Valutazione della proposta del nuovo Polo funzionale "Romilia".
Sintesi del parere della Provincia

La proposta, trasmessa alla Provincia dalla società AKTIVA, riguarda l'individuazione di un nuovo polo funzionale nel territorio del Comune di Medicina e presenta la finalità di realizzare un nuovo insediamento con destinazioni e funzioni articolate, tra cui il nuovo stadio del Bologna, un parco commerciale, uno parco divertimenti, un parco tematico dedicato all'automobile e una quota di residenza.
E' opportuno ricordare che ai sensi di quanto disposto dal PTCP anche un soggetto privato ha facoltà di promuovere la proposta di un nuovo Polo funzionale, accompagnandola dai necessari approfondimenti di natura territoriale, infrastrutturale sociale ed economica.

CONTENUTI DELLA PROPOSTA
L'ambito individuato si sviluppa su due aree limitrofe, separate dalla SP3 - Trasversale di Pianura, che collega il centro abitato di Budrio con quello di Medicina; l'area occupa una posizione pressoché baricentrica rispetto ai due paesi.
L'insediamento proposto si estende su di un'area di complessivi 234 ettari e prevede:

- uno stadio con capienza di 25/30.000 posti, da realizzare con le più moderne tecnologie, da utilizzare anche per altri eventi e manifestazioni;
- un parco divertimenti di oltre 21 ettari;
- il parco dedicato all'automobile di oltre 27 ettari;
- un parco commerciale di circa 20 ettari ed una superficie di vendita di circa 35.000 mq;
- una quota di residenze per complessivi 30.000 mq di superficie utile ed una quota di ricettivo pari a 12.000 mq di superficie utile;
- circa 38 ettari destinati a parcheggi;
- circa 53 ettari di aree destinate a verde.

La quantità dei parcheggi è calibrata su di una quantità dei visitatori che, a regime, si stima possano raggiungere circa il valore di 5 milioni/anno.
Nel nuovo insediamento sono ipotizzati 2.500 nuovi posti di lavoro.

BREVE CRONISTORIA
La richiesta è stata formalmente inoltrata con lettera del 30 novembre 2006.
Successivamente, in data 28 febbraio 2007, la proposta è stata illustrata, alla presenza dei promotori dell'iniziativa, alle Commissioni consiliari della Provincia.
Il Consiglio provinciale, nella seduta del 6 marzo 2007, ha assunto un ordine del giorno con il quale si invita la Giunta provinciale a verificare nel merito opportunità, compatibilità e sostenibilità della proposta in relazione alle caratteristiche territoriali e al quadro pianificatorio assunto con il PTCP.
La Provincia, con nota a firma della Presidente, ha quindi informato la Società AKTIVA sulla prossima valutazione dei contenuti della proposta, previa presentazione di approfondimenti tecnici per la sua valutazione.
In data 31 maggio 2007 la Società AKTIVA ha presentato gli elaborati tecnici aggiornati.

LA VALUTAZIONE

Il Settore Pianificazione Territoriale e Trasporti ha svolto l'istruttoria tecnica della documentazione pervenuta al fine di verificarne la coerenza con l'assetto strategico delineato dal PTCP.
I criteri indicati dallo strumento di pianificazione provinciale per il riconoscimento di nuovi poli funzionali è da indicare, tra gli altri, nei seguenti requisiti:

- contiguità con i nodi di interscambio della "grande rete" della viabilità regionale/nazionale e in particolare vicinanza a un casello autostradale;
- possibilità di un valido collegamento con una stazione ferroviaria;
- capacità delle infrastrutture viarie di accesso di sostenere i nuovi flussi prevedibili, senza superare i livelli congestione; la viabilità di accesso deve inoltre evitare l'attraversamento di centri urbani;
- capacità delle reti per la fornitura di acqua e di energia e per lo smaltimento dei reflui di sopperire alle esigenze del nuovo polo;
- un'adeguata distanza dall'area conurbata bolognese, e in particolare la non compromissione del residuo territorio rurale periurbano;
- salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistiche, storico-culturali ed ecologiche del territorio;
- preferenziale contiguità con aree già parzialmente insediate, evitando collocazioni isolate in contesti rurali non compromessi da insediamenti.

Il Piano provinciale assume inoltre, come criterio generale per valutare l'ammissibilità dei nuovi processi insediativi, quello del massimo contenimento del "consumo di suolo" orientando prioritariamente la domanda verso il recupero ed il riuso di ambiti dimessi e, quando questo non è possibile, verso modelli di sviluppo coerenti ed integrati con i sistemi urbani consolidati, evitando ulteriori sfrangiamenti insediativi e salvaguardando di conseguenza le risorse naturali, paesaggistiche, storico culturali ed ecologiche del territorio.

Da tali indicazioni deriva una prima considerazione critica: l'iniziativa di Romilia si colloca in un contesto avulso ed estraneo a qualsiasi struttura urbana consolidata di rilievo, interessando un ambito agricolo ancora integro.
Dunque un primo e forte elemento di criticità è dato dalla localizzazione della proposta, che non appare coerente con una delle principali scelte strategiche del PTCP, cioè quella di prevedere lo sviluppo di ulteriori funzioni insediative solo in modo integrato con i contesti già urbanizzati, allo scopo di preservare le zone agricole non compromesse da insediamenti, valorizzandole per il loro ruolo produttivo e ambientale.

Le considerazioni appena svolte sono particolarmente riferibili alla previsione di importanti quote insediative per funzioni residenziali, i 30.000 mq di superficie utile

prima ricordati, che di fatto rappresentano la creazione di una nuova polarità insediativa completamente avulsa dai centri consolidati.
Ciò costituisce la seconda considerazione critica della proposta, risultando in evidente controtendenza rispetto alle strategie del PTCP che, al contrario, assume criteri particolarmente selettivi per la individuazione di nuovi processi insediativi di espansione da individuare solo in corrispondenza di centri già dotati di un adeguato livello di servizi ai cittadini, sia di tipo pubblico che privato, e di adeguate infrastrutture per la mobilità pubblica.
Perseguire ulteriormente modelli insediativi diffusi nel territorio significa accentuare gli impatti negativi sul territorio, sulla mobilità, sull'ambiente, sui costi per la collettività ed in ultima analisi anche sulla qualità di vita offerta ai nuovi residenti.

La proposta di un nuovo insediamento commerciale di grande rilevanza territoriale, superiore a "Meraville" e paragonabile all'intero insediamento commerciale della zona "B" di Casalecchio, non trova coerenza con i criteri assunti dal Documento preliminare per il Piano del Commercio, già resi pubblici con l'apertura della Conferenza di Pianificazione, tra cui:

- la necessità di operare un riequilibrio territoriale, favorendo l'insediamento di nuove strutture commerciali di rilievo sovracomunale in quelle parti della Provincia che ne risultano al momento prive o sottodotate. L'ambito "Emilia-levante", a cui riferimento anche la proposta di Romilia, risulta adeguatamente supportato da insediamenti commerciali di quella tipolgia;
- privilegiare gli insediamenti che contribuiscano alla "ricomposizione" e alla riqualificazione dei tessuti urbani, evitando localizzazioni di grandi strutture di vendita isolate e disperse;
- al di fuori dei Poli funzionali, degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale suscettibili di sviluppo e delle aree prossime alle stazioni del Servizio Ferroviario Metropolitano, escludere tutti i nuovi insediamenti commerciali non localizzati in aree urbanizzate o urbanizzabili;
- escludere nuovi insediamenti commerciali che gravitino direttamente sulla grande rete viabilistica non finanziata e non inserita nei programmi di attuazione dell'Amministrazione provinciale.

Anche per questo profilo la proposta risulta quindi non allineata con i criteri e gli obiettivi già assunti dalla Provincia ed attualmente in fase di confronto all'interno della Conferenza di Pianificazione.

Relativamente al tema del nuovo Stadio, oltre alla necessità di svolgere valutazioni più approfondite circa il corretto dimensionamento della struttura - non tanto e non solo per quanto possa riguardare le manifestazioni sportive ma anche per la opportunità rappresentate da altri eventi o manifestazioni in grado di richiamare un numero superiore di visitatori -, occorre aprire un più ampio confronto con altre Istituzioni per meglio condividere la scelta della delocalizzazione della struttura sportiva e comprendere, tra l'altro, il possibile, futuro utilizzo dello Stadio Dall'Ara.
Ma quello che preme evidenziare è che anche nella condivisione diffusa della necessità di delocalizzare l'impianto sportivo, la proposta di Romilia non sembra assicurare una adeguata e soddisfacente accessibilità con il mezzo pubblico.

Le caratteristiche tecniche del nuovo collegamento ferroviario con Budrio, unitamente alle caratteristiche della linea Bologna-Portomaggiore, non consentono infatti risposte significative a richieste di mobilità particolarmente concentrate.
La quasi totalità della mobilità sarebbe quindi affidata al mezzo privato con forti impatti negativi sulla rete provinciale e con ricadute altrettanto negative sul sistema ambientale del nostro territorio.

In relazione al tema dei grandi parchi tematici, si rileva che la proposta Romilia è paragonabile, in termini di dimensione, a Mirabilandia o Gardaland.
Tale confronto, sia pur del tutto teorico, porta però a considerare ampiamente sottostimate le ricadute sulla mobilità territoriale.
A tale aspetto va inoltre segnalata la necessità di considerare l'eventuale competitività con le strutture attrattive della riviera romagnola, in un quadro di coerenza regionale.

Una notazione specifica riguarda poi il cosiddetto Parco dell'auto, rispetto al quale si rileva la necessità di compiere valutazioni, assenti nel documento, sul rapporto di questa nuova infrastruttura con le manifestazioni della Fiera di Bologna e con la presenza dell'autodromo di Imola.

Il tema trasversale a tutti quelli finora richiamati è quello relativo alla accessibilità territoriale e ai possibili impatti e ricadute sulla rete locale, provinciale e anche di rango superiore.

La stima che accompagna la proposta non trova condivisione di alcune assunzioni relative alla analisi e valutazione delle persone attratte dal nuovo Polo funzionale.

Come ricordato, nel progetto è previsto un insediamento commerciale con una superficie utile di 66.000 mq ed una superficie di vendita pari ad almeno 35.000 mq (paragonabile cioè all'insediamento di Casalecchio comprendente Shopville Gran Reno, Ikea, Castorama e Zoogiardiniera). La capacità attrattiva stimata per il giorno di massimo carico, il sabato, è prevista in 6.410 visitatori. Tale stima appare significativamente bassa soprattutto se confrontata con alcune delle più importanti strutture di vendita presenti in Provincia di Bologna:

Shopville (con superficie di vendita di 12.000 mq) attrae nella giornata di sabato mediamente 32.000 visitatori, CentroNova (10.000 mq di superficie di vendita) 19.000 visitatori,….
Anche strutture di vendita di tipo diverso, come l'outlet "Fashion Barberino" a Barberino del Mugello che ha una superficie di vendita di 18.000 mq, prevede 30.000 visitatori nei giorni di massimo carico.
Si ipotizza, inoltre, una distribuzione degli accessi al parco divertimenti su tutto l'arco temporale annuo, cioè i visitatori previsti vengono spalmati su 52 week-end; in realtà tutti i maggiori parchi tematici attualmente operanti in territorio nazionale (Gardaland e Mirabilandia, per citarne due) operano prevalentemente nel periodo primaverile-estivo, da Aprile a Settembre. Tale limitazione comporta, a parità di visitatori ipotizzati, una maggiore concentrazione nei periodi richiamati e quindi significativi aumenti dei flussi di traffico.

Appare inoltre non convincente l'ipotesi che il 20% degli utenti delle strutture commerciali e del parco divertimenti utilizzi il servizio ferroviario, in quanto i suddetti insediamenti distano rispettivamente 1 Km e 1,5 Km dalla prevista stazione, dovendo inoltre sovrapassare la SP Trasversale di Pianura.

La relativa distanza dai tre caselli autostradali esistenti, mediamente pari a 16 Km, e dai due caselli previsti sul Passante nord, circa una decina di Km, è aspetto fortemente negativo per le ricadute sulla viabilità di rango locale e provinciale.
Assumendo nel quadro della mobilità le opere già finanziate con risorse pubbliche e quelle ipotizzate a carico dei soggetti attuatori, le simulazioni proposte dai documenti tecnici presentati, appare in condizione di complessiva sostenibilità ma con ipotesi di flussi di traffico, come ricordato, fortemente sottostimato.
Si rileva inoltre che non sono state adeguamente considerate le ricadute su assi viari già oggi in condizione di criticità, come l'asse San Vitale.

Relativamente al tema della mobilità pubblica si rileva la impossibilità di migliorare oltre una certa soglia il livello di servizio offerto dalla attuale rete SFM, se non con importanti opere (raddoppio di alcuni tratti della linea tra Bologna e Budrio, allungamento delle banchine,…) e collegati oneri economici a cui il progetto non fa riferimento.
Sul fronte economico la proposta del nuovo collegamento ferroviario è inoltre affrontato solo in termini di realizzazione dell'opera ma non degli oneri collegati alla futura gestione.

CONCLUSIONI
In sintesi, dunque, la localizzazione della proposta per il nuovo polo funzionale "Romilia" non appare coerente con le principali scelte strategiche di assetto del territorio della Provincia di Bologna e in particolare con i criteri contenuti al punto 8 dell'art. 9.4 delle norme di attuazione del PTCP, per le seguenti motivazioni:

- la proposta non è contigua ad aree già insediate e non evita la compromissione di contesti rurali integri;
- la proposta non è collocata nelle vicinanze di un casello autostradale, considerando inoltre che sono stati notevolmente sottostimati i flussi veicolari non essendo possibile nel contempo un adeguato Servizio Ferroviario
- la proposta, vista l'attrattività di scala regionale e visti i requisiti richiesti dal PTCP, non si trova collocata nelle vicinanze di un casello autostradale. Si consideri inoltre che i flussi di autoveicoli sono stati notevolmente sottostimati e che invece è stato sovrastimato il contributo del trasporto pubblico ferroviario;
- le funzioni residenziali previste non sono coerenti con il PTCP: la residenza è infatti amessa solo in quei centri urbani già esistenti e dotati del servizio di trasporto pubblico su ferro (SFM) e di attrezzature e spazi collettivi quali scuole, servizi sanitari e alla persona, socio assistenziali di base,….;
- le funzioni commerciali proposte non corrispondono ai criteri contenuti nel nuovo Piano del Commercio in via di formazione.

Con riferimento alle valutazioni sopra richiamate, in ordine alla coerenza del progetto con la pianificazione territoriale provinciale e alla valutazione di sostenibilità territoriale della localizzazione proposta, non si riscontrano pertanto gli elementi di condivisione di massima propedeutici alla sottoscrizione di uno specifico Accordo territoriale relativo al Polo Funzionale “Romilia”.