) all'uso abitazioni collettive (collegi, conventi, studentati) (1b) negli edifici di via Belmeloro n. 8/2 e San Giacomo n. 11, interessa 1.449,77 mq di superficie utile (SU).

Il progetto dello studentato "Baricentro" è stato redatto nel rispetto delle prescrizioni di cui al **DM 936/2016** (Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari) e ha ottenuto il finanziamento dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca ai sensi della Legge n. 338 del 14 Novembre 2000 con **Decreto 12/12/2018** (G.U. 29/03/2019).

Delibera Consiglio proposta n. **DC/PRO/2019/131**: espressione favorevole alla realizzazione del progetto "Nuovo baricentro".

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg '85 articolo 42 Zona per l'istruzione universitaria (GU) (zona omogenea F) - Plesso Filippo Re.

Il Prg All approvato dal Consiglio comunale con **Delibera Odg n. 389** del 12/12/2016 - **PG n. 401296/2016** - e in vigore dall'11/01/2017, in riferimento all'area di Filippo Re, modifica e aggiorna quanto previsto per il piano edilizio dell'Ateneo nei vari protocolli d'intesa sottoscritti nel corso degli anni.

L'Art. 15 definisce le indicazioni normative specifiche dettagliando le caratteristiche di ciascun intervento in termini di prestazioni richieste, capacità insediativa, infrastrutture e dotazioni, meglio specificate di seguito. Per quanto riguarda la sostenibilità degli

interventi e la loro compatibilità ambientale si fa riferimento alle condizioni stabilite dalla Valsat. Nel Maggio 2017, l'Università mediante una richiesta ha manifestato la possibilità di realizzare una residenza destinata agli studenti universitari - "residenza Re Viola" - in luogo del blocco aule previsto dal Piano operativo comunale "Attrezzature e industrie insalubri"; dalla verifica dell'epoca è emerso che tale intervento risulta compatibile con le densità ammissibili dagli strumenti urbanistici, e che l'insediamento della funzione (1b) abitazioni collettive (collegi, conventi, studentati), non è escluso dalla disciplina del Rue; sarà necessario comunque attivare il procedimento di localizzazione ai sensi dell'Art. 3 Dpr 383 del 18 aprile 1994 previsto per le opere di interesse statale, per la parte di intervento classificabile come nuova costruzione. Al momento della presentazione del progetto definitivo sarà comunque necessario rivalutare il nuovo assetto anche alla luce delle modifiche normative alla disciplina edilizia sopraggiunte lo scorso anno.

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

La scheda n. 17 Quartiere universitario di Via Zamboni ne definisce il ruolo e le prestazioni:

"Il PSC accompagna la strategia del decentramento di insediamenti universitari integrati nel Territorio da strutturare con una strategia di rifunzionalizzazione delle sedi universitarie nelle aree centrali. L'obiettivo è quello di diminuire la densità dell'insediamento universitario cresciuto su se stesso per successive aggiunte, allo scopo di ridurre i fenomeni di pressione sul nucleo storico, in particolare sul suo quadrante nord-orientale. Il riutilizzo degli edifici, che si renderanno disponibili con il trasferimento delle attività didattiche nelle nuove sedi, dovrà consentire una nuova offerta di servizi rivolti sia alla popolazione studentesca sia alle altre popolazioni che risiedono in questa parte di città e che la utilizzano, rompendo la caratterizzazione monofunzionale del quartiere universitario centrale."

L'orientamento assunto dalla nuova governance dell'Alma Mater pone al centro dell'attenzione la valorizzazione degli insediamenti universitari del nucleo storico di Bologna secondo due primari obiettivi: il primo votato al miglioramento dei servizi per gli studenti; il secondo declinato a rappresentare l'identità dell'istituzione universitaria attraverso la riqualificazione del proprio patrimonio culturale. Il consolidamento dell'insediamento della Cittadella universitaria passa inevitabilmente dal recupero dei suoi palazzi storici dove la comunità bolognese è abituata a riconoscere all'Alma Mater un ruolo di guida nella valorizzazione del tessuto ambientale della città. I principali comparti oggetto di interesse sono quelli che comprendono l'asse di via Zamboni, Palazzo Poggi, la contigua area del Belmeloro e quella di Filippo Re. Le azioni che si intendono promuovere riguardano la progettazione di un luogo che accolga alcune funzioni strategiche e rappresentative dell'Alma Mater legate all'hospitality per studenti e professori, alla valorizzazione dei contenuti museali e archivistici, alla creazione di nuove iniziative culturali ed imprenditoriali, fino alla fruizione dei luoghi per la promozione di eventi culturali e di interesse per la città. L'approccio progettuale è quello di creare una permeabilità fisica tra i nuclei edilizi che compongono il comparto generando una contiguità nella fruizione dei servizi e nella definizione dell'identità dei luoghi.

POC (presenza e scadenza di previsioni di trasformazione o qualificazione funzionale e urbanistica, livelli prestazionali da raggiungere per garantire accessibilità e compatibilità ambientale, opere di infrastrutturazione individuate come necessarie)

La disciplina dell'Art. 12 del POC All, in vigore per 5 anni dall'11 gennaio 2017, prevede, per il Plesso Filippo Re, le indicazioni normative specifiche dettagliando le caratteristiche dell'intervento in termini di prestazioni richieste, capacità insediativa, infrastrutture e dotazioni, meglio specificate di seguito. Per quanto riguarda la sostenibilità degli interventi e la loro compatibilità ambientale si fa riferimento alle condizioni stabilite dalla Valsat.

Destinazioni d'uso

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri); esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su fino a 250 mq;

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
(7a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi;
(7c) servizi per la formazione universitaria.

Carichi insediativi – Parametri e indici

Il Volume massimo realizzabile è pari a circa 11.750 mc, suddiviso in:
4.600 mc (circa 1.000 mq di Su) per il nuovo complesso asilo nido, scuola dell'infanzia e spazi comuni;
600 mc (circa 115 mq di Su) per la caffetteria e lo spazio genitori-bimbi;
6.550 mc (circa 1.300 mq di Su) per il nuovo blocco aule.

Dotazioni / Misure per la sostenibilità

Le eventuali dotazioni territoriali dovute per gli usi diversi dal (7a) e (7c) sono monetizzabili. Le misure per la sostenibilità, descritte nella relativa Scheda di Valsat, parte integrante del Poc, sono da recepirsi in fase di progettazione degli interventi e da verificarsi nell'ambito del procedimento di conformità. In relazione all'asilo nido le misure di sostenibilità sono state già verificate nel recente procedimento ai sensi dell'Art. 81 Dpr 616/77, per la quale è in previsione la gara per l'affidamento dei lavori.

Per quanto riguarda gli altri usi previsti dal Poc la progettazione degli edifici dovrà essere orientata a minimizzare l'esposizione al rumore delle parti fruite dagli studenti (aule studio, biblioteche, aule di lezione, ecc.), garantendo presso tali affacci il rispetto dei limiti diurni della III classe. Il progetto dovrà essere accompagnata da una DPCA che, attraverso delle misure acustiche di lunga durata (almeno 24 ore) aggiornate e l'utilizzo di un modello previsionale, dimostri il rispetto dei limiti sopra riportati.

> Aria

Per favorire l'utilizzo di mezzi alternativi all'auto e potenziare la viabilità ciclabile, dovranno essere realizzati nuovi percorsi all'interno dell'area di intervento, che tengano conto della nuova circolazione veicolare e delle nuove aree di sosta. Si chiede inoltre di valutare, in sede di definizione del progetto d'intervento, misure compensative quali la realizzazione di tetti e pareti verdi sugli edifici in progetto e su quelle superfici ove non sia già prevista la realizzazione di impianti di energia rinnovabile quali pannelli solari e/o fotovoltaici.

> Acque superficiali

Le strategie che si intenderanno adottare, relativamente al risparmio e riuso delle acque, dovranno essere sviluppate e descritte nella fase di presentazione dei titoli abilitativi. Si specifica che per gli usi non domestici il consumo stimato dovrà essere parametrizzato al consumo domestico, come avviene per gli scarichi.

Le misure di sostenibilità per la tutela qualitativa delle acque reflue dovranno prevedere la realizzazione di reti separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'Art. 55 del Rue. Si precisa che in merito al recapito nel reticolo idrografico superficiale, eventuali problemi altimetrici potranno essere superati con adeguate dotazioni impiantistiche in uscita dalla laminazione e non dovranno di norma costituire motivo di non allacciamento. Resta inteso che, nei casi di interventi di ampliamento di complessi esistenti, tali misure sono da applicarsi limitatamente alle parti di nuova edificazione.

Qualora l'intervento interferisca con il tracciato delle canalette Sentiero e Centotrecento, la risoluzione delle interferenze dovrà essere valutata preventivamente con l'ente Gestore, ossia con il Consorzio degli interessati nelle acque del canale di Savena. Per la tutela qualitativa dei corsi d'acqua, dovrà essere valutata e documentata la fattibilità di collettamento totale della rete fognaria bianca interna dell'intero insediamento inserito in Poc (quindi anche le parti esistenti) nelle canalette Sentiero e Centotrecento, acquisendo il parere dell'ente Gestore, ossia del Consorzio degli interessati nelle acque del canale di Savena.

Inoltre, sempre per la tutela qualitativa dei corsi d'acqua, particolare attenzione dovrà essere posta agli eventuali scarichi esistenti nel tratto delle canalette che attraversano l'area di intervento; in particolare eventuali scarichi di acque nere, non a norma, insistenti sulle aree di intervento dovranno essere rimossi ed indirizzati alla fognatura pubblica.

> Suola, sottosuolo e acque sotterranee

Qualora durante la realizzazione degli scavi dovessero essere rilevate situazioni anomale e di potenziale contaminazione, il proponente dell'intervento dovrà attivarsi ai sensi dell'Art. 242 del D.lgs 152/06 e ss.mm e ii..

Per tutti gli interventi per i quali fosse previsto l'utilizzo di inerti, dovrà essere verificata la possibilità di utilizzo di aggregati riciclati in sostituzione di quelli naturali.

> Verde

Nelle successive fasi progettuali dovrà essere sviluppato un progetto specifico per la componente verde, con l'analisi delle interferenze con la vegetazione attuale e le proposte di riassetto e dei reimpianti, prevedendo comunque un miglioramento della dotazione vegetazionale. Le nuove aree a parcheggio dovranno prevedere adeguata dotazione arborea finalizzata all'ombreggiamento e una pavimentazione permeabile.

> Energia

I nuovi edifici dovranno raggiungere almeno la classe energetica "A", come definita dalla normativa regionale, e un valore del coefficiente di prestazione energetica globale EP_{g,l,nren} (somma dei valori dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria espresso in energia primaria non rinnovabile) inferiore a 40 kWh/mq/anno per quanto concerne i fabbricati residenziali, ed inferiore a 8 kWh/mc/anno per i fabbricati destinati ad usi non residenziali.

Inoltre essendo presente ad una distanza inferiore a metri 1000 una rete di teleriscaldamento è obbligatoria la predisposizione delle opere, necessarie al collegamento della predetta rete come previsto dall'Art.55 del Rue.

> Permeabilità

Essendo gli interventi di questo POC autorizzati con permesso di costruire non si applicano le norme e le condizioni di sostenibilità del PSC relative ai PUA. Il raggiungimento di un adeguato livello di permeabilità degli interventi sarà conseguito in generale attraverso l'applicazione di quanto previsto nell'Art. 56 del RUE, obiettivo 8.4 "cura del verde, permeabilità e microclima urbano". In

particolare per gli interventi classificati come attrezzature (da 1 a 10 dell'elenco) dovrà essere raggiunto il livello di eccellenza di detto obiettivo.

> *Elettromagnetismo*

Valgono le misure di sostenibilità comuni a tutti gli interventi, con particolare riferimento agli impianti di telefonia di Viale Filopanti 2, di via de Rolandis, di via Centotrecento e di via Mascarella.

Le DPA associate agli elementi della rete di produzione, trasporto e distribuzione dell'energia elettrica non dovranno sovrapporsi a proprietà terze, fatto salvo l'acquisizione del nulla osta del proprietario stesso.

Ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere garantito e dimostrato, se necessario anche attraverso idonea simulazione elettromagnetica, il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente (DPCM 8 Luglio 2003) all'interno degli edifici o delle parti di edificio di nuova edificazione che distano meno di 200 metri da impianti di telefonia mobile.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Art. 61 RUE, scheda Ambito storico specializzato n. 17 "Quartiere universitario di via Zamboni".

Il PSC, a integrazione della strategia di decentramento di insediamenti universitari, incentiva la rifunzionalizzazione delle sedi universitarie nelle aree centrali. Il riutilizzo degli edifici, che si renderanno disponibili con il trasferimento delle attività didattiche nelle nuove sedi, dovrà portare una nuova offerta di servizi rivolti sia alla popolazione studentesca sia alle altre popolazioni che risiedono in questa parte di città e che la utilizzano, superando gradualmente l'attuale caratterizzazione monofunzionale. Gli interventi promossi dall'Università saranno oggetto di specifici accordi con l'Amministrazione, al fine di precisare opere e usi consentiti, nell'ambito di quanto generalmente stabilito dal presente Regolamento. Per gli edifici inclusi nell'Ambito e non utilizzati per l'uso (7c), è escluso l'insediamento dei seguenti usi: (2) usi industriali e artigianali, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (4b) commercio in medio-grandi strutture, (4f) distribuzione di carburanti, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (8) usi rurali.

Strumenti e modalità di attuazione

Le opere di interesse statale si localizzano mediante l'intesa Stato - Regione ai sensi del Dpr 383/94 e s.m.i.

Presenza di accordi territoriali

Accordo territoriale non adottato.

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e mezzi (da un bacino di utenza di carattere sovracomunale). Significativo impatto sul sistema mobilità urbana, sul sistema ambientale, insediativo e della qualità urbana. È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione scientifica, culturale.

Plesso Risorgimento

Tipologia

Comma 2, lettera f) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, "i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica (f)".

Perimetrazione

La perimetrazione è derivante da PTCP, recepito nella Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni nonché dell'Accordo territoriale. Il Polo, comprendente le Facoltà di Ingegneria e di Chimica Industriale,

interessa aree del Quartiere Porto Saragozza. Il perimetro del polo interessa in parte l'Ambito storico specializzato – n. 19 Porta Saragozza (Facoltà di Ingegneria) e in parte l'Ambito consolidato di qualificazione diffusa mista – n. 94 Saragozza Alta (facoltà di Chimica Industriale). Il perimetro del polo attualmente esclude parte delle aree pertinenziali delle facoltà, si potrebbe rivedere tracciandolo coerentemente alla situazione catastale.



Dimensionamento dell'insediamento

Non si hanno informazioni dettagliate dei volumi e delle superfici della facoltà di Ingegneria; per quanto riguarda la facoltà di chimica industriale i dati indicativi sono riportati nella tabella di seguito:

	Su (mq)	Sa (mq)	Volume totale esistente (mc)
Edificio storico "Toso Montanari"	4.317,25	372,35	30.550,00
Padiglione aule	2.685,30	46,70	18.135,67

Assetto funzionale attuale

L'attuale assetto è da riferire alla Città Universitaria, quindi un insediamento nella città costituito dal quartiere universitario attorno a via Zamboni e via Imerio, dalle facoltà di via Risorgimento e dai più recenti insediamenti risultato del decentramento delle sedi al quartiere al Navile e nel quadrante nord

est. Il piano di sviluppo edilizio e di riqualificazione del patrimonio esistente dell'Alma Mater Studiorum affronta, in una nuova prospettiva di breve, medio e lungo termine, le principali criticità dell'insediamento Multicampus, con un approccio organico e integrato alla pianificazione strategica dell'Ateneo. Si presenta come un ambizioso progetto didattico e scientifico che coniuga sicurezza, sostenibilità e qualità architettonica con soluzioni razionali per migliorare i servizi e ridurre la frammentazione logistica e i costi di gestione, all'interno di una visione d'insieme con una forte connotazione identitaria.

Il progetto prevede la riqualificazione della sede storica della Facoltà di Ingegneria e di quella di Chimica Industriale per la realizzazione di un nuovo polo per l'Ingegneria Industriale, l'Ingegneria Elettronica e l'Informatica, con una riorganizzazione logistica delle strutture esistenti e la creazione della nuova sede del Dipartimento di Informatica, grazie agli spazi che verranno liberati con il completamento degli insediamenti del Navile e di Terracini. In termini realizzativi, il primo intervento che sarà attuato riguarda la riqualificazione energetica e la messa a norma, compreso l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi della sede storica di Viale Risorgimento 2, oltre al miglioramento degli spazi destinati alla socializzazione, al ristoro e allo studio dell'intero comparto. Nel distretto si intendono concentrare alcune iniziative collegate al tema dell'imprenditorialità, come servizi innovativi di incubazione e accelerazione d'impresa, spazi di coworking e laboratori congiunti.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg '85 Zona per l'istruzione universitaria (GU) (zona omogenea F) - Plesso Risorgimento.

Il punto 2.3 del protocollo d'intesa del 2002, prevede:

"Edifici di chimica industriale in via Risorgimento (punto 5 Intesa 1999)

a) Le parti confermano quanto previsto dall'intesa 1999, circa la futura destinazione a zona sottoposta a tutela paesistica dell'area GU attualmente destinata alla Chimica Industriale in Via Risorgimento.

b) La nuova destinazione deve consentire il recupero della superficie utile esistente (senza incrementi, neppure "una tantum"), attraverso il risanamento e il recupero del corpo centrale storico (classificato dal vigente PRG 2b) e la ristrutturazione delle due aggiunte successive anche attraverso demolizione e ricostruzione in sagoma.

c) L'Università si impegna a concordare con l'Amministrazione Comunale e la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici un progetto edilizio coordinato tra le varie parti, dando atto che dal conteggio delle superfici utili esistenti dovranno essere esclusi gli accessori esterni alla sagoma attualmente utilizzati come depositi e a concordare con l'Amministrazione Comunale la soluzione delle problematiche connesse ai confini del parco."

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

La scheda n. 19 Giardini di Porta Saragozza e facoltà di Ingegneria, individua ruolo, dotazioni e prestazioni, escludendo di fatto la facoltà di Chimica industriale che ricade in ambito consolidato di qualificazione diffusa. L'insieme di spazi aperti ed edifici di interesse storico-architettonico (la porta e il portico, il giardino di villa Cassarini, la sede della facoltà di Ingegneria) costituisce una delle porte d'accesso alla collina, riferimento strategico per la Città della Collina. Dovrà realizzarsi un nuovo spazio di connessione diretta tra città storica e collina che permetta di raggiungere villa Aldini e, da lì, il parco di villa Ghigi. L'intervento di recupero della piazza della porta dovrà prevedere soluzioni che permettano l'attraversamento sicuro e prioritario per pedoni e ciclisti e l'aumento della dotazione di spazi per la sosta.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Il Rue prevede la possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto.

Trattandosi di attrezzature disciplinate ai sensi dell'Art. 45, in assenza di disciplina dettagliata, sono da soddisfare le seguenti prestazioni, riportate al comma 2 dell'articolo citato:

"2.1. Inserimento nel paesaggio urbano e permeabilità - Le attrezzature sono elementi fondamentali nella realizzazione delle centralità urbane e strade centralità previste dalle Schede di Situazione del PSC. Gli interventi aventi per oggetto attrezzature, relativi sia a spazi

edificati sia a spazi aperti, per nuove realizzazioni ovvero per ristrutturazione o ampliamento di attrezzature esistenti, devono contribuire al miglioramento della qualità dell'Ambito di cui le attrezzature sono parte. A questo fine i progetti di intervento dovranno tenere conto del contesto per la scelta di altezze, volumi, materiali, colori degli edifici e per il sistema di relazioni che edifici e spazi aperti stabiliscono con l'intorno. La progettazione degli spazi aperti permeabili (con alberi, arbusti e a prato) e di quelli pavimentati, coperti e non (ingressi, marciapiedi, ecc.) dovrà essere unitaria e garantire complessivamente un elevato indice di permeabilità (nei modi definiti dal Rue nelle Schede prestazionali per gli edifici, obiettivo E8.4, e nella correlata Scheda tecnica di dettaglio dE8.4) e un buon grado di comfort. Le recinzioni, ovunque sia possibile, vanno evitate. Quando necessarie, prediligere soluzioni che permettano l'introspezione visiva;

2.2. Accessibilità - Le attrezzature devono essere collegate con la rete pedonale e ciclabile, vicine alle fermate del mezzo pubblico, dotate di un adeguato numero di parcheggi individuati anche in lotti non direttamente confinanti ma permanentemente asserviti con obbligo di pertinenzialità. La sistemazione degli spazi aperti deve garantire facile accessibilità a tutti gli utenti, eliminando barriere per portatori di handicap e persone con difficoltà di deambulazione, progettando appositi percorsi sicuri per i più piccoli, ecc. Il posizionamento degli ingressi deve permettere l'inserimento di corsie "kiss and ride" (taxi e/o auto), prevedere spazi coperti per l'attesa all'esterno degli edifici (in particolare per le scuole o le sedi di spettacolo), consentire una buona illuminazione;

2.3. Comfort e qualità edilizia - Per gli edifici valgono gli obiettivi e le prestazioni disciplinati dal Titolo 3, Parte 2 del Rue. Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione di attrezzature esistenti è richiesto il conseguimento dei livelli prestazionali più elevati per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, secondo i livelli di eccellenza prescritti dalle relative Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2). In caso di ampliamento, la dimensione degli spazi aperti a disposizione dell'attrezzatura deve comunque essere adeguata per la fruizione di tutti gli utenti previsti;

2.4. Integrazione fra usi - La molteplicità degli usi nel corso della giornata deve essere favorita per aumentare l'utilità dell'attrezzatura e la vitalità nel contesto. Oltre agli usi principali attribuiti all'area, devono essere considerate compatibili tutte le attività complementari allo svolgimento di quella fondamentale e pertanto gli spazi accessori e di servizio che le ospitano."

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso degli edifici esistenti è 7c.

Carichi insediativi - Parametri e indici degli interventi

Trattandosi di attrezzatura come previsto dal comma 4 dell'Art. 45 sono consentiti, oltre agli interventi ammessi nell'Ambito in cui l'attrezzatura ricade, interventi di nuova costruzione per Vt non superiore a 7.000 mc una tantum, al fine di consentire un adeguamento nel tempo dell'offerta di servizi.

Dotazioni / Misure per la sostenibilità

Non sono previste misure di sostenibilità trattandosi di insediamento già esistente.

Strumenti e modalità di attuazione

Le opere di interesse statale si localizzano mediante l'intesa Stato - Regione ai sensi del Dpr 383/94 e s.m.i.

Presenza di accordi territoriali

Accordo territoriale non adottato.

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e mezzi (da un bacino di utenza di carattere sovracomunale). Significativo impatto sul sistema mobilità urbana, sul sistema ambientale, insediativo e della qualità urbana. È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione scientifica, culturale.

Plesso Bertalia-Lazzaretto

Tipologia

Comma 2, lettera f) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, "i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica (f)".

Perimetrazione

La perimetrazione è derivante da PTCP, recepito nella Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni nonché dell'Accordo territoriale. La perimetrazione degli insediamenti universitari compresi nel polo localizzati nel Quartiere Navile immediatamente a nord della ferrovia, è costituita da due aree: la prima ad ovest di via Terracini si inserisce nel più ampio perimetro del piano particolareggiato R3.5

Bertalia-Lazzaretto, che prevede la programmazione dell'insediamento dell'Università nel comparto in corso di attuazione, mentre quella ad est di via Terracini è costituita dall'insediamento di alcuni Dipartimenti della facoltà di Ingegneria, già da tempo realizzati, e costituisce il risultato di procedimenti di accertamento di conformità per il perfezionamento di Intesa Stato-Regione, ai sensi dell'Art. 81 del Dpr 616/1977 e s.m.i. Il perimetro del comparto nella porzione coincidente con il piano attuativo potrebbe essere revisionato in riduzione escludendo le insule A e D non più destinate agli usi universitari come rettificato con la variante al PP.

Nella porzione ad est di Terracini, al civico 30, entro il perimetro del polo e dell'attrezzatura UNI hanno sede la società editrice Esculapio e la Car Server (Soluzione di noleggio a lungo termine).

I fabbricati di via Terracini 24-26 e 30 (foglio 41 mappale 208) erano esistenti già momento della variante al Prg' 85 che ha introdotto la scheda "GU4" che consentiva oltre al recupero dei fabbricati sopra menzionati la realizzazione di circa 12.000 mq di SU da destinare agli usi universitari.



Dimensionamento dell'insediamento

I dati relativi a St e Su totali non sono stati reperiti.

Assetto funzionale attuale

L'attuale assetto è da riferire alla Città Universitaria, quindi un insediamento nella città costituito dal quartiere universitario attorno a via Zamboni e via Innerio, dalle facoltà di via Risorgimento e dai più recenti insediamenti risultato del decentramento delle sedi al quartiere al Navile e nel quadrante nord est. Il piano di sviluppo edilizio e di riqualificazione del patrimonio esistente dell'Alma Mater Studiorum affronta, in una nuova prospettiva di breve, medio e lungo termine, le principali criticità dell'insediamento Multicampus, con un approccio organico e integrato alla pianificazione strategica

dell'Ateneo. Si presenta come un ambizioso progetto didattico e scientifico che coniuga sicurezza, sostenibilità e qualità architettonica con soluzioni razionali per migliorare i servizi e ridurre la frammentazione logistica e i costi di gestione, all'interno di una visione d'insieme con una forte connotazione identitaria.

L'area di Ingegneria e Architettura ha già avviato dal 2007 la progressiva migrazione di alcune attività verso la sede di via Terracini sia in ambito didattico sia di ricerca. Si tratta ora di portare a completamento questo processo realizzando un nuovo blocco per la didattica, uno studentato di circa 400 posti e un edificio che ospiterà il Dipartimento di Ingegneria civile, chimica, ambientale e dei materiali (DICAM) e la UOS di Bologna del Dipartimento di Architettura (DA). Sotto il profilo logistico e della mobilità il distretto sarà operativo già nel 2019 l'infrastruttura del People Mover che prevede l'unica fermata intermedia tra Stazione Centrale e Aeroporto, proprio il comparto del Lazzaretto e che consentirà quindi un collegamento efficace e rapido con la stazione e il centro città.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg '85 articolo 69 Zona integrata di settore R5 (zona omogenea B) Scheda R5.3 - Zona Bertalia-Lazzaretto - Plesso Lazzaretto.

Nel protocollo d'intesa del '97 successivamente aggiornato, è stata indicata l'utilizzazione a favore dell'Università tramite due comparti: il PP R5.3 Bertalia Lazzaretto ed il comparto ad est di via Terracini con un'ulteriore quota di area con una edificazione di 12.700 mq di superficie utile, inserita nella variante al Prg '85 (scheda G4).

A quelle sopra descritte si aggiunge un ulteriore stralcio (via Terracini 34 - corrispondente alla zona GU) di SU pari a 7866 mq assentito con procedimento Art. 81 del Dpr 616/1977 e s.m.i.

Nell'ambito del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, oggetto di piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato dal Consiglio Comunale in data 27 luglio 2007 - odg 185, è stato previsto, in coerenza con il Protocollo d'Intesa Comune/Università del 23 luglio 2002 (e precedenti), la riserva a favore dell'Università degli Studi di Bologna di 51.240 mq di Su di potenzialità edificatoria comunale localizzata nei seguenti lotti edificabili del comparto: A (6.230 mq), B (8.120 mq), C (10.610 mq), D (19.290 mq), 3 (Studentato - 6.990 mq); con tale Protocollo d'Intesa il Comune di Bologna si è impegnato a concedere all'Università di Bologna in diritto di superficie novantannuale gratuito le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione degli interventi, con impegno dell'Università a realizzare gli interventi previsti con risorse finanziarie proprie contribuendo, pro quota, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e infrastrutturazione del comparto in ragione della Su realizzabile;

con nota al Comune del 7 maggio 2012 e del 5 giugno 2013 Università di Bologna ha comunicato il ridimensionamento del proprio programma di interventi nel comparto Lazzaretto confermando l'interesse sui soli lotti B, C, 3 a partire dalla realizzazione dei lotti B e 3 in previsione di ottenere specifici finanziamenti MIUR (Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca) a valere sui fondi per l'edilizia universitaria di cui alla legge 338/2000;

a seguito dell'ottenimento da parte dell'Università dei finanziamenti suddetti, Comune e Università, con **convenzione** sottoscritta in data 20 febbraio 2014 - **rep. N. 90099 matr. 30240** - a cura del notaio Andrea Errani del Collegio di Bologna, hanno definito quantità edilizie, estensione, tempi e modalità di intervento di un complesso programma edilizio interessante i lotti universitari nel comparto e le opere di urbanizzazione connesse e necessarie per la funzionalità dei lotti suddetti, in coerenza con il disegno del Piano Particolareggiato approvato;

con successivo atto notarile in pari data (20 febbraio 2014) le aree comunali necessarie per la realizzazione di tale programma sono state trasferite all'Università in diritto di superficie gratuito (lotti B, C, 3) e in comodato gratuito (opere di urbanizzazione);

In data 25 febbraio 2014 "Alma Mater Studiorum - Università di Bologna" (d'ora innanzi "Università") ha trasmesso il progetto per la realizzazione degli studentati nel lotto 3, dei relativi edifici a servizio nell'insulae B e delle connesse opere di urbanizzazione, registrato al **Protocollo Generale** del Comune di Bologna con il **n. 57219/2014**, richiedendo l'accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'articolo 81 del Dpr n. 616/77, Dpr n. 383/1994 e dell'articolo 37 della LR 20/2000.

Il comparto R5.3 Bertalia - Lazzaretto è stato oggetto di variante, Poc con valore ed effetti di Pua, approvato dal Consiglio Comunale in data 4 dicembre 2018 - Odg 441, che attribuisce alle insule A e D, non più di interesse dell'Università, nuove destinazioni d'uso, fermo l'impianto urbanistico del Piano vigente e il suo dimensionamento in termini di Su; in data 28 Luglio 2017, prot. N. 80845, l'"Università", a fronte di modifiche progettuali intervenute tra il progetto definitivo già assentito ed il progetto esecutivo, nonché la realizzazione degli interventi previsti nel lotto C, ha richiesto l'esperimento della procedura prevista dal DPR n. 383 del 18 aprile 1994 e successive modificazioni ed integrazioni per l'ottenimento della conformità urbanistico-edilizia pertanto è stata accertata l'intesa Stato-Regione con **Decreto PG 369411/2017**.

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Obiettivi della trasformazione, riferiti al Piano particolareggiato, sono la realizzazione di un insediamento in cui le nuove strutture universitarie siano integrate con la residenza, le attività di servizio, il commercio, gli uffici e gli usi di interesse pubblico; la realizzazione di un nuovo assetto infrastrutturale dell'area che integri e completi quello del quadrante nord-ovest della città e che

garantisca un'alta accessibilità, sia con il trasporto pubblico (bus, navetta stazione-aeroporto, metrotranvia, servizio ferroviario metropolitano) che con quello privato. Inoltre, la realizzazione, mediante adeguate politiche di edilizia sociale, di nuovi alloggi destinati alle fasce di popolazione con redditi intermedi e quella di un nuovo plesso scolastico superiore nei pressi di quello esistente in via della Volta. L'intervento di riqualificazione si inserisce pienamente nelle strategie della Città della Ferrovia, in particolare per la scelta dell'integrazione tra usi universitari (decentrati, decongestionando le zone di provenienza) e usi abitativi.

Destinazioni d'uso

La disciplina delle NTA del PP, per l'area ad ovest di via del Lazzaretto prevede per l'insula 3 le destinazioni d'uso 1b e 7c (ma il progetto assentito prevede la sola realizzazione dell'uso 1b) mentre per le insule B e C la destinazione d'uso è la 7c.

Carichi insediativi - Parametri e indici

1. Insula 3
Su max ammissibile = 6.990,00 mq
Su di progetto = 7.444,28 mq
2. Insula B
Su max ammissibile = 8.120,00 mq
Su di progetto = 5.540,00 mq
3. Insula C
Su max ammissibile = 10.610,00 mq
Su di progetto = 7.135048 mq
4. Totale
Su max ammissibile = 25.720,00 mq
Su di progetto = 20.119,76 mq

Dotazioni / Misure per la sostenibilità

Considerata la disciplina delle NTA del PP la verifica del PE è stata eseguita considerando complessivamente i tre interventi ad ovest di via del Lazzaretto anche in funzione della localizzazione dei parcheggi nei lotti B e C. Per l'insula 3 la destinazione d'uso è la 1b e per le insule B e C la destinazione è la 7c, le rispettive quote di PE minime da realizzare sono state calcolate per il 50% della Su destinata a 1b (la quale è stata assimilata alla residenza) e 40% per la destinazione 7c, pertanto complessivamente il PE dovuto è pari a mq 8792,33, molto inferiore ai 12.091,87 mq di PE previsti dal progetto.

Per quanto riguarda le misure di sostenibilità, nel protocollo d'intesa del 2002 vengono ribaditi gli impegni assunti dal Comune già nel 1999 di dotare i nuovi interventi edilizi dell'università di infrastrutture di trasporto pubblico sia per l'area del Lazzaretto sia per l'area del CAAB, del CNR e aree limitrofe.

Infatti l'art... del quadro normativo del PSC sono indicate le Condizioni di sostenibilità che prevedono che l'attuazione del piano è subordinata al potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio. Tale impegno viene riconfermato nelle norme del Poc al punto 3.2.2 che per quanto riguarda le infrastrutture si rilevano alcune significative modifiche al Piano:

"l'inserimento all'interno del Progetto Integrato di Mobilità Bolognese delle stazioni del Servizio Ferroviario Metropolitano di Prati di Caprara e Zanardi accelerano la realizzazione di questi due importanti punti di accesso al comparto; per questa ragione sono stati verificati e rafforzati i collegamenti ciclopedonali;

la progettazione esecutiva del People Mover, per il quale sono stati avviati i lavori di realizzazione, ha portato alla definizione puntuale della infrastruttura, che ha un significativo punto di contatto con il comparto nella fermata, che è stata progettata nel dettaglio e integrata nel disegno degli spazi pubblici;

la rinuncia da parte del Comune alla realizzazione del progetto di Metrotranvia (sostituito dal finanziamento del sopra citato P.I.M.Bo.) ha portato anche al decadimento della previsione di un ramo che si sarebbe staccato dalla via Emilia per servire il comparto e raggiungere la fermata SFM Zanardi; di questa modifica si è tenuto conto nella variante al piano;

quanto all'assetto stradale, che è stato dettagliatamente verificato anche in base alle prime realizzazioni nell'intorno del comparto (il sottopasso ferroviario di via Manzi), lo studio della mobilità contenuto nello Studio di compatibilità ambientale e territoriale della Variante ha individuato uno scenario tendenziale di riferimento di medio periodo (che comprende l'attuazione di alcune opere esterne al comparto come la "Nuova Roveretolo" con la soppressione del passaggio a livello di via del Pane, la nuova viabilità a servizio della Stazione Zanardi, il primo tratto dell'asse Nord-Sud di collegamento tra via Bovi Campeggi e via de' Carracci) per vedere come la progressiva attuazione del piano impatterà sulla viabilità. È stato poi oggetto di valutazione uno scenario tendenziale di lungo termine, che comprende i due sistemi viari di collegamento alla Tangenziale e a via Gagarin, già previsti nello studio effettuato in occasione della progettazione del piano vigente. La conclusione dello studio è che le previsioni della variante producano nel complesso, sulla componente mobilità e traffico, effetti modesti tali da consentire un giudizio di sostenibilità, sia con riferimento allo scenario di medio termine che a quello di lungo termine. Permane una situazione di criticità, in relazione ai carichi veicolari che interesseranno la rotatoria Rotatoria 35° Reggimento Fanteria Pistoia, tali da suggerire di anticipare gli interventi di potenziamento degli accessi di via Sabena e via Terracini, rispetto all'attivazione dei nuovi carichi insediativi, tenendo monitorata l'evoluzione della situazione, al fine di poter prevedere, se necessario, azioni correttive all'assetto della viabilità di accesso al comparto;

le simulazioni degli effetti sul traffico nello studio, hanno avuto una impostazione cautelativa, che trascura gli effetti benefici, per l'ambito oggetto di studio, che dovrebbero avere sulla domanda di traffico veicolare privato gli interventi di potenziamento del trasporto collettivo previsti nella pianificazione vigente e in fase di progettazione, quali in particolare le due stazioni del SFM e il People Mover, ma anche dalla

riorganizzazione del TPL su gomma. È evidente che la tempestiva attivazione di questi servizi potrebbe efficacemente accompagnare lo sviluppo insediativo dei nuovi comparti, producendo una minore pressione veicolare sulla rete stradale.”

POC (presenza e scadenza di previsioni di trasformazione o qualificazione funzionale e urbanistica, livelli prestazionali da raggiungere per garantire accessibilità e compatibilità ambientale, opere di infrastrutturazione individuate come necessarie)

Il Poc ha valore ed effetti di Pua ed è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 4 dicembre 2018 – Odg 441.

Strumenti e modalità di attuazione

Le opere di interesse statale si localizzano mediante l'intesa Stato - Regione ai sensi del Dpr 383/94 e s.m.i.

Presenza di accordi territoriali

Accordo territoriale non adottato.

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e mezzi (da un bacino di utenza di carattere sovracomunale). Significativo impatto sul sistema mobilità urbana, sul sistema ambientale, insediativo e della qualità urbana. È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione scientifica, culturale.

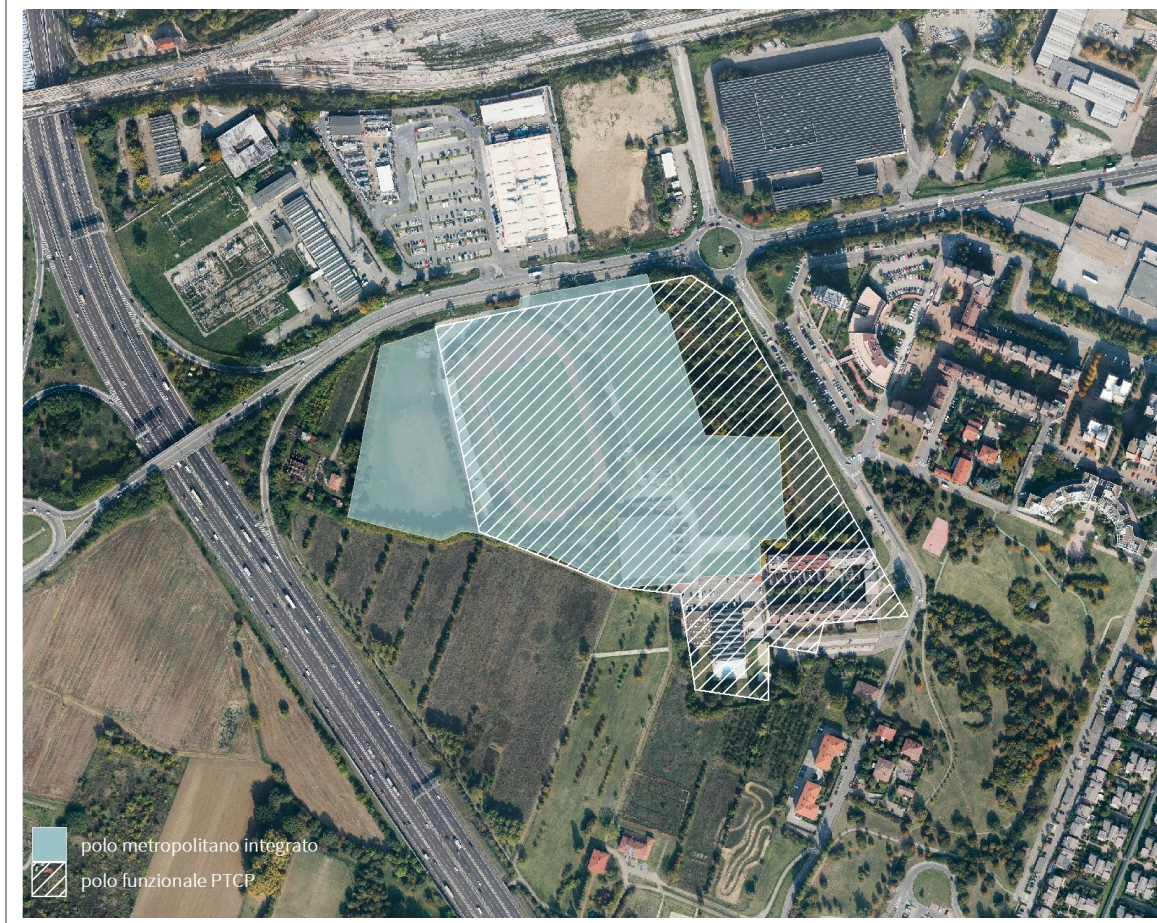
Plesso Terrapieno

Tipologia

Comma 2, lettera f) dell'Art. A-15 L.R. 20/2000, *“i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica (f)”*.

Perimetrazione

La perimetrazione è derivante da PTCP, recepito nella Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni nonché dell'Accordo territoriale. L'area d'intervento è posizionata all'interno del Comparto sportivo universitario del Terrapieno nella zona nord - orientale della città tra le vie del Terrapieno e del Carpentiere, con accesso su via del Carpentiere. Quartiere S. Donato – S. Vitale. La perimetrazione dell'Ambito in Trasformazione Specializzato n. 142 non corrisponde a quella del Polo Funzionale rappresentato nella Tavola dei Vincoli - Altre Perimetrazioni e, pertanto, se ne propone la revisione.



Dimensionamento dell'insediamento

I dati relativi a St e Su totali non sono stati reperiti.

Assetto funzionale attuale

L'attuale assetto è da riferire alla Città Universitaria, quindi un insediamento nella città costituito dal quartiere universitario attorno a via Zamboni e via Irnerio, dalle facoltà di via Risorgimento e dai più recenti insediamenti risultato del decentramento delle sedi al quartiere al Navile e nel quadrante nord est. Il piano di sviluppo edilizio e di riqualificazione del patrimonio esistente dell'Alma Mater Studiorum affronta, in una nuova prospettiva di breve, medio e lungo termine, le principali criticità dell'insediamento Multicampus, con un approccio organico e integrato alla pianificazione strategica dell'Ateneo. Si presenta come un ambizioso progetto didattico e scientifico che coniuga sicurezza, sostenibilità e qualità architettonica con soluzioni razionali per migliorare i servizi e ridurre la frammentazione logistica e i costi di gestione, all'interno di una visione d'insieme con una forte connotazione identitaria.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

Prg '85 Zona Integrata di Settore (ZIS) R5.7 f-h - Plesso Terrapieno.

Il Piano Particolareggiato della Zona Integrata di Settore (ZIS) R5.7 f-h (Prg '85) adottato dal Comune di Bologna con **delibera OdG n 275 del 5/7/93** - PG 60751/93, non è mai giunto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale. In data 23 luglio 2002 il Comune di Bologna e l'Alma Mater studiorum Università di Bologna hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa relativo allo sviluppo edilizio

dell'ateneo e ai servizi agli studenti, nel quale al punto 2.9 è stata definita la capacità edificatoria da realizzare da parte dell'Università nella ZIS 5.7f-h comprensiva, oltre che della Facoltà di Scienze Motorie, della pista coperta di Atletica Leggera e della sede dei Servizi alle Attività Sportive. L'Università nello stesso Protocollo di Intesa si è impegnata a realizzare nella zona le necessarie opere di urbanizzazione primaria e le quote di parcheggio pubblico in fregio a via del Carpentiere e la Piazza pubblica nella parte interna del comparto. Le modalità attuative per la realizzazione della facoltà di Scienze Motorie ed i contenuti degli interventi di urbanizzazione del comparto sono state regolamentate dalla convenzione fra il Comune di Bologna e l'Università sottoscritta il 27/04/2005 Rep. n. 255, oggi scaduta. Il Psc all'Art. 20 (Ambiti in trasformazione) con la scheda n. 142 Università Terrapieno ha recepito la previsione della sede della facoltà di Scienze Motorie e delle relative opere di urbanizzazione nei termini stabiliti dalla convenzione.

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Il PSC all'Art. 20 (Ambiti in trasformazione) con la scheda n. 142 Università Terrapieno ha recepito la previsione della sede della facoltà di Scienze Motorie e delle relative opere di urbanizzazione nei termini stabiliti dalla convenzione fra il Comune di Bologna e l'Università sottoscritta il 27/04/2005 Rep. n. 255, oggi scaduta.

L'area si inquadra nel programma di decentramento delle sedi universitarie dal centro della città e si inserisce nelle strategie della Città della Tangenziale, unitamente al nuovo parco-campagna adiacente, cui è strettamente connesso.

Strategie

Completare l'insediamento universitario esistente con la realizzazione della nuova sede della facoltà di Scienze Motorie e una serie di servizi per studenti e per il quartiere (pista coperta di atletica leggera, sede dei servizi alle attività sportive, parcheggio e piazza pubblici).

Destinazione d'uso

Completare l'insediamento universitario esistente con la realizzazione della nuova sede della facoltà di Scienze Motorie e una serie di servizi per studenti e per il quartiere (pista coperta di atletica leggera, sede dei servizi alle attività sportive, parcheggio e piazza pubblici). Gli interventi, da ricondurre alle attività e all'uso prevalente dell'Università di Bologna, dovranno andare a far parte del sistema delle dotazioni con funzione di "attrezzature" (cfr Art. 45 del Rue).

Carichi insediativi - Parametri e indici

Su di progetto pari a 10.500 mq, oltre ai 5.500 mq di Su esistente.

Dotazioni / misure per la sostenibilità

L'attuazione è subordinata al potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio. Per l'ammissibilità è richiesto il conseguimento dei livelli prestazionali più elevati per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, secondo i livelli di eccellenza prescritti dalle relative Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2).

Il progetto dovrà recepire, con uno studio specifico che individui le soluzioni tecniche più opportune, le prescrizioni in merito alle condizioni di accessibilità minime pedonale e ciclabile che saranno stabilite dal Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture e i requisiti di sostenibilità ambientale per i quali il Settore Ambiente e Verde ha riscontrato criticità localizzative relativamente:

- agli aspetti acustici e atmosferici, data la vicinanza al sistema tangenziale/autostradale;
- all'accessibilità al lotto e alla possibilità di mobilità sostenibile, in considerazione della lontananza rispetto alla viabilità esistente;
- in riferimento al consumo di suolo nell'ipotesi che l'edificio dello studentato venga confermato nella posizione oggi proposta, cioè marginalmente al lotto di proprietà e in un'area oggi agricola, rispetto ad altre possibili aree di proprietà che, seppure oggi permeabili, si trovano già collocate in posizioni intercluse tra viabilità ed edifici esistenti.

Strumenti e modalità di attuazione

In assenza di strumento preventivo dell'attuazione, gli interventi da realizzare da parte dell'Università, sia in termini di nuove superfici utili che di opere di urbanizzazione primaria e infrastrutturazione, devono essere autorizzati, con le procedure ex Art. 81 Dpr n. 616/77 come modificato dal Dpr n. 383/94.

Presenza di accordi territoriali

Accordo territoriale non adottato.

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e mezzi (da un bacino di utenza di carattere sovracomunale). Significativo impatto sul sistema mobilità urbana, sul sistema ambientale, insediativo e della qualità urbana. È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed

organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione scientifica, culturale, sportiva.

Plesso Battiferro

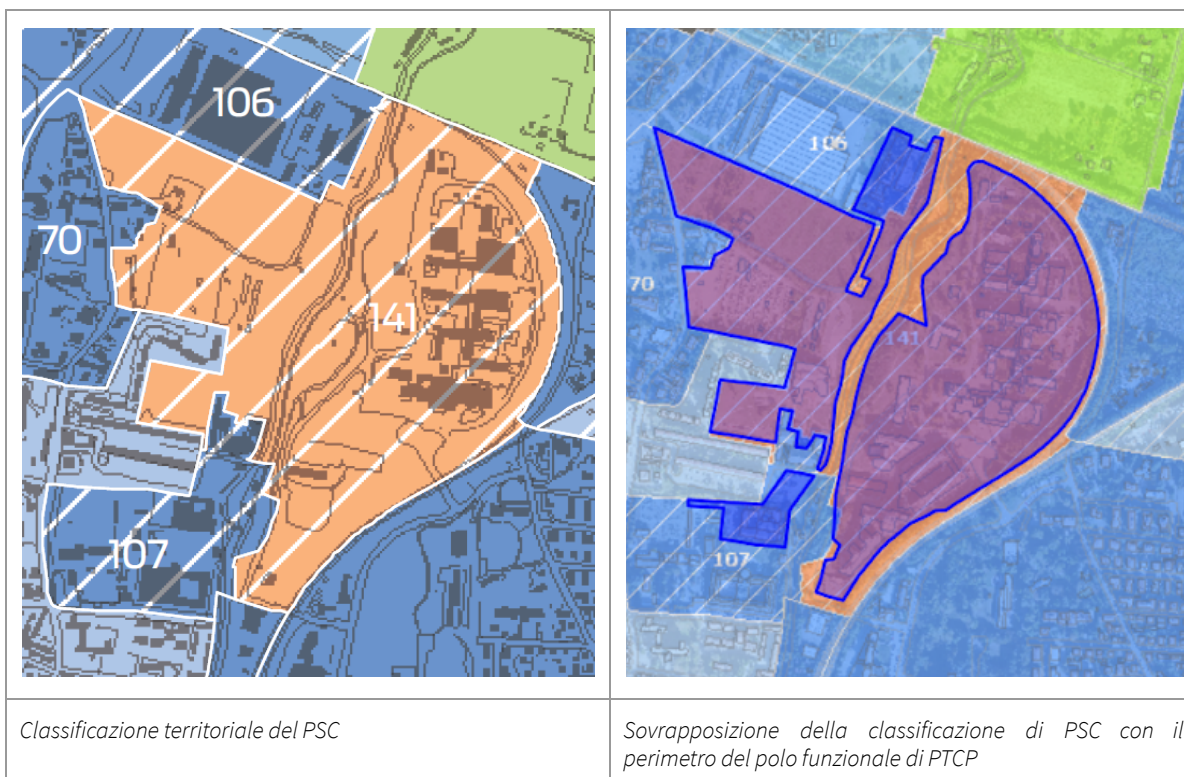
Tipologia

Comma 2, lettera f) dell'Art. A-15 Lr 20/2000, "i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica (f)".

Perimetrazione

La porzione di polo metropolitano integrato "Università" relativa all'insediamento Navile-CNR, come attualmente individuata dal PTCP, è stata definita in sede di Accordo Territoriale sottoscritto in data 8 maggio 2006, all'interno del perimetro poi recepito nella "Tavola dei vincoli/Altre perimetrazioni". Da rivalutare in relazione alle porzioni non interessate dal piano di sviluppo degli insediamenti universitari (es ex Fornace Emiliana, ex centrale idroelettrica Galotti, aree destinate a servizi a sud di vicolo del Pellegrino).





Il PSC individua all'interno dell'attuale perimetro i seguenti ambiti:

- Ambito in trasformazione specializzato “Università polo CNR-Navile” (quasi interamente compreso) n. 141
- Ambito di qualificazione diffusa specializzato “Fornace Emiliana” (parzialmente compreso) n. 106
- Ambito di qualificazione diffusa specializzato “Fornace Galotti” (parzialmente compreso) n. 107

Dimensionamento dell'insediamento

Ambito in trasformazione specializzato “Università polo CNR-Navile” n. 141

- Comparto CNR [informazioni desunte dall'ultimo procedimento intesa Stato Regione]

ST = ____mq

SU max ammissibile = 47.500 mq

SU esistente = 33.679,00 mq

SU assentita = 1667, 30 mq (873,61 di SU attestati con decreto ministeriale PG 265757 del 05/11/2008; 729,15 di SU con decreto PG 197031 del 03/07/2014; 34,60 di SU attestati con decreto PG 197031 del 01/07/2014; 29,94 di SU attestati con decreto PG 15392 del 20/01/2015).

SU residua = 12.153,70 mq

- Comparto Università

ST = ____mq

SU max ammissibile complessiva = 69.500 mq

Dipartimento Chimica astronomia/Osservatorio Astronomico

SU max ammissibile = 43.500 mq

SU assentita = 39.890,41 mq (aggiornata al DM n.15792 del 26/07/2018 e non oggetto di modifica nella successiva variante ancora da attestare) in corso di attuazione

- ex Facoltà Farmacia e Biotecnologie

SU max ammissibile = 26.566 mq

SU assentita = 25.765,34 mq (DM n.2035 del 13/10/2009) non attuata

Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato "Fornace Emiliana" n. 106

ST = _____ mq

Vt max ammissibile = Vte + 10%Vte (Art. 63 Rue)

SU esistente = _____ mq

Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato "Fornace Galotti" n. 107

ST = _____mq

Vt max ammissibile = Vte + 10%Vte (Art. 63 Rue)

SU esistente = _____mq

Assetto funzionale attuale

All'interno dell'attuale perimetro del polo si svolgono le funzioni strategiche e i servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità di seguito sinteticamente descritti.

CNR (Area della Ricerca di Bologna) è una struttura che offre supporto e servizi agli Istituti del Consiglio Nazionale delle Ricerche e dell'Istituto Nazionale di Astrofisica che hanno sede a Bologna e in Emilia-Romagna. Vi risiedono otto fra Istituti e sezioni del CNR e dell'INAF, più i Servizi di Area, la Biblioteca e il Centro Congressi.

Il plesso Bologna-Navile è disegnato su progetto complessivo del distretto, il quale prevede l'ampliamento dell'originario intervento pensato per le Chimiche e l'Astronomia alle attività di didattica e di ricerca del Dipartimento di Farmacia e Biotecnologie. Secondo il nuovo piano di sviluppo dell'insediamento si prevede di realizzare, in aggiunta all'attuale edificio destinato a caffetteria e ristoro, un nuovo lotto che prevede uno studentato di circa 100 posti, nuove aule studio, spazi ricreativi e per lo sport. Il progetto prevede, inoltre, una forte sinergia con la sede dell'INAF e quella del CNR e nel complesso rappresenterà un polo scientifico-didattico di rilevanza internazionale per qualità e dimensioni e, nelle intenzioni dell'Università, capace di candidarsi alla guida di importanti programmi di ricerca.

Storia urbanistica recente

Gli strumenti attraverso cui si è sviluppato il polo esistente sono i seguenti:

1. Ambito in trasformazione specializzato "Università polo CNR-Navile" n. 141

> Comparto CNR

Al 27 maggio 1983 risale la dichiarazione di intenti congiunta fra le due amministrazioni nella quale il Comune di Bologna si impegnava a mettere a disposizione l'area necessaria nell'ambito del programma di recupero del canale Navile nella zona del Battiferro, già destinata a parco scientifico.

Prg '85 - Scheda P7.4 – Lotto per sede del CNR lungo il Canale Navile.

Attuazione attraverso i seguenti atti nell'ambito di procedimenti Intesa Stato Regione:

Assenso Regione PG 36946 del 05/06/1991

Assenso Comune PG 50295 del 03/06/1992

Richiesta Regione PG 138384 del 18/10/1997

Intesa Stato Regione PG 90560 del 05/06/1998

Intesa Stato Regione PG 292935 del 27/11/2009

Intesa Stato Regione PG 92982 del 16/04/2010

Intesa Stato Regione PG 105805 del 10/04/2014

Intesa Stato Regione PG 197031 del 01/07/2014

Intesa Stato Regione PG 197079 del 01/07/2014

Intesa Stato Regione PG 15392 del 20/01/2015

> Comparto Università

Accordo di programma con valore di piano particolareggiato di iniziativa pubblica su tutto il comparto (istanza presentata con **PG 131042/2005**) mai avviato. Svolta attività preparatoria attraverso Conferenza dei Settori allargata anche a soggetti esterni. Il Psc ha recepito il dimensionamento dell'accordo territoriale.

> Area Chimica Astronomia (via Gobetti/via Beverara)

Procedimento Intesa Stato Regione: intervento diretto assentito con **DM n. 7790 del 28/01/2005** e successive varianti

in corso d'opera rispettivamente accertate con **DM n. 6332 del 18/4/2016** e **DM n.15792 del 26/07/2018**). Il progetto nasce dalla proposta presentata nell'ambito del concorso internazionale di progettazione per gli insediamenti universitari di Chimica e Astronomia e dell'Osservatorio Astronomico, bandito per conto dell'Università di Bologna da Finanziaria Bologna Metropolitana Spa. Nel luglio 2000, vinto dal gruppo dell'arch. Raffaele Panella, e prevede la realizzazione di sette nuovi edifici, nonché il recupero della vecchia Fornace Galotti, su due distinte aree in destra e sinistra del Canale Navile.

Convenzione fra Comune e Università per la realizzazione e la presa in carico delle opere di urbanizzazione sottoscritta in data **24 ottobre 2016 Rep. 904 Fasc. 776**. In corso un ulteriore procedimento di variante in corso d'opera in dx Navile in attesa di integrazioni per il rilascio dell'attestato di conformità.

> *Area ex Farmacia Biotecnologie/Battiferro (vicolo del Pellegrino)*

Procedimento Intesa Stato Regione: intervento diretto assentito con **DM n.2035 del 13/10/2009** e mai realizzato, nuovo progetto per la realizzazione di uno studentato dichiarato non conforme con **PG 375756/2018** e Conferenza dei Servizi conclusa con esito negativo in data 03/12/2018. In attesa della riapertura del procedimento.

> *Area a sud di Farmacia Biotecnologie/Battiferro (vicolo del Pellegrino)*

Su questa area, secondo Accordo Territoriale e Piano Particolareggiato (mai approvato) era prevista la realizzazione di verde ed attrezzature sportive universitarie per circa 26.268 mq di superficie, comprensiva di una palestra di 800 mq circa di Su. L'Università non ha acquisito l'area (proprietà Rina Gubellini) e non ha mai attivato procedimenti di intesa Stato Regione.

2. Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato "Fornace Emiliana" n. 106 (porzione a lato del lotto Battiferro).

Ex complesso produttivo edificato tra il 1907 e il 1910 in zona agricola, assenza di titoli edilizi fino al 1969, catastalmente individuato nel 1940, compreso dal PRG 85 in zona AS (Attrezzature di interesse comune), oggetto di condono edilizio PG 127731/1986. Mai acquisito dall'Università e oggi proprietà Immobiliare Galluzzi.

3. Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato "Fornace Galotti" n. 107 (porzione ex centrale idroelettrica ENEL).

Rimasto in proprietà al Comune di Bologna poiché, secondo quanto riportato nel protocollo d'intesa 2002 l'Università ha rinunciato alla concessione gratuita non ritenendola adatta ad ospitare attività didattiche e di ricerca (ipotesi di Museo scientifico tecnologico mai realizzata). Edifici costruiti tra il 1898 e il 1901 (prima centrale termo-idroelettrica nella città, vi ha portato la luce elettrica e l'ha garantita dopo la seconda guerra mondiale quando è rimasta l'unica funzionante in città Bologna), in abbandono dal 1965. Nel 2015 la demolizione della ciminiera per motivi di sicurezza. Il Settore Patrimonio intende avviare un bando per la sua riqualificazione/alienazione.

Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)

1. Ambito in trasformazione specializzato "Università polo CNR-Navile" n. 141

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Obiettivo della trasformazione è realizzare un nuovo insediamento universitario integrato (aule didattiche, sale studio, spazi comuni, biblioteche, bar, laboratori, studi), con ampia dotazione di verde e attrezzature sportive, accessibile con mezzo pubblico e privato e inserito nella rete di piste ciclabili. Il nuovo insediamento si inquadra nel programma di decentramento delle sedi universitarie dal centro della città e si inserisce nelle strategie della Città della Ferrovia, in particolare per la scelta di moltiplicare e qualificare le attività che connotano Bologna come città europea. L'attuazione è subordinata al potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Procedimento d'Intesa Stato-Regione.

2. Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato "Fornace Emiliana" n. 106 e Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato "Fornace Galotti" n. 107

PSC (strategie, ruolo e prestazioni richieste)

Negli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati l'obiettivo principale è il miglioramento delle condizioni di qualità urbana e vivibilità, compreso il rafforzamento della qualità dello spazio pubblico, e quello delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

RUE (possibilità di trasformazione o di qualificazione edilizia con intervento diretto)

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di MO, MS, restauro e risanamento conservativo, RE e NC qualora si configuri come demolizione con ricostruzione fuori sagoma a parità di volume e di nuova costruzione finalizzata all'utilizzo di incentivi volumetrici previsti dall'Art. 56, comma 3. Sono comunque ammessi ampliamenti una tantum sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente per gli edifici e singole unità immobiliari con attività produttive riconducibili agli usi industriali e artigianali (2), ai servizi economici e amministrativi (3), ai servizi commerciali e artigianato di servizio (4) e ai servizi ricreativi (6); un ulteriore incremento del 5% del Vte è ammesso nel caso in cui siano presenti elementi strutturali e partizioni verticali di cemento - amianto nonché rimozioni di amianto friabile e gli interventi ne prevedano contestualmente la rimozione completa. Nel caso specifico vi sono limitazioni derivanti dalla presenza del Canale Navile (fascia di tutela fluviale) e dalla classificazione degli edifici esistenti (interesse documentale).

Presenza di accordi territoriali

Accordo territoriale (stralcio) fra Provincia di Bologna, Regione Emilia-Romagna, Comune di Bologna e Alma Mater studiorum – Università degli studi di Bologna, ai sensi dell'Art. 15 L.R. 20/2000, relativo allo sviluppo edilizio dell'ateneo nell'area CNR-Navile, approvato dal Comune di Bologna con atto di Consiglio Odg n. 232 del 28 novembre 2005, dalla Regione Emilia-Romagna con atto di Giunta Regionale n.220 del 27 febbraio 2006, dalla Provincia di Bologna con atto di Consiglio n.3 del 24 marzo 2006, e sottoscritto in data 8 maggio 2006.

L'accordo è stato preceduto dai Protocolli d'intesa fra Università degli Studi di Bologna e Comune di Bologna sottoscritti rispettivamente nelle date 6 ottobre 1994, 26 marzo 1997, 31 maggio 1999 e infine 23 luglio 2002 (Delibera di CC OdG n.210 del 23 settembre 2002).

Valutazioni sintetiche inerenti gli impatti

Forte attrattività di persone e mezzi (da un bacino di utenza di carattere sovracomunale). Significativo impatto sul sistema mobilità urbana e della qualità urbana (non sui sistemi ambientale ed insediativo). È presente un'elevata specializzazione funzionale in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria e per funzioni strategiche e servizi ad alta specializzazione scientifica e culturale.

Plesso Pilastro



Plesso Zanolini





Settore delle costruzioni

Elaborazione da Nomisma

Inquadramento del settore

Il settore dello sviluppo immobiliare necessita di soluzioni che permettano un aumento della produttività e una conseguente riduzione dei costi.

Dal lato dell'offerta esiste un problema di produttività del comparto immobiliare, in particolare delle imprese di costruzioni. Il modello tradizionale di business del settore delle costruzioni, focalizzato sulla trasformazione immediata dello spazio ed il trasferimento della proprietà, senza l'integrazione degli elementi gestionali e manutentivi a medio/lungo termine, appare oggi disallineato rispetto agli altri settori economici. Ciò che emerge da una prima analisi del sistema dell'offerta è un insieme di collegamenti parziali e non ancora capaci di determinare il salto di produttività che sarebbe auspicabile per attivare l'interesse della domanda. Un'eccezione è rappresentata dalla filiera del fotovoltaico e dell'efficientamento energetico, a conferma che politiche pubbliche possono svolgere un ruolo decisivo. All'interno di specifici settori, come quello dell'efficientamento energetico, si sono sviluppate imprese integrate, che spesso svolgono attività di progettazione, installazione di impianti, accompagnate da servizi di gestione energetica, ma che mancano della dimensione critica necessaria per effettuare investimenti che permettano un salto di produttività.

Dalla nostra analisi emerge che nel mercato italiano sono pochi i soggetti e le committenze dotati di capacità di indirizzo strategico, tali da guidare la creazione di una filiera, stabilendo standard qualitativi elevati ai propri fornitori e partner. Mancano connessioni orizzontali capaci di riorganizzare la filiera produttiva nel suo insieme. È da questa cultura, fatta di segmenti indifferenti alle possibili intersezioni, che nasce la modestia del settore nel suo insieme ma, nello stesso tempo, anche le sue potenzialità di crescita e di innovazione.

Lo sviluppo di un'industrializzazione del processo di sviluppo immobiliare può rappresentare una risposta efficace alla sfida dei tempi lunghi, alla presenza di inefficienze produttive e alle scarse performance ambientali del settore. La diffusione dell'innovazione ha un motore decisivo: la domanda. Solo una domanda alla ricerca di superiori livelli di produttività ed efficienza può determinare nuove strategie e forme di aggregazione dell'offerta. Che si tratti di operazioni di recupero del patrimonio esistente oppure di interventi di nuova costruzione, il quadro regolatorio e la strategia degli investitori (in particolare di quelli pubblici, nel breve periodo) devono favorire efficacemente l'adozione di strategie innovative per dare sostanza alla nuova agenda della rigenerazione urbana.

Settore costruzioni a Bologna

L'offerta di abitazioni nella città di Bologna continua a risultare non adeguata alle esigenze della domanda, in particolare scarseggia l'offerta di qualità, anche a causa della limitata componente di nuove costruzioni (si stima un'incidenza di circa il 15% del totale compravenduto). L'attività edilizia, infatti, a causa della crisi economica è rallentata: le nuove abitazioni progettate in città hanno subito una drastica riduzione nel periodo 2014-2018, risultando complessivamente pari a 539, contro le 1.868 abitazioni progettate nel quinquennio precedente (-71%). Anche le abitazioni ultimate hanno

registrato una diminuzione: infatti tra il 2013 al 2017 sono state 1.028 contro le 2.446 del quinquennio precedente (-58%).

Il settore delle costruzioni come ha reagito alla crisi?

Nel comune di Bologna sono presenti 2.621 unità locali (dato aggiornato al 2017) di cui il 77% operante nelle attività di lavori di costruzione specializzati, il 21,5% nelle attività di costruzione di edifici e le rimanenti 39 nel settore dell'ingegneria civile. Rispetto al 2012, le unità locali nel comune capoluogo si sono ridotte nel complesso dell'8,8%, evidenziando però una maggiore contrazione nell'ambito relativo alla costruzione di edifici che ha perso il 21,7% delle unità locali. Dal confronto con le altre aree territoriali, il ridimensionamento delle costruzioni ha riguardato l'intero territorio nazionale (-10,5% tra il 2012 e il 2017). La classificazione per classe di addetti evidenzia un'ampia concentrazione di unità locali nella classe 0-9 addetti (96,1%) che risultano nel 2017 pari a 2.519 rispetto alle 94 unità locali che rientrano nella classe di addetti 10-49, a fronte di 8 unità locali sopra i 50 addetti.

Tavola - Comune di Bologna, unità locali del settore della costruzione per attività, 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017/2012
Costruzione di edifici	720	684	626	592	595	564	-21,70%
Ingegneria civile	45	53	48	45	48	39	-13,30%
Lavori di costruzione specializzati	2.108	2.100	2.082	1.989	2.017	2.018	-4,30%
Totale costruzioni	2.873	2.837	2.756	2.626	2.660	2.621	-8,80%



Elaborazione Nomisma su dati Istat

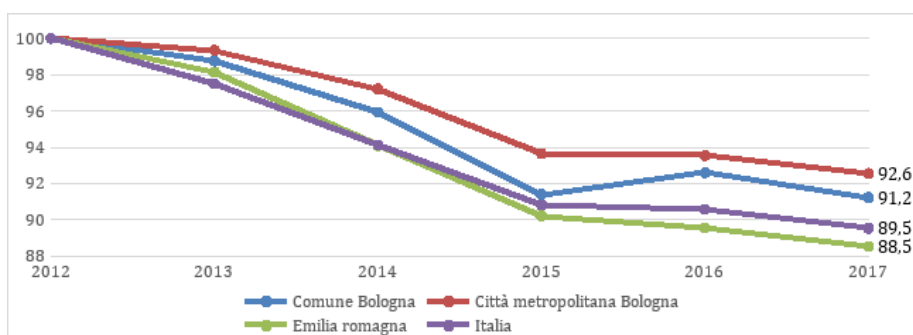
Tavola - Comune di Bologna, unità locali del settore della costruzione per classi di addetti, 2012-2017

Classe di addetti	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017/2012
0-9	2.753	2.727	2.652	2.515	2.551	2.519	-8,50%
10-49	110	100	96	102	100	94	-14,50%
50-249	9	9	7	7	7	6	-33,30%
250 e più	1	1	1	2	2	2	100,00%
Totale	2.873	2.837	2.756	2.626	2.660	2.621	-8,80%



Elaborazione Nomisma su dati Istat

Figura - Trend delle unità locali del settore della costruzione: Italia, Emilia-Romagna, Città metropolitana e Comune di Bologna 2012-2017 (NI 2012=100)



Elaborazioni Nomisma su dati Istat

Mercato immobiliare

Elaborazione da Nomisma

In un contesto di tendenziale aumento della popolazione residente nella città di Bologna, il mercato immobiliare residenziale del capoluogo è tornato ad essere attrattivo rispetto ai mercati principali, complice la ripresa dei consumi e degli investimenti anche di tipo immobiliare che hanno incentivato la domanda di casa. Le compravendite di abitazioni nella città di Bologna infatti, dopo aver segnato una forte flessione a causa del rallentamento della crisi economica, dal 2014 hanno ripreso a crescere, segno di un lento recupero del mercato e del miglioramento all'accesso ai finanziamenti, registrando 5.901 transazioni nel 2018. Nel 2019 si attende un ulteriore aumento del numero delle transazioni di abitazioni di circa il +7,3% annuo.

Figura - Comune Bologna - Compravendite residenziali nel periodo 2008 al 2018 (numero)

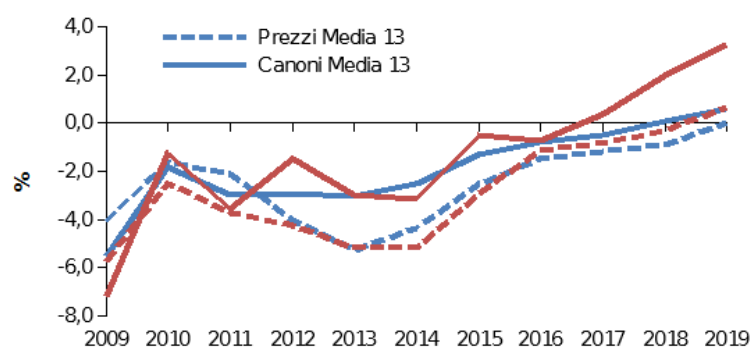


Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

La dinamicità del mercato è risultata più intensa nel capoluogo rispetto agli altri comuni della città metropolitana, potendo contare su una maggiore offerta di servizi e di trasporti. Per contro i comuni

della provincia, in ragione della presenza di abitazioni a prezzi più contenuti rispetto al centro città, possono risultare più attrattivi per le giovani coppie in cerca della prima abitazione. Il trend di ripresa del mercato si è riflesso anche sui valori immobiliari delle case che, dopo un lungo periodo di ridimensionamento dei prezzi, nel secondo semestre 2019 hanno segnato un lieve aumento (+1,2% nel secondo semestre) sia per le abitazioni nuove che usate. A conferma del dinamismo del mercato, l'indice Nomisma di performance¹ - che offre una misura sintetica dell'evoluzione del mercato monitorata attraverso il trend di prezzi, compravendite, domanda, tempi di assorbimento e sconto praticato sul prezzo richiesto - è tornato a crescere raggiungendo i livelli osservati nella fase pre-crisi, trainato dall'aumento delle compravendite e dall'intensità della domanda sostenuta dalla crescita dei residenti.

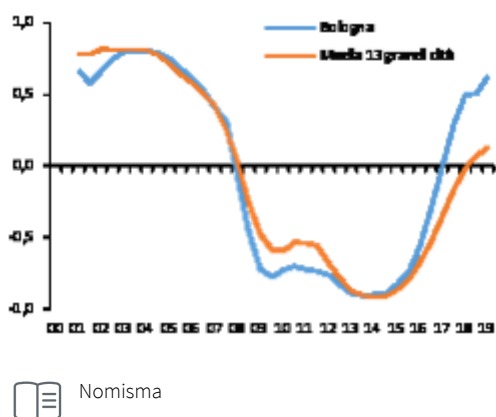
Figura - Evoluzione dei prezzi e dei canoni di abitazioni usate (variazioni percentuali annuali)



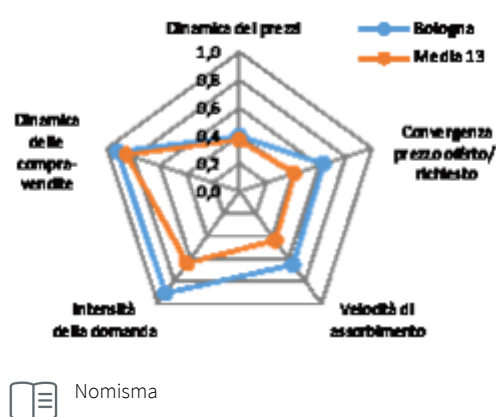
Elaborazioni Nomisma

Per quanto riguarda il segmento locativo, la domanda di abitazioni a Bologna è in crescita esponenziale, anche per effetto della diffusione delle locazioni a breve termine ad uso turistico che si aggiunge ai bisogni degli studenti e dei lavoratori, mentre l'offerta risulta pressoché azzerata, soprattutto in centro e semicentro. Tale compressione del mercato ha contribuito a spingere verso l'alto i canoni con una variazione media pari al 2,0% sul semestre e del 3,2% sul 2019. Il trend di crescita dei canoni è iniziato circa tre anni fa, riguardando in primis le zone di pregio e del centro e successivamente si è estesa anche alle altre zone della città (+3,4% in centro città e +1,2% in media nel primo semestre del 2019 su primo semestre 2018). Per effetto di tali dinamiche, la domanda potenziale di locazioni a Bologna continua a risultare superiore all'offerta attualmente disponibile in città.

Bologna e Media 13 grandi città: evoluzione dell'Indice Nomisma di performance delle abitazioni



Bologna e Media 13 grandi città: posizionamento delle componenti dell'Indice Nomisma di performance delle abitazioni² (2019)



Il segmento non residenziale bolognese (uffici e negozi) non è stato finora in grado di innescare una ripresa strutturata del settore in grado di recuperare quanto perso dall'inizio della crisi.

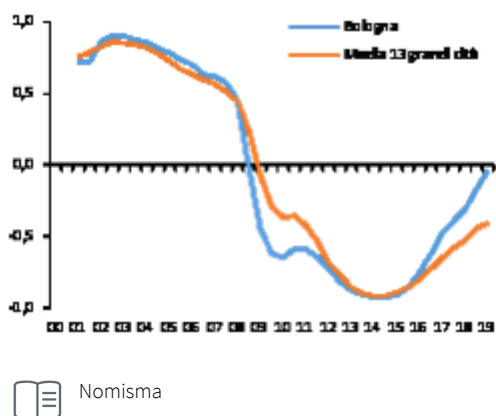
L'Indice Nomisma di performance fotografa, infatti, negli ultimi anni una situazione di lieve miglioramento, che, tuttavia, risulta di minore intensità rispetto al segmento residenziale. Il mercato degli uffici bolognesi, nel corso del primo semestre del 2019, è risultato ancora in affanno con una richiesta di spazi direzionali "classici" in flessione e una dinamica negativa delle compravendite.

La nuova domanda, infatti, sembra maggiormente interessata a spazi condivisi, flessibili e connessi.

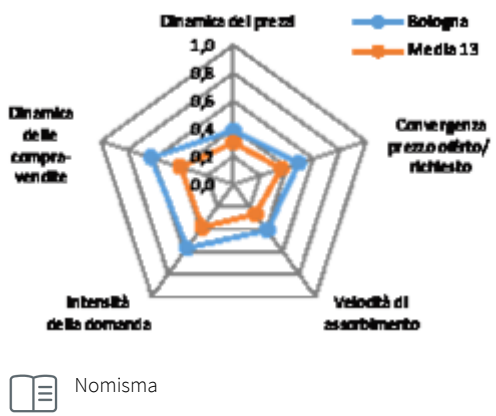
La ricerca di spazi per il co-working a Bologna risulta elevata e non è facile trovare spazi per la mancanza di immobili adeguati a trasformazioni in zone centrali o semicentrali.

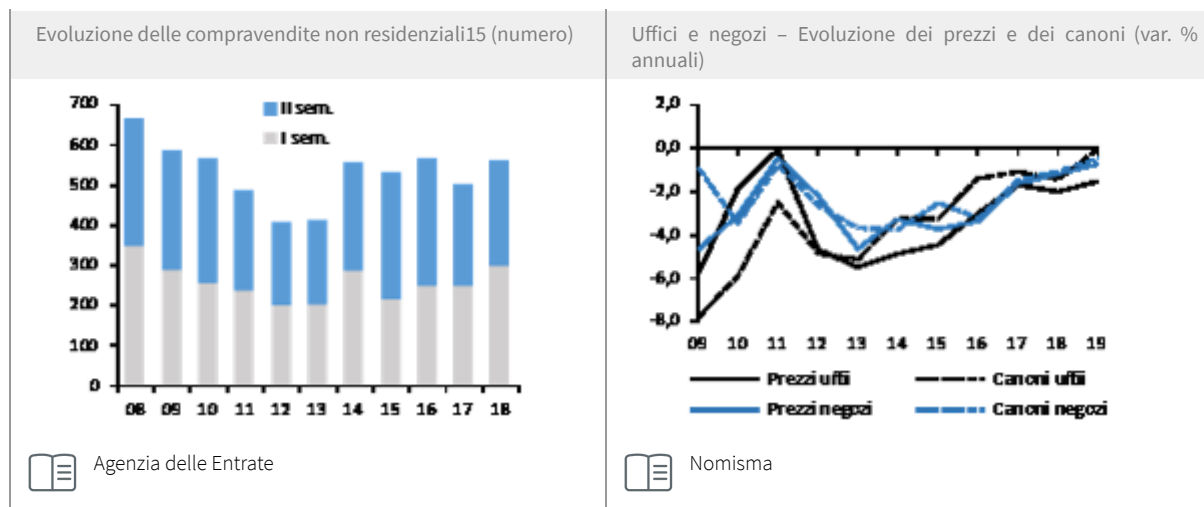
Per quanto riguarda il comparto commerciale di Bologna, la situazione appare migliore rispetto al segmento direzionale con una crescita del numero di compravendite che, tuttavia, non ha comportato un miglioramento sul fronte dei valori che continuano a flettere, anche se in misura contenuta. La distanza tra domanda e offerta risulta ancora elevata soprattutto in centro dove gli spazi risultano inferiori rispetto alla domanda.

Evoluzione dell'Indice Nomisma di performance del settore non residenziale¹⁴



Posizionamento delle componenti dell'Indice Nomisma di performance del settore non residenziale (2019)





1. L'Indice Nomisma di performance sintetizza l'andamento di cinque componenti che esprimono la dinamicità del mercato: dinamica dei prezzi (variazione semestrale dei prezzi), convergenza tra prezzo offerto e prezzo richiesto (sconto), velocità di assorbimento (tempi di vendita), intensità della domanda, dinamica delle compravendite (saldo tra giudizi di crescita e di calo). L'Indice varia tra -1 e +1, valori rispettivamente di minimo e di massimo potenziale, mentre lo zero rappresenta la performance media delle cinque componenti nel periodo di osservazione dal 2000 ad oggi.
2. Il grafico esprime il livello raggiunto dalle cinque componenti dell'Indice Nomisma di performance nell'anno in corso. Ciascuna componente ha un campo di variazione tra 0 (il punto centrale del radar) e 1 (il vertice esterno del radar) che rappresentano, rispettivamente, il valore minimo e massimo registrati nel periodo di osservazione dal 2000 ad oggi.
3. Indice Nomisma ponderato di uffici e negozi.
4. Terziario + Commerciale + Produttivo.

I mercati suburbani

Elaborazione da Nomisma

La lettura dei cambiamenti della geografia dei mercati urbani è stata condotta considerando la distribuzione delle compravendite e dei prezzi delle abitazioni nelle diverse zone della città. L'analisi delle compravendite residenziali all'interno dei mercati suburbani evidenzia come negli ultimi anni (da quando sono riprese le compravendite) l'attività transattiva si sia concentrata nella cintura esterna nord e periferica bolognese e a seguire nel centro storico. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, infatti, nel 2018 si sono contate 2.184 transazioni residenziali nella cintura esterna nord (pari al 37% del totale cittadino) di cui circa 950 nella zona Saffi e San Donato; 2.013 transazioni nella zona periferica (di cui 1.190 nelle zone di Mazzini Fossolo e Bolognina, Borgo Panigale, Birra Casteldebole) e 1.113 nel centro storico (soprattutto nel quartiere Marconi e cerchia dei Mille). In particolare, l'IMI (che esprime il rapporto tra le compravendite e lo stock immobiliare) è risultato superiore alla media cittadina in periferia e nel centro storico, evidenziando pertanto una buona dinamicità del mercato in quelle aree ed una elevata richiesta da parte della domanda immobiliare. In particolare, secondo le indagini Nomisma, nel centro città la dinamicità del mercato è sostenuta non solo dai bisogni di prima casa (o sostituzione) ma anche da una domanda di investimento interessata ai flussi legati al turismo, all'università e alle strutture sanitarie.

Comune di Bologna: Compravendite residenziali 2018 per zone (numero; %)

Zone	Compravendite		IMI (*)
	n.	%	
Centro storico	1.113	18,9%	2,74%
Cintura esterna Nord	2.184	37,0%	2,57%
Cintura esterna Sud	564	9,6%	2,15%

Centro storico: comprende le zone all'interno delle mura.

Cintura esterna Nord: comprende le zone di San Vitale Murri, San Ruffillo est, San Donato, Matteotti, p.zza Unità, Fiera, Saffi s. Viola, V.le Filopanti, Massarenti, Zanolini, Stazione S. Vitale, Stazione Filopanti via del Chiu)

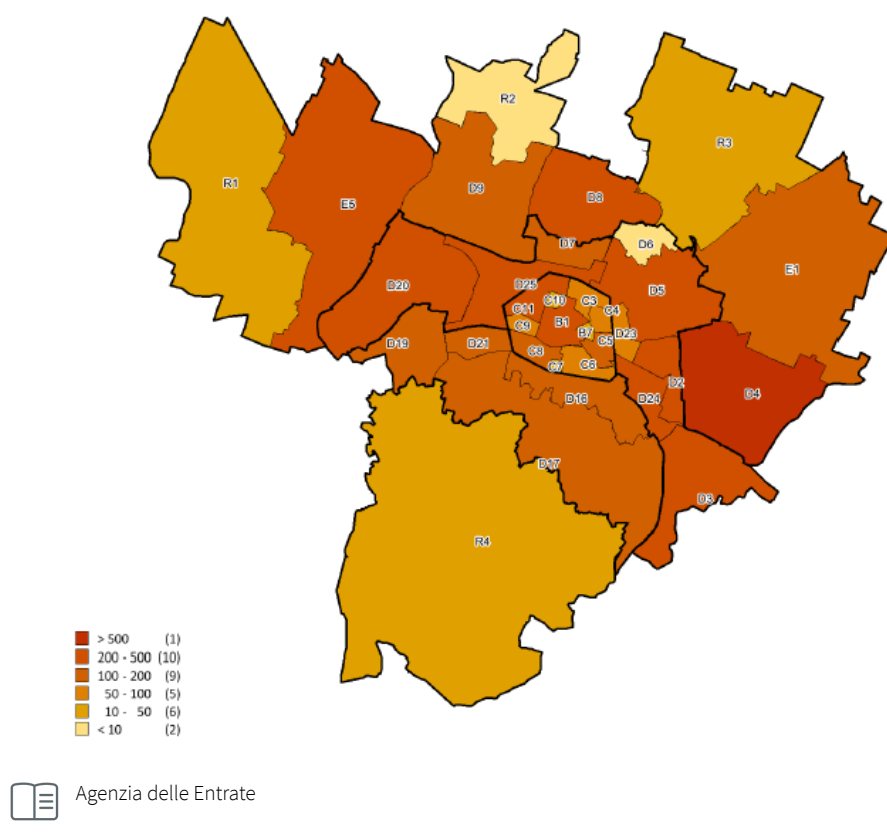
Cintura esterna Sud: Pedecollinare e Semicollinare, Stadio Funivia, Saragozza

Zona collinare: Agricola sud

Zona periferica: Mazzini, Fossolo, Bolognina, Marco Polo, Pescarola, Corticella, Roveri, Pilastro, Borgo Panigale, Casteldebole, Agricola nord ovest, nord e est.

(*) IMI: compravendite /stock immobiliare Fonte: Agenzia delle Entrate

Figura - Comune di Bologna: distribuzione delle compravendite residenziali 2018 nelle zone OMI



Anche l’analisi del trend delle compravendite di abitazioni negli ultimi quattro anni (periodo caratterizzato da una crescita delle transazioni) evidenzia una variazione positiva più elevata rispetto alla media cittadina (31,1%) nella zona periferica (45,7%) e nel centro storico (32,7%), associata ad un’ampia concentrazione di transazioni.

Tali zone possono essere ricondotte a due diverse tipologie di mercati, anche in relazione alla distribuzione delle quotazioni delle abitazioni: da una parte il centro storico risponde ad una domanda di abitazione di fascia alta, e dall’altra, una zona più periferica che risponde ad un mercato di tipo “economico”.

In particolare:

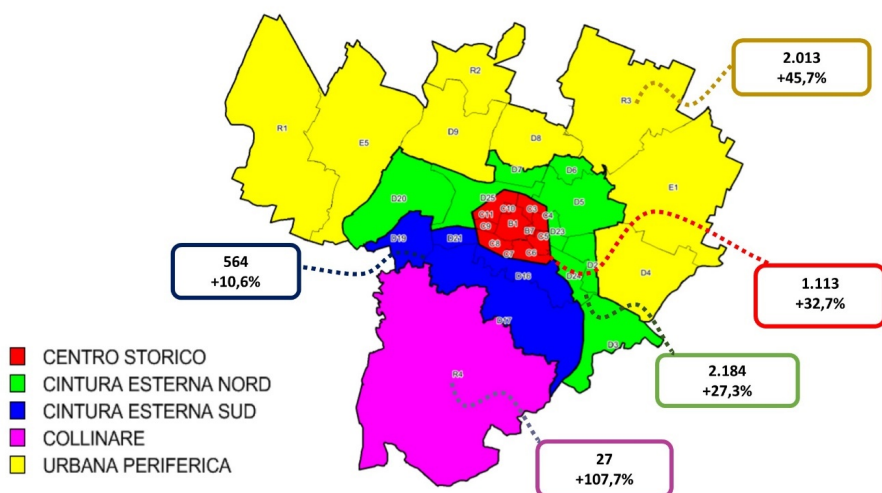
- La lettura del mercato immobiliare residenziale evidenzia l’attrattività che riveste il centro storico all’interno della geografia dei mercati urbani, espressa sia attraverso la crescita

dell'attività transattiva (+ 32,7% tra il 2015 e il 2018) che attraverso i valori delle quotazioni che danno evidenza di un mercato che si mantiene su una fascia medio alta, sebbene abbia risentito del ridimensionamento dei prezzi negli ultimi anni. La dinamicità del mercato è sostenuta non solo da una domanda di prima casa ma anche da una domanda di investimento (immobili da mettere a reddito).

- Le zone che ricadono all'interno della cintura esterna nord ed urbana periferica in questi ultimi anni hanno visto anch'esse una crescita sostenuta delle transazioni residenziali, segno di un mercato immobiliare dinamico e di una soddisfacente attrattività del mercato. Le quotazioni di mercato si mantengono intorno a valori più contenuti rispetto alle aree di pregio.

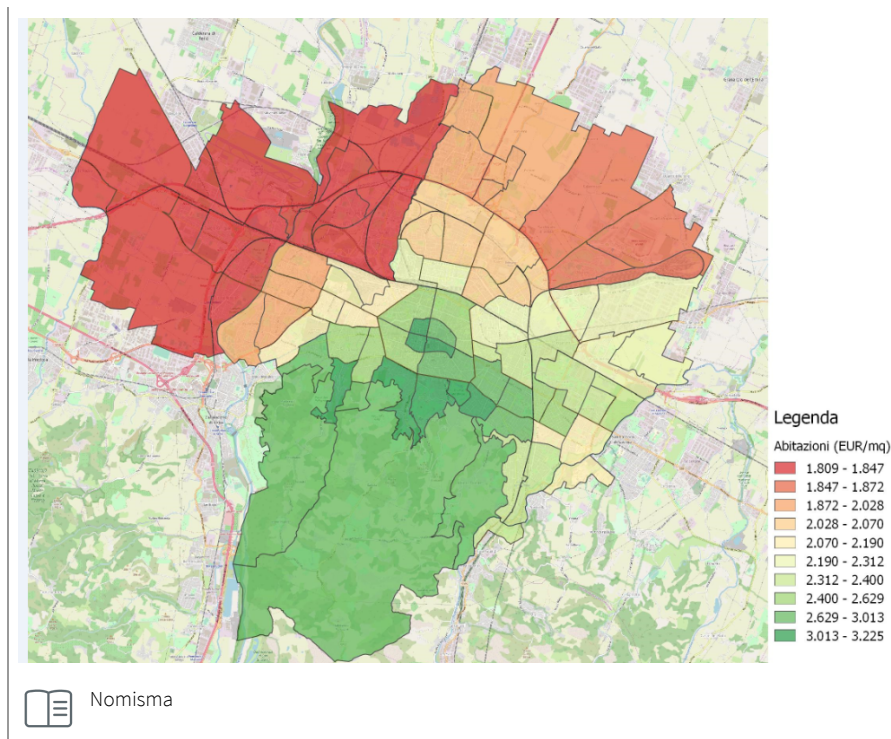
Figura - Comune di Bologna: Variazioni delle Compravendite residenziali nelle zone OMI tra 2015 e il 2018 (%)

Bologna: compravendite abitazioni 2018: 5.901 / Variazione 18/15 → 31,1%



Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Figura - Prezzi medi delle abitazioni usate nella città di Bologna per aree statistiche (Euro/mq), I semestre 2019



Prospettive del mercato immobiliare

Elaborazione da Nomisma

Affinché lo sviluppo del settore immobiliare possa consolidarsi all'interno di un contesto socio-economico così complesso, in cui il divario sociale ed economico tra le famiglie è sempre più profondo, non si potrà prescindere in prospettiva da un maggior sostegno di tutte le componenti di domanda, attraverso interventi sia pubblici che privati. Si rafforza, dunque, una "nuova domanda" in cerca di un nuovo mercato, la cui concretizzazione dipende soprattutto dalla capacità del sistema di "ascoltare" la nascita di nuove istanze (i giovani continuano a desiderare casa, ma ancora di più desiderano qualità del contesto e sostenibilità), di impegnarsi in nuovi business civili (locazione professionale, riqualificazioni profonde, strutture multifunzionali e intergenerazionali, ecc.), anche con rinnovati strumenti di sostegno e di garanzia per gli operatori, nonché, infine, di offrire una soluzione per quel 40% di famiglie "escluse" dall'attuale offerta di mercato.

La retorica del ritorno progressivo della domanda di mercato tradizionale non è più sostenibile se guardiamo agli attesi profili demografici, o anche solo se ci fermiamo a osservare la crescita repentina di chi non ha le condizioni per poter accedere alla classica domanda privata manifestatasi nel periodo espansivo della globalizzazione. Una imprenditorialità più sociale e una responsabilità più civile dovrebbero imporre al mercato maggiore coraggio nella costruzione di una offerta professionale sull'affitto, capace anche di accompagnare il difficile rinnovamento abitativo del patrimonio immobiliare italiano. Se i dati sullo stock del nostro patrimonio residenziale mostrano inequivocabilmente come le nostre città siano ormai gremite di "rifiuti urbani", le evidenze dell'indagine annuale sulle famiglie segnalano un rischio crescente di "rifiuti sociali".

È particolarmente incoraggiante l'ingresso su questo mercato delle utilities, a cui non potrà essere solo affidato il ruolo di "riqualificatori energetici" degli edifici, ma ri-costruttori di nuovi servizi urbani ed abitativi maggiormente rispondenti ai reali bisogni delle città e dei territori, e coerenti con una popolazione italiana che ad oggi registra una povertà assoluta e relativa di circa 15 milioni di persone, pari a un quarto della popolazione.

Nuova domanda in cerca di mercato, allora, chiama tutti a una nuova responsabilità. “Non tutti i mercati sono uguali. C’è un mercato che riduce la disuguaglianza sociale e uno che invece la fa lievitare. Il primo si dice civile, perché dilata gli spazi della civitas – la città delle anime, secondo l’efficace definizione di Cicerone – mirando a includere tendenzialmente tutti. Il secondo è invece il mercato incivile che tende a escludere e a conservare nel tempo le periferie esistenziali di cui parla Papa Francesco” (S. Zamagni).

