

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ECONOMICA DI PRIVATI INTERESSATI A PROGETTI DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE E AD INIZIATIVE DI RIQUALIFICAZIONE COMMERCIALE.**

La Legge Regionale n. 14/99, in attuazione del Decreto Legislativo n. 114/98 ha conferito ai Comuni, all'art. 8, la competenza nell'elaborazione dei progetti di valorizzazione commerciale, individuando per questo strumento un'ampia casistica di funzioni ed interventi ed attribuendo titolo di priorità agli stessi ai fini della concessione di contributi di cui alla Legge Regionale n. 41/97. Il Comune di Bologna, in attuazione delle suddette normative, con deliberazione consiliare O.d.G. n. 89/00 ha formulato i propri orientamenti sull'evoluzione della rete delle strutture di vendita; con deliberazione consiliare O.d.G. n. 93/00 ha poi approvato la prima individuazione degli ambiti territoriali nei quali sussistono problemi di tenuta della rete commerciale e per i quali occorre promuovere il rilancio e la qualificazione delle attività esistenti. Successivamente, con deliberazione Prog. n. 742/00 la Giunta comunale ha approvato il primo stralcio di progetti di valorizzazione commerciale nel quale sono state rilevate le principali criticità e problematiche di quattordici aree cittadine, scelte tra quelle precedentemente individuate e, con deliberazione O.d.G. n. 157/01 il Consiglio comunale ha adottato il Regolamento in materia di progetti di valorizzazione ed iniziative di riqualificazione commerciale. Il Regolamento, correlato al Piano Regolatore Generale, definisce le aree interne al centro storico ed esterne entro le quali sussistono problemi di tenuta della rete tradizionale e di valorizzazione dell'attività commerciale ed urbana. Entro tali aree il Comune elabora ed approva progetti di valorizzazione commerciale mediante la concertazione con i soggetti pubblici, i privati interessati, le associazioni del commercio, le organizzazioni dei consumatori e sindacali, sentiti i Quartieri interessati. L'Amministrazione comunale, verificate le trasformazioni indotte e valutata l'efficacia delle azioni intraprese, può elaborare varianti ai progetti approvati per adeguarli, modificandone interventi previsti e/o contenuti normativi.

Il presente documento ha lo scopo di determinare le modalità di partecipazione economica dei privati interessati a progetti di valorizzazione ed iniziative di riqualificazione commerciale che comportino l'insediamento o ampliamento di medie strutture di vendita, alimentari e non, oppure la trasformazione di esercizi di vicinato in medie strutture di vendita.

### **PROGETTI DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE**

Ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 14/99 i progetti di valorizzazione commerciale prevedono la realizzazione di opere infrastrutturali e di arredo urbano o di rilevante riorganizzazione della logistica e possono inoltre prevedere:

- a) attivazione o modifica di servizi urbani;
- b) riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività, o il potenziamento di quelle esistenti;
- c) formazione di nuovi complessi commerciali di vicinato;
- d) attuazione di azioni di promozione;
- e) individuazione di una struttura per la gestione coordinata degli interventi sul territorio.

### **Interventi consentiti nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale nel centro storico (da localizzare nelle aree individuate nell'allegato B tav. 5.1 del Piano Regolatore)**

Ai sensi dell'art. 64 del Piano Regolatore i progetti nel centro storico possono prevedere:

- g) trasformazioni degli usi esistenti U20, U3/2, U3/3, U21, U23 verso altri usi terziari;
- h) insediamento di esercizi con Superficie di Vendita (di seguito definita SV) superiore a 250 mq., con esclusione delle grandi strutture di vendita alimentari con SV superiore a 2500 mq. e dei grandi esercizi non alimentari con SV superiore a 5000 mq.;
- i) riduzione delle dotazioni di standard urbanistici prescritti (ai sensi della delibera di Consiglio Regionale n. 1253/99) per le strutture da insediare.

### **Interventi consentiti nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale nelle aree esterne al centro storico (da localizzare nelle aree individuate nell'allegato c tav. 5.1 del Piano Regolatore)**

Ai sensi dell'art. 97 bis del Piano Regolatore i progetti in aree esterne al centro storico possono prevedere:

- g) trasformazioni degli usi esistenti U20, U3/2, U3/3, U21, U23 verso altri usi terziari;
- h) insediamento di esercizi con SV superiore a 250 mq fino alla dimensione massima di 1.500 mq. di SV.
- i) riduzione delle dotazioni di standard urbanistici prescritti (ai sensi della delibera di Consiglio Regionale n. 1253/99) per le strutture da insediare.

## **INIZIATIVE DI RIQUALIFICAZIONE COMMERCIALE**

Come sancito dal "Regolamento in materia di progetti di valorizzazione ed iniziative di riqualificazione commerciale" le iniziative sono promosse dai privati (soggetti interessati, singoli o associati in qualsiasi forma – consorzi, associazioni, comitati) e strumentali all'attuazione delle politiche di riqualificazione e valorizzazione commerciale. Connotate dal basso impatto infrastrutturale e dalla modesta complessità (ad es. azioni promozionali e di animazione, arredo urbano, interventi sui servizi urbani e sulla viabilità, ristrutturazioni ed ampliamenti), necessitano di flessibilità e tempestività degli interventi.

### **Contenuti delle iniziative di riqualificazione commerciale nel centro storico**

1. ampliamento della superficie di vendita degli esercizi commerciali di vicinato U20 esistenti , o nuove autorizzazioni per medie strutture di vendita, fino a 600 mq. di SV per il settore alimentare e fino ad 800 mq. di SV per il settore non alimentare;

2. attivazione o modifica di servizi urbani.

**Contenuti delle iniziative di riqualificazione commerciale nelle aree esterne al centro storico (da localizzare nelle aree individuate dall'allegato c tav. 5.1 del piano regolatore)**

1. ampliamento della superficie di vendita degli esercizi commerciali di vicinato U20 esistenti o nuove autorizzazioni per medie strutture di vendita fino a 600 mq di SV per il settore alimentare e fino a 800 mq di SV per il settore non alimentare;
2. attivazione o modifica di servizi urbani.

**MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ECONOMICA**

L'obiettivo primario che l'Amministrazione comunale intende perseguire mediante progetti di valorizzazione ed iniziative di riqualificazione commerciale è la realizzazione diretta da parte dei proponenti di opere funzionali alla riqualificazione dell'area. Qualora il progetto di valorizzazione o l'iniziativa di riqualificazione presentata prevedano interventi che non comportino le citate opere e consistano esclusivamente nell'apertura o ampliamento di una media struttura di vendita, oppure nella trasformazione di un esercizio di vicinato in media struttura di vendita, e relativi cambi di destinazione d'uso, si applicheranno i seguenti parametri per la partecipazione economica dei privati interessati:

1. entità dell'intervento;
2. indice di attrattività e criticità commerciale delle aree;

**1. Entità dell'intervento**

L'entità dell'intervento è data dalla modifica della superficie di vendita derivante dall'intervento previsto nell'ambito di progetti di valorizzazione o iniziative di riqualificazione commerciale.

La partecipazione economica prevista per interventi nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale è pari a 95 euro/mq.

Visto il carattere meno strategico e coordinabile delle iniziative rispetto agli interventi inseriti nei progetti di valorizzazione la partecipazione economica richiesta per le prime è pari al doppio della quota prevista per interventi nell'ambito di progetti di valorizzazione, ed ammonta pertanto a 190 euro/mq.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento assuma destinazione commerciale a seguito dell'attuazione del progetto di valorizzazione o dell'iniziativa di riqualificazione commerciale, la quota da corrispondere deve essere calcolata sull'intera superficie di vendita della struttura risultante.

Le superfici di vendita autorizzate nell'ambito di progetti di valorizzazione o iniziative di riqualificazione commerciale assumono valore dimensionale di riferimento ai fini di trasformazioni

future. Tali superfici non possono essere oggetto di ulteriori ampliamenti (anche se entro i limiti della classe dimensionale di superficie di vendita) che non siano collegati a successivi progetti di valorizzazione o varianti urbanistiche.

Qualora nei progetti di valorizzazione commerciale siano incluse opere di riqualificazione da realizzare a cura dei soggetti interessati alla partecipazione, tali costi saranno decurtati dalla partecipazione economica sopra definita.

## **2. Indice di attrattività e criticità commerciale delle aree**

A seguito delle analisi urbanistico-commerciali del territorio comunale che hanno condotto alla definizione di indirizzi strategici idonei a favorire l'evoluzione della rete delle strutture di vendita, approvati con deliberazione consiliare O.d.G. n. 89/00, si definisce il seguente indice di attrattività e criticità commerciale delle aree, avente la funzione di ridurre l'importo della partecipazione economica richiesta per le aree deboli e di incrementarla per le aree forti, visto che interventi di dimensioni analoghe collocati in aree diverse hanno valori sostanzialmente dissimili, sia dal punto di vista immobiliare che commerciale.

Coefficiente moltiplicativo dei valori definiti al paragrafo precedente:

|  |     |
|--|-----|
| aree di particolare pregio commerciale | 1,2 |
| aree commerciali                       | 1   |
| aree commerciali deboli                | 0,8 |
| aree a rischio di desertificazione     | 0,5 |

### **CENTRO STORICO (ALLEGATO B TAV. 5.1 DEL PIANO REGOLATORE)**

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| A/1 ZONA QUADRILATERO   | PARTICOLARE PREGIO COMMERCIALE |
| A/1 ZONA D'AZEGLIO  | PARTICOLARE PREGIO COMMERCIALE |
| A/2 ZONA OBERDAN-ALTABELLA-EX GHETTO  | COMMERCIALE DEBOLE             |
| A/2 SARAGOZZA NOSADELLA   | COMMERCIALE DEBOLE             |
| A/3 VIA UGO BASSI – VIA RIZZOLI   | PARTICOLARE PREGIO COMMERCIALE |
| A/3 VIA INDIPENDENZA (VIA DEI MILLE, IRNERIO)   | PARTICOLARE PREGIO COMMERCIALE |
| A/3 VIA SAN FELICE- LAME  | COMMERCIALE                    |
| A/3 VIA MARCONI   | PARTICOLARE PREGIO COMMERCIALE |
| A/4 P.ZZA XX SETTEMBRE (MEDAGLIE D'ORO E<br>LIMITROFE, V. INDIPENDENZA FINO A V. DEI MILLE) | COMMERCIALE                    |
| A/4 VIA PORTA NUOVA E LIMITROFE   | COMMERCIALE                    |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| A/4 ZONA GALLIERA (V. RIVA RENO, FALEGNAMI,<br>GALLIERA, MONTEGRAPPA, N.SAURO, PARIGI,<br>MANZONI) | COMMERCIALE DEBOLE             |
| A/5 ZONA PRATELLO-S.ISAIA-S.FRANCESCO  | COMMERCIALE DEBOLE             |
| A/6 VIA CASTIGLIONE (PORTA), CARTOLERIE  | COMMERCIALE DEBOLE             |
| A/6 VIA GUERRAZZI  | COMMERCIALE DEBOLE             |
| A/6 VIA ZAMBONI  | COMMERCIALE DEBOLE             |
| A/7 STRADA MAGGIORE, P.ZZA ALDROVANDI  | COMMERCIALE                    |
| A/7 VIA S. STEFANO   | PARTICOLARE PREGIO COMMERCIALE |
| A/7 VIA S. VITALE  | COMMERCIALE                    |
| RESTANTE DEL CENTRO STORICO  | COMMERCIALE                    |

#### **AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO (ALLEGATO C TAV. 5.1 DEL PIANO REGOLATORE)**

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| 1 VIA MARCO EMILIO LEPIDO -              | COMMERCIALE                    |
| 2 EMILIA PONENTE (PONTE LUNGO)           | COMMERCIALE DEBOLE             |
| 3 EMILIA PONENTE (BATTINDARNO, MAGGIORE) | COMMERCIALE DEBOLE             |
| 4 ZONA BARCA (P.ZZA GIOVANNI XXIII)      | A RISCHIO DI DESERTIFICAZIONE  |
| 5 ZONA BARCA (V. DON STURZO)             | COMMERCIALE DEBOLE             |
| 6 ANDREA COSTA (STADIO)                  | COMMERCIALE DEBOLE             |
| 7 SARAGOZZA -XXI APRILE                  | COMMERCIALE DEBOLE             |
| 8 VIA A. COSTA/ VITTORIO VENETO          | COMMERCIALE                    |
| 9 VIA ZANARDI (FINO AL SOTTO PASSO)      | COMMERCIALE DEBOLE             |
| 10 VIA MARCO POLO, CARRACCI              | COMMERCIALE                    |
| 11 VIA ZANARDI (PESCAROLA - BERTALIA)    | A RISCHIO DI DESERTIFICAZIONE  |
| 12 STAZIONE FFSS                         | PARTICOLARE PREGIO COMMERCIALE |
| 13 ZONA BOLOGNINA                        | COMMERCIALE                    |
| 13 ZONA CORTICELLA                       | COMMERCIALE                    |

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| 13 ZONA FERRARESE                             | COMMERCIALE DEBOLE            |
| 14 VIA BARBIERI                               | COMMERCIALE DEBOLE            |
| 15 ZONA CROCE COPERTA                         | COMMERCIALE                   |
| 16 ZONA VIA BENTINI (CORTICELLA)              | COMMERCIALE                   |
| 17 ZONA PILASTRO                              | A RISCHIO DI DESERTIFICAZIONE |
| 18 ZONA SAN DONATO (STALINGRADO)              | COMMERCIALE                   |
| 18 ZONA SAN DONATO (TARTINI-REPUBBLICA)       | COMMERCIALE                   |
| 18 ZONA SAN DONATO (VIA S. DONATO)            | COMMERCIALE DEBOLE            |
| 19 SANTE VINCENZI (MERCATO)                   | COMMERCIALE                   |
| 20 VIA MASSARENTI (DALLA PORTA AL SOTTOPASSO) | COMMERCIALE                   |
| 21 VIA MASSARENTI (TRA LE FERROVIE)           | COMMERCIALE                   |
| 22 VIA MASSARENTI (FINO ALLA TANGENZIALE)     | COMMERCIALE                   |
| 23 ZONA VIA MATTEI                            | COMMERCIALE DEBOLE            |
| 24 FOSSOLO (VIA FELSINA)                      | COMMERCIALE DEBOLE            |
| 25 VIA MAZZINI                                | COMMERCIALE                   |
| 26 VIA DEGLI ORTI - VIA DAGNINI               | COMMERCIALE                   |
| 26 VIA MURRI                                  | COMMERCIALE DEBOLE            |
| 26 VIA TOSCANA                                | COMMERCIALE                   |
| 27 VIA BELLARIA                               | COMMERCIALE                   |