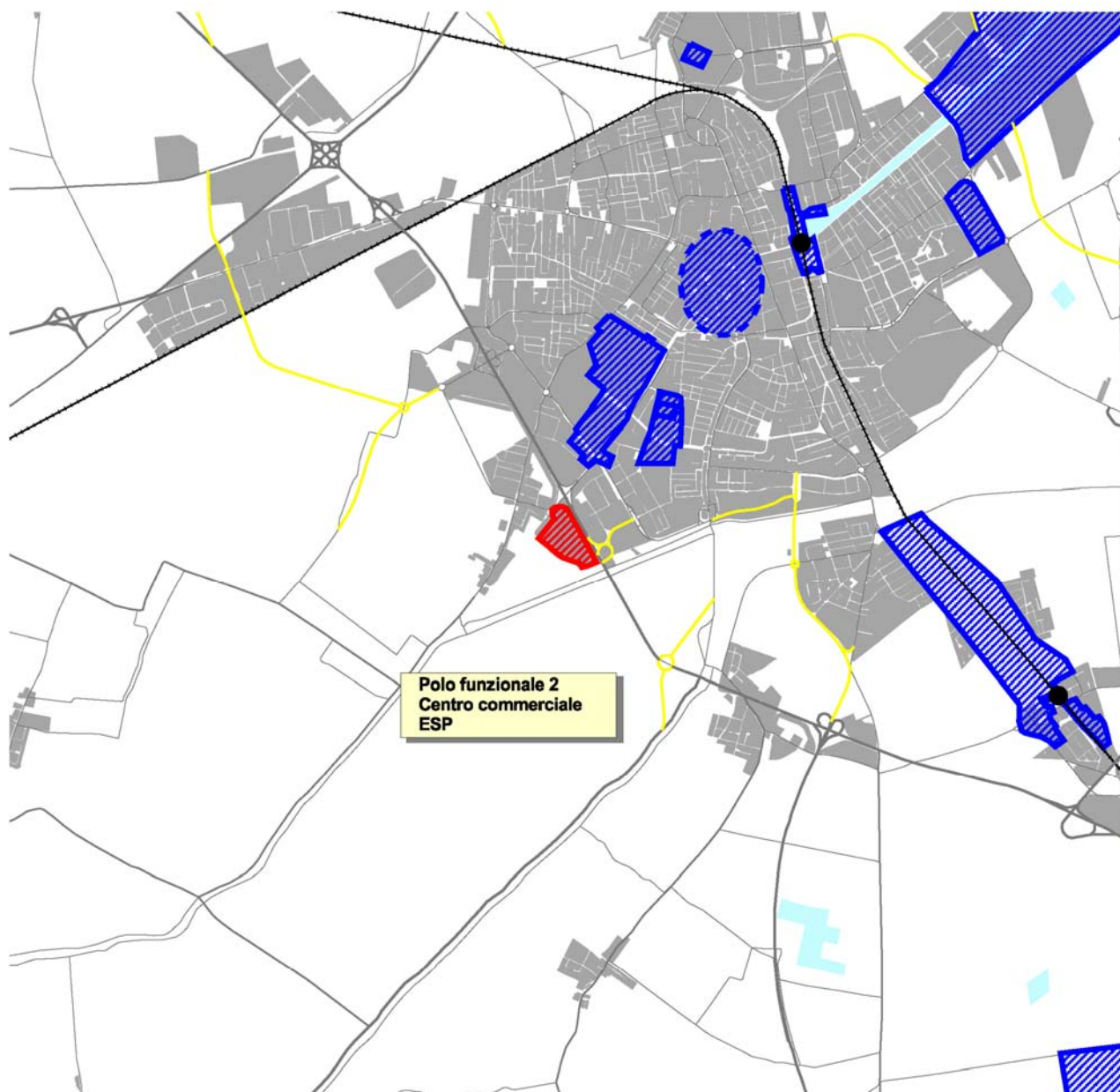


# Polo funzionale 2

## Centro commerciale ESP

Comune: Ravenna

### Tav.1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Polo funzionale 2  
Centro commerciale  
ESP

**LEGENDA**

- Area interessata dal Polo funzionale
- Ambito interessato dal Polo funzionale
- Aree/ambiti interessati da altri Poli funzionali
- Aree urbanizzate
- Confini comunali

- Infrastrutture esistenti**
- Autostrade
  - Superstrade
  - Strade statali e provinciali
  - Caselli
  - Ferrovie
  - Stazioni ferroviarie

**Infrastrutture di progetto**

- Strade
- Caselli
- Ferrovie

scala 1:50.000



**Tav.2 – INQUADRAMENTO URBANO**



Scala 1:10.000

**ELENCO UNITÀ DEL POLO FUNZIONALE:**

**Famiglia attività (l.r. 20/2000): B**

N. Unità	Unità funzionali	Stato attuazione	Località
2	Centro commerciale ESP	Esistente	Ravenna

**DESCRIZIONE**

Il polo commerciale dell'ESP è stato pensato come servizio sovracomunale puntandosi una collocazione nodale fra città e direttrici viabilistiche principali per la mobilità di tutta la Romagna. Il centro commerciale è stato aperto nel 1984 come insediamento di magazzini non alimentari abbinati ad un medio supermercato alimentare. La localizzazione di questo insieme di medie strutture è alle porte della città e si affaccia sul lato meridionale della statale 16. Sono evidenti in questa scelta localizzativa gli obiettivi di attrazione nei confronti dei consumatori di un territorio ampio e anche nei confronti del mercato turistico ed escursionistico. Nel corso degli anni la mancanza di una struttura alimentare di grandi dimensioni limitava la capacità attrattiva del centro commerciale, oramai in concorrenza con altre importanti strutture di vendita. A questa carenza si sommavano alcuni problemi legati ad una allora inadeguata viabilità.

Il nuovo ESP viene realizzato alla fine degli anni '90, attraverso ristrutturazione e ampliamento del precedente insediamento. Sono stati contestualmente realizzate le opere di adeguamento e miglioramento della viabilità, e, in particolare, il sovrappasso sulla Statale 16.

### **INQUADRAMENTO DIMENSIONALE E FUNZIONALE**

---

L'attuale centro commerciale comprende l'ipermercato Coop Adriatica (9.500 mq circa), una galleria di attività e servizi integrati e una serie di esercizi commerciali non alimentari di medio-piccola e medio-grande dimensione. La superficie utile complessiva è di 43.000 mq, mentre la superficie di vendita complessiva è di circa 16.000 mq, di cui 4.840 per attività alimentari.

Sono presenti, oltre agli esercizi di vendita, pubblici esercizi, ulteriori attività e servizi che animano la galleria.

Il bacino di utenti dell'ipermercato è soprattutto formato da Ravenna città e da Ravenna comune (60,9% dei consumatori), mentre la quota di attrazione verso l'esterno risulta dimezzata.

### **ACCESSIBILITÀ**

---

Il centro commerciale, collocato lungo l'asse della Statale 16, gode di una ottima localizzazione, in grado di raccogliere il bacino urbano e quello territoriale. Nonostante i relativamente recenti interventi di adeguamento della viabilità, persistono problemi legati sia al congestionamento della Statale stessa sia all'assetto viabilistico dei percorsi di entrata e uscita dal centro commerciale. Il sovrappasso di recente realizzazione serve invece in maniera diretta il Centro di Ravenna attraverso la grande arteria di via Randi.

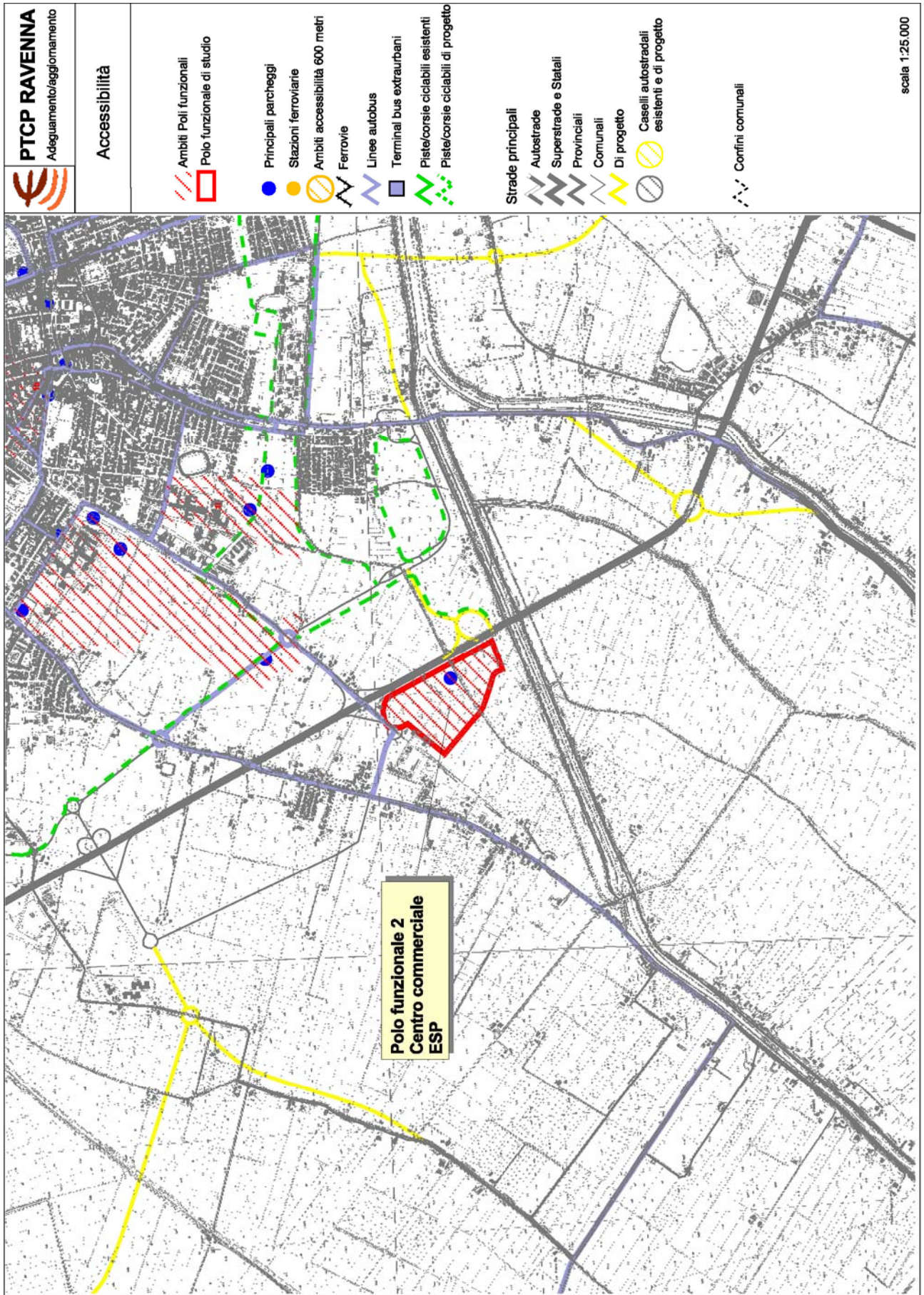
Si segnala inoltre la presenza di una linea di autobus tangente al Polo commerciale.

### **STATO DI FATTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE**

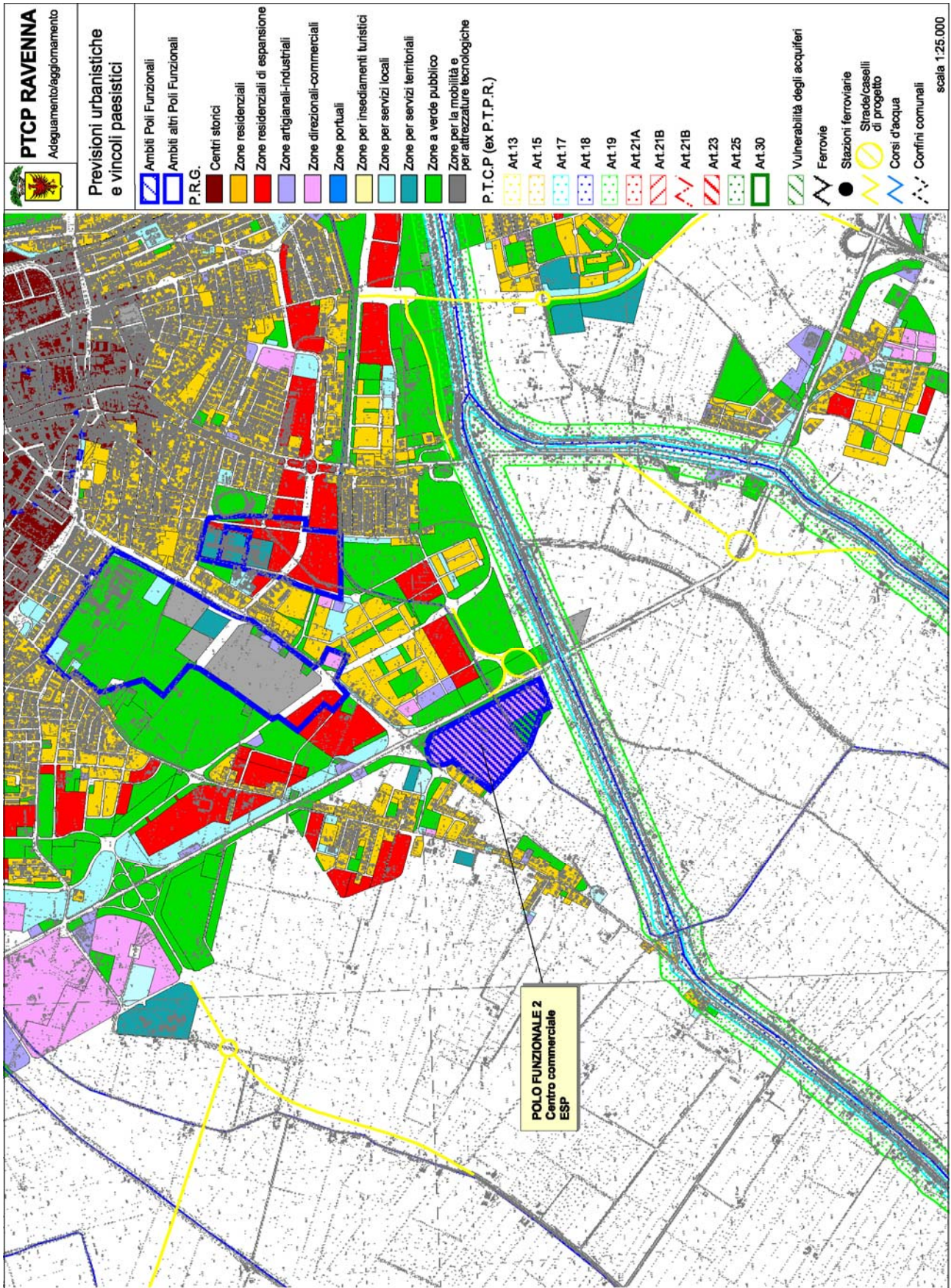
---

L'area della struttura commerciale ha una destinazione urbanistica conforme: DD – Zone commerciali e distributive (Mosaico 2002). Il Prg '93 non prevede ulteriori aree di espansione del Centro ESP.

### Tav.3 – ACCESSIBILITÀ



### Tav.4 – INQUADRAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE



**PROBLEMI E CRITICITÀ**

---

Il Polo ESP, pur occupando un'area molto estesa, resta al di sotto delle potenzialità attrattive e di servizio. Ciò è dovuto in parte a caratteristiche intrinseche dell'offerta, in cui occorre adeguare il mix dei servizi offerti, e in parte ai livelli non ottimali di accessibilità.

**PROGRAMMI DI SVILUPPO IN CORSO O APPROVATI**

---

Non si registrano progetti e programmi di sviluppo approvati.

**ESIGENZE / PROSPETTIVE / INTENZIONI DI ULTERIORI SVILUPPI**

---

Vi è l'esigenza di operare un adeguamento del sistema di accessi e di raccordo con la Statale 16, capace di migliorare l'accessibilità all'area. Contestualmente si è manifestata l'intenzione di ampliare la struttura commerciale di vendita, e relativi parcheggi, per meglio competere rispetto alle altre realtà territoriali.