



comune di trieste  
piazza Unità d'Italia  
34121 Trieste  
tel 040/8751  
[www.comune.trieste.it](http://www.comune.trieste.it)  
Partita iva 002210240321

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

Area Innovazione, Turismo e Sviluppo Economico

## Adeguamento n. 3 del Piano Comunale di Settore del Commercio

### “Ex Fiera”

VARR01\_Relazione

Progettisti:  
Dott. Arch. Francesco Morena  
Dott. Ing. Alberto Novarin

Ottobre 2018

Trieste

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA  
**COMUNE DI TRIESTE**  
Area Risorse Economiche – Finanziarie e di Sviluppo Economico  
**ADEGUAMENTO n. 3**  
**DEL PIANO COMUNALE**  
**DI SETTORE DEL COMMERCIO**  
**RELAZIONE**  
ALLEGATO I

**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”;
- La successiva D.C. n. 15 del 25 febbraio 2008, recependo le linee di indirizzo contenute nella D.C. n. 77 dd. 23 luglio 2007, ha approvato il Piano Comunale di Settore del Commercio con i seguenti contenuti così dimensionati:
  1. comprensorio "ex Maddalena" : 5.000 mq. di superficie di vendita;
  2. comprensorio "ex Silos": 15.000 mq. di superficie coperta complessiva.
- 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;
- tale percorso si è concretizzato con l’approvazione del Piano di settore del Commercio “Adeguamento n. 2” in data 02.03.2015.

**dato atto che** l'area ex Fiera è attualmente ricompresa dal vigente PRGC tra le le “aree di grande trasformazione” ed è disciplinato dalla scheda progetto 2.I che fornisce le puntuali indicazioni progettuali per la riorganizzazione del territorio attraverso la previsione di una nuova edificazione e adeguati spazi aperti di uso collettivo;

**Premesso inoltre che** la società MID Immobiliare Srl, che ha acquisito dal Comune di Trieste nel settembre 2017 il comprensorio dell'ex Fiera di Trieste, ha chiesto in data 8 novembre 2017 l'approvazione di una specifica variante al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) e conseguente adeguamento al Piano di settore del Commercio, avendo rilevato – attraverso proprie analisi e verifiche – che le attuali previsioni di PRGC non consentono una reale riqualificazione dell'area urbana sia dal punto di vista dell'interesse pubblico, sia dal punto di vista imprenditoriale, così come poi meglio specificato;

**considerato che** l'intervento prevede una grande struttura di vendita con superficie coperta complessiva maggiore di 15.000 mq, la cui sostenibilità viabilistica ed ambientale è stata verificata in ambito della medesima Variante al PRGC.

**Tenuto conto anche dell'interesse pubblico**, in quanto il proponente realizzerà alcune opere anche in esubero rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e a propria cura e spese, di assoluto interesse pubblico in quanto finalizzate al superamento di alcune criticità della zona, quali:

- miglioramento del collegamento viabilistico, con riferimento alla realizzazione di un doppio senso di marcia sulla via Rossetti nel tratto tra via Revoltella e piazzale De Gasperi con la realizzazione di un “boulevard” con alberature centrali, al riassetto del nodo Rossetti – Revoltella e riassetto del piazzale De Gasperi;
- l'incremento dei parcheggi e delle aree di sosta;
- un nuovo giardino pubblico nelle aree del comprensorio che garantisca, tra l'altro, il miglioramento del collegamento pedonale tra via Revoltella, via Rossetti e

piazzale De Gasperi con percorsi pubblici protetti;

**Preso inoltre atto che** il presente adeguamento al Piano di settore inerente l'area "ex Fiera" da seguito e concretizza quanto già espresso dalla delibera di Consiglio Comunale n. 15 dd. 16 aprile 2018 di approvazione delle direttive di cui all'Art. 63 bis L.R. 5/2007 per la predisposizione di una variante al PRGC e conseguente adeguamento al Piano di Settore del Commercio per il comprensorio ex Fiera di Trieste con cui si stabiliva che:

- il comprensorio ex Fiera dovrà essere ricompreso in "Ambito della produzione, della logistica, del grande commercio e della ricerca" facente parte del "Sistema della produzione, delle attività marittime, del grande commercio, della ricerca e del turismo" per consentire l'insediamento superiore a 15.000 mq di superficie commerciale di vendita al minuto e eliminare conseguentemente la destinazione d'uso residenziale;
- la riorganizzazione del territorio dovrà essere finalizzata a dare maggiore fruibilità e centralità all'area, con la modernizzazione degli spazi urbani pubblici contermini a beneficio di tutta la città e in particolare:
  - a) il riassetto e il miglioramento della mobilità delle aree influenzate e interessate dall'intervento (dagli assi Rossetti/Piccardi a piazzale De Gasperi, da Via Revoltella a piazza Foraggi), inclusa tra le altre la previsione di adeguato allargamento della via Rossetti anche nelle aree di proprietà dei richiedenti, finalizzato alla realizzazione di un doppio senso di marcia nel tratto compreso tra il piazzale De Gasperi e via Revoltella;
  - b) un sostanziale incremento degli spazi per parcheggi e delle aree di sosta a servizio delle aree limitrofe all'intervento nella misura minima di 150 posti auto (ulteriori rispetto ai parcheggi propri previsti per l'intervento);
  - c) l'incremento delle aree verdi a servizio dell'intero quartiere con la realizzazione di un adeguato giardino pubblico nelle aree interne al comprensorio;
  - d) il riassetto e la riqualificazione dell'area di piazzale De Gasperi anche con la previsione di un nuovo spazio pubblico con la riorganizzazione complessiva del piazzale;

- l'attuazione dovrà essere subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo nel rispetto anche di quanto disposto dal D.P.Reg. 69/2007 e che dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore le opere di cui sopra;

**Evidenziando** inoltre che tutte le analisi di sostenibilità dell'intervento, così come prescritto dalla LR 29/2005 e dal D.P.Reg. 69/2007, sono state già espletate nel corso della formazione della variante al PRGC e vengono riportate, per le finalità legate al presente adeguamento al Piano di settore del Commercio, agli Allegati 3 e 5, ovvero, rispettivamente: lo Studio di Impatto sulla Viabilità (completo delle soluzioni viarie proposte a carico del proponente) e il Rapporto Ambientale, ricomprendendovi anche le prescrizioni in materia. Si evidenzia oltretutto che la Variante al PRG ha assolto a quanto prescritto dalla L.R. 21/2015, art 10 anche per quanto concernono le verifiche socio economiche, considerazioni che si riportano sinteticamente di seguito:

*La società MID immobiliare srl (con Sede Legale in Bolzano, p.zza della Mostra 2, una società con capitale Austriaco molto attiva a livello Europeo per la costruzione e la gestione di centri Commerciali) ha valutato la sostenibilità dell'iniziativa imprenditoriale da svolgersi nell'area ex Fiera solo attraverso la creazione di un comparto preminentemente di tipo H3 con l'aggiunta di aree destinate allo svago ed alla ristorazione.*

*Ciò attraverso puntuali e approfondite indagini di mercato ad ampio raggio, sviluppando le analisi sui flussi relativi alla viabilità carrabile e pedonale, studiando la configurazione urbanistica del sito, la densità edilizia esistente, i fabbisogni e le peculiarità dell'ambito, le caratteristiche macro-economiche dell'area con le sue connessioni con il tessuto urbano.*

*L'intervento quindi prevede la realizzazione di una superficie commerciale netta di 15.000 mq, dotata di attrezzature collettive, di collegamenti pedonali con le aree contermini, di parcheggi interrati e di copertura che sappia rivitalizzare l'intero quartiere così come disposto dall'Art. 10, comma 7. Della L.R. 21, 2015.*

*La trasformazione territoriale proposta non riduce aree naturali o agricole, ma interviene in un'area urbana fortemente edificata e gravemente compromessa dal suo stato di abbandono e degrado. Il nuovo insediamento previsto ne riduce la altezza attuale e/o prevista dal PRG in vigore, con un migliore inserimento paesaggistico nel contesto, con un significativo aumento delle aree verdi e delle dotazioni infrastrutturali (di cui ai capitoli successivi).*

*Le attività commerciali presenti all'interno della Zona denominata dal PRG "19 C Ippodromo" sono quasi inesistenti: due piccoli esercizi di somministrazione di bevande nelle vicinanze dell'ingresso ex Fiera e pochi negozi di vicinato ormai datati. Il tutto all'interno di un'area densamente popolata, considerando che la singola zona Ippodromo conta quasi 10.000 residenti.*

*Le analisi effettuate hanno infatti stimato una raggiungibilità della nuova area H3 a piedi, nell'arco temporale di dieci minuti, di oltre 15.000 persone. A questa raggiungibilità pedonale va aggiunta inoltre una ottima accessibilità data dal trasporto pubblico con 6 linee bus che si fermano nelle vicinanze.*

*Analizzando la raggiungibilità veicolare all'area H3 proposta, se pur in condizioni di traffico ottimale (al netto di situazioni di ingorgo, attese al confine ecc.), si può stimare che in 30-45 minuti il bacino di utenza può raggiungere 460.000 abitanti totali.*

*La sintesi sopra esposta trova maggiori dettagli, in particolar modo riguardo ai Bacini d'utenza per fasce Isocrone, nei documenti inerenti gli impatti sul traffico redatti unitamente alla Variante Urbanistica e al presente adeguamento del Piano del commercio.*

*Considerata la condizione dell'intera Area all'interno della quale si colloca la Zona H3 proposta, si ottiene come primo effetto socio-economico, una positiva ricaduta sul piano occupazionale con una stima di assunzioni pari a 200 unità, senza considerare l'indotto legato alle attività del centro commerciale stesso. Tale stima va ad implementare in maniera evidente il carico occupazionale dell'area con tutti gli evidenti benefici sullo sviluppo dell'economia locale.*

*In relazione a quanto sopra esposto, l'iniziativa imprenditoriale tiene conto, come linea strategica di sviluppo, della necessità di realizzare un'area commerciale, di ristorazione, di wellness e svago che si distingua dalle altre realtà esistenti a Trieste e zone limitrofe.*

*La sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento previsto, pertanto, si fonda sulla proposta architettonica generale con l'utilizzo di materiali innovativi ed eco-compatibili, sulle caratteristiche di risparmio energetico attivo e passivo, sulla integrazione ambientale e tutela del paesaggio, sulla offerta merceologica differenziata rispetto agli altri players sul territorio, sulla raggiungibilità del sito attraverso un nuovo sistema viabilistico e ciclopedonale. Le principali presenze commerciali attualmente attive sono principalmente il centro commerciale "le Torri d'Europa", il centro commerciale "Il Giulia" entrambi in Trieste, e il centro commerciale "Montedoro Freetime" a Muggia. Esistono altre realtà commerciali che sono evidenziate nella tabella allegata ma che per distanza e dimensione non sono rilevanti.*

*Rispetto ai players elencati, la particolarità del nuovo insediamento, sia in termini funzionali che dimensionali appare chiaramente compatibile analizzando la qualità differenziata dell'offerta commerciale proposta, i livelli di servizio delle reti infrastrutturali e la tutela del paesaggio.*

**Preso atto inoltre che** la G.C. aveva già espresso nella seduta del 1° marzo 2018 un proprio parere favorevole all'adeguamento del Piano di Settore, evidenziando l'attuale situazione specifica del tessuto economico del settore del commercio nell'area triestina e delle relative richieste insediative.

**Preso atto** anche che il citato parere di G.C. ha concluso che risulta opportuno procedere ad un ulteriore adeguamento generale del Piano di Settore "Adeguamento 2" dd. 02.03.2015 tenendo conto degli ambiti ivi già assentiti e degli indirizzi contenuti nello "studio propedeutico" di cui alla DG 269 dd. 03.06.2016. Ciò per quanto di seguito meglio specificato:

la Legge Regionale 5 dicembre 2005, n. 29 e s.m.i., disciplina la normativa organica in materia di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande nella Regione Friuli Venezia Giulia e che ai sensi dell'articolo 13 della LR 29/2005 e s.m.i. *"L'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la concentrazione delle grandi strutture di vendita, costituite da singoli esercizi o centri commerciali al dettaglio o complessi commerciali o outlet, sono soggetti ad autorizzazione del Comune in conformità a quanto previsto dal Piano comunale di settore del commercio."* e *"...possono essere insediati nelle zone previste dal Piano comunale di settore del commercio..."* (art. 16, comma 4, LR 29/2005 s.m.i.).

Al fine di dare atto alla previsione urbanistica di variante al comprensorio ex Fiera, il Comune di Trieste si trova pertanto nella necessità di proseguire il percorso di adeguamento del proprio Piano di settore del commercio vigente alle modifiche introdotte dalla L.R. 15/2012, in coerenza, quindi, con il processo di approvazione della variante urbanistica citata.

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.

Nonostante 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.

Si ritiene pertanto di procedere con la proposta di deliberazione consiliare, per l’approvazione dell’adeguamento del Piano di Settore del Commercio, ai sensi del comma 20 dell’art. 63 bis della L.R. 5/2007 e s.m.i. per il seguente ambito di cui si riportano i parametri sintetici rimandando per completezza d'informazione all'allegato I bis "Tabella riassuntiva dei parametri commerciali e urbanistici":

<b>AMBITO</b>	<b>ZONIZZAZIONE P.R.G.C.</b>	<b>SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA MASSIMA AMMISSIBILE mq</b>	<b>SUPERFICIE DI VENDITA MASSIMA AMMESSA mq</b>	<b>SETTORE MERCEOLOGICO AMMESSO</b>
EX FIERA	H3	50.000	15.000	Alimentare, non alimentare (ivi compresi i generi non alimentari a basso impatto), stampa quotidiana e periodica e Generi speciali