



HUB MONTANARA

Dimensionamento e caratteristiche territoriali

di cui alla lett. B) del paragrafo 1.2
dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 1013/2024



Marzo 2026

Dimensionamento e caratteristiche territoriali

Sommario

Premessa	3
1. Individuazione della perimetrazione	3
2. Addensamento di offerta commerciale: struttura, organizzazione e articolazione delle caratteristiche del tessuto economico	6
3. Vocazione tematica dell'hub e valorizzazione dell'attrattività	10
3.1 Offerta di servizi di animazione territoriale	14
3.2 Attività storicamente presenti	15
3.3 Attrattività di tipo turistico e attrattori e connotazione identitaria dell'hub	16
4. Bacino di riferimento (in termini di servizi alla comunità e attrattività turistica)...	17
6. Potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita	19
7. Interventi di riqualificazione del contesto e di innovazione e qualificazione delle imprese	20
8. Fabbisogno di innovazione e/o qualificazione delle imprese dell'area ed interesse delle imprese a sviluppare interventi in tali ambiti	22

Premessa

Ai sensi della Legge Regionale n. 12/2023, Regione Emilia-Romagna con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1013 del 04/06/2024 ha definito all'art. 1.2 i criteri per l'individuazione degli hub urbani e di prossimità.

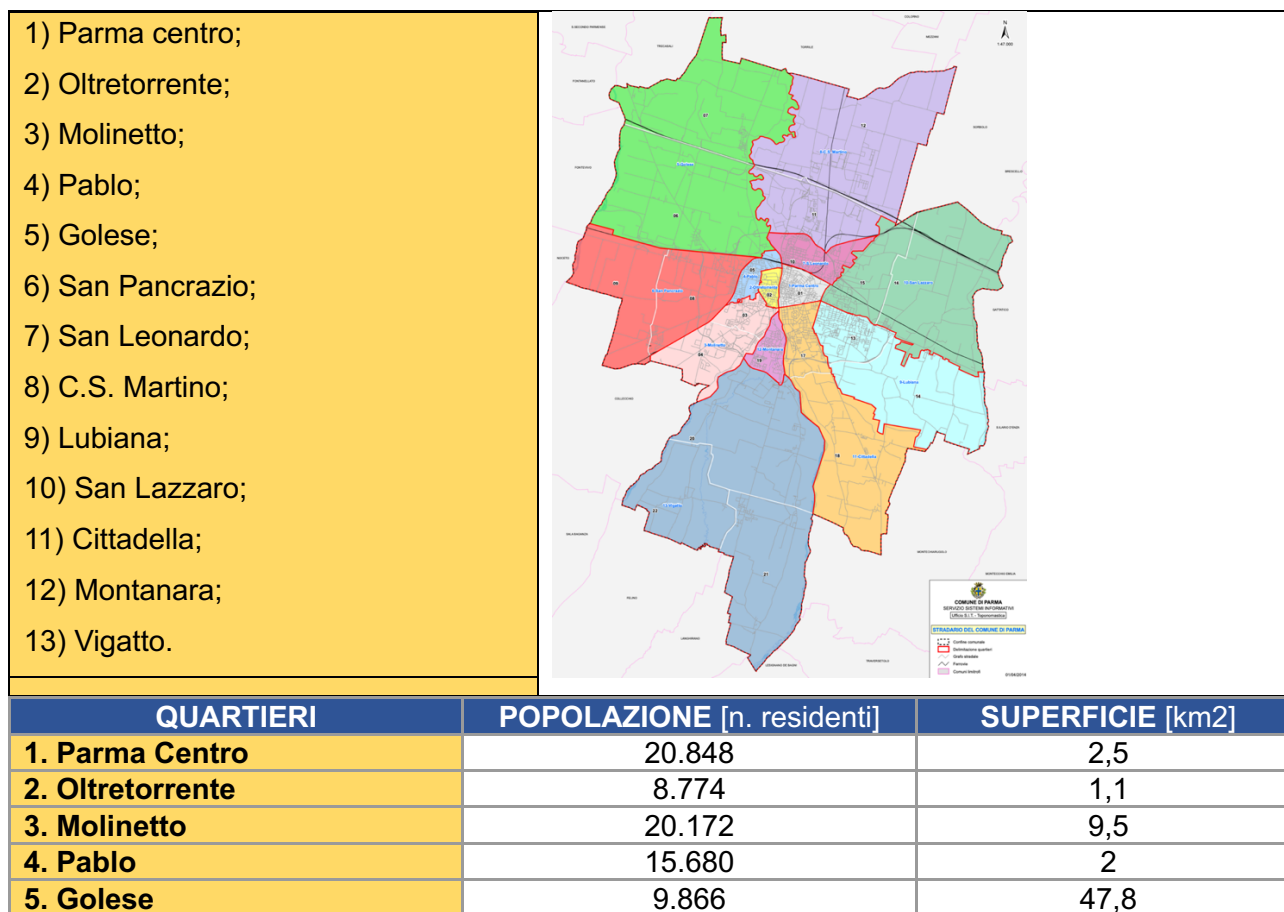
Ai fini dell'individuazione dei suddetti ambiti territoriali prevede che debbano sussistere i seguenti elementi:

- A) Individuazione e perimetrazione dell'area;
- B) Dimensionamento e caratteristiche territoriali dell'area;
- C) Accordo di partenariato;
- D) Identificazione di modalità di governance unitaria dell'hub.

Il presente documento articola il punto B) relativo al “Dimensionamento e caratteristiche territoriali dell’area”.

1. Individuazione della perimetrazione

L'ambito preso in esame è individuato di concerto con l'Amministrazione Comunale, rappresenta uno dei quartieri del quadrante sud del Comune di Parma. L'analisi documentale svolta sul materiale demografico elaborato dall'Ufficio Statistica del Comune evidenzia per il quartiere in oggetto un'estensione di 2,53 kmq. Il quartiere Quartiere 12 Montanara ha come confini la confluenza tra Torrente Parma e Torrente Baganza, Torrente Baganza, Tangenziale Sud, rotatoria Str. Langhirano, Via Liani lato ovest, Torrente Parma. Il dato demografico aggiornato al Gennaio 2025 mostra una popolazione pari a 13.841 residenti, con una densità abitativa pari a 5471 ab/kmq, tra le più elevate nei quartieri di Parma.



6. San Pancrazio	10.558	22,9
7. S. Leonardo	21.155	4,4
8. C.S. Martino	6.274	37,9
9. Lubiana	27.299	22,2
10. San Lazzaro	10.763	30,4
11. Cittadella	25.023	23,7
12. Montanara	13.841	2,5
13. Vigatto	11.857	53,7
TOTALE	202.111	261
Fonte dei dati: Anagrafe Comune di Parma, distribuzione della popolazione per quartiere di residenza al 1 gennaio 2025. Disponibile al link: https://www.comune.parma.it/it/argomenti/statistica/territorio/quartieri		

La definizione di un **perimetro inclusivo** per l'ambito emerge come una necessità strategica alla luce delle caratteristiche sociali, economiche e culturali del quartiere. Le aree considerate presentano una vocazione naturale allo sviluppo commerciale alla scala locale, ma risentono al contempo di dinamiche che rischiano nel tempo di impoverire il tessuto commerciale locale. In questo contesto, un perimetro più esteso permette di valorizzare non solo gli **addensamenti commerciali più tradizionali**, come quelli presenti lungo Via Montanara, ma anche le attività economiche localizzate lungo lo sviluppo degli **assi di scorrimento** quali Via Po, Via Enza e Strada Langhirano, che ospitano attività di servizio, artigianato e terziario direzionale, rappresentando punti di riferimento per la mobilità e la logistica urbana. Benché si tratti di assi con una vocazione minore al commercio al dettaglio, rappresentano comunque punti di incontro e spazi facilmente riconoscibili per la collettività, oltre che elementi di presidio urbano utili a garantire socialità e sicurezza.

La presenza di un **“bacino di socialità”** – con flussi correlati ai residenti, luoghi di incontro quotidiani e attrattori materiali e immateriali – rafforza la necessità di un perimetro che favorisca l'integrazione tra servizi fondamentali, rivitalizzando il **tessuto commerciale** e promuovendo la **coesione sociale**. Inoltre, la presenza di un diffuso insieme di servizi e comunità all'interno del quartiere, testimonia una vitalità che si ritiene opportuno sostenere e valorizzare anche attraverso una **perimetrazione ampia e inclusiva**.

Gli elementi che sono stati considerati nell'individuazione della perimetrazione vengono descritti e articolati nel presente documento e possono essere schematizzati attraverso i seguenti punti:

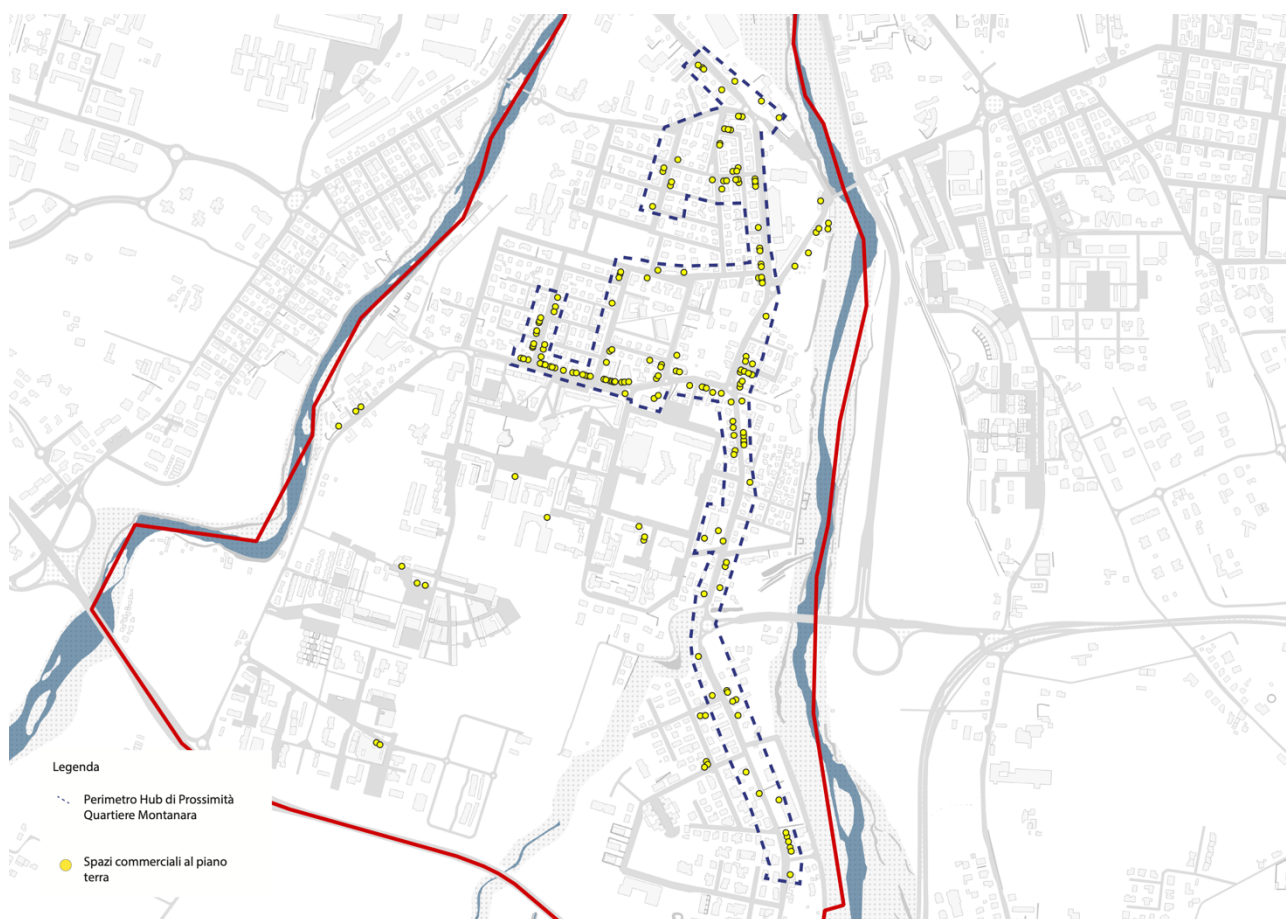
- vocazione dell'hub di prossimità;
- presenza di attrattori e di polarità;
- stratificazione storico-culturale;
- rilievo della geografia dell'offerta;
- densità e continuità di attività economiche;
- conformazione del tessuto urbano dei quartieri;
- grado di accessibilità;
- bacino di utenza;
- coinvolgimento degli stakeholders;
- potenzialità di sviluppo e di crescita;
- strategie di intervento.

L'attenzione che l'Amministrazione comunale ha dato al Quartiere Montanara in riferimento alle tematiche della **mobilità sostenibile** e della sicurezza di percorsi pedonali e attraversamenti per la mobilità dolce, rappresenta un punto di forza di una perimetrazione che coinvolge tutti gli scenari previsti e che quindi ricomprenda i diversi assi individuati in cartografia.

Un perimetro inclusivo consente di mettere in rete le diverse tipologie di attività, sviluppando sinergie con la mobilità lenta e il trasporto locale, e favorendo la partecipazione attiva dei **residenti** che popolano il quartiere.

L'approccio scenario adottato nell'antecedente studio di fattibilità ha permesso di identificare una soluzione perimetrativa coerente con le indicazioni regionali e con le esigenze degli attori locali, promuovendo un dialogo costante e una governance condivisa. In sintesi, la scelta di un perimetro inclusivo rappresenta la chiave per **contrastare la frammentazione, sostenere la resilienza commerciale e sociale** del quartiere e favorire la crescita di un hub di prossimità capace di rispondere in modo flessibile e innovativo alle sfide contemporanee.

Al suo interno sono stati inclusi gli ambiti caratterizzati da continuità e polarità di offerta che costituiscono i punti di riferimento e gli elementi di importanza per le economie urbane, escludendo i contesti dei quartieri periferici e gli ambiti rurali che, per caratterizzazione territoriale e corrispondenza ai requisiti di Regione Emilia-Romagna, non sono contraddistinti da un bacino di socialità e utenza commerciale tali da avere significativi addensamenti nell'ottica di economie di vicinato. Risultano inoltre esterne al perimetro individuato, le dinamiche relative alla grande distribuzione organizzata.



INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELL'AREA AMBITO DELL'HUB MONTANARA

2. Addensamento di offerta commerciale: struttura, organizzazione e articolazione delle caratteristiche del tessuto economico

L'analisi svolta si arricchisce di una componente quantitativa, che consente di approfondire la **struttura, l'organizzazione e l'articolazione del tessuto economico** nell'ambito oggetto d'esame. L'indagine ha coinvolto dunque la totalità del quartiere Montanara. All'interno dell'ambito individuato, come anticipato, è stato svolto un rilievo puntuale per individuare le attività economiche attive o sfitte ai piani terra e analizzare le rispettive tipologie.

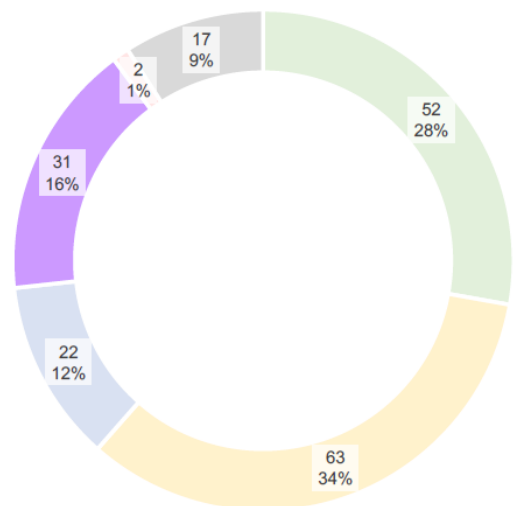
L'indagine svolta nel novembre 2025 ha valutato le **macrotipologie**, con una logica di coerenza con il tessuto urbano e con delle considerazioni anche di natura qualitativa. E' stata quindi utilizzata una metodologia che considera una classificazione derivante dalle normative nazionali e regionali in materia di Commercio, oltre che alla classificazione delle attività economiche ISTAT (ATECO 2025).

Semplificando la lettura che è stata restituita dal presente rilievo, emergono le seguenti macrotipologie:

- **Commercio al dettaglio;**
- **Artigianato;**
- **Somministrazione di alimenti e bevande;**
- **Terziario direzionale;**
- **Altre attività;**
- **Dismissioni e sfritto.**

Quartiere Montanara

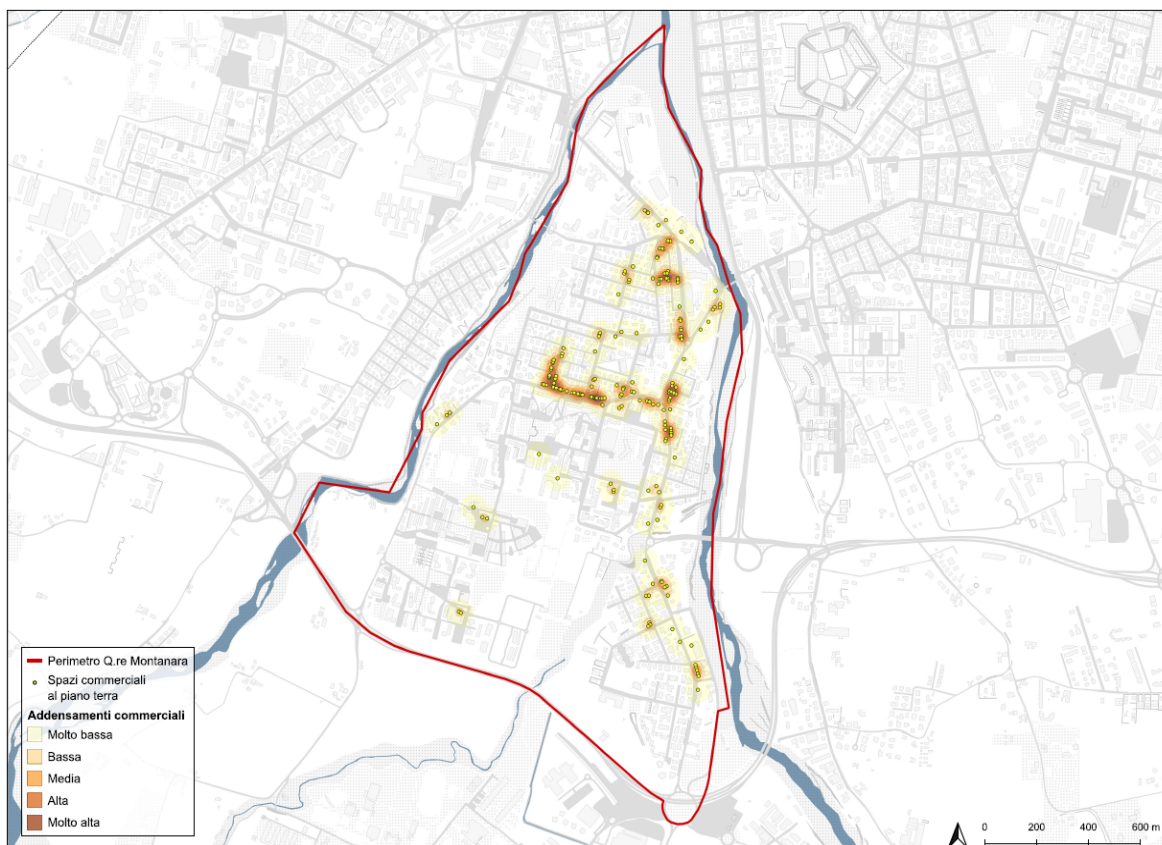
Macrotipologia	N°	%
Commercio*	52	27,81
Artigianato	63	33,69
Esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande	22	11,76
Terziario direzionale e di servizio	31	16,58
Altre attività**	2	1,07
Dismissione sfritto	17	9,09
Totale complessivo	187	100



DATI MACROTIPOLOGIE QUARTIERE MONTANARA

All'interno del perimetro del Quartiere Montanara sono stati rilevati in totale **187 spazi a rilevanza commerciale** localizzati al piano terra di cui 52 (27,81%) relativi alla macrotipologia del **Commercio al dettaglio**, 63 (33,69%) all'**Artigianato**, 22 (11,76%) alla **Somministrazione di alimenti e bevande**, 31 (16,58%) al **Terziario direzionale**, 2 (1,07%) ad Altre attività ai piani terra. Per quanto concerne il **tasso di vacancy**, ovvero la percentuale di spazi commerciali sfitti ai piani terra, corrisponde a 17 unità, pari al 9,09%.

Dall'analisi quantitativa emerge pertanto una densità pari a **67,19 attività economiche al kmq.**

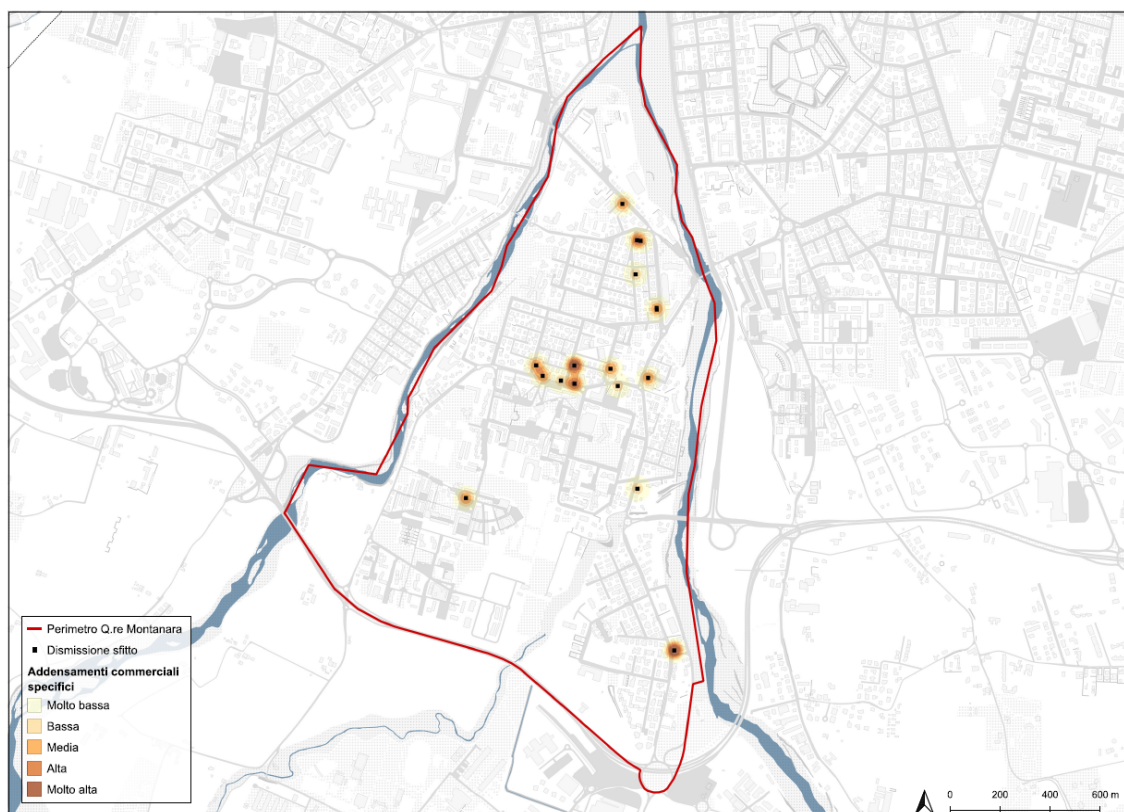


ADDENSAMENTI ATTIVITÀ ECONOMICHE A RILEVANZA COMMERCIALE

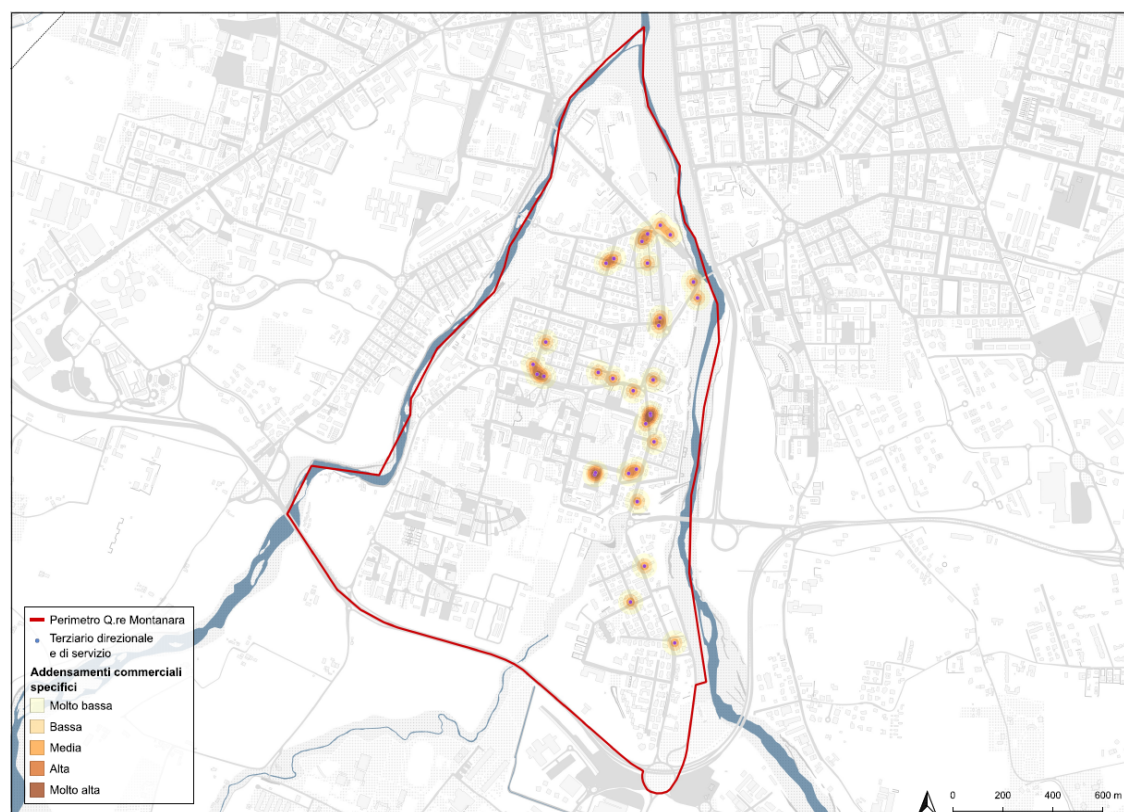
L'analisi qui esplicitata rappresenta il quadro di un quartiere con una discreta quantità di attività ai piani terra, coerente con il quadro di un ambito periferico. Trattandosi di un'analisi relativa ad un **hub di prossimità**, è coerente la presenza di alcuni elementi di criticità e potenzialità, che proprio un approccio strategico potrebbe valorizzare.

La presenza di una quota minima di spazi commerciali sfitti (**basso tasso di vacancy**) è inoltre un punto di forza, che mostra una resilienza del tessuto commerciale, una struttura locale che consente forme di turn-over e l'importante ruolo di **servizio di prossimità dato dalle attività economiche urbane** presenti nel Quartiere Montanara.

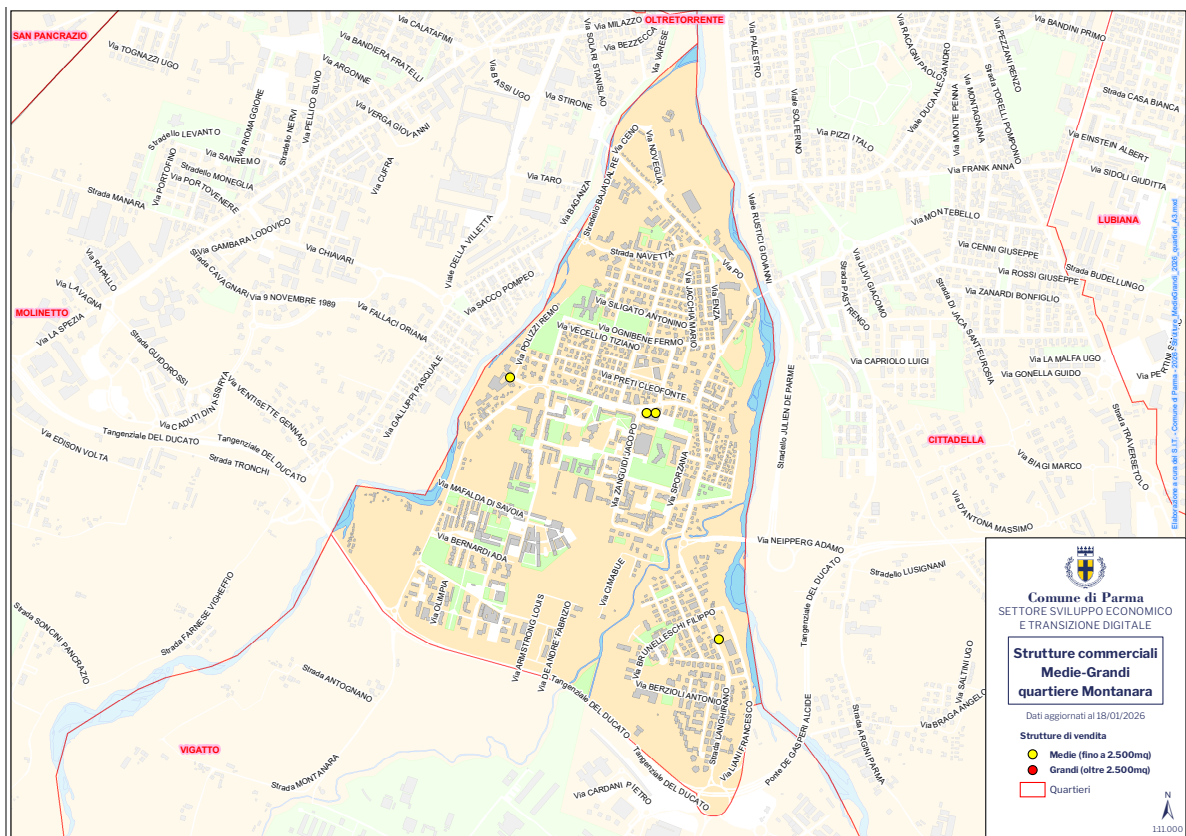
Con l'obiettivo di evitare un rischio di terziarizzazione dell'offerta commerciale si ritiene opportuno attenzionare il dato relativo alla quota di **terziario direzionale**, che potrebbe nel tempo indebolire le quote di commercio al dettaglio e sviluppare fenomeni di downgrading. Questo termine descrive quando ad un'attività a maggior rilevanza commerciale si sostituiscono funzioni a minore attrattività.



ADDENSAMENTI SPAZI COMMERCIALI SFITTI LOCALIZZATI AL PIANO TERRA



ADDENSAMENTI TERZIARIO DIREZIONALE



ADDENSAMENTI COMMERCIALI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

In riferimento alla presenza di **polarità commerciali** a scala sovralocale non emergono criticità all'interno del Quartiere Montanara in quanto sono presenti tre Medie Strutture di Vendita (superficie di vendita compresa tra 251 mq e 2.500 mq), che non inficiano le dinamiche urbane di vicinato che coinvolgono le attività economiche con superficie di vendita inferiore a 250 mq (Esercizi di Vicinato).

3. Vocazione tematica dell'hub e valorizzazione dell'attrattività

Il **Quartiere Montanara** rappresenta un ambito prevalentemente **residenziale**, con brani di tessuto urbano risalenti agli anni Cinquanta e Sessanta del secolo scorso. Sino a circa il secondo dopoguerra, il quartiere era rappresentativo di un'**area a prevalenza suburbana**. La traccia della qualità paesaggistica rurale dell'ambito parmense è visibile specialmente in direzione sud, dove è possibile riconoscere gli elementi ambientali che connotano il carattere paesaggistico degli ambiti rurali locali.

Oltre al carattere paesaggistico, restano sul territorio anche tracce del passato storico e della conformazione **storico-architettonica** di alcuni elementi di pregio, sebbene non internamente al quartiere. È infatti degna di nota, per le sue qualità storico-architettoniche, la Villa Paveri Fontana, che rappresenta un interessante edificio all'interno del contesto rurale della frazione di San Ruffino. Benché non sia all'interno del perimetro del Quartiere Montanara, è utile sottolineare la presenza di elementi qualitativi per fare riferimento allo sviluppo urbano che il contesto ha avuto a partire dal XVIII secolo.

La cronistoria del quartiere stesso è invece fortemente intrecciata con la storia di Parma e con le vicende storico-politiche. Il quartiere nasce in un ambito agricolo e rurale alla fine degli anni '20 grazie agli abitanti dell'oltre-torrente sfollati dal fascismo ai margini delle città, nelle periferie, che portarono all'insediamento di diverse migliaia di persone in condizioni, dapprima precarie, fino poi allo **sviluppo tra gli anni '50 e '60** del '900 degli ambiti residenziali visibili ancora oggi.

Il quartiere, così come è ad oggi, si è organizzato nel corso dei decenni in un'ottica di funzionalizzazione modernista e post-bellica, con i primi edifici per le **famiglie operaie di Borgo Montanara**.

Il quartiere si è espanso progressivamente grazie all'impulso dell'edilizia popolare e al forte spirito di comunità degli abitanti, sostenuto da una forte identità di quartiere ancora oggi radicata

L'identità del quartiere è tuttavia un elemento di grande forza, che emerge anche dai racconti storici. Il progetto "**Parma Ritrovata**" mostra proprio la vita nei quartieri e alcuni momenti di socialità. La dimensione di socialità e di recupero della partecipazione e dell'**associazionismo** all'interno del quartiere, rappresentano elementi da cui partire anche nell'ottica di definizione dell'hub di prossimità.



FOTO STORICA DEL QUARTIERE



MONTANARA OGGI (FONTE COMUNE DI PARMA)

Il quartiere è ad oggi particolarmente ricco di **servizi per gli abitanti** e presenta un'interessante **vocazione sportiva**, grazie alla presenza di impianti sportivi e palestre ad uso di tutta la città.

La prossimità al **Campus universitario** dell'Università di Parma, presente a sud del perimetro del quartiere, rappresenta un ulteriore elemento di importanza per l'area presa in esame. "Il Montanara" viene attraversato da diverse linee del **Trasporto Pubblico Locale (TPL)** che con autobus urbani consentono agli studenti di raggiungere il quartiere, il campus ed il Centro Storico della Città.

Sempre in un'ottica di **servizi per la cittadinanza** e nell'ambito dei **servizi educativi**, è presente un Istituto Comprensivo (Salvo D'Acquisto), oltre che diverse scuole per l'infanzia. Oltre ai menzionati servizi sono presenti diversi ambiti legati all'**associazionismo** e alla **cultura**, che contribuiscono a valorizzare la qualità dell'abitare per i residenti.

La vocazione dell'hub di prossimità è fortemente connessa alla stratificazione storico-culturale della città che costituisce una delle tematiche che hanno portato all'individuazione della perimetrazione,

unitamente al rilievo della geografia dell'offerta, alla densità e continuità di attività, al grado di accessibilità e al bacino di utenza.

In riferimento alla valorizzazione del ruolo attrattivo dell'hub di prossimità risulta importante individuare gli elementi che concorrono alla promozione dell'ambito, in riferimento ai quali valutare le opportunità di potenziamento o di sviluppo attraverso nuovi interventi. In tal senso, Regione Emilia-Romagna, utilizza il termine "attrattore", articolandolo in materiale ed immateriale. Vengono quindi presi in esame le due tipologie di elementi definiti come:

- attrattori materiali;
- attrattori immateriali.

Il termine "attrattori materiali" definisce la presenza di elementi materiali significativi sul territorio, che rivestono un valore storico-architettonico, culturale e locale, riconoscibili come parte integrante dell'identità e della memoria collettiva di una comunità. Tali elementi, oltre a possedere un valore intrinseco, tendono anche a favorire la socialità e a creare luoghi di aggregazione, attirando visitatori e utenti con un forte impatto in termini di turismo e visite culturali.

Il termine "attrattori immateriali" definisce gli elementi che contribuiscono in modo non fisico-materiale al riconoscimento dell'area dell'hub oltre che alla sua attrattività dal punto di vista commerciale e turistico.

La presenza di elementi attrattori e di magneti di tipo turistico viene individuata come un aspetto che concorre allo sviluppo delle economie di vicinato attraverso una relazione profonda tra commercio e polarità culturali ed artistiche. All'interno dell'ambito dell'hub sono presenti architetture, musei e più in generale luoghi dell'arte e della cultura in grado di generare un bacino di visitatori e turisti. Questi elementi attrattori possono trovare nell'hub una modalità di messa a sistema, valutando possibili sinergie con il sistema di offerta economica urbana nel rispetto dell'identità dei luoghi.

L'**attrattività** e i temi della **valorizzazione** delle risorse presenti sul territorio sono elementi particolarmente importanti all'interno della normativa regionale. Tutti gli aspetti che possono aumentare le potenzialità dell'ambito individuato, sono quindi da considerare e includere anche in un'ottica di **sviluppo strategico**. Trattandosi di un costituendo **hub di prossimità**, è bene quindi considerare che l'attrattività e la valorizzazione delle risorse presenti nel territorio avviene attraverso strategie e soluzioni che possono essere differenti rispetto ad un Centro Storico o un ambito ad elevata vocazione turistica.

All'interno di ambiti candidabili come hub di prossimità hanno grande valore le iniziative a carattere locale, la partecipazione attiva di cittadini e imprese, oltre che il coinvolgimento dei residenti e l'associazionismo, così come l'offerta di **animazione urbana** locale. A tal proposito verranno approfonditi in maniera conoscitiva alcuni aspetti relativi all'offerta di animazione urbana e territoriale, la presenza di attività che siano storiche sul territorio e le forme di connotazione identitaria del costituendo hub, così come l'eventuale attrattività di tipo turistico.



INCONTRI CON I RESIDENTI (FONTE COMUNE DI PARMA)

Le attività di **animazione urbana e territoriale**, pur non essendo direttamente legate al tessuto commerciale di prossimità, assumono un ruolo chiave nel rafforzare la visibilità e l'attrattività dell'area, stimolando la partecipazione di visitatori, turisti e nuovi clienti, con ricadute positive per le attività locali. Un programma ben organizzato di eventi e iniziative diffuse nel corso dell'anno assicura un ambiente vivace e dinamico, incentivando l'apertura di nuove imprese e favorendo la realizzazione di investimenti da parte degli operatori economici.

La presenza di **attività commerciali e artigianali storiche**, riconoscibili e strettamente connesse alle produzioni tipiche locali, costituisce un elemento di attrattività che concorre ai punti di forza del quartiere. Queste imprese attraggono una clientela che attribuisce valore sia al prodotto sia all'attività stessa, generando flussi che si estendono oltre il bacino locale e coinvolgendo anche clienti e turisti provenienti da contesti differenti. L'individuazione, mappatura e inclusione di tali realtà nei canali di comunicazione destinati al marketing e alla promozione rappresentano un fattore strategico nella valorizzazione del tessuto economico locale e nella promozione del contesto urbano di riferimento. Ove assenti o scarsamente rappresentative è bene valutare percorsi di valorizzazione del commercio storico esistente al fine di promuovere la riconoscibilità della tipicità locale del Quartiere Montanara.

Un ulteriore aspetto di rilievo riguarda la presenza di **attrattori urbani** e poli turistici, quali componenti essenziali per lo sviluppo delle economie di vicinato, promuovendo l'interazione tra offerta commerciale e polarità culturali ed artistiche. Oltre a questi elementi che sono fortemente ravvisabili all'interno del contesto maggiormente attrattivo del Centro Storico della Città di Parma, è fondamentale articolare una riflessione su elementi di connotazione identitaria dell'hub di prossimità, che possono essere espressi dalla presenza di associazioni locali, luoghi di incontro e altri riferimenti che costituiscono la centralità di un quartiere.

3.1 Offerta di servizi di animazione territoriale

Oltre alle attività che arricchiscono quotidianamente il quartiere e che spesso hanno origine da associazioni locali, spesso sportive, vi sono una serie di iniziative che nel corso del tempo sono state ripetute nel contesto del Quartiere Montanara.

Il quartiere ha infatti ospitato negli ultimi anni una serie di **rassegne** (specialmente nel periodo estivo) che hanno accolto **artisti nazionali e internazionali**. Inoltre, diverse sono le iniziative collegate all'iniziativa denominata "**Quartieri in Festa**" che, nel caso del Quartiere Montanara, ha visto la realizzazione annuale di spettacoli di musica, danza, teatro e attività per i bambini.

Oltre alle iniziative che si svolgono in occasione delle rassegne previste e organizzate, è importante evidenziare che le diverse **associazioni sportive** presenti sul territorio svolgono un importante ruolo di valorizzazione e di socialità. Sempre con l'obiettivo di aumentare la vitalità del quartiere e incentivare i momenti di incontro "il Montanara" ha ospitato la realizzazione di diverse iniziative legate ai temi dell'**arte** e della **letteratura**: a tal proposito viene in particolar modo citata l'inaugurazione della **Biblioteca Malerba** con la sua "Biblioteca dei Semi".



EVENTO NEL QUARTIERE MONTANARA



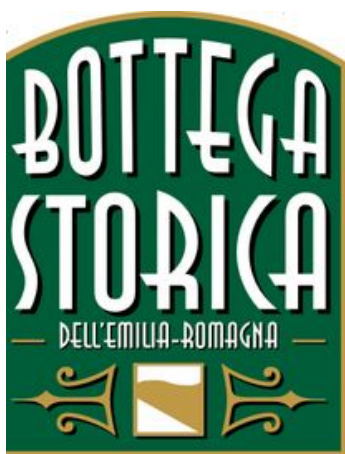
LOCANDINA DELL'EVENTO QUARTIERI IN FESTA (FONTE COMUNE DI PARMA)

L'inaugurazione della nuova Biblioteca Luigi Malerba è parte del **Piano di Rigenerazione Urbana** finanziato dal Piano Periferie e arricchisce il Centro Civico Cinghio. Questo spazio è stato sviluppato come un ambito culturalmente arricchente per la comunità e un punto di riferimento sociale. Il

progetto ha inoltre definito una specifica connotazione attorno ai temi del cinema e la biblioteca è diventata teatro di numerosi eventi su scala annuale.

In sinergia con la biblioteca e l'Officina delle Arti Audiovisive, l'Amministrazione comunale si adopera al fine di restituire anche un cinema e uno spazio polifunzionale alla comunità del Quartiere Montanara. L'attenzione quindi rivolta verso il quartiere mostra la presenza continuativa di **servizi di animazione urbana e territoriale** in ascolto della popolazione residente.

3.2 Attività storicamente presenti



LOGO DELLE BOTTEGHE
STORICHE DI REGIONE EMILIA-
ROMAGNA

Le **attività imprenditoriali storiche**, riconoscibili e legate a produzioni di tipicità locali, rappresentano elementi attrattori per il quartiere. Convogliano infatti un tipo di utenza che riconosce nel prodotto e nell'attività stessa un valore, che spesso si esprime anche al di fuori del bacino di utenza locale, ma è in grado di attrarre clienti e in alcuni casi turisti da altri contesti. Questo tipo di presenza di attività, specialmente se riconosciute, mappate e inserite all'interno di canali comunicativi di marketing e promozione, consente di restituire un **punto di forza** per attrarre utenti e valorizzare le attività economiche stesse, oltre che il contesto urbano e l'ambito nel quale sono situate. Tra gli attrattori di tipo materiale che coinvolgono direttamente le economie urbane è dunque possibile fare riferimento alle **"Botteghe Storiche"** e ai **"Mercati Storici"** che sono stati istituiti e vengono promossi dalla Regione Emilia-Romagna attraverso la Legge Regionale 10 marzo 2008 n. 5.

In attuazione alla suddetta legge, il Comune di Parma valorizza e sostiene le attività commerciali ed artigianali tradizionalmente presenti sul territorio, che rivestono, per la città, particolare valore storico, artistico, architettonico e ambientale.

Presso il Comune di Parma è stato istituito l'**Albo delle "Botteghe Storiche" e dei "Mercati Storici"**, in cui sono iscritti gli esercizi e i mercati operanti sul territorio comunale, in possesso dei requisiti previsti dalla Legge Regionale n. 5/2008, dalla Deliberazione di GRER n. 983 del 30 giugno 2008 e dal Regolamento per la promozione e valorizzazione delle Botteghe Storiche e dei Mercati Storici del Comune di Parma, approvato con Deliberazione di C.C. n. 161/26 del 05/12/2008.

Le **"Botteghe storiche"** sono attività commerciali e artigianali che svolgono da più di **50 anni** la propria attività nello stesso locale e hanno mantenuto insegne e arredi originari o che sono comunque significative per la tradizione e la cultura della città di Parma. Sono considerate botteghe storiche anche le osterie che esercitano la medesima attività da più di 25 anni nello stesso locale. L'obiettivo è quello di valorizzare e salvaguardare la **storia del quartiere** e le botteghe storiche che rappresentano una preziosa testimonianza di cultura, radicamento nel tessuto urbano, del vissuto quotidiano dei cittadini nonché elemento di attrazione. Possono essere riconosciute quali "Botteghe Storiche":

- gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;
- gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- le attività artigianali.

Il Quartiere Montanara non presenta secondo gli elenchi dell'albo di Regione Emilia-Romagna, alcuna attività iscritta ai medesimi. Pur non essendo riconoscibile quindi il tema delle botteghe storiche, è possibile prevedere una maggiore attenzione progettuale e di intervento verso la valorizzazione delle competenze e delle tipicità locali, anche attraverso iniziative nell'hub di prossimità per riconoscere e istituire delle "Botteghe Storiche" evidenziandone il valore ed il ruolo nelle economie di vicinato.

3.3 Attrattività di tipo turistico e attrattori e connotazione identitaria dell'hub

È importante sottolineare come l'Amministrazione comunale abbia negli ultimi anni promosso delle attività ad hoc per i diversi quartieri della Città di Parma. Tali attività vengono menzionate anche attraverso l'utilizzo di strumenti digitali e di social network dove viene comunicata con efficacia la partecipazione attiva dei cittadini ha le attività promosse. Si sono quindi susseguiti anche nell'ambito del Quartiere Montanara dei **Laboratori di Quartiere** che insistono e attenzionano le tipicità e le connotazioni identitarie del quartiere. Inoltre, questi momenti di incontro sono in grado di far emergere le necessità i bisogni e le criticità che emergono.

Le operazioni di **rigenerazione** e **riqualificazione urbana** del Quartiere Montanara prevedono una forte sinergia con momenti di concertazione e socializzazione che consentono ai cittadini residenti di essere coinvolti nei percorsi di attivazione e implementazione.

Il quartiere, pur presentando un'età media particolarmente elevata rispetto alla media della Città di Parma, accoglie al suo interno una serie di spazi che lo connotano e identificano, contribuendo ad accrescere la riconoscibilità identitaria del contesto e della popolazione residente, la quale riconoscere nell'**appartenenza al contesto** urbano del Montanara un punto di forza.

È importante sottolineare il tema dell'**associazionismo** all'interno del quartiere, sia nella sua compagine sportiva, sia negli aspetti più collegati alla partecipazione e al terzo settore. Fa quindi parte a pieno titolo della connotazione dell'hub la sua vocazione alla partecipazione e la presenza anche di gruppi organizzati sia di volontariato, ma soprattutto di commercianti.

Il quartiere oltre ad avere un'offerta economica urbana diversificata e fortemente vocata alla declinazione di **servizio commerciale di vicinato**, presenta ampi spazi verdi che lo connotano e restituiscono ai residenti un'elevata **qualità dell'abitare**. Seguendo questo tematismo e l'importanza delle politiche collegate alla sostenibilità ambientale, sono diverse le iniziative che hanno l'obiettivo di incrementare la mobilità dolce, la qualità del verde e l'accessibilità del quartiere, valorizzando quindi una forte connotazione identitaria esistente.

4. Bacino di riferimento (in termini di servizi alla comunità e attrattività turistica)

Così come indicato dalla DGR n. 1013 del 2024 di Regione Emilia-Romagna, le relazioni illustrative ai fini di riconoscimento degli hub, dovranno includere uno studio in merito al **bacino di riferimento**, sia in termini di servizi alla comunità che all'attrattività turistica. All'interno della presente analisi è stata quindi condotta una prima analisi documentale circa il materiale statistico aggiornato. Sono state utilizzate quindi come fonti quelle provenienti dalla Regione Emilia-Romagna, dalla Provincia di Parma, dal Comune di Parma, e dall'Agenzia Regionale per il Lavoro Emilia-Romagna.

L'obiettivo è valutare il numero e la costanza degli utenti quotidiani e annuali che interagiscono con l'offerta economica e culturale dell'hub. Le simulazioni considerano diverse provenienze e tipi di utilizzo (lavoro, residenza, turismo), includendo anche gli studenti del polo universitario, la cui presenza viene pesata diversamente in base alla presenza di una sede universitaria nel quartiere in esame.

Descrizione	Fonte/dettaglio	Totale [n.]
Residenti in provincia di Parma	Provincia di Parma, gennaio 2025	460.351
Residenti nel comune di Parma	Comune di Parma, Popolazione residente, 1 gennaio 2025	202.111
Residenti nell'ambito dell'hub	Comune di Parma, Popolazione residente, 1 gennaio 2025	50.676
di cui nel Quartiere Montanara	Comune di Parma, Popolazione residente, 1 gennaio 2025	13.841
di cui nel Quartiere Pablo	Comune di Parma, Popolazione residente, 1 gennaio 2025	15.680
di cui nel Quartiere San Leonardo	Comune di Parma, Popolazione residente, 1 gennaio 2025	21.155
Tasso di occupazione nella provincia di Parma	Agenzia Regionale per il Lavoro, Emilia-Romagna, 2023	71.5%
Studenti universitari	Ministero dell'Università e della Ricerca, anno di riferimento 2025	30.842
Turisti a Parma	Regione Emilia-Romagna, Statistica, Dati provvisori 2024	379.674
di cui italiani	226.298	
di cui esteri	153.376	
Turisti in provincia di Parma	Regione Emilia-Romagna, Statistica, Dati provvisori 2024	659.719
di cui italiani	429.490	
di cui esteri	230.229	

NUMERO PRESENZE TURISTICHE E DI RESIDENTI SUDDIVISI PER TIPOLOGIA LOCALIZZATIVA

Stima del bacino di riferimento Quartiere Montanara					
Descrizione tipologie di utenti potenziali	Numero potenziale di utenti	Razionale ipotetico applicato per il calcolo dell'ipotesi percentuale di utenti	Ipotesi giorni di presenze nell'hub	Ipotesi potenziali utenti/anno nell'hub	% sul totale utenti/anno nell'hub
Residenti nell'ambito dell'hub di prossimità	2.768	20% dei residenti Quartiere Montanara	365	1.010.393	52%
Numero di utenti che lavorano nell'hub	277	2% dei residenti Quartiere Montanara	240	66.437	3%
Utenti provenienti dalle altre zone del comune	2.021	1% del totale dei residenti nel comune	52	105.098	5%
Utenti provenienti dalla provincia	4.604	1% dei residenti nella provincia	52	239.383	12%
Numero di studenti	3.084	10% degli studenti iscritti	170	524.314	27%
Turisti a Parma	3.797	1% del totale dei turisti registrati	1	3.797	0%
Totale stima utenti annuale:				1.949.421 utenti/anno	
Totale stima utenti medi giornalieri:				5.341 utenti/giorno	

BACINO DI RIFERIMENTO QUARTIERE MONTANARA

Complessivamente è possibile stimare un bacino di utenza potenziale annuale complessivo di almeno **1.900.000 utenti all'anno** dato dalla somma di turisti e dei residenti, a cui è stata aggiunta la stima del numero di addetti delle unità locali di imprese, istituzioni e associazioni presenti nel quartiere e gli studenti universitari.

Con il termine “**utenti**” viene indicato chi effettua un'interazione con il sistema di offerta economica di vicinato presente nell'hub. I razionali ipotetici applicati si basano su stime di fruizione delle attività economiche in termini di utenza media. Le ipotesi percentuali applicate individuano dei potenziali clienti che acquistano un prodotto presso un'attività di vicinato o si recano presso un'attività di somministrazione.

Con un elevato livello di approssimazione, è possibile dunque quantificare un bacino giornaliero di utenti del costituendo hub di prossimità pari a circa **5.300 unità al giorno** che si relazionano quotidianamente con il sistema di offerta economica del quartiere e dell'area della stazione.

6. Potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita

Per condurre una valutazione approfondita dei punti di forza, delle debolezze, delle criticità e delle potenzialità dell'ambito dell'hub di prossimità, si è deciso di adottare la metodologia dell'**analisi SWOT**. Per valutare in modo completo aspetti positivi, criticità e potenzialità dell'hub di prossimità, è stata scelta la metodologia dell'analisi SWOT. L'acronimo SWOT riassume in inglese Strengths, Weaknesses, Opportunities e Threats, che corrispondono a **punti di forza, debolezze, opportunità e minacce**. Questa analisi è una delle tecniche più utilizzate per esaminare progetti complessi, poiché permette di evidenziare elementi che possono facilitare o ostacolare il raggiungimento degli obiettivi prefissati. L'approccio si dimostra particolarmente efficace nella pianificazione strategica e nell'elaborazione di strategie operative future, aiutando a identificare sia le possibilità di sviluppo dell'area sia le sue aree di miglioramento o criticità. L'analisi si basa su rilievi sul campo, dati forniti dall'amministrazione e documenti relativi a demografia, urbanistica e rigenerazione urbana. Sebbene non sia totalmente esaustiva, consente di sistematizzare diverse informazioni ed esiti, al fine di promuovere risposte più coerenti con il contesto e con le potenzialità che esprime.



PUNTI DI FORZA

- Forte identità locale, presenza attiva di associazioni e cittadini.
- Presenza di servizi educativi e sociali.
- Permeabilità urbana della mobilità sostenibile.
- Ruolo di servizio di prossimità delle economie urbane.
- Pluralità di interventi programmati sul territorio.
- Basso tasso di vacancy.



PUNTI DI DEBOLEZZA

- Età media elevata con potenziale assenza di ricambio generazionale e capacità attrattiva per fasce più giovani.
- Bassa crescita demografica che può in futuro generare minore attrattività o carenza di nuovi insediamenti.
- Densità media elevata per la dimensione del quartiere (5.471 ab./km²), che potrebbe generare pressioni su spazi aperti, verde, mobilità.



OPPORTUNITA'

- Potenziamento dell'attrattività locale.
- Associazionismo e partecipazione attiva da parte dei residenti.
- Sviluppo e attuazione di progetti di potenziamento dello spazio urbano.
- Valorizzazione delle attività esistenti e promozione di progetti per avvio di nuove attività sfruttando la leva di un mercato immobiliare meno costoso rispetto ad altri ambiti.



MINACCE

- Evasione di spesa verso le polarità esterne.
- Rischio di terziarizzazione dell'offerta commerciale (incremento delle attività della tipologia Terziario direzionale).
- Mancato turnover delle attività economiche di prossima cessazione.
- Incremento del tasso di vacancy.
- Perdita del ruolo di servizio di vicinato delle attività economiche urbane.

7. Interventi di riqualificazione del contesto e di innovazione e qualificazione delle imprese

Le economiche di vicinato presenti nel quartiere evidenziano un duplice ruolo: da un lato un servizio di prossimità rivolto ai residenti, mentre dall'altro una funzione a supporto delle polarità esistenti (quali Campus, centri sportivi, Istituti scolastici) o in relazione agli assi viari.

Le strategie di **sviluppo a lungo, medio e breve termine** trovano nell'**Accordo di partenariato** lo strumento di concertazione per la loro definizione ed attuazione.

Per rispondere alle sfide che le economie urbane dovranno affrontare nei prossimi orizzonti temporali l'Accordo di partenariato garantisce una collaborazione attiva e sinergica tra enti locali, associazioni di categoria, imprese private e istituzioni con lo scopo di:

- condividere le **analisi**;
- definire le **progettualità**;
- attuare le **azioni e gli interventi**;
- **monitorare** lo sviluppo dell'hub di prossimità.

In coerenza con la D.G.R. n. 1013 del 04/06/2024 vengono individuati seguenti **obiettivi**:

1. **miglioramento del contesto urbano** e potenziamento della mobilità sostenibile;
2. **valorizzazione delle economie urbane di prossimità**, oltre che il sistema distributivo e dei servizi;
3. **sviluppo di iniziative di animazione** sinergiche con le attività economiche;
4. **potenziamento delle partnership** tra stakeholders locali Associazioni di categoria, Consorzi e Associazioni di via;
5. **contrasto al rischio di desertificazione** commerciale.

Gli obiettivi sopra elencati vengono declinati nelle seguenti **strategie di sviluppo a lungo, medio e breve termine**:

- a. realizzazione di interventi di **miglioramento del contesto fisico** ed altre attività di interesse per lo sviluppo delle economie urbane;
- b. supporto alle attività economiche nei processi di integrazione, innovazione, qualificazione e sviluppo delle attività economiche anche in funzione del ruolo di **presidio sociale e di sicurezza**;
- c. sinergie tra **commercio, eventi e marketing territoriale** coinvolgendo le economie urbane;
- d. realizzazione di **tavoli di confronto** periodici con i portatori di interesse locali presenti all'interno del quartiere;
- e. sviluppare iniziative di **riuso temporaneo** correlate alle imprese e alle **produzioni creative**.

L'ambito del **Quartiere Montanara** viene connotato come un ambito fortemente identitario in relazione alla funzione residenziale e al ruolo delle economie urbane di vicinato intese come **servizi di prossimità** e di presidio di socialità e sicurezza.

Il tessuto economico urbano è caratterizzato da una triplice vocazione:

- nel primo caso si evidenzia il ruolo di **servizio di prossimità** che il commercio di vicinato assume in particolare lungo Via Montanara;
- nel secondo caso è possibile menzionare l'**organizzazione spaziale lineare** delle attività a rilevanza commerciale lungo gli assi di Via Po, Via Enza e Strada Langhirano connessa all'importanza della visibilità di percorrenza;
- infine, la vicinanza al **Campus universitario** dell'Università di Parma, presente a sud del perimetro del quartiere.

Le caratteristiche del contesto urbano e dell'offerta economica suggeriscono dunque strategie ed interventi di potenziamento e valorizzazione dei **negozi e servizi di vicinato** unitamente alla previsione di interventi di riqualificazione e innovazione connessi alla mobilità lenta e alle **relazioni di prossimità** che contribuiscono a qualificare il quartiere.

Considerando che la dimensione commerciale presente nel quartiere assume principalmente un ruolo di **servizio di prossimità** per i residenti è possibile prevedere l'obiettivo di accrescerne l'identità e le dinamiche economiche presenti attraverso la valorizzazione delle attività commerciali, dei pubblici esercizi e dei servizi presenti.

Si evidenzia inoltre la forte capacità aggregativa dimostrata nel tempo da parte delle associazioni locali sorte per spirito di iniziativa e di comunità dei residenti, nonché lo sviluppo nel quartiere di servizi e progetti relativi alle crescenti polarità culturali, tecnologiche e sportive come, ad esempio, il limitrofo Campus universitario e gli Istituti scolastici presenti.

In riferimento alla Legge Regionale n. 12 del 03 ottobre 2023 "SVILUPPO DELL'ECONOMIA URBANA E QUALIFICAZIONE E INNOVAZIONE DELLA RETE COMMERCIALE E DEI SERVIZI. ABROGAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 10 DICEMBRE 1997, N. 41 E MODIFICA DELLA LEGGE REGIONALE 5 LUGLIO 1999, N. 14" ed ai sensi alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1013 del 04/06/2024 "REQUISITI NECESSARI A IDENTIFICARE GLI HUB URBANI E DI PROSSIMITÀ E MODALITÀ PER LA LORO COSTITUZIONE ED IL LORO RICONOSCIMENTO AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE 3 OTTOBRE 2023, N. 12" il Comune di Parma, unitamente alle Organizzazioni maggiormente rappresentative delle piccole e medie imprese del commercio e dei servizi, prevede la predisposizione di un **Programma di sviluppo e innovazione dell'hub**, che definisce:

- a. i contenuti, le caratteristiche e le finalità dell'hub di prossimità;
- b. le strategie di sviluppo a lungo, medio e breve termine che riguardino l'integrazione, innovazione, qualificazione e sviluppo del sistema distributivo e dei servizi, la qualificazione del contesto urbano, l'accessibilità e la mobilità sostenibile, l'aumento dell'attrattività;
- c. gli impegni dei soggetti pubblici e privati aderenti al programma di sviluppo ed innovazione dell'hub di prossimità;
- d. gli aspetti gestionali, i ruoli e le responsabilità dei soggetti pubblici e privati interessati;
- e. gli interventi e le azioni previste da sviluppare in un arco temporale almeno triennale.

In riferimento quanto previsto per la costituzione ed il riconoscimento dell'hub il citato Programma individua le strategie, gli interventi e le azioni che l'Hub Montanara intende perseguire.

8. Fabbisogno di innovazione e/o qualificazione delle imprese dell'area ed interesse delle imprese a sviluppare interventi in tali ambiti

L'art. 1.2 let. C, Allegato 1 della Delibera della Giunta regionale Emilia-Romagna N. 1013 del 04/06/2024 richiede, al fine della definizione degli hub urbani e di prossimità, la sottoscrizione di un accordo di partenariato tra Comune, Associazioni di categoria del commercio e dei servizi maggiormente rappresentative a livello provinciale, soggetti imprenditoriali insediati nell'area, in forma singola o aggregata, e altri soggetti pubblici e privati interessati.

Il percorso che ha condotto alla costituzione dell'hub ha visto coinvolta l'Amministrazione comunale di Parma ed ha previsto il confronto e condivisione con gli attori e stakeholder che possono attivare le loro competenze nell'ambito dell'hub di prossimità ed eventuali futuribili hub di prossimità.

In coerenza con i criteri e i requisiti definiti dalla Regione Emilia-Romagna, l'Amministrazione comunale ha avviato una interlocuzione con le Associazioni di categoria del commercio e dei servizi maggiormente rappresentative a livello provinciale al fine di sviluppare la regia unitaria del costituendo hub attraverso una partnership pubblico-privato, che persegua la finalità di sviluppo dell'economia urbana di prossimità attraverso un partenariato stabile. Sono stati inoltre coinvolti una pluralità di attori che costituiscono un fondamentale elemento di confronto e valore aggiunto alle politiche attive che l'hub intende promuovere e attuare.

I soggetti coinvolti nell'Accordo di partenariato sono i seguenti:

- Comune di Parma (nel ruolo di Capofila),
- Camera di Commercio dell'Emilia,
- ASCOM Parma,
- Confesercenti Parma,
- GIA Parma,
- CNA Parma,
- Confartigianato APLA,
- UPI Parma,
- Confedilizia Parma,
- Parma io ci sto,
- Università di Parma.

Le Associazioni di categoria presenti agli incontri tenutisi presso il Comune di Parma in data 17 dicembre 2025, 13 febbraio 2026 e 26 marzo 2026 hanno dato il loro assenso alla definizione e sottoscrizione di un Accordo di partenariato quale strumento di coinvolgimento unitario e inclusivo del costituendo hub di prossimità, individuandolo quale modalità di coordinamento e rappresentanza scelto, come previsto dal suddetto l'art. 1.2 let. C, Allegato 1 della Delibera della Giunta regionale Emilia-Romagna Num. 1013 del 04/06/2024, in una logica di sussidiarietà e di responsabilità collegiale, oltre che come modalità di coinvolgimento delle parti economiche e sociali per lo sviluppo di una progettualità che si dimostri condivisa e concreta.

I tavoli di lavoro svolti hanno coinvolto i diversi rappresentanti delle Associazioni di categoria sopra citate, che hanno condiviso le loro aspettative, considerazioni, strategie e proposte di interventi. Si è discusso collegialmente delle opportunità che vengono offerte alle economie di vicinato e al contesto di prossimità ponendo particolare attenzione al tema della valorizzazione del commercio e dell'attrattività dell'hub. Sono state indagate le criticità e le opportunità delle strategie che possono essere messe in campo per il contesto specifico ed è stata approfondita la tematica dell'individuazione della perimetrazione.

In esito alle considerazioni compiute, la proposta che ha accolto l'interesse dei presenti senza obiezioni riguarda lo scenario di perimetrazione che coinvolge la Città Storica nella sua interezza e che coinvolge l'insieme di addensamenti commerciali presenti.

Attraverso gli incontri del costituendo partenariato sono state raccolte le progettualità volte alla riqualificazione del contesto di prossimità e a favorire l'accessibilità e lo sviluppo di mobilità

sostenibile, oltre che per sviluppare interventi di sostenibilità ambientale. Sono inoltre stati condivisi interventi di qualificazione delle imprese presenti nell'area dell'hub.

Per quanto concerne la sottoscrizione dell'Accordo di partenariato da parte dei soggetti imprenditoriali insediati nell'area, in forma singola o aggregata, si è proceduto acquisendo le manifestazioni di interesse ad aderire all'Accordo, sottoscritte dalle imprese interessate; l'elenco di tali imprese che hanno manifestato il loro interesse ad aderire alle progettualità dell'hub è allegato all'Accordo di partenariato e la loro adesione costituisce parte integrante dell'Accordo medesimo.

A dimostrazione dell'interesse e della richiesta di fabbisogno di coinvolgimento e di sviluppare interventi innovativi nell'ambito dell'hub e grazie al supporto delle Associazioni di categoria del commercio, dell'artigianato e dei servizi, sono state raccolte 27 Manifestazioni di interesse da parte delle imprese. Tale numero potrà essere implementato durante i prossimi mesi in prospettiva di un costante coinvolgimento delle realtà imprenditoriali presenti nel contesto economico urbano del quartiere.

Elemento fondamentale degli hub è che l'attrattività e la competitività generata dalle strategie e dagli interventi devono essere supportati da una regia unitaria che, attraverso il partenariato pubblico-privato, veda i Comuni, le Associazioni di categoria del commercio e dei servizi maggiormente rappresentative a livello provinciale, le imprese ed anche altri attori interessati a livello locale, impegnati a promuovere lo sviluppo di tali aree, grazie al perseguimento di una visione strategica e di intervento condivisa.

I Partner del costituendo hub di prossimità hanno individuato in un Accordo di partenariato lo strumento di coinvolgimento unitario e inclusivo, oltre che di coordinamento e rappresentanza, come previsto dal suddetto l'art. 1.2 let. C, Allegato 1 della Delibera della Giunta regionale Emilia-Romagna Num. 1013 del 04/06/2024.

I soggetti sottoscrittori (Partner) conferiscono mandato di Capofila del partenariato al Comune di Parma, anche al fine di inviare e presentare richieste di contributo a valere sugli eventuali successivi bandi pubblicati dalla Regione Emilia-Romagna e volti al finanziamento di progetti nell'ambito dell'hub di prossimità. Il soggetto responsabile in via continuativa dell'avvio e dello sviluppo dell'hub nonché della gestione e del monitoraggio delle azioni previste dal Programma di sviluppo e innovazione viene individuato nel Capofila o, una volta individuata, nell'eventuale figura del Manager dell'hub (o Hub management).

Tra gli obiettivi generali dell'Accordo di partenariato vi è l'individuazione di una governance dell'hub, la quale si esplica attraverso un partenariato stabile ed inclusivo. La modalità di gestione coordinata del "Hub Montanara" viene declinata attraverso organi e funzioni in relazione sia alla gestione dell'hub di prossimità, che all'implementazione del Programma di sviluppo e innovazione.

Il modello di governance dell'hub di prossimità prevede la sua gestione efficace mediante due organi con diverse funzioni e precisamente:

- una Cabina di Regia;
- dei Tavoli Tematici.

Il coordinamento può essere reso possibile dalla figura del Manager dell'hub (o hub management) o, in sua assenza, dal soggetto Capofila. Attraverso il modello di governance dell'hub viene ricercata una logica di sussidiarietà e di responsabilità collegiale, attraverso una modalità di coinvolgimento delle parti economiche, politiche e sociali firmatarie dell'Accordo di partenariato che sia condivisa e partecipata.

Attraverso la Cabina di Regia avvengono i processi decisionali dell'hub di prossimità: tale organo ha dunque potere decisionale e funzione di indirizzo politico-strategico cui compete il conseguente potere decisionale, di indirizzo e di controllo sulle attività dell'hub ai quali gli altri organi devono attenersi.

I Tavoli Tematici possono coinvolgere, sulla base degli specifici Ordini del Giorno, la totalità dei *partner* del presente Accordo di partenariato, compresi i partecipanti alla Cabina di Regia, le forme associative stabili tra imprese e le imprese del settore commerciale e di servizi presenti nell'area che hanno manifestato interesse ad aderire all'Accordo di partenariato.