

**PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE E
RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA ALTABELLA**

Variante al Progetto
approvato con Delibera di Giunta Prog. n. 742/2000,
P.G. n. 115455/2000
ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/99

INDICE

PREMESSA	3
SINTESI DELLE OSSERVAZIONI/PROPOSTE DI ADESIONE PERVENUTE	4
CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA ALTABELLA	8
PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NELLE FUTURE FASI PROCEDIMENTALI	8
<i>Demolizioni e cantierizzazioni</i>	8
<i>Campi elettromagnetici</i>	8
<i>Limiti dimensionali degli esercizi commerciali</i>	9
INTERVENTI DA REALIZZARE	9
<i>Qualità urbana e ambientale</i>	9
COMPETENZE E PARTECIPAZIONE ECONOMICA	10

PREMESSA

Il presente documento rappresenta la stesura della Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale dell'Area Altabella adottata con delibera di Giunta Prog. n. 384 del 10.12.2003, P.G. n. 209441/2003, integrata sulla base delle osservazioni e delle proposte di adesione presentate dai soggetti interessati (operatori e cittadini, singoli ed associazioni) riassunte nelle sezioni seguenti ed a cui viene data puntuale risposta.

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI/PROPOSTE DI ADESIONE PERVENUTE

Proposta di adesione presentata da PROFUMERIE DOUGLAS S.p.a. per l'ampliamento della superficie di vendita dell'esercizio commerciale sito in via Rizzoli 10 da mq. 250 a mq. 304,30 - registrata al P.G. n. 15928 del 27.01.2004.

PROFUMERIE DOUGLAS S.p.a., in qualità di locataria del locale sito in via Rizzoli 10, con uso esercizio di vicinato avente superficie di vendita di mq. 250, ha presentato una proposta di adesione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale al fine di "... trasformare l'uso in U3.2 (U7) diventando struttura di vendita medio-piccola ...", utilizzando un vano dello stesso piano del negozio nonché un'area attualmente destinata alla cassa, per una superficie di vendita complessiva di mq. 304,30.

Il proponente si impegna alla monetizzazione della partecipazione economica dovuta ai sensi della delibera di Giunta Prog. n. 444/2002.

La proposta comporta il riuso di locali inutilizzati e, benché la superficie dell'esercizio sia eccedente rispetto a quanto previsto dalla Variante adottata, si ritiene tale modesto ampliamento compatibile con il generale dimensionamento dei servizi dell'area.

Osservazione e contestuale proposta di adesione presentata da ZARA ITALIA S.r.l. per la realizzazione di un esercizio commerciale per media struttura di vendita mediante l'accorpamento di più unità immobiliari in via Rizzoli 28 angolo via Oberdan per una superficie di vendita di mq. 1230 - registrata al P.G. n. 17448 del 28.01.2004 e al P.G.n. 17461 del 28.01.2004 e successive integrazioni depositate in data 29.03.2004, 13.04.2004 e 10.06.2004.

Zara Italia S.r.l. ha presentato un'osservazione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale con la quale chiede la modifica della tavola 3, prevedendo la possibilità di insediare attività commerciali di dimensioni medio piccole, fino a mq. 1300, per la vendita di generi non alimentari anche per l'immobile di via Rizzoli angolo via Oberdan.

Zara Italia S.r.l., in qualità di locataria dei locali siti in via Rizzoli 28 angolo via Oberdan ha presentato una proposta di adesione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale al fine di realizzare una media struttura di vendita di generi appartenenti al settore merceologico non alimentare, mediante l'accorpamento di più unità immobiliari di dimensioni ridotte.

L'immobile, vuoto da anni ed in zona centralissima (adiacente le Due Torri), determina una situazione di abbandono in uno tra i punti più qualificati per l'offerta turistica.

Il punto vendita "... si articolerà su due piani, oltre il piano terra e prevederà collegamenti verticali, sulla base di un progetto edilizio in corso di definizione con (...) l'Amministrazione comunale e la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali. La superficie di vendita prevista è di 1230 mq."

Il progetto richiede la trasformazione d'uso da U20 e U22 a U3.2 (U2 e U6 a U7).

Il proponente si impegna alla monetizzazione della partecipazione economica dovuta ai sensi della delibera di Giunta Prog. n. 444/2002.

La proposta e l'osservazione sono valutate congiuntamente in quanto riguardanti il medesimo oggetto: è richiesta la modifica di quanto indicato nella Variante adottata in relazione all'immobile in oggetto, per il quale non era prevista la possibilità di ampliamento oltre la soglia dei mq. 250; tale previsione considerava la natura e la conformazione dell'immobile che appare poco adatta alla trasformazione proposta vista la presenza di numerosi vincoli strutturali ed architettonici (edificio classificato 2a nel PRG vigente).

La proposta presentata, con gli opportuni adempimenti in fase attuativa, può superare i problemi evidenziati, garantendo un recupero di locali commerciali attualmente degradati. L'insediamento di una media struttura di vendita risulta compatibile con il dimensionamento dei servizi dell'area.

Osservazione presentata dal Comitato dei Commercianti della Contrada delle Torri e delle Acque - registrata al P.G. n. 13917 del 23.01.2004.

Il Comitato dei Commercianti della Contrada delle Torri e delle Acque ha presentato un'osservazione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, indicando quali obiettivi principali quelli di seguito sintetizzati:

“... mentre si riconosce da parte di questa Amministrazione la necessità di un intervento organico su tutta l'area interessata, l'urgenza di inserire aree pedonali e di valorizzare complessivamente l'intero comparto compreso tra le vie Zamboni, Rizzoli, Indipendenza e Augusto Righi, le proposte rischiano di favorire solo parte dell'area aggravando di fatto contemporaneamente la situazione di altre parti della stessa area, ad esempio la pedonalizzazione di via Altabella comporta necessariamente un forte aggravio di traffico sulle vie parallele Goito e Marsala che già nella situazione esistente risultano fortemente penalizzate.

(...) mentre si parla di una rivalutazione di Piazza San Martino nulla si è previsto per renderla area mercatale, prendendo atto della necessità che almeno per una parte della settimana essa sia libera dal parcheggio delle auto.

(...) strade come via Goito, per la quale dovrebbe prevedersi la stessa pedonalizzazione, almeno nella parte che va da via del Fico a via dell'Indipendenza, vengono invece del tutto dimenticate e non si prevede per esse neppure quel minimo di arredo urbano (fioriere e paletti), che consentirebbe il passeggio davanti alle vetrine (...).

(...) viene fortemente reso difficoltoso l'accesso pedonale da via dell'Indipendenza, per la presenza di un esercizio pubblico con relativo dehor il quale occlude la stessa vista della strada e provoca un effetto barriera (...).”

Il Comitato ripropone le indicazioni elencate in progetti presentati in precedenza, quali:

“Valorizzazione delle strade minori e identificazione di un itinerario turistico. Valorizzazione anche delle stradine secondarie, e non soltanto quelle più in vista, puntando sulla pubblicizzazione delle attività commerciali, sull'animazione e sulla valorizzazione dei numerosi palazzi e monumenti storici, che possono diventare percorsi turistici in un tutt'uno con negozi e pubblici esercizi. La concertazione con i commercianti e l'interazione con essi per la promozione delle iniziative diviene quindi fondamentale.”

“Rilancio del Mercatino di Piazza San Martino. Valorizzazione della zona attraverso la promozione di uno o più mercatini tematici, essendo quello dell'usato e antiquariato del giovedì sofferente a causa delle problematiche della collocazione e dell'immagine odierna sicuramente non brillante e di scarso impatto.”.

“Organizzazione e allestimento di convegni (...), mostra di pittura itinerante (...).”.

“Applicazione di targhe all'imbocco di alcune vie della Contrada, segnalanti i negozi presenti.”.

“Attività di pubblicità, promozione e animazione, in particolare legate al lancio del mercato di Piazza San Martino.”.

Inoltre, “risistemazione dell'arredo urbano, selciato e marciapiedi; potenziamento dell'illuminazione (...); rafforzamento elementi di controllo (...) con mappatura dei punti critici in cui si propone una maggiore sorveglianza (...); pedonalizzazione di alcune aree e recupero di altre come parcheggi (...), la ristrutturazione delle correnti della circolazione e del traffico, il posizionamento di dissuasori di sosta (...); opere di restauro in monumenti (...).”.

In conclusione chiede che “... la variante al progetto colga il problema dell'area in maniera più complessiva evitando lo spezzatino delle strade che risulterebbe dannoso e introducendo la chiusura al traffico delle piccole strade (ad esempio via Goito o via Mentana), l'estensione di interventi di pavimentazione in materiale lapideo e di illuminazione, anche nelle vie Goito, Mentana, Belle Arti (primo tratto), Castagnoli, Moline, Mascarella (primo tratto); la realizzazione di una isola ecologica in via Castagnoli, il potenziamento della segnaletica turistico commerciale anche all'imbocco di via Rizzoli - Zamboni, Castagnoli - Belle Arti, Belle Arti - Moline, Indipendenza - Goito, Augusto Righi - Oberdan e che vengano in definitiva accolte le proposte già elencate nei progetti presentati il 15.07.2002 e 15.07.2003 (...) dalla Contrada delle Torri e delle Acque.”.

Osservazione presentata da Confesercenti - registrata al P.G. n. 13952 del 23.01.2004.

Confesercenti ha presentato un'osservazione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale nella quale, affermando la propria fattiva collaborazione con il Comitato della Contrada delle Torri e delle Acque, ribadisce i concetti indicati e le osservazioni esposte dal Comitato stesso, giungendo alle medesime conclusioni e richieste.

Le osservazioni presentate dal Comitato dei Commercianti della Contrada delle Torri e delle Acque e da Confesercenti vengono considerate congiuntamente in quanto riguardanti il medesimo oggetto.

L'individuazione del perimetro dell'area è data dalle caratteristiche urbanistiche e commerciali della stessa. L'area esclusa dal perimetro presenta utenza e caratteristiche molto diverse dall'area oggetto della presente variante, essendo fortemente caratterizzata dalla presenza dell'università.

La richiesta di ampliamento della zona pedonale alla via Goito, che comunque presenta degli elementi interessanti, e che era stata valutata negativamente dal Settore Mobilità Urbana nel 2001, vista con solo riferimento alla funzione commerciale non tiene conto degli effetti sulla viabilità al contorno dell'area. In particolare si ottiene una modifica significativa all'organizzazione della circolazione della zona e si trasferisce traffico verso l'esterno (asse via Volturmo - via Marsala), ma sempre su viabilità di limitata dimensione con un risultato di incremento e concentrazione che va valutato attentamente. Tale valutazione deve essere

effettuata nell'ambito di una analisi più generale, su un'area a dimensione più ampia e sulla base di una verifica degli effetti della politica di pedonalizzazione "forzata" con uso di fittoni mobili, nell'ambito del complessivo aggiornamento del Piano Generale del Traffico Urbano, cui si rimanda.

Le proposte presentate dal Comitato nel 2002 e nel 2003 sono state state valutate ed in larga misura inserite nella Variante adottata, che peraltro prevede la pavimentazione di Piazza San Martino, tra gli interventi di ripavimentazione proposti, non certamente quale unico intervento benché indubbiamente il più importante.

La proposta di realizzare in piazza San Martino più mercatini tematici, rivista da Confesercenti con l'assenso del Comitato in data 14 aprile 2004, è stata recepita nell'opportuno provvedimento, approvato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 103/2004, che prevede l'istituzione nella piazza del Mercatino del Biologico e del Naturale, da tenersi l'ultimo sabato dei mesi di maggio, giugno, settembre, ottobre, novembre e dicembre.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA ALTABELLA

Sono state presentate due proposte di adesione, di cui una relativa al modesto ampliamento della superficie di vendita di un esercizio commerciale non alimentare esistente ed una inerente la nuova apertura di media struttura di vendita di generi non alimentari, per una superficie di mq. 1230.

Nel primo caso si tratta di una proposta che consente un migliore utilizzo dei locali esistenti, prevedendo l'uso di locali inutilizzati. Tale intervento non modifica la struttura commerciale della via e costituisce un potenziamento dell'attrattività del percorso entro limiti compatibili con i servizi e la struttura urbana. Inoltre si trova in prossimità di importanti fermate dei mezzi pubblici esistenti e previste ed è accessibile pedonalmente da un ampio marciapiede.

Nel secondo caso trattasi di una nuova apertura che trasforma, accorpandoli, locali situati al piano terra dell'edificio, precedentemente destinati ad uso commerciale ed inutilizzati da tempo e che prevede il riuso, a fini commerciali, di locali situati ai piani superiori. L'intervento è consentito entro i limiti imposti dalla categoria di risanamento e ripristino conservativo in base alla classificazione del vigente PRG (2a).

Tale intervento non modifica la struttura commerciale della via, costituisce un potenziamento dell'attrattività del percorso, entro limiti compatibili con i servizi e la struttura urbana ed è ubicato in prossimità di importanti fermate dei mezzi pubblici esistenti e previste.

PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NELLE FUTURE FASI PROCEDIMENTALI

Demolizioni e cantierizzazioni

Per tutti gli interventi consentiti dalla presente Variante, qualora si attuino demolizioni e/o cantierizzazioni, si prescrive di produrre un documento sugli interventi di demolizione ed uno studio della fase di cantierizzazione delle opere.

Campi elettromagnetici

Per tutti gli interventi consentiti dalla presente Variante si richiede la verifica del rispetto della L.R. n. 30/00 e della Direttiva Regionale Applicativa n. 197 del 20.02.2001 concernente "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".

Si segnala che le eventuali cabine elettriche di trasformazione Media Tensione/Bassa Tensione dovranno essere collocate esternamente alla fascia di rispetto indicata da Enel, ai sensi dell'art. 13.4, lettera d), della direttiva n. 197/2001 di applicazione della L.R. n. 30/2000, in relazione alle caratteristiche degli impianti, per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla valutato ai ricettori ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. n. 30/2000. Inoltre, i ricettori sensibili ai sensi del citato comma 4 dovranno essere collocati esterni alle fasce di rispetto dalle linee elettriche indicate dalla direttiva n. 197/2001 di applicazione della L.R. n. 30/2000.

Limiti dimensionali degli esercizi commerciali

Si conferma il mantenimento della possibilità, prevista nella Variante adottata, di insediare medie strutture di vendita non alimentari nei tratti e con i limiti individuati nell'allegata TAVOLA 1.

In tali ambiti sarà pertanto consentita in futuro la presentazione di iniziative commerciali, già validate dal punto di vista urbanistico dalla presente Variante e che saranno oggetto di valutazione esclusivamente per le componenti commerciali, edilizie ed ambientali. Per tali iniziative la quantificazione della partecipazione economica dei privati interessati, prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/2002, sarà da equiparare a quella prevista per interventi nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale.

INTERVENTI DA REALIZZARE

Qualità urbana e ambientale

E' in fase di ultimazione l'intervento di pavimentazione della piazza San Martino, costituita da mattonelle di asfalto-cemento in uso negli anni 50-60, deteriorate e distaccate nel tempo, e da pezze di asfaltatura che concludevano i lavori di manutenzione delle varie reti di servizi, non essendo più in produzione le mattonelle originali. L'intervento prevede la completa sostituzione con lastre di granito grigio posate con disegno uniforme, ad eccezione della parte antistante l'ingresso monumentale della Chiesa di S. Martino, che prospetta via Marsala. Sono previsti altresì interventi di ripristino della rete di scolo delle acque meteoriche e delle reti dei sottoservizi (Enel, Telecom). I lavori, per un importo di Euro 280.000,00, avranno termine nel giugno 2004.

COMPETENZE E PARTECIPAZIONE ECONOMICA

Nella proposta presentata da PROFUMERIE DOUGLAS S.p.a., che prevede l'ampliamento da mq. 250 a mq. 304,30 dell'esercizio sito in via Rizzoli 10, con conseguente trasformazione d'uso da U6 a U7, il proponente si dichiara disponibile a monetizzare il proprio contributo.

Vista la ridotta dimensione dell'intervento, si ritiene opportuna la monetizzazione della partecipazione economica prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/2002, quantificata in Euro 6.190,20, da destinare ad interventi di riqualificazione considerati prioritari nell'area ed individuati nella presente Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale.

Nella proposta presentata da ZARA ITALIA S.r.l., che prevede l'apertura in via Rizzoli 28 ang. Via Oberdan di un nuovo esercizio commerciale per la vendita di prodotti non alimentari per complessivi mq. 1230 con trasformazione d'uso da U2 e U6 a U7, il proponente si dichiara disponibile a monetizzare il proprio contributo.

Si accoglie la richiesta di monetizzazione della partecipazione economica prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/2002, quantificata in Euro 140.220,00, da destinare ad interventi di riqualificazione considerati prioritari nell'area ed individuati nella presente Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale.

Gruppo di lavoro:

*Cinzia Nerastri
Filippo Cinti
Patrizia Corvini
Federica Frattini
Paolo Gualandi
Paola Vannini
Ing. Roberto Donati*

Consulenza:

*Laura Beccari
ISCOM E.R.
OIKOS RICERCHE S.r.l.*

Collaborazione:

*P.E. Enzo Aldrovandi
Ing. Rosanna Bandini
Arch. Nullo Bellodi
Ing. Mauro Bertocchi
Ing. Riccardo Capelli (ATC)
Dott.ssa Maria Adelaide Corvaglia (ARPA)
Dott. Roberto Diolaiti
Sig. Piero Grazia
Ing. Fabrizio Mazzacurati (HERA Bologna S.r.l.)
Arch. Franco Morelli
Dott.ssa Maria Pia Pagliarusco
Geom. Mariano Rivoli
Geom. Paolo Zobbi (Dipartimento di Sanità Pubblica)*