

ODG/PRG: 157

PG: 74741/2001

Data Seduta: 19/11/2001

Data inizio vigore: 01/12/2001

Misure di riqualificazione commerciale: progetti di valorizzazione. Approvazione del regolamento.

Art. 1

(Finalità)

1. Il Comune di Bologna persegue azioni sistematiche di valorizzazione commerciale a sostegno del commercio diffuso nell'ambito di un più vasto disegno di riqualificazione urbana. A tal fine coordina e promuove le iniziative di operatori e cittadini, singoli e associati, che abbiano come obiettivo la riqualificazione commerciale.

Art. 2

(Oggetto)

1. Il presente regolamento disciplina le modalità attuative degli interventi di riqualificazione commerciale da realizzare nel Comune di Bologna. Essi si articolano in "progetti di valorizzazione commerciale" ed in "iniziative di riqualificazione commerciale".

Art. 3

(Progetti di valorizzazione commerciale)

1. Ai sensi del comma 2 dell'art.8 della Legge Regionale del 5 luglio 1999, n. 14 il PRG individua le aree interne al Centro Storico (Allegato B alla tavola 5.1) ed esterne (Allegato C alla tavola 5.1) entro le quali sussistono problemi di tenuta della rete tradizionale e di valorizzazione dell'attività commerciale ed urbana.

2. Entro tali aree il Comune elabora e approva "progetti di valorizzazione commerciale", con gli effetti previsti dagli art. 64 (Centro Storico) e 97 bis (zone esterne) delle Norme di Attuazione del PRG.

3. Il Comune promuove i "progetti di valorizzazione commerciale" così come definiti dall'art. 8 della Legge Regionale n. 14/99; tali progetti sono elaborati per iniziativa del Comune mediante la concertazione con i soggetti pubblici, i privati interessati, le associazioni del commercio, le organizzazioni dei consumatori e sindacali, sentiti i Quartieri interessati (art.8 c.3 Legge Regionale n. 14/99).

4. Sono soggetti interessati tutti gli operatori del settore commercio, sia in sede fissa che su aree pubbliche, compresi gli esercenti attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla Legge 25 agosto 1991 n. 287, gli esercenti attività di artigianato di servizio e di valore storico e tradizionale.

Art. 4

(Perimetrazione dei progetti di valorizzazione e ambiti attuativi)

1. L' ambito territoriale dei progetti di valorizzazione commerciale, definiti dall' Amministrazione Comunale, rientra nelle aree di cui agli Allegati B e C alla tavola 5.1 del PRG. Si considerano incluse in tale ambito anche le unità immobiliari che si affacciano lungo una strada perimetrale dell' area stessa.

2. I progetti di valorizzazione commerciale possono prevedere, per i soli contenuti privi di implicazioni urbanistiche (interventi di arredo urbano, incentivi alla riqualificazione dei fronti commerciali, vincoli temporanei al rilascio di autorizzazioni, defiscalizzazione di oneri, ecc.), possibilità di intervento in aree esterne a quelle di cui al comma precedente, configurando un "ambito di intervento" più vasto, funzionale alla realizzazione degli obiettivi del progetto stesso.

Art.5

(Contenuto dei progetti di valorizzazione commerciale)

1. I progetti di valorizzazione commerciale identificano un complesso di misure strutturali e organiche di intervento in aree specifiche e possono essere coordinati con i programmi di riqualificazione urbana ex Legge Regionale 19/98.

2. Essi sono costituiti da:

- a) la delimitazione dell' area di intervento, perimetrata all' interno delle aree di cui agli allegati B e C alla tavola 5.1 del PRG;
- b) l' eventuale definizione di un ambito territoriale più esteso, entro il quale sono previsti interventi (privi di rilievo normativo urbanistico) funzionali agli obiettivi del progetto stesso;
- c) un' analisi delle problematiche specifiche dell' area;
- d) l' individuazione di misure strutturali di riqualificazione (interventi sulle infrastrutture, arredo urbano, riutilizzo di contenitori edilizi, ampliamenti di piccole, medie e grandi strutture esistenti) e degli strumenti necessari alla loro realizzazione (attivazione di medie strutture commerciali, modifiche agli usi, nei limiti previsti dalle norme del PRG);
- e) la verifica della coerenza del complesso di azioni previste con le scelte di pianificazione urbanistica e di programmazione degli interventi sulle infrastrutture, la mobilità, i parcheggi e l' arredo urbano, in modo che il progetto garantisca il più efficace coordinamento delle attività della Pubblica Amministrazione nei diversi settori in relazione agli obiettivi assunti;
- f) una programmazione di massima degli investimenti richiesti, delle risorse disponibili e dei tempi di attuazione per le misure definite;
- g) la convenzione-tipo, il cui schema è già stato approvato con la deliberazione di Giunta P.G. n. 115455/00, in base alla quale saranno definite le singole convenzioni che il Comune sottoscriverà con i soggetti pubblici e privati che partecipano al progetto, i criteri generali per la loro definizione e quantificazione economica, gli impegni reciproci ed il decadere dei relativi contenuti al venir meno delle condizioni definite nella convenzione stessa.
- h) la eventuale riduzione degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali per le nuove strutture commerciali da insediare, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale 23 settembre 1999, n. 1253 avente ad oggetto "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell' art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 (proposta della Giunta regionale in data 7 settembre 1999, n. 1604)";

i) la durata ordinaria del progetto ed eventuali modalità di aggiornamento e adeguamento.

3. I progetti di valorizzazione commerciale possono comprendere:

- a) l' individuazione di opere infrastrutturali, di arredo urbano, di rilevante riorganizzazione della logistica;
- b) il riuso di contenitori esistenti per realizzare ampliamenti di esercizi, o nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita entro i limiti previsti dalla normativa vigente, con l' avvertenza che la normativa eviti che la promozione del commercio si traduca in una riduzione delle residenze nel Centrostorico;
- c) la definizione di misure di riordino e modifica delle destinazioni d' uso dell' area;
- d) agevolazioni e incentivi per la realizzazione di singoli interventi di riqualificazione;
- e) la costituzione o la partecipazione anche in collaborazione con i privati e le loro associazioni a strutture per la gestione coordinata del territorio;
- f) l' inibizione degli effetti delle comunicazioni di apertura degli esercizi di vicinato all' interno degli ambiti di riqualificazione commerciale in cui sono inseriti i progetti di valorizzazione commerciale, per una durata corrispondente al periodo di attuazione del progetto stesso (comunque non superiore a due anni), ai sensi del comma 9, articolo 8, Legge Regionale n. 14/99.

4. Il progetto di valorizzazione commerciale è costituito dai seguenti elaborati:

- a) la relazione illustrativa, con i contenuti analitici e propositivi di cui ai punti precedenti;
- b) la convenzione-tipo, che disciplina, nel rispetto del PRG, le modalità di intervento ed i criteri per la quantificazione degli oneri relativi agli interventi;
- c) una cartografia di sintesi, in cui sono riportati gli ambiti territoriali degli interventi.

Art.6

(Elaborazione e approvazione dei progetti di valorizzazione commerciale)

1. L' elaborazione dei progetti di valorizzazione commerciale, ai sensi dell' art. 8 della Legge Regionale n. 14/99, è effettuata dal Comune mediante la concertazione con i soggetti pubblici, i privati interessati, e con le associazioni degli operatori e le organizzazioni dei consumatori e sindacali. A tal fine l' iter procedurale si articola in due fasi:

a) prima fase : predisposizione di un progetto preliminare, a cura dell' Amministrazione Comunale, che contenga:

- 1) perimetro dell' area interessata;
- 2) analisi delle caratteristiche socio-economiche ed urbanistico-edilizie, con particolare riferimento ai fenomeni legati al commercio;
- 3) quadro delle criticità riscontrate;
- 4) linee programmatiche per la definizione del progetto.

b) seconda fase: concertazione con i soggetti interessati. Elaborazione e approvazione del progetto definitivo.

2. Del progetto preliminare, approvato dall' Amministrazione Comunale ed illustrato alle associazioni del commercio, alle organizzazioni dei consumatori e sindacali, e agli altri soggetti interessati, viene resa disponibile la presa visione presso la Sede Comunale per un periodo di 60 giorni successivi alla sua approvazione. Entro tale periodo i soggetti interessati possono presentare, attraverso lo Sportello unico per le imprese, proposte di integrazione e di modifica degli interventi previsti. Nei 90 giorni successivi l' Amministrazione comunale elabora la stesura definitiva del progetto, per l' approvazione.

3. Qualora i predetti progetti siano contenuti all' interno di un progetto di riqualificazione urbana si applicano le disposizioni in materia di procedimento previste dalla Legge Regionale 3 luglio 1998, n. 19.

Art.7

(Varianti e aggiornamenti ai progetti di valorizzazione commerciale)

1. L' Amministrazione Comunale cura il monitoraggio dell' attuazione dei progetti di valorizzazione commerciale, al fine di verificare le trasformazioni indotte e valutare l' efficacia delle azioni intraprese.

2. Al fine di adeguare il progetto, inserendovi interventi originariamente non previsti o modificandone alcune prescrizioni normative o contenuti convenzionali, il Comune può approvare una sua variante. Per tale procedura i tempi sono di 30 giorni per la pubblicazione e 45 giorni per la stesura definitiva.

Art.8

(Finanziamento dei progetti di valorizzazione commerciale)

1. Il finanziamento dei progetti di valorizzazione commerciale avviene attraverso l' utilizzo delle seguenti fonti:

a) per la parte pubblica:

1) contributi regionali ex L.R.41/97;

2) contributi derivanti dalla convenzione sottoscritta in attuazione del progetto;

3) oneri derivanti dalla monetizzazione di standard per medie strutture di vendita autorizzate sulla base del presente regolamento;

4) quota parte degli oneri derivanti dalla attivazione o dall' ampliamento, sul territorio comunale di grandi strutture di vendita;

5) contributi da parte di altri Enti pubblici;

b) per la parte privata: come stabilito dalla convenzione sottoscritta in attuazione del progetto.

Art. 9

(Iniziative di riqualificazione commerciale)

1. Le "iniziative di riqualificazione commerciale" sono promosse dai privati, strumentali all' attuazione di politiche di riqualificazione e valorizzazione commerciale, ed ineriscono immobili o complessi di immobili senza limitazioni dimensionali.

2. Possono essere proposte dai soggetti interessati, singoli o associati in qualsiasi forma (consorzi, associazioni, comitati) ed approvati dall' Amministrazione Comunale entro il Centro storico o all' interno delle aree periferiche individuate nell' Allegato C alla tavola 5.1 del PRG.

Art.10

(Contenuto delle iniziative di riqualificazione commerciale)

1. Il proponente presenta allo Sportello Unico per le Imprese del Comune un progetto contenente:

- a) descrizione dell' iniziativa;
- b) finalità ed elementi di riqualificazione commerciale o di interesse pubblico caratterizzanti l' iniziativa proposta;
- c) costi previsti, apporti economici privati, finanziamenti richiesti e relative fonti, modalità di realizzazione, tempi;
- d) specifiche richieste rivolte al Comune, corredate dalla documentazione tecnica e amministrativa necessaria per la loro valutazione.

2. Il Comune, sentito il Quartiere interessato, valuta tali iniziative alla luce delle finalità complessive di riqualificazione delle aree e, a seguito della conclusione positiva dell' attività istruttoria, approva il progetto e sottoscrive con i soggetti attuatori dell' iniziativa una convenzione, il cui schema-tipo è già stato approvato con deliberazione di Giunta PG N. 115455/00. Nella convenzione saranno definiti gli impegni reciproci ed il decadere dei relativi contenuti al venir meno delle condizioni definite nella convenzione stessa.

3. Nel centro storico le iniziative possono essere localizzate sull' intero territorio, anche se per l' accesso ad eventuali canali di finanziamento saranno privilegiati gli interventi da realizzare all' interno degli ambiti di riqualificazione commerciale già definiti dal PRG, e possono prevedere:

- a) accesso ai finanziamenti previsti dagli artt. 10 e 11 della Legge Regionale n. 41/97;
- b) cambio di destinazioni d' uso, soltanto verso usi commerciali, anche a piani diversi dal piano terra, ampliamenti di esercizi esistenti, o nuove autorizzazioni per medie strutture di vendita, che non eccedano comunque 600 mq. di superficie di vendita per il settore alimentare ed 800 mq. per il settore non alimentare;
- c) attivazione di modifiche nell' erogazione di servizi pubblici (autobus, rifiuti, ecc.);
- d) esenzione o riduzione dei contributi comunali.

4. Nelle aree periferiche le iniziative di riqualificazione commerciale possono essere attivate solo all' interno degli ambiti di riqualificazione definiti dal PRG e possono prevedere:

- a) accesso ai finanziamenti previsti dagli artt. 10-11 della Legge Regionale n. 41/97;
- b) cambio di destinazioni d' uso urbanistico, verso gli usi commerciali, limitati al piano terra;
- c) ampliamenti di esercizi esistenti, o nuove autorizzazioni per medie strutture di vendita che non eccedano comunque 600 mq. di superficie di vendita per il settore alimentare e 800 mq. per il settore non alimentare;
- d) attivazione di modifiche nell' erogazione di servizi pubblici (autobus, rifiuti, ecc.);
- e) esenzione o riduzione dei contributi comunali