



comuneditrieste
piazzaUnitàd'Italia
34121Trieste
tel0408751
www.comunetrieste.it
Partitaiva002210240321

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

Area Città Territorio e Ambiente

Variante n° 4 al P.R.G.C. “Ex Fiera”

Controdeduzioni alle Riserve in merito alla variante n. 4 al
Piano Regolatore Generale Comunale

Oggetto:

Controdeduzioni alle Riserve in merito alla Variante n. 4 al Piano Regolatore Generale Comunale e contestuale adozione della variante al Piano comunale di settore del commercio e al Piano generale del traffico urbano. Del. C.C. di adozione n. 21 del 06.05.20

RISERVA n. 1

- a) Dai documenti di Variante emerge che all'introduzione nel Piano operativo di una nuova Zona commerciale di tipo H2 non è seguita una altrettanto coerente contestualizzazione nel Livello strutturale-strategico.
Infatti, a fronte dell'individuazione grafica dell'Ambito in questione, in coerenza con la definizione del Piano struttura vigente, la Variante avrebbe dovuto più adeguatamente specificare, a livello di Obiettivi e di Strategie, la connotazione "prevalentemente commerciale" della area interessata rispetto alla definizione di "Ambito della produzione, della logistica, del grande commercio"
- b) La Variante ha stralciato l'indicazione di "Corridoio ecologico" posto lungo il lato sinistro di Via Rossetti e la sua prosecuzione, attraverso P.le De Gasperi, verso V.le Ippodromo presente nel vigente Piano struttura e nella vigente Carta dei valori senza, peraltro, sostenere tale stralcio da appropriate motivazioni.
- c) La Scheda progetto indica la realizzazione dei 150 posti auto pubblici o di uso pubblico nella nuova Zona H2, è necessario esplicitare a livello di Strategie che la funzione di "Parcheggio di attestamento" prevista nel vigente Piano struttura può essere ottemperata mediante tale realizzazione.
- d) L'elaborato PO7 "Sistema della mobilità" allegato alla presente Variante indica una modalità di collegamento del percorso ciclabile tra Via Cumano e V.le Ippodromo che "aggira" P.le De Gasperi, ma non collima con quanto indicato nel Piano struttura.
- e) In considerazione che la Scheda progetto "Ex-Fiera" non prevede il parametro del Rapporto di permeabilità (Rp), si ravvisa l'esigenza che il Comune introduca tale parametro per porsi in linea con la strategia sopra ricordata, anche in considerazione che nella Scheda progetto del PRGC vigente tale parametro viene stabilito.

CONTRODEDUZIONI RISERVA n. 1

- a) In riferimento alla contestualizzazione della nuova zona H2 a livello strutturale e strategico, è stata specificata una prescrizione particolare all'interno dall'elaborato PSI RELAZIONE - Piano struttura , che all'interno della scheda concernente il "sistema della produzione, delle attività marittime , del grande commercio, della ricerca e del turismo", individua i seguenti obiettivi e strategie:

Nuova area del commercio/ area H2/ ex Fiera:

Obiettivi : 1- riqualificazione delle aree degradate

- 2- trasformazione e qualificazione del sistema della viabilità e realizzazione di parcheggi pubblici di attestamento in prossimità del piazzale de Gasperi / via Rossetti
- 3- tutele del paesaggio, dei filari e dei corridoi ecologici

Strategie: Sono da considerare elementi invarianti ciò di cui a seguito specificato:

- 1.1 – Riutilizzo dell'ambito mediante demolizione degli edifici dismessi attraverso la creazione di una nuova centralità urbana con la realizzazione di edificazione prevalentemente commerciale a ridotto impatto ambientale , con la previsione di parcheggi interrati
- 2.1 - Realizzazione di una nuova viabilità con la riqualificazione di Piazzale De Gasperi e La realizzazione di nuove rotatorie di circolazione incluso Piazza Foraggi, implementazione del sistema dei parcheggi di attestamento collocati sulla copertura del nuovo fabbricato
- 3.1 – Riqualificazione del verde esistente e dei filari alberati di interesse ambientale esistenti, potenziamento dei corridoi ecologici mediante connessione con il verde pubblico pensile

In risposta alla richiesta di coerenza tra le previsioni di carattere strutturale introdotte dalla Variante con l'impostazione del quadro degli obiettivi e delle strategie del vigente PRGC per i punti evidenziati alla lett. a). della Riserva n.1 è stato aggiornato l'elaborato PS1 introducendo nelle Strategie gli elementi Invarianti richiesti.

A Livello strutturale- strategico rispetto a quanto stabilito nel Livello operativo (Zonizzazione, NTA Scheda progetto) della Variante per i punti evidenziati alla lett. b) della medesima Riserva si accoglie quanto richiesto con la modifica Elaborati di Variante Piano Struttura PS2 e Carta dei Valori PS3, in modo da ottenere il necessario grado di coerenza delle strategie.

- b) In risposta a tale osservazione è stato ripristinato l'obbligo del mantenimento dei filari esistenti sia Piano Struttura di Variante sia nella carta dei Valori di variante con l'implementazione prescrittiva di connessione con il verde pensile di previsione.
- c) I 150 posti auto pubblici o di uso pubblico nella nuova Zona H2 trovano esplicito riferimento come " Parcheggi pubblici di attestamento" nel citato Piano struttura di Variante e trovano ulteriore conferma normativa all'interno della Scheda Progetto Prescrittivo PO3. Viene pertanto mantenuta

Controdeduzioni alle Riserve in merito alla Variante n. 4 al Piano Regolatore Generale Comunale

la coerenza strategica delle funzioni di attestamento previste dal Piano.

- d) Si accoglie la riserva regionale modificando il Piano Struttura. Il Piano Generale del Traffico Urbano pre-vigente non risulta invece in contrasto con la presente previsione progettuale.
- e) Il parametro del Rapporto di permeabilità (Rp) **è stato reinserto** all'interno della scheda Progetto Prescrittivo PO3 nella misura del 10% della superficie fondiaria. Per la formulazione del parametro percentuale si è tenuto conto:
- dell'inserimento all'interno della scheda Progetto di una sagoma di sviluppo prospettico limite che riduce fortemente l'impatto urbanistico/ambientale in riferimento alla densità edilizia circostante e che data la forte limitazione in altezza si estende maggiormente sul lotto.
 - della considerazione che il 10% di Rp costituisce elemento migliorativo in quanto la permeabilità attuale è pari a 0%.
 - dell'integrazione nel progetto di un nuovo Piazzale De Gasperi che è urbanisticamente connesso con l'area di intervento. Attualmente il Rp del Piazzale si avvicina allo 0%, con in nuovo progetto sarà il 100% permeabile. Si può considerare pertanto, dato che si tratta di progetto unitario, che sommando le superfici costruite e le superfici libere incluso Piazzale De Gasperi si ottiene un Rp pari al 35% .

RISERVA n. 2.1

Tale Riserva è formulata al fine di garantire che l'insediamento commerciale previsto si inserisca armonicamente nel contesto territoriale di riferimento, e dovrà declinare, in ragione dei nuovi parametri urbanistico-edilizi individuati, alcuni ulteriori e più precisi criteri di indirizzo tipologico-architettonico per guidare il successivo Strumento attuativo nella pianificazione urbanistico-edilizia del Comprensorio della ex-Fiera.

CONTRODEDUZIONI RISERVA n. 2.1

Come già accennato sulla controdeduzioni n.1, si è data risposta alla giusta osservazione in merito all'inserimento armonico nel contesto territoriale di riferimento, attraverso un maggior dettaglio riguardante gli "Elementi principali prescrittivi di progetto" contenuti nella scheda Progetto Prescrittivo PO3.

I criteri di indirizzo tipologico/architettonico sono esplicitati come segue:

Elementi principali prescrittivi di progetto:

- d) Realizzazione di una doppia corsia in via Rossetti nel tratto di intersezione con via Revoltella e Piazzale De gasperi con un arretramento del fronte edificato di 5m dall'attuale confine edificabile. Si prescrive l'uso di materiali ecologici e asfalti fono assorbenti
- f) Si prescrive che in sede di Piano Attuativo dovrà essere redatto progetto coerente del Verde
- g) In sede di pianificazione attuativa dovrà essere previsto uno studio acustico-previsionale
- h) I criteri di indirizzo tipologico architettonico dovranno essere improntati in un unico organismo edilizio con volumetrie fluide e dinamiche di basso impatto, con materiali innovativi quali cemento fotocatalitico , materiali atossici e di riciclo secondo i concetti dello Sviluppo Sostenibile. L'isolamento termico ed acustico dovrà avere caratteristiche di traspirabilità e igroscopicità, e il tutto dovrà essere integrato con il progetto del verde pensile.

La scheda Progetto Prescrittivo PO3 contiene inoltre un preciso vincolo tipologico riguardante lo sviluppo prospettico limite su via Rossetti in cui viene indicato il rapporto tra strada e altezza del nuovo edificio. Dalla sagoma dello sviluppo limite si evince il vincolo teso a ottenere un ridotto impatto ambientale e si indirizza il futuro sviluppo architettonico del fabbricato.

RISERVA n. 2.2

Nella definizione delle eventuali destinazioni non prevalenti si dovrà tener conto che lo Studio sulla viabilità (facente parte della variante al Piano di settore del commercio) ha dimostrato la sostenibilità degli interventi previsti limitatamente alla componente commerciale di vendita al dettaglio configurata come "Centro commerciale".

Ne consegue che l'eventuale ammissibilità di funzioni ulteriori rispetto a quelle proprie del Centro commerciale dovrà essere preceduta da una verifica di sostenibilità viabilistica analoga a quella effettuata per la componente commerciale.

CONTRODEDUZIONI RISERVA n. 2.2

Viene stabilita nella nuova Zona H2 la prevalenza dell'attività commerciale di vendita al dettaglio e la complementarietà per le altre destinazioni d'uso ammesse, al pt.6 del Elaborato PO3_Schede di Progetto – "Ex Fiera". Il Centro Commerciale viene così normato:

Destinazioni d'uso ammesse:

Prevalente:

- Commerciale al dettaglio

Complementari:

- Servizi e attrezzature collettive
- Direzionale
- Artigianale
- Alberghiera
- Parcheggi ed autorimesse.

Il tutto relativo alle seguenti destinazioni d'uso: a) commerciale al dettaglio 15.000 mq b) ristorazione mq 1.000,00; c) palestra/fitness/area ludica mq 5.000,00. Dette verifiche sono parte integrante dell'aggiornamento dello Studio di Impatto sulla Viabilità (SIV), di cui costituiscono un allegato.

RISERVA n. 2.3

- a) Si ritiene che non vengano esplicitati puntualmente gli Standard definiti nell'Allegato Bbis della L.R. 29/2005 sia in riferimento alla superficie di vendita (200%) per le attività commerciali al dettaglio, sia per quei servizi diversi da quelli esclusivamente commerciali (100% della superficie utile).
Al fine di garantire il rispetto degli standard definiti dalla Variante, si ritiene che nella Scheda progetto si debba specificare in maniera più esplicita che i parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere funzionalmente ed eventualmente fisicamente separati da quelli ad uso esclusivo del Centro commerciale e che dovranno, comunque, rispettare gli standard sopra richiamati.
- b) Si dovrà verificare l'indicazione contenuta nella Tav. PO7 "Sistema della mobilità", che rappresenta un'ampia area destinata a "Parcheggi di superficie" nella porzione meridionale della Zona H2, rispetto alla localizzazione e quantificazione del parcheggio pubblico o di uso pubblico previsto dallo Studio della viabilità.
- c) Si dovrà verificare l'indicazione contenuta nella Tav. PO7 "Sistema della mobilità", che rappresenta un'ampia area destinata a "Parcheggi di superficie" nella porzione meridionale della Zona H2, rispetto alla localizzazione e quantificazione del parcheggio pubblico o di uso pubblico previsto dallo Studio della viabilità.

CONTRODEDUZIONI RISERVA n. 2.3

- a) In osservanza alla riserva n°2.3, comma a) si riporta integralmente quanto modificato nella scheda Progetto Prescrittivo PO3. In colore rosso sono evidenziate le modifiche che riguardano complessivamente l'insieme delle risposte alle Osservazioni.

1. Descrizione

L'area della ex Fiera costituisce una zona importante per la qualificazione dell'intero quartiere e per la realizzazione di un polo commerciale, di svago e di ritrovo che restituisce all'ambito una nuova centralità urbana.

2. Obiettivi

Il progetto di riqualificazione dell'area Ex Fiera, attraverso la creazione di un unico polo commerciale/ricreativo, prevede di perseguire i seguenti obiettivi:

- *la riorganizzazione degli spazi ad uso collettivo, mediante l'implementazione dei filari ecologici e la loro connessione con le nuove aree verdi pensili;*

- *il rafforzamento della connessione tra area Ex fiera e Piazzale De Gasperi con un sistema di percorsi pedonali;*
- *la realizzazione di parcheggi sia in copertura che interrati;*
- *la riqualificazione viabilistica generale e del Piazzale De Gasperi;*

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

- a) *La costituzione di una nuova centralità alla scala urbana e del quartiere dovrà essere assicurata dalla realizzazione di adeguati spazi verdi e aperti al pubblico ed un nuovo parco urbano in Piazzale De Gasperi.*
- b) *Sul lato ovest dell'area dovrà essere prevista una connessione pedonale tra via Settefontane e l'intersezione tra via Rossetti e via Revoltella.*
- c) *Definizione di un fronte urbano su via Settefontane, con annessa realizzazione di un nuovo percorso pedonale.*
- d) *Realizzazione di una doppia corsia in via Rossetti nel tratto fra l'intersezione con via Revoltella e piazzale De Gasperi con un arretramento del fronte edificato di 5 m dall'attuale confine edificabile. Si prescrive l'uso di materiali ecologici e asfalti fonoassorbenti.*
- e) *La realizzazione del nuovo edificio e la riqualificazione degli spazi aperti dovranno rispettare elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche (classe A o B), utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere il manufatto edilizio il più possibile "energeticamente autosufficiente", di permettere il risparmio sui costi di gestione, di rispettare il principio di "invarianza idraulica" (attraverso la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche).*
- f) *Si prescrive che in sede di Piano Attuativo dovrà essere redatto progetto coerente del Verde*
- g) *In sede di pianificazione attuativa dovrà essere previsto uno studio acustico-previsionale*
- h) *I criteri di indirizzo tipologico architettonico dovranno essere improntati in un unico organismo edilizio con volumetrie fluide e dinamiche di basso impatto, con materiali innovativi quali cemento fotocatalitico , materiali atossici e di riciclo secondo i concetti dello Sviluppo Sostenibile, l'isolamento termico ed acustico dovrà avere caratteristiche di traspirabilità e igroscopicità, e il tutto dovrà essere integrato con il progetto del verde pensile.*

4. Parametri quantitativi prescrittivi

Rc: max 75% secondo la sagoma limite di sviluppo indicata dalla scheda progetto

Controdeduzioni alle Riserve in merito alla Variante n. 4 al Piano Regolatore Generale Comunale

H max 16,50 m; 27,00 m sul 30% della Sc

Rp max 10%

Df min 10,00 ml

DA min 50 alberi/ha di sf

DAR min 60 arbusti/ha di sf

Verde Pubblico (anche pensile) min 20% di Sf

I Parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste secondo le quantità stabilite al successivo art. 103. Gli Standard sono definiti nell'Allegato Bbis della L.R. 29/2005 sia in riferimento alla superficie di vendita (200%) per le attività commerciali al dettaglio, sia per quei servizi diversi da quelli esclusivamente commerciali (100% della superficie utile).

Deve essere previsto un aumento dei parcheggi pubblici o di uso pubblico per 150 posti auto (ulteriori rispetto ai parcheggi propri previsti per l'intervento). Si prescrive che i parcheggi pubblici, intesi come "parcheggi di attestamento", devono essere accessibili dall'esterno indipendentemente dalle attività derivate dalle destinazioni d'uso ammesse

Opere di urbanizzazione:

Le opere di urbanizzazione devono essere concordate in fase di redazione degli strumenti attuativi. In tale fase deve essere verificato l'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità e sulle reti tecnologiche, con particolare riferimento alla Via Rossetti, prevedendone un adeguato allargamento finalizzato alla realizzazione di un doppio senso di marcia nel tratto compreso tra piazzale De Gasperi e Via Revoltella e tutte le trasformazioni necessarie per rendere più fluido il traffico nell'area di influenza (dagli assi Rossetti/Piccardi a piazzale De Gasperi, da via Revoltella a piazza Foraggi).

Dovranno essere realizzati due innesti separati, per le merci e per la clientela, indicativamente su via Settefontane e sul tratto piazzale De Gasperi/via Revoltella. La nuova disciplina circolatoria prevista per via Rossetti e v.le dell'Ippodromo, nonché per p.le De Gasperi, impone che risultino del tutto impediti gli attraversamenti di corsia e le svolte a sinistra; il sistema circolatorio adottato è impostato su immissioni e diversioni in destra, essendo le svolte a sinistra sostituite da inversioni di marcia in corrispondenza delle nuove rotonde introdotte. Devono inoltre essere realizzate le relative opere di adeguamento, includendo la riqualificazione di Piazzale De Gasperi (anche con la previsione di un nuovo spazio pubblico con la riorganizzazione complessiva del piazzale), i percorsi pedonali, gli spazi sosta, le aree verdi e di arredo urbano con aree giochi per bambini (con la realizzazione di un adeguato giardino pubblico pensile nelle aree interne al comprensorio). Si prescrive che l'avviamento degli esercizi commerciali

Controdeduzioni alle Riserve in merito alla Variante n. 4 al Piano Regolatore Generale Comunale

sia subordinato alla previa esecuzione di tutte le opere e le misure viabilistiche, comprese quelle di carattere gestionale-regolamentare.

5. Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Prevalente:

- Commerciale al dettaglio

Complementari:

- Servizi e attrezzature collettive

- Direzionale

- Artigianale

- Alberghiera

- Parcheggi ed autorimesse.

La sostenibilità dell'intervento è ammessa nei limiti degli incrementi dei flussi di traffico previsti dallo studio di impatto sulla viabilità di cui alla variante 2019 al Piano di Settore di Commercio.

- b) Si accoglie la riserva regionale, precisando che il nuovo parcheggio è in realtà collocato sulla sommità dell'esercizio commerciale.
- c) Si accoglie la riserva regionale, precisando che il nuovo parcheggio è in realtà collocato sulla sommità dell'esercizio commerciale.

RISERVA n. 3

- a) Relativamente alla dimostrazione del rispetto della lett. a) del co. 5: “nuovo o diverso fabbisogno insediativo rispetto a quello già previsto negli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati che non può essere soddisfatto attraverso l'utilizzo delle zone esistenti disponibili ovvero la modifica delle relative norme di attuazione”, si rileva che la Relazione ha analizzato il bacino di utenza potenziale della nuova Zona H2 e ha svolto una comparazione di tipo “commerciale” con altre iniziative presenti nel territorio comunale, ma non ha motivato perché l'ulteriore fabbisogno insediativo non possa trovare collocazione in Zone omogenee già previste nel vigente PRGC che ammettono la realizzazione di Grandi strutture di vendita (ad esempio la Zona dell'ex Silos e quella della Ex-Maddalena) in conformità al vigente Piano di settore del commercio.
- b) In merito alla dimostrazione del rispetto della lett b) del co. 5: “la saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative relative al nuovo o diverso fabbisogno insediativo”, si rileva che la Relazione evidenzia una generica non comparazione con altre attività presenti nel territorio comunale, ma non svolge una disamina analitica delle eventuali potenzialità derivanti dal mancato completamento e dalla saturazione di Zone commerciali già previste dal PRGC.
- c) Relativamente Relativamente alla dimostrazione del rispetto del p.to 2), lett. d) sempre del co.5: “la compatibilità viabilistica e ambientale della scelta di localizzazione degli esercizi di Grande struttura” come evidenziato nelle premesse la deliberazione di adozione della Variante dà conto di aver acquisito il parere di cui all'art.166, co. 1, lett. a) della L.R. 26/2012 da parte del competente Servizio Lavori pubblici, Infrastrutture di Trasporto e Comunicazione della Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio della Regione Friuli Venezia Giulia, espresso con nota prot. 183476 del 19.11.2013.
- Nello Studio della Viabilità (Cap. 4) viene fatto osservare che la viabilità autostradale e la viabilità di Primo livello individuata dal PRITMML non sono direttamente interessate dagli effetti insediativi previsti dalla Variante e che l'incremento di traffico stimato sulla Strada di Cattinara non è suscettibile di apportare significative penalizzazioni al flusso veicolare su Via Carnaro ed al livello di servizio complessivo dell'intersezione a livelli sfalsati con la Grande Viabilità Triestina (GVT).
- E' necessario che, in assenza di una formale e specifica valutazione regionale sulla sostenibilità viabilistica relativa alla Variante stessa, venga dato conto con maggiore accuratezza delle sintetiche argomentazioni profuse nei confronti di questa importante condizione nello Studio della Viabilità.

CONTRODEDUZIONI RISERVA n. 3

- a) Si sottolinea innanzitutto che la presente variante urbanistica viene promossa nell'ambito di una **compatibilizzazione e di una sinergia di interessi pubblici e privati** così esplicitabili: da un lato vi è l'esigenza da parte del soggetto proponente di attuare il progetto di riqualificazione urbana in esame con superfici e destinazioni d'uso rispondenti ai propri intendimenti imprenditoriali ed alle condizioni di mercato, dall'altro l'interesse pubblico deriva dal **recupero** di un'area da tempo dismessa, dalla **realizzazione di significative opere di miglioramento infrastrutturale** e dalla possibilità di ottenere **nuovi servizi e nuove occasioni lavorative** offerti per la cittadinanza. L'intervento nell'area in esame è senz'altro sostenuto da una **politica di recupero** del territorio piuttosto che di espansione edilizia, in quanto l'area risultava già inserita nel PRGC quale area della grande trasformazione, e pertanto era da tempo destinata ad una riconversione insediativa. Riguardo alla possibilità di intervenire in altri contesti urbansitici quali le **zone dell'ex Silos e della ex Maddalena**, si fa rilevare che trattasi di **aree con caratteristiche dimensionali e localizzative non simili ed iniziative imprenditoriali già in atto, rispondenti a specifici business plan; queste aree non costituiscono quindi scenari alternativi alla presente proposta**; in particolare, l'iniziativa l'ex Silos, già da tempo avviata, prevede la realizzazione - unitamente alle attività commerciali - di un ampio centro congressi e della nuova stazione autocorriere in adiacenza della stazione ferroviaria di piazza Libertà; l'iniziativa ex Maddalena, la cui realizzazione è iniziata molti anni fa lungo via dell'Istria-via Marenzi, ha già comportato la costruzione di complessi residenziali, mentre la parte commerciale (ancora in fase di riprogettazione dopo l'esaurimento di precedenti tentativi) pare destinata precipuamente al settore alimentare con superfici di vendita complessive di un ordine di grandezza inferiore a quello necessario al proponente del comparto ex Fiera. Si evidenzia infine che lo scenario di sviluppo del comparto commerciale cittadino è stato debitamente analizzato nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica allegata alla presente variante PRGC, la cui *sostenibilità* ha trovato in quella sede una piena ulteriore conferma.

Ad integrazione ed a sostegno di quanto sopra argomentato, si riportano di seguito alcuni ulteriori dati reperiti sulle due strutture ex Silos ed ex Maddalena, i quali ne confermano la caratterizzazione completamente diversa rispetto al caso dell'ex Fiera, oggetto della presente variante PRGC.

Gli **ex Magazzini Silos di Trieste** sono un'importante testimonianza di **archeologia industriale**, compresa fra il sito del Porto Vecchio e la Stazione Centrale. L'imponente struttura, con pianta a forma di U, era adibita alla conservazione del grano e fu costruita nel decennio a partire dal 1870. Il **progetto di riuso** (*e non di nuova costruzione come nel caso dell'ex Fiera*) prevede la realizzazione, negli spazi al piano terra della testata, nelle ali e nella cava centrale (coperta con struttura in acciaio e vetro), di un centro commerciale, un hotel, attività artigianali di

servizio e uffici. Il complesso comprende altresì una stazione ed un deposito per le autocorriere, nonché un centro congressi con quattro sale, di cui una da 900 posti, che saranno oggetto di cessione all'Amministrazione Pubblica. Da informazioni assunte, **l'investimento è stimato dell'ordine di 120 mln€** e quindi di un ordine di grandezza sensibilmente superiore a quello dell'ex Fiera.

Per quanto riguarda il **comparto ex Maddalena**, si riportano di seguito le destinazioni d'uso previste nella variante PRPC anno 2008; come si vede dalla successiva **TAB.1, le dimensioni della superfici di vendita sono in questo caso nettamente inferiori a quelle previste per l'ex Fiera.**

TAB.1 - Destinazioni d'uso previste per il comparto ex Maddalena a Trieste tratte dallo studio di impatto sulla viabilità della variante PRPC - anno 2008

A VALLE (VERSO VIA DELL'ISTRIA)			
destinazioni d'uso	parametro	quantità	udm
CENTRO COMMERCIALE	sup. vendita alimentare	3000	mq
CENTRO COMMERCIALE	sup. vendita non alimentare	2000	mq
ALBERGO	numero camere	140	unità
APPARTAMENTI	numero unità abitative	100	unità
A MONTE (VERSO VIA MOLINO A VENTO)			
destinazioni d'uso	parametro	quantità	udm
APPARTAMENTI	numero unità abitative	250	unità
CENTRO IGIENE MENTALE	numero addetti	50	unità
GIARDINO PUBBLICO	superficie	2120	mq

Si allega, altresì traendola dall'adeguamento n.2 al Piano Comunale di Settore del Commerciale la tabella riassuntiva dei parametri commerciali e urbanistici (Allegato Ibis), la quale dimostra che - ad eccezione delle aree ex Silos ed ex Maddalena sopra discusse - negli intendimenti dell'Amm.ne Comunale non vi sono al momento altre aree caratterizzate da superfici di vendita analoghe a quelle occorrenti al proponente dell'iniziativa ex Fiera. La superficie di vendita massima è infatti associata alla zona B1 di Campo Marzio, la quale presenta una superficie di vendita massima pari a 5.000 mq.

Si ritengono assolte le previsioni di cui all'art.15 comma 1 lettera b) della L.R. 29/2005.

- b) Come è noto, l'adeguatezza degli spazi, delle destinazioni d'uso, delle connessioni viabilistiche, della visibilità ed in senso più ampio delle "caratteristiche localizzative" si connota quale elemento essenziale per l'efficace insediamento di nuove funzioni commerciali. L'iniziativa imprenditoriale descritta nei documenti di variante PRGC trova al momento una sua completa attuazione nel territorio comunale **solo** nel sito di intervento, il quale, in base alle specifiche valutazioni condotte dal soggetto proponente (obiettivi di clientela, entità dell'investimento iniziale, prospetto costi-ricavi, ecc.), ha tutte le specifiche caratteristiche richieste e bene si presta all'**insediamento di attività commerciali per la vendita di articoli di alto livello di gamma**

correttamente collocati in un involucro architettonico di pregio ed in un contesto di rigenerazione urbana di un'area su cui oggi inistono notevoli volumi edilizi in una consolidata condizione di degrado. Se si escludono gli insediamenti commerciali individuati nella relazione di variante (e cioè le grandi strutture di vendita quali l'ex Silos e la ex maddalena sopra discussi), si sottolinea che **la presente iniziativa non è comparabile per obiettivi di clientela e per superfici occorrenti rispetto all'offerta esistente e potenziale nel tessuto commerciale cittadino** (ancorché in qualche misura da saturare). **Il nuovo intervento si pone infatti sul territorio in forma complementare piuttosto che in forma conflittuale rispetto alle realtà di vicinato diffuse soprattutto nel contesto più prossimo.** Si conclude quindi che **spazi e volumi richiesti per il tipo di iniziativa proposto, caratterizzato da specifiche esigenze commerciali e dall'unicità del soggetto proponente per l'attuazione degli interventi, non trovano ragionevoli alternative nel vigente assetto urbanistico.**

A sostegno del *Master Plan* imprenditoriale che governa la presente iniziativa, si allega alla presente l'elaborato "**Studio del volume d'affari del nuovo insediamento e determinazione del bacino d'utenza con ipotesi di flussi veicolari attratti**", redatto dal Dott. Magrin in fase propedeutica all'"Adeguamento del Piano Comunale del Commercio - Ex Fiera", il quale è contestuale alla presente variante PRGC. Il bacino d'utenza non è limitato a Trieste, ma coinvolge nell'isocrona 45' i Comuni carsici, Muggia, Monfalcone, parte delle province di Udine e Gorizia e la vicina Slovenia.

- c) **Si ribadiscono le conclusioni riportate nel Cap. 4 della relazione SIV;** i flussi di traffico attratti dal nuovo insediamento in progetto sono stati determinati secondo metodologie aggiornate e di uso corrente, assegnando gli incrementi alla rete stradale in base all'intensità dei flussi veicolari già oggi esistenti sulle arterie di studio. In particolare, la direttrice di accesso a p.le De Gasperi da GVT, interessata dal transito di soli 49,0 veq/h per direzione di marcia nell'ora di punta, è sintetizzabile sotto il profilo dell'offerta infrastrutturale e delle regolazioni di traffico come di seguito indicato.

A) Percorso da GVT a p.le De Gasperi: dopo la galleria autostradale, con corsia di decelerazione in destra si esce sulla strada statale SS 202 con immissione in destra regolata a stop, si prosegue sulla SS 202 e via Carnaro su strade extraurbane ad una corsia per senso di marcia con banchina laterale pavimentata, andamento prevalentemente rettilineo, sorpasso a tratti consentito, diritto di precedenza e scarse interferenze laterali, fino ad entrare nel centro abitato di Trieste; da via Carnaro un'uscita in destra conduce su Strada di Cattinara, che tramite due tornanti (raggi minimi pari a 25-30 m) ed un sottopasso ferroviario confluisce direttamente in p.le De Gasperi.

B) Percorso da p.le De Gasperi a GVT: il percorso è inverso a quello precedentemente

identificato e per l'immissione da Strada di Cattinara su via Carnaro si avvale di un sottopaso della stessa via Carnaro, al fine di ottenere una semplice immissione in destra con regolazione a stop e corsia di accelerazione; dopo la prima galleria di Cattinara, una bretella in destra consente un'immissione diretta nella nuova galleria autostradale.

Dalla descrizione sopra riportata si evince che **i percorsi di avvicinamento ed allontanamento generati dalla GVT sono scorrevoli e privi di punti di conflitto secanti** (essendo caratterizzati da sole svolte a destra, accelerazioni e decelerazioni); essi interessano peraltro direttrici stradali extraurbane secondarie ed interzonali locali di I livello, con flussi di traffico esistenti ben al di sotto dei limiti di capacità (si vedano a questo proposito le simulazioni computerizzate allegate al vigente Piano Generale del Traffico Urbano), per i quali **l'incremento di traffico previsto dal SIV risulta senz'altro poco significativo** e non in grado di alterare in misura sensibile il livello di servizio.

Si unisce il parere formulato in merito alla presente Variante dalla competente direzione regionale delle infrastrutture di trasporto.

Si allega Asseverazione ai Sensi del CO. 3 dell'Art. 63Quinquies della L.R. 5/2007.

Si allega inoltre Documento intitolato "Previsione della Superficie di Vendita del complesso Ex-Fiera a Treste"

RISERVA n. 4

- a) La Regione ritiene necessario sollevare una riserva ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, lett. a) della L.R.5/2007 affinché il Comune dia prova che le modifiche puntuali alle previsioni del Piano comunale di settore per l'individuazione della Grande struttura di vendita, introdotte con la presente variante allo stesso, sono rispondenti anche alle esigenze di equilibrato e armonico sviluppo del sistema distributivo definite all'art. 15, co. 1, della legge medesima, specificatamente per quanto riguarda il fondamento della "tutela del pluralismo e dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive, anche attraverso il recupero e la salvaguardia delle piccole e medie imprese già operanti sul territorio".
- b) Essa richiama anche la necessità di stabilire, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 29/2005, la tipologia commerciale allocabile nella nuova Zona H2 e sostanzialmente se si intende insediare un "Centro commerciale" ovvero un "Complesso commerciale"

CONTRODEDUZIONI RISERVA n. 4

- a) Le analisi sviluppate sul tessuto urbano interessato dall'intervento in esame hanno comportato l'**individuazione strada per strada delle singole attività presenti in un raggio pari a ca. 500 m dal sito dell'ex Fiera**; in questo intorno sono stati complessivamente censiti n. 36 attività alimentari, n.60 non alimentari, n.12 miste e n.32 pubblici esercizi. La **tavola grafica allegata** mostra che la distribuzione delle attività individuate è più densa a Ovest (es. v.le D'Annunzio, via delle Settefontane, via Vergerio, ecc.) e più rada a Nord e ad Est, dove peraltro insiste il notevole insediamento residenziale PEEP.
Risulta evidente che **la tipologia merceologica proposta dal nuovo centro commerciale, il quale è di rilevanza comprensoriale, non contrasta con le piccole attività commerciali esistenti distribuite nel quartiere**, in quanto queste ultime (dotate di limitate superfici di vendita) sono caratterizzate da una diversa e più minuta offerta, che si rivolge essenzialmente alla clientela del quartiere ed ai suoi bisogni di spesa e di ristoro quotidiani; si ritiene quindi che il nuovo assetto complessivo risultante dall'iniziativa in esame determini una sostanziale non conflittualità tra le attività insediate, le quali possono invece trarre **reciproco vantaggio** da un **nuovo interesse commerciale dell'area nel suo complesso**, con generazione di nuovi flussi di utenti provenienti da altre parti della città e del comprensorio, i quali, nel percorso di avvicinamento al polo maggiore (ex Fiera), possono effettuare acquisti all'esterno di esso e fruire delle attività e dei servizi (es. ristorazione) collocati nel suo intorno; **l'attrattività e le condizioni di utilizzazione degli insediamenti esistenti vengono inoltre notevolmente incrementate dalla completa riqualificazione**

dell'area sotto il profilo urbanistico, della vivibilità urbana e dei collegamenti, con ampliamento dei marciapiedi e degli spazi pedonali, abbattimento delle barriere architettoniche e riorganizzazione generale a favore delle utenze deboli e locali di p.le De Gasperi, di via Rosetti e di via Settefontane. Elementi aggiuntivi da considerare a favore dell'effettivo **potenziamento delle attività esistenti** sono i seguenti: **I) l'eliminazione di un'area fortemente degradata** quale l'ex Fiera (che nella situazione attuale determina una precisa *cesura* nella vita del quartiere) incrementa in misura notevole la **percezione di sicurezza di abitanti e clienti**; **II) il miglioramento complessivo della circolazione e della sosta veicolare**, con la fluidificazione di alcuni nodi ed itinerari di traffico, l'allestimento di itinerari ciclabili e la realizzazione di posti-auto pubblici aggiuntivi, migliora in misura sostanziale le condizioni di mobilità e di accessibilità in tutta l'area di intervento.

A sostegno delle considerazioni sin qui sviluppate, si allega una planimetria riepilogativa degli insediamenti esistenti a contorno del nuovo centro commerciale sovrapposta alla nuova organizzazione prevista per la mobilità urbana.

b) Trattasi di centro commerciale.

RISERVA n 5.1

La Regione rileva che nella documentazione della variante al Piano di settore del commercio manca un "Layout" dell'intervento commerciale nella Zona H2 che esemplifichi e rappresenti le superfici di vendita e le superfici dei servizi diversi da quelli esclusivamente commerciali, nonché le eventuali altre destinazioni ammesse nella Zona H2 e le correlate rispettive superfici a parcheggio e, quindi, che in definitiva ne dimostri la possibilità effettiva di collocazione entro la Zona stessa.

Pertanto formula una riserva finalizzata a definire con maggiore precisione le quantità delle superfici commerciali ed "extra-commerciali" previste nella Zona H2 definendo, al contempo, le relative superfici a parcheggio nel rispetto degli standard minimi definiti dalla L.R.

29/2005.

Una tale definizione, che dovrà riguardare anche le eventuali ulteriori destinazioni d'uso ammesse nella Zona H2, risulta indispensabile per garantire che la Zona H2 sia in grado di accogliere le necessarie dotazioni di posti auto non comportando, quindi, un aggravio sulla sosta di automezzi nelle aree limitrofe del Comprensorio della ex-Fiera

CONTRODEDUZIONI RISERVA n. 5.1

Il centro ospiterà il seguente lay-out delle superfici commerciali ed "extra-commerciali" : **a)** superfici commerciali al dettaglio 15.000,00; **b)** ristorazione mq 1.000,00; **c)** palestra fitness attività ludiche mq 5.000,00.

Gli standards a parcheggio attinenti alle sopra descritte attività sono previsti in conformità a quanto definito nell'Allegato Bbis della L.R. 29/2005 sia in riferimento alla superficie di vendita (200%) per le attività commerciali al dettaglio, sia per i servizi diversi di cui ai punni **b)** e **c)**(100% della superficie utile). Il quantitativo di parcheggi così come previsto verrà reperito esclusivamente all'interno del lotto o, in ogni caso, in spazi privati che non costituiscono aggravio alcuno alla sosta degli automezzi nelle aree pubbliche limitrofe.

RISERVA n 5.2

a) In merito alle soluzioni viabilistiche, la Regione ritiene necessario che venga introdotta nelle norme tecniche della Variante una più precisa prescrizione che inibisca gli attraversamenti di corsia.

b) Infine, in merito alle "Aree per le operazioni di carico e scarico delle merci" la cui soluzione adottata viene illustrata nello Studio succitato, si chiede al Comune di dare conto del rispetto delle indicazioni di cui al Paragrafo 2 dell'Allegato B bis alla L.R. 29/2005 per il percorso differenziato.

c) Inoltre, al fine di garantire la concreta realizzazione delle soluzioni viabilistiche (come esemplificate nello Studio della viabilità e nelle norme tecniche del Piano di settore del commercio) e considerate essenziali per la sostenibilità dell'intervento nella nuova zona commerciale H2, il Comune dovrà integrare la Scheda di Progetto Prescrittivo PO3 prescrivendo che l'effettivo avviamento degli esercizi commerciali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, co. 8, della L.R. 29/2005, sia esplicitamente subordinato alla previa esecuzione di tutte le opere e le misure viabilistiche, comprese quelle di carattere gestionale-regolamentare.

CONTRODEDUZIONI RISERVA n. 5.2

a) Si accoglie la riserva regionale: nella Scheda di Progetto Prescrittivo PO3 della variante al PRGC viene inserito il comma di seguito specificato. "La nuova disciplina circolatoria prevista per via Rossetti e v.le dell'Ippodromo, nonché per p.le De Gasperi, impone che risultino del tutto impediti gli attraversamenti di corsia e le svolte a sinistra; il sistema circolatorio adottato è impostato su immissioni e diversioni in destra, essendo le svolte a sinistra sostituite da inversioni di marcia in corrispondenza delle nuove rotatorie introdotte.

b) Il percorso effettuato dai mezzi per carico/scarico delle merci è del tutto differenziato da quello della clientela e prevede l'impiego di via delle Settefontane (opportunamente allargata e riconfigurata) e delle due nuove rotatorie su di essa introdotte, evitando punti di conflitto secanti; l'approvvigionamento merci potrà preferenzialmente impiegare per la penetrazione urbana la direttrice parzialmente extraurbana strada di Cattinara-via Carnaro-SS 202-GVT, rendendo minima l'interferenza dei mezzi commerciali con il traffico a breve raggio del centro abitato di Trieste.

c) In osservanza delle osservazioni sopracitate si riporta integralmente quanto modificato nella scheda Progetto Prescrittivo PO3.

Opere di urbanizzazione:

.....

Dovranno essere realizzati due innesti separati, per le merci e per la clientela, indicativamente su via Settefontane e sul tratto piazzale De Gasperi/via Revoltella. Devono inoltre essere realizzate le relative opere di adeguamento, includendo la riqualificazione di Piazzale De Gasperi (anche con la previsione di un nuovo spazio pubblico con la riorganizzazione complessiva del piazzale), i percorsi pedonali, gli spazi sosta, le aree verdi e di arredo urbano con aree giochi per bambini (con la realizzazione di un adeguato giardino pubblico pensile nelle aree interne al comprensorio). Si prescrive che avviamento degli esercizi commerciali sia subordinato alla previa esecuzione di tutte le opere e le misure viabilistiche, comprese quelle di carattere gestionale-regolamentare.

Sett.le

Amministrazione Comunale di Trieste

AREA Città e territorio
Piazza Unità d'Italia, 4, 3
34121 Trieste

OGGETTO: Variante al PRGC vigente per l'ambito dell'ex Fiera. Asseverazione

Il sottoscritto Arch. Francesco Morena nato a Monfalcone (GO) il 13.04.1956, residente a Duino (TS) 75 F/2, avente Studio professionale in via della Pietà 1 a Monfalcone (GO), nella qualità di estensore della Variante n. 4 al PRG,

ASSEVERA

Il rispetto di tutte le condizioni riportate dall'art. 63quinquies comma 5 L.R. 5/2007

In fede,
Arch. Francesco Morena





comune di trieste
piazza Unità d'Italia
34121 Trieste
tel 040/8751
www.comune.trieste.it
Partita iva 002210240321

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

Area Risorse Economiche - Finanziarie e di Sviluppo Economico

Il Sindaco
Roberto Cosolini

ADEGUAMENTO n. 2 DEL PIANO COMUNALE DI SETTORE DEL COMMERCIO

**L'Assessore allo Sviluppo
ed Attività Economiche,
Fondi Comunitari**
Edi Kraus

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI COMMERCIALI E URBANISTICI

ALLEGATO Ibis

Il Direttore Area Risorse Economiche - Finanziarie e di Sviluppo Economico
Corina Sferco

Il Direttore Servizi Informativi Innovazione, Attività Economiche SUAP
Lorenzo Bandelli

Gruppo di lavoro
Edoardo Collini
Francesco Lomuscio
Mauro Pennone
Roberto Prodan
Fiammetta Stradella
Diego Vattovani

Tabella riassuntiva dei parametri commerciali e urbanistici

AMBITO	UBICAZIONE	ZONIZZAZIONE P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE N. 66	ZONIZZAZIONE NUOVO P.R.G.C. (ADOZIONE)	pp.cc.mm. - C.C.	ATTI ABILITATIVI URBANISTICI ED EDILIZI	SUP. FONDIARIA mq	VOLUMI mc	PARAMETRI URBANISTICI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE N. 66	SUP. COPERTA COMPLESSIVA MASSIMA AMMISSIBILE P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE N. 66 mq	PARAMETRI URBANISTICI NUOVO P.R.G.C. (ADOZIONE)	SUP. COPERTA COMPLESSIVA MASSIMA AMMISSIBILE NUOVO P.R.G.C. mq (ADOZIONE)	SUP. COPERTA COMPLESSIVA MASSIMA AMMISSIBILE (SALVAGUARDIA) mq	TIPOLOGIA ESERCIZIO DI VENDITA SULLA QUALE È STATO EFFETTUATO LO STUDIO DI VIABILITÀ	SUPERFICIE TOTALE DI VENDITA SULLA QUALE È STATO EFFETTUATO LO STUDIO DI VIABILITÀ mq	SUP. DI VENDITA RICHIESTA mq	SUP. DI VENDITA MASSIMA AMMESSA mq	SETTORE MERCEOLOGICO AMMESSO
D3A DI VIA FLAVIA – VIA BRIGATA CASALE	Via Flavia – Via Brigata Casale	D3A	D3	3696/1 - S.M.M. Inf	P.R.P.C. D.C. n. 39 d.d. 27/05/2002 P.d.c. prot.corr. 95/66/12 d.d. 07/04/2014	4.374	8.030 da demolire 17.645 nuova costruzione	D3a - max Rc 50 % Sf - h max 12 - 4 piani	8.748	D3 - max Rc 50 % Sf - h max 12 - 4 piani	8.748	8.800	Struttura commerciale con ampie superfici espositive	1.711	3.900	1.800	- generi non alimentari a basso impatto
B5 DI STRADA DI CATTINARA	Strada di Cattinara	B5	Bo3	997/22-/23-/26 - Rozzol	-----	5.315	1.898 da demolire	B5 - I.V. max 1 mc/mq Rc max 40% - h max 7,5 - 2 piani	1.772	Bo3 - I.V. max 3 mc/mq Rc-max 30% - h max 14,5 - 4 piani	5.315	1.800	Struttura commerciale a destinazione alimentare	1.800	1.800	1.800	- alimentare - non alimentare - stampa quotidiana e periodica - generi non alimentari a basso impatto - generi speciali
BI DI CAMPO MARZIO	Campo Marzio	BI	Bo1	5710/1 - Trieste	P.d.c. prot.corr. 11/2876/2004 d.d. 02/04/2013	19.042	79.170 nuovo edificio fuori terra	B1 - I. V. max 10 mc/mq - Rc max 60% h max 18,5 - 6 piani	63.473	Bo1 - I.V. Max 10 mc/mq -Rc max 60% h max 18,5 - 6 piani	63.473	63.500	Struttura commerciale di 1.500 mq alimentare e 3.500 mq non alimentare	5.000	1.500 alimentare 3.500 non alimentare	5.000	- alimentare (fino ad una superficie di vendita complessiva pari a 1.500 mq; per superfici di vendita eccedenti: subordinatamente alla presentazione degli studi di viabilità di cui alle norme di attuazione) - non alimentare - stampa quotidiana e periodica - generi non alimentari a basso impatto - generi speciali
D3A DI PROSECCO	Strada Provinciale n. 1 - Prosecco	D3A	D3	27/2 - Prosecco	P.R.P.C. D.C. n.19 d.d. 16/04/2003 P.d.c. prot.corr. 04/9-85/2000 d.d. 14/04/2014	18.060	8.464 da demolire 1.956 edificio da mantenere 31.940 nuova costruzione	D3a - max Rc 50 % Sf - h max 12 - 4 piani	36.120	D3 - max Rc 50 % Sf - h max 12 - 4 piani	36.120	36.200	Struttura commerciale cod. attività 890 (trip generation); articoli non alimentari a basso impatto	4.500	4.500	4.500	- generi non alimentari a basso impatto
H2 DI VIA RIO PRIMARIO	Via Valmaura - Via Rio Primario	H2	H3	2996/20-/21-/22-/23-/24-/25 - S.M.M. Inf	P.d.c. prot.corr. 11/02/808 d.d. 05/12/2005	9.454	58.961 da ristrutturare e ampliare	H2 - max Rc 40 % Sf - h max 12 - 4 piani	15.126	H3 - max Rc 40 % Sf - h max 12 - 4 piani	15.126	15.200	Struttura commerciale di 2384 mq alimentare	2.384	2.400	2.400	- alimentare - non alimentare - stampa quotidiana e periodica - generi non alimentari a basso impatto - generi speciali
HI DI VIA SVEVO	Comprensorio Gaslini - Piazzale dei Legnami	HI	H3	237/9 - 237/17 parte - Chiarbola	P.d.c. prot.corr. 11/2018/07 d.d. 05/01/2009	7.600	35.000 da demolire edificio n. 6	H1 - max Rc 45 % Sf - h max 16 - 5 piani	17.100	H3 - max Rc 45 % Sf - h max 16 - 5 piani	17.100	17.100	Struttura commerciale da 4820 mq non alimentare	4.820	4.500 non alimentare	4.500	- alimentare (subordinatamente alla presentazione degli studi di viabilità di cui alle norme di attuazione) - non alimentare - stampa quotidiana e periodica - generi non alimentari a basso impatto - generi speciali
D3A DI STRADA DELLA ROSANDRA	Strada della Rosandra - Via Carletti	D3A	D3	3785/4-/66 - S.M.M. Inf	P.d.c. prot.corr. 11/401/08 d.d. 22/07/2010	16.913	62.357 da ristrutturare	D3a - max Rc 50 % Sf - h max 12 - 4 piani	33.826	D3 - max Rc 50 % Sf - h max 12 - 4 piani	33.826	33.900	Struttura commerciale non alimentare a basso impatto	6.500 interni 2.200 esterni	6.500 interni 2.200 esterni	6.500 interni 2.200 esterni	- generi non alimentari a basso impatto
D3A DI VIA FLAVIA –VIA PIETRAFERRATA	Via Flavia - Via Pietraferrata	D3A	D3	3667 - 3668 - 3671/1-/2-/3 - 3672/1-/3 - 3669/1-/2 - 3703/2 - S.M.M. Inf (IMU I)	P.R.P.C. D.C. n. 71 d.d. 18/09/2006	7.416	38.400 circa edificio in cantiere da completare	D3a - max Rc 50 % Sf - h max 12 - 4 piani	14.832	D3 - max Rc 50 % Sf - h max 12 - 4 piani	14.832	14.900	Struttura commerciale non alimentare "fai da te" - bricolage	3.181 (comprensiva di deposit/magazzini)	2.500	2.500	- generi non alimentari a basso impatto

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE E TERRITORIO AREA INTERVENTI A FAVORE DEL TERRITORIO	
Servizio lavori pubblici, infrastrutture di trasporto e comunicazione	territorio@certregione.fvg.it lavoripubblici@regione.fvg.it tel + 39 040 377 4514 fax + 39 040 377 4732 I- 34133 Trieste, via Carducci 6

protocollo n. INF-VS-1.0.23.1
riferimento: prot. n. 224730 dd. 28/11/18

allegato
Trieste,

Spett.le

Amministrazione comunale di Trieste

AREA Città e territorio
Piazza Unità d'Italia, 4, 3
34121 Trieste

Alla c.a.
Roberto Prodan

oggetto: Variante al PRGC vigente per l'ambito dell'ex Fiera. Parere vincolante ai sensi dell'art. 166, co.1, lett. a) della L.R. 26/2012.

Codesto comune, con la nota in riferimento ha inoltrato allo scrivente Servizio la documentazione relativa all'impatto sulla viabilità della Variante al PRGC in oggetto, predisposta dall'arch. Francesco Morena e dell'ing. Alberto Novarin, ai fini dell'espressione del parere di cui alla LR 26/2012.

Pertanto, in relazione al parere richiesto, lo scrivente Servizio:

esaminata la documentazione inviata;

verificati i contenuti degli allegati 9 e 11 del Piano delle Infrastrutture, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML);

Preso atto dei contenuti del documento denominato "Verifica impatto del nuovo PRGC sulla rete stradale, parte integrante della Variante in argomento;

ai sensi dell'art. 166 della LR 26/2012 e s.m.i. si rilascia parere favorevole sulla Variante in oggetto non rilevando alcun impatto sulla rete di primo livello individuata dal PRITMML.

Cordiali saluti

Il Direttore del Servizio
dott. Marco Padrini

(sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e successive modificazioni e integrazioni)

Con le stesse metodologie *Trip Generation* descritte nella relazione generale, si sono determinate le **attrazioni di traffico aggiuntive corrispondenti alle seguenti attività: a) ristorazione 1.000 mq; b) palestra-fitness 5.000 mq**. Esse hanno condotto all'elaborazione della **TAB. App.4.1** sotto inserita.

<i>destinazione d'uso</i>	<i>sup. in mq</i>	<i>totale sp.</i>	<i>ingresso</i>	<i>t</i>
RISTORAZIONE	1.000	80,6	48,4	
PALESTRA-FITNESS	5.000	98,5	60,1	
TOTALE	6.000	179,1	108,5	

Dalla **TAB. App.4.1** si evince che i flussi di traffico aggiuntivi sono quantificati complessivamente in 89,6 veq/h attratti nell'ora di punta, di cui 54,2 veq/h in ingresso e 35,3 veq/h in uscita.

Si evidenzia che nella relazione generale di SIV, alla quale si rimanda (vedi pag.20), si è prudenzialmente trascurato il contributo (positivo) che all'assetto complessivo della mobilità può essere fornito da modi di trasporto diversi dalle autovetture private e da motocicli e ciclomotori (es. trasporto pubblico collettivo, biciclette, pedoni, ecc.); in particolare, gli spostamenti attratti su mezzi di trasporto pubblico collettivo mediamente incidono per il 15-20% della mobilità complessiva.

In considerazione della quantità limitata degli incrementi di mobilità sopra stimati e delle assunzioni sopra menzionate effettuate nella relazione generale di SIV, **si ritiene quindi che il contributo integrativo in termini di spostamenti attratti fornito dalle due attività aggiuntive sopra specificate possa considerarsi non significativo e non alteri misura apprezzabile il quadro generale di organizzazione della mobilità e le verifiche già effettuate sulla rete stradale afferente il nuovo insediamento in progetto.**

Le pagine seguenti contengono i diagrammi *Trip Generation* esplicativi delle equazioni e dei coefficienti di attrazione assunti.

Racquet Club (492)

Average Vehicle Trip Ends vs: 1000 Sq. Feet Gross Floor Area
On a: Weekday,
Peak Hour of Adjacent Street Traffic,
One Hour Between 4 and 6 p.m.

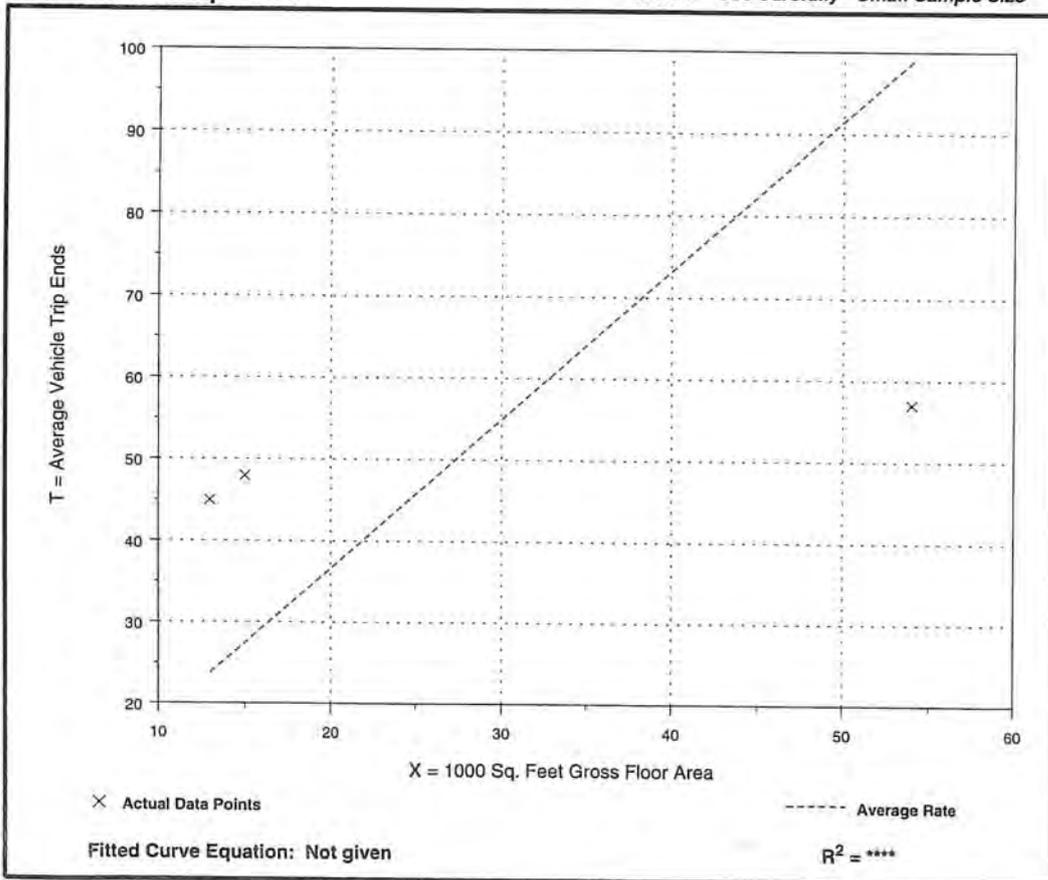
Number of Studies: 3
 Average 1000 Sq. Feet GFA: 27
 Directional Distribution: Not available

Trip Generation per 1000 Sq. Feet Gross Floor Area

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
1.83	1.06 - 3.46	1.71

Data Plot and Equation

Caution - Use Carefully - Small Sample Size



Quality Restaurant (831)

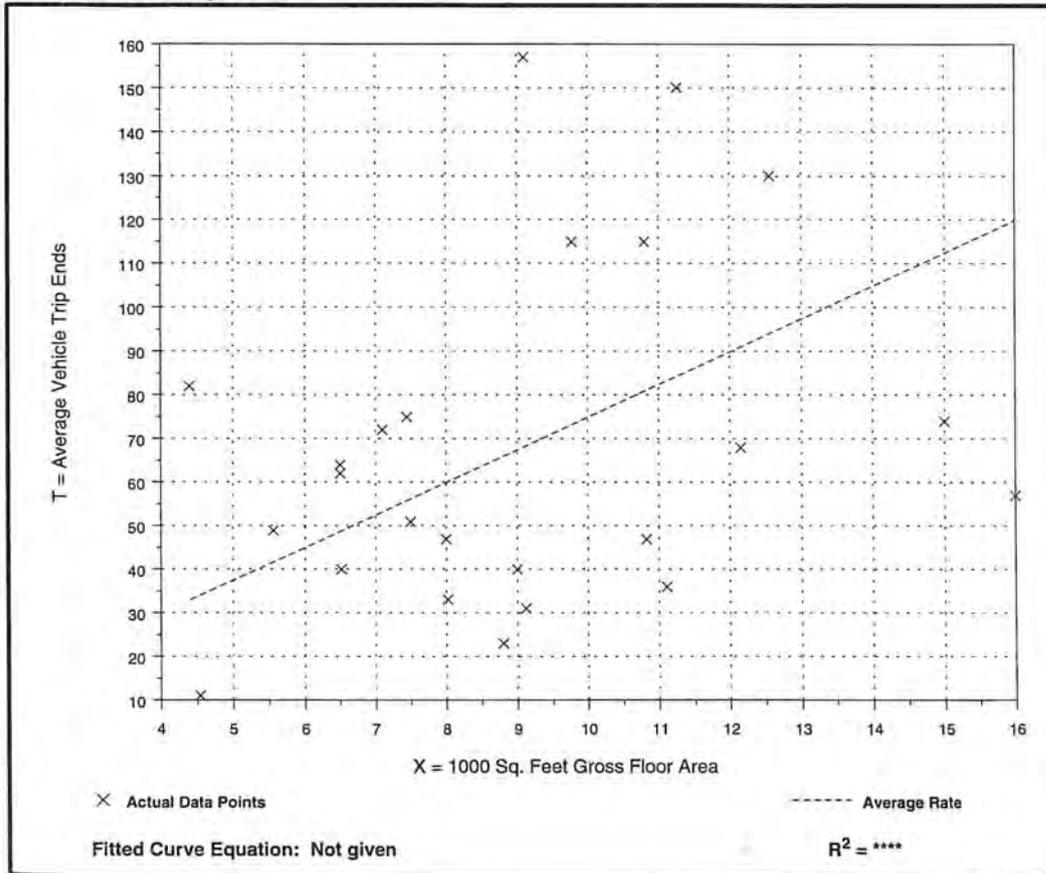
Average Vehicle Trip Ends vs: 1000 Sq. Feet Gross Floor Area
On a: Weekday,
Peak Hour of Adjacent Street Traffic,
One Hour Between 4 and 6 p.m.

Number of Studies: 24
 Average 1000 Sq. Feet GFA: 9
 Directional Distribution: 67% entering, 33% exiting

Trip Generation per 1000 Sq. Feet Gross Floor Area

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
7.49	2.42 - 18.64	4.89

Data Plot and Equation



PREVISIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA DEL COMPLESSO EX FIERA A TRIESTE
(Ai sensi della Legge Regione Friuli Venezia Giulia n. 29/2005 e norme applicative)

**Inquadramento normativo e pianificazione di settore del commercio,
Studio del volume d'affari del nuovo insediamento e determinazione del
bacino d'utenza con ipotesi di flussi veicolari attratti**

GENNAIO 2018

INTRODUZIONE

Premesso che con deliberazione 77 dd. 23 agosto 2007 il Consiglio Comunale, ha dato atto del dimensionamento complessivo delle grandi strutture commerciali, astrattamente localizzabili sul territorio comunale e che:

- con deliberazione n. 15 dd 25 febbraio 2008 il Consiglio Comunale, in attuazione degli indirizzi stabiliti dalla deliberazione sopra citata, e con riferimento alla normativa vigente (L.R. 29/2005), ha approvato il "Piano Comunale di Settore del Commercio";
- con deliberazione consiliare n. 76 dd. 20 dicembre 2011, il Consiglio Comunale, in ordine all'acquisizione di manifestazioni d'interesse da parte di potenziali investitori interessati all'insediamento di nuove attività commerciali riferibili alla "grande distribuzione" e correlate ad apposito avviso pubblicato sulla stampa economico-finanziaria nazionale e successive conferme ricevute dai medesimi, ha espresso un indirizzo positivo alla localizzazione delle proposte;
- con deliberazione n. 313 dd. 5 agosto 2013, individuando le autorità competenti in materia ambientale per l'espressione del parere pertinente, è stato dato avvio al procedimento di VAS, relativo all'adeguamento del "Piano di Settore del Commercio" in attuazione della sopra citata deliberazione consiliare n. 76/2011;
- con deliberazione n. 274 dd. 3 luglio 2014, la Giunta comunale ha preso atto della "proposta di adeguamento n. 2 del Piano Comunale di Settore del Commercio", ponendo a disposizione del pubblico la proposta di "Piano" ed il relativo rapporto ambientale, secondo quanto disposto dall'art. 14, comma 2 del D. Lgs. 152/2006;
- tale percorso si è concretizzato con l'approvazione del Piano di settore del Commercio "Variante 2" in data 02.03.2015.

Premesso inoltre che la citata Variante n. 2 al Piano di settore del Commercio ha previsto l'insediabilità di grandi strutture di vendita per le seguenti aree:

AREA	ZONIZZAZIONE P.R.G.C. VARIANTE 66	SUPERFICIE MQ	SETTORE MERCEOLOGICO RICHiesto	TIPO INTERVENTO AMMISSIBILE
VIA FLAVIA/VIA BRIGATA CASALE	D3A	3.900	I livello alimentare II livello negozi misti	3900 mq "non alimentare" o "a basso impatto" e specificatamente con esclusione dei beni di largo e generale consumo
STRADA DI CATTINARA	B5	1.800	Struttura commerciale di grande distribuzione	Struttura commerciale "alimentare" / "non alimentare"
CAMPO MARZIO	BI	5.000	1.500 mq alimentare 3.500 non alimentare monomarca	1.500 alimentare 3.500 non alimentare (monomarca)
MOBILI ELIO PROSECCO	D3A	4.500	Struttura commerciale di grande distribuzione	4.500 mq "non alimentare" o "a basso impatto" e specificatamente con esclusione dei beni di largo e generale consumo
VIA VALMAURA - VIA RIO PRIMARIO	H2	2.384	1.090 mq. alimentare 1.294 mq. non alimentare monomarca	2.384 mq. "non alimentare" (monomarca)
COMPRESORIO GASLINI	HI	4.500	Struttura commerciale di grande distribuzione monomarca	4.500 mq. "alimentare" / "non alimentare"
STRADA ROSANDRA - VIA CARLETTI	D3A	6.500 interni 2.200 esterni	Non alimentare monomarca	"non alimentare" o "a basso impatto" (monomarca) e specificatamente con esclusione dei beni di largo e generale consumo
VIA FLAVIA - VIA PIETRAFERRATA	D3A	2.500	Struttura commerciale di grande distribuzione	"non alimentare" o "a basso impatto" e specificatamente con esclusione dei beni di largo e generale consumo

andando ad integrare quanto già previsto per i comprensori "ex Silos" e "Maddalena", oltre che per le grandi strutture già esistenti sul territorio comunale.

La presente relazione è pertanto finalizzata a motivare l'inserimento della richiesta del Proponente, come avanzata in prima istanza alla Giunta comunale in data 24.11.2017, al

processo di adeguamento del Piano di settore da parte dell'Amministrazione comunale di Trieste.

Per tale finalità è necessaria una verifica della situazione in essere e la conseguente regolazione del percorso di sviluppo, secondo le scelte di programmazione territoriale e quindi della proposta di variante al PRG.

Il presente Studio intende pertanto fornire da un lato le necessarie motivazioni normative alla base delle quali la richiesta del Proponente deve essere accolta, dall'altro fornisce i primi elementi utili di analisi al fine di definire la sostenibilità dell'intervento proposto.

Il Comune di Trieste si trova pertanto nella necessità di proseguire il percorso di adeguamento del proprio Piano vigente alle modifiche introdotte dalla L.R. 15/2012.

Ciò per quanto anche espresso dalla Regione FVG, come di seguito citato:

le disposizioni riprese dalla L.R. 15/2012, applicative di principi e di norme di derivazione comunitaria, vengono qualificate ex lege come appartenenti alla potestà legislativa esclusiva dello Stato, in quanto adottate ai sensi dell'articolo 117 Cost., comma 2, lettere e) ed m), relative, nello specifico, ai settori della "tutela della concorrenza" e della "determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale"; ricondotta una norma, in particolare, alla tutela della concorrenza, occorre accertare se questa <<sia strumentale ad eliminare limiti e barriere all'accesso al mercato ed alla libera esplicazione della capacità imprenditoriale (...), poiché il conseguimento degli equilibri del mercato non può essere predeterminato normativamente o amministrativamente, mediante la programmazione della struttura dell'offerta>>, inoltre, l'attribuzione delle misure alla competenza legislativa esclusiva dello Stato comporta, tra le varie conseguenze, <<l'inderogabilità>> delle disposizioni nelle quali si esprime tale competenza legislativa esclusiva (cfr. Corte Costituzionale, sentenza n. 430/2007, con cui è stata riconosciuta la legittimità costituzionale dell'intero art. 3 del

decreto n. 223/2006).

Coerentemente a quanto sancito dalla Consulta, il TAR FVG ha sentenziato (nn. 786/2007 e 288/2008) che <<nelle materie appartenenti alla competenza esclusiva dello Stato, le disposizioni legislative regionali – comprese quelle delle Regioni a statuto speciale – che confliggano con quelle statali, sono da considerarsi recessive rispetto alle corrispondenti disposizioni statali sopravvenute, le quali sono, in tal caso, immediatamente applicabili, senza che vi sia necessità di un loro recepimento espresso: queste disposizioni hanno la forza di abrogare, espressamente o implicitamente, qualsiasi norma che sia stata emanata in precedenza dalle Regioni in una materia di competenza statale, non occorrendo, pertanto, che venga posta nei confronti delle leggi regionali una questione incidentale di legittimità costituzionale (Cfr., ex pluribus, Corte cost., nn. 151 del 1974, 50 del 1991, 497 e 498 del 1993, 153 del 1995, 22 e 302 del 2003; Cass., I, n. 3077 del 1997; Cons. Stato, sez. V, n. 1571 del 1995; Corte conti, sez. contr., n. 28 del 1992; T.A.R. Sicilia, sez. I, Catania, n. 370 del 1992)>>.

Più puntualmente, sempre il TAR FVG, con la recente sentenza n. 145/2011, ha sancito che <<una volta entrata in vigore una norma nazionale in materie riservate alla competenza esclusiva dello Stato (specie se applicativa di principi e norme comunitarie), essa è destinata a prevalere (immediatamente, ovvero dopo l'infruttuosa scadenza del termine di adeguamento), per così dire per "espansione", sulle eventuali disposizioni regionali contrastanti>> con la conseguenza che <<ogni disposizione regionale (antecedente o successiva) contrastante con i principi espressi dallo Stato è destinata a recedere rispetto alla norma statale, per il principio di elasticità dei poteri>>.

Ciò comporta un preciso potere – dovere di disapplicazione delle cosiddette norme recessive, il quale determina un obbligo cui sono tenuti giuridicamente tutti i soggetti competenti nel nostro ordinamento giuridico a dare esecuzione alle leggi, tanto se dotati di poteri di dichiarazione del diritto, come gli organi giurisdizionali, quanto se privi di tali poteri, come gli organi amministrativi (cfr., in particolare, Corte Costituzionale, sentenza n. 389/1989), e questo <<anche d'ufficio indipendentemente da sollecitazioni o richieste di parte>> (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza n. 54/1996, pronunciata a

seguito di ricorso in cui la controparte era proprio la Regione FVG).

Preso atto, alla luce della citata sentenza TAR FVG n. 145/2011, che le disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto legge n. 223/2006, e di cui all'articolo 11, comma 1, lettera e), del decreto legislativo n. 59/2010, <<sono state univocamente interpretate come liberalizzazione del mercato>>, ne deriva uno specifico <<divieto di contingentamento, cioè di limitare l'apertura di nuove attività commerciali stabilendo un numero preciso di autorizzazioni rilasciabili, ovvero di superficie assentibile>>; sebbene la sentenza si riferisca esplicitamente alle medie strutture di vendita (infatti, sono stati dichiarati non più applicabili, per incompatibilità con le sopravvenute disposizioni nazionali in tema di concorrenza, l'articolo 12, comma 3, lett. b] e c], della legge regionale n. 29/2005 e gli articoli 8, comma 2, 18, e l'allegato B del regolamento di cui al DPR n. 069/2007), pur tuttavia le regole dalla stessa enucleabili non possono non coinvolgere anche la disciplina della pianificazione commerciale degli esercizi di grande distribuzione (Piano regionale e Piano comunale di settore del commercio), tradizionalmente impostata su limiti contingenti di superficie di vendita, ossia di metratura massima, non più legittima alla luce delle innovazioni legislative di settore e, quindi, per tale parte, disapplicabile d'ufficio (il TAR esplicitamente dichiara che Regione e Comune <<potranno adeguare le proprie disposizioni in materia commerciale a quanto disposto dalla L. 248/06 e dal D.Lg. 59/10; in difetto dovendo dare immediata e diretta applicazione alle disposizioni ivi contenute>>, e non solo, possiamo aggiungere, limitatamente alle medie strutture di vendita).

Infatti, prosegue la sentenza del TAR FVG, <<le leggi sopravvenute hanno liberalizzato il mercato lasciando alle Regioni e agli Enti locali la possibilità di porre limiti ai nuovi insediamenti commerciali solo se giustificati da ragioni estranee alla limitazione della concorrenza, in altre parole: geografiche, storico-culturali, urbanistiche, architettoniche e - ritiene il Collegio - anche di salvaguardia del tessuto commerciale esistente (ad esempio, negando l'autorizzazione all'apertura di nuovi punti vendita nei centri storici caratterizzati dall'esistenza di attività commerciali tradizionali di piccola dimensione, ma molto diversificate, che si vuole preservare), ma non potrà puramente e semplicemente denegare un'autorizzazione richiamandosi ai non più consentiti contingentamenti>>.

Ad ogni buon conto, anche la salvaguardia del tessuto commerciale esistente non può giustificare una programmazione a livello territoriale che si basi su elementi statici e cristallizzati nel tempo, invece che su fattori dinamici ed in continua evoluzione sul piano socio – economico (cfr. TAR Puglia, sentenza n. 2282/2009, che richiama TAR Lazio, sez. II, sentenza n. 460/2006), in quanto un eventuale eccesso di presenza di operatori commerciali (tale da alterare l'apparato distributivo, con conseguente lesione del pubblico interesse, inteso quale "tutela del cittadino – consumatore", di cui ai "motivi imperativi" elencati all'articolo 8, comma 1, lettera h], del decreto legislativo n. 59/2010) va valutato in concreto alla luce dello sviluppo dinamico dell'apparato distributivo (soprattutto, sotto il profilo "territoriale") e non con la fissazione rigida di contingenti (numerici o di superficie) a priori.

In proposito, sempre il TAR FVG chiarisce che <<se è ben vero che le autorizzazioni commerciali non possono essere limitate avendo quale parametro di riferimento la pretesa sufficienza degli esercizi esistenti, è altrettanto vero che la c.d. "urbanistica commerciale" può individuare altri elementi di limitazione, riferiti, ad esempio all'essere determinate zone più o meno servite (per intenderci: se non è più possibile vietare l'apertura tout-court di una media struttura adducendo l'esistenza di un contingente ovvero la sufficienza delle strutture commerciali esistenti nel Comune, può invece esserlo vietarla in una certa zona, se il Comune ha stabilito che tali attività vengano ubicate ove il servizio è maggiormente carente), ovvero alla presenza di monumenti di particolare significanza o di panorami, o bellezze d'insieme, che non si vogliono turbare con la presenza di strutture incongrue, o ancora all'inadeguatezza della rete viaria>>.

Questo passaggio della sentenza n. 145/2011 si riallaccia al precedente pronunciamento, sempre del TAR FVG, n. 39/2010, dove si sancisce che <<la limitazione degli insediamenti in zona 1 – centro urbano (nel caso di specie, si è trattato di un vero e proprio azzeramento di nuove allocazioni di esercizi di somministrazione, pur senza concretizzare una predeterminazione rigida di contingenti numerici), quale criterio di programmazione previsto dal regolamento comunale, applicato con il provvedimento impugnato, appare improntato alla finalità di estendere la distribuzione della rete alle

zone periferiche in funzione di tutela della qualità del territorio in generale e della sua vivibilità, di riqualificazione di zone all'interno del centro urbano e di servizio reso ai consumatori e quindi mirando ad ottenere per tali motivi una più omogenea distribuzione dei servizi e di fruizione delle infrastrutture>>.

Ad ogni modo, poiché le limitazioni consentite dal decreto n. 59/2010 devono giustificarsi sulla base dei già richiamati motivi imperativi di interesse generale (elencati all'articolo 8, comma 1, lettera h)), questi non possono consistere <<in una indimostrata e apodittica affermazione dell'Amministrazione, ma devono sostanziarsi in ragioni concrete e specifiche, che vanno esplicitate e documentate puntualmente>> (TAR Calabria, sez. II Catanzaro, sentenza n. 5/2011).

La L.R. 15/2012 ha pertanto introdotto i caratteri generali di indirizzo per la programmazione del settore, ovvero:

- la competitività degli esercizi allocati e da allocarsi sul territorio comunale, in relazione alla popolazione residente, alla popolazione gravitante per motivi di lavoro, di studio, di accesso ai servizi e ai flussi turistici, tenendosi conto anche delle altre forme di attività commerciali: si richiede, in sostanza, un'equilibrata allocazione sul territorio delle diverse forme distributive e non più rispetto ad un equilibrio di tipo economico – commerciale; se di recente, l'Antitrust (AS 980 e ss. Dd. 2012) ha affermato che "l'ingresso di nuovi operatori non deve incontrare ostacoli di tipo normativo o amministrativo, miranti a determinare un'impostazione di regolamentazione strutturale del mercato consistente in particolare nel predeterminare rigidamente limiti quantitativi alle possibilità di entrata nel mercato", pur tuttavia, l'urbanistica commerciale può e deve regolare anche l'allocazione delle medie strutture di vendita secondo criteri finalizzati ad un ordinato assetto del territorio;
- i livelli di accessibilità da parte dei consumatori rilevandosi le caratteristiche del territorio, al fine di favorire l'armonica integrazione con le disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico, quali insediamenti residenziali, scolastici, universitari, sportivi, culturali, uffici pubblici e privati: il riferimento è esplicito agli elementi di

natura tipicamente urbanistico – edilizia, ovvero di assetto del territorio, ossia “l’ambiente, ivi incluso l’ambiente urbano” come sancito dall’art. 31, comma 2, del D.L. 201/2011 (Salva Italia), secondo il quale costituisce principio generale dell’ordinamento nazionale “la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell’ambiente, ivi incluso l’ambiente urbano e dei beni culturali”;

- i livelli di sostenibilità del territorio comunale, o di sue specifiche zone, con particolare riguardo ai fattori di traffico e di inquinamento acustico: si tratta sempre di una specifica delle precedenti fattispecie, con riferimento alle puntuali problematiche legate sia all’inquinamento dell’ambiente, sia all’inquinamento acustico, accanto alle fondamentali questioni inerenti il flusso di traffico interessato e, quindi, la viabilità;
- l’assetto viario e delle infrastrutture di trasporto, quali stazioni ferroviarie, aeroporti e simili: qui si considerano, in particolare, tanto la conformazione della rete stradale (es. incroci, svincoli, caselli autostradali), quanto le varie infrastrutture di trasporto (citare a titolo esemplificativo nella disposizione), poiché costituenti fattori ad alta capacità di polarizzazione.

Per le GRANDI STRUTTURE DI VENDITA, in particolar modo, la Regione fornisce le seguenti indicazioni (riscontrabili, come per quanto sopra, nella Circolare congiunta del 04.10.2012):

L’articolo 5 della “comunitaria” regionale riformula i contenuti urbanistico – commerciali della pianificazione delle grandi strutture di vendita; dopo l’enunciazione delle motivazioni legittimanti, in linea di principio, limitazioni all’insediamento di qualsivoglia tipologia di esercizio commerciale e non solo di grande distribuzione, l’articolo in esame, alla lettera c) del comma 1, ridefinisce i contenuti del Piano comunale di settore del commercio, sotto il precipuo profilo della <<determinazione delle superfici destinabili alle grandi strutture di vendita per singola zona omogenea, nel rispetto della superficie massima destinabile alle attività commerciali al dettaglio, per singolo settore merceologico, in base a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nel

rispetto di quanto sancito al comma 1>> (la lettera b] di tale comma 1 prescrive esplicitamente l'equilibrata allocazione sul territorio delle strutture di vendita, da realizzarsi in concreto negli strumenti comunale di settore, al pari di quanto già esaminato per le medie strutture maggiori).

Questo significa che le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali (già Piani regolatori), relativamente al volume massimo edificabile con "destinazione d'uso" commercio al dettaglio, vanno tradotte, nei Piani comunali di settore del commercio, in superfici di vendita massime, ammissibili per ogni singola zona omogenea, destinate agli esercizi di grande struttura, distinte per settore merceologico (nel caso indistinto di entrambi i settori, soprattutto al fine del monitoraggio, di cui al novellato articolo 84 della legge regionale 29/2005, – ex articolo 13 della comunitaria – si fissa convenzionalmente pag 6/7 la percentuale del 20% per il settore alimentare, e dell'80% per quello non alimentare, salva futura concreta determinazione⁴).

Non ostante la necessaria revisione che verrà apportata al regolamento, di cui al DPR 069/2007, si ritengono tuttora valide ed efficaci le norme di urbanistica commerciale, di cui agli articoli 20 e 21 (e relativi allegati C e D).

Si evidenzia, inoltre, alla luce della sentenza del Consiglio di Stato, sez. V, n. 5912/2008, che già il decreto legge 223/2006 ha inibito <<ogni statuizione (la quale), pur corredata da giustificazioni urbanistiche, abbia come unica finalità quella di revocare in dubbio la gestibilità nell'intero territorio comunale >> di specifiche attività di commercio: pertanto, anche limitazioni di natura urbanistica (ad esempio, limitazioni nella zona ad un solo settore merceologico), non possono e non devono porre ostacoli, privi di ragionevolezza, alle libertà, di rango comunitario, di circolazione delle merci e di stabilimento.

Non ostante la soppressione dello strumento del Piano (regionale) della grande distribuzione, rimangono assoggettati alle prescrizioni di cui all'articolo 17 della legge regionale 29/2005 (Piani particolareggiati) gli esercizi con superficie coperta complessiva superiore a mq. 15.000 e la verifica di congruità commerciale dei Piani di

settore alla vigente normativa, nell'ambito del procedimento di variante urbanistica, può essere attualmente richiesta ed effettuata a prescindere dalla metratura degli esercizi di grande distribuzione.

Per superficie coperta complessiva si intende la superficie coperta destinata ad attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione e servizi; qualora l'attività si svolga in un edificio su più piani, la superficie coperta complessiva corrisponde alla somma delle superfici dei singoli piani destinate agli usi anzidetti. Tale definizione ex L.R. 29/05 viene così riportata al fine di meglio chiarire i caratteri edilizio e commerciali dell'intervento proposto.

Per quanto concerne precipuamente la definizione di superficie di vendita, questa è contenuta nell'articolo 2, comma 1, lettera 0), della citata legge regionale n. 29/2005 (ribadita pure nel suo regolamento d'esecuzione, di cui al DPR n. 069/Pres./2007, articolo 2, comma 1, lettera g) e si identifica nell'area alla quale ha accesso il pubblico; nella normativa nazionale di settore, si intende per superficie di vendita di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita (articolo 4, comma 1, lettera c, del decreto legislativo n. 114/1998): da entrambi le nozioni di legge, si evince agevolmente il principio generale secondo cui qualunque area dell'esercizio commerciale, dove sia consentito l'accesso al pubblico degli avventori, deve reputarsi superficie di vendita al dettaglio; i giudici amministrativi, d'altronde, hanno confermato tale orientamento.

La sentenza del TAR Abruzzo (sez. I) n. 387/2008 puntualizza che <<la giurisprudenza ha già chiarito che per superficie di vendita di un esercizio commerciale si deve intendere quella su cui sostano e si spostano, oltre al personale addetto al servizio, i consumatori per esaminare gli oggetti posti in vendita collocati negli appositi spazi e per concludere le operazioni di vendita, sicché "la zona di esposizione dei prodotti commercializzati dall'esercizio va inclusa nella superficie di vendita" (cfr. T.A.R. Veneto, sez. III, 2 novembre 2004, n. 3825)>>; e nella richiamata sentenza del TAR Veneto n. 3825/2004 si legge: <<secondo la condivisibile giurisprudenza, per superficie di vendita di un esercizio commerciale si deve intendere "quella su cui sostano e si spostano, oltre al personale addetto al servizio, i consumatori per esaminare gli oggetti posti in vendita

collocati negli appositi spazi e per concludere le operazioni di vendita" (Consiglio di Stato, sez. V, 24 settembre 1997, n. 1020): sicché la zona di esposizione dei prodotti commercializzati dall'esercizio (...) va senza dubbio inclusa nella superficie di vendita>>

La sentenza n. 635/2002 del TAR Toscana (sez. II), nel ribadire che <<vanno incluse nella superficie di vendita tutte le aree destinate concretamente alla vendita>>, ha ritenuto sussistente tale destinazione perfino con riferimento al cortile di un autoconcessionario, dove risultavano collocate le vetture e dove era stata riscontrata la presenza di un addetto, luogo tra l'altro <<accessibile al pubblico>> e pertanto utilizzato <<non già come mero deposito delle vetture, ma anche come luogo nel quale avveniva la contrattazione per il loro acquisto; quanto alla mancata indicazione del prezzo di vendita delle singole vetture, tale circostanza non è assolutamente rilevante al fine di escludere una attività di vendita del piazzale>>.

In definitiva, è l'accesso indiscriminato della clientela in una determinata area dell'esercizio commerciale a configurare quell'area come superficie di vendita: la conferma deriva anche dalla giurisprudenza civile e, per tutte, si cita la sentenza della Cassazione (sez. I, civile), n. 9363/1997, dove si afferma che ciò che rileva nella fattispecie di inesistenza di una separazione fisica tra la zona destinata alla vendita al minuto e quella dedicata alla vendita all'ingrosso è <<il semplice fatto che la situazione dei luoghi consenta la possibilità dei clienti di passare da una all'altra zona ed acquistare i beni comunque esposti>>.

Con la circolare¹ della DCAP, prot. 11282/PROD.COMM dd. 8 maggio 2007, è stato ribadito che nella definizione di superficie di vendita, contenuta nell'articolo 2, comma 1, lettera o), della L.R. 29/2005, rientra qualunque area alla quale abbia accesso il pubblico (richiamandosi, in proposito, pure la direttiva di cui alla precedente circolare prot. n. 7293/COMM. dd. 03 luglio 2003, pag. 7, dove è stato esplicitato che per superficie espositiva si intende l'area destinata in maniera autonoma a sola mostra o esposizione di prodotti, in cui cioè non deve avvenire alcun tipo di trattativa di compravendita e non deve esserci accesso di pubblico; fattispecie esemplificativa: la vetrina); di conseguenza, affinché un'area sia esclusa dalla nozione legislativa di

superficie di vendita, è necessario predisporre qualunque tipo di accorgimento atto a non consentire l'accesso al pubblico in quella parte del negozio: tali sistemi possono consistere in perimetrazioni di vario tipo, l'importante, però, è che siano allestite apposite delimitazioni con strutture fisse, al fine di escludere l'accesso libero ed indiscriminato del pubblico in quella porzione di esercizio commerciale.

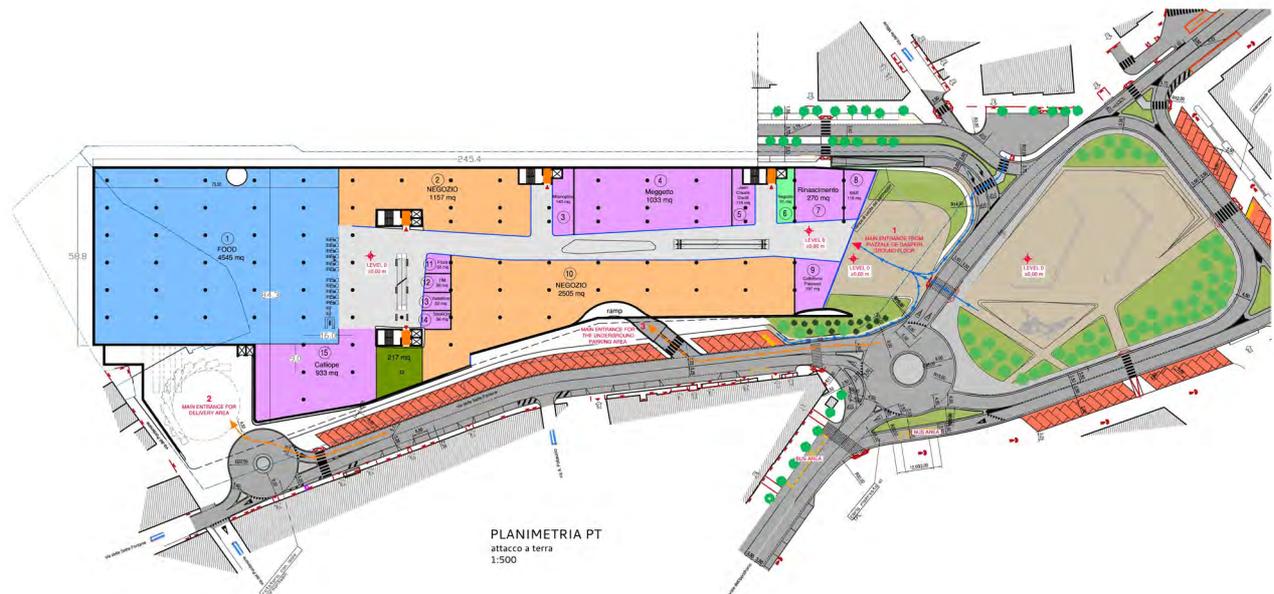
Per espressa disposizione normativa (articolo 2, comma 1, lettera o, ultimo inciso), non si fa rientrare nel computo della superficie di vendita l'area interna adibita a deposito carrelli (è evidente comunque che per l'uso e quindi per il prelievo del carrello lì la clientela dovrà avere accesso); l'area occupata dalle casse fa parte invece della superficie di vendita, poiché quello è il luogo dove la clientela, e quindi il pubblico, perfeziona il contratto di compravendita, pagando il prezzo del bene eventualmente prelevato dalle scaffalature; analogamente, l'area occupata dalla pedana e dal retrobanco, in quanto direttamente funzionale alla clientela, oltre ad essere destinata al perfezionamento del contratto di compravendita (fase della consegna del prodotto), è da assimilarsi all'area occupata dai banchi e scaffalature, area che, per espressa volontà di legge, è superficie di vendita: solo qualora il retrobanco sia un vero e proprio "locale di lavorazione" ne sarà escluso (cfr. cit. circolare prot. 11282/PROD.COMM).

Nel DPRReg 069 del 2007 è stata introdotta la regola secondo cui <<Per le attività svolte parzialmente o totalmente mediante l'utilizzo di suolo privato a cielo libero (e questa è una modalità tipica in relazione al commercio dei generi non alimentari a basso impatto), il Comune determina l'area da considerarsi superficie di vendita relativamente a tale parte (libera autodeterminazione dell'ente locale). La superficie di vendita a cielo libero si intende equiparata, a tutti gli effetti, alla superficie di vendita interna agli edifici, a esclusione dell'area destinata alla sola esposizione delle merci (in quanto area di non accesso del pubblico e, quindi, non rientrante nella nozione di superficie di vendita)>>.

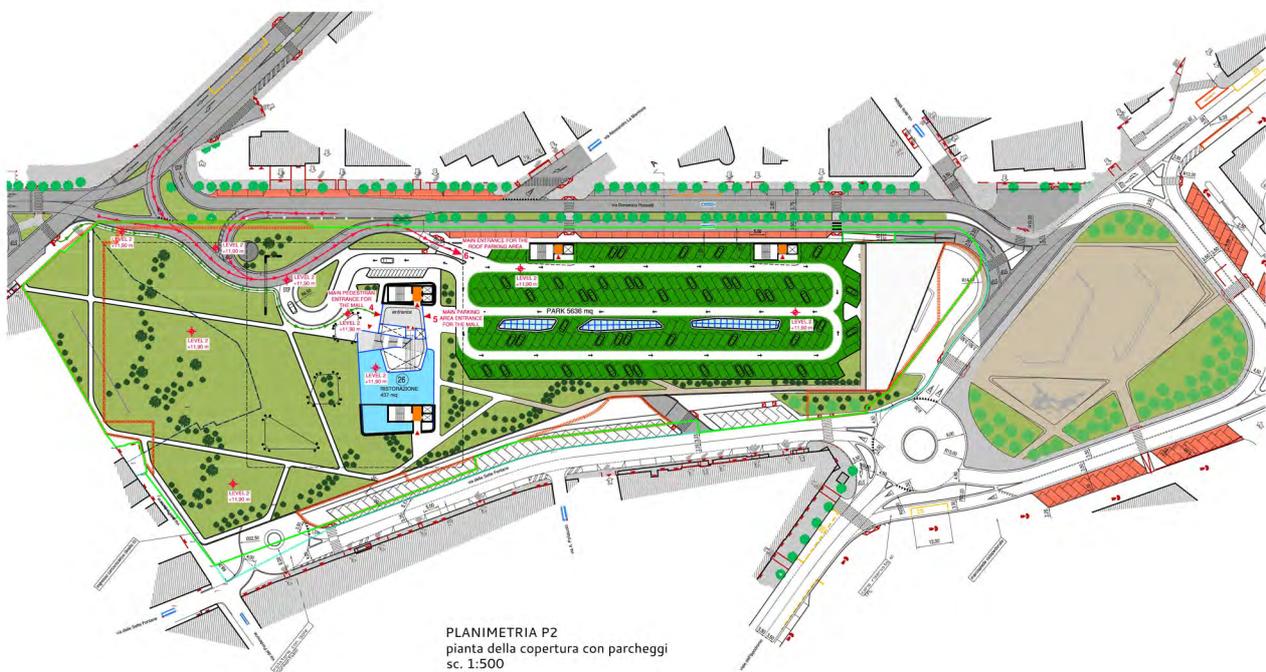
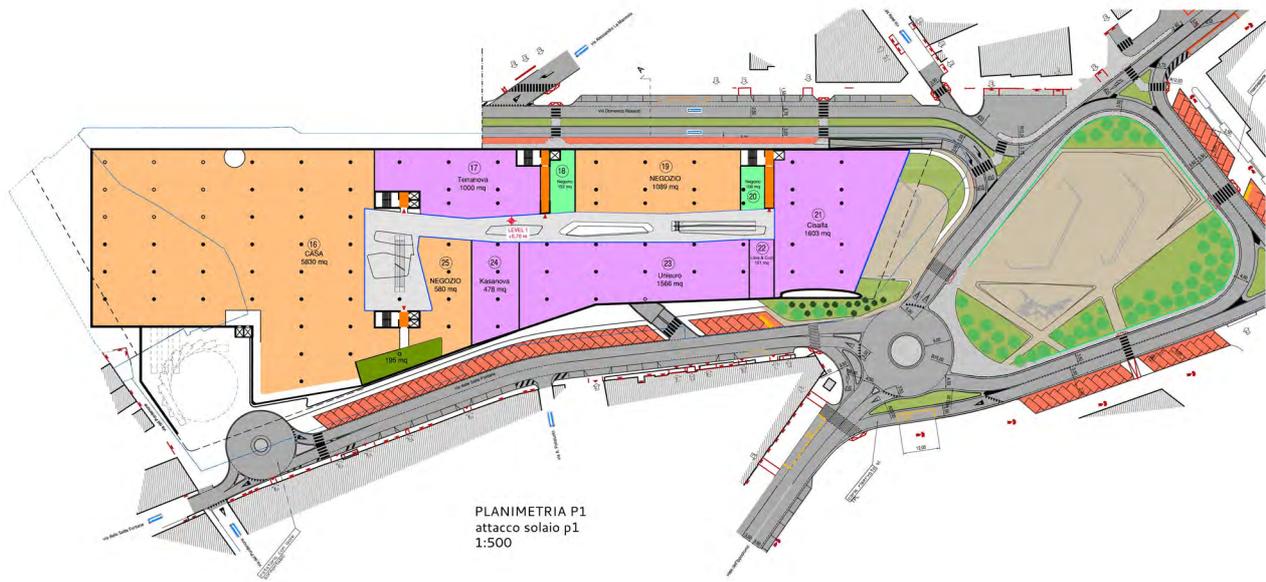
INQUADRAMENTO URBANISTICO – COMMERCIALE

L'area in esame è attualmente disciplinata dall'Art. 107 – Titolo VII, CAPO 1 – Aree della Grande Trasformazione delle NTA del Comune di Trieste.

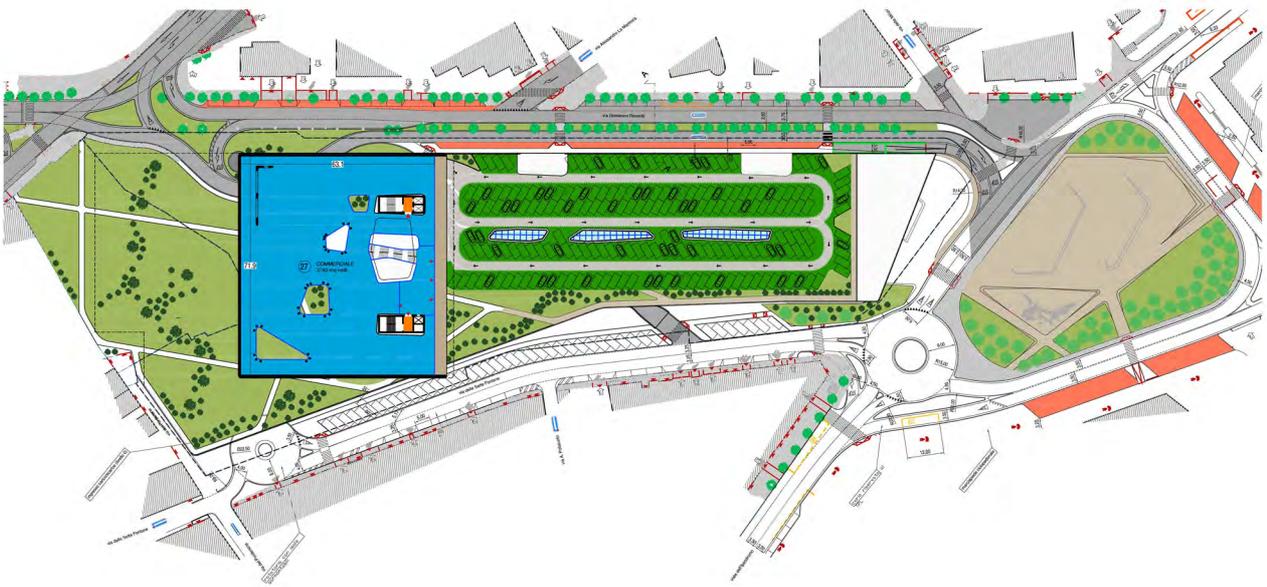
Il proponente avanza, contestualmente alla richiesta di adeguamento al Piano di Settore del Commercio, anche puntuale richiesta di variante urbanistica che consenta gli sviluppi sotto esplicitati (si omettono i piani dedicati esclusivamente agli spazi di sosta):



Previsione della superficie di vendita del complesso Ex Fiera - Trieste



Previsione della superficie di vendita del complesso Ex Fiera - Trieste



Dalle ipotesi costituenti il Masterplan di progetto, ne deriva che la struttura oggetto della presente analisi avrà le seguenti caratteristiche:

- grande struttura di vendita anche organizzata in centro commerciale al dettaglio;
- superficie coperta complessiva superiore ai 15.000 mq.;
- superficie di vendita al dettaglio del settore alimentare di 4.000 mq.;
- superficie di vendita del settore non alimentare, per quanto assunto al punto precedente, di almeno 11.000 mq.;
- necessità di garantire, ex Art. 5, comma 2 D.P.Reg. 69/07, che la sommatoria delle superfici di vendita dei negozi di vicinato e medie strutture non sia inferiore al 25% della superficie di vendita totale del centro commerciale
- servizi differenti dal commercio al dettaglio (ristorazione, somministrazione, aree ludiche e wellness) per circa 6.000 mq.

Si puntualizza che il citato Art. 5, comma 2 D.P.Reg. 69/07 impone una quota minima (pari al 25%) di esercizi di vicinato e media struttura di vendita a sommatoria di tali strutture, senza definire una quota minima per ciascuna. Ciò significa che il 25% potrà essere soddisfatto da soli esercizi di vicinato, da sole medie minori o sole medie maggiori, ovvero a sommatoria di ciascuna di queste struttura qualora ve ne fossero.

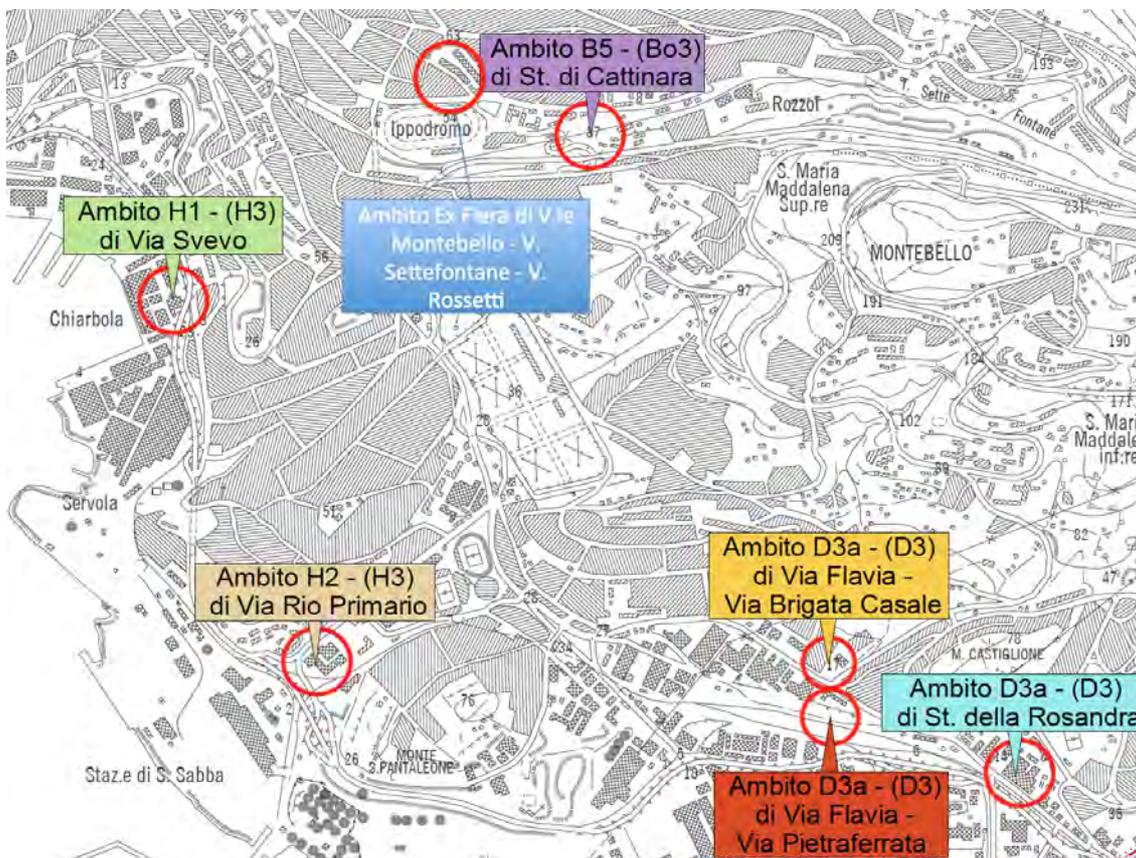
Per tutto ciò descritto, come determinato nella "Circolare comunitaria LR 15/2012 della Regione FVG, le successive considerazioni contenute nella presente relazione verificheranno l'insediabilità di una grande struttura di vendita avente superficie di vendita massima di 15.000 mq, organizzata in centro commerciale, compatibile con quanto previsto dall'Art. 17, comma 1 della LR 29/05.

CONCLUSIONI

L'aggiornamento del Piano di settore del commercio e relativi suoi allegati per quanto sopra assunto e per quanto motivato negli ulteriori elaborati di cui la presente è parte integrante dovrà pertanto considerare quanto sotto sintetizzato:

AMBITO Ex Fiera	
Ubicazione	V.le dell'Ippodromo -Via delle Settefontane - Via Rossetti
Zonizzazione P.R.G.C. approvato	Aree del commercio
Superficie fondiaria mq	22.558
Superficie commerciale al dettaglio insediabile mq	15.000
Ristorazione, palestra, fitness, area ludica mq	6.000
Commerciale al dettaglio: settore merceologico ammesso	Entrambi i settori merceologici. di cui 4.000 mq del settore alimentare

Localizzazione della struttura rispetto alle vigenti previsioni di Piano:



ANALISI DEL BACINO DI UTENZA

In questa sezione vengono introdotti gli elementi utili a determinare il potenziale incremento veicolare generato dallo sviluppo dell'area in oggetto.

Per una valutazione complessiva del bacino di riferimento di Trieste e per verificare l'entità e le distanze temporali dei centri insediativi rientranti in tale bacino, si è optato per la implementazione e l'utilizzo di un grafo extraurbano e Cross - Countries del territorio di Trieste. Inoltre è stata condotta una simulazione specifica per definire la provenienza della potenziale clientela distribuendola su tre principali direttrici viarie, come poi verrà meglio approfondito sia nella presente relazione propedeutica, sia nello specifico studio sulla viabilità a cura dello Studio Novarin.

Appare infatti opportuno costruire un "grafo" del territorio circostante la città, in cui sia possibile costruire la dinamica delle fasce isocrone comprendendo anche il bacino sloveno e croato.

E' stato preso in esame un bacino di 45' minuti di percorrenza, allargato anche al territorio sloveno e compatibile con l'ipotesi attrattiva della struttura commerciale.

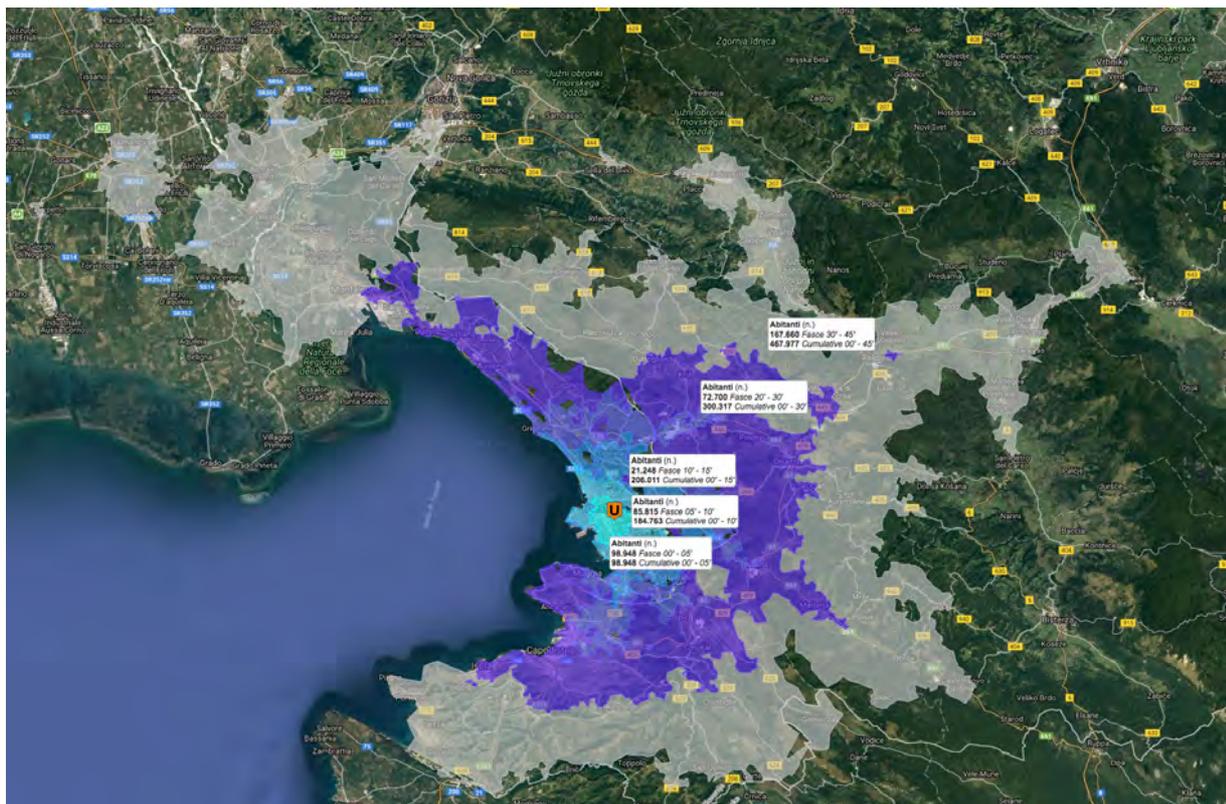


Fig. 1 Bacino di utenza Cross Countries

La tabella 1. di cui alla pagina seguente esplicita la dimensione demografica della popolazione presente per comune e fascia isocrona. Gli abitanti così identificati saranno pertanto distribuiti ulteriormente per provenienza lungo alcuni assi viari principali in accesso alla struttura in esame. Successivamente, come poi meglio esplicitato, verranno identificati i clienti equivalenti per ciascuna fascia isocrona.

DIMENSIONE DEMOGRAFICA DELLE DIVERSE FASCE ISOCRONE RISPETTO ALLA LOCALIZZAZIONE DI TRIESTE Complesso Ex Fiera, ISOCRONE DIMENSIONATE AI 45' DI PERCORRENZA VEICOLARE								
Comuni	PROVINCIA	POPOLAZIONE RESIDENTE PER FASCIA ISOCRONA						TOTALE COMUNALE
		00' - 05'	05' - 10'	10' - 15'	15' - 20'	20' - 30'	30' - 45'	
Cormons	GO	0	0	0	0	0	205	205
Doberdò del Lago	GO	0	0	0	0	233	1.151	1.384
Fogliano Redipuglia	GO	0	0	0	0	0	3.048	3.048
Gorizia	GO	0	0	0	0	0	1.302	1.302
Gradisca d'Isonzo	GO	0	0	0	0	0	6.500	6.500
Grado	GO	0	0	0	0	0	8	8
Mariano del Friuli	GO	0	0	0	0	0	1.520	1.520
Medea	GO	0	0	0	0	0	213	213
Monfalcone	GO	0	0	0	0	3.326	24.665	27.991
Moraro	GO	0	0	0	0	0	1	1
Romans d'Isonzo	GO	0	0	0	0	0	3.711	3.711
Ronchi dei Legionari	GO	0	0	0	0	0	11.939	11.939
Sagrado	GO	0	0	0	0	0	2.178	2.178
San Canzian d'Isonzo	GO	0	0	0	0	0	6.022	6.022
San Pier d'Isonzo	GO	0	0	0	0	0	2.034	2.034
Savogna d'Isonzo	GO	0	0	0	0	0	1.390	1.390
Staranzano	GO	0	0	0	0	0	7.257	7.257
Turriaco	GO	0	0	0	0	0	2.804	2.804
Villesse	GO	0	0	0	0	0	1.681	1.681
Duino-Aurisina	TS	0	0	0	0	8.143	421	8.564
Monrupino	TS	0	0	2	882	1	0	885
Muggia	TS	0	0	1.591	6.983	4.550	0	13.124
San Dorligo della Valle-Dotina	TS	0	705	4.101	1.003	0	0	5.809
Sgonico	TS	0	0	0	978	1.088	0	2.066
Trieste Poligono "V. Cumano"	TS	480	413	75	16	7	0	990
Trieste Poligono "V. Rossetti - Via Revoltella"	TS	15.771	13.566	2.467	533	216	0	32.553
Trieste Poligono "V.le D'Annunzio"	TS	56.650	48.727	8.861	1.915	776	0	116.928
Trieste Poligono "Gall. Montebello"	TS	14.998	12.901	2.346	507	205	0	30.957
Trieste Poligono "Strada di Cattinara"	TS	11.049	9.504	1.728	373	151	0	22.806
Aiello del Friuli	UD	0	0	0	0	0	276	276
Bagnaria Arsa	UD	0	0	0	0	0	2.554	2.554
Campolongo Tapogliano	UD	0	0	0	0	0	1.146	1.146
Cervignano del Friuli	UD	0	0	0	0	0	798	798
Chiopris-Viscone	UD	0	0	0	0	0	9	9
Fiumicello	UD	0	0	0	0	0	1.431	1.431
Gonars	UD	0	0	0	0	0	83	83
Palmanova	UD	0	0	0	0	0	4.169	4.169
Porpetto	UD	0	0	0	0	0	327	327
Ruda	UD	0	0	0	0	0	2.523	2.523
San Vito al Torre	UD	0	0	0	0	0	24	24
Santa Maria la Longa	UD	0	0	0	0	0	3	3
Torviscosa	UD	0	0	0	0	0	29	29
Villa Vicentina	UD	0	0	0	0	0	271	271
Visco	UD	0	0	0	0	0	88	88
Logatec	Central Slovenia	0	0	0	0	0	20	20
Divača	Coastal Karst	0	0	0	0	1.533	2.284	3.817
Hrpelje - Kozina	Coastal Karst	0	0	0	329	1.837	1.912	4.078
Izola/Isola	Coastal Karst	0	0	0	0	8.652	7.181	15.833
Komen	Coastal Karst	0	0	0	0	0	2.813	2.813
Koper/Capodistria	Coastal Karst	0	0	45	5.441	35.125	13.065	53.676
Piran/Pirano	Coastal Karst	0	0	0	0	0	17.186	17.186
Sežana	Coastal Karst	0	0	32	2.646	6.803	3.546	13.027
Ajdovščina	Goriska	0	0	0	0	0	6.769	6.769
Miren - Kostanjevica	Goriska	0	0	0	0	0	1.814	1.814
Nova Gorica	Goriska	0	0	0	0	0	27	27
Sempeter - Vrtojba	Goriska	0	0	0	0	0	101	101
Vipava	Goriska	0	0	0	0	0	4.131	4.131
Cerknica	Inner Carniola-Karst	0	0	0	0	0	1.250	1.250
Ilirska Bistrica	Inner Carniola-Karst	0	0	0	0	0	879	879
Pivka	Inner Carniola-Karst	0	0	0	0	0	649	649
Postojna	Inner Carniola-Karst	0	0	0	0	54	12.168	12.222
BUJE	ISTARSKA ZUPANIJA	0	0	0	0	0	68	68
LANIŠČE	ISTARSKA ZUPANIJA	0	0	0	0	0	16	16
TOTALE		98.948	85.815	21.248	21.606	72.700	167.660	467.977

Tab. 1 Dimensione demografica

Si anticipa in questa sezione la risultanza grafica della suddivisione del bacino di utenza rispetto alle direttrici principali, ovvero:

- a) Galleria di Montebello;
- b) Viale D'Annunzio;
- c) Viale Rossetti e Via Revoltella (dato aggregato);
- d) Strada di Cattinara;
- e) Via Cumano.

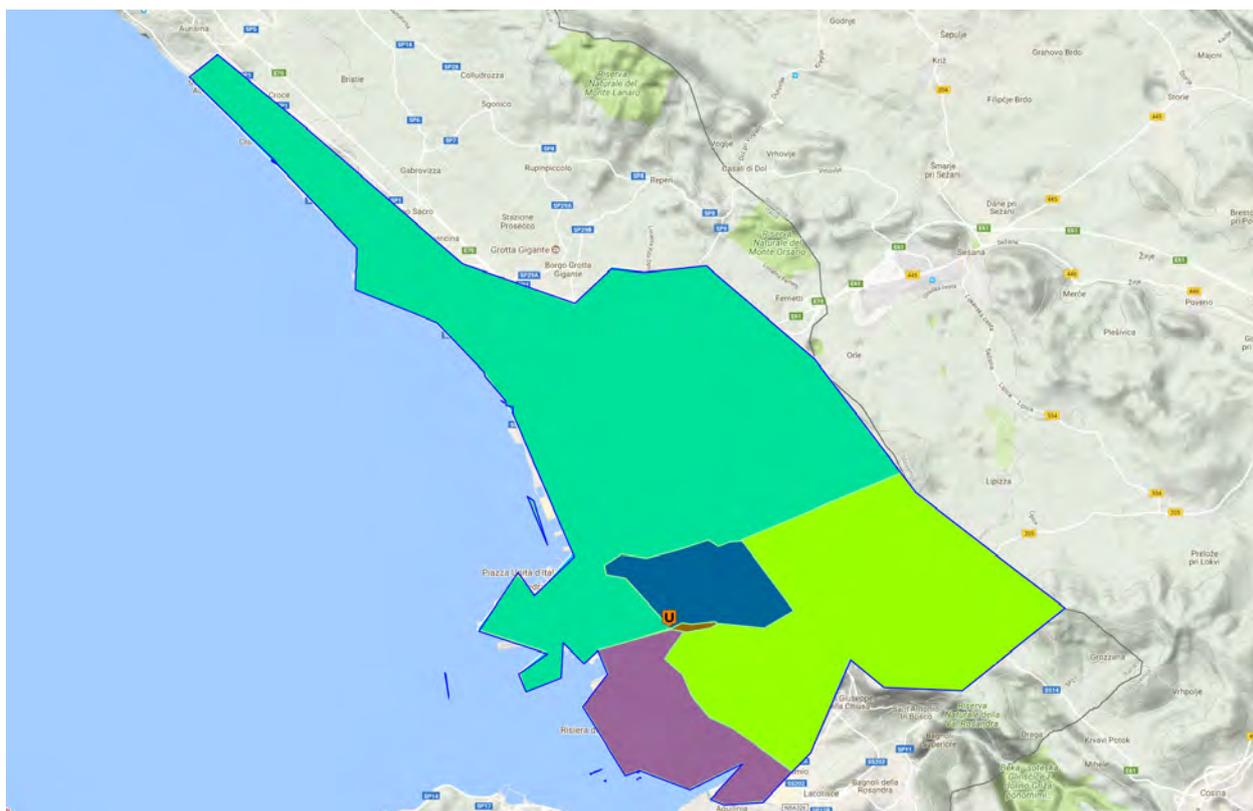


Fig. 2 Bacino di utenza – Poligoni per direttrici

Dato il particolare assetto territoriale ed urbano del Comune di Trieste, i poligoni sono stati realizzati assumendo cinque macro aree di provenienza. La popolazione di ciascuna area, poi, è stata ripartita rispetto ad un massimo di due assi viari di servizio in accesso alla struttura. Ad esempio si è assunto che la popolazione presente nel poligono di colore verde chiaro raggiungerà la struttura in alternativa dalla galleria di Montebello, oppure da Strada di Cattinara a seconda della posizione della propria abitazione ovvero a seconda di scelte di attraversamento urbano differenti. Il medesimo assunto è stato utilizzato per le provenienze dalle località extra territorio comunale.

Si forniscono ulteriori informazioni rispetto alle caratteristiche del bacino di utenza, ovvero reddito disponibile e capacità ricettiva delle strutture esistenti a completamento dei dati della popolazione residente (cfr. tabella pagina precedente). Si assume la spesa media annua pro capite dai dati Istat 2016 pubblicati nel 2017 (in raffronto al 2015):

PESA MEDIANA MENSILE E SPESA MEDIA MENSILE DELLE FAMIGLIE - ITALIA (ISTAT 2017)		
Anni 2015-2016, valori stimati in euro e composizione percentuale per capitolo di spesa rispetto al totale della spesa media mensile(a)		
CAPITOLO DI SPESA	Italia	
	2015	2016
SPESA MEDIANA MENSILE	2.143,7	2.141,5
SPESA MEDIA MENSILE	2.499,4	2.524,4
PRODOTTI ALIMENTARI E BEVANDE ANALCOLICHE	17,7	17,7
PANE E CEREALI	3,0	3,0
CARNI	3,9	3,7
PESCI E PRODOTTI ITTICI	1,5	1,6
LATTE, FORMAGGI E UOVA	2,3	2,3
OLI E GRASSI	0,6	0,6
FRUTTA	1,6	1,7
VEGETALI	2,4	2,4
ZUCCHERO, CONFETTURE, MIELE, CIOCCOLATO E DOLCIUMI	0,7	0,8
PIATTI PRONTI E ALTRE PREPARAZIONI ALIMENTARI (PRODOTTI ALIMENTARI N.A.C.)	0,4	0,4
CAFFÈ, TÈ E CACAO	0,5	0,5
ACQUE MINERALI, BEVANDE ANALCOLICHE, SUCCHI DI FRUTTA E VERDURA	0,8	0,8
NON ALIMENTARE	82,3	82,3
BEVANDE ALCOLICHE E TABACCHI	1,8	1,8
ABBIGLIAMENTO E CALZATURE	4,6	4,7
ABITAZIONE, ACQUA, ELETTRICITÀ, GAS E ALTRI COMBUSTIBILI, DI CUI:	36,1	35,8
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	1,0	1,3
AFFITTI FIGURATIVI	23,6	23,3
MOBILI, ARTICOLI E SERVIZI PER LA CASA	4,2	4,2
SERVIZI SANITARI E SPESE PER LA SALUTE	4,5	4,5
TRASPORTI	10,6	10,7
COMUNICAZIONI	2,5	2,5
RICREAZIONE, SPETTACOLI E CULTURA	5,1	5,2
ISTRUZIONE	0,6	0,6
SERVIZI RICETTIVI E DI RISTORAZIONE	4,9	5,1
ALTRI BENI E SERVIZI	7,5	7,3
TOTALE	100,0	100,0
SPESA MEDIA MENSILE PER ALIMENTARI E BEVANDE ANALCOLICHE	441,5	448,0
SPESA MEDIA MENSILE PER BENI E SERVIZI NON ALIMENTARI	2.057,9	2.076,4
SPESA MEDIA ANNUA PRO CAPITE PER BENI E SERVIZI NON ALIMENTARI	9.877,8	9.966,8
SPESA MEDIA ANNUA PRO CAPITE PER ALIMENTARI E BEVANDE ANALCOLICHE	2.119,2	2.150,2
SPESA MEDIA ANNUA PRO CAPITE PER SOLI BENI NON ALIMENTARI	3.839,0	3.974,4

Tab. 2 Spesa media e mediana mensile – Istat 2017

Si specifica che le stime relative alla spesa media annua pro capite per i beni non alimentari e non alimentari sono elaborazioni a partire dai capitoli di spesa Istat.

Si ricalibrano pertanto i valori medi nazionali al mercato di bacino:

IL MERCATO POTENZIALE NEL BACINO DI UTENZA PER FASCE ISOCRONE

Location: Ex Fiera Trieste TS, Italia

Accessibilità: Isocrone a 45 minuti auto, con autostrada, traffico medio

Consumi	00' - 05'	05' - 10'	10' - 15'	15' - 20'	20' - 30'	30' - 45'	Totale 00' - 45'	Comune Trieste	Provincia Trieste	Regione Friuli-Venezia Giulia	ITALIA
Numero Indice Consumo (NIC)	127	127	125	122	120	112	122	127	126	113	100
Mercato Potenziale (Mln €)											
Alimentare	270,2	234,3	57,4	34,8	51,7	250,6	248,7	900,0	553,3	570,2	3.325,7
Non alimentare	499,4	433,1	106,0	64,4	95,5	463,3	459,6	1.663,6	1.022,7	1.054,0	6.147,2
CONSUMO COMPLESSIVO	770,502	2.243,99	1.331,39	326,216	108,801	109,801	4.780,89	4.382,18	5.002,73	23.204,80	1.023.660,13

I CONSUMI PRO-CAPITE NEL BACINO DI UTENZA PER FASCE ISOCRONE

Location: Ex Fiera Trieste TS, Italia

Accessibilità: Isocrone a 45 minuti auto, con autostrada, traffico medio

Consumi	00' - 05'	05' - 10'	10' - 15'	15' - 20'	20' - 30'	30' - 45'	Totale 00' - 45'	Comune Trieste	Provincia Trieste	Regione Friuli-Venezia Giulia	ITALIA
Numero Indice Consumo (NIC)	127	127	126	125	127	127	126	127	126	113	100
Consumo pro-capite (€)											
Alimentare	2.730,8	2.730,8	2.709,3	2.687,8	2.730,8	2.730,8	2.709,3	2.730,8	2.709,3	2.429,7	2.150,21
Non alimentare	5.047,5	5.047,5	5.007,7	4.968,0	5.047,5	5.047,5	5.007,7	5.047,5	5.007,7	4.491,1	3.974,38
CONSUMO COMPLESSIVO	21.456,7	21.456,7	21.287,7	21.118,8	21.456,7	21.456,7	21.336,32	21.456,68	21.317,08	19.053,56	16.895,02

Tab. 3 Mercato potenziale e consumi di bacino

Si assume pertanto un valore medio di spesa pro capite annua per il settore non alimentare arrotondata ad euro 4.000, e circa 2.000 euro per il settore alimentare.

B) FLUSSI GENERATI DALLA STRUTTURA

Per definire lo scenario in cui si inserirà la struttura in esame, è necessario valutare le stime di giro di affari della struttura commerciale da attivare.

La procedura utilizzata è la seguente:

- stima del giro di affari derivabile dalla superficie di vendita nella configurazione prevista (grande struttura organizzata come centro commerciale di 15.000 mq. di vendita). Tale stima viene quindi effettuata rispetto allo sviluppo massimo, al fine di fornire indicazioni già in questa fase rispetto alla situazione finale;
- stima degli scontrini medi, partendo fra l'altro dai dati storici di strutture analoghe, in ragione di una valutazione di un'ipotesi dei parametri di assortimento (ampiezza e profondità) dell'esercizio;
- stima del numero dei clienti in arrivo come rapporto tra il giro di affari annuo e lo scontrino medio;
- numero di clienti per la struttura, tenendo conto anche della quota di clienti in visita. Si valuta anche una percentuale di clientela che verrà captata dagli attuali transiti lungo gli assi viari esistenti;
- flusso di clientela in arrivo con l'auto, considerando anche una ben che parziale accessibilità pedonale e ciclabile consentita dalla struttura e di una percentuale di clientela (stimata attorno al 15% su base di precedenti rilievi) che raggiungerà il centro commerciale con mezzi a due ruote;
- si tiene inoltre conto della quota di captazione di clienti tra i veicoli già oggi circolanti lungo gli assi in esame;
- si considera, nella situazione di massima affluenza oraria, una permanenza di 3,5 ore all'interno del centro commerciale;
- in base ai giorni di apertura annua ed in base alla valenza del giorno di punta si stimano gli afflussi giornalieri, orari e medi nella situazione.

Come indicato nella sezione precedente si stima pertanto una spesa pro capite su base annua di circa 6.000 euro per i generi ammessi.

Il procedimento di calcolo è esplicitato nella tabella seguente.

AREA DI ATTRAZIONE COMMERCIALE PRESUMIBILE RISPETTO AL GIRO DI AFFARI PREVISTO							
	00'-05'	05'-10'	10'-15'	15' - 20'	20' - 30'	30' - 45'	TOTALE
RESIDENTI TOTALI	98.948	85.815	21.248	21.606	72.700	167.660	467.977
CLIENTI EQUIVALENTI (%)	5,59	2,43	0,87	0,29	0,09	0,03	1,70
CLIENTI EQUIVALENTI (n.)	5.527	2.084	184	62	66	47	7.971
SPESE PRO CAPITE ANNUA (€, alim. e nn alim.)							6.000

Tab. 4 Area di attrazione commerciale

Per i parametri utilizzati si specifica che lo scontrino medio si colloca attorno ai 28 euro per il settore alimentare, 35 euro per il non alimentare riferito alle strutture di grande distribuzione e 45 euro per le strutture di medio dettaglio e vicinato. La valutazione ha carattere statistico, non avendo ancora definito gli utilizzatori finali. Si specifica inoltre che l'impatto generato non è la mera sommatoria dei clienti in arrivo per ciascuna struttura. Viene calcolata una percentuale di clientela, sulla scorta di situazioni analoghe, che compirà acquisti/visite in più esercizi.

E' necessario puntualizzare inoltre che la ripartizione per settore merceologico viene di sotto analizzata contestualizzando la componente alimentare (massimi 4.000 mq di vendita) in ipermercato (costituito quindi anche da superficie del settore non alimentare). Per comodità di semplificazione i settori merceologici e le diverse strutture vengono tuttavia riassunti come sotto riportato:

FLUSSI DI CLIENTELA				
PARAMETRI	Generi alimentari	Generi non alimentari in grande struttura	Medie strutture e vicinato non alimentari	
SCONTRINI	542.857	621.429	241.667	
CLIENTI ANNUI (dato disaggregato)	597.143	683.571	265.833	
AUTO POTENZIALI	459.341	525.824	204.487	
AUTO EFFETTIVE ANNUE	436.374	499.533	194.263	IMPATTO
AUTO AL GIORNO MEDIO	1.247	1.427	555	2.385
AUTO ALL'ORA MEDIA	113	130	50	217
AUTO AL GIORNO DI PUNTA	1.911	2.188	851	2.862
AUTO ORA DI PUNTA MEDIA	187	214	83	334
AUTO ORA DI PUNTA DEL GIORNO DI PUNTA	325	372	145	433

Tab. 5 Determinazione dei flussi veicolari aggiunti

Se ne deduce inoltre:

- un afflusso medio orario di circa 202 autovetture;
- un afflusso per ora di punta media prossimo alle 334 auto;
- un afflusso per ora di punta del giorno di punta di 433 veicoli, di cui una quota pari al 15% di motoveicoli. Ciò significa che con una permanenza massima media di 3,5 ore i posti auto previsti soddisfano la capacità ricettiva richiesta, data anche l'abitudine dell'utente locale di servirsi di mezzi alternativi all'automobile privata. E' quindi la situazione di maggior flusso veicolare, utile per verificare il livello di saturazione delle tratte considerate;
- un afflusso di clienti in arrivo con mezzi pubblici di circa 80 persone nell'ora di punta del giorno di punta.

