

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE e TERRITORIO	
Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica	pianificazioneterritoriale@regione.fvg.it territorio@certregione.fvg.it tel + 39 040 377 4120 fax + 39 040 377 4110 I - 34133 Trieste, via Carducci 6

PARERE
N. 011/20
D.D. 27.04.2020

Oggetto:

L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 18.

Comune di Trieste.

Variante n. 4 al Piano regolatore generale comunale e contestuale approvazione della variante n. 3 al Piano comunale di settore del commercio e della variante al Piano generale del traffico urbano.

Del. C.C. di approvazione n. 4 del 20.01.2020.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

Vista e considerata la relazione istruttoria relativa allo strumento urbanistico in oggetto indicato, ne condivide e fa propri integralmente i contenuti, che vengono di seguito riportati.

PREMESSE AMMINISTRATIVE

Il Comune di Trieste, con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 06.05.2019, ha adottato, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 9, della L.R. 5/2007, la Variante n. 4 al PRGC contestualmente alle varianti al Piano comunale di settore del commercio e al Piano generale del traffico urbano.

La Giunta regionale con delibera n. 1723 del 11.10.2019 ha ritenuto di esprimere, in merito alla Variante suddetta, alcune riserve vincolanti facendo proprio il parere del Direttore del Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica della Direzione centrale infrastrutture e territorio n. 020/19 del 08.10.2019.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della Variante in questione, entro i termini di deposito previsti per legge non sono state presentate osservazioni ed opposizioni.

Il Comune, con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 20.01.2020, ha approvato la Variante n. 4 al PRGC ed ha approvato la Variante n. 3 al Piano comunale di settore del commercio e la Variante al Piano generale del traffico urbano. Con la medesima deliberazione sono state introdotte nella Variante urbanistica

e nel correlato Piano comunale di settore del commercio le modifiche derivanti dal recepimento delle riserve regionali.

Nella medesima deliberazione il Consiglio comunale ha preso atto della deliberazione n. 642 del 05.12.2019, con cui la Giunta comunale, in qualità di Autorità competente, ha espresso il proprio parere motivato relativamente al procedimento di VAS, con riferimento alla Variante al PRGC, al PGTU e al Piano di settore del commercio, e ha provveduto a modificare gli elaborati "VAS R01-Rapporto Ambientale" e "VAS R02-Sintesi non tecnica".

La succitata deliberazione consiliare di approvazione e la relativa documentazione tecnica sono pervenute al Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica in data 12.02.2020 con note comunali prot. n. 33117 e n. 33157.

Gli elaborati tecnici costituenti la Variante in oggetto nonché di variante al Piano di settore del commercio e al Piano generale del traffico urbano, come approvati, sono puntualmente elencati nell'atto deliberativo stesso.

ESAME DELLA VARIANTE APPROVATA

Di seguito si sintetizzano le riserve regionali espresse nel parere del Direttore del Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica della Direzione centrale infrastrutture e territorio n. 020/19 del 08.10.2019 e si riassumono le controdeduzioni dell'Amministrazione comunale che sono contenute per esteso nell'elaborato denominato "*Controdeduzioni alle Riserve in merito alla variante n. 4 al Piano Regolatore Generale Comunale*", nonché si darà conto dell'esito del superamento delle stesse.

Contenuto della Riserva n. 1

Si illustrano gli elementi di potenziale criticità nella definizione operata dalla Variante nei confronti del livello strutturale-strategico rispetto alla coerenza con l'impianto generale del vigente PRGC, ma anche della necessaria correlazione delle previsioni del livello strutturale con le scelte urbanistiche introdotte nel livello operativo e, infine, in rapporto alla loro sostenibilità urbanistica:

- a) La Variante, per quanto riguarda la rappresentazione del Piano struttura, individua all'interno del "Sistema della produzione, delle attività marittime, del grande commercio, della ricerca e del turismo" un nuovo Ambito - corrispondente al Comprensorio della ex-Fiera - che viene individuato come "*Ambito della produzione, della logistica, del grande commercio*".

- Rispetto a una tale classificazione, "onnicomprensiva" delle diverse attività appartenenti al Sistema sopraindicato, va preso atto che già nel Piano struttura vigente (Elab. PS2) le Aree produttive e artigianali, le Aree delle attività marittime e della logistica, le Aree del commercio e le Aree della ricerca sono aggregate sotto la voce "*Ambiti della produzione, della logistica, del grande commercio*".

Ciò posto va anche rilevato che, rispetto all'ampia definizione di detti ambiti, il PRGC vigente sostanzialmente operava un riconoscimento di aree già esistenti e destinate alle diverse finalità riassumibili sotto l'unica voce "*Sistema della produzione, delle attività marittime, del grande commercio, della ricerca e del turismo*".

Nel rispetto di questa articolazione la Variante introduce nel Piano struttura il nuovo "*Ambito della produzione, della logistica, del grande commercio*" (corrispondente alla Zona H2 commerciale di interesse comunale e comprensoriale che risulta una nuova classificazione non presente nel vigente PRGC), conferma gli obiettivi vigenti e si limita ad integrare il quadro delle Strategie con una nuova Azione che recita: "*Regolamentazione di nuovi impianti connessi all'attività commerciale H2 attraverso la riqualificazione di aree dismesse*".

Dal quadro sopra delineato emerge che all'introduzione nel Piano operativo di una nuova Zona commerciale H2 non è seguita un'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*".

Si ritiene quindi, in termini operativi, che il Comune debba maggiormente definire a livello di Obiettivi la scelta operata dalla presente Variante, ossia quella di connotare come prevalentemente commerciale il Comprensorio dell'ex-Fiera, in coerenza con le Direttive richiamate nelle premesse.

- Oltre a ciò si ritiene che nelle Strategie della Variante si dovrà stabilire con maggiore accuratezza gli elementi che il Comune considera "invarianti" sia per raggiungere la necessaria assonanza con gli Obiettivi stabiliti, sia per definire in modo più puntuale gli elementi e le modalità attuative che per essere modificate richiederanno la predisposizione di varianti di livello comunale, ovvero di varianti sottoposte alla verifica da parte della Regione.

In definitiva si evidenzia che un tale approfondimento appare indispensabile per predefinire con la necessaria chiarezza il percorso procedurale per eventuali future varianti urbanistiche.

Quindi, attraverso un maggiore approfondimento degli elementi invarianti, il Comune sarà in grado di valutare se successive modifiche rispetto a quanto previsto dal presente strumento urbanistico dovranno essere precedute dalla formulazione di nuove Direttive ai sensi del co. 8 dell'art. 63 bis della L.R. 5/2007, ovvero "esorbitando" dal rispetto degli Obiettivi e delle Strategie coinvolgeranno il livello di valutazione regionale, ai sensi del co. 12, art. 63 bis della medesima legge.

- Infine si rileva che una più precisa definizione del grado di cogenza dei nuovi Obiettivi e delle nuove Strategie agevolerà il Comune anche nell'individuazione delle variazioni allo strumento urbanistico che saranno attuabili con varianti di livello comunale, in base all'art. 63 sexies della L.R. 5/2007 (*Disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici*), come introdotto di recente dalla L.R. 6/2019. A riguardo del grado di esplicitazione delle Strategie si ritiene di fondamentale importanza introdurre già a questo livello di definizione le soglie per le quali gli interventi (soprattutto in termini di destinazioni d'uso e superfici) vengono ritenuti sostenibili sotto il profilo viabilistico, senza necessità di richiedere ulteriori espressioni di pareri da parte degli Enti competenti (art. 166, co. 1, lett. a) della L.R. 26/2012).

- b) Oltre a quanto sopra evidenziato, si ritiene che la Variante debba ricondurre a un livello di maggiore coerenza alcune indicazioni di carattere strutturale-strategico che non trovano una perfetta corrispondenza nella componente operativa della Variante stessa, ovvero non risultano del tutto in linea con le indicazioni di carattere strategico già presenti nel vigente PRGC. In particolare ci si riferisce alle seguenti situazioni di potenziale incoerenza:

- 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.

Va rilevato che il vigente Obiettivo "Definizione di una rete ecologica anche all'interno della città densa" e la correlata Strategia "l'individuazione e la tutela degli impluvi e dei filari di interesse ambientale esistenti e di progetto" non sono stati modificati.

Posto che si può desumere che l'eliminazione del "Corridoio ecologico" derivi dalle soluzioni viabilistiche previste lungo la Via Rossetti, si chiede al Comune di sostenere la coerenza dello stralcio con gli Obiettivi e con le Strategie sopra richiamati ed eventualmente integrare le Strategie stesse individuando modalità "alternative" per perseguire le finalità di carattere ambientale auspiccate in proposito dal vigente PRGC.

- Sempre nel Piano struttura, la Variante conferma la vigente indicazione di "Parcheggio di attestamento" nell'Ambito della ex-Fiera.

Si può appurare che l'Obiettivo del Sistema della mobilità di "Ampliamento dell'offerta di parcheggi" non è stato modificato e neppure la Strategia che indica la necessità di "Implementazione dei parcheggi di attestamento, disposti a corona delle aree centrali e dei grandi attrattori".

Va ricordato che per perseguire le sopra richiamate indicazioni strategiche, il vigente PRGC (Scheda 2.1 Ex-Fiera) prevede la realizzazione di "Adeguati parcheggi di attestamento interrati in corrispondenza di Piazzale De Gasperi da realizzarsi a cura dell'Amministrazione comunale".

La Variante non indica più il parcheggio interrato in P.le De Gasperi, ma come sopra ricordato non ha modificato gli Obiettivi e le Strategie.

Si rende, pertanto, necessario che il Comune dia conto delle modalità con le quali intende raggiungere questo Obiettivo.

Inoltre, poiché la Scheda progetto indica la realizzazione dei 150 posti auto pubblici o di uso pubblico nella 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.

- Il Piano struttura, come modificato dalla presente Variante, conferma l'indicazione strategica della previsione di un "Percorso ciclabile" che partendo da Via Cumano attraversa P.le De Gasperi per poi raccordarsi a Viale Ippodromo e proseguire verso il centro città.

Inoltre si evince che l'Obiettivo di "Incremento degli spazi dedicati alla mobilità pedonale e ciclabile" e la Strategia di "Previsione di una rete di spazi pedonali e di itinerari ciclabili (in coerenza con il PGTU) che ampli e completi i tratti esistenti" come previsti nel vigente PRGC non sono stati modificati.

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.

Un tanto constatato, va anche evidenziato che le soluzioni viabilistiche prefigurate nei grafici allegati allo Studio della viabilità e alle Norme di attuazione del Piano di settore del commercio non sembrano contemplare nessun percorso protetto ciclabile.

Posto che il Rapporto ambientale, nell'illustrare le previsioni di riqualificazione di P.le De Gasperi, menziona i "percorsi sicuri per ciclisti", va rilevato che una tale previsione non risulta tra gli elementi prescrittivi di progetto elencati nella Scheda progetto "Ex- Fiera".

In definitiva, rispetto al quadro sopra delineato, si chiede al Comune di ricondurre a coerenza le indicazioni di livello strategico con quelle del livello operativo della Variante (NTA e Scheda progetto) e con le indicazioni contenute nella variante al Piano di settore del commercio in merito ai percorsi ciclabili.

- Sempre nell'ambito della ricerca della necessaria coerenza tra i due Livelli (strutturale ed operativo) della Variante, va anche evidenziato che il PRGC vigente prevede un Obiettivo "trasversale" che indica la necessità di "Definizione di garanzie del sistema idraulico", a cui corrisponde la Strategia che prevede la "Definizione di parametri urbanistico-ecologici quali Rapporto di permeabilità (Rp), densità arborea (DA) e Densità arbustiva (DAR) per ogni singola zona del PRGC."

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.

Posto che la Variante risulta coerente con le Direttive comunali, si formula una riserva di carattere generale, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, lett. a) della L.R. 5/2007, finalizzata a garantire in primo luogo la necessaria 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 soprastante lett. a).

Oltre a ciò il Comune dovrà dare conto delle potenziali incoerenze nella definizione del Livello strutturale-strategico rispetto a quanto stabilito nel livello operativo (Zonizzazione, NTA Scheda progetto) della Variante per i punti evidenziati alla soprastante lett. b).

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale in merito alla Riserva n. 1

Il Comune accoglie il punto a) della riserva.

In merito a quanto rilevato al primo alinea della lett. a) della riserva, che si riferisce alla contestualizzazione della nuova Zona H2 nel livello strutturale e strategico, il Comune ha integrato l'elaborato PS1 Relazione - Piano struttura.

In particolare nella Scheda concernente il "Sistema della produzione, delle attività marittime, del grande commercio, della ricerca e del turismo", ha provveduto a individuare specifici Obiettivi e Strategie per la "Nuova area del commercio/area H2/ ex Fiera".

I nuovi Obiettivi sono stati così articolati:

- 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.

Mentre per quanto riguarda le Strategie sono stati individuati gli elementi da considerare invariati che sono:

- 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 rotonde 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 merito a quanto richiesto dal secondo alinea della lett. a) della riserva il Comune, con riferimento all'integrazione degli Obiettivi e delle Strategie di cui al punto precedente, sottolinea che l'aggiornamento dell'elaborato PS1 ha introdotto nelle Strategie gli elementi da considerare "invarianti".

Per quanto riguarda il punto b) della riserva n. 1, il Comune evidenzia di avere provveduto a rendere coerente il Livello strutturale-strategico con quanto stabilito nel Livello operativo (Zonizzazione, Norme di attuazione e Scheda progetto "Ex Fiera") per tutti i punti evidenziati alla lett. b) della medesima riserva. Di conseguenza sono stati modificati gli elaborati della Variante "Piano Struttura PS2" e "Carta dei Valori PS3" in modo da ottenere il necessario grado di coerenza delle Strategie.

Nello specifico in merito al primo alinea della lett. b) della riserva è stato ripristinato l'obbligo del mantenimento dei filari esistenti sia nell'elaborato di Piano Struttura sia in quello della Carta dei Valori, con l'implementazione prescrittiva di connessione con il verde pensile di previsione nella Scheda Progetto "Ex Fiera". In merito al secondo alinea della lett. b) della riserva, il Comune precisa che i 150 posti auto pubblici o di uso pubblico previsti nella nuova Zona H2 trovano esplicito riferimento come "Parcheggi pubblici di attestamento" nel Piano struttura e trovano ulteriore conferma normativa all'interno della Scheda Progetto "Ex Fiera" - Elab. PO3. Il Comune pertanto ritiene che a seguito dell'aggiornamento degli elaborati si sia raggiunta la coerenza strategica delle funzioni di attestamento previste dal Piano.

Il contenuto del terzo alinea della lett. b) della riserva viene accolto modificando il Piano struttura prevedendo l'inserimento del tracciato del "Percorso ciclabile". Il Comune specifica che il Piano Generale del Traffico Urbano non risulta in contrasto con la sopra citata previsione progettuale.

In merito al quarto alinea della lett. b) della riserva il Comune specifica che il parametro relativo al Rapporto di permeabilità (Rp) viene reinserito all'interno della Scheda Progetto Prescrittivo Elab. PO3 nella misura del 10% della superficie fondiaria. Inoltre precisa che 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%, mentre con il 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%.

Verifica del superamento della Riserva n. 1

Il Comune ha accolto la riserva nei suoi diversi aspetti, si dà atto che in merito agli elementi di incoerenza evidenziati dalla riserva stessa, ha provveduto a fornire delle specificazioni e ad integrare gli elaborati relativi al livello strutturale della Variante ("Ps1 Relazione di Piano struttura", "Piano Struttura PS2" e "Carta dei Valori PS3").

Oltre a ciò sempre a superamento della riserva è stata integrata anche la Scheda Progetto "Ex Fiera" contenuta nell'Elaborato PO3

Pertanto si può ritenere che per quanto riguarda il primo alinea della lett. a) e tutti gli alinea della lett. b) (ad esclusione del quarto) della riserva n. 1, la riserva possa considerarsi superata.

In merito alla modalità di superamento del secondo alinea della lett. a) della riserva n. 1, si dà atto al Comune di avere stabilito che tutte le strategie per la "Nuova area del commercio" indicate nella Scheda "Sistema della produzione, delle attività marittime, del grande commercio, della ricerca e del turismo", sono da considerarsi "elementi invarianti".

Ciò posto va però evidenziato che in merito a quanto richiesto negli altri punti della lett. a) della riserva n. 1, il Comune non ha fornito alcuna risposta.

Quindi non è stato stabilito un grado di "cogenza" degli Obiettivi e delle Strategie tale da permettere di valutare se eventuali future Varianti potranno avvalersi delle procedure di cui all'art. 63 sexies della L.R. 5/2007 (Varianti di livello comunale) ovvero seguire la procedura di cui all'art. 63 bis della medesima legge (Varianti che prevedono nel procedimento l'intervento della Regione).

Va anche rilevato che non è stato neppure dato riscontro alla richiesta (terzo alinea della lett. a) della riserva n. 1) di definire nel livello strutturale le soglie di tipo quantitativo da considerare "invarianti" in quanto ritenute sostenibili.

In considerazione delle sopra evidenziate carenze del grado di definizione degli elementi e delle soglie dimensionali da considerare "invarianti" - ai fini della definizione del percorso procedurale di eventuali future Varianti - si ritiene necessario introdurre un'integrazione alle Strategie della Variante che permetta di stabilire un adeguato grado di "cogenza" per la finalità sopra richiamata.

Si ritiene quindi, per le motivazioni sopra illustrate, che la lett. a) della riserva n. 1 sia superata solo parzialmente e che pertanto risulti necessario introdurre le modifiche di seguito illustrate.

In ragione della mancata controdeduzione al secondo e terzo alinea della lett. a) della riserva n. 1 va introdotta nell'elaborato PS1 "Relazione Piano struttura", Scheda relativa al "Sistema della produzione, delle attività marittime, del grande commercio, della ricerca e del turismo" relativamente alla "Nuova area del commercio", nella colonna "Strategie e azioni" la seguente integrazione:

"4. Fermo restando quanto stabilito ai punti precedenti la Superficie di vendita, la Superficie coperta complessiva stabilite dalla Variante n. 3 al Piano di settore del commercio per il Centro commerciale localizzato nella Zona H2 "Ex Fiera" non sono incrementabili, poiché ritenute sostenibili sotto il profilo urbanistico, viabilistico e ambientale, ma solo riducibili a favore delle altre funzioni ammesse nella Zona H2 non attinenti a Centro commerciale.

Tali parametri, nonché le indicazioni tipologiche contenute nella Scheda Progetto "Ex Fiera", sono da considerare elementi invarianti e potranno essere modificati esclusivamente attraverso Varianti al PRGC di livello comunale che non ne aumentino il carico urbanistico e l'impatto viabilistico stabiliti dalla Variante n. 3 al Piano di settore del commercio e non modifichino sostanzialmente le suddette indicazioni tipologiche. Le Varianti che dovessero modificare tali elementi coinvolgono il livello regionale di pianificazione".

In merito alla controdeduzione comunale al quarto alinea della lett. b) della riserva, va constatato che è stata integrata la Scheda "Ex Fiera" introducendo il Rapporto di permeabilità (Rp), che rappresenta il rapporto percentuale fra la Superficie permeabile (Sp) e la Superficie fondiaria (Sf).

Nel paragrafo "Parametri quantitativi prescrittivi" viene stabilito un Rp massimo del 10%, inferiore quindi al Rp minimo del 35% stabilito dal vigente PRGC per l'Area della grande trasformazione "Ex-Fiera".

Per sostenere la riduzione del Rapporto di permeabilità la controdeduzione evidenzia che, avendo previsto una limitazione in altezza dell'edificato nella Zona H2, di conseguenza vi è una maggiore estensione planimetrica dell'edificazione. Inoltre viene messo in evidenza che il Rp del 10% costituisce comunque un miglioramento rispetto allo stato attuale prossimo allo 0%.

Oltre a ciò per sostenere che complessivamente il Rp stabilito dalla Variante non differisce sostanzialmente da quello del PRGC vigente, viene evidenziata l'esistente integrazione funzionale della zona H2 con il Piazzale De Gasperi. La controdeduzione sottolinea infatti che, a seguito del progetto di sistemazione, il piazzale sarà al 100% permeabile, si raggiungerà quindi un Rp del 35% (comprensiva sia della Zona H2 che di Piazzale De Gasperi) pari a quello del PRGC vigente.

Un tanto constatato, a riguardo della quantificazione (10%) del Rapporto di permeabilità, si ritiene di dover puntualizzare alcuni aspetti.

Pur tenendo conto che la Variante traduce in termini urbanistici un progetto architettonico già prefigurato in sede di adozione e che attualmente nell'area il Rapporto di permeabilità è prossimo allo zero, si ritiene che una appropriata progettazione urbanistica debba comunque tendere al miglioramento delle condizioni di sostenibilità. Nell'approccio progettuale alla trasformazione di un'area peraltro già urbanizzata assumono comunque rilevanza gli aspetti legati alla impermeabilizzazione del suolo sia a livello di variante urbanistica che in sede di predisposizione del piano attuativo.

Proprio nell'ottica del progressivo affinamento della tematica dell'invarianza idraulica appare inopportuno l'aver prestabilito, in sede di variante urbanistica, un limite "massimo" per il Rapporto di permeabilità. Si ritiene infatti che risulti più adeguato che la Variante stabilisca un Rp "minimo" da verificare nelle successive fasi progettuali.

Senza entrare nel merito delle scelte di competenza comunale si ritiene comunque di esprimere qualche perplessità in merito alla sostenuta sostanziale coerenza tra il Rapporto di permeabilità stabilito dal PRGC vigente e quello della Variante. Non si può non rilevare infatti che il Rp del 35% pari a quello del PRGC vigente verrebbe raggiunto rendendo permeabile la superficie di un'area pubblica (Piazzale De Gasperi) esterna quindi alla zona H2.

Oltre a ciò va rilevato che, rispetto a quanto riportato nella controdeduzione, non si ritrova nelle prescrizioni della Scheda progetto "Ex Fiera" alcun riferimento alla necessità di rendere permeabile al 100% la superficie di Piazzale De Gasperi.

Per le motivazioni sopra esposte, pur ritenendo la riserva sostanzialmente superata, si ritiene necessario introdurre una precisazione relativa alla quantificazione minima del Rapporto di permeabilità della Zona H2 e una specificazione relativa alla necessità che sia resa permeabile una superficie del 100% di Piazzale De Gasperi.

Pertanto il quarto alinea della lett. b) della riserva non risulta completamente superato, di conseguenza nell'Elaborato PO3, Scheda progetto "Ex Fiera" nel paragrafo "4 . Parametri quantitativi prescrittivi" dopo la sigla "Rp" va sostituita la parola «max» con le parole «min di Sf».

Inoltre nel paragrafo "Opere di urbanizzazione" dopo le parole «... la riqualificazione di Piazzale De Gasperi (anche con la previsione di un nuovo spazio pubblico con la riorganizzazione complessiva del piazzale» va aggiunto «che sarà permeabile al 100%».

Contenuto della Riserva n. 2.1

In considerazione che l'art. 15, co. 1, lett. a) della L.R. 29/2005 stabilisce che il Piano di settore del commercio possa definire limitazioni all'insediamento di esercizi di vendita anche sotto il profilo urbanistico edilizio, incluso quello architettonico, si formula una riserva ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, lett. a) della L.R. 5/2007 in forza della quale il Comune, al fine di garantire che l'insediamento commerciale previsto si inserisca armonicamente nel contesto territoriale di riferimento, 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 dell'Amministrazione comunale in merito alla Riserva n. 2.1

Il Comune accoglie la riserva con riferimento alle limitazioni all'insediamento di esercizi di vendita anche sotto il profilo urbanistico edilizio, incluso quello architettonico, e alla necessità di inserimento armonico nel contesto territoriale di riferimento.

Provvede quindi a dettagliare maggiormente i criteri di indirizzo tipologico/architettonico esplicitati al paragrafo: "Elementi principali prescrittivi di progetto" della Scheda Progetto Prescrittivo "Ex Fiera" dell'elaborato PO3.

Il Comune precisa che 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. Infine nella Scheda viene definita la sagoma dello sviluppo limite dalla quale si evince il vincolo teso a ottenere un ridotto impatto ambientale e con il quale si indirizza il futuro sviluppo architettonico del fabbricato.

Verifica del superamento della Riserva n. 2.1

Si dà atto al Comune di aver integrato i criteri di indirizzo tipologico e architettonico riportati quali "Elementi principali prescrittivi di progetto" che costituiscono riferimento per l'elaborazione della successiva fase progettuale (Piano attuativo comunale).

In particolare sono stati definiti nella Scheda progetto quale elemento prescrittivo la Sagoma limite di sviluppo del progetto e il profilo altimetrico su Via Rossetti quale vincolo tipologico

Sempre al paragrafo "Elementi principali prescrittivi di progetto" viene prescritto l'uso di materiali ecologici e asfalti fonoassorbenti e inoltre che, in sede di Piano Attuativo, dovrà essere redatto progetto coerente del Verde. Inoltre viene previsto che in sede di pianificazione attuativa dovrà essere predisposto uno studio acustico-previsionale.

Vengono stabiliti anche criteri di indirizzo tipologico architettonico che prefigurano 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 e il tutto integrato con il progetto del verde pensile.

Pertanto, sulla base delle integrazioni inserite nella Scheda progetto "Ex Fiera" si ritiene possa essere considerata osservata la disposizione di cui alla lett. a), co. 1, art. 15 della L.R. 29/2005 e si considera che la Variante urbanistica collegata al Piano di settore del commercio possa considerarsi rispettosa della tutela del territorio e dell'ambiente, in particolare sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, nonché sotto il profilo urbanistico, edilizio, incluso l'inquinamento acustico, architettonico, storico-culturale, di viabilità e la tutela della salute.

Pertanto, la riserva n. 2.1 si può considerare superata.

Contenuto della Riserva n. 2.2

Si formula una riserva, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, lett. a) della L.R. 5/2007, affinché la gamma delle destinazioni d'uso prevista all'art. 72 delle NTA e nella Scheda progetto sia resa coerente con i contenuti della variante al Piano di settore del commercio.

In tal senso va stabilita nella nuova Zona H2 la prevalenza dell'attività commerciale di vendita al dettaglio, per cui le eventuali altre destinazioni d'uso che il Comune intende comunque ammettere dovranno assumere carattere "residuale" rispetto alla principale destinazione commerciale configurata in forma di "Centro" o di "Complesso commerciale".

Si ritiene, inoltre, che 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 dell'Amministrazione comunale in merito alla Riserva n. 2.2

Il Comune accoglie il punto a) della riserva; ne consegue che 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.

In particolare al pt. 6 dell'Elaborato PO3_Schede di Progetto - "Ex Fiera" per il Centro Commerciale viene stabilito che tra le destinazioni d'uso ammesse la prevalente è quella "Commerciale al dettaglio" mentre le destinazioni "Complementari" ammesse riguardano Servizi e attrezzature collettive, Direzionale, Artigianale, Alberghiera, Parcheggi ed autorimesse.

Stabilendo al contempo le superfici massime ammissibili: a) commerciale al dettaglio 15.000 mq, b) ristorazione mq 1.000; c) palestra/fitness/area ludica mq 5.000.

In rapporto a tali superfici il Comune ha predisposto un aggiornamento dello Studio di Impatto sulla Viabilità (SIV) allegato all'elaborato di controdeduzione alle riserve.

Verifica del superamento della Riserva n. 2.2

Preliminarmente va evidenziato, anche se non esplicitato nella controdeduzione, che è stato modificato anche l'art. 72 delle NTA riguardante la Zona H2 che, nella nuova formulazione, contiene un rimando diretto alle disposizioni contenute nell'elaborato PO3_Schede di Progetto - "Ex Fiera" che quindi costituisce il riferimento normativo di tutte le previsioni ammesse nella Zona H2 della ex Fiera.

Si dà atto al Comune di aver precisato a livello normativo, attraverso la modifica dell'Elaborato PO3_Schede di Progetto - "Ex Fiera", la prevalenza - all'interno della Zona H2 - della componente commerciale attinente alla vendita al dettaglio e di aver definito, le altre destinazioni previste nella Zona H2, come "complementari".

Va rilevato che nell'Appendice 4 all'elaborato "Controdeduzioni alle Riserve in merito alla variante n. 4 al Piano Regolatore Generale Comunale" è stato prodotto un aggiornamento dello Studio di impatto sulla viabilità che riguarda le destinazioni "complementari" (ristorazione, palestra fitness) a quelle commerciali previste nella Zona H2.

Con le stesse metodologie *Trip Generation* descritte nella Relazione generale, sono state determinate le attrazioni di traffico aggiuntive corrispondenti alle attività di ristorazione (1.000 mq); palestra-fitness (5.000 mq).

Dall'elaborazione effettuata si evince che i flussi di traffico aggiuntivi vengono 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.

Nell'aggiornamento viene ribadito che è stato 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, etc.). Viene stimato in particolare che gli spostamenti attratti su mezzi di trasporto pubblico collettivo mediamente incidano per il 15-20% della mobilità complessiva.

Pertanto, sulla base delle sopra richiamate elaborazioni, l'aggiornamento dello Studio di impatto sulla Viabilità è in grado di assicurare che la quantità limitata degli incrementi di mobilità, derivanti dalle attività "complementari", può considerarsi non significativa e non altera in misura apprezzabile sia il quadro generale di organizzazione della mobilità che le verifiche già effettuate (in sede di adozione) sulla rete stradale afferente il nuovo insediamento in progetto.

Ciò posto, va rilevato che il Comune ha effettivamente aggiornato la verifica della sostenibilità viabilistica, ma limitatamente alle attività complementari attinenti al Centro commerciale (ristorazione e palestra fitness). Va però evidenziato che oltre alle attività "complementari" attinenti al Centro commerciale, nella Zona H2 sono previste destinazioni d'uso ulteriori (Direzionale, Alberghiera, Servizi e attrezzature collettive e Parcheggi e autorimesse) le quali non sono state sottoposte a nessuna verifica di sostenibilità viabilistica.

In mancanza quindi di una completa verifica di sostenibilità sotto il profilo viabilistico si ritiene necessario prescrivere una limitazione delle destinazioni ammesse nella Zona H2, ammettendo esclusivamente quelle verificate sostenibili nell'aggiornamento dello Studio di impatto sulla Viabilità (allegato n. 4 alla Controdeduzione comunale alle riserve).

Per tale motivazione la riserva 2.2 non si può considerare completamente superata, di conseguenza al Paragrafo "6. Destinazioni d'uso ammesse" della Scheda progetto "Ex Fiera" dell'elaborato PO3 dopo il periodo «La sostenibilità dell'intervento è ammissibile nei limiti degli incrementi dei flussi di traffico previsti nello studio di impatto sulla Viabilità» è aggiunto il seguente periodo «di cui alla Variante n. 3 al Piano di settore del commercio. Le destinazioni d'uso: Direzionale; Servizi e attrezzature collettive; Artigianale; Alberghiera e Parcheggi e autorimesse, non riconducibili al Centro commerciale, potranno essere ammesse nella Zona H2 solo a seguito di una nuova verifica di sostenibilità dell'impatto viabilistico, che escluda incrementi dei volumi di traffico».

Contenuto della Riserva n. 2.3

Rispetto alla definizione normativa dell'art. 72 delle NTA della Variante si evidenzia quanto segue:

- a) Si ritiene che l'art. 103 delle NTA non espliciti 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).
- b) Al fine di garantire il rispetto degli standard definiti dalla Variante, si ritiene che nell'art. 72 e 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. Inoltre 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.

Per quanto espresso alle precedenti lett. a) e b) si formula una riserva, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, lett. a) della L.R. 5/2007, che comporterà l'integrazione dell'art. 72 delle NTA e della Scheda progetto "Ex-Fiera" nel senso sopra indicato.

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale in merito alla Riserva n. 2.3

In accoglimento del punto a) della riserva n. 2.3, il Comune riporta nella controdeduzione integralmente quanto modificato nella Scheda Progetto Prescrittivo PO3. In particolare nella Scheda progetto viene esplicitata la necessità di reperire i parcheggi nelle quantità previste dall'Allegato Bbis della L.R. 29/2005.

In merito al punto b) della riserva il Comune dichiara di accogliere la riserva regionale, precisando che il nuovo parcheggio è in realtà collocato sulla sommità dell'esercizio commerciale.

Va rilevato che la controdeduzione comunale al punto b) della riserva non attiene al contenuto della stessa, di un tanto si darà conto nella successiva Verifica del superamento della riserva 2.3.

In merito all'ultimo punto il Comune accoglie la riserva precisando che il nuovo parcheggio è in realtà collocato sulla sommità dell'esercizio commerciale.

Verifica del superamento della Riserva n. 2.3

Si dà atto al Comune di avere precisato nella Scheda progetto le quantità di parcheggi richieste dall'Allegato Bbis della L.R. 29/2005. Va peraltro evidenziato che gli standard stabiliti nel sopra citato Allegato si riferiscono esclusivamente alle dotazioni di parcheggio riferibili sia alle attività commerciali al dettaglio che ai servizi diversi da quelli esclusivamente commerciali. Mentre il riferimento alle dotazioni di parcheggi stabilite dall'art. 103 delle NTA del PRGC s'intende valere per le destinazioni ammesse nella Zona H2 definite "complementari" e non riferibili quindi al complesso commerciale.

Pertanto, sulla base delle integrazioni operate dal Comune e con la precisazione sopra riportata si ritiene che il punto a) della riserva sia superato.

A riguardo del punto b) della riserva, come in precedenza evidenziato, la controdeduzione comunale risulta non attinente al contenuto della riserva stessa. Tuttavia si è potuto verificare che nella Scheda progetto il Comune ha stabilito che *"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"*. Pertanto alla luce di tale integrazione normativa si può considerare il punto b) della riserva 2.3 superato.

In merito all'ultimo punto della riserva va precisato che nella controdeduzione comunale è stato specificato che *"il nuovo parcheggio è in realtà collocato sulla sommità dell'esercizio commerciale"*. Oltre a ciò si è potuto verificare che è stato modificato l'elaborato Tav. PO7 "Sistema della mobilità" introducendo l'indicazione "Parcheggio in copertura" in una porzione dell'ambito della ex Fiera di Trieste.

Da ultimo va rilevato che nella Scheda progetto viene indicato che *"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"*. Pertanto, alla luce delle integrazioni operate dal Comune si può considerare anche l'ultimo punto della riserva 2.3 superato.

Contenuto della Riserva n. 3

A riguardo del pt. 2), lett. d), co. 5 dell'art. 63 quinquies della L.R. 5/2007 si dà atto che *"la compatibilità viabilistica e ambientale della scelta di localizzazione degli esercizi di vendita di media e grande struttura"* è stata analizzata nella Relazione in un apposito "Studio sulla viabilità" il quale ha ritenuto sostenibile il carico insediativo derivante dalle previsioni della Variante.

Un tanto precisato si evidenziano i seguenti aspetti, non del tutto sviluppati dalla Relazione, nella parte che tratta il rispetto delle condizioni stabilite nel co. 5, art. 63 quinquies della L.R. 5/2007:

- 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 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.

Come già in precedenza evidenziato, 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.

Preso atto di un tanto ed inoltre che il sopracitato parere prot. 183476 del 19.11.2013 non si riferisce alla presente Variante, è 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.

Per quanto sopra evidenziato alle precedenti lett. a), b) e c), si formula una riserva ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, lett. a) della L.R. 5/2007 finalizzata all'implementazione della Relazione nel dare conto del rispetto delle condizioni stabilite nel co. 5, art. 63 quinquies della L.R. 5/2007 come modificato dalla recente L.R. 6/2019, condizioni che ai sensi del co. 3 del medesimo articolo dovranno essere "asseverate da progettista abilitato a cura del soggetto richiedente la Variante".

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale in merito alla Riserva n. 3

In merito al punto a) della riserva il Comune sottolinea innanzitutto che la presente Variante urbanistica viene promossa nell'ambito di una "compatibilizzazione" e di una sinergia di interessi pubblici e privati. Da un lato l'interesse privato di attuare il progetto di riqualificazione urbana con superfici e destinazioni d'uso rispondenti ai propri intendimenti imprenditoriali ed alle condizioni di mercato.

Dall'altro l'interesse pubblico risiede nel recupero di un'area da tempo dismessa, nella realizzazione di significative opere di miglioramento infrastrutturale e nella possibilità di ottenere nuovi servizi e nuove occasioni lavorative offerti per la cittadinanza.

La controdeduzione comunale ribadisce che 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 urbanistici quali le zone dell'ex Silos e della ex Maddalena, la controdeduzione rileva che tali aree hanno caratteristiche dimensionali e localizzative non similari ed iniziative imprenditoriali già in atto, rispondenti a specifici businessplan.

Quindi viene affermato che queste aree non costituiscono scenari alternativi alla proposta oggetto della Variante.

In particolare viene specificato che l'iniziativa 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. Mentre 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, e che 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.

La controdeduzione 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 e a sostegno di quanto argomentato, vengono riportati nella controdeduzione i dati quantitativi relativi alle due strutture ex Silos ed ex Maddalena. Una tale esemplificazione per il Comune contribuisce a confermare la caratterizzazione completamente diversa rispetto al caso dell'ex Fiera, oggetto della presente Variante.

Sulla base di tali documentate argomentazioni il Comune ritiene assolte le previsioni di cui alla lett. b) del co. 1 dell'art. 15 della L.R. 29/2005.

In merito al punto b) della riserva la controdeduzione comunale evidenzia che 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.

Viene precisato, inoltre, che l'iniziativa imprenditoriale descritta nei documenti di variante al PRGC trova al momento una sua completa attuazione nel territorio comunale esclusivamente nel sito di intervento, per le specifiche valutazioni condotte dal soggetto proponente (obiettivi di clientela, entità dell'investimento iniziale, prospetto costi-ricavi, ecc.).

Tale sito 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 collocate in un involucro architettonico di pregio ed in un contesto di rigenerazione urbana di un'area su cui oggi insistono notevoli volumi edilizi in una consolidata condizione di degrado.

La controdeduzione evidenzia che 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), 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. La controdeduzione 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, viene allegato alla presente l'elaborato "Studio del volume d'affari del nuovo insediamento e determinazione del bacino d'utenza con ipotesi di flussi veicolari attratti", 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.

A riguardo del punto c) della riserva la controdeduzione ribadisce quanto riportato nelle conclusioni del Cap. 4 della relazione "Studio impatto viabilistico" che così argomentano:

"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, dalla descrizione dei percorsi in entrata e uscita dalla Zona H2 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 primo livello, con flussi di traffico esistenti ben al di sotto dei limiti di capacità, 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."

Oltre a ciò il Comune allega il parere formulato in merito alla presente Variante dalla competente Direzione regionale delle infrastrutture di trasporto.

In merito all'ultimo punto della riserva n. 3 il Comune allega all'elaborato: "Controdeduzioni alle Riserve in merito alla variante n. 4 al Piano Regolatore Generale Comunale" l'asseverazione prevista dal co. 3 dell'art. 63 quinquies della L.R. 5/2007.

Verifica del superamento della Riserva n. 3

In riferimento a quanto verrà evidenziato di seguito, in merito ai punti della controdeduzione comunale, che riguardano il rispetto delle condizioni stabilite dall'art. 63 quinquies, co. 5, della L.R. 5/2007, va comunque premesso che il progettista della Variante ha prodotto un'asseverazione che dà conto del rispetto di tali condizioni, pertanto per questo aspetto l'ultimo punto della riserva n. 3 è superato.

In merito al punto a) della riserva va dato atto al Comune di aver sostenuto con maggiore efficacia la scelta localizzativa del nuovo centro commerciale nel comprensorio della Ex Fiera avendo verificato l'incompatibilità della tipologia commerciale prevista nelle altre zone urbanistiche presenti nel territorio comunale.

Va peraltro ricordato quanto già evidenziato in sede istruttoria della Variante adottata e cioè che la previsione della nuova Zona H2 interessa un ambito già urbanizzato e non va a ridurre aree agricole o suoli naturali ponendosi quindi in coerenza con le finalità dell'art. 63 quinquies della L.R. 5/2007.

Pertanto sulla base delle argomentazioni predisposte dal Comune il punto a) della riserva n. 3 si può considerare superato.

A riguardo del punto b) della riserva va precisato che la controdeduzione sostanzialmente ribadisce quanto già sostenuto in sede di adozione della Variante. Il Comune quindi non ha ritenuto di verificare eventuali potenzialità ancora presenti nelle altre zone nelle quali il PRGC prevede già la localizzazione di centri commerciali considerando 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.

Si deve quindi prendere atto che, da parte del Comune, l'interesse prevalente riguarda la riqualificazione di un sito dismesso e degradato, rispetto a eventuali localizzazioni alternative che ritiene impercorribili.

Senza entrare nel merito di scelte di esclusiva competenza comunale, va comunque rilevato che la controdeduzione comunale appare indirizzata in via prevalente a sostenere l'adeguatezza dell'iniziativa imprenditoriale localizzabile nella Zona H2, e che quindi non abbia ritenuto di approfondire ulteriormente scenari alternativi a quelli proposti dalla proprietà delle aree.

Un tanto evidenziato e, seppure non sia stata svolta una puntuale verifica del grado di saturazione delle altre zone commerciali previste nel PRGC, si può comunque ritenere che le finalità dell'art. 63quinquies della L.R. 5/2007 siano comunque state rispettate, poiché la previsione della nuova zona commerciale H2 interessa un ambito già urbanizzato e non va a ridurre aree agricole o suoli naturali. Il punto b) della riserva n. 3 si considera superato.

In merito al punto c) della riserva va rilevato che le precisazioni contenute nella controdeduzione specificano che i percorsi di avvicinamento ed allontanamento generati dalla GVT *"sono scorrevoli e privi di punti di conflitto secanti con flussi di traffico esistenti ben al di sotto dei limiti di capacità per i quali l'incremento di traffico previsto dallo Studio di impatto della Viabilità risulta senz'altro poco significativo e non in grado di alterare in misura sensibile il livello di servizio."*

Sempre a riguardo delle possibili interferenze con la "Viabilità di primo livello" individuata dal PRITMML, si prende atto della valutazione favorevole alla Variante n. 4 al PRGC espressa ai sensi dell'art. 166, co. 1, lett. a) della L.R. 26/2012 nel parere del Servizio lavori pubblici, infrastrutture di trasporto e comunicazione, prot. 80693/P del 28.12.2018.

Sulla base delle specificazioni comunali e del parere del Servizio lavori pubblici, infrastrutture di trasporto e comunicazione prot. 80693/P del 28.12.2018 il punto c) della riserva si considera superato.

Contenuto della Riserva n. 4

Si 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"*, come precisato alla lettera b) dell'articolo sopra richiamato.

In tal senso si richiama anche la necessità di stabilire, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 29/2005, la tipologia commerciale allocabile nella Zona H2 e sostanzialmente se si intende insediare un "Centro commerciale" ovvero un "Complesso commerciale".

Si anticipa fin da ora che, a mente del co. 11, art. 15 della L.R. 29/2005, la scrivente Direzione centrale si riserva di verificare con la Direzione centrale competente in materia di attività produttive la congruità commerciale della variante al Piano comunale di settore del commercio e alla vigente normativa del settore commerciale.

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale in merito alla Riserva n. 4

In merito al primo punto della riserva la controdeduzione comunale precisa di aver sviluppato delle analisi sul tessuto urbano interessato dall'intervento in esame che hanno portato all'individuazione strada per strada delle singole attività presenti in un raggio pari a circa 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.

Nella tavola grafica allegata alla controdeduzione viene rappresentato che la distribuzione delle attività individuate risulta più densa a Ovest (es. v.le D'Annunzio, via delle Settefontane, via Vergerio, ecc.) ed è più rada a Nord e ad Est, dove peraltro insiste il notevole insediamento residenziale PEEP.

Nella controdeduzione viene evidenziato 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.

In definitiva il Comune 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 verrebbero 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 Rossetti e di via Settefontane.

La controdeduzione evidenzia alcuni elementi aggiuntivi da considerare a favore dell'effettivo potenziamento delle attività esistenti quali:

- *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;*
- *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.*

In merito al secondo punto della riserva il Comune specifica che la tipologia commerciale di cui si prevede la localizzazione nella zona H2 è "Centro commerciale".

Verifica del superamento della Riserva n. 4

Come sopra evidenziato, nella controdeduzione comunale è stata approfondita la tematica delle esigenze di equilibrato e armonico sviluppo del sistema distributivo definite all'art. 15, co. 1, della L.R. 29/2005 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".

Da tale analisi viene evidenziata la presenza nei dintorni della nuova zona commerciale H2 di una certa quantità di esercizi di vendita alimentari e non alimentari, nonché esercizi di somministrazione.

Mettendo in relazione la tipologia degli esercizi di vendita esistenti e le tipologie merceologiche di quelli previsti nel nuovo centro commerciale, il Comune perviene alla risoluzione che essendo l'offerta commerciale rivolta a un ambito comprensoriale non andrà in contrasto con le attività esistenti, rivolte a un ambito di quartiere e di esigenze quotidiane. Con alcune argomentazioni sviluppate nella controdeduzione si ipotizza anzi che tali attività commerciali esistenti si gioveranno della riqualificazione dell'ambito della Ex Fiera.

A tal riguardo va sottolineato che le ipotesi soprarichiamate rappresentano quanto auspicato dai promotori della nuova iniziativa imprenditoriale, ma che un tanto sarà verificabile solo dopo l'entrata in funzione delle attività previste nella Zona H2.

Senza entrare nel campo delle scelte comunali, va comunque rilevato che la Variante prefigura un progetto di riqualificazione urbanistica in senso prevalentemente commerciale, piuttosto che un vero e proprio intervento di rigenerazione urbana, che presupporrebbe invece un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali.

Un tanto precisato, si auspica che, in fase di predisposizione del piano attuativo, si valuti l'opportunità di riconsiderare, pur nei limiti stabiliti dalla Variante, ma con il grado di definizione proprio dello strumento attuativo, il possibile effetto che le attività ammesse nella Zona H2 potrebbero avere rispetto al contesto socio-economico circostante, individuando eventualmente correttivi mirati a conseguire l'obiettivo di un sinergico sviluppo delle nuove attività imprenditoriali e della salvaguardia di quelle esistenti, al fine di realizzare un effettivo intervento di rigenerazione urbana.

Prendendo atto delle analisi prodotte dal Comune e delle argomentazioni desunte dalle stesse e con le valutazioni sopra illustrate si può comunque ritenere che il primo punto della riserva n. 4 possa considerarsi superato.

A riguardo del secondo punto della riserva si prende atto che la volontà espressa nella controdeduzione comunale è di individuare l'insediamento commerciale localizzato nella Zona H2 quale "Centro commerciale". Tuttavia va rilevato che nell'elaborato "VAR.R04 Norme di Attuazione" nella Scheda "Ambito H3 Ex Fiera" nella casella della "Tipologia di struttura ammessa" e nell'elaborato "VAR.R0 I bis Tabella Riassuntiva dei parametri

commerciali e urbanistici" della Variante n. 3 al Piano comunale di settore del commercio nella colonna "Tipologia esercizio di vendita sulla quale è stato effettuato lo studio di viabilità" e nella colonna "Settore merceologico ammesso" vengono indicate le tipologie commerciali "*centro o complesso commerciale*". Tale indicazione non risulta coerente con quanto indicato nella controdeduzione e pertanto il secondo punto della riserva n. 4 non è completamente superato.

Ne consegue che nell'elaborato "VAR.R04 Norme di Attuazione", nella Scheda "Ambito H3 Ex Fiera" nella casella della "Tipologia di struttura ammessa" e nell'elaborato "VAR.R0 I bis Tabella Riassuntiva dei parametri commerciali e urbanistici" della Variante n. 3 al Piano comunale di settore del commercio, nella colonna "Tipologia esercizio di vendita sulla quale è stato effettuato lo studio di viabilità" e nella colonna "Settore merceologico ammesso" le parole "*o complesso*" vanno stralciate.

Contenuto della Riserva n. 5.1

A fronte della possibile discrasia nella quantificazione delle superfici da standard per i parcheggi a servizio della struttura commerciale e posto che la finalità della presente istruttoria è di garantire la sostenibilità delle previsioni urbanistiche e commerciali ammesse nella Zona H2, è necessario che allo sviluppo delle superfici destinate a diverse destinazioni debba corrispondere un'adeguata dotazione di parcheggi.

Pertanto si formula una riserva ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, lett. a) della L.R. 5/2007 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 dell'Amministrazione comunale in merito alla Riserva n. 5.1

Il Comune specifica che il Centro commerciale ospiterà sia superfici commerciali che "extra-commerciali": a) superfici commerciali al dettaglio 15.000; b) ristorazione mq 1.000; c) palestra fitness attività ludiche mq 5.000.

Viene anche specificato che 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 punti b) e c) (100% della superficie utile).

La controdeduzione precisa che 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.

Verifica del superamento della Riserva n. 5.1

Come già evidenziato nella verifica del superamento della riserva n. 2.2, il Comune si è limitato a definire gli standard per parcheggi attinenti al Centro commerciale rapportati alla prevalente destinazione commerciale e ai servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago.

Lo standard di parcheggi definiti nella Scheda progetto si riferisce correttamente all'Allegato Bbis della L.R. 29/2005 con la precisazione che il quantitativo di parcheggi derivante dall'applicazione dello standard 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.

Se per quanto attiene la definizione delle dotazioni di parcheggi relative al Centro commerciale la riserva si può considerare superata, non è stata definita la dotazione di parcheggi attinenti alle ulteriori destinazioni d'uso non riferibili al Centro commerciale se non con un rimando all'art. 103 delle NTA del PRGC.

Non appare esplicitata per queste ulteriori dotazioni di parcheggi l'effettiva realizzabilità all'interno della Zona H2 o entro un raggio di 1000 metri come previsto dal co. 2 dell'art. 18 della L.R. 29/2005 e dall'art. 3, co. 2, lett. c) della L.R. 19/2009.

Ne risulta che la riserva è solo parzialmente superata e pertanto vanno introdotte nella Zona H2 le limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse già illustrate nella "Verifica del superamento della riserva 2.2".

Contenuto della Riserva n. 5.2

Sulla base delle soluzioni viabilistiche preventivate, si ottempererebbe a quanto previsto dalla lett. d), co. 9, art. 15 della L.R. 29/2005 nell'escludere "attraversamenti di corsia sia in entrata che in uscita dalla rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui s'intende localizzare l'esercizio commerciale".

Si considera, peraltro, necessario che venga introdotta nelle norme tecniche della Variante una più precisa prescrizione che inibisca gli attraversamenti di corsia.

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 Bbis alla L.R. 29/2005 per il percorso differenziato.

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 l'art. 72 delle NTA della Variante 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.

In merito a questi due aspetti, si formula una riserva ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, lett. a) della L.R. 5/2007 preordinata a superare i rilievi precedentemente evidenziati.

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale in merito alla Riserva n. 5.2

Il Comune accoglie il primo punto della riserva e provvede a integrare la Scheda di Progetto Prescrittivo PO3 nella quale viene inserito il seguente comma:

"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."

Per quanto attiene al secondo punto della riserva il Comune precisa che 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.

In merito all'ultimo punto della riserva in accoglimento della stessa il Comune modifica la Scheda Progetto Prescrittivo PO3 specificando al paragrafo "Opere di urbanizzazione" che "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 l'avviamento degli esercizi commerciali sia subordinato alla previa esecuzione di tutte le opere e le misure viabilistiche, comprese quelle di carattere gestionale-regolamentare."

Verifica del superamento della Riserva n. 5.2

Sulla base delle specificazioni contenute nella controdeduzione comunale e verificato che tali contenuti sono stati inseriti ad integrazione della Scheda progetto "Ex Fiera" contenuta nell'elaborato PO3, si considera per tutti gli aspetti superata la riserva.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto rilevato ed evidenziato nel precedente paragrafo "Esame della variante approvata", la Variante n. 4 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Trieste, approvata con la deliberazione

consigliare n. 4 del 20.01.2020, sia meritevole di conferma di esecutività con l'introduzione delle seguenti modifiche:

- nell'elaborato PS1 "Relazione Piano struttura", nella Scheda relativa al "Sistema della produzione, delle attività marittime, del grande commercio, della ricerca e del turismo" relativamente alla "Nuova area del commercio", nella colonna "Strategie e azioni" è introdotta la seguente integrazione:
«4. Fermo restando quanto stabilito ai punti precedenti la Superficie di vendita, la Superficie coperta complessiva stabilite dalla Variante n. 3 al Piano di settore del commercio per il Centro commerciale localizzato nella Zona H2 "Ex Fiera" non sono incrementabili, poiché ritenute sostenibili sotto il profilo urbanistico, viabilistico e ambientale, ma solo riducibili a favore delle altre funzioni ammesse nella Zona H2 non attinenti a Centro commerciale.
Tali parametri, nonché le indicazioni tipologiche contenute nella Scheda Progetto "Ex Fiera", sono da considerare elementi invariati e potranno essere modificati esclusivamente attraverso Varianti al PRGC di livello comunale che non ne aumentino il carico urbanistico e l'impatto viabilistico stabiliti dalla Variante n. 3 al Piano di settore del commercio e non modifichino sostanzialmente le suddette indicazioni tipologiche. Le Varianti che dovessero modificare tali elementi coinvolgono il livello regionale di pianificazione».
- Nell'elaborato "PO3_Schede progetto prescrittivo" nella Scheda "Zona H2: Nuova area commerciale di interesse comunale e comprensoriale - "Ex Fiera"":
 - nel Paragrafo "6. Destinazioni d'uso ammesse" dopo il periodo «La sostenibilità dell'intervento ... studio di impatto sulla viabilità» è aggiunto il seguente periodo «di cui alla Variante n. 3 al Piano di settore del commercio. Le destinazioni d'uso: Direzionale; Servizi e attrezzature collettive; Artigianale; Alberghiera e Parcheggi e autorimesse, non riconducibili al Centro commerciale, potranno essere ammesse nella Zona H2 solo a seguito di una nuova verifica di sostenibilità dell'impatto viabilistico, che escluda incrementi dei volumi di traffico»;
 - nel paragrafo "4 . Parametri quantitativi prescrittivi" dopo la sigla "Rp" è sostituita la parola «max» con le parole «min di Sf»;
 - nel paragrafo "Opere di urbanizzazione" dopo le parole «... la riqualificazione di Piazzale De Gasperi (anche con la previsione di un nuovo spazio pubblico con la riorganizzazione complessiva del piazzale)» sono aggiunte le parole «che sarà permeabile al 100%».
- Nell'elaborato "VAR.R04 Norme di Attuazione" nella Scheda "Ambito H3 Ex Fiera" nella casella della "Tipologia di struttura ammessa" e nell'elaborato "VAR.R0 I bis Tabella Riassuntiva dei parametri commerciali e urbanistici" della Variante n. 3 al Piano comunale di settore del commercio, nella colonna "Tipologia esercizio di vendita sulla quale è stato effettuato lo studio di viabilità" e nella colonna "Settore merceologico ammesso" le parole «o complesso» sono stralciate.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO
F.to dott.ssa Maria Pia Turinetti di Prierio

VISTO: IL PRESIDENTE