

**PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE E
RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA DELIMITATA DALLE VIE DE'
FALEGNAMI, RIVA RENO, GALLIERA**

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 DELIMITATA DALLE VIE DE' FALEGNAMI, RIVA RENO, GALLIERA	9
PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NELLE FUTURE FASI PROCEDIMENTALI	10
<i>Demolizioni e cantierizzazioni</i>	10
<i>Campi elettromagnetici</i>	11
<i>Limiti dimensionali e merceologici degli esercizi commerciali</i>	11
INTERVENTI DA PROGRAMARE	12
<i>Via de' Falegnami</i>	12
<i>Via Nazario Sauro</i>	12
<i>Via dell'Orso</i>	12
<i>Via Galliera</i>	12
<i>Via Marconi</i>	12
<i>Via Riva Reno</i>	13
<i>Via Montegrappa – ridefinizione dell'area pedonale, assetto della viabilità</i>	13
COMPETENZE E PARTECIPAZIONE ECONOMICA	14

PREMESSA

Il presente documento rappresenta la stesura della Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale dell'Area delimitata dalle vie de' Falegnami, Riva Reno, Galliera adottata con delibera di Giunta Prog. n. 342 del 17.11.2003, P.G. n. 195174/2003, 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 INVEFIN S.p.a. per la trasformazione dell'immobile sito in via Indipendenza 38, compreso tra le vie dell'Orso, Indipendenza e de' Falegnami, da sala cinematografica ad esercizio commerciale per media struttura di vendita, utilizzando tutta la superficie disponibile per la vendita distribuita su tre piani per complessivi mq. 1711,23 – registrata al P.G. n. 213354 del 10.12.2003 e successive integrazioni depositate in data 16.12.2003, 23.03.2004 e 03.06.2004.

INVEFIN S.p.a., in qualità di proprietaria dell'immobile sito in via Indipendenza 38, ha presentato una proposta di adesione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale al fine di ottenere "... il cambio di destinazione (...) e realizzare "... un megastore."

L'intervento proposto prevede:

a) la realizzazione di n.3 piani di vendita per una superficie complessiva di (...) mq. 1711,23 con l'esclusione dell'area di accesso da via dei Falegnami e da via dell'Indipendenza. (...) sono stati recuperati a superficie di vendita tutti gli spazi di risulta, depositi, disimpegni. L'accesso ai vari piani è stato facilitato dalla previsione di due scale mobili e da un impianto di ascensore. Sono inoltre previste una scala normale a fianco dell'impianto di ascensore e il recupero dell'attuale scala di accesso alla galleria dall'atrio principale.

b) l'accesso principale al "megastore" dalla via dell'Indipendenza, attraverso un ampio vano vetrato. La parte centrale è destinata a hall di ingresso e i due vani laterali sono destinati a vetrina per l'esposizione delle merci. E' prevista (...) la possibilità di accesso (...) da via dei Falegnami. (...)

c) la realizzazione di una scala metallica di sicurezza a servizio del secondo piano con sbocco sull'uscita verso via dei Falegnami.

d) il rifacimento del prospetto su via dell'Orso, che provvedendo a creare ampie vetrate, migliora notevolmente l'aspetto estetico (...).

e) al piano interrato, (...) l'ubicazione dei servizi igienici per il pubblico e per il personale, oltre agli spogliatoi richiesti per questi ultimi.

f) una batteria di servizi igienici per disabili al primo piano, (...) oltre a un luogo statico sicuro ad ogni piano per i portatori di handicap.

(...) Sono state valutate (...) le superfici ventilanti e illuminanti previste dal regolamento edilizio.

Il proponente "... è disponibile a realizzare opere di riqualificazione per la strada Via dell'Orso, oppure (...), a monetizzare il proprio contributo (...) commisurato all'entità dell'intervento."

La proposta comporta il riutilizzo di un immobile attualmente destinato a sala cinematografica e, pur essendo la superficie dell'esercizio eccedente rispetto a quanto previsto dalla Variante adottata, si è valutato che tale maggiore dimensione risulti compatibile con il dimensionamento dei servizi dell'area. A seguito dell'integrazione presentata in data 03.06.2004 si è preso atto che la superficie di vendita immediatamente disponibile risulta essere 1481,48 mq., pertanto sarà consentito l'ampliamento sino alla superficie di vendita inizialmente richiesta solo a seguito della legittima disponibilità edilizia della stessa. Tale ampliamento, già

validato dal punto di vista urbanistico dalla presente Variante, sarà oggetto di valutazione esclusivamente per le componenti commerciali, edilizie ed ambientali.

Proposta di adesione presentata da CREA S.p.a. per l'accorpamento di un'unità immobiliare attualmente destinata ad uso uffici sita al primo piano di galleria Ugo Bassi 1 ad un altro immobile sito ai piani terra ed ammezzato di via Ugo Bassi 21, ampliando la superficie di vendita dell'esercizio commerciale sito in via Ugo Bassi 21 da mq. 1200 a mq. 1818 - registrata al P.G. n. 219911 del 19.12.2003 e successive integrazioni depositate in data 25.02.2004 e 20.04.2004.

CREA S.p.a., in qualità di proprietaria dell'immobile sito in via Ugo Bassi 21 - galleria Ugo Bassi 1, ha presentato una proposta di adesione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale al fine di "... ampliare la struttura commerciale sita ai piani terra e ammezzato, con una porzione di interrato, (unità immobiliare 1) annettendo ad essa la superficie attualmente ad uso uffici sita al piano primo (unità immobiliare 2): tale accorpamento comporta un ampliamento della superficie di vendita dell'unità commerciale esistente da 1.200 m² a (...) " 1818 m² "(...) ed il conseguente cambio di destinazione d'uso dei locali siti al piano primo da U22 (uso attuale) ad U3.2.(...) si richiede (...) una deroga al limite dimensionale 1.500 m² di superficie di vendita per gli esercizi commerciali di cui alla "Variante (...). (...) l'ampliamento proposto è finalizzato all'insediamento di un nuovo soggetto commerciale con caratteristiche di immagine e tipologia merceologica differenziata e di livello medio alto ad ampio spettro di interesse che (...) necessita di spazi (...) superiori a quelli attualmente disponibili. (...) si prevede una struttura di vendita multifunzionale che abbracci settori diversificati e che possa anche organizzarsi in "corner" tematici (...); ... il nuovo insediamento commerciale (...) potrà anche offrire servizi di complemento all'acquisto quali angolo relax, piccola zona ristoro - caffetteria o altro. (...) si prevede di valorizzare la Galleria Ugo Bassi trasformandola (...) da mero percorso di collegamento poco usato a "passeggiata per le vetrine del centro". (...) verranno incentivate al suo interno attività di animazione coordinata tra i soggetti commerciali interessati (...); ... si investirà nel campo della comunicazione e del visual merchandising al fine di valorizzare i prodotti e nel contempo attrarre il pubblico. (...) si prevede inoltre un intervento di restyling dei percorsi pedonali e della illuminazione globale finalizzato al miglioramento del decoro con l'installazione di dissuasori di parcheggio per ciclomotori e (...) un piano di illuminazione notturna."

Il proponente dichiara "... di voler monetizzare interamente la partecipazione economica (...)."

Il proponente in data 11.06.2004 ha presentato comunicazione di rinuncia all'incremento della superficie di vendita. La proposta avrebbe comportato l'ampliamento di un esercizio esistente e, pur essendo la superficie dell'esercizio eccedente rispetto a quanto previsto dalla Variante adottata, si è valutato che tale maggiore dimensione non modificasse sostanzialmente l'impatto della struttura sui servizi esistenti. La richiesta realizzazione di un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande annesso alla struttura di vendita è apparsa funzionale al contesto commerciale e pertanto accoglibile. Potrà essere consentita in futuro la realizzazione dell'intervento, già validato dal punto di vista urbanistico dalla presente Variante e che sarà oggetto di valutazione esclusivamente per le componenti commerciali, edilizie ed ambientali.

Proposta di adesione presentata da LIBRERIE FELTRINELLI S.p.a. per l'ampliamento della superficie di vendita dell'esercizio commerciale sito in via Ugo Bassi 1/2 da mq. 225 a mq. 450,01 – registrata al P.G. n. 224411 del 30.12.2003 e successive integrazioni depositate in data 05.02.2004 e 13.02.2004.

LIBRERIE FELTRINELLI S.p.a., in qualità di locataria del locale sito in via Ugo Bassi 1/2, nonché titolare di autorizzazione amministrativa per il medesimo esercizio, ha presentato una proposta di adesione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale al fine di ottenere l'ampliamento della "... superficie di vendita (attualmente licenziata in mq.225), che va ad estendersi anche a parte dei locali interrati, per una superficie totale di mq.450,01 (di cui 292,41 al piano terra e mq.157,60 al piano interrato), (...).

Il progetto intende recuperare all'uso commerciale i locali del piano interrato, adeguando le condizioni di sicurezza e di igiene alle normative vigenti. (...)

Per quanto riguarda l'arredo urbano, (...) la parte esterna del negozio (in affaccio sul portico di via Ugo Bassi e su vicolo Ghirlanda) ha vetrine "storiche" che devono assolutamente essere conservate per il particolare valore estetico."

Il proponente conferma "... il proprio impegno alla contribuzione della quota di partecipazione fissata dalla Amministrazione Comunale per l'intervento sopra descritto."

La proposta è risultata in linea con quanto previsto dalla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale in quanto l'ampliamento dell'esercizio non comporta variazioni sostanziali rispetto alla tipologia di insediamento.

Proposta di adesione presentata da 2 G INVESTIMENTI S.p.a. per la realizzazione di un esercizio commerciale per media struttura di vendita in via Indipendenza 4, utilizzando tutta la superficie disponibile per la vendita distribuita su diversi piani, per complessivi mq. 1196 – registrata al P.G. n. 41205 del 26.02.2004 e successive integrazioni depositate in data 29.03.2004, 13.04.2004 e 07.06.2004.

2 G INVESTIMENTI S.p.a., in qualità di proprietaria dell'immobile sito in via Indipendenza 4, ha presentato una proposta di adesione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale al fine di "... realizzare un punto vendita al dettaglio extralimentare (...). L'immobile è articolato al P. Interrato, P. Terra, 1°P., 2°P., 3°P., 4°P., ed ha un Su di 1.396 mq. per i piani fuori terra e di mq. 702 al piano interrato, per un totale di Su = mq. 2.098 ed è stato per anni utilizzato come sede bancaria e si è andato progressivamente svuotando (...). Questo (...) abbandono si evidenzia anche sullo stato dell'edificio, sempre più degradato, pur rappresentando l'esempio più importante e significativo di "liberty" presente a Bologna. (...) Il progetto di valorizzazione commerciale (...) definisce la via Indipendenza come un'asse di primaria importanza, sempre più caratterizzata da flussi pedonali per lo shopping, e uno tra i punti più qualificanti della offerta turistica della città. Avere una palazzina Liberty, completamente restaurata (...), potrà sicuramente contribuire alla riqualificazione dell'intera strada. Il punto vendita che intendiamo realizzare (...)" si articolerà su diversi piani, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano" (...) e prevederà collegamenti verticali. (...) senza alterare la morfologia e i pregi dell'edificio stesso, sulla base di un progetto edilizio in corso di definizione con il settore Centro Storico dell'Amministrazione comunale e la Soprintendenza ai Beni Architettonici e

Ambientali. La Sv (...) del negozio che si intende realizzare è di mq. 1.196. Il progetto richiede il cambio d'uso da U3.1 a U3.2."

Il proponente si dichiara disponibile a corrispondere il contributo economico previsto.

La proposta, risultata in linea con quanto previsto dalla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, comporta la realizzazione di un esercizio commerciale per media struttura di vendita perfettamente compatibile con la struttura dell'edificio e con gli obiettivi del progetto.

Osservazione presentata da SO.GE.RI. S.r.l. - registrata al P.G. n. 221992 del 23.12.2003.

SO.GE.RI. S.r.l., ha presentato un'osservazione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, di seguito sintetizzata:

rilevazione che "... nella tav.1 (...) non è segnalato in azzurro il (...) dehor e (...) che ogni anno (...) nel periodo marzo-ottobre tre attività commerciali Pubblici esercizi in via Falegnami montano il dehor sulla carreggiata stradale. Se verranno eseguiti i lavori di pavimentazione (...) in questo periodo (...) creeranno non pochi danni economici."

Si è provveduto all'aggiornamento della cartografia; si terrà conto dell'osservazione presentata, trasmessa in data 05.05.2004 al Settore competente all'esecuzione dei lavori.

Osservazione presentata dal Collettivo "S.Giuseppe" comprensiva di raccolta firme - registrata al P.G. n. 225359 del 31.12.2003.

Il Collettivo "S.Giuseppe", ha presentato un'osservazione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, di seguito sintetizzata:

"... Denunciare lo stato di totale abbandono in cui versa la (...) VIA S.GIUSEPPE. (...) sottolineare la (...) evidente differenza di condizioni di pubblica decenza fra Via S.Giuseppe e la zona (...) attigua che si intende ulteriormente valorizzare, escludendoci (...) da un progetto i cui benefici sarebbero sicuramente maggiori laddove il degrado è maggiormente visibile a causa (...) della presenza dei mercati DECOMELA ART e SAN GIUSEPPE COLOR (...)."

Osservazione presentata dal Consorzio di via dell'Indipendenza e del centro storico di Bologna - registrata al P.G. n. 461 del 03.01.2004.

Il Consorzio di via dell'Indipendenza e del centro storico di Bologna, ha presentato un'osservazione alla Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, di seguito sintetizzata:

"... valutare un ampliamento del perimetro progettuale limitatamente all'inclusione del tratto di Via Indipendenza compreso tra Via de' Falegnami e l'intersezione con Via dei Mille.

Questo segmento di strada, (...) presenta (...) le caratteristiche sotto il profilo urbanistico e della rete distributiva della parte di Via Indipendenza già inserita e necessita (...) di interventi congruenti che ribadiscano quella continuità, uniformità e identità commerciale che da sempre contraddistingue tutto il porticato di Via Indipendenza dall'incrocio di Via Ugo Bassi fino a Via dei Mille."

Le due osservazioni presentate presuppongono un ampliamento del perimetro dell'area oggetto di riqualificazione, che risulterebbe delimitata dalle vie Indipendenza, de' Falegnami, dei Mille e Marconi.

In sede di predisposizione della Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale, si è valutato che tale area, sebbene presenti alcuni elementi di continuità con la zona delimitata dal perimetro adottato con la Variante, presenta alcune problematiche diverse, di seguito riportate, che ne sconsigliano l'accorpamento:

- *la maggior parte degli esercizi di quest'area risultano collocati in via dei Mille, con caratteristiche di percorribilità veicolare e pedonale dissimili da quelle della zona perimetrata;*
- *l'area appare interessata da una forte interdipendenza con il commercio su aree pubbliche, rappresentato da:*
 - *mercato periodico "La Piazzola", che condiziona fortemente il commercio sul tratto di via indipendenza compreso fra le vie de' Falegnami e dei Mille;*
 - *mercato a turno giornaliero (c.d. "Turno C") in piazza dei Martiri;*
 - *mercati di via S. Giuseppe.*

Alla luce di quanto esposto, si valuta di non accogliere, in questa sede, le richieste presentate.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA DELIMITATA DALLE VIE DE' FALEGNAMI, RIVA RENO, GALLIERA

Le proposte di adesione presentate riguardano, in gran parte, l'ampliamento di esercizi commerciali non alimentari oltre la soglia dei mq. 250 di superficie di vendita.

Si tratta, in particolare, di due ampliamenti di attività commerciali esistenti e dell'apertura di due nuovi esercizi.

Le richieste di ampliamento, entrambe situate in via Ugo Bassi, la prima nel tratto iniziale (civico 1/2) e la seconda nel tratto finale (civico 21 e galleria Ugo Bassi 1), prevedono di adibire a superficie di vendita locali già esistenti e destinati ad altri scopi, quali vani interrati ed uffici situati al primo piano.

Tali interventi non modificano la struttura commerciale della via e costituiscono un potenziamento dell'attrattività del percorso entro limiti compatibili con i servizi e la struttura urbana. Entrambi si trovano in prossimità di importanti fermate dei mezzi pubblici, sono accessibili pedonalmente e si affacciano su ampi porticati.

L'esercizio commerciale situato in via Ugo Bassi 1/2, per il quale si prevede il raddoppio della superficie di vendita mantenendo la medesima destinazione merceologica non alimentare, è situato in un angolo urbano di elevata qualità in cui sono assenti problematiche di degrado (quali ad esempio pavimentazioni ed illuminazione) anche grazie alla connotazione storica delle vetrine del negozio stesso, che andranno conservate.

CREA S.p.a. ha richiesto l'ampliamento (da mq. 1200 a mq. 1818) dell'esercizio commerciale situato in via Ugo Bassi 21, mantenendo la destinazione non alimentare, al fine di estendere la gamma merceologica dei prodotti (quali ad esempio abbigliamento ed oggettistica); tale ampliamento, pur superando i limiti consentiti dalla Variante adottata, non comporterebbe modifiche sostanziali all'offerta commerciale esistente, favorendone una maggiore attrattività, migliorandone l'immagine. L'inserimento di un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande appare funzionale all'attività. L'edificio non presenta vincoli architettonici e quindi non si pongono particolari condizioni alla modifica dell'immagine dei locali esistenti. L'intervento prevede, inoltre, il restyling dell'illuminazione e dei percorsi pedonali della galleria, contribuendo a renderla più sicura nelle ore notturne.

Visto che il proponente, in data 11.06.2004, ha presentato comunicazione di rinuncia all'incremento della superficie di vendita causa difficoltà sopraggiunte nell'ottenimento della disponibilità degli immobili di proprietà, oggetto di contratti di locazione con scadenze ravvicinate, potrà essere consentita in futuro la realizzazione dell'intervento, già validato dal punto di vista urbanistico dalla presente Variante e che sarà oggetto di valutazione esclusivamente per le componenti commerciali, edilizie ed ambientali.

Le due richieste di nuovi insediamenti riguardano sostituzioni di attività a forte attrazione di pubblico (una banca ed un cinema).

In particolare, nel caso dell'intervento di cambio d'uso della banca situata in via Indipendenza 4 è evidente che la trasformazione da settore terziario a settore commerciale favorisce il miglioramento di un tratto di via Indipendenza nel quale si concentra un elevato numero di sportelli bancari. Si tratta della cosiddetta

“Palazzina Majani”, raro esempio di Liberty con funzione commerciale in Emilia Romagna, che, isolata su tre lati, presenta una struttura originale e riconoscibile nel patrimonio architettonico della città. L’edificio, da caffè pasticceria, fu trasformato in banca nel 1954. La proposta presentata prevede la realizzazione di una media struttura di vendita non alimentare di mq. 1196; tale destinazione, più consona alla struttura originaria della palazzina, darà la possibilità di fruire di uno spazio architettonico che negli ultimi cinquant’anni era per ovvi motivi privatizzato.

La proposta di cambio d’uso del cinema Metropolitan, situato in via Indipendenza 38, segue le recenti chiusure di sale cinematografiche singole prive della possibilità di trasformazione in multisala. La situazione di sofferenza di questa tipologia di servizio è ormai nota. L’area del progetto, anche in seguito a questa ulteriore perdita, rimane comunque dotata di due sale cinematografiche e di un cinema-teatro recentemente restaurato. Nelle immediate vicinanze, inoltre, si trova l’Arena del Sole, uno dei più importanti teatri della città, nonché una multisala cinematografica recentemente restaurata. L’area pertanto risulta particolarmente ricca, nelle ore serali, di questa funzione attrattiva, necessaria a garantire la frequentazione del centro da parte di un ampio bacino di utenza privo di connotazione sociale.

L’intervento prevede la realizzazione di una media struttura di vendita non alimentare di mq. 1711,23 con accesso da via Indipendenza e da via de’ Falegnami e, pur superando di mq. 211,23 i limiti consentiti dalla Variante adottata, non comporta modifiche sostanziali all’offerta commerciale esistente. A seguito dell’integrazione presentata in data 03.06.2004 si è preso atto che la superficie di vendita immediatamente disponibile risulta essere 1481,48 mq., pertanto sarà consentito l’ampliamento sino alla superficie di vendita inizialmente richiesta solo a seguito della legittima disponibilità edilizia della stessa. Tale ampliamento, già validato dal punto di vista urbanistico dalla presente Variante, sarà oggetto di valutazione esclusivamente per le componenti commerciali, edilizie ed ambientali.

Visto che la trasformazione oggetto dell’intervento aumenta l’integrazione tra il percorso commerciale principale (via Indipendenza) e le strade limitrofe, nella direzione delle vie Galliera e Riva Reno, incentivando percorsi commerciali alternativi e potenziando l’offerta nelle strade secondarie, si richiede la realizzazione di un accesso anche in via dell’Orso, attualmente oggetto di riqualificazione (opere di ripavimentazione). L’accesso di via de’ Falegnami, situato in un tratto di portico con aspetti di degrado evidente, potrà essere migliorato esteticamente, risolvendo le problematiche di accessibilità delle persone svantaggiate. Per quanto riguarda l’accesso di via Indipendenza, il progetto prevede la conservazione dell’atrio del cinema di pregio architettonico.

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 e merceologici degli esercizi commerciali

Si conferma il divieto, previsto nella Variante adottata, di insediamento di esercizi non alimentari nel "Mercato delle Erbe" di via Ugo Bassi, centro commerciale di vicinato alimentare costituito esclusivamente da esercizi di vicinato.

Oltre alle strutture commerciali sopra descritte, che comportano l'individuazione di una nuova medio-grande struttura di vendita non alimentare (via Ugo Bassi 21-Galleria Ugo Bassi 1), 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

Sono di seguito elencati gli interventi di riqualificazione, previsti nella Variante adottata, non ancora ultimati:

Via de' Falegnami

Per questa via è prevista la pedonalizzazione mediante la realizzazione di un varco mobile (fittone mobile) e sono già programmate la ripavimentazione dell'intera strada e l'installazione di segnaletica commerciale (vedi allegata tavola mobilità "Quartiere Porto – Via de' Falegnami").

Via Nazario Sauro

Sono stati programmati gli interventi di riorganizzazione della sosta e di protezione del marciapiede nei tratti privi di portico ed a contatto diretto con la sede carrabile e sarà potenziata l'illuminazione dell'intera strada. (vedi allegata tavola mobilità "Quartiere Porto – Zona Marconi – Via Nazario Sauro")

Via dell'Orso

E' in corso di realizzazione la ripavimentazione della strada; la realizzazione dell'illuminazione pubblica è in fase di programmazione.

Via Galliera

Saranno realizzati interventi di illuminazione pubblica e di ampliamento dello spazio pedonale in corrispondenza del fronte di Palazzo Montanari.

Via Marconi

E' da programmare la realizzazione dell'arredo urbano e di una nuova illuminazione dei portici.

Via Riva Reno

L'ampliamento dello spazio pedonale e la realizzazione dell'illuminazione pubblica sono in fase di programmazione.

Via Montegrappa – ridefinizione dell'area pedonale, assetto della viabilità

In questa zona sono previste:

- la riqualificazione urbana dell'area pedonale mediante la realizzazione di un varco mobile di ingresso, con fittone amovibile affiancato al fittone mobile, in via Montegrappa (in prossimità del civico 7, nei pressi dell'intersezione con via Calcavinazzi);
- l'istituzione del senso unico di marcia in via Montegrappa con direzione da via Calcavinazzi a via Oleari e del senso unico di marcia in via Porta di Castello con direzione da via Montegrappa a via Parigi;
- la realizzazione di un varco mobile in uscita in via porta di Castello in corrispondenza dell'intersezione con via Parigi.

COMPETENZE E PARTECIPAZIONE ECONOMICA

Nella proposta presentata da INVEFIN S.p.a., che prevede l'apertura in via Indipendenza 38 di un nuovo esercizio commerciale per la vendita di prodotti non alimentari per complessivi mq. 1481,48, mediante la trasformazione in media struttura di vendita con cambio d'uso da U2 a U7, il proponente si dichiara disponibile a realizzare un accesso in via dell'Orso ed a monetizzare il proprio contributo.

Visto che le opere di riqualificazione in via dell'Orso sono in corso di realizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, si ritiene opportuna la monetizzazione della partecipazione economica prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/2002, quantificata in Euro 168.888,72, da destinare ad interventi di riqualificazione considerati prioritari nell'area ed individuati nella presente Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale. Il proponente deve inoltre impegnarsi a realizzare un accesso dell'esercizio in via dell'Orso.

Nella proposta presentata da LIBRERIE FELTRINELLI S.p.a., che prevede l'ampliamento dell'esercizio situato in via Ugo Bassi 1/2 da mq. 225 a mq. 450,01, mediante la trasformazione in media struttura di vendita con cambio d'uso da U6 a U7, il proponente si dichiara disponibile a monetizzare il proprio contributo.

Vista la ridotta dimensione dell'intervento, si accoglie la richiesta di monetizzazione della partecipazione economica prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/2002, quantificata in Euro 25.651,14, da destinare ad interventi di riqualificazione considerati prioritari nell'area ed individuati nella presente Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale.

Nella proposta presentata da 2 G INVESTIMENTI S.p.a., che prevede l'apertura in via Indipendenza 4 di un nuovo esercizio commerciale per la vendita di prodotti non alimentari per complessivi mq. 1196, con cambio d'uso da U2 a U7, il proponente si dichiara disponibile a corrispondere il contributo economico previsto.

Si accoglie la richiesta di monetizzazione della partecipazione economica prevista dalla delibera di Giunta Prog. n. 444/2002, quantificata in Euro 136.344,00, da destinare ad interventi di riqualificazione considerati prioritari nell'area ed individuati nella presente Variante al Progetto di Valorizzazione Commerciale.

Gruppo di lavoro:

*Cinzia Nerastrì
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
Ing. Mauro Bertocchi
Ing. Riccardo Capelli (ATC)
Dott.ssa Maria Adelaide Corvaglia (ARPA)
P.E. Cristiano Dalolio
Dott. Roberto Diolaiti
Dott. Fausto Francia (Dipartimento di Sanità Pubblica)
Ing. Fabrizio Mazzacurati (HERA Bologna S.r.l.)
Arch. Franco Morelli
Dott.ssa Maria Pia Pagliarusco
Geom. Marco Piccaglia
Arch. Bruno Piccolo*