



**Distretti Urbani
del Commercio**
(seminario tecnico)

**Distretti del commercio e politiche di rigenerazione urbana:
esempi qualitativi di progettualità locale**

prof. Luca Tamini
Politecnico di Milano URB&COM Lab

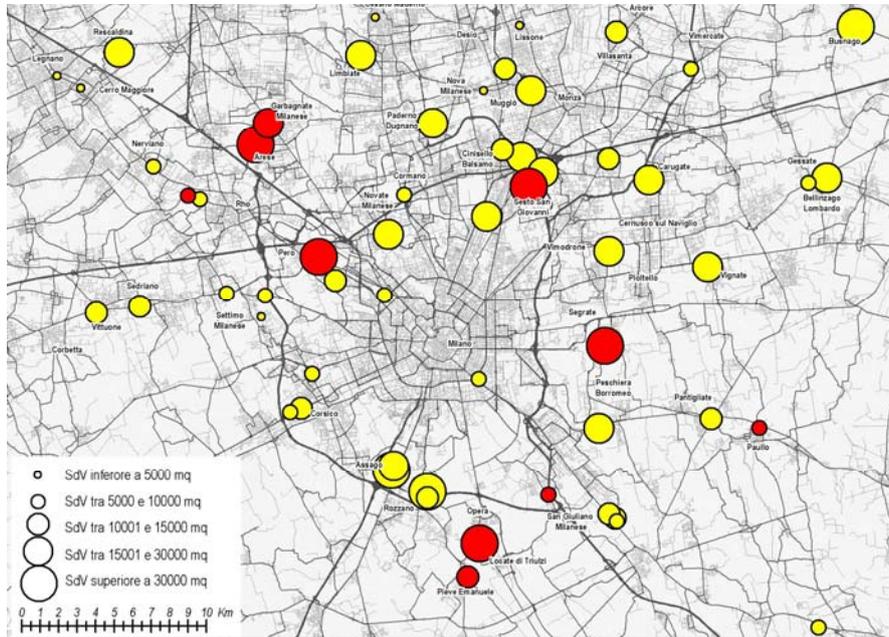
Venezia Mestre, 17 novembre 2017

Distretti del commercio e politiche di rigenerazione urbana: esempi qualitativi di progettualità locale

INDICE

- Il Distretto urbano del commercio come *strategia di risposta* alla nuova polarizzazione extraurbana (MILANO)
- Il centro commerciale naturale come strumento di *compensazione economica* (PARMA)
- Le polarità distrettuali urbane come strumenti di *regolazione urbanistica* (BERGAMO)

La grande trasformazione a scala territoriale: le nuove polarità commerciali
(es. città metropolitana milanese)



Ibridazione di formato a scala territoriale

Aggregato commerciale, Centro guida sicura ACI, Museo Alfa Romeo

Arese Shopping Mall
(ex area industriale dismessa),

aprile 2016, 92.000 mq GLA
€ 600 mio/anno
13 mio utenza/anno
(media: 48mila/giorno)



Skidome, Michele De Lucchi, AdP 2019-20



**Ibridazione di formato a scala
territoriale**

***Arese Shopping Mall
(ex area industriale dismessa),
aprile 2016, 92.000 mq GLA***



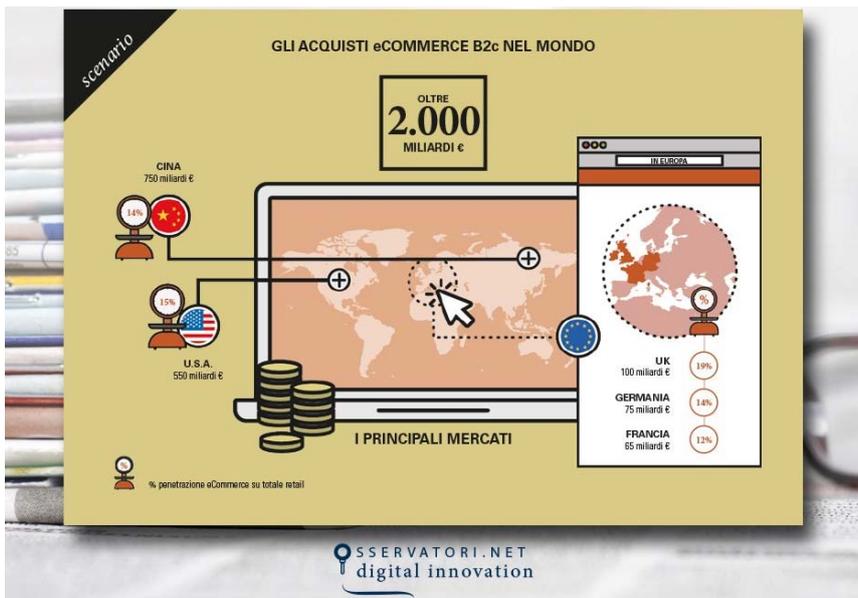
Madrid SnowZone, 2003



Il progetto Westfield, Galeries Lafayette, Milano Segrate (130.000 mq sdv)

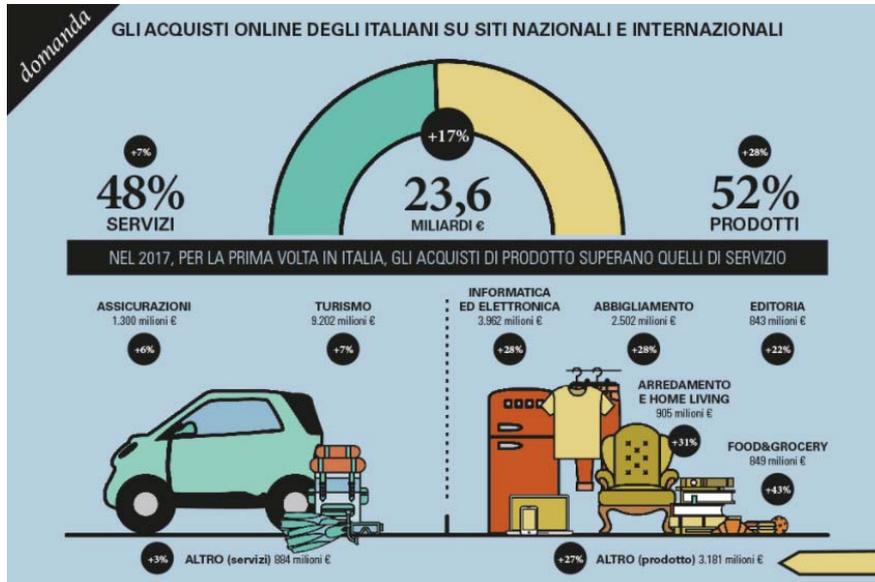


La grande trasformazione a scala territoriale: il successo dell'e-commerce



Fonte: Politecnico di Milano, Osservatorio ECOMMERCE B2C, ottobre 2017

La grande trasformazione a scala territoriale: il successo dell'e-commerce

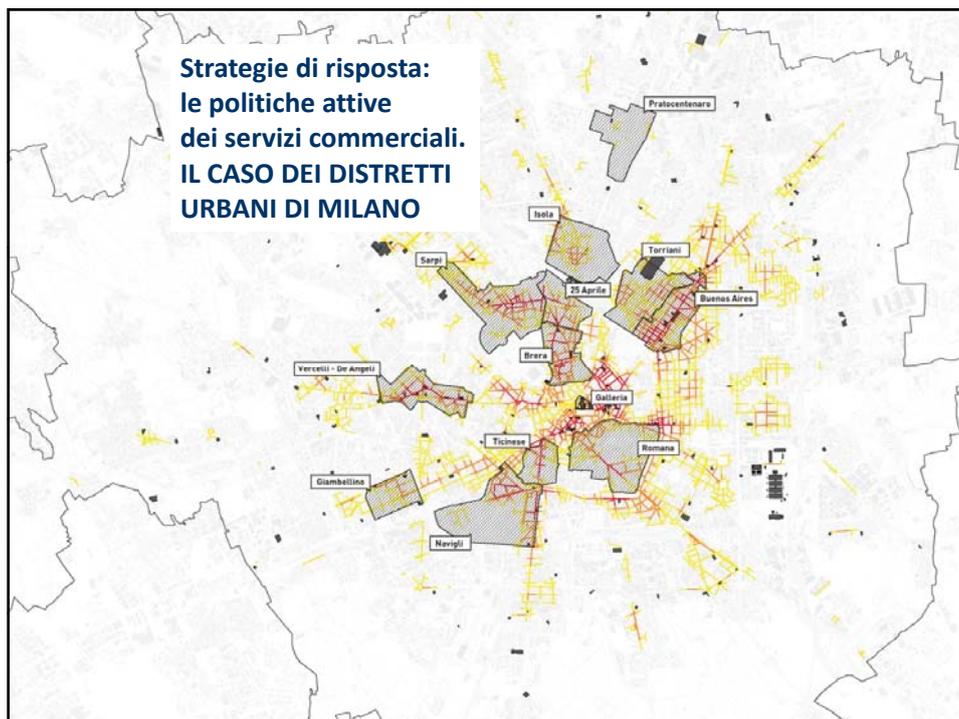


Fonte: Politecnico di Milano, Osservatorio ECOMMERCE B2C, ottobre 2017

Canale fisico vs. virtuale: rischi e opportunità per i *retailer* e per il territorio

- In Italia nel 2017 il **tasso di penetrazione degli acquisti online sul totale retail**, passa dal 4,9% del 2016 al **5,7% del 2017** con i **Prodotti al 4%** e i **Servizi al 9%**. L'eCommerce vale 23,6 miliardi nel 2017 (+17% rispetto al 2016). Il valore degli acquisti dei prodotti supera per la prima volta quello dei servizi. Il mercato legato ai prodotti raggiunge i 12,2 miliardi di euro (52% del totale), grazie principalmente alla crescita di Informatica ed Elettronica (+28%), Abbigliamento (+28%), Food & Grocery (+43%) e Arredamento e home living (+31%). Il Turismo rimane il primo settore per valore (9,2 miliardi di euro, +7%).
- **SCENARIO:** l'online non cancella lo spazio commerciale fisico ma lo costringe a ripensarsi e lo seleziona: il consumatore resta multicanale e orientato alla multipolarità (utilizzo congiunto di polarità urbane, extra-urbane e internet).






L'ISOLA
tutto un mondo dentro la città

UN CASO DI SUCCESSO

**Comune di Milano, Bando integrale di gara
(appalto misto servizi/forniture)**

***Affidamento dell'ideazione e realizzazione di eventi e forniture per la
valorizzazione di un'area cittadina individuata nel Distretto Urbano del
Commercio Isola, in collaborazione con Regione Lombardia***

(G.U. 23 gennaio 2015 - scad. 18 febbraio 2015)



QUALCHE NUMERO

1	BANDO	62	INTERVISTE
7	PIAZZE	16	SETTIMANE DI SOPRALLUOGHI
2	ATTORI PUBBLICI	5	SISTEMI AMBIENTALI
1	DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO	2	MURALES
12	MESI DI LAVORO	725	ELEMENTI DECORATIVI
€	311.475,40€ IMPORTO BASE APPALTO	23	EVENTI
1	COLORE	1	SITO WEB

PIAZZALE ESCRINO VIA ALESSANDRO DELLA PERGOLA DANIELA DAVIDE ROXE PIAZZA CLAUDIO AFFIO PIAZZALE ARCHINTO ANGELA ANNA GEMMA FEDORA. UNA SETTIMANA AL FEMMINILE NEL QUARTIERE ISOLA VIA ARESSE VIA PAOLO BASSI LORENZO **PERSONE** MONICA DAYS OF THE DISTRICT VIA BASSI USO VIA BOLTRAFFIO NATSUKO NIK SWING & FISH / STREET FOOD VIA BORSIERI VIA CARMAGNOLA KATIA GIUSI LA NOTTE LILLA DELL' ISOLA VIA COLA MONTANO VIA CONFALONIERI GIORGIO MAURIZIO CONCERTO FOTOGRAFICO "SINFONIE IN SCENA" VIA DE CASTILLIA VIA FARINI MASSIMILIANO MARCO FOSA ALL'ISOLA PIAZZA FIDIA VIA SARIGLIANO ANTONIO CLAUDIO LA NOTTE LILLA DELL'ISOLA VIA JACOPO DAL VERME PIAZZALE LAGOSTA VINCENZO ROSSELLA STREET ART. COLORIAMO INSIEME LA CITTÀ VIA LARIO VIA MENABREA FABRIZIO ANTONIO ISOLA KULT PIAZZA MINNITI VIA PASTRENGO PIER VITO ANTONIO BIODDOMENICA E FESTA ADA STECCA VIA GUGLIELMO PEPE VIA FOLA GIORDANO MICHELE "ASSIGLIAMENTO E MODA NEI MANIFESTI DEL XX SECOLO" VIA POLLAIUOLO VIA PORRO LAMBERTENGHI **EVENTI** STEFANO LA FESTA DI VIA BORSIERI VIA ROSSELLINI VIA MEDARDO ROSSO KELLY BOTTIGHE E FATTORIE SOTTO I GRATTACIELI PIAZZA SANTA MARIA ALLA FONTANA VIA SASSETTI **LUOGHI** ROBERTO GO OVERI CULTURE AND MUSIC FROM EUROPE VIALI HAZARIO SAURO VIA SEBENICO ROBERTO GO OVERI ERUTTER IN CONCERTO PIAZZALE SEGRINO VIA SERCHIO ANNA **MILANO** GREEN CHRISTMAS VIA SPALATO PIAZZA SPOTORNO GIANLUIGI ANTO ASPETTANDO BARO NATALE VIALE STELVIO VIA STRACONE MARCO NATALE CON LE BOTTIGHE SOTTO I GRATTACIELI VIA TARAMELLI VIA TRADON DI REVEL CLAUDIA GO OVERI NICOLA SERGIO SOLO VIA TOCE VIA TRAU ALESSANDRO GO OVERI RUSCONI IN CONCERTO VIA VOLTURNO VIALE ZARA AH-UH MILANO JAZZ FESTIVAL VIA ALESSANDRO VIA ANGELO DELLA PERGOLA DANIELA DAVIDE ROXE PIAZZA CLAUDIO AFFIO VIA ANGELO DELLA PERGOLA DANIELA DAVIDE ROXE PIAZZA CLAUDIO AFFIO

SPAZIO PUBBLICO E ATTRATTIVITÀ URBANA L'ISOLA E LE SUE PIAZZE

Antonella Bruzese, Giulia Gerosa, Luca Tarnini

PIAZZALE ESCRINO VIA ALESSANDRO DELLA PERGOLA DANIELA DAVIDE ROXE PIAZZA CLAUDIO AFFIO ANGELA ANNA GEMMA FEDORA. UNA SETTIMANA AL FEMMINILE NEL QUARTIERE ISOLA VIA ARESSE VIA PAOLO BASSI LORENZO MONICA DAYS OF THE DISTRICT VIA BASSI USO VIA BOLTRAFFIO NATSUKO NIK SWING & FISH / STREET FOOD **LUOGHI** VIA BORSIERI VIA CARMAGNOLA KATIA GIUSI LA NOTTE LILLA DELL' ISOLA VIA COLA MONTANO VIA CONFALONIERI GIORGIO MAURIZIO CONCERTO FOTOGRAFICO "SINFONIE IN SCENA" VIA DE CASTILLIA VIA FARINI MASSIMILIANO MARCO FOSA ALL'ISOLA PIAZZA FIDIA VIA SARIGLIANO ANTONIO CLAUDIO LA NOTTE LILLA DELL'ISOLA VIA JACOPO DAL VERME PIAZZALE LAGOSTA VINCENZO ROSSELLA STREET ART. COLORIAMO INSIEME LA CITTÀ VIA LARIO VIA MENABREA FABRIZIO ANTONIO ISOLA KULT PIAZZA MINNITI VIA PASTRENGO PIER VITO ANTONIO BIODDOMENICA E FESTA ADA STECCA VIA GUGLIELMO PEPE **MILANO** VIA FOLA GIORDANO MICHELE "ASSIGLIAMENTO E MODA NEI MANIFESTI DEL XX SECOLO" VIA POLLAIUOLO VIA PORRO LAMBERTENGHI STEFANO LA FESTA DI VIA BORSIERI VIA ROSSELLINI VIA MEDARDO ROSSO KELLY BOTTIGHE E FATTORIE SOTTO I GRATTACIELI PIAZZA SANTA MARIA ALLA FONTANA VIA SASSETTI ROBERTO GO OVERI CULTURE AND MUSIC FROM EUROPE VIALI HAZARIO SAURO VIA SEBENICO ROBERTO GO OVERI ERUTTER IN CONCERTO PIAZZALE SEGRINO VIA SERCHIO ANNA GREEN CHRISTMAS VIA SPALATO PIAZZA SPOTORNO GIANLUIGI ANTO ASPETTANDO BARO NATALE VIALE STELVIO VIA STRACONE MARCO NATALE CON LE BOTTIGHE SOTTO I GRATTACIELI VIA TARAMELLI VIA TRADON DI REVEL CLAUDIA GO OVERI NICOLA SERGIO SOLO VIA TOCE VIA TRAU **PERSONE** ALESSANDRO **EVENTI** GO OVERI RUSCONI IN CONCERTO VIA VOLTURNO VIALE ZARA AH-UH MILANO JAZZ FESTIVAL VIA ALESSANDRO VIA ANGELO DELLA PERGOLA DANIELA DAVIDE ROXE PIAZZA CLAUDIO AFFIO PIAZZALE ARCHINTO ANGELA ANNA GEMMA



**L'ISOLA E LE SUE PIAZZE:
GLI ATTORI COINVOLTI**

7

- ISTITUZIONI
- ASSOCIAZIONI
- COMMERCIANTI / RISTORATORI
- CULTURA (TEATRO, SCUOLE, ARCI)
- ABITANTI DELL'ISOLA
- LAVORATORI DELL'ISOLA E ABITANTI DELL'ISOLA
- LAVORATORI DELL'ISOLA E ABITANTI ALTROVE

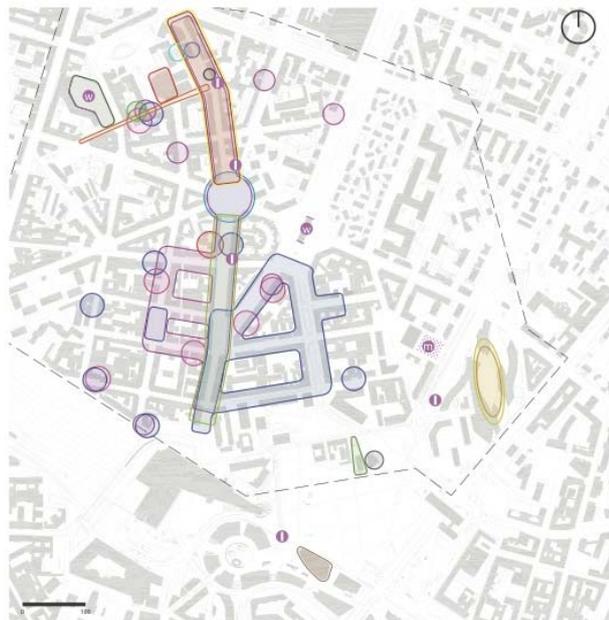
POLE CLUB MILANO 1963



L'ISOLA
tutto un mondo dentro la città



La distribuzione degli eventi nel quartiere



Arredi urbani "isola e le sue piazze"

- ① sistemi ambientali
- ② meridiane
- ③ murali

Eventi

- 09.05.15 Ah-um Milano jazz festival
- 06.06.15 Boxe
- 06.06.15 Fedora, una settimana al femminile nel quartiere Isola
- 12.06.15 Days of the Districts
- 02.07.15 2' Edizione swing & fish/street food
- 09.07.15 La Notte Lilla dell' Isola
- 28.07.15 Concerto fotografico "Sinfonie in scena"
- 10.09.15 Lo Yoga all'Isola
- 17.09.15 La Notte Lilla dell' Isola
- 20.09.15 Street art: coloriamo insieme la città
- 24.09.15 L'arte del cesello
- 25.26.27.09.15 Isola Kult
- 04.10.15 Biodomenica e festa ADA Stecca
- 16.10.15 Vernissage "Abbigliamento e Moda nei manifesti del XX secolo"
- 18.10.15 La festa di via Borsieri
- 25.10.15 Botteghe e fattorie sotto i grattacieli
- 21.11.15 Go over! Culture and music from Europe
- 12.12.15 Green Christmas
- 12.12.15 Go Over! Brutter in concerto
- 13.12.15 Aspettando Babbo Natale
- 20.12.15 Natale con le botteghe sotto i grattacieli



notte lilla 17/09/2015

Spazi pubblici usati dagli eventi



Arredi urbani "isola e le sue piazze"

- I sistemi ambientali
- II meridiane
- W murales

----- percorso evento

- | ● performance | ● arte/cinema | ● food |
|--------------------------------|--|-------------------------------|
| 5. Laboratorio musica in gioco | 18. collezione di grafiche d'autore | 1. 2. 3. La Pilsa Sel' Panzer |
| 6. 9i music | 19. la bella Europa nei suoi manifesti futuristi | 4. Beershow |
| 7. smack up quartet | 20. creacionismo | |
| 8. concerto di neri ribelle | 21. flash Curs | |
| 9. la voce di pacita fernandez | 22. Concerto | |
| 10. the spooky steps | | |
| 11. etnojaz | | |
| 12. gezzz duo | | |
| 13. in suo tuone vecchie | | |
| 14. la panna | | |
| 15. james Taylor quartet | | |
| 16. miko fal Boixa quartet | | |
| 17. 4j set | | |



Percorsi tematici

l'Isola calendario eventi news mappe percorsi area media ENG

L'ISOLA
tutto un mondo dentro la città

Mag 29 Il Distretto Isola, un
2017 lun esempio, caso di
vai al calendario >

Newsletter
la tua e-mail
Iscriviti

INFORMAZIONI

Arte Cultura Food Drink Artigianato Design Moda Shopping

A screenshot of the L'ISOLA website. The page features a purple header with the title "Percorsi tematici" and a navigation menu with links for "l'Isola", "calendario eventi", "news", "mappe percorsi", "area media", and "ENG". Below the header is a large image of a city skyline at sunset. On the left side, there is a sidebar with the L'ISOLA logo and tagline "tutto un mondo dentro la città". Below the logo, there is a date and event announcement: "Mag 29 2017 lun Il Distretto Isola, un esempio, caso di vai al calendario >". Further down is a "Newsletter" section with the text "la tua e-mail" and an "Iscriviti" button. At the bottom of the sidebar is an "INFORMAZIONI" link. The main content area below the cityscape image contains four icons representing different themes: "Arte Cultura", "Food Drink", "Artigianato Design", and "Moda Shopping".

L'isola
calendario eventi
news
mappe percorsi
area media
ENR

arte&cultura

A Isola il patrimonio artistico, architettonico e culturale si articola nel quartiere con numerosi e vari elementi di attrazione: importanti elementi storici (come la Fonderia Napoleonica Eugenia o Mercury di Thaon di Revel); gallerie d'arte e spazi espositivi lungo gli assi composti dalle vie Porro Lambertenghi-Farini e Thaon Di Revel-Arese-Pastrengo- Ugo Bassi; il tessuto urbano ottocentesco dell'espansione berutiana che conferisce il carattere del quartiere; i teatri Verga, Sala Fontana e il Blue Note; diverse fondazioni e associazioni culturali come la Fondazione Catella e Ada Stecca di via De Castilia; un recente repertorio di architettura contemporanea (dal Bosco Verticale, al padiglione Unicredit di piazza Gae Aulenti alla Casa della Memoria di via Confalonieri).



Mag 29 2017

Il Distretto Isola, un esempio, caso di



Arte&Cultura

Gallerie d'arte e spazi espositivi

- 1 Circoloquadro
- 2 Art and Gallery
- 3 Ostrakon
- 4 Rosenberg
- 5 Brand New Gallery
- 6 Giuseppe Pero
- 7 Giovanni Bonelli
- 8 arte zara LabGallery
- 9 Milano Manifesti

Fondazioni e associazioni culturali

- 10 Ada Stecca
- 11 Arci Métissage
- 12 Fondazione Catella
- 13 Fonderia Napoleonica
- 14 Fonderia Mercury
- 15 Zona K

Architettura

- 16 Santuario Santa Maria alla Fontana
- 17 UniCredit Pavilion
- 18 Casa della Memoria
- 19 Bosco Verticale
- 20 Belvedere, Palazzo Lombardia

Teatri e Musica

- 21 Teatro Sala Fontana
- 22 Teatro Verdi
- 23 Blue Note





Cosa insegna il progetto L'Isola e le sue piazze?

PLURALISMO

*Processo di interlocuzione e di ascolto attivo dei soggetti locali
(forte partenariato locale come condizione di successo del progetto)*

INTEGRAZIONE

tra distrettualità commerciale, spazio pubblico e attrattività urbana

REPLICABILITÀ

*Contiguità e sinergia tra Distretto del commercio, ambiti di trasformazione urbana e nodi di
accessibilità pubblica (M5/TPL superficie)*



Comune di Milano



DUC
Distretto
Urbano del
Commercio
MILANO
Isola



**SERVICES OF THE
DUC - DISTRICT OF COMMERCE of PAVIA**

<p>PLATFORM Discover the historic center of Pavia: trade, tourism and events on the website edited by the DUC. www.pavialcentro.it DUC - Distretto Urbano del Commercio #pavialcentro</p>	<p>APP All the cultural and commercial attractiveness of Pavia right on your smartphone: shopping, monuments, tours, events and services. www.atpavia.it</p>	<p>E-COMMERCE Simby is the e-commerce of the DUC that permits you to buy online and receive at home products from the stores of Pavia. www.simby.it</p>	<p>INFOPOINT At the train station of Pavia. Tourist informations, luggage storage, selling of gadgets and local products, bicycle rental. (+39) 0382 538769 infopointpavia@gmail.com</p> <p>FREE WI-FI The service is available in many parts of the city all day for a total of 3 hours a day completely free. info: www.pavialcentro.it</p>
---	---	--	--

Milano Regione Lombardia Comune di Pavia

**DUC PAVIA (72.205 abit.),
MAPIC Cannes, novembre
2015**

Distretto dell'attrattività 2014 - Pavialcentro

Capofila: Comune di Pavia

Soci Fondatori del Distretto:

ASM Pavia (*multiutility*), Camera di Commercio, ASCOM e Confesercenti



Soggetti coinvolti:

• ASCOM provinciale, Confesercenti provinciale, Università degli Studi di Pavia, Coldiretti, Spazio Geco-Coworking, Labora-Coworking, Servizi di Comunicazione Bitvark, Associazione di secondo livello "Terzo Tempo", Cooperativa Progetti

Azioni

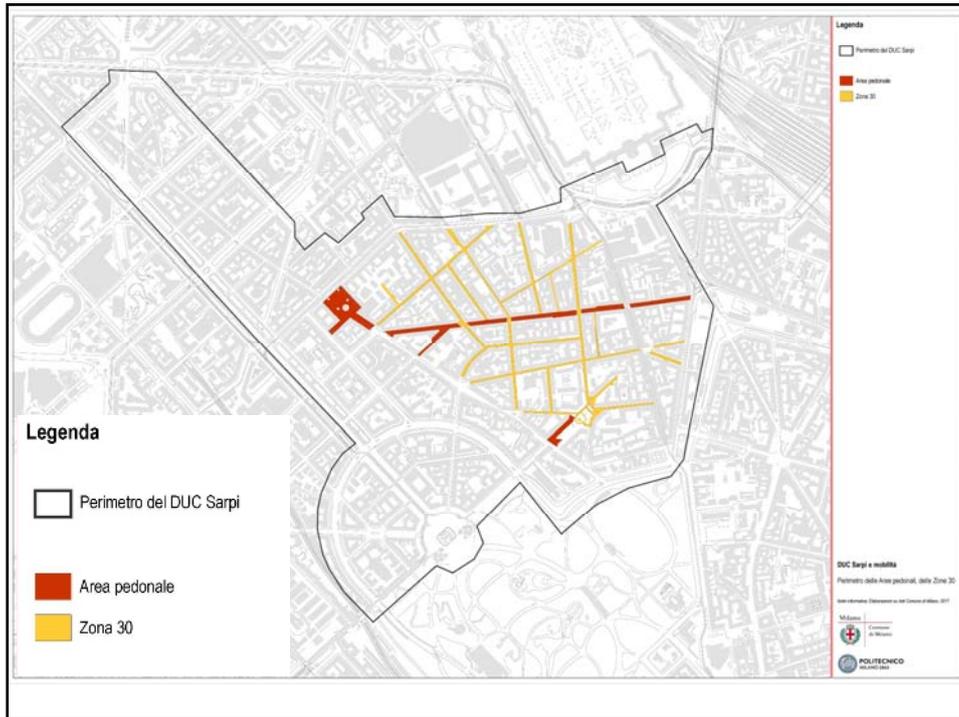
- "Simby-Outlet": realizzazione di un portale e-commerce integrato con la piattaforma #pavialcentro.
- Realizzazione di una Sala polivalente presso i locali comunali del mercato coperto di Pavia "Mercato Ipogeo": si tratta di una struttura architettonica aperta alla cittadinanza, adatta alla realizzazione di eventi culturali, laboratori e corsi di formazione.
- Realizzazione di un Info Point presso la Stazione dei Treni di Pavia. La struttura verrà utilizzata anche come spazio per il ricovero e l'affitto di biciclette sia a turisti che a residenti, e per il ricovero dei bagagli, servizio non ancora attivo in città.

Ztl, gli abitanti ci guadagnano e i commercianti anche

La ricerca del Politecnico di Milano

di Lidia Baratta, Silvia Favasuli, Lidia Baratta e Silvia Favasuli





Via Paolo Sarpi
Milano



Comune di Milano, Bando integrale di gara

***Affidamento del servizio per l'ideazione e realizzazione di attività
per la valorizzazione e promozione dell'area cittadina individuata
nel DUC Sarpi***

**Importo a base d'appalto:
€ 96.500,00 (IVA esclusa)**

(G.U. 16 ottobre 2017 - scad. 15 novembre 2017)



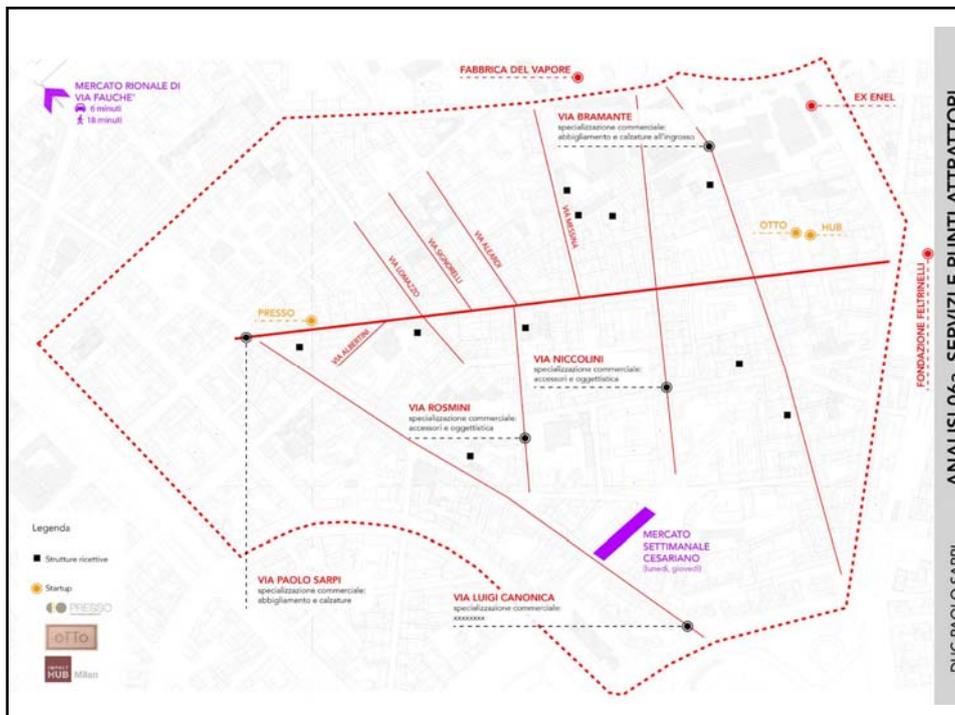
Comune di Milano, Piano di Governo del Territorio (PGT,) Piano delle Regole, 2012

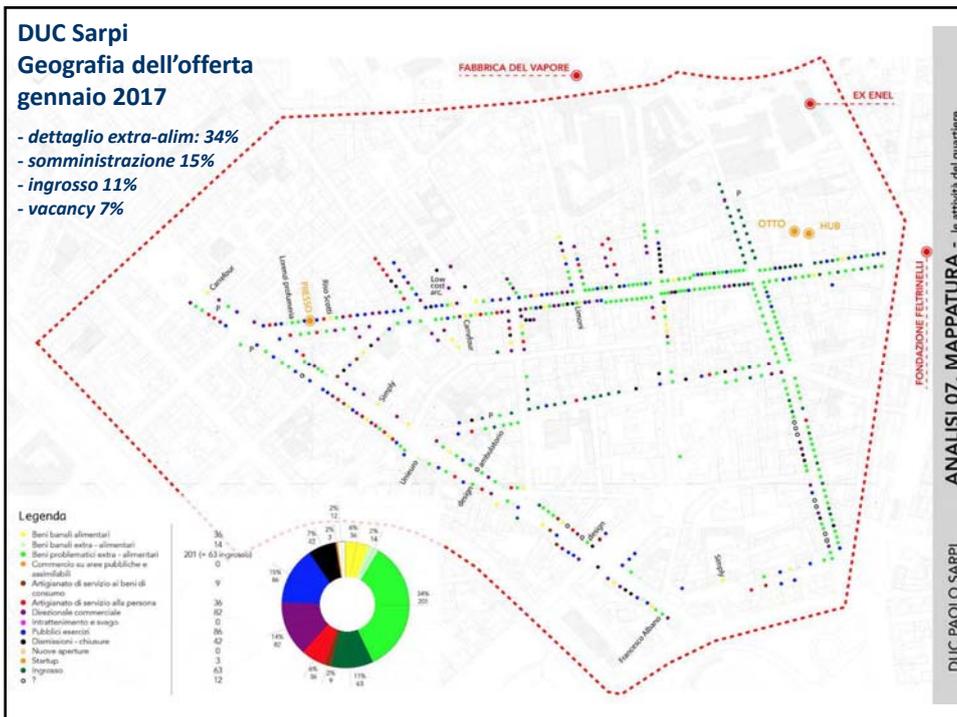
CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI COMMERCIALI
art. 25 Attività di vendita al dettaglio su area privata

2. (...) Si considerano “centri commerciali naturali”:

- a. le aree comprese nei perimetri dei Distretti Urbani del Commercio iscritti nell'apposito elenco della Regione Lombardia;
- b. le gallerie commerciali urbane, storicamente definite o ricavate dal recupero di superfici esistenti in edifici vincolati, che si affacciano ad un passaggio pubblico o di uso pubblico già esistente;
- c. i mercati comunali su aree pubbliche, anche coperti;
- d. gli eventuali ulteriori tratti stradali, caratterizzati da una presenza continua e significativa di attività commerciali, pubblici esercizi e altri servizi a fronte strada, che verranno periodicamente riconosciuti come tali con appositi atti ricognitivi del Comune.

FORUM URBANO ALL'ANNO 1863





Luca Tamini
Luca Zanderighi

Dismissioni commerciali e resilienza

Nuove politiche
di rigenerazione urbana



biblioteca dell'economia d'azienda

Egea

Il riuso dei grandi contenitori urbani, piazza Cordusio, Milano





Comune di Milano, Piano di Governo del Territorio (PGT,) Piano delle Regole, 2012

CAPO IV – CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI AREE PARCHEGGIO

art. 29 Parcheggi relativi alle superfici commerciali (...)

3. Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi per i servizi commerciali insediati in aree pedonali e ZTL senza limitazioni temporali.

Ex Palazzo delle Poste, 2016-17, piazza Cordusio 3, Milano
(slp: 14.000 mq; proprietà: Blackstone; costo opere: 20 milioni di euro)





Asti Architetti



Starbucks Reserve Roastery & Tasting Room, Seattle WA

Ikea City Store, Amburgo, 2015
ex insediamento produttivo
18.000 mq.



George MacDonald
Next's Lord Wolfson se-
tone for retail prospect

Home > Stores

Story gallery: Ikea downsizes with experimental store format

21 July, 2014 | By John Ryan



Hamburg is home to Ikea's first 'Citystore', a new format with a smaller store footprint designed to cater to urban shoppers.

Share this article

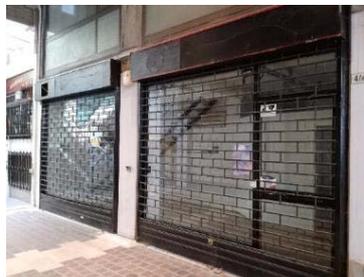


Ikea City Store, Amburgo, 2015
ex ambito produttivo, 18.000 mq.



Politiche attive per il centro storico di Parma: linee guida e indirizzi strategici per il commercio

Parma, febbraio 2017



Amb.	ID. Tav.	Indirizzo	Civico	N. vetine	Rilievo fotografico
3	21	Via Borghesi Giambattista	150	1	
3	22	Via Borghesi Giambattista	16B	2	
3	23	Via Verdi Giuseppe	6/A	5	
3	24	Via Picaudi Paolo Maria	2/B	1	

Settore Sviluppo economico
 Servizio Attività produttive e Promozione del territorio

 Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
 URB&COM Laboratorio Urbanistica e Commercio

Atlante degli spazi sfitti (n. 449 unità)
PIANO STRATEGICO PER IL CENTRO STORICO

**Red Feltrinelli
 Parma, ex
 banca, 2012**

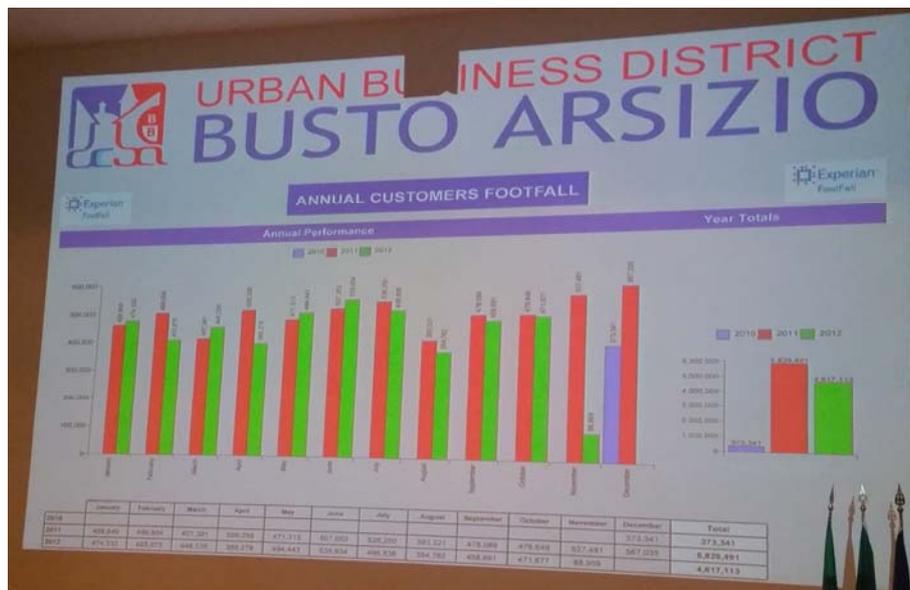
Linee di indirizzo del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile PUMS 2015-2025 (G.C. 2015-269 del 23/09/2015)

La sinergia con altri strumenti di settore permettono una visione complementare della complessità delle dinamiche trattate

Ripartizione modale degli spostamenti non sistematici interni a Parma

MODO	ACQUISTI			COMMISSIONI			SVAGO / ALTRO ♦		
	TOT.	M	F	TOT.	M	F	TOT.	M	F
Piedi	9,2%	9,7%	8,9%	10,8%	10,9%	10,8%	13,8%	13,3%	14,2%
Bici	25,8%	23,0%	28,1%	32,3%	32,5%	32,2%	29,3%	35,2%	24,8%
Auto	49,2%	49,1%	49,3%	38,9%	37,9%	39,7%	47,6%	37,1%	55,3%
Moto	4,4%	8,6%	0,9%	5,7%	9,8%	2,4%	4,9%	10,5%	0,7%
Bus	11,4%	9,5%	12,9%	12,2%	8,9%	14,9%	4,5%	3,8%	5,0%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%						

Fonte: Linee di indirizzo PUMS (Elaborazione su indagini effettuate nei mesi di giugno e luglio 2015)



Comune di PARMA

Il centro commerciale naturale come strumento di compensazione economica

- *Criteria qualitativi per l'insediamento di medie strutture di vendita in ambito urbano e centrale (ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.lgs 114/98)*
 - meccanismo di valutazione qualitativa che permetta di misurare la sostenibilità delle domande di autorizzazione in termini di imperativi motivi di interesse generale (opportunità insediativa, di razionalizzazione del consumo di suolo, di omogeneità territoriale del servizio commerciale, di minimizzazioni degli impatti socio-occupazionali e territoriali, ...) ai sensi della *Direttiva Servizi 2006/123/CE*
 - complementarietà con la strumentazione urbanistica e i regolamenti comunali vigenti:
 - Piano Operativo Comunale; Piano Strutturale Comunale; Regolamento Urbanistico ed Edilizio; Piano Generale del Traffico Urbano; Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile; Progetti di Valorizzazione Commerciale; Piano di Zonizzazione Acustico; Regolamento di polizia urbana



Settore Sviluppo economico
Servizio Attività produttive e Promozione del territorio
Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
URB&COM Laboratorio Urbanistica e Commercio

Progettualità: compensazioni economiche delle MSV

PIANO STRATEGICO PER IL CENTRO STORICO

Il procedimento di valutazione qualitativa delle nuove domande di autorizzazione MSV

Sintesi del meccanismo di valutazione qualitativa

1. Si definiscono una serie di indicatori di impatto incrementale e dimensionale, socio-occupazionale e territoriale ed ambientale, per ogni indicatore viene assegnato un punteggio commisurato al valore di impatto in una scala crescente da 0 a 5;
2. I valori di ogni indicatore sommati determinano una valutazione sintetica di impatto (Trascurabile, Medio ed Elevato);
3. La domanda di autorizzazione viene accolta qualora si dimostri di azzerare gli impatti attraverso le modalità di compensazione incrementale e dimensionale, socio-occupazionale e territoriale ed ambientale a carico dell'operatore.



Settore Sviluppo Economico
Servizio Attività produttive e Promozione del territorio
Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
URB&COM Laboratorio Urbanistica e Commercio

CRITERI QUALITATIVI PER IL RILASCIO DELLE
AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Comune di Bergamo, Variante al Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, luglio 2017
Il Distretto Urbano del Commercio come strumento di regolazione urbanistica



REGIONE LOMBARDIA - BANDO STO@ 2020
SUCCESSFUL SHOPS IN TOWNCENTERS THROUGH TRADERS, OWNERS & ARTS ALLIANCE
**INIZIATIVE DI INNOVAZIONE A SOSTEGNO E RILANCIO DELLE ATTIVITÀ DEL COMMERCIO IN AREE URBANE
 ATTRAVERSO IL RECUPERO DI SPAZI SFITTI**

Partenariato

Soggetto	Impegno	Ruolo
Amministrazione comunale di Bergamo	Attuazione degli interventi pubblici e definizione degli incentivi ai privati; Revisione della regolamentazione urbanistica in materia di rigenerazione urbana e del consumo di suolo	Coordinatore del progetto Sto@
Associazione del Distretto Urbano del Commercio	Coordinamento degli interventi pubblici e privati del progetto; progettazione e realizzazione di alcuni interventi privati; Monitoraggio dei risultati	Coordinatore operativo del progetto Sto@
Ascom di Bergamo	Progettazione e realizzazione di alcuni interventi privati	Partner
Confesercenti di Bergamo	Progettazione e realizzazione di alcuni interventi privati	Partner
Camera di commercio di Bergamo	Supporto alla predisposizione di un BP	Partner
FIP (Proprietà immobiliare)	Co-finanziamento degli interventi del Distretto	Partner
Immobiliare della Fiera (Proprietà immobiliare)	Co-finanziamento degli interventi del Distretto	Partner
Studio Volpi-Bottega-Michetti Ex Teatro Nuovo (proprietà immobiliare)	Co-finanziamento degli interventi del Distretto	Partner

Il processo di riuso degli spazi sfitti urbani



2 febbraio 2016 - Vicolo Borgo San Lazzaro



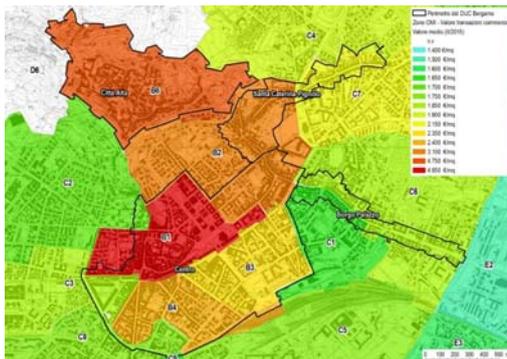
2 maggio 2016



2 febbraio 2016 - Via Zambonate



2 maggio 2016



Comune di Bergamo, Variante al Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, 2017

*Distretto Urbano del Commercio
come strumento di regolazione urbanistica*

Consistenza sistema commerciale ZTL centro:
325 attività economiche urbane (9,8% vacancy)

Zone OMI e polarità del Distretto Urbano:
valori medi relativi alle transazioni degli
immobili commerciali (II semestre 2015):
da 3.100 /mq a 4.950 /mq
(Fonte: Agenzia delle Entrate, 2016)

Comune di Bergamo, Variante al Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, luglio 2017
Il Distretto Urbano del Commercio come strumento di regolazione urbanistica

Assegnazione all'interno del perimetro del distretto urbano di Bergamo di una serie di **premierialità urbanistiche** associate a forme inedite e innovative di compensazione economica gestite direttamente dalla **cabina di regia del distretto**, focalizzate su alcuni elementi di innovazione in ambito regolativo:

- una rideterminazione del peso insediativo e delle aree per servizi pubblici attraverso una sensibile **riduzione e/o eliminazione dell'obbligo di reperimento delle dotazioni minime di parcheggi pubblici** e/o di uso pubblico (o della loro monetizzazione parziale o totale) nei casi di variazione funzionale per l'insediamento di attività commerciali di media e grande dimensione, in presenza di definite condizioni di buona accessibilità pubblica e pedonale (*RIUSO DEI GRANDI CONTENITORI URBANI*)
- nuove modalità di **indifferenza funzionale nei mutamenti di destinazione d'uso ai piani terra** dotati di affaccio su spazio pubblico (fino a 250 mq), come incentivo alle policy di riuso degli spazi sfitti nel tessuto urbano, consentendo di insediare indifferentemente le diverse funzioni nei tessuti delle polarità distrettuali (fatte salve le destinazioni escluse: residenza e commercio all'ingrosso) (*DISMISSIONI COMMERCIALI URBANE*)



REGIONE del VENETO



**Distretti Urbani
del Commercio**
(seminario tecnico)

**Distretti del commercio e politiche di rigenerazione urbana:
esempi qualitativi di progettualità locale**

prof. Luca Tamini
Politecnico di Milano URB&COM Lab

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

Via Bonardi 9 20133 MILANO
MAIL: urbecom@polimi.it