

**PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE E
RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA D'AZEGLIO/GALILEI**

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 D'AZEGLIO/GALILEI	8
Limiti dimensionali degli esercizi commerciali	8
Pubblici esercizi	8
PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NELLE FUTURE FASI PROCEDIMENTALI	9
Demolizione e cantierizzazione	9
Campi elettromagnetici	9
Interventi da programmare	10
Ambiente urbano e qualità ambientale	10
Viabilità e sosta	10
Animazione e promozione	10
COMPETENZE E PARTECIPAZIONE ECONOMICA	11

PREMESSA

Il presente documento rappresenta la stesura della Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale dell'Area D'Azeglio/Galilei adottata con delibera di Giunta Prog. n. 255/2002 del 22.07.2002, P.G. n. 109372/2002, integrata sulla base dell'osservazione 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 San Bernardino S.r.l. per l'accorpamento di più unità immobiliari site in via D'Azeglio 34/abcde e corte de' Galluzzi 5/a - registrata ai P.G. nn.129973/02, 28167/03 e 36279/03 rispettivamente del 31.07.2002, 17.02.2003 e 28.02.2003.

San Bernardino S.r.l., in qualità di locataria dei locali siti in via D'Azeglio 34/abcde e corte de' Galluzzi 5/a, ha presentato una proposta di adesione alla Variante dichiarando che:

"...l'interventoprevede l'accorpamento di unità immobiliari al fine di ottenerne un'unica con caratteristiche di media struttura commerciale non alimentare...le unità risultano sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (ex 1089/39) - Beni Monumentali. A tale proposito si è già provveduto all'ottenimento di un primo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici dell'E.R., relativamente al progetto di accorpamento delle unità immobiliari interessate dall'intervento.....In riferimento alla normativa urbanistica si passerà da unità immobiliari definite dalla Normativa Tecnica di Attuazione come U20 (esercizi e strutture commerciali di vicinato) e U21 (Pubblici Esercizi), accorpandoli alla struttura esistente già U3/2 (esercizi e strutture commerciali di medie dimensioni) ...si identificano di seguito le superfici di vendita autorizzate:

- Attività per la vendita di generi appartenenti al settore merceologico non alimentare quali: vestiario confezionato, merceria, profumeria, orologeria ecc.
Superficie di vendita 400 mq.(...)
- Attività per la vendita di generi appartenenti al settore merceologico non alimentare quali: calzature e articoli in cuoio.
Superficie di vendita 92,50 mq.(...)

Inoltre, sono da considerare le superfici riferite all'ex ristorante "LA TORRE" (U21) e altre superfici aventi destinazioni accessorie e pertinenziali dirette (depositi, scantinati, uffici, servizi igienici)".

... sono maturate importanti considerazioni generali circa le necessità delle potenziali attività commerciali insediabili su strutture commerciali come quella in esame, favorendo l'approfondimento dello studio progettuale riferito agli aspetti tecnici architettonici/edilizi dell'immobile e a quelli strategici dell'attività. si è provveduto alla migliore definizione delle superfici a disposizione dell'intervento per una superficie complessiva di vendita quantificata in 797,10 mq.

Più dettagliatamente l'idea progettuale prevede la realizzazione, all'interno degli spazi commerciali, di una zona "bar-caffetteria" al servizio dell'attività insediata anche aperta al pubblico, tale da garantire una moderna dotazione per una struttura come quella in progetto. Sarà anche importante conservare la memoria storica del pubblico esercizio del "vecchio ristorante La Torre" ".

Il proponente dichiara l'intenzione di aderire all'iniziativa in oggetto monetizzando la quantificazione di partecipazione economica dovuta ai sensi della delibera di Giunta Prog. n. 444/2002.

La proposta, risultata in linea con quanto previsto dalla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, consente la valorizzazione di un'area secondaria di corte de' Galluzzi, mediante la connessione diretta con il percorso principale di via D'Azeglio. Il mantenimento di una componente di somministrazione appare coerente con la tradizione di parte dei luoghi.

Proposta di adesione presentata da Sala Borsa S.p.a. per l'uso degli spazi commerciali all'interno dei locali concessi in piazza Nettuno 3 – Sala Borsa - registrata ai P.G. nn.161167/02, 161825/02 e 54734/03 rispettivamente del 07.10.2002, 08.10.2002 e 28.03.2003.

Sala Borsa S.p.a., in qualità di concessionaria dei locali siti in piazza Nettuno 3 – Sala Borsa, sulla base di una procedura negoziata per la concessione di spazi, registrata in data 09.07.2001 al P.G. n. 119478/01, e titolare di autorizzazione amministrativa per una media struttura di vendita di prodotti extralimentari rilasciata per una superficie di 1238 mq., ha presentato una proposta di adesione alla Variante al fine di "...esercitare nei medesimi spazi la vendita al dettaglio di libri, dischi, hi-fi, design, la vendita di giornali e la somministrazione di alimenti e bevande in 2 ristoranti e 1 bar ..."

"...le autorizzazioni amministrative che saranno richieste in deroga saranno così articolate:

- autorizzazione per ristorante di tipo A situato al 1° ballatoio per 275 mq.;
- autorizzazione per ristorante di tipo A situato al 2° ballatoio per 209 mq.;
- autorizzazione per bar di tipo B situato al P.T. per 239 mq.;
- autorizzazione per edicola

Sala Borsa S.p.a. chiede "... un ampliamento dell'autorizzazione di media struttura già rilasciata per circa 200 mq., nel rispetto dei limiti dimensionali previsti..." confermando "... disponibilità, già definita nel progetto culturale esaminato e approvato in sede di procedura negoziale, ad attivare molteplici iniziative culturali, di divulgazione e di intrattenimento ...".

Le richieste appaiono in linea con la natura dell'intervento, già valutato positivamente dall'Amministrazione comunale mediante procedura negoziata, pertanto si ritiene opportuno consentire l'ampliamento della media struttura di vendita, nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dalla sopra citata procedura negoziata, e l'insediamento in deroga dei pubblici esercizi previsti dalla proposta.

Si prende atto della richiesta di autorizzazione in deroga per la vendita di giornali e riviste.

Proposta di adesione presentata da DI.ESSE S.r.l. per l'ampliamento della superficie di vendita dell'esercizio sito in via D'Azeglio 15 - registrata al P.G. n. 169753/02 e successiva integrazione depositata in data 27.01.2003.

DI.ESSE S.r.l., in qualità di proprietaria dei locali ad uso commerciale siti in via D'Azeglio 15, ha presentato una proposta di adesione alla Variante volta "...principalmente al recupero dei locali già esistenti all'interrato, e i locali al piano terra con accesso da via Marescalchi in riferimento alla destinazione urbanistica si passerà da una destinazione attuale U20 esercizi e strutture commerciali di vicinato, ad una destinazione di progetto U3/2 esercizi commerciali di medie dimensioni. Dal punto di vista dimensionale con riferimento alle tabelle ed elaborati grafici allegati si passerà da uno stato di fatto con una superficie di vendita di mq. 183,28 ad una di progetto con una superficie di vendita complessiva di mq. 369,78; pertanto il nuovo livello dimensionale, determina un incremento di mq. 186,50....".

"L'immobile in esame è individuato nel PRG del Comune di Bologna come ricadente Zona A – Centro Storico – Sottozona R2 classificato come edificio di valore culturale e ambientale e più precisamente categoria 1b:

inoltre una parte dell'unità immobiliare complessiva, è sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 29 Ottobre n.490 ex L. 1089/39; a tale proposito si comunica che è stata presentata richiesta di nulla osta all'esecuzione dei lavori alla Soprintendenza per i Beni e le Attività culturali dell'Emilia Romagna”.

Il proponente, “... al fine di migliorare l'assetto della zona circostante l'attività, si rende disponibile in alternativa o in parte alla realizzazione di interventi di riqualificazione della via D'Azeglio che vanno dall'illuminazione ad interventi d'arredo urbano o altre forme di valorizzazione o a risolvere criticità su aree pubbliche o private, evidenziate negli studi sull'area e comunque alla monetizzazione del proprio contributo, da commisurare all'entità dell'intervento”.

La proposta è risultata in linea con quanto previsto dalla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale: il modesto ampliamento proposto, pur superando i 250 mq. di superficie di vendita, non modifica le caratteristiche sostanziali dell'insediamento commerciale.

Osservazione presentata da Zuppiroli Elisabetta, Capelli Diego, Zumella Elio, Niccoli Franca ed i residenti e commercianti, domiciliati presso e nello studio dell'Avv. Domenico Lavermicocca - registrata al P.G. n. 149029/2002 del 16.09.2002.

L'osservazione presentata da residenti e commercianti, è finalizzata alla necessità di reperire degli spazi sosta, ad uso dei residenti, in sostituzione di quelli soppressi a causa della prevista chiusura al traffico di piazza de' Celestini.

“... Il progetto in corso di approvazione appare non determinare gli spazi che possano sopperire alla soppressione di quelli esistenti – e che a questi siano comunque limitrofi – al fine di garantire, come parimenti tutelabili, le esigenze della cittadinanza qui sottoscrittrice...”.

In merito alla pedonalizzazione della piazza de' Celestini, che nella Variante si evidenzia come imprescindibile per la riqualificazione della stessa, il progetto prevede la protezione dell'area pedonalizzata mediante un sistema di varchi mobili che potranno essere attivati in ingresso solo dai residenti dell'area e dagli accedenti alle attività ivi localizzate per esigenze di approvvigionamento. Ciò in analogia a quanto già normato per le aree pedonalizzate ora attive con tale sistema (ex ghetto ebraico e quadrilatero). Questo sistema mitiga il carico veicolare presente nella zona in quanto, diversamente da quanto accade attualmente (accesso consentito a tutti i veicoli autorizzati all'accesso alla ZTL e accesso libero nelle ore notturne dalle 20,00 alle 8,00) risulterà autorizzata ad accedere all'area per le 24 ore giornaliere, solo una frazione di quanti oggi ne hanno facoltà. Pertanto è da ritenersi ridotta, in prospettiva, anche la domanda di sosta che graverà sull'area. Le esatte modalità di accesso all'area, ferma restando l'impostazione in essere sulle analoghe aree già attuate (ex ghetto e quadrilatero), saranno disciplinate con ordinanze sindacali che potranno essere diverse da quelle delle aree già attuate, al fine di tener conto di esigenze specifiche. Con tali ordinanze saranno individuati i sensi di marcia più idonei all'interno dell'area, il conseguente posizionamento dei varchi di accesso/recesso, i soggetti abilitati all'accesso e con quali modalità. La soppressione di alcuni posti auto riservati a residenti (nr. 5 destinati ai residenti del Settore 4) in piazza De'

Celestini è compensata dalla trasformazione di parte della sosta a pagamento ordinaria nelle strade limitrofe in sosta riservata per residenti (si passa dagli attuali 5 posti riservati per residenti in piazza De' Celestini a 7 posti riservati per residenti in via Santa Margherita, in stretta prossimità a piazza De' Celestini). Anche la sosta ciclomotori presente sulla piazza è stata sostituita con nuovi stalli di sosta individuati nelle strade limitrofe arrivando, in tale caso, ad un incremento di offerta rispetto a quella attuale.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA D'AZEGLIO/GALILEI

Sono state presentate tre proposte di adesione relative all'ampliamento di esercizi commerciali non alimentari oltre la soglia dei 250 mq. di superficie di vendita.

Gli interventi proposti, consistenti in ampliamenti di strutture esistenti e pertanto in potenziamenti della struttura distributiva che risultano auspicabili in relazione alla vocazione commerciale dell'area, hanno caratteristiche fra loro molto diverse: la superficie di vendita che i tre locali raggiungono infatti è rispettivamente di 797,10 mq., 1438 mq. e 369,78 mq., per un complessivo ampliamento di 783,60 mq. delle superfici preesistenti.

Vista l'elevata qualità urbana della zona si ritiene opportuno monetizzare la quantificazione della partecipazione economica prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/02, fatta eccezione per l'intervento di miglioramento dell'illuminazione di corte de' Galluzzi ed in particolare della Torre, che sarà utilizzata per il completamento di alcuni lavori di parte pubblica sotto elencati.

Limiti dimensionali degli esercizi commerciali

Si conferma il mantenimento della possibilità, prevista nella Variante adottata, di ampliare esercizi esistenti o di insediare medie strutture di vendita non alimentari fino ad 800 mq. per gli esercizi commerciali che hanno il numero civico sul fronte dei fabbricati che affacciano su via d'Azeglio, piazza de' Celestini e nella galleria Falcone e Borsellino, nei tratti individuati nella cartografia allegata.

In tali ambiti sarà pertanto consentita in futuro la presentazione di iniziative di riqualificazione commerciale, già validate dal punto di vista urbanistico dalla presente Variante, 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. 444/02, sarà da equiparare a quella prevista per interventi nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale.

Pubblici esercizi

Si prevede l'insediamento, in deroga al contingente esistente, di un pubblico esercizio in piazza de' Celestini con utilizzo del plateatico anche ai fini dell'animazione dell'area, di tre pubblici esercizi nella ex Sala Borsa e di un pubblico esercizio in corte de' Galluzzi 5.

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 per l'installazione di eventuali cabine di trasformazione Media Tensione/Bassa Tensione dovrà essere rispettato 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. 30/00, in base alla fascia di rispetto indicata da ENEL, ai sensi dell'art. 13.4, lettera d), della direttiva n. 197/01 di applicazione della L.R. n. 30/00, in relazione alle caratteristiche degli impianti.

INTERVENTI DA PROGRAMMARE

Oltre agli interventi già previsti, riepilogati nella Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, ed attualmente in fase di realizzazione, restano da programmare i seguenti interventi, che non hanno trovato ancora una concreta modalità attuativa.

Ambiente urbano e qualità ambientale

Sono stati individuati, nell'area di progetto, interventi di riqualificazione urbana delle pavimentazioni in via Ugo Bassi, nei pressi della fontana del Laureti, in via de' Pignattari ed in vicolo Colombina ai fini di un armonico inserimento dell'isola ecologica in corso di realizzazione.

I costi stimati sono quantificabili in Euro 288.500,00.

Resta da definire una soluzione progettuale tale da consentire la realizzazione dell'isola ecologica in piazza Galileo Galilei (o in prossimità) a completamento del progetto di razionalizzazione e modernizzazione della raccolta dei rifiuti nell'area.

Viabilità e sosta

Si conferma la vocazione pedonale dell'area, minimizzando l'impatto del traffico di carico e scarico, di accesso dei residenti e la presenza di motocicli.

A tale proposito si deve realizzare la ridefinizione dell'area pedonale e l'opportuna regolamentazione degli accessi con sistemi telecomandati (fittoni mobili) nonchè, conseguentemente, l'assetto della viabilità e della sosta.

In particolare saranno valutate le possibilità di reperimento di spazi di sosta per i motocicli, possibilmente ai margini della zona pedonalizzata.

I costi stimati di questi interventi sono quantificabili in Euro 177.000,00.

Animazione e promozione

La promozione dell'area potrà avvenire in collaborazione con gli operatori commerciali locali in merito:

- al miglioramento della segnaletica commerciale sia all'interno dell'area che nelle adiacenze;
- alla pubblicità e alla promozione dell'area come insieme unitario di punti vendita specializzati.

Per il reperimento delle necessarie risorse si potrà attingere, in parte, ai fondi della L. R. n. 41/97.

COMPETENZE E PARTECIPAZIONE ECONOMICA

Nella proposta presentata da San Bernardino S.r.l., che prevede l'ampliamento dell'esercizio commerciale da 400 mq. a 797,10 mq. mediante accorpamento di più unità immobiliari site in via D'Azeglio 34/abcde e corte de' Galluzzi 5/a, con cambio di destinazione d'uso da U20 (esercizio di vicinato) e U21 (pubblici esercizi) a U3.2 (esercizi e strutture commerciali di medie dimensioni), si ritiene opportuna la monetizzazione della partecipazione economica prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/02, quantificabile in Euro 37.724,50.

Nella proposta presentata da Sala Borsa S.p.a., che prevede l'ampliamento di 200 mq. della media struttura di vendita di prodotti non alimentari sita in piazza Nettuno 3 - Sala Borsa, in alternativa alla monetizzazione della partecipazione economica prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/02, quantificabile in Euro 19.000,00, si ritiene opportuna la valutazione della realizzazione di iniziative di animazione e promozione, ulteriori rispetto al programma di iniziative già programmate dalla struttura.

Nella proposta presentata da DI.ESSE S.r.l., che prevede l'ampliamento dell'esercizio sito in via D'Azeglio 15 da 183,28 mq. a 369,78 mq. con cambio di destinazione d'uso del locale da U20 (esercizi di vicinato) a U3.2 (esercizi e strutture commerciali di medie dimensioni), vista la ridotta dimensione dell'intervento, si ritiene opportuna la monetizzazione della partecipazione economica prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/02, quantificabile in Euro 17.717,50, 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
Patrizia Corvini
Viviana Degli Esposti
Paolo Gualandi
Paola Vannini
Patrizia Barbi (redazione grafica)
Ing. Roberto Donati*

Consulenza:

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

Collaborazione:

*P.E. Enzo Aldrovandi
Ing. Mauro Bertocchi
Ing. Riccardo Capelli (ATC)
Ing. Fabio Cerino
Dott.ssa Maria Adelaide Corvaglia (ARPA)
Ing. Attilio Diani
Dott. Roberto Diolaiti
Monica Felicetti
Paolo Francia (HERA S.p.a.)
Ing. Paolo Galanti
Anna Martino
Dott. Paolo Aurelio Massafra
Arch. Franco Morelli
Gabriele Pianelli
Arch. Bruno Piccolo
Arch. Laura Pollacci
Geom. Giuseppe Righi
Dott.ssa Silvia Silvagni
Geom. Paolo Zobbi (Dipartimento di Sanità Pubblica)*