



## Quartiere San Donato

P.G. N.: 3764/2015  
N. O.d.G.: 2/2015  
Data Seduta : 14/01/2015  
 Dati Sensibili  
**Articolato**

**Oggetto: ESPRESSIONE DI PARERE DEL QUARTIERE SAN DONATO IN MERITO A : ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI NECESSARIA ALL'ATTUAZIONE DEL PROGETTO F.I.CO. (FABBRICA ITALIANA CONTADINA )**

- Espressione di parere -

### Informazioni Iter

## IL CONSIGLIO DEL QUARTIERE SAN DONATO

riunito nella seduta del 14 gennaio 2015

### VISTA

- la richiesta di parere PG n. 313607/2014 pervenuta, ai sensi degli artt. 10 e 11 del Regolamento sul decentramento, dalla Segreteria Generale in data 26 novembre 2014 ed avente ad oggetto "Accordo di programma per la variante agli strumenti urbanistici necessaria all'attuazione del progetto F.I.CO. (Fabbrica Italiana Contadina). Richiesta di parere al Quartiere San Donato" e relativi allegati

### PREMESSO

- che il Consiglio di Amministrazione della società CAAB, a seguito della seduta del 3 giugno 2013, ha inviato ai Soci una proposta relativa alla realizzazione del Progetto "F.I.Co." (Fabbrica Italiana Contadina), che consiste nella creazione a Bologna, all'interno del Mercato Agro-alimentare del CAAB, di un contenitore nel quale condensare le eccellenze dell'enogastronomia italiana, in un rapporto diretto di produzione, commercializzazione e somministrazione, attraverso l'apporto da parte di CAAB degli immobili interessati dal progetto ad un Fondo Immobiliare chiuso riservato di nuova costituzione, previa selezione, attraverso una procedura ad evidenza pubblica, della SGR (Società di Gestione del Risparmio) cui affidare l'incarico di costituzione del fondo, conclusasi con l'affidamento alla Società PRELIOS SGR SpA del contratto avente per oggetto l'istituzione, costituzione e gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Fondo Parchi Agroalimentari italiani", con i contenuti già indicati nella bozza di contratto facente parte dei documenti di gara;
- che con deliberazione O.d.G. n. 365/2013 del 1 luglio 2013 (PG n. 142976/2013) il Consiglio Comunale ha approvato la proposta inerente l'ampliamento dell'attività sociale di CAAB scpa per la realizzazione del progetto F.I.Co., definendo successivamente in un protocollo d'intesa (sottoscritto anche dalla Provincia di Bologna e dalla Regione Emilia-Romagna) le modalità di adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti, provinciali e comunali, necessarie per determinare le condizioni di attuabilità del progetto in questione all'interno del "Polo funzionale CAAB";
- che l'ambito territoriale del Centro Agro Alimentare Bolognese - CAAB di

Bologna (circa 65 ha con 220.000 mq di superfici coperte) è definito dalla pianificazione provinciale e comunale “polo funzionale”, vale a dire uno degli “ambiti specializzati che ospitano grandi funzioni metropolitane, connotate in particolare da elevata attrattività, alta specializzazione economica, culturale, sportiva, ricreativa, della mobilità e della logistica, e costituenti punti di eccellenza e di qualità del sistema insediativo metropolitano”;

- che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) riconosce che il Polo Funzionale “CAAB” per l’estensione territoriale, il numero e la specializzazione delle funzioni localizzate o previste, per le rilevanti capacità edificatorie potenziali e per il buon livello di accessibilità, risulta l’ambito a maggiore vocazione insediativa per funzioni di eccellenza di rango metropolitano. L’obiettivo specifico per le aree del Polo “CAAB” è da indicare nella realizzazione di una parte di città caratterizzata da funzioni metropolitane, integrate con i sistemi urbani esistenti e con le aree rurali circostanti;
- che l’ “Accordo Territoriale relativo agli assetti territoriali, urbanistici e infrastrutturali del Polo funzionale del CAAB”, sottoscritto il 9 luglio 2008 ai sensi dell’art. 9.4 del PTCP e dell’art. 15 della L.R. n. 20/2000 da Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Comune di Castenaso e Comune di Granarolo dell’Emilia stabilisce (art. 4 – Assetto strategico) che il Polo è vocato, in ragione della sua stessa qualifica funzionale, ad ospitare insediamenti e funzioni di rango metropolitano, caratterizzati dalla loro “unicità” nella pianificazione del territorio provinciale per qualità, dimensione ed attrattività;
- che in data 13 settembre 2013 la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Bologna e il Comune di Bologna hanno sottoscritto un Protocollo d’Intesa in cui si condividono alcuni obiettivi di interesse pubblico, tra cui:
  - a) la riorganizzazione della struttura del CAAB rendendola adeguata alle esigenze di un moderno mercato all’ingrosso;
  - b) la realizzazione, nella struttura principale del CAAB liberata dalle attività mercatali all’ingrosso, del progetto F.I.Co. dedicata alle attività di coltivazione, trasformazione, produzione, vendita e consumo al dettaglio dei prodotti alimentari, quale struttura di riferimento per la divulgazione e la conoscenza dell’agroalimentare italiano che ricostruisca la filiera produttiva dei prodotti stessi;
  - c) la qualificazione del progetto F.I.Co. “Fabbrica Italiana contadina” come iniziativa strategica per la riqualificazione del quadrante nord-est della città di Bologna e, più in generale, per la promozione di azioni strategiche di valorizzazione del ruolo regionale e nazionale della città metropolitana;
  - d) la necessità di promuovere le procedure più idonee per conseguire in maniera piena gli obiettivi sopra citati, attraverso adeguamenti della strumentazione territoriale ed urbanistica;
- che viene sottoposta al parere del Consiglio di Quartiere San Donato una proposta di “Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell’art. 40 della L.R. 20/2000 tra Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Comune di Bologna, C.A.A.B. S.c.p.a. e Prelios SGR SpA per l’attuazione del progetto F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina nell’ambito del Polo Funzionale CAAB a Bologna”, con relativi allegati, in cui vengono contemplate numerose attività, tra le quali figurano gli interventi riguardanti la trasformazione e rigenerazione dei complessi edilizi esistenti nell’area CAAB, la viabilità di accesso, la mitigazione e qualificazione ambientale delle aree circostanti.

## CONSIDERATO

- che il progetto F.I.Co., oltre a rivestire una valenza strategica metropolitana, si inserisce – assieme ai Piani Attuativi delle Aree Annesse Sud e del comparto ex Asam, alla rigenerazione del Pilastro, al miglioramento dei collegamenti di trasporto pubblico locale ed alle politiche dei servizi – nel complesso degli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione del Quartiere San Donato;
- che l'Accordo territoriale sottoscritto il 9 luglio 2008, le cui previsioni hanno carattere prioritario per il Quartiere San Donato, continua a costituire il documento di riferimento per gli indirizzi di sviluppo del Polo funzionale CAAB e di tutte le aree limitrofe (ivi comprese le Aree Annesse Sud, l'ambito Pioppe e il Pilastro), secondo un disegno unitario e armonico dell'intero ambito. Ed infatti, nella Relazione illustrativa della proposta di varianti agli strumenti urbanistici relativa al progetto F.I.Co., si legge che: *“L'Accordo sottoscritto nel 2008 relativo al polo funzionale Caab non richiede un aggiornamento, in quanto l'iniziativa della realizzazione del Nuovo Mercato e quella del riuso delle strutture esistenti per l'attuazione del progetto FICo corrispondono a pieno titolo agli obiettivi e alle indicazioni programmatiche definite dall'Accordo in essere. Tuttavia, come si è visto, l'introduzione della struttura del commercio al dettaglio per le dimensioni previste richiede, ai sensi dell'art. 9.4 del PTCP, la sottoscrizione di un accordo territoriale (comma 4), che definisca tipologia della struttura e quantità di superfici di vendita ammesse. Si propone di definire, d'intesa tra Comune di Bologna e Provincia, una INTEGRAZIONE ALL'ACCORDO TERRITORIALE VIGENTE che, recependo le decisioni e le condizioni definite nell'Accordo di programma, preveda la possibilità di attuare, nell'ambito del polo funzionale, una grande struttura di vendita alimentare con Sv fino a 10.000 mq., con le caratteristiche definite dal progetto FICo”*. (pagg. 85 e 86 della Relazione illustrativa della proposta di varianti agli strumenti urbanistici);
- che, pertanto, le integrazioni all'Accordo territoriale del 2008 proposte dall'Accordo di programma sottoposto al parere del Consiglio di Quartiere sono incentrate esclusivamente sulla riorganizzazione della struttura del CAAB e sulla realizzazione del parco agroalimentare “F.I.Co.” in luogo della struttura principale del CAAB liberata dalle attività mercatali all'ingrosso (cfr. pagg. 86-90 della Relazione illustrativa della proposta di varianti agli strumenti urbanistici), restando invariate tutte le altre disposizioni;
- che rimane quindi ferma la necessità che la progettazione relativa al parco agroalimentare F.I.Co. ed alla riorganizzazione del CAAB tenga conto dei comparti circostanti, nell'ambito di un unico disegno strategico, in modo da creare interazioni virtuose ed un governo efficace delle ricadute delle scelte progettuali sui sistemi insediativi, economici, sociali, infrastrutturali e di mobilità delle aree limitrofe;

## ATTESO

- che i contenuti della proposta di Accordo di programma per la variante agli strumenti urbanistici necessaria all'attuazione del progetto F.I.CO. sono stati dettagliatamente illustrati e discussi in sede di Commissione Urbanistica e Mobilità del Quartiere San Donato, durante una riunione aperta a tutta la

cittadinanza in data 16 dicembre 2014 alla presenza degli Assessori Patrizia Gabellini ed Andrea Colombo, del Presidente di Quartiere, dei competenti tecnici comunali, nonché dei rappresentanti di CAAB e di Prelios SGR;

### **CONDIVIDE**

- l'esigenza di riorganizzazione dell'attività del CAAB e l'importante opportunità di riqualificazione e sviluppo rappresentata dal progetto del parco agroalimentare "F.I.Co.", che riveste una valenza strategica anche per il Quartiere San Donato e va ad impreziosire un territorio ricco di asset cruciali per la città e per l'intera area metropolitana;
- l'ubicazione del parco agroalimentare "F.I.Co." all'interno del complesso edilizio dell'attuale mercato;

### **RILEVA**

- che la proposta di Accordo di programma per la variante agli strumenti urbanistici necessaria all'attuazione del progetto F.I.Co. appare, nel suo complesso, impostata coerentemente con le linee di indirizzo espresse dall'Accordo territoriale del luglio 2008 sul Polo funzionale CAAB;
- che il dibattito conseguente alla presentazione pubblica della proposta di Accordo di programma, avvenuta durante la predetta riunione della Commissione Urbanistica e Mobilità del 16 dicembre 2014 aperta a tutti i cittadini interessati, ha visto emergere alcune perplessità incentrate prevalentemente sulle possibili ricadute sull'asse viario Europa-Carnacini-Fanin e sul Pilastro del traffico veicolare connesso all'affluenza verso il parco agroalimentare "F.I.Co."

### **ESPRIME**

preoccupazione, in caso di elevata affluenza verso il parco agroalimentare "F.I.Co.", per l'impatto concreto sulla rete viaria territoriale del traffico veicolare nei giorni e nelle ore di punta (tenendo conto anche dei flussi di traffico connessi alle manifestazioni fieristiche ed alla fruizione dell'area commerciale Meraville) nonché per la criticità che, in tale ipotesi, potrebbe conseguentemente manifestarsi nel rapporto tra la domanda di sosta e la disponibilità complessiva di parcheggio all'interno del parco agroalimentare stesso e nelle sue immediate vicinanze;

### **VALUTA POSITIVAMENTE**

- la valorizzazione del parcheggio Michelino (che dispone di 5.700 posti auto in struttura a 3 piani e viene attualmente utilizzato solo in occasione delle manifestazioni fieristiche) come opportunità di potenziamento dell'offerta di sosta connessa alla fruizione del parco agroalimentare "F.I.Co.", a condizione che ne venga adeguatamente garantito il collegamento;
- l'intenzione di installare pannelli a messaggio variabile sui principali snodi della viabilità di accesso al comparto CAAB – F.I.Co. che informino sulla disponibilità di sosta in ciascuno dei parcheggi in loco (F.I.Co. e Business Park) e nel parcheggio Michelino;

- l'intenzione di installare la segnaletica fissa – per il traffico proveniente da fuori Bologna attraverso il sistema autostrada/tangenziale – allo scopo di indirizzare i flussi di traffico sulla viabilità maggiormente in grado di sostenerli, minimizzando le interferenze con il traffico locale;
- l'intento di garantire anche l'accessibilità ciclabile al parco agroalimentare "F.I.Co.", realizzando collegamenti in continuità sia con le piste ciclabili esistenti sia con quelle previste nell'ambito di altri progetti che interessano l'area;
- il potenziamento del trasporto pubblico su gomma mediante una linea dedicata con criteri di sostenibilità ambientale, che garantisca il collegamento diretto tra il parco agroalimentare "F.I.Co." e la Stazione Centrale ferroviaria, con una fermata intermedia in corrispondenza del quartiere fieristico, la cui ubicazione è stata individuata in Viale Europa nelle vicinanze del parcheggio Michelin e della fermata ferroviaria "Fiera" della linea SFM;
- le opere di mitigazione e compensazione ambientale contenute nella proposta di Accordo di programma sottoposta a parere;

### RITIENE NECESSARIO

- stante l'importanza strategica della strada "Lungosavena" per la connessione urbana ed extraurbana con la SP 3 "Trasversale di Pianura", che ne venga completato quanto prima il lotto 4, nel tratto da Via del Frullo fino all'attacco con Via del Bargello e Via Santa Caterina di Quarto, in modo da facilitare l'accessibilità al comparto F.I.Co. – CAAB per chi proviene da nord;
- che gli enti preposti si attivino al reperimento dei fondi necessari per il completamento del 3° lotto, nel tratto tra via dell'Industria e via Giovanni Il Bentivoglio al fine di facilitare l'accessibilità a chi proviene da est sfruttando l'uscita 12 della tangenziale, alleggerendo in tal modo il traffico su viale Europa e via San Donato;
- che si attivino, anche attraverso gli strumenti previsti nel progetto "Pilastro 2016", azioni e progetti in cui i soggetti gestori del parco agroalimentare "F.I.Co." collaborino attivamente con il Quartiere San Donato, l'Amministrazione comunale, le associazioni e le altre realtà istituzionali ed economiche del territorio nella rigenerazione del Pilastro e nella creazione di percorsi formativi e posti di lavoro, all'interno del parco agroalimentare stesso, in favore di persone in situazione di difficoltà economica e/o sociale che vi risiedono;
- lo sviluppo di specifici progetti con il Quartiere San Donato, le scuole e le associazioni del territorio sui temi dell'alimentazione, della tutela del patrimonio agroalimentare e dell'educazione alla sostenibilità ambientale;

### SOTTOLINEA COME PRIORITARIE PER IL QUARTIERE SAN DONATO

- l'esigenza di un **continuo monitoraggio dell'assetto infrastrutturale, della mobilità, del trasporto pubblico e degli effettivi flussi di traffico** in modo che, oltre a tenere il più possibile separati gli afflussi verso il CAAB e verso il parco agroalimentare F.I.Co. rispetto alla viabilità interna dei comparti urbanizzati del Quartiere (soprattutto della zona Pilastro), venga garantito un **efficace governo delle criticità determinate dai possibili sovraccarichi di traffico** in primo luogo nell'asse viario Moro-Fiera-Europa-Carnacini-Fanin (interessato dal traffico connesso sia alle manifestazioni fieristiche, sia alla

fruizione dell'area Meraville-Business Park) e nella Via San Donato, ma anche in Via Santa Caterina di Quarto e nella direttrice Via dell'Industria-Via Larga-Via Pioppe;

- l'ulteriore esigenza di **tenere conto** – nelle valutazioni riguardanti l'assetto infrastrutturale del territorio e le politiche di mobilità sostenibile – dei volumi di traffico che verranno generati dai **comparti urbani di prossima realizzazione** (Aree Annesse Sud, Pioppe ed ex-ASAM), situati **nelle immediate vicinanze** del parco agroalimentare "F.I.Co.";
- l'esigenza che **il governo e il monitoraggio dei processi di sviluppo dell'intero Polo funzionale CAAB e degli ambiti circostanti** (Pilastro, Pioppe e Aree Annesse Sud) vengano assicurati in una **prospettiva coordinata di area vasta** nella quale si tenga conto delle specificità e destinazioni territoriali secondo un disegno unitario e, pertanto, si ritiene necessaria l'istituzione di un **Tavolo di coordinamento e monitoraggio** che riunisca la Città Metropolitana (subentrata alla Provincia), il Comune di Bologna, il Quartiere San Donato e tutti gli altri soggetti interessati, che sovrintenda al perseguimento degli **obiettivi stabiliti nell'Accordo Territoriale del 9 luglio 2008**, così come opportunamente aggiornati alla luce dei recenti sviluppi progettuali del comparto di riferimento;

## PROPONE

l'istituzione di un **Tavolo di coordinamento e monitoraggio per il perseguimento degli obiettivi previsti dall'Accordo Territoriale del 9 luglio 2008**, opportunamente aggiornato nella sua composizione e nei suoi compiti alla luce sia della nascita della Città Metropolitana sia dei recenti sviluppi progettuali dei comparti di riferimento, e che all'interno dello stesso venga **confermata la partecipazione del Quartiere San Donato**;

## CHIEDE

1. che vengano previste ed opportunamente formalizzate **la partecipazione ed il coinvolgimento attivo del Quartiere San Donato** (nella sua qualità di articolazione politico-amministrativa rappresentativa dei cittadini e del territorio più interessati dagli effetti dell'attuazione del progetto) **in tutte le sedi politiche e tecniche di monitoraggio dell'Accordo di programma sul progetto "F.I.Co." e dell'impatto del parco agroalimentare sul territorio circostante sotto il profilo economico, sociale, infrastrutturale e della mobilità**. La partecipazione del Quartiere San Donato nelle sedi di coordinamento e monitoraggio, peraltro, si pone in piena sintonia con la *ratio* e le disposizioni (cfr. art. 12) previste dall'Accordo Territoriale del 9 luglio 2008 sul Polo funzionale CAAB, tuttora vigente;
2. che vengano previsti, **con il coinvolgimento del Quartiere San Donato, meccanismi efficaci e continuativi non solo di monitoraggio** delle ricadute e dell'impatto concreto del parco agroalimentare "F.I.Co." sul territorio di riferimento, nonchè sulle infrastrutture di viabilità e di sosta, **ma anche di pronta risoluzione delle criticità** conseguenti ad un'eventuale sovraccarico delle reti viarie e dei parcheggi esistenti, **al fine di garantire il**

**mantenimento delle condizioni di sostenibilità delle reti e dei mezzi di mobilità;**

- 3. che la somma derivante dall'eventuale monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria** relativa alle opere connesse con il progetto "F.I. Co." venga reimpiegata **a beneficio del territorio di San Donato in interventi concordati con il Quartiere;**

Tutto ciò premesso,

### **IL CONSIGLIO DEL QUARTIERE SAN DONATO**

#### **FATTE SALVE LE PRECEDENTI RICHIESTE, ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

sulla richiesta PG n. 313607/2014 avente ad oggetto "Accordo di programma per la variante agli strumenti urbanistici necessaria all'attuazione del progetto F.I.CO. (Fabbrica Italiana Contadina). Richiesta di parere al Quartiere San Donato" e relativi allegati.

**Il parere favorevole deve intendersi CONDIZIONATO all'accoglimento delle richieste precedentemente espresse nei punti 1, 2 e 3.**

#### ESITO VOTAZIONE

PRESENTI	N° 12
VOTANTI	N° 12
VOTI FAVOREVOLI	N° 12
VOTI CONTRARI	N° ==
ASTENUTI	N° ==

Il Consiglio di Quartiere approva all'unanimità

**Allegati :**

**File allegati :**