
**P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "ZONA H"**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMMITTENTI:
**PETROL SERVICE SRL
PROMOCENTER 2000 SRL**

I TECNICI

arch. Fabiola Molinaro

geom. Lorio Murello



Staff Tecnici Associati

Via G. Radaelli n.10
33053 Latisana (UD)
tel. 0431-512030
fax. 0431-59242
@mail : staff@staff-ta.it
web : www.staff-ta.it

Indice:

Premessa.....	4
Individuazione dell'area di intervento.....	5
Inquadramento urbanistico.....	6
Descrizione dell'intervento.....	7
<i>Caratteristiche dell'area di riferimento.....</i>	<i>7</i>
Dati catastali e localizzazione degli immobili.....	10
Riferimento legislativi e di PRGC.....	12
Verifica in merito alla flessibilità.....	18
Contenuti del P.A.C.....	20
Proposta progettuale.....	24
<i>Scheda dell'intervento per il complesso commerciale.....</i>	<i>24</i>
<i>Scheda di intervento per l'edificazione alberghiera.....</i>	<i>28</i>
Indici urbanistici, edilizi e standard di P.A.C.....	30
Valutazione sintetica dell'impatto dell'insediamento commerciale.....	36
<i>Impatto sulle reti infrastrutturali.....</i>	<i>36</i>
<i>Impatto sul sistema insediativo.....</i>	<i>37</i>
<i>Impatto sul sistema storico-culturale, paesaggistico e naturalistico.....</i>	<i>38</i>
<i>Impatto sulla rete distributiva esistente.....</i>	<i>38</i>
Elementi di coerenza con il Piano di settore comunale per il commercio – verifica del numero medio di utilizzatori del complesso commerciale.....	40
<i>Impatto sulla rete distributiva Comunale.....</i>	<i>40</i>
<i>Impatto sulla viabilità'.....</i>	<i>60</i>

ALLEGATI.....84

PREVENTIVO DI SPESA.....

ESTRATTO DELLE VISURE CATASTALI.....

Premessa

Il presente Piano Attuativo Comunale, redatto ai sensi dell'art. 7 del D.P. Reg. n. 086/pres. del 20.03.2008, risulta essere l'elemento conclusivo di un percorso urbanistico e di programmazione del settore commerciale per la grande distribuzione iniziato con Delibera della Giunta Regionale n. 781 del 15 aprile 2005 e continuato con l'approvazione del Piano di Settore del Commercio per le Grandi Strutture di Vendita del Comune di Latisana giusta approvazione del Consiglio Comunale di Latisana con delibera n. 28 del 22.02.2006.

Il Consiglio Comunale di Latisana, in pari data, dava allocazione al previsto insediamento della grande struttura di vendita mediante l'adozione della Variante n. 49 al PRGC; tale organo deliberava, infatti, la contestuale approvazione della Variante 49 in data 12.06.2007 con proprio atto n. 66. Il Presidente della Regione, con proprio decreto n. 0362/pres del 12.11.2007, dava definitiva esecutività agli atti del Comune di Latisana.

Le società oggi proponenti hanno trovato, nella congiunta attività della Giunta regionale del Friuli VG e del Consiglio Comunale di Latisana, sostanziale e formale evasione alla propria iniziale domanda di variante alla destinazione urbanistica (ex art. 8 della LR 41/90) presentata in data 18.08.2002 al protocollo comunale ed integrata in data 12 luglio 2005.

La presentazione del PAC è volta a dare sostanziale adesione, degli odierni proponenti, al lungo processo programmatico, conclusosi con gli atti sopra citati, e ad assumersi gli ulteriori impegni realizzativi conseguenti alla completa acquisizione dei terreni così come individuati dall'amministrazione comunale quale sito idoneo per lo sviluppo della propria offerta commerciale di grande distribuzione.

Tra i terreni da sottoporre a P.A.C. Si inseriscono anche quelli necessari a soddisfare l'esigenza di collegare l'area commerciale con la SS 14; esigenza per altro già contemplata nello studio di Impatto sulla Viabilità che l'Amministrazione Comunale ha allegato alla Variante n. 49 al P.R.G.C.

Individuazione dell'area di intervento

L'individuazione della zona omogenea "H" fatta dal Comune di Latisana con la variante n. 49 al PRGC prevede una sua collocazione in fregio alla viabilità di collegamento tra il nuovo casello autostradale e la SS 354.

Appare evidente che la presenza di questo nuovo manufatto stradale ha consolidato la volontà, da sempre rivendicata dal Comune di Latisana, di rafforzare il proprio ruolo mandamentale nel settore del commercio.

Una situazione favorevole che trae evidente motivazione dall'assetto viario contraddistinto dalla compresenza della S.S. 354 quale direttrice nord-sud (di collegamento dell'attuale casello autostradale con le località di Lignano e Bibione) e della S.S. 14 quale direttrice est-ovest (di collegamento tra Venezia e Trieste). L'incrocio tra queste due importanti assi viari trova snodo, per l'appunto, in località Crosere mediante un incrocio su più livelli (esistente) al quale si sta affiancando un ulteriore incrocio su più livelli; manufatti che, assieme alle rotonde in esecuzione, sono in grado di garantire un livello di accessibilità al centro molto elevato.

Il potenziamento e la razionalizzazione della viabilità, conseguente allo spostamento del casello autostradale di Ronchis, costituisce un evidente stimolo al completamento del polo economico che si è già venuto a creare nella zona e che inevitabilmente verrà "arricchito" dalle ulteriori opportunità indotte dalla nuova dislocazione del casello autostradale sia in termini di "effetto vetrina" per i milioni di utenti della spiagge che in termini di immediatezza di immissione nel sistema di traffico nazionale ed internazionale come confermato dagli approfondimenti effettuati dalla Regione in sede di elaborazione del Piano regionale per la grande distribuzione.

Il progetto di sviluppo del nuovo insediamento commerciale consente di affermare l'assoluta complementarietà con la rete commerciale già esistente come per altro confermato dal diretto interessamento, a suo tempo manifestato, delle Associazioni di categoria locali allo sviluppo dell'iniziativa. Ciò con particolare riferimento alle attività insediate nel centro cittadino di Latisana dalle quali dista meno di 2 Km. ed alle quali è comunque collegato da una viabilità primaria. Collegamento da potenziare anche mediante un servizio navetta da allestire allo

scopo. Iniziativa per altro già attivata dall'Amministrazione Comunale (a livello sperimentale) per il raccordo tra: il centro, l'Ospedale Civile ed altri elementi significativi della vita sociale.

Dal punto di vista della destinazione l'area di intervento è attualmente a lavorazione agricola ma è da tempo in essere la sua trasformazione, non fosse altro che per il recepimento della nuova viabilità di raccordo al nuovo casello autostradale, come già evidenziato dalla Variante 43 al P.R.G.C. con la quale la zona, di cui trattasi, era stata definita come "zona V1" cioè *un'area posta a ridosso delle zone residenziali o delle zone produttive la cui presenza conferisce una generale vocazione edificatoria.*

La scelta definitivamente operata, con la variante n. 49 al PRGC e con il Piano di Settore del Commercio, di optare per un insediamento commerciale di dimensioni significative nella sua ipotesi si sviluppo consente di utilizzare la già progettata viabilità di raccordo al nuovo casello autostradale, apportando alla stessa solo alcune piccole modificazioni di cui si è già dato conto nello Studio di Impatto sulla viabilità redatto dall'ing. Fiorella Honsell allegato alla variante n. 49 al PRGC e per le quali sono intercorsi i necessari atti di intesa tra: il Comune di Latisana, di Ronchis, la Provincia di Udine e la società Autovie Venete. Tali modificazioni, consistenti nella realizzazione della rotonda di accesso est al complesso commerciale, consentono un miglior utilizzo della viabilità a tutti i soggetti, attuali e futuri, attualmente conosciuti.

Inquadramento urbanistico

Il Comune di Latisana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adeguato a P.U.R. e reso conforme alla LR 52 del 19.11.1991 mediante la variante generale n. 30 redatta in conformità al Capo I del Titolo IV della sopra citata legge regionale e approvata con D.P.R. 0139/pres del 07.05.1999. Tale disegno urbanistico è stato variato, con la approvazione della variante 43, per consentire il recepimento della viabilità di raccordo al casello autostradale. In tale contesto si è decisa la vocazione edificatoria dell'area attualmente oggetto di P.A.C. con la modifica della zonizzazione agricola in zona "V1" cioè una destinazione atta a

sancirne la vocazione edificatoria. In tale occasione il Consiglio Comunale ha inteso modificare anche il Piano Struttura al fine di esprimere compiutamente le proprie strategie per la gestione del territorio della frazione di Crosere. In tale contesto, infatti, l'Amministrazione Comunale ha inteso affermare la necessità, strategica, di ridefinire, d'intesa con i soggetti interessati, la configurazione dello svincolo (di collegamento con la SP 75) in relazione all'individuazione della nuova area per il commercio e per i servizi connessi con la presenza del casello.

La Regione, con l'approvazione del Piano per la grande distribuzione all'interno del quale viene contemplata la presenza del Comune di Latisana tra le aree idonee all'insediamento di strutture di vendita con superficie complessiva superiore a 15.000 mq, ha dato l'avvallo al disegno strategico dell'Amministrazione Comunale. La stessa ha completato il percorso normativo mediante la già citata approvazione del Piano di Settore del Commercio (delibera di CC n. 28 del 22.02.2006) e la contestuale adozione della variante n. 49 al PRGC. Variante resa esecutiva dal Presidente della Regione, con proprio decreto n. 0362/pres del 12.11.2007.

Un percorso formativo certamente lungo ma che oggi consente, senza incertezza alcuna, di presentare un Piano Attuativo che diventa mera esecuzione di quanto programmato dalla Regione e reso definitivo dal Comune in tutti i suoi dettagli, sia urbanistici che commerciali. Un quadro normativo ben definito al quale, con la sottoscrizione della allegata convenzione da parte dei privati, si affiancherà anche un quadro economico e temporale per il definitivo completamento dell'iniziativa.

Descrizione dell'intervento

Caratteristiche dell'area di riferimento

L'area interessata dall'intervento, come già detto, si trova a circa 2 Km a est del centro di Latisana, è collocata a ridosso del confine comunale con il Comune di Ronchis (dal cui centro dista meno di 3 Km.) e nelle immediate prossimità del confine comunale con i Comuni di Palazzolo e Precenicco.

L'area si presenta omogenea e livellata e risulta conterminata, sui lati sud ed est, dal canale Fosalon e da un canale demaniale irriguo. Attualmente destinata alla lavorazione agricola risulta priva di fabbricati.

Il sito è ubicato in fregio alla nuova viabilità di collegamento alla S.S. 354, in posizione est rispetto alla stessa, e a nord rispetto alla SS 14.

L'area oggetto di intervento è, attualmente, ad uso prevalentemente agricolo estensivo senza specializzazioni degne di nota. Non risulta che per tale area emergano particolari interessi naturalistici, floro-faunistici e neppure peculiarità ecologiche.

Per contro i terreni posti ad ovest del progettato insediamento sono già caratterizzati da importanti insediamenti industriali (P.I.P.) che caratterizzano la tipologia edilizia della zona.

L'iniziativa ha l'obiettivo di potenziare la già esistente vocazione commerciale di Latisana quale centro mandamentale.

L'intervento in progetto, una volta giunto in esercizio, non arrecherà modificazioni sostanziali agli elementi ambientali di base quali: il paesaggio, l'aria, l'acqua, il suolo e sottosuolo, come per altro verificato in sede di verifica di VAS che, ai sensi della LR n. 11 del 06.05.2005, si allega al Piano Attuativo.

L'eventuale impatto visivo, per altro reso importante da una accurata progettazione, viene mitigato con la realizzazione di opportune zone a verde naturale, per le quali viene previsto uno specifico piano.

Il periodo di realizzazione, con le attività di cantiere ed il movimento di mezzi e maestranze, non comporterà un aumento del traffico rispetto a quanto oggi in essere con la realizzazione della viabilità di raccordo al nuovo casello e soprattutto di quanto previsto in sede di funzionamento del complesso commerciale; traffico per il quale si sono attivate tutte le necessarie verifiche preventive. L'insediamento nell'area in oggetto non prevede, come residui dell'attività, sostanze con caratteristiche di pericolosità. Per la gestione dei residui solidi urbani, prodotti dai futuri insediamenti, viene previsto uno specifico piano di raccolta e smaltimento che si allega.

Non sono previste emissioni di rumore tali da creare inquinamento e un tanto a valere anche per l'illuminazione; elementi per i quali si sono comunque fatte le necessarie verifiche preliminari fatti salvi gli ulteriori approfondimenti in sede di Permesso di costruire.

Lo smaltimento delle acque meteoriche, di prima e seconda pioggia, del piazzale e quelle delle coperture verrà fatto garantendo il rispetto dei corpi idrici locali come evidenziato con apposita relazione idraulica allegata. La stessa esprime le necessarie valutazioni ed approfondimenti in merito allo smaltimento, previa depurazione, delle acque reflue.

L'area ha una quota di circa 5 metri sul livello medio del mare, è pianeggiante con una pendenza verso sud-est. Il confine ovest è caratterizzato dal rilevato stradale che si eleva, nella zona della rotonda di accesso, di circa 2 metri sul piano di campagna contiguo. I terreni confinanti, a nord, hanno una quota di imposta superiore di 30-50 cm. Tali situazioni, riscontrate in sito, comportano l'esigenza di definire una diversa quota di imposta dei futuri manufatti da porre ad almeno 50 cm rispetto a quella attuale di campagna. Si potranno comunque evitare importanti riporti di materiale inerte mediante la tecnica delle terre stabilizzate.

La verifica geologica, idrogeologica e geotecnica allegata attesta che per l'area in esame non vi sono rischi di esondazione dei corsi d'acqua presenti sul territorio e la falda freatica, pur superficiale, si mantiene sempre entro 1 metro dall'attuale piano di campagna. Dal punto di vista geotecnico il terreno presenta delle caratteristiche geomeccaniche scadenti e pertanto il Piano, nelle sue Norme tecniche di attuazione, demanda alla progettazione edilizia specifiche verifiche da attuarsi in sede di redazione della progettazione delle opere strutturali. Così come demanda alla progettazione edilizia la valutazione in merito alla possibilità di utilizzazione della falda con caratteristiche termali, presente nel sottosuolo, per un suo utilizzo energetico con corrispondente risparmio sulle fonti tradizionali e conseguenti minori emissioni nocive in atmosfera.

Il nuovo insediamento commerciale si colloca in posizione equilibrata per essere fruito dagli abitanti dei Comuni contermini e in posizione strategica per essere utilizzato dai turisti in transito verso le spiagge di Lignano e Bibione nonché dagli utenti provenienti da altre località regionali ed extra regionali. Ciò è dovuto anche alla sua collocazione strategicamente a ridosso del costruendo casello autostradale.

Altro elemento importante è costituito dal fatto che la viabilità di raccordo al sito individuato, già completamente progettata e finanziata, è in fase di

esecuzione avanzata e, quindi, ha già completato tutti gli iter necessari per la sua compatibilità.

L'intervento proposto risulta in grado di valorizzare, sul piano economico, l'importante intervento economico fatto dalla Regione in termini di viabilità. Ciò a beneficio del territorio attraversato da dette opere stradali.

Dati catastali e localizzazione degli immobili

L'intervento si realizza tutto in Comune di Latisana su aree inedificate, e pertanto censite al N.C.T.

Nello specifico vengono coinvolti, parzialmente od integralmente, i seguenti immobili:

Terreni di proprietà dei proponenti

Foglio	mappale	Sup. tot.	Sup. Compresa nel PAC
4	44	4.930	4.930
4	519	18	18
4	521	3.830	3.830
4	523	3.909	3.909
4	28	2.400	2.400
4	525	5.517	5.517
4	527	5.387	4.257
4	29	4.750	4.750
4	177	7.550	7.550
4	152	1.480	1.480
4	153	3.720	3.720
4	510	1.432	1.432
4	24	7.400	7.400
4	25	7.510	7.510

4	26	1.080	1.080
4	30	6.290	6.290
4	46	6.800	6.800
4	148	960	960
4	149	3.070	3.070
4	27	1.330	1.330
4	178	6.780	6.780
4	45	9.200	9.200
4	47	6.910	6.910
4	572	6.561	6.561
4	23	13.090	12.433
4	611	6.490	6.490
4	614	175	175
4	132	15.450	15.450
4	133	6.260	6.260
4	231	1.250	1.250
4	240	1.940	1.940
4	384	26.041	26.041
4	388	114	114
4	494	17.760	17.760
4	48	6.160	6.160
4	612/p.	285	35
4	613/p.	21.915	80
4	386/p.	36.531	30

per una superficie totale catastale di mq. 201.902

Per quanto attiene il mappale 527 la superficie è stata decurtata:

- della dimensione di mq. 335 in quanto tale porzione dello stesso dovrà essere ceduta ad Autovie Venete spa per costituire il sedime atto a consentire la rotazione dell'asse di innesto alla rotonda (detta superficie era, per altro, già esterna all'ambito di PAC)
- della dimensione di mq. 795 in quanto tale porzione dovrà essere ceduta ad Autovie Venete spa per le sopra citate mitivazioni: Porzione interna all'ambito di PAC

Per quanto attiene il mappale 23 la superficie è stata ridotta di mq. 657 per le stesse modivazioni di cui sopra. Porzione interna all'ambito di PAC

Per una superficie complessiva, ricompresa nel perimetro di P.A.C. così come individuato dal P.R.G.C. e successiva applicazione della flessibilità, di catastali mq. 201.902.

La superficie complessiva di PAC di progetto ammonta, pertanto, a catastali mq. 201.902 con il canale Fossalon non conteggiato ai sensi del comma 1 dell'art. 4 delle Norme tecniche di attuazione del PRGC, in quanto area di proprietà pubblica.

Riferimento legislativi e di PRGC

Il presente P.A.C. fa riferimento, in particolare, al seguente quadro normativo:

1. LR 5 del 5 del 23.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni e regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 86/pres del 20.03.2008 per quanto attiene le procedure e gli standard;
2. LR 29 del 5.12.2005 e regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 69/pres del 23.03.2007 per le disposizioni urbanistiche in materia commerciale;
3. deliberazione della Giunta regionale n. 781 del 15.04.2005 (Piano per la grande Distribuzione) e deliberazione del Consiglio Comunale di Latisana n. 28 del 22.02.2006 (Piano di Settore per il Commercio Comunale) per le disposizioni in materia commerciale;
4. LR 11 del 06.05.2005 recanti disposizioni per l'attuazione delle direttive 2001/42/CE, 2003/4/CE e 2003/78/CE con particolare riferimento alla VAS;
5. LR 27 del 09.05.1988 (Norme sull'osservanza delle disposizioni sismiche e disposizioni in materia urbanistica) e LR 15 del 04.05.1992 (Ulteriori norme procedurali per la formazione degli strumenti urbanistici);
6. D.P.R. 08.09.1997 n. 357, di recepimento della direttiva 92/43/CEE, (valutazione di incidenza sui siti di "Natura 2000");
7. D. Leg. 42 del 22.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni (Codice dei beni culturali e del paesaggio)
8. D. Leg. 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni (Codice della Strada), DPR n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada);

9. Decreto Ministro dei Trasporti 05.11.2001 (Norme funzionali e geometriche delle strade), Decreto Ministero LL PP n. 557 del 30.11.1999 (Regolamento recante norme sulle piste ciclabili);
10. D Leg n. 152 del 11.05.1999 e successive modifiche;
11. PRGC del Comune di Latisana adeguato al PUR e alla LR 52/91 nella sua stesura contestuale alla data di redazione del PAC ivi compresa la variante di modifica dell'art. 24 delle N.T.A., in quanto adottata

si ritiene altresì di attivare alcune verifiche sommarie anche in merito a:

- LR 16 del 18.06.2007 (inquinamento atmosferico ed acustico);
- LR 15 del 18.06.2007 (inquinamento luminoso);

Di seguito si riportano le disposizioni dell'art. 24 delle NTA del PRGC (così come modificate dalla procedura di variante) le quali determinano, ancorchè in modo non esaustivo, le dimensioni dell'intervento e degli standard che lo caratterizzano.

Destinazioni d'uso

All'interno della zona "H" sono consentite le seguenti attività:

1. commerciale al minuto, fino ad un massimo di mq. 20.500 di superfici di vendita complessivi, con uno sviluppo minimo di almeno il 51% ed uno massimo del 90% della superficie coperta complessiva realizzabile; di detta superficie coperta minima, almeno il 70% dovrà essere organizzata in una unica struttura edilizia;
2. commerciale all'ingrosso;
3. alberghiera;
4. direzionale connessa con le prevalenti attività commerciali;
5. artigianale di servizio, purchè compatibili con le altre attività ammesse;
6. residenziale, limitatamente alla necessità del personale e/o titolari delle altre attività ammesse aventi compiti di custodia;
7. intrattenimento e svago;

All'interno delle singole categorie di destinazione d'uso si intendono comprese anche quelle di servizio e/o complementari alle stesse:

Gli eventuali alloggi non potranno avere un volume superiore a 600 mc e non potranno essere di numero superiore ad uno per ogni attività rispetto le quali sono al servizio.

Strumenti di attuazione

Gli interventi edilizi ed infrastrutturali sono subordinati alla predisposizione ed approvazione di un piano regolatore particolareggiato di iniziativa privata (PRPC), esteso all'intero ambito di zona.

Il PRPC potrà apportare modifiche all'ambito definito dal PRGC fino ad un massimo, in aumento o riduzione, del 10% della superficie.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Il PRPC dovrà tener conto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) rapporto massimo di copertura riferito alla superficie territoriale Q_t (Sc/St)
0,40 mq/mq
- b) altezza massima degli edifici $H=$ ml. 10,00
 - b.1) l'altezza massima degli edifici da m. 10 a m. 15 limitando la maggiore altezza esclusivamente per gli edifici ad uso ricettivo ed alla possibilità di installare impianti tecnologici e opere edilizie di natura puramente estetica per gli edifici con destinazione commerciale ml. 15,00
- c) distanza dal raccordo autostradale ml. 60,00
- d) distanza dai confini dell'ambito ml. 15,00
- e) parcheggi:
 - commercio al minuto (attività di vendita): non inferiore a mq 2,5 di parcheggio ogni mq di superficie di vendita. **Detto standard viene modificato dall'adozione e approvazione del presente PAC quale variante al PRGC (per la sola zona H) in mq 2,0 di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita;**
 - commercio al minuto (attività di ristorazione): non inferiore a 1 mq di parcheggio ogni mq di superficie utile;
 - commercio all'ingrosso: non inferiore a mq 0,25 di parcheggio ogni mq. di superficie utile con tale destinazione;
 - alberghiera: non inferiore a un mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, più un posto macchina ogni due posti letto;

- artigianale di servizio e direzionale: non inferiore a 1 mq di parcheggio ogni mq di superficie utile con tale destinazione;
 - residenziale: non inferiore a un mq di parcheggio (stanziale) ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di un posto macchina per alloggio;
 - personale addetto: in aggiunta alle dotazioni sopra richieste vanno individuate apposite aree da destinare a parcheggio per il personale addetto nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 addetti per tutte le attività previste all'interno della zona;
 - operazioni di carico/scarico merci: in aggiunta alle dotazioni sopra richieste vanno individuate apposite aree da destinare alle operazioni di carico e scarico merci e di parcheggio degli automezzi nella misura minima di 0,10 mq ogni mq di superficie di vendita per gli esercizi commerciali al dettaglio e di 0,05 ogni mq di superficie utile per tutte le altre destinazioni previste all'interno della zona;
 - la dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, non dovrà comunque essere inferiore al 100 per cento della superficie utile di detti servizi;
 - intrattenimento e svago: sarà compito del PRPC individuare lo standard per parcheggi in relazione alla specifica tipologia di attività.
- f) aree sistemate a verde: non inferiore al 15% della superficie territoriale.

La distanza degli edifici dal raccordo autostradale potrà essere ridotta ai sensi dell'art. 9 della L. 729/1961 fino a m. 30,00 previo nullaosta dell'ente gestore dell'autostrada.

Le aree di rispetto stradale potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi secondo quanto indicato dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Il presente PAC costituisce variante al PRGC, a valere per la sola zona "H", anche per ulteriori elementi.

Variante al punto 4 dell'art. 31 delle NTA del PRGC in quanto gli interventi sul canale Fossaloni di tipo puntuale (ponticelli eseguiti in opera) saranno eseguiti con i materiali e le tecniche rappresentate nella Tav. P7.2 in quanto già oggetto di attenta verifica con l'ente gestore, il consorzio di Bonifica

della Bassa Friulana, nel contesto delle opere di spostamento del casello di Ronchis e della adiacente lottizzazione artigianale di Ronchis. Verifica che si assume come elemento di indagine. I restanti interventi sul canale Fossalon faranno riferimento alla 7a circolare regionale esplicativa della LR 52/91 per quanto non in contrasto con le indicazioni tecniche dell'ente gestore (Consorzio di Bonifica della BF).

Variante al punto 5 dell'art. 31 delle NTA del PRGC in quanto la fascia di rispetto su entrambe le sponde viene fissata in riferimento al RD 368 del 08.05.1904 art. 133 comma 1, con particolare riferimento alla distanza di metri 2 per le piantagioni e alla distanza per i fabbricati che viene definita in metri 5. Sono fatte salve eventuali deroghe rilasciate dall'ente gestore il canale ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera c9 del RD 368/1904.

Disposizioni particolari

Il PRPC dovrà comprendere la realizzazione di tutte le opere di viabilità di connessione con il sistema viabilistico esterno all'ambito assicurando e garantendo la funzionalità dello stesso secondo quanto ipotizzato dallo studio di impatto sulla viabilità redatto a supporto del piano di settore per la grande distribuzione e della variante n. 49 al PRGC, recependone i punti cardine del sistema di accesso ed uscita dal centro commerciale.

Nella progettazione dei parcheggi, che dovranno essere progettati complessivamente per tutte le superfici previste e con l'utilizzo di materiali di pavimentazione atti a consentire il drenaggio dell'acqua, dovranno essere previste e realizzate apposite aree verdi attrezzate, alberature e percorsi pedonali e ciclabili che migliorino la qualità dell'insediamento assicurando continuità con le funzioni limitrofe.

Il PRPC, che andrà sottoposto al parere vincolante della Regione, oltre ai contenuti ed elementi di cui agli articoli 43 e 44 della legge regionale 19.11.1991, n. 52, dovrà contenere:

- la definizione delle tipologie edilizie costruttive ammissibili affinché risultino armonicamente correlate e non contrapposte, nonché la specificazione dei materiali utilizzabili per i paramenti esterni, limitando il loro numero e specificandone le combinazioni;

- uno specifico studio specialistico per il raccordo armonico della nuova struttura con il territorio circostante, con il quale, utilizzando appropriatamente gli spazi a verde dovranno essere dettate le norme e prescrizioni (categorie di essenze arboree, sestri d'impianto, modalità esecutive etc.), per la caratterizzazione e/o la delimitazione dei singoli ambiti per la successiva progettazione che dovrà assicurare, nelle varie stagioni, sia un corretto inserimento paesaggistico e di mitigazione ambientale, che una buona vivibilità interna all'ambito al servizio degli utenti del futuro complesso commerciale;
- uno studio-programma sul sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed assimilati, con indicazione dell'intero assetto di raccolta e di conferimento al servizio pubblico;
- uno studio, in allegato ai contenuti progettuali del sistema di smaltimento delle acque, con il compito di verificare che il sistema previsto sia in grado di evitare problemi alla rete di smaltimento pubblica, sia per quanto riguarda le acque reflue che per quelle meteoriche.
- Il Piano attuativo dovrà, in particolare, farsi carico di approfondire lo studio sul complesso del sistema viabilistico in fase di realizzazione, predisposto a supporto del proposto insediamento commerciale, prendendo in considerazione i transiti effettivi registrati nelle giornate significative dei fine settimana estivi al casello di Ronchis e sulla SS 14, fermo restando che:
 - a) gli eventuali correttivi da prevedersi sulla configurazione geometrica delle rotatorie di accesso alla Zona per attività commerciali per grandi strutture di vendita e/o l'eventuale installazione-gestione di impianti semaforici preordinati a regolare i flussi di traffico in uscita dal proposto insediamento commerciale per assicurare la compatibilità delle rotatorie stesse, dovranno essere preventivamente concordati con l'Ente territorialmente competente a gestire il nuovo casello autostradale di Ronchis;
 - b) lo schema di convenzione allegato al Piano attuativo dovrà prevedere le garanzie finanziarie per l'adempimento degli interventi suddetti;

- c) la realizzazione dello svincolo a rotatoria di accesso all'insediamento commerciale del sistema viabilistico esterno all'ambito è subordinata al parere favorevole dell'Ente competente alla realizzazione del nuovo casello autostradale e della relativa viabilità di collegamento (Società Autovie Venete), dell'Amministrazione provinciale di Udine e del comune di Ronchis.

L'attivazione delle strutture previste all'interno della zona è subordinata alla realizzazione ed all'agibilità sia dei dispositivi di accesso diretto alla zona commerciale che della viabilità di raccordo con il nuovo svincolo e casello autostradale.

Prescrizioni di carattere idrogeologico

In questo ambito è vietato realizzare vani seminterrati e/o scantinati.

Gli interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno rispettare quanto riportato al paragrafo 9 (pagina 16 e pagina 17) della relazione geologica a firma del dott. Giovanni Moro ed allegata al parere geologico n. 29/06 del 11.04.2006.

In considerazione della presenza nel sottosuolo di terreni potenzialmente liquefacibili, dovranno essere previste specifiche verifiche geotecniche a supporto delle soluzioni fondazionali idonee ad evitare che i fenomeni si verifichino in caso di evento sismico.

Appare per altro superfluo evidenziare che i riferimenti delle NTA del PRGC alla LR 52/91 devono intendersi riferiti alla LR 5/2007 per trattazioni analoghe.

Verifica in merito alla flessibilità

Il PRGC di Latisana, adeguato alla LR 52/91, consente l'utilizzo della flessibilità. La stessa specifica normativa relativa alla zona "H" precisa che il PRGC (ora PAC) può apportare modifiche all'ambito definito dal PRGC fino ad un massimo del 10%, in aumento o in riduzione.

La attuale superficie territoriale della zona “H” (che per il PRGC costituisce anche ambito di PAC), così come rilevata dalla cartografia del PRGC, e riscontrata con la comparazione di cui alla Tav R4, è di mq. 197.503, area del canale Fosalon e del canale irriguo escluse dal conteggio per norma di Piano Regolatore in quanto aree di proprietà pubblica.

Rispetto a tale zonizzazione le modifiche al perimetro d'ambito che si rendono necessarie sono sostanzialmente le seguenti come evidenziato nella Tavola grafica R5.1 e R5.2 :

- A) una in riduzione, per una superficie di mq. 1.536 dovuta al fatto che una parte della zona “H” deborda in altrui proprietà e non si ritiene utile, e tanto meno necessario, coinvolgere tale porzione di terreno;
- B) una in aumento per una superficie di mq. 7.127 dovuta all'esigenza di attrarre, nell'ambito del piano attuativo, il sedime di pertinenza della strada di accesso, alla zona “H”, dalla SS 14;
- C) una in riduzione, per una superficie di mq. 194 dovuta al fatto che una parte della zona “H” deborda in altrui proprietà e non si ritiene utile, e tanto meno necessario, coinvolgere tale porzione di terreno;
- D) una in aumento, per una superficie di mq. 1.604 , dovuta al fatto che una modesta parte della proprietà è azzonata come zona “V1”;
- E) una in riduzione quale modesta cessione di una superficie di mq. 1.452 dovuta all'esigenza di cedere una porzione della proprietà ad Autovie Venete per consentire l'esecuzione della rotonda di accesso secondo la soluzione proposta da Autovie Venete spa;
- F) una in riduzione di una porzione di terreno di proprietà di Autovie Venete spa interna al perimetro di PRGC ancorchè già espropriata per adibirla a viabilità (utilizzo che si modifica a seguito della rotazione dell'asse della strada di accesso rispetto alla soluzione riportata nel PRGC). Porzione della superficie di mq 214;
- G) una riduzione di una porzione di terreno di proprietà di Autovie Venete spa interna al perimetro di PRGC corrispondente al mappale 512 della superficie di mq 211.

La somma delle superfici A+B+C+D+E+F+G ammonta a mq. 12.338, dimensione che, rapportata ai mq. 197.503, quale superficie complessiva

territoriale che il PRGC individua quale ambito e zona “H” soggetti a Piano attuativo, evidenzia una percentuale del 6,24% e quindi ben al di sotto del limite prefissato del 10%.

Con tale modifica d'ambito il **PAC assume una superficie complessiva territoriale** di mq. 202.627(St della zona “H” – A + B – C + D – E – F - G)

Conseguentemente **la Superficie territoriale, azzonata come zona “H”** all'interno dell'ambito di piano attuativo, assume una superficie di mq. 193.896 (St della zona “H” – A – C – E – F - G)

La superficie catastale ricompresa nel perimetro di PAC di progetto ha una dimensione complessiva (già evidenziata in precedente capitolo) di mq. 201.902 e quindi diversa dalla superficie sopra riportata. Per il proseguimento della presente relazione si ritiene opportuno utilizzare le due superfici calcolate nel presente capitolo in quanto riferite ad un rilievo topografico, ritenuto più attendibile, e pertanto le superfici che verranno assunte alla base di ogni conteggio e verifica di PAC sono:

- **superficie complessiva territoriale ricompresa nel perimetro di PAC** (aree demaniali escluse) mq. 202.627
- **superficie territoriale della zona “H” all'interno del PAC** (aree demaniali escluse) mq 193.896

Contenuti del P.A.C.

Il presente PAC, di iniziativa privata, intende perseguire gli obiettivi indicati dallo strumento urbanistico generale. Esso infatti ne recepisce e sviluppa i relativi contenuti (destinazioni d'uso, standard, indici e parametri, prescrizioni, ecc.) articolandoli secondo elaborati grafici e documenti esplicativi e normativi. Come già precedentemente esplicitato per alcuni di essi ne costituisce elemento di variante non sostanziale limitatamente alla sola zona “H”.

Dal punto di vista dell'assetto generale il progetto prevede, in linea con le previsioni del PRGC, la realizzazione della propria viabilità di accesso: sia dalla viabilità in corso di realizzazione da parte di Autovie Venete (rotonda posta in

angolo nord ovest della proprietà) che dalla SS 14. Viabilità che andrà a costituire la dorsale di accesso all'intera area.

Su quella che può essere definita una sorta di “spina dorsale”, rappresentata dalla nuova viabilità realizzata all'interno del PAC, il progetto prevede di innestare il sistema di relazioni con i propri ambiti edificabili (mediante accesso diretto o mediante ulteriori tratti di viabilità) andando a costituire il complesso delle urbanizzazioni primarie che ad uso pubblico.

Tutta la viabilità prevista nel presente PAC sarà conforme a quanto disposto dal Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001. Nello specifico la viabilità che collega l'ingresso sud con la rotonda posta a nord-ovest apparterrà alla categoria di strada extraurbana secondaria tipo C1, in ciò optando per la tipologia a sezione maggiore rispetto alla possibile opzione per la tipologia C2. La restante viabilità di urbanizzazione (sia primaria che ad uso pubblico) assumerà la codifica di strada urbana di quartiere e strada locale urbana, pertanto, nello specifico gli elementi vincolanti saranno:

- a) la viabilità di urbanizzazione primaria che attraversa l'intero comparto con la codifica Extra urbana “C1” per la quale è richiesta una sezione minima di 2 corsie da ml. 3,75 con banchina in destra di ml. 1,50
- b) la viabilità, di uso pubblico, di accesso al Complesso commerciale con la codifica Urbana di quartiere “E” per la quale è richiesta una sezione minima di 2 corsie da ml. 3,00 con banchina in destra di ml. 0,50 e 2 marciapiedi per il traffico pedonale
- c) viabilità, di uso pubblico, di accesso all'Hotel con la codifica Locale di tipo urbano “F” per la quale è richiesta una sezione minima di 2 corsie da ml. 2,75 con banchina in destra di ml. 0,50 e 2 marciapiedi per il traffico pedonale

Nel caso previsto alla lettera a) si affianca, a quanto richiesto per normativa, una viabilità ciclabile su corsia riservata, che costituisce anche marciapiede, della larghezza di ml. 2,50.

Nel caso previsto dalla lettera c) si ritiene di dover comunque adottare una dimensione di carreggiata pari a ml. 3,00 e quindi maggiore rispetto a quanto richiesto dalla norma.

L'innesto della viabilità di PAC sulla SS 14 viene consentito mediante la sola svolta a destra. L'accesso e l'uscita, in tal senso regolamentati, vengono gestiti mediante idoneo raggio di curvatura dell'innesto e separazione delle carreggiate, in ingresso e uscita, con aiuola spartitraffico al fine di incanalare il traffico ed evitare manovre non consentite.

I tratti di attraversamento viario del canale Fosalon saranno realizzati mediante ponticelli da eseguire in opera; per gli stessi non necessiterà alcuna autorizzazione idraulica stante quanto disposto dall'art. 51 della LR 3 luglio 2002 n. 16. Permane l'esigenza di ottenere l'assenso alle opere da parte del Consorzio di Bonifica della Bassa Friulana, quale ente gestore. Per quanto attiene le parti del canale prospicienti al fabbricato si valuterà, in sede di rilascio del permesso di costruire, se sussistano le condizioni di tutela della pubblica incolumità per le quali procedere, in riferimento all'art. 41 del D. Leg. 152 del 11.05.1999 e successive modifiche, alla copertura di un tratto del canale medesimo.

Relativamente agli spazi a verde, di cui si tratta diffusamente con apposita relazione, il progetto tende a valorizzare, in tal senso, il canale Fosalon. A tal proposito le zone verdi consentono di adempiere anche alle prescrizioni di cui al Regio Decreto 8 maggio 1904 n. 368 e al Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523, fermo restando la necessità di ottenere il parere del Consorzio di Bonifica Bassa Friulana quale ente gestore. Anche le alberature da porre a dimora in dette fasce dovranno rispettare le distanze minime previste da detto RD.

Per quanto riguarda le proposte relative alle aree edificabili, il progetto prevede di allocarle in due siti: uno per la realizzazione della struttura alberghiera ed uno per la edificazione del complesso commerciale; quest'ultimo, o un intervento simile ai sensi della normativa del commercio, potrà ricomprendere le varie destinazioni d'uso che le NTA del PRGC hanno previsto.

Per quanto attiene la dotazione degli standard (parcheggi, verde pubblico) gli stessi sono stati soddisfatti e definiti (ed in conseguenza verranno realizzati) sulla base di un conteggio che poggia la propria dimostrazione sui planivolumetrici allegati. Detti planivolumetrici, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, potranno essere oggetto di modificazione. In tal caso, nel contesto degli elaborati relativi alla progettazione edilizia di detti fabbricati, si dovrà dare dimostrazione del mantenimento del rapporto tra l'edificato e gli standard realizzati in esecuzione al PAC convenzionato. Nel caso si appalesassero carenze

di standard si potranno utilizzare, a tal fine, anche le aree pertinenziali dei fabbricati (così come individuate nella Tav. P1.2) per la collocazione di parcheggi stanziali o di relazione ma per questi ultimi si dovrà procedere ad un contestuale atto di asservimento alla destinazione pubblica degli stessi.

In riferimento alla dotazione dei servizi tecnologici (acquedotto, gas metano, Telecom, Enel, Pubblica illuminazione) il progetto prevede anche le opere di allacciamento alle reti esistenti; al tal fine, nel contesto delle opere di realizzazione della viabilità di raccordo al casello, sono già state richieste per il tramite del Comune di Latisana, ed ottenute, le necessarie predisposizioni mediante la posa di controtubazioni, cavidotti, ecc. Predisposizioni che sono state richieste a fronte del necessario coinvolgimento degli enti erogatori dei servizi.

Un discorso a parte va invece riservato alla rete fognaria di progetto di cui comunque si tratta con apposita relazione idraulica.

La rete fognaria di cui trattasi non è stata ipotizzata nel progetto generale comunale delle fognature trattandosi di un “agglomerato” isolato per il quale è economicamente e tecnicamente realizzabile la raccolta ed il convogliamento delle acque “reflue domestiche” (in quanto provenienti prevalentemente dal metabolismo umano) verso un sistema di trattamento di depurazione secondaria (previa depurazione primaria per singolo edificio) comune e il convogliamento, previo campionamento, verso due punti di scarico finale. Nella fattispecie lo scarico verrà effettuato in acque superficiali (canale Fosalon) ai sensi dell'art. 31 del già citato D Leg. 152.

Le acque meteoriche saranno raccolte con reti diversificate da quella dei reflui domestici. Le acque meteoriche non andranno a dilavare aree sulle quali vi sia deposito di sostanze inquinanti e pertanto saranno soggette ad un trattamento depurativo solo per quanto riguarda le acque di prima pioggia; le acque di seconda pioggia saranno convogliate su tubazioni e manufatti in grado di mitigare gli effetti idraulici dovuti a precipitazioni di forte intensità mediante opportuni spazi di invaso.

La domanda/e di autorizzazione allo scarico sarà gestita, ai sensi della normativa vigente, in sede di rilascio del Permesso di costruire dei singoli corpi di fabbrica in relazione alla effettiva entità dei reflui prodotti.

Proposta progettuale

Scheda dell'intervento per il complesso commerciale

Il complesso commerciale vuole sancire la propria capacità attrattiva già a partire dall'involucro che ospita le varie attività, la cui funzione deve essere già comprensibile dalla osservazione della sua architettura. Uno spazio che si identifichi immediatamente con lo shopping e con il tempo libero. Un insieme di linee e volumi ben definiti, una scelta di alcuni materiali e colori come elemento di caratterizzazione.

Un edificio in grado anche di separare, e per certe funzioni quintare, gli spazi scoperti ponendosi a separazione fisica degli stessi. Le aree di carico/scarico ed i parcheggi dei dipendenti vengono infatti separate dalla superficie dei parcheggi degli utenti. Le prime con accesso privilegiato dalla SS 14 e le seconde con accesso dalla rotonda posta a nord-ovest dell'insediamento.

I materiali da utilizzare saranno conseguenti alla tipologia architettonica e quindi tendenti alla rappresentazione tecnologica dell'edificio: acciaio, vetro, lamiera (colorate e non) pannelli in calcestruzzo (naturale o colorato) saranno posti, di norma, alla base delle future scelte edilizie. Le quali, stante l'importanza dell'edificio, non vengono, né possono esserlo, imbrigliate in una forma ben definita volendo, il planivolumetrico allegato, rappresentare più un indirizzo che una coercizione.

Nelle linee dell'edificio dovranno trovare inserimento architettonico sia pannelli fotovoltaici che per la produzione dell'acqua calda; questi ultimi potranno essere tralasciati (obblighi di legge – D. Leg. 192/2005 - permettendo) qualora sia fatta la scelta di utilizzare le risorse geotermiche presenti nel sottosuolo.

La vista prospettica allegata ha lo scopo specifico di visualizzare i riferimenti estetici e compositivi proposti dal piano attuativo.

Una chiara impostazione per l'uso del territorio a cui fa riscontro una significativa, ancorchè non tassativa, separazione degli accessi: l'utenza dalla nuova viabilità in costruzione da parte di Autovie Venete, le merci, lo smaltimento dei rifiuti e gli operatori dalla SS 14.

La superficie a verde posizionata: sul perimetro, a ridosso del canale e all'interno dello standard a parcheggio (in questo ultimo caso al fine di mitigare la presenza delle macchine parcheggiate). La scelta del verde nel perimetro non vuole relegare questo elemento ad un ruolo di risulta in quanto è stata fatta per costituire elemento di raccordo con le aree contermini, ancora a vocazione agricola di tipo monocolturale (in particolare granoturco); aree quindi con una presenza vegetativa di alcuni mesi all'anno (con una altezza di circa 2 metri) e con una assenza vegetativa per il restante periodo.

La presenza del verde alberato tra i parcheggi, ancorchè non computata come verde pubblico, si ritiene elemento determinante per dare una scansione visiva agli stessi (che altrimenti assumerebbero l'aspetto di una distesa anonima) e per consentirne una maggiore identificazione.

Anche la prescrizione riportata nelle NTA del PRGC di pavimentare l'area a parcheggi utilizzando materiali drenanti (di cui si fa cenno nella specifica relazione idraulica) viene utilizzata come ulteriore occasione di arredo e non già come semplice applicazione di una norma. Il PAC propone, infatti, di utilizzare una percentuale di pavimentazione drenante in modo tale da realizzare ulteriori elementi di caratterizzazione. Una scelta che non viene imposta, in quanto ulteriori soluzioni possono venir adottate in sede di richiesta del Permesso di costruire, ma semplicemente consigliata. Fermo rimane il richiamo alla Norma di Piano Regolatore per l'utilizzo di materiali drenanti per gli stalli di parcheggio o spazi equivalenti.

Le aree a parcheggio vengono dotate dei necessari stalli per i diversamente dotati posizionandoli nelle immediate adiacenze degli accessi, siano essi lavorativi o dedicati alla clientela.

Si prevede un'area dedicata al parcheggio dei bus per comitive ed ai camper.

Lungo la viabilità di accesso al complesso commerciale si individua un'area per la fermata del bus di linea nell'intenzione di consentire un collegamento con il centro storico di Latisana; punto di fermata da inserire nel circuito, per ora avviato in modo sperimentale dalla amministrazione comunale, che collega: il centro alle frazioni, all'ospedale, alla casa di riposo, agli uffici finanziari, alla posta, ecc..

La Grande Struttura di Vendita, prevista dal vigente Piano comunale di Settore del Commercio in sintonia con gli indirizzi previsti dalla D.G.R. 15 aprile 2005, n. 781 “Piano per la Grande Distribuzione”, risulta organizzata secondo le modalità del “Complesso commerciale” individuate alla lettera l) dell’articolo 2 della L.R. 5 dicembre 2005, n. 29 o struttura simile. La struttura commerciale viene posizionata all’interno di una specifica zonizzazione, così come definita dal P.A.C. Tale ambito rappresenta lo spazio entro il quale poter realizzare tutti gli elementi edilizi, anche in ampliamento ad una prima edificazione del fabbricato, necessari a realizzare il complesso commerciale, nessuno escluso. In esso si potranno pertanto eseguire anche parcheggi e viabilità (pedonale e carraia) necessari ad integrare gli standard in conseguenza al modificarsi delle superfici di vendita o di altre superfici utili.

Per quanto attiene la distribuzione degli spazi interni al complesso commerciale gli stessi sono stati ipotizzati sulla base di un lay out che scaturisce dalla ricerca di mercato operata dalla proprietà; una disposizione che non può essere vincolante stante l'inevitabile esigenza di commercializzazione degli spazi stessi. Una distribuzione che comunque fissa dei punti fermi per la successiva progettazione edilizia nella: ubicazione del fabbricato, nella quantificazione della superficie coperta massima e nella quantificazione della superficie commerciale (con la inevitabile rapportazione ai parcheggi).

Di seguito si riportano le superfici interne che vengono utilizzate nel lay out posto alla base del planivolumetrico. In sede di richiesta di Permesso di costruire, ove il complesso avesse una diversa disposizione interna, si dovranno effettuare tutte le verifiche di corrispondenza con gli standard riportati nel Piano attuativo al fine di dimostrare che gli stessi sono sufficienti a supportare le superfici degli spazi commerciali e non.

Destinazione	Sup. Utile complessiva - MQ. -	Sup. di Vendita complessiva - MQ. -	Sup. accessorie - MQ. -	Sup. di Vendita settore "alimentare" - MQ. -	Sup. di Vendita settore "non alimentare" - MQ. -
IPERMERCATO	8.715	5.500	3.215	4.500	1.000
MSV SPECIALIZZATO "NON ALIM." - Sport e Tempo libero	2.455	1.700	755	200	1.500
MSV SPECIALIZZATO "NON ALIM." - Calzature	1.760	1.250	510	-	1.250
MSV SPECIALIZZATO "NON ALIM." - Abbigliamento	852	650	202	-	650
MSV SPECIALIZZATO "NON ALIM." - Giocattoli e articoli per l'infanzia	857	650	207	200	450
MSV SPECIALIZZATO "NON ALIM." - Elettrodomestici e hi-fi	2.703	1.850	853	-	1.850
MSV SPECIALIZZATO "NON ALIM." - Brico	2.206	1.400	806	-	1.400
GALLERIA (46 esercizi)	8.039	7.500	539	600	6.900
TOTALE	27.587	20.500	7.087	5.500	15.000
STRUTTURE LUDICO RICREATIVE	1.255				
PUBBLICI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE	1.313				
AREE DI ESPANSIONE ASSIMILATE AL LUDICO	1.574				

L'inserimento di una struttura di vendita così organizzata, che a livello occupazionale prevede oltre 200 nuovi posti lavoro, identificabili in prevalenza in forze lavoro femminili secondo una ripartizione meglio evidenziata nella tabella di seguito riportata (riferita alla sola struttura delle attività del commercio al dettaglio e senza tener conto dei posti lavori legati alle attività dell'indotto), porta inevitabilmente ad una trasformazione delle dinamiche socio-economiche della zona producendo nel contempo un impatto sulle infrastrutture esistenti che infatti di seguito viene analizzato.

	Sup.vend.	Addetti
ipermercato	5.500	80
Sport	1.700	20
calzature	1.250	12
abbigliamento	650	8
Giocattoli e articoli per l'infanzia	650	6
Elettrodomestici - hifi	1.850	18
Brico	1.400	12
GALLERIA (46 esercizi)	7.500	60
TOTALE	20.500	216

Il personale occupato sopra riportato di 216 unità aumenta di ulteriori 40 unità introducendo nel conteggio complessivo anche gli addetti: dei pubblici esercizi, delle strutture ludiche e delle aree di espansione ad esse assimilate. Per un totale di 256 addetti teorici.

Scheda di intervento per l'edificazione alberghiera

L'edificazione alberghiera, o hotel, si colloca nelle immediate vicinanze dell'uscita autostradale quale riferimento per tale utenza (rappresentanti, camionisti, ecc..) e quella turistica.

Anche per questo edificio vale la stessa filosofia, espressa per il complesso commerciale, di identificazione della funzione a partire dalla forma architettonica.

Un edificio dall'aspetto tecnologico ed essenziale dalle forme slanciate (aspetto parzialmente penalizzato da una altezza massima dettata dal PRGC non ottimale) che si ponga come punto di riferimento per le persone in transito. Un fabbricato pensato, quindi, sostanzialmente per il pernottamento e la prima colazione.

I materiali da utilizzare saranno conseguenti alla tipologia architettonica e quindi tendenti alla rappresentazione tecnologica dell'edificio: acciaio, vetro, lamiere (colorate e non), pannelli di calcestruzzo (naturale e colorato) saranno posti alla base delle future scelte edilizie. Scelte, stante l'importanza architettonica che si vuole dare all'edificio, che non vengono, né possono esserlo, imbrigliate in una forma ben definita volendo, il planivolumetrico allegato, rappresentare più un indirizzo che una coercizione.

Nelle linee dell'edificio dovranno trovare inserimento architettonico sia pannelli fotovoltaici che per la produzione dell'acqua calda; questi ultimi potranno essere tralasciati (obblighi di legge – D. Leg. 192/2005 - permettendo) qualora sia faccia la scelta di utilizzare le risorse geotermiche presenti nel sottosuolo.

La vista prospettica allegata ha lo scopo specifico di visualizzare i riferimenti estetici e compositivi proposti dal piano attuativo.

Il verde pubblico viene posizionato in modo massiccio in questa parte del Piano al fine di realizzare un contesto accogliente per quanti vi andranno a soggiornare.

Per quanto riguarda la pavimentazione dell'area a parcheggio anche in questo caso si ravvisa l'esigenza di differenziare l'area degli stalli (utilizzando materiali drenanti) rispetto allo spazio viario e di manovra.

Il complesso alberghiero viene posizionato all'interno di una specifica zonizzazione, così come definita dal PAC; tale ambito risulta essere lo spazio massimo all'intero del quale poter sviluppare il fabbricato e le sue parti coperte e scoperte. Contesto che rappresenta lo spazio entro il quale poter realizzare tutti gli elementi edilizi, anche in ampliamento ad una prima edificazione del fabbricato, necessari a realizzare l'hotel, nessuno escluso. In esso si potranno pertanto eseguire anche parcheggi e viabilità (pedonale e carraia) necessari ad integrare gli standard in conseguenza al modificarsi della ricettività.

Per quanto attiene la distribuzione degli spazi interni al fabbricato ricettivo gli stessi sono stati ipotizzati sulla base di un lay out che scaturisce da una prima ricerca di mercato operata dalla proprietà. Il piano terra, dedicato alla sala colazioni, alla cucina e alla reception, prevede anche la presenza di una sala per convegni, I tre piani sovrastanti saranno tutti dedicati alla ricettività con l'ultimo piano caratterizzato da camere di maggior dimensione e dotate di maggiori confort.

Una disposizione che non può essere vincolante stante l'inevitabile esigenza di confrontarsi successivamente con il soggetto chiamato a gestire la struttura. Una distribuzione che comunque fissa dei punti fermi per la successiva progettazione edilizia nella: ubicazione del fabbricato, nella quantificazione massima della superficie coperta e, in una certa misura, nella quantificazione delle camere (stante la inevitabile rapportazione ai parcheggi).

In sede di richiesta di Permesso di costruire, ove il fabbricato avesse una diversa disposizione interna e una conseguente diversa dotazione delle camere, si dovranno effettuare tutte le verifiche di corrispondenza con gli standard riportati nel Piano attuativo al fine di dimostrare che gli stessi sono sufficienti.

La struttura ricettiva è stata ipotizzata per 120 posti letto e sulla scorta di tale disponibilità ricettiva, nella ipotesi già accennata di assenza di ristorazione, si ipotizza un massimo di 30 dipendenti.

Indici urbanistici, edilizi e standard di P.A.C.

Nella elaborazione del presente P.A.C. ci si è dovuti attenere alle prescrizioni del vigente PRGC riportate nelle NTA fatte salve le modeste varianti già precedentemente esplicitate:

- all'art. 24 al titolo “Zona per attività commerciali per grandi strutture di vendita con superficie coperta complessiva superiore a mq 15.000 – H”, così come modificato dalla specifica variante al PRGC. Per altro già precedentemente integralmente riportate;
- all'art. 4 al titolo “Indici urbanistici”;
- all'art. 5 al titolo “Indici edilizi”;

in forza delle quali è possibile realizzare:

- ◆ un rapporto massimo di copertura Q_t (Sc/St) di 0,40 mq/mq
Con la precisazione che la destinazione commerciale al minuto potrà avere una superficie di mq. 20.500 di superficie di vendita complessivi, con uno sviluppo minimo di almeno il 51% ed un massimo del 90% della superficie coperta complessiva realizzabile; di detta superficie coperta minima, almeno il 70% dovrà essere organizzata in una unica struttura edilizia
- ◆ una altezza massima H di 10,00 ml.
Con una maggiore altezza fino a ml. 15 esclusivamente per gli edifici ad uso ricettivo ed alla possibilità di installare impianti tecnologici o realizzare opere edilizie di natura puramente estetica per gli edifici con destinazione commerciale
- ◆ distanze dal raccordo autostradale 60,00 ml.

Che possono essere ridotte, ai sensi dell'art. 9 della L 729/1961 fino a ml. 30,00 previo nulla osta dell'ente gestore dell'autostrada

- ◆ distanze dai confini d'ambito 15,00 ml.
- ◆ Parcheggi
 - commercio al minuto (attività di vendita): non inferiore a mq 2,0 di parcheggio ogni mq di superficie di vendita (**detto standard a fronte della adozione del presente PAC anche come specifica variante al PRGC**);
 - commercio al minuto (attività di ristorazione): non inferiore a 1 mq di parcheggio ogni mq di superficie utile;
 - commercio all'ingrosso: non inferiore a mq 0,25 di parcheggio ogni mq. di superficie utile con tale destinazione;
 - alberghiera: non inferiore a un mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, più un posto macchina ogni due posti letto;
 - artigianale di servizio e direzionale: non inferiore a 1 mq di parcheggio ogni mq di superficie utile con tale destinazione;
 - residenziale: non inferiore a un mq di parcheggio (stanziale) ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di un posto macchina per alloggio;
 - personale addetto: in aggiunta alle dotazioni sopra richieste vanno individuate apposite aree da destinare a parcheggio per il personale addetto nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 addetti per tutte le attività previste all'interno della zona;
 - operazioni di carico/scarico merci: in aggiunta alle dotazioni sopra richieste vanno individuate apposite aree da destinare alle operazioni di carico e scarico merci e di parcheggio degli automezzi nella misura minima di 0,10 mq ogni mq di superficie di vendita per gli esercizi commerciali al dettaglio e di 0,05 ogni mq di superficie utile per tutte le altre destinazioni previste all'interno della zona;
 - la dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, non dovrà comunque essere inferiore al 100 per cento della superficie utile di detti servizi;

- intrattenimento e svago: il PAC per tale tipologia fissa lo standard per parcheggi del 100% della superficie utile, in recepimento dello standard fissato alla lettera f) del punto 6.10 dell'allegato 1 del DPR 86/pres del 20.03.2008.
- ◆ aree sistemate a verde non inferiori al 15% della sup. territoriale

Quanto sopra prescritto va relazionato con la superficie territoriale del comparto assoggettata a PAC e con la superficie territoriale della zona “H”, così come modificate dalla applicazione della flessibilità, (ivi comprese le modeste porzioni di altrui proprietà) già evidenziate in un precedente capitolo.

Sulla scorta di dette superfici territoriali e dei parametri urbanistici ed edilizi del PRGC si procede ad una verifica dei parametri individuati dal PAC.

Rapporto massimo di copertura

Le NTA del PRGC stabiliscono un rapporto massimo di copertura pari a 0,40 mq/mq (Sc/St) al quale corrisponde, a fronte di una superficie territoriale **della zona “H”** di mq. 193.896, una Superficie coperta (Sc) massima di mq. 77.558 (**40% della St della zona “H” = 40% di mq 193.896**)

Il PAC individua due ambiti edificabili come dimensione di massima superficie coperta:

- la zona del complesso commerciale (con possibilità di accogliere le funzioni del commercio al minuto, della ristorazione, del commercio all'ingrosso, dell'artigianale di servizio, del direzionale, del residenziale di custodia) con una superficie coperta massima di mq. 57.925
- la zona alberghiera con una superficie coperta massima di mq. 4.152

La somma di dette superficie è pari a mq. 62.077 (mq 57.925 + mq 4.152), valore che risulta inferiore a quanto consentito dal Piano Regolatore Comunale.

All'interno di dette zone il PAC propone due planivolumetrici, non vincolanti, che comunque rappresentano le volontà edilizie dei proponenti.

Le NTA del PRGC pongono, come ulteriore elemento di vincolo per le attività commerciali (con il comma 2, punto 1, dell'art. 24), una edificabilità massima pari al 90% della superficie coperta assentita (90% di mq. 77.558 = mq 69.802) e una superficie minima pari al 51% della superficie coperta assentita (51% di mq. 77.558 = mq. 39.554)

Il PAC predispone per le possibilità edificatorie del complesso commerciale una superficie copribile massima, come sopra indicata e così come rappresentata nella Tav. P2.1 con apposita retinatura, di mq. 57.925 . Detta superficie copribile massima risulta essere all'interno dei parametri minimo e massimo sopra evidenziati. Inoltre, dal planivolumetrico rappresentato nelle Tavv. P5.1 – P5.2 , si desume una superficie coperta dello stesso di mq. 41.983 (posta all'interno della superficie di massima edificabilità di cui sopra). Anche detta superficie risulta essere rispettosa della norma di cui al comma 2, punto 1) dell'art. 24 delle NTA.

Il PRGC, e di conseguenza la normativa del PAC, richiede altresì che una porzione della superficie coperta minima teorica (il già richiamato 51%) pari almeno al 70% debba essere organizzata in una unica struttura edilizia. Detto requisito, che prevede una superficie coperta minima di mq 27.688 (mq 39.554 x 70%) organizzata in una unica struttura edilizia, è ampiamente soddisfatto dal planivolumetrico allegato al PAC essendo lo stesso caratterizzato da una superficie coperta di mq 41.983.

Nel caso, in sede di presentazione del Permesso di costruire si andasse a proporre una diversa superficie coperta, rispetto a quella indicata nel planivolumetrico, tale verifica dovrà essere ripetuta a corredo di detta domanda.

Parcheggi

Le NTA del PRGC stabiliscono vari parametri per il calcolo dei parcheggi. Le verifiche di seguito riportate vengono fatte nella ipotesi delle superfici riportate nell'allegato planivolumetrico che, come già detto, pur essendo non vincolante ben rappresenta la volontà dei proponenti.

Parcheggi pubblici o ad uso pubblico a servizio del complesso commerciale

mq. 2,0 di parcheggio ogni mq di vendita

dal planivolumetrico, e dalla tabella riassuntiva già riportata nella presente relazione, si evincono superfici di vendita per mq. 20.500 (quindi computate nella misura massima consentita). A fronte di tale superficie l'area di parcheggio necessaria è pari a mq. 41.000 (mq 20.500 x 2,0).

1 mq di parcheggio ogni mq di superficie utile (a valere per le destinazioni di ristorazione, artigianale di servizio, direzionale, intrattenimento e svago)

nel planivolumetrico, e nella tabella riassuntiva già riportata nella presente relazione, si prende atto che non tutte le destinazioni d'uso sono rappresentate; un tanto non toglie la possibilità futura che questo possa accadere comportando le necessarie, e conseguenti, verifiche del soddisfacimento degli standard.

Nella versione contenuta nel planivolumetrico si conteggiano mq. 4.141 (mq 1.255 + mq 1.312 + mq 1.574).

A fronte di tale superficie l'area di parcheggio necessaria è pari a mq. 4.141 (mq 4.141 x 1,0)

Il complesso commerciale necessita, pertanto, di una disponibilità di parcheggi ad uso pubblico, di mq. 45.141. Il PAC dispone di una superficie a parcheggi con tale destinazione di mq. 55.649 e pertanto superiore allo standard richiesto.

Parcheggi ad uso pubblico a servizio del complesso alberghiero

1 posto macchina ogni due posti letto

dal planivolumetrico si desume una potenzialità ricettiva di 120 posti letto alla quale corrispondono n. 60 posti macchina. Numero che viene soddisfatto nell'ambito del PAC mediante il reperimento di 60 posti macchina.

Parcheggi privati a servizio del complesso commerciale

1 posto auto ogni 2 addetti

la presente relazione ipotizza un numero di addetti pari a 256 ai quali deve corrispondere una disponibilità di posti auto pari a 128. Il PAC prevede un numero di posti auto per i dipendenti pari a 293, per una superficie di mq. 9.881, e pertanto superiore a quanto richiesto.

Parcheggi privati a servizio del complesso alberghiero

1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione

il planivolumetrico ipotizza un volume di mc 7.000 in base al quale si rendono necessari 700,0 mq. di area per parcheggio. Il PAC individua una superficie di mq. 928 quindi superiore allo standard richiesto. A tale superficie si sommano quattro stalli per autobus per una superficie complessiva di ulteriori mq. 261.

1 posto auto ogni 2 addetti

la presente relazione ipotizza un numero di addetti pari a 30 ai quali deve corrispondere una disponibilità di posti auto pari a 15. Il PAC prevede un numero di posti auto per i dipendenti pari a 16, quindi superiore a quanto richiesto.

In conseguenza al modificarsi delle superfici di vendita (o di altre superfici utili e/o parametri riportati nella presente relazione) in concomitanza di ogni singola domanda di Permesso di Costruire degli edifici, si dovranno eseguire nuovamente le verifiche di soddisfacimento degli standard in applicazione ai parametri di PRGC, fatti propri dal PAC. Si precisa che, in caso di insufficienza, una parte di detti standard potranno essere reperiti anche all'interno dell'ambito che il PAC ha destinato alla edificabilità del complesso commerciale o del complesso alberghiero.

Aree a Verde Pubblico

Le aree a verde pubblico debbono rappresentare almeno il 15% della **Superficie territoriale dell'intero Piano attuativo** e pertanto una superficie di mq. 30.394 (mq 202.627 x 0,15).

Il PAC individua una superficie complessiva destinata a verde pubblico pari a mq. 37.519 e pertanto superiore allo standard richiesto.

Area per operazioni di carico e scarico merci

Le NTA prevedono, in aggiunta alle altre dotazioni, apposite aree private da destinare ad operazioni di carico e scarico e a parcheggio degli automezzi nella misura minima di *0,10 mq ogni mq di superficie di vendita per gli esercizi commerciali* e di *0,05 mq per ogni mq di superficie utile per le altre destinazioni*

Per le superficie commerciali si rende, quindi, necessaria una superficie di mq. 2.050 (mq 20.500 x 0,10) nel mentre per le altre destinazioni una superficie di mq 207,05 (mq. (1.255 + 1.312 + 1.574) x 0,05). Per un totale complessivo richiesto di mq. 2.257,05. Il PAC individua aree per complessivi mq. 11.534 e quindi ben al di sopra dello standard richiesto.

Valutazione sintetica dell'impatto dell'insediamento commerciale

Impatto sulle reti infrastrutturali

Il complesso commerciale proposto non andrà sicuramente a compromettere la scorrevolezza dei flussi riscontrabile sulla rete viaria così come già in corso di modificazione dall'intervento di Autovie Venete in relazione ai lavori di spostamento del casello autostradale; ciò in quanto la nuova organizzazione, congiuntamente alle opere proposte dal presente PAC, garantiscono l'assorbimento dei volumi di traffico indotti (come di seguito analizzato) garantendo contemporaneamente un evidente miglioramento del sistema attualmente esistente di interconnessione con tutte le tipologie di viabilità esistenti.

La realizzazione della nuova struttura commerciale sicuramente avrà un effetto attrattivo nei confronti della popolazione residente locale e del bacino di utenza ma le quote di traffico eventualmente gravitanti sulla struttura in progetto appaiono tollerabili per i sistemi viabili esistenti e di progetto che, stanti le verifiche già fatte in sede di varianti urbanistiche ai PRGC di Latisana e Ronchis,

risultano avere caratteristiche adeguate in quanto tarate sul massimale di traffico prevedibile (eccedente rispetto a quanto dimensionato dal presente PAC).

L'iniziativa in progetto è stata, infatti, progettata nella conoscenza, preventiva, della tipologia di rete stradale alla stessa subordinata.

Lo studio di impatto sulla viabilità redatto dall'ing. Honsell (professionista che vanta una notevole conoscenza dell'area e in quanto estensore per il comune di Ronchis di analisi a supporto di scelte similari) prende in esame ex novo tutte le problematiche esistenti negli incroci tra viabilità statale, provinciale e viabilità comunale alla luce del traffico esistente e di quello futuro indotto da ogni previsto evento edificatorio comunale e non. Detto studio, dopo attenta analisi, conferma una proposta progettuale che tende a modificare minimamente quanto oggetto del progetto di Autovie Venete (modifica della "pipetta" di accesso in rotonda). Modifica per altro già concordata tra i Comuni di Latisana, Ronchis, Provincia di Udine e Autovie Venete quale ulteriore modifica all'Atto di Intesa del 26.03.2001.

I proponenti il PAC hanno, per altro, già formalmente confermato la propria disponibilità all'accoglienza dei costi aggiuntivi indotti dalla modifica al progetto di Autovie Venete da realizzarsi nella zona della rotonda di accesso al complesso commerciale.

Impatto sul sistema insediativo

Il sistema territoriale entro cui dovrebbe essere realizzato l'intervento non subirà grandi impatti in quanto la realizzazione di quanto proposto va ad integrare, in linea con le tendenze di evoluzione delle realtà contermini, un sistema distributivo già impostato su schemi di aggregazione moderni ed iniziato mediante l'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio e di media struttura che, a partire dagli anni '80, si sono insediate nel centro cittadino.

Le zone contermini, poste in particolare su un fronte della S.S. 14, evidenziano già una precisa volontà di privilegiare questo asse come struttura deputata all'insediamento di funzioni commerciali e produttive.

Il PAC, in tal senso, fa proprie le argomentazioni del Piano di Settore per il commercio approvato dal Comune di Latisana.

Impatto sul sistema storico-culturale, paesaggistico e naturalistico

Non si è registrata, nell'ambito dell'analisi effettuata sull'area specifica d'intervento, nessuna situazione potenziale di conflitto con il sistema storico-culturale, paesaggistico e naturalistico che interessi il comparto territoriale.

L'intervento è stato valutato anche sulla base di alcune osservazioni espresse a suo tempo dall'ASCOM locale, sia pur in modo embrionale, e pare rispettoso anche di gran parte delle stesse.

Impatto sulla rete distributiva esistente

Alcune considerazioni, di sintesi, rispetto a quanto più diffusamente analizzato nel capitolo successivo.

Il nuovo insediamento proposto, come già dimostrato anche dal recente Studio effettuato dalla Regione nella fase di predisposizione del Piano regionale per la grande distribuzione approvato con la D.G.R. 781/2005, andrà ad inserirsi nel contesto distributivo esistente come elemento integrativo di una rete commerciale già in parte concepita e organizzata su basi sufficientemente moderne ma sicuramente incompleta da un punto di vista di diversificazione merceologica e non in grado, allo stato attuale, di competere allo stesso livello del sistema distributivo presente nei Comuni vicini (in particolare Portogruaro e Palmanova).

Per quanto riguarda la rete distributiva tradizionale va evidenziato che gli equilibri tra piccola e grande distribuzione si sono già assestati nell'ultimo decennio con il ridimensionamento della rete distributiva alimentare del piccolo dettaglio che oggi svolge appieno e con buoni risultati la propria funzione di servizio di vicinato all'interno dei centri urbani dei Comuni dell'area della Bassa occidentale.

Per la stessa non è ipotizzabile, per ragioni legate alle naturali propensioni al consumo da parte degli utenti (fatta eccezione per l'attuale contingenza), un ulteriore ridimensionamento ma al contrario un possibile incremento dei volumi di affari legato alle capacità di attrarre parte degli utilizzatori delle grandi strutture di

vendita, provenienti da Comuni extra bacino all'interno del centro urbano principale (Latisana).

D'altra parte la favorevole ubicazione dell'area oggetto del presente studio, dotata di una viabilità di accesso di prim'ordine, e lo scarso sviluppo di iniziative distributive moderne nell'area meridionale della Provincia di Udine (fatta eccezione per uno specifico settore merceologico) garantisce margini di sviluppo della rete distributiva di una certa entità.

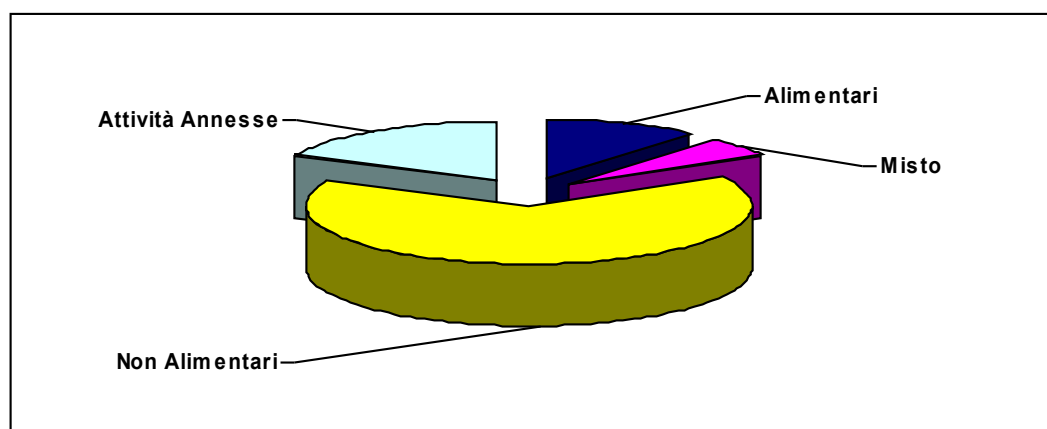
Elementi di coerenza con il Piano di settore comunale per il commercio – verifica del numero medio di utilizzatori del complesso commerciale

L'analisi di seguito riportata, sviluppata attraverso l'utilizzo di indicatori disponibili in letteratura commerciale, evidenzia gli effetti che il nuovo insediamento commerciale potrà avere sul territorio per quanto riguarda gli aspetti dell'impatto sulla rete distributiva esistente e su quella viaria.

Impatto sulla rete distributiva Comunale

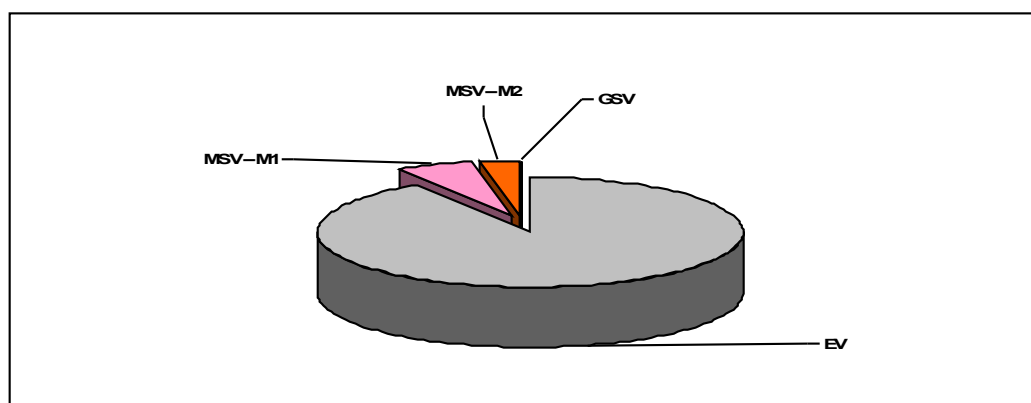
Il sistema distributivo comunale risulta organizzato complessivamente su 250 esercizi commerciali così identificati in relazione al settore merceologico di appartenenza:

	Numero	%
Alimentari	28	11,20%
Misto (alimentari+non alimentari)	14	5,60%
Non Alimentari	163	65,20%
Attività Annesse ad esercizi para ed extra commerciali	45	18,00%
TOTALE	250	100,00%



A livello dimensionale gli esercizi di vicinato (EV con superficie di vendita inferiore ai 250mq.) rappresentano la grande maggioranza delle unità di vendita totali (90,69%), le medie strutture di vendita sono complessivamente organizzate su 18 esercizi e si rileva un'unica unità di vendita di grandi dimensioni.

	Numero	%
fino a 250 mq (EV)	186	90,73%
da 250 a 400 mq (MSV – M1)	12	5,85%
da 400 a 1.500 mq (MSV – M2)	6	2,93%
1.500 e oltre mq (GSV)	1	0,49%
TOTALE	205	100,00%



I settori merceologici “alimentare” e “misto” (relativi agli esercizi che più degli altri rappresentano il servizio cosiddetto “di vicinato”, ma anche quelli che negli ultimi anni hanno riscontrato i maggiori livelli di trasformazione con le aperture di supermercati, discount e ipermercati) risultano strutturati complessivamente su ben 42 unità di vendita (20,59% del complessivo) con ben 8.067mq. di vendita (pari al 28,17% delle superfici complessive di vendita e, soprattutto, con mq. 192 di superficie di vendita media per esercizio) evidenziando in tal modo uno sviluppo del comparto non in linea con quello riscontrabile in altre realtà regionali.

I 163 esercizi non alimentari presenti si sviluppano su di una superficie di vendita complessiva di 20.698 mq. (pari al 71,83% della superficie complessiva di vendita attiva sul territorio comunale) ed una superficie media per esercizio di mq. 127, leggermente superiore a quella media regionale che si attesta sui mq. 95, e

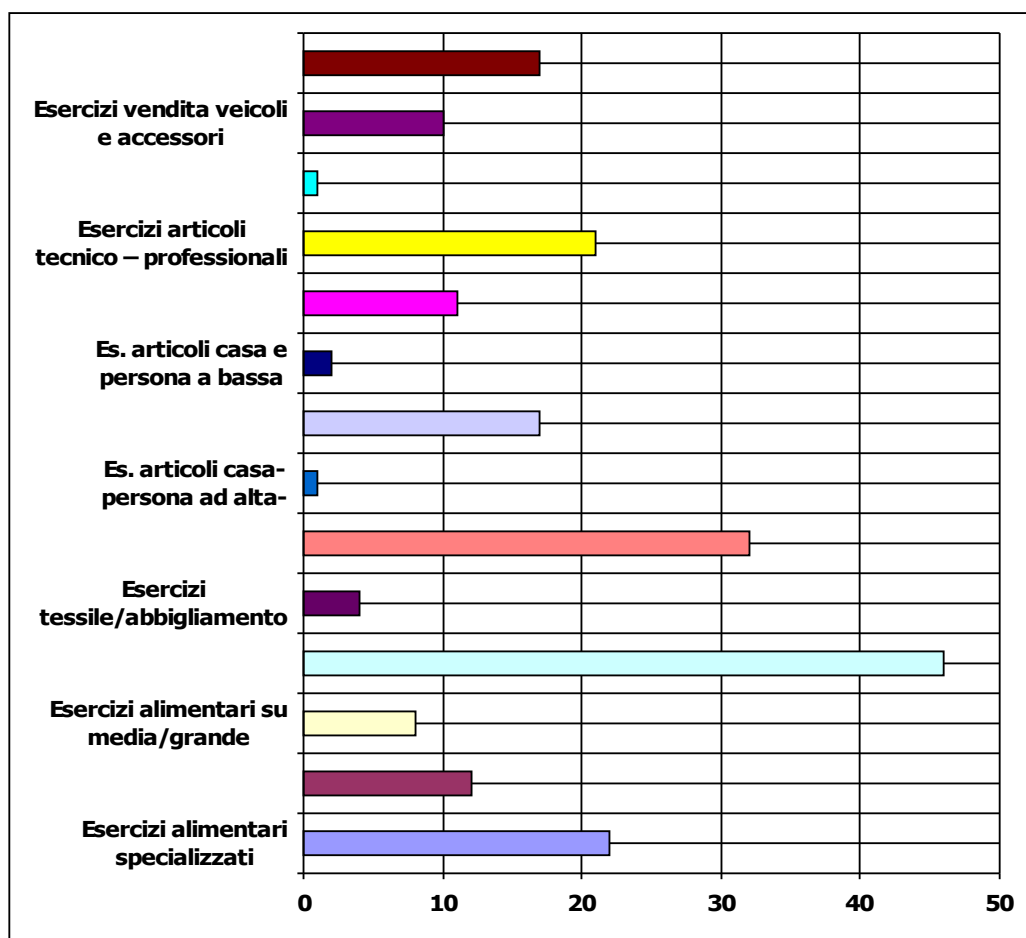
sale fino a mq. 830 per esercizio se si considerano solo le medie e grandi strutture di vendita.

NUMERO DI ESERCIZI PER SETTORE MERCEOLOGICO CON RELATIVE SUPERFICI DI VENDITA								
	ALIMENTARI		NON ALIMENTARI		MISTI		TOTALE	
	n.	Superf tot	n.	Superf tot	n.	Superf tot	n.	Superf tot
fino a 250mq (EV)	28	1.809	15 2	11.569	6	480	18 6	13.858
da 250 a 400mq (MSV – M1)	-	-	9	3.129	3	984	12	4.113
da 400 a 1.500mq (MSV – M2)	-	-	1	1.200	5	4.794	6	5.994
oltre 1.500mq (GSV)	-	-	1	4.800	-	-	1	4.800
Totale	28	1.809	16 3	20.698	14	6.258	20 5	28.765

Esaminando la tipologia degli esercizi ed il loro livello di specializzazione si evidenzia che il comparto prevalente risulta essere quello dell'abbigliamento e calzature. Seguono le attività che trattano articoli per la casa e la persona ad alta e media frequenza d'acquisto.

I rimanenti punti vendita sono in parte attribuibili ad una rete distributiva al servizio dei residenti, risultando di modesto rilievo e sviluppati prevalentemente su dimensioni molto limitate (riferimento di spesa quotidiana a supporto delle fasce di utenti più deboli) ed in parte ad esercizi con riferimento di spesa, oltre che alla popolazione residente, anche a popolazione di scala extraregionale grazie anche all'eccellente struttura viaria di collegamento con il resto del territorio sia regionale che extraregionale garantito dall'autostrada e le SS.SS. 14 e 354.

LIVELLO DI SPECIALIZZAZIONE	N°	%
Es. articoli casa-persona ad alta-media freq. d'acquisto su media/grande sup.	1	0,49%
Esercizi articoli tecnico – professionali su media/grande superficie	1	0,49%
Es. articoli casa e persona a bassa frequenza d'acquisto su media/grande sup.	2	0,98%
Esercizi tessile/abbigliamento su media/grande superficie	4	1,95%
Esercizi alimentari su media/grande superficie (superette - supermercati)	8	3,90%
Esercizi vendita veicoli e accessori	10	4,88%
Esercizi elettronica di consumo hi-tech	11	5,37%
Esercizi alimentari despecializzati	12	5,85%
Esercizi articoli casa e persona a bassa frequenza d'acquisto	17	8,29%
Esercizi vendita natanti e accessori	17	8,29%
Esercizi articoli tecnico – professionali	21	10,24%
Esercizi alimentari specializzati	22	10,73%
Esercizi articoli casa e persona ad alta e media frequenza d'acquisto	32	15,61%
Esercizi tessile/abbigliamento	47	22,93%
TOTALE	205	100,00%



Ai fini di una valutazione sulla redditività di un sistema distributivo è fondamentale individuare il bacino di riferimento di tale sistema e le abitudini di consumo dei residenti all'interno di tale bacino. A tale proposito gli stili di vita e di conseguenza le abitudini di consumo degli italiani negli ultimi 50 anni evidenziano profonde trasformazioni:

- gli anni '60 sono stati quelli del boom economico, contraddistinti da un consumismo sfrenato in tutti i settori, con particolare attenzione ai beni durevoli, nel quale il consumo diventa un forte strumento di socializzazione all'interno del nuovo modello di vita urbana nel quale sobrietà, parsimonia e risparmio vengono considerati ostacoli allo sviluppo della società e si propone come mezzo di emancipazione sociale;
- gli anni '70 quelli dell'austerità e della crisi energetica mondiale che ridimensionano l'idea che il progresso segua un percorso lineare, continuo ed illimitato con forti preoccupazioni sul futuro e conseguenti maggiori attenzioni nelle spese anche a causa dell'aumento generalizzato dei prezzi, dell'inflazione e della disoccupazione associata ad un marcato calo della produzione. Sono comunque anni nei quali si sviluppa un consumismo di distinzione, sempre più condizionato dai messaggi pubblicitari preposti dai mass-media, nel quale ognuno cerca di possedere qualcosa di personalizzato.
- gli anni '80 e '90, contraddistinti a livello sociale dalla frantumazione della famiglia borghese e dalla nascita di una subcultura costituita da gruppi di tendenza riconoscibili da un look particolare.

Oggi, grazie anche ad un'informazione ormai globalizzata, il consumatore ha raggiunto la massima maturazione, a livello di attenzione, informazione e consapevolezza al momento dell'acquisto di prodotti che sempre più assumono aspetti simbolici e comunicativi. A tale proposito è sufficiente evidenziare nel quadro evolutivo sopra sintetizzato che dalla fine degli anni '50 ad oggi la quota di spesa per l'alimentazione è passata dal 62% della spesa complessiva al 26%.

Nella valutazione del mercato, indispensabile per proporre un modello di sviluppo della rete distributiva in sintonia con le aspettative del consumatore-cittadino, risulta quindi fondamentale conoscere le abitudini di consumo sul territorio attraverso una stima sul livello e la struttura dei consumi, che faccia

riferimento ad aree territoriali sub regionali. Tale valutazione sconta inevitabilmente forti approssimazioni, soprattutto per la scarsa disponibilità, di rilevazioni statistiche sistematiche, dettagliate e continue nel tempo, che comunque si è cercato di ovviare attraverso la ricerca di dati il più omogenei possibile.

Di conseguenza ogni qualvolta si voglia disporre di valutazioni il più possibile attendibili ed aggiornate si deve procedere ad elaborazioni numerico statistiche secondo un metodo sintetico e funzionale, non potendo disporre di serie storiche dalle quali dedurre direttamente l'ammontare e la composizione della spesa. Ne consegue che, ai fini delle elaborazioni che seguiranno, si terrà conto di stime, elaborate a livello nazionale, che si riferiscono a dati provinciali, in quanto l'istituto centrale di statistica non predispone dati aggregati sulle modalità di spesa dei residenti a livello comunale.

Per determinare con buona approssimazione un conto attendibile sui consumi dei residenti sono stati elaborati i dati disponibili a livello regionale dell'Istat. Tali informazioni, disponibili su base 2005 ed aggiornate a valori correnti 2006 mediante il coefficiente di rivalutazione monetaria dell'ISTAT, derivano dalle indagini campionarie effettuate su di un campione di 467 Comuni italiani con il coinvolgimento di 28.000 famiglie.

Come ricordato precedentemente le trasformazioni riscontrate negli ultimi decenni dal sistema distributivo italiano sono direttamente dipendenti dalle abitudini di consumo della popolazione in particolare alle variazioni dei quantitativi dei consumi, delle ripartizioni degli stessi e delle abitudini di spesa riferibili alle diverse realtà che costituiscono la rete distributiva.

In base ai dati disponibili emerge che il consumo medio pro-capite nella Regione Friuli – Venezia Giulia relativo ai generi compresi nel settore merceologico “alimentare” risulta pressoché in linea sia con le abitudini di consumo delle Regioni settentrionali (+ 1,48%) che in via generale con quello calcolato su scala nazionale (+ 3,64%). Per quanto riguarda invece il settore merceologico “non alimentare” la forbice risulta più significativa sia rispetto ai consumi pro capite delle Regioni settentrionali (- 6,82%) che rispetto ai consumi medi nazionali (+ 6,25%).

Consumo medio pro-capite (€. 2005)		
Area geografica	Settore merceologico ALIMENTARE	Settore merceologico NON ALIMENTARE
FRIULI-V.G.	2.394,825	5.485,678
ITALIA SETT.	2.360,809	5.887,485
ITALIA	2.311,607	5.162,841

Fonte: [elaborazioni interne]

Per quanto riguarda l'evoluzione dei consumi nell'ultimo decennio si rileva, come meglio evidenziato nelle tabelle di seguito riportate (calcolate su valori monetari parametrati al 2005), un'evoluzione della spesa di generi "alimentari" sostanzialmente stabile, con uno sviluppo compreso tra il 15% ed il 20% con la Regione Friuli-Venezia Giulia in linea con l'andamento nazione, contro una netta crescita dei consumi riferiti ai generi "non alimentari" che si attestano su valori medi compresi tra il 35% ed il 40% con valori di crescita in ambito regionale leggermente inferiori a quelli riscontrabili e livello nazionale e di Italia Settentrionale.

Settore merceologico ALIMENTARE	Consumo pro-capite anno 1995 (EURO)	Consumo pro-capite 2005 (EURO)	Variazione consumi
FRIULI-V.G.	2.047,982	2.394,825	+ 16,94%
ITALIA SETT.	2.018,666	2.360,809	+ 16,95%
ITALIA	1.933,162	2.311,607	+ 19,58%

Fonte: [elaborazioni interne]

Settore merceologico NON ALIMENTARE	Consumo pro-capite anno 1995 (EURO)	Consumo pro-capite 2005 (EURO)	Variazione consumi
FRIULI-V.G.	4.069,48	5.485,678	+ 34,80%
ITALIA SETT.	4.263,60	5.887,485	+ 38,09%
ITALIA	3.701,64	5.162,841	+ 39,47%

Fonte: [elaborazioni interne]

Con riferimento ai dati sul trend evolutivo dei consumi negli ultimi anni contenuti negli studi sviluppati da Ismea-AC Nielsen per i beni di consumo compresi nel settore merceologico "alimentare" (periodo 2000-2004) e da Indicod - ECR (periodo 2001 - 2004) per quello "non alimentare" si può ipotizzare per i

prossimi 5 anni una crescita media, calcolata su base nazionale e riportata su base regionale in relazione alla variazione riscontrata nel decennio trascorso (vedi tabelle precedenti), dei consumi stimati per comparto merceologico:

SETTORE MERCEOLOGICO "ALIMENTARE"						
Prodotti	Variazion e annuale volume d'affari su base nazionale	Variazione annuale volume d'affari su base Regioni settentri onali	Variazion e annuale volume d'affari su base regionale	Variazion e quinen nale volume d'affari su base nazionale	Variazion e quinen nale volume d'affari su base Regioni settentrio nali	Variazione quinquennale volume d'affari su base regionale
Bevande analcoliche	+ 0,7%	+ 0,61%	+ 0,61%	+ 3,50%	+ 3,03%	+ 3,03%
Vini e spumanti	+ 0,9%	+ 0,78%	+ 0,78%	+ 4,50%	+ 3,89%	+ 3,89%
Oli	+ 3,8%	+ 3,29%	+ 3,29%	+ 19,00%	+ 16,44%	+ 16,44%
Latte e derivati	+ 0,2%	+ 0,17%	+ 0,17%	+ 1,00%	+ 0,87%	+ 0,87%
Carni	- 0,6%	- 0,52%	- 0,52%	- 3,00%	- 2,60%	- 2,60%
Salumi e uova	- 0,2%	- 0,17%	- 0,17%	- 1,00%	- 0,87%	- 0,87%
Prodotti ortofrutticoli	- 1,2%	- 1,04%	- 1,04%	- 6,00%	- 5,19%	- 5,19%
Prodotti ittici	+ 0,6%	+ 0,52%	+ 0,52%	+ 3,00%	+ 2,60%	+ 2,60%
Prodotti surgelati	- 1,8%	- 1,56%	- 1,56%	- 9,00%	- 7,79%	- 7,79%
Cereali e relativi derivati	+ 0,3%	+ 0,26%	+ 0,26%	+ 1,50%	+ 1,30%	+ 1,30%
TOTALE	+ 1,3%	+ 1,12%	+ 1,12%	+ 6,50%	+ 5,62%	+ 5,62%

[Fonte: Ismea-AC Nielsen]

SETTORE MERCEOLOGICO "NON ALIMENTARE"						
Categoria beni di consumo	Variatione annuale volume d'affari su base nazionale	Variatione annuale volume d'affari su base Regioni settentrionali	Variatione annuale volume d'affari su base regionale	Variatione e quinquennale volume d'affari su base nazionale	Variatione e quinquennale volume d'affari su base Regioni settentrionali	Variatione quinquennale volume d'affari su base regionale
Abbigliamento calzature	- 1,40%	-1,35%	- 1,23%	- 7,00%	-6,76%	- 6,17%
Biancheria e art. tessili per la casa	- 2,00%	-1,93%	- 1,76%	- 10,00%	-9,65%	- 8,81%
Articoli casalinghi	+ 1,58%	1,52%	+ 1,39%	+ 7,90%	7,62%	+ 6,96%
Cristalleria e articoli per la casa	+ 1,04%	1,00%	+ 0,92%	+ 5,20%	5,02%	+ 4,58%
Elettronica di consumo	+ 2,18%	2,10%	+ 1,92%	+ 10,90%	10,52%	+ 9,60%
TV – Hifi – computer - fotografia	+ 3,40%	3,28%	+ 3,00%	+ 17,00%	16,41%	+ 14,98%
Telefonia	+ 9,52%	9,19%	+ 8,39%	+ 47,60%	45,93%	+ 41,94%
Articoli sportivi	- 1,88%	-1,81%	- 1,66%	- 9,40%	-9,07%	- 8,28%
Utensili e attrezzi per giardino	- 1,70%	-1,64%	- 1,50%	- 8,50%	-8,20%	- 7,49%
Mobili	- 1,50%	-1,45%	- 1,32%	- 7,50%	-7,24%	- 6,61%
Articoli bricolage	+ 3,70%	3,57%	+ 3,26%	+ 18,50%	17,85%	+ 16,30%
Art. cancelleria - cartoleria	- 1,30%	-1,25%	- 1,15%	- 6,50%	-6,27%	- 5,73%
Giocattoli	- 1,20%	-1,16%	- 1,06%	- 6,00%	-5,79%	- 5,29%
TOTALE	+ 2,90%	2,80%	+ 2,55%	+ 14,50%	13,99%	+ 12,77%

[Fonte: Indicod-ECR]

Rispetto ai dati sopra evidenziati, che verranno successivamente utilizzati per le valutazioni di mercato sulle potenzialità di sviluppo e completamento della rete distributiva comunale, vanno effettuate alcune precisazioni. In particolare si identificano:

- nel settore “alimentare”
 - un gruppo di prodotti “trainanti” i quali, nonostante un incremento dei prezzi di vendita superiore alla media del periodo, non pagano flessione nei volumi quantitativi delle vendite. Ciò grazie ad un elevato livello di apprezzamento da parte del consumatore e ad incisive campagne pubblicitarie. Per questi prodotti (olio extravergine, vini a denominazione, yogurt, birre, acque minerali, primi piatti surgelati, grissini, pasta fresca),

seppur stabili nei quantitativi di consumo, si riscontra un incremento del volume d'affari legato all'aumento dei prezzi superiore ai valori di inflazione della moneta;

- un gruppo di prodotti “in crisi” i quali, nonostante un incremento dei prezzi di vendita inferiore alla media del periodo, hanno subito una forte contrazione dei consumi che ha inevitabilmente comportato una contrazione dei volumi d'affari (carni bianche, burro, pasta ripiena secca, ortaggi freschi);

- un gruppo di prodotti “maturi” i quali a fronte di un'elasticità dei prezzi di vendita presentano una risposta equilibrata da parte del consumatore che ne riduce la quantità di consumo senza rinunciarne all'acquisto. Rientrano in questo gruppo tutti i prodotti base della dieta alimentare del consumatore il cui consumo può essere in qualche maniera compresso nei casi di aumenti del listino (Pasta di semola, caffè, grana, ortaggi surgelati, carne suina) e che, per quanto riguarda i volumi d'affari, rimangono comunque stabili nel tempo;

- un gruppo di prodotti “discendenti” i quali a fronte di un'elasticità dei prezzi di vendita superiore ai limiti dell'inflazione della moneta, presentano una risposta negativa da parte del consumatore che ne riduce la quantità di consumo in maniera drastica. Rientrano in questo gruppo tutti i prodotti non indispensabili alla dieta alimentare del consumatore il cui consumo può essere in qualche maniera sostituito con altri prodotti nei casi di aumenti del listino superiori alla media (olio di semi, riso, latte fresco, frutta fresca, pane) e che, per quanto riguarda i volumi d'affari, evidenziano sensibili riduzioni;

➤ Nel settore “non alimentare”, nonostante prezzi di vendita in media elevati ed in continua crescita, l'impiego di risorse importanti da parte della famiglia, ferme restando le imprevedibili oscillazioni dei consumi legate a fattori indipendenti da motivazioni strettamente commerciali (andamento meteorologico delle stagioni che condizionano grosse fette di consumi specialmente nei settori dell'abbigliamento, degli articoli sportivi e delle attrezzature per il giardinaggio) o le naturali flessioni dei consumi in settori merceologico quali giocattoli e articoli di cartoleria e cancelleria, nei settori delle telecomunicazioni (telefonia mobile in particolare),

dell'hi-tech (internet e audiovisivi in particolare) e del tempo libero (brico) che producono un incremento complessivo del settore merceologico “non alimentare” attestato su di una quota pari a quasi i 3% su base annua.

Sulle basi sopra delineate si prevede un'evoluzione teorica dei consumi medi pro-capite, calcolata sui valori monetari al 2005, così definita per il prossimo quinquennio:

Stima consumi pro-capite al 2010 (valori calcolati in Euro 2005)		
	Settore merceologico "Alimentare"	Settore merceologico "non alimentare"
FRIULI-V.G.	2.529,414	6.186,199
ITALIA SETT.	2.493,486	6.711,144
ITALIA	2.461,861	5.911,453

Ai fini di una corretta valutazione dell'assetto di una rete commerciale è di estrema importanza determinare quali sono le modalità di spesa dei residenti, le loro abitudini d'acquisto e le caratteristiche e l'ammontare della spesa nel Comune dei non residenti. Tutto ciò consentirà di individuare le potenzialità di sviluppo della rete distributiva e di rapportare quindi alle esigenze reali degli utenti gli strumenti di programmazione di settore comunali.

Non essendo stata disponibile un'indagine specifica sulle abitudini d'acquisto della popolazione, le elaborazioni statistiche sulla distribuzione della spesa presso le diverse forme distributive presenti sul territorio vengono effettuate sulla base dei dati, aggiornati al 2004 su base nazionale, rilevati nello studio “Rapporto sui consumi alimentari” di Ismea-AC Nielsen per il settore merceologico “alimentare” e nello studio “Il trend della distribuzione moderna: la situazione del mercato” di Federdistribuzione per il settore merceologico “non alimentare”. Questo nella consapevolezza che il consumatore moderno ha ormai consolidato abitudini di spesa che non dipendono in linea diretta dalla vicinanza o meno delle strutture distributive al luogo di residenza (soprattutto per i beni di consumo a media e bassa frequenza d'acquisto) e per la presenza su tutto il territorio regionale di una rete distributiva organizzata in maniera

sufficientemente omogenea per quanto riguarda i beni di consumo ad alta frequenza d'acquisto (generi alimentari in primis).

Un dato di importanza fondamentale nella determinazione di un modello ottimale di rete distributiva è quello relativo alla definizione delle quote di consumo che si ritiene possano dipendere dalla rete commerciale comunale. A tale proposito vanno fatte alcune precisazioni preliminari sulle relazioni esistenti tra domanda e offerta. È noto che domanda e offerta sono legate direttamente alle diverse dimensioni degli esercizi ed anche al tipo di specializzazione degli stessi:

- Abitudini di consumo dei generi compresi nel settore merceologico “alimentare” e “misto” – I consumi inerenti questo settore merceologico sono ormai orientati su abitudini di spesa consolidate, indipendenti dalla localizzazione sul territorio degli esercizi commerciali e sostanzialmente differenziate tra le necessità di spesa di tutti i giorni, rivolta presso le strutture del piccolo dettaglio specializzate e le medie strutture despecializzate ubicate negli ambiti territoriali a maggiore densità residenziale, e vengono ripartite in quote percentuali così definite:
 - Il **77%** della spesa complessiva viene effettuata presso le strutture distributive definite “moderne” (discount, superette, supermercati, ipermercati) con una quota del **19,6%** dei consumi effettuati presso le grandi strutture extraurbane (ipermercati) e **1'80,4%** presso le strutture più prossime al luogo di residenza o di lavoro con una distribuzione della spesa calcolata nella quota del **65%** presso esercizi con superficie di vendita fino a mq. 1.500 e del **35%** presso esercizi con superficie di vendita compresa tra mq. 1.500 e mq. 3.500;
 - Il rimanente **23%** della spesa complessiva viene invece ripartita tra le strutture di vendita del piccolo dettaglio, per lo più specializzate, e gli altri canali di vendita (ingrosso, commercio ambulante e su aree pubbliche).

All'interno della quota di consumi riferita al dettaglio vanno individuate:

- ✓ le quote di consumi rivolte ai piccoli esercizi despecializzati che garantiscono il mantenimento del servizio nelle aree

commercialmente definite “deboli” (tali unità di vendita sviluppano una capacità di attrazione limitata ai residenti) che vanno di volta in volta considerate in relazione alla struttura distributiva del Comune;

- ✓ le quote di consumi rivolte ai piccoli esercizi con elevati contenuti di specializzazione, che sviluppano comunque in un contesto distributivo “forte” (Centri commerciali, centri storici ecc.) un’elevata capacità di attrazione sul consumatore.
- Abitudini di consumo dei generi compresi nel settore merceologico “non alimentare” – Molto più complesso risulta determinare una ripartizione dei consumi tra le diverse strutture distributive del settore “non alimentare” in quanto l’unificazione delle diverse specializzazioni ha reso omogeneo un universo che nei fatti risulta estremamente frammentato e oggetto di abitudini di consumo e di spesa molto diverse. Sintetizzando al massimo si può affermare che all’interno del settore merceologico esistono tre tipologie di beni di consumo che si differenziano tra loro per la frequenza di acquisto da parte del compratore:
 - ✓ i beni ad alta frequenza d’acquisto, identificati nei prodotti non alimentari di largo e generale consumo (articoli per la cura della casa e della persona);
 - ✓ i beni a media frequenza d’acquisto, tra i quali sono genericamente ricompresi tutti gli articoli del settore tessile/abbigliamento e altri generi di consumo quali libri, articoli di cartoleria, casalinghi, articoli sportivi, articoli per l’infanzia ecc.;
 - ✓ i beni a bassa frequenza d’acquisto identificati in tutti i prodotti cosiddetti durevoli (mobili, auto, moto, elettrodomestici ecc.).

La filiera per la distribuzione dei beni di consumo sopra identificati risulta estremamente complessa ed articolata e si basa prevalentemente su:

- strutture distributive del piccolo e medio dettaglio; che fanno riferimento a bacini di utenza diversi che si identificano prevalentemente in esercizi:

- ✓ di vicinato per gli esercizi specializzati nella vendita di beni ad alta frequenza d'acquisto;
- ✓ di attrazione per gli esercizi specializzati nella vendita di beni a bassa frequenza d'acquisto.
- strutture distributive sia del piccolo e medio dettaglio che del grande dettaglio; entrambe comunque identificate per bacini di utenza di attrazione, per quanto riguarda i beni di consumo a media frequenza d'acquisto con localizzazioni prevalentemente:
 - ✓ in ambito extraurbano per le grandi strutture di vendita;
 - ✓ in ambito urbano per le piccole e medie strutture di vendita ad elevata concentrazione commerciale.

In questo contesto la spesa complessiva viene ripartita per il settore merceologico “non alimentare” nella seguente misura:

- **il 48,5%** dei consumi presso le strutture distributive della rete di vendita tradizionale, localizzata prevalentemente negli ambiti dei centri urbani e con una forte tendenza alla specializzazione, anche in un contesto che, rispetto al passato, consente la massima diversificazione merceologica dell'offerta;
- **il 18,0%** dei consumi presso le strutture distributive gestite direttamente dalle aziende di produzione (spacci e outlet), quelle del commercio ambulante e su aree pubbliche e attraverso forme di vendita diretta tradizionali (cataloghi e porta a porta) o di ultima generazione (internet);
- **il 33,5%** presso le strutture di vendita moderne e di grande dimensione costituite da Ipermercati e Supermercati, nei propri reparti no-food, Grandi Magazzini, e, soprattutto, Grandi strutture specializzate, con una ulteriore frammentazione della quota di consumi rivolta per il **40%** verso le Medie Strutture di Vendita specializzate con superficie di vendita fino a mq. 1.500, per il **25%** verso le Grandi Strutture di Vendita despecializzate (ipermercati e supermercati) e per il rimanente **35%** verso le Grandi Strutture di Vendita specializzate ed i Grandi Magazzini. Per quanto riguarda la presenza e le quote di mercato riferite alle Grandi Strutture di Vendita specializzate si riporta nel prospetto seguente la

composizione sul territorio nazionale rilevata dal censimento effettuato da Indicod-ECR nel 2004:

COMPOSIZIONE E QUOTE DI MERCATO DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA SPECIALIZZATE		
Comparto	Quota di esercizi rispetto alle nr. complessivo di GSV specializzate	Quota di consumi rispetto ai consumi complessivi del comparto
ABBIGLIAMENTO E CALZATURE	14,48%	32,5%
ELETTRODOMESTICI BRUNI (audiovisivi)	18,55%	72,8%
ELETTRODOMESTICI BIANCHI (frigoriferi, lavatrici ecc.)	9,46%	36,6%
PICCOLI ELETTRODOMESTICI	2,18%	84,6%
HI-TECH (telefonia, computer, foto ecc.)	5,68%	37,1%
MOBILI	11,03%	14,1%
BRICO	6,40%	25,4%
ARTICOLI SPORTIVI	5,76%	34,5%
EDUTAINMENT	3,56%	59,9%
GIOCATTOLE E ART. INFANZIA	12,99%	23,8%
PROFUMERIE	9,91%	18,4%

In relazione ai parametri evidenziati in precedenza, la distribuzione dei consumi pro capite tra le diverse tipologie dimensionali di esercizio relative ai settori merceologici "alimentare" e "non alimentare" risulta così definita:

CONSUMI PRO-CAPITE 2005 NELLE DIVERSE TIPOLOGIE DIMENSIONALI DI ESERCIZIO SETTORE "ALIMENTARE"	PICCOLO DETTAGLIO esercizi fino a mq. 400 di vendita	STRUTTURE DI VENDITA MODERNE "di prossimità" Discount, superette, supermercati fino a mq. 1.500 di vendita	STRUTTURE DI VENDITA MODERNE "di prossimità" supermercati con superficie di vendita compresa tra mq. 1.500 e mq. 3.500	STRUTTURE DI VENDITA MODERNE "di attrazione" Ipermercati con superficie di vendita superiore a mq. 3.500
FRIULI -V.G.	550,809	963,682	518,906	361,427
ITALIA SETTENTRIONALE	542,986	949,994	511,535	356,294
ITALIA	531,669	930,195	500,874	348,868

CONSUMI PRO-CAPITE 2005 NELLE DIVERSE TIPOLOGIE DIMENSIONALI DI ESERCIZIO SETTORE "NON ALIMENTARE"	PICCOLO DETTAGLIO esercizi fino a mq. 400 di vendita	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SPECIALIZZATE esercizi con superficie di vendita compresa tra mq. 400 e mq. 1.500	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DESPECIALIZZATE Supermercati e ipermercati	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA SPECIALIZZATE esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1.500
FRIULI -V.G.	2.660,554	735,080	459,425	643,197
ITALIA SETTENTRIONALE	2.855,430	788,923	493,077	690,307
ITALIA	2.503,978	691,821	432,388	605,343

con una proiezione al 2010, determinata in base agli attuali indicatori del trend dei consumi per le diverse merceologie e considerando inalterate le quote di spesa effettuate presso le diverse tipologie dimensionali di esercizi, che risulta così dimensionata:

CONSUMI PRO-CAPITE 2010 NELLE DIVERSE TIPOLOGIE DIMENSIONALI DI ESERCIZIO SETTORE "ALIMENTARE" (riferimento a valore monetario € 2005)	PICCOLO DETTAGLIO esercizi fino a mq. 400 di vendita	STRUTTURE DI VENDITA MODERNE "di prossimità" Discount, superette, supermercati fino a mq. 1.500 di vendita	STRUTTURE DI VENDITA MODERNE "di prossimità" supermercati con superficie di vendita compresa tra mq. 1.500 e mq. 3.500	STRUTTURE DI VENDITA MODERNE "di attrazione" Ipermercati con superficie di vendita superiore a mq. 3.500
FRIULI -V.G.	581,765	1.017,840	548,069	381,174
ITALIA SETTENTRIONALE	573,502	1.003,383	540,284	376,317
ITALIA	566,228	990,658	533,431	371,544

CONSUMI PRO-CAPITE 2010 NELLE DIVERSE TIPOLOGIE DIMENSIONALI DI ESERCIZIO SETTORE "NON ALIMENTARE" (riferimento a valore monetario € 2005)	PICCOLO DETTAGLIO esercizi fino a mq. 400 di vendita	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SPECIALIZZATE esercizi con superficie di vendita compresa tra mq. 400 e mq. 1.500	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DESPECIALIZZATE Supermercati e ipermercati	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA SPECIALIZZATE esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1.500
FRIULI -V.G.	3.000,306	828,951	518,094	725,332
ITALIA SETTENTRIONALE	3.254,905	899,293	562,058	786,882
ITALIA	2.867,055	792,135	495,084	693,118

l'evoluzione delle esigenze e delle abitudini del consumatore alla costante ricerca di strutture distributive ad ampio spettro di specializzazione, concentrate, facilmente accessibili e dotate di un'offerta merceologica organizzata su spazi sempre più ampi e con la massima visibilità della merce in vendita.

Tenendo conto delle potenzialità di consumo e delle abitudini di spesa dei residenti nell'area di gravitazione, delle caratteristiche della rete distributiva esistente sia a livello di servizio che a livello di attrazione sulla popolazione extracomunale che su quella fluttuante occasionale, delle prospettive di sviluppo dei consumi al 2010 previste dagli studi di settore meglio descritti in precedenza e, non ultima, delle caratteristiche del sistema viario di supporto al territorio comunale, si stima che le quote di consumi teorici gravitanti sull'attuale rete distributiva comunale possano essere individuate all'interno di un bacino di utenza teorico definito entro un raggio di **30 chilometri dai confini comunali** secondo una ripartizione così definita:

1. Consumi relativi ai generi compresi nel settore "alimentare" e "misto" da parte dei residenti nel Comune presso le strutture distributive del piccolo e medio dettaglio: **90% dei consumi comunali complessivi**;
2. Consumi relativi ai generi compresi nel settore "alimentare" e "misto" da parte dei residenti nel Comune presso le strutture distributive del grande dettaglio: **90% dei consumi comunali complessivi** (dei quali il 10% presso strutture di tipologia M2 e il 90% presso GSV);
3. Consumi relativi ai generi compresi nel settore "non alimentare" da parte dei residenti nel Comune presso le strutture distributive del piccolo e medio dettaglio: **60% dei consumi comunali complessivi**;
4. Consumi relativi ai generi compresi nel settore "non alimentare" da parte dei residenti nel Comune presso le strutture distributive del grande dettaglio: **50% dei consumi comunali complessivi** (dei quali il 20% presso strutture di tipologia M2 e il 80% presso GSV);
5. Consumi relativi ai generi compresi nel settore "alimentare" e "misto" da parte dei residenti nei Comuni ricompresi nel bacino di riferimento considerato presso le strutture distributive del piccolo e medio dettaglio: **1% dei consumi complessivi**;

6. Consumi relativi ai generi compresi nel settore “alimentare” e “misto” da parte dei residenti nei Comuni ricompresi nel bacino di riferimento considerato presso le strutture distributive del grande dettaglio: **10% dei consumi complessivi** (dei quali il 10% presso strutture di tipologia M2 e il 90% presso GSV);
7. Consumi relativi ai generi compresi nel settore “non alimentare” da parte dei residenti nei Comuni ricompresi nel bacino di riferimento considerato presso le strutture distributive del piccolo e medio dettaglio: **10% dei consumi complessivi**;
8. Consumi relativi ai generi compresi nel settore “non alimentare” da parte dei residenti nei Comuni ricompresi nel bacino di riferimento considerato presso le strutture distributive del grande dettaglio: **10% dei consumi complessivi** (dei quali il 25% presso strutture di tipologia M2 e il 75% presso GSV);
- per una quantificazione complessiva dei consumi teoricamente gravitanti sulla rete distributiva comunale così dimensionata:

CONSUMI TEORICI GRAVITANTI SULLA RETE DISTRIBUTIVA COMUNALE (mln. di €.)

SETTORE ALIMENTARE E MISTO	EV – MSV/M1		MSV/M2-GSV	
	Consumi totali	Consumi gravitanti su rete comunale	Consumi totali	Consumi gravitanti su rete comunale
da Comune	7,812	7,499	20,731	19,902
da bacino di riferimento	223,392	2,242	592,801	59,509
TOTALE	231,204	9,741	613,532	79,411

SETTORE NON ALIMENTARE	EV – MSV/M1		MSV/M2-GSV	
	Consumi totali	Consumi gravitanti su rete comunale	Consumi totali	Consumi gravitanti su rete comunale
da Comune	16,873	11,249	45,184	25,103
da bacino di riferimento	517,836	50,456	1.386,674	135,113
TOTALE	534,709	61,705	1.431,858	160,216

Per l'individuazione dei parametri di sviluppo di una rete distributiva, oltre ad una valutazione sui quantitativi dei consumi e sulle carenze di servizio commerciale, vanno determinati i coefficienti di redditività degli esercizi insediati al fine di poter proporre un modello di rete che garantisca da un lato una giusta remuneratività agli operatori e dall'altro un livello di servizio commerciale

ottimale al consumatore. In base ai dati disponibili sulla redditività media degli esercizi commerciali della Regione Friuli – Venezia Giulia (Fonte Ministero delle Attività Produttive – Osservatorio Nazionale del Commercio) il giro d'affari medio 2003 per metro quadrato di vendita relativo agli esercizi del commercio al dettaglio risulta così definito:

Giro d'affari medio per mq. di vendita (€uro)		
	Settore Alimentare e Misto	Settore non alimentare
Piccolo dettaglio	2.584,605	1.054,380
MSV fino mq. 1.500	3.492,215	1.197,750
GSV	8.068,350	2.372,600

E' doveroso precisare che i valori relativi al giro d'affari per mq. sopra riportati hanno una valenza puramente indicativa, soprattutto per quanto riguarda il settore merceologico "non alimentare" vista la disomogeneità dei generi compresi in tale settore.

In relazione alla consistenza ed al dimensionamento della rete distributiva comunale viene di seguito proposto un modello teorico di sviluppo che tiene conto sia delle tendenze e delle prospettive di sviluppo ed ampliamento della domanda che delle aspettative di mantenimento e consolidamento delle quote di mercato degli esercizi esistenti, compresi quelli del piccolo dettaglio. Il modello di sviluppo proposto, basato principalmente sul mantenimento delle redditività per mq. attualmente rilevate per le diverse tipologie di esercizio, prevede margini di sviluppo sostenibile dalla rete distributiva comunale esistente così dimensionato:

	PMD Alimentare Mq.	PMD non alimentare Mq.	MSV M2 Alimentare Mq.	MSV M2 non alimentare Mq.	GSV Alimentare Mq.	GSV non alimentare Mq.
Dotazione massima	5.920	20.396	4.826	13.240	8.532	48.396
Superficie esistente	4.813	20.218	5.143	1.200	0	4.800
Sviluppo sostenibile	1.107	178	- 317	12.040	8.532	43.596

I valori sopra riportati, anche se derivanti da valutazioni estremamente prudenziali (i valori di spesa dei residenti all'interno dell'areale ricompreso entro

30 Km, ma anche di quelli residenti entro una distanza superiore, sono certamente inferiori a quelle reali se si considerano le tipologie di esercizi esistenti), evidenziano delle potenzialità teorico di sviluppo delle superfici di vendita “moderne” che, come già ampiamente evidenziato in precedenza, non comportano alcun pregiudizio alla struttura distributiva esistente (per altro costituita da esercizi di classe dimensionale diverse e con una clientela ben identificata e non incompatibile con quella delle Grandi Strutture di Vendita). In ogni caso va sempre tenuto conto, da un lato della necessità di integrazione dell’offerta per mantenere elevata la capacità di attrazione del sistema e dall’altro di garantire alle strutture esistenti la possibilità di esprimere al meglio delle proprie potenzialità aziendali e mantenere livelli di competitività adeguati a quelli della concorrenza presente in altre zone del territorio regionale e nelle regioni limitrofe. Tali valori rappresentano margini di sviluppo teoricamente sostenibili e come tali perfettamente tollerabili dalla rete distributiva comunale.

Impatto sulla viabilità

Fin dall’entrata in vigore della L.R. 41/90 – (art. 3) l’insediamento degli esercizi di Grande distribuzione è subordinato ad una verifica di compatibilità e di sostenibilità del sistema viario di supporto all’insediamento commerciale. Tale prescrizione ha determinato la necessità di predisposizione di Studi specifici, redatti da tecnici specializzati, al fine di verificare l’impatto teorico conseguente all’insediamento dei nuovi esercizi sul sistema della viabilità di riferimento.

Tenuto conto che la normativa non ha fornito indicazioni sui parametri da utilizzare per l’individuazione dei flussi incrementali di traffico e non essendo reperibili in letteratura dati specifici sulle relazioni esistenti tra le attività commerciali ed i volumi di traffico da queste generati, la valutazione dei flussi teorici incrementali è stata fin dall’inizio calcolata su presupposti legati a dati disponibili, e comunque facilmente reperibili e verificabili, relativi ai volumi d’affari mediamente generati dalle grandi strutture di vendita (giro d’affari al mq. riferita alle principali specializzazioni merceologiche) ed alle abitudini di spesa

del consumatore (valore scontrino medio riferita alla tipologia merceologica e dimensionale degli esercizi).

I dati utilizzati per calcolare i flussi veicolari teorici incrementali derivanti dall'insediamento di nuove strutture di vendita risultano pertanto strettamente legati, oltre che alla specializzazione dell'esercizio che determina frequenze d'acquisto direttamente relazionata ai prodotti posti in vendita che vanno da quelli a più alta frequenza d'acquisto (ad es. i generi alimentari) e quelli a bassa frequenza d'acquisto (ad es. gli autoveicoli), ad una naturale evoluzione del sistema commerciale e dei rapporti esistenti tra la rete distributiva ed il consumatore.

Negli ultimi anni l'andamento riscontrato nell'evoluzione della rete distributiva regionale della grande distribuzione evidenzia una marcata contrazione del giro d'affari per mq., con particolare riferimento alle grandi strutture di vendita del settore alimentare, (dovuto al forte incremento di aperture di nuovi esercizi con conseguente frammentazione della quota di spesa complessivamente gravitante sul territorio) coincidente con un evidente incremento dei valori medi di spesa effettuati dal consumatore presso le grandi strutture di vendita.

A tale proposito si riportano di seguito i prospetti con evidenziate le modificazioni riscontrate negli ultimi 10 anni in ambito regionale sulla consistenza della rete distributiva e sulla redditività degli esercizi per mq. riprese dai dati regionali relativi agli studi di settore effettuati nel periodo 1995-1998 ai fini della redazione del piano regionale del Commercio previsto dalla L.R. 41/90 e nel periodo 2004-2005 ai fini della redazione del vigente Piano regionale della Grande distribuzione approvato con D.G.R. 781/2005.

In particolare si rileva, nel primo prospetto, la forte accelerazione (+ 836%) dello sviluppo degli esercizi relativi al settore merceologico "alimentare", accompagnata da un incremento della propensione del consumatore ad effettuare i propri acquisti presso tali strutture di vendita ed al conseguente naturale assottigliamento della rete di vendita tradizionale costituita dagli esercizi di piccola dimensione. Rilevante, anche se su parametri di crescita nettamente inferiori, appare anche lo sviluppo (+ 124%) della rete di vendita relativa agli esercizi di grande distribuzione del settore merceologico "non alimentare" (per questo settore, originariamente organizzato sulle diverse specializzazioni legate

alle tabelle merceologiche previste dalla L. 426/71, il dato va letto sui valori complessivi). E' evidente che uno sviluppo di tale consistenza, al quale non ha fatto riscontro né un aumento dei consumi e nemmeno un ampliamento del bacino di riferimento per gli acquisti e sebbene sia supportato in parte da una modificazione delle propensioni di spesa del consumatore (meglio evidenziate in seguito e che evidenziano nel periodo considerato un incremento di 8 punti percentuali della propensione agli acquisti presso le grandi strutture di vendita del settore "alimentare" e di 14,5 punti percentuali presso quelle del settore merceologico "non alimentare"), ha prodotto una naturale riduzione della redditività degli esercizi, come meglio evidenziato nel secondo prospetto.

RETE DISTRIBUTIVA REGIONALE DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE						
SPECIALIZZAZIONE PREVALENTE	1996		2005		variazione	
	nr. esercizi	Mq.	Nr. esercizi	Mq.	Nr. esercizi	Mq.
Alimentare	14	37.643	131	238.379	+ 836%	+ 533%
Abbigliamento	34	93.589				
Art. casa e persona (alta frequenza acquisto)	40	114.593				
Art. casa e persona (bassa frequenza acquisto)	8	26.300				
TOTALE SETTORE "non alimentare"	82	234.482	184	352.685	+124%	+ 50%
TOTALE COMPLESSIVO	96	272.125	315	591.064	+228%	+117%

GIRO D'AFFARI/MQ. DI VENDITA (€.)						
SPECIALIZZAZIONE PREVALENTE	1996		2005		variazione	
	Fino mq. 3.500 di vendita	Oltre mq. 3.500 di vendita	Fino mq. 3.500 di vendita	Oltre mq. 3.500 di vendita	Fino mq. 3.500 di vendita	Oltre mq. 3.500 di vendita
Alimentare	6.435	9.486	5.102	5.447	-21%	- 42%
Abbigliamento	3.128	3.873				
Art. casa e persona (alta frequenza d'acquisto)	3.842	5.164				
Art. casa e persona (bassa frequenza d'acquisto)	2.582	2.789				
TOTALE SETTORE "non alimentare"	3.066	3.709	2.372	2.798	- 23%	- 24%

Ai fini dell'individuazione dei valori medi dello scontrino relativo a ciascuna spesa effettuata dal consumatore presso le grandi strutture di vendita i valori utilizzati fanno riferimento ai dati contenuti nello studio di settore redatto ai

fini della redazione del piano regionale del Commercio previsto dalla L.R. 41/90 per il periodo 1995-1998 ed a quelli contenuti nel “Rapporto sui consumi alimentari” di Ismea-AC Nielsen per il settore merceologico “alimentare” e nello studio “Il trend della distribuzione moderna: la situazione del mercato” di Federdistribuzione per il settore merceologico “non alimentare”.

Le modificazioni delle abitudini di spesa, già evidenziate in precedenza, non hanno comunque determinato variazioni sostanziali sul valore dello scontrino medio relativo alla spesa effettuata presso le grandi strutture di vendita, che rimane sostanzialmente attestato sui valori rilevati nel 1995, con una sostanziale differenza ai fini delle valutazioni da effettuare sul numero di presenze annuali, e cioè che la riduzione di utenti riscontrabile nelle valutazioni a sostegno degli studi di impatto sulla viabilità è determinata da una riduzione dei Volumi d'affari degli esercizi, conseguente al forte incremento sul territorio dell'offerta, ed alla conseguente frammentazione della clientela tra i diversi nuovi poli di riferimento commerciale presenti sul territorio regionale.

Rispetto alle metodologie di calcolo utilizzate per la determinazione dei flussi incrementali teorici derivanti dall'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, a dimostrazione che gli scenari ipotizzati nei diversi studi proposti rappresentano situazioni “limite” con valori certamente superiori a quelli reali, vanno inoltre effettuate alcune ulteriori precisazioni. In particolare:

1. il sistema viario di previsione è sempre stato ipotizzato come sommatoria dei flussi veicolari esistenti più quelli indotti dalle nuove strutture di vendita. In tal modo lo scenario sul quale sono sempre state effettuate le valutazioni di sostenibilità della viabilità risultano sovraccaricati rispetto alla realtà. E' infatti risaputo che le scelte localizzative dei Gruppi imprenditoriale della Grande Distribuzione privilegiano localizzazioni ubicate lungo i principali assi di scorrimento viario in quanto le loro strutture di vendita possiedono grandi capacità di attrazione ed intercettazione sugli utenti abituali del sistema viario di riferimento;
2. L'individuazione del numero annuo di giornate di apertura viene spesso individuato in maniera non omogenea e difforme da Comune a Comune in relazione alla tipologia di Comune (turistico, non turistico, ad economia montana o meno) ed alle conseguenti deroghe previste dalla normativa

regionale, anch'essa comunque in continua evoluzione, in relazione agli obblighi di chiusura domenicale e festiva;

3. come previsto dalla normativa regionale in vigore nei periodi in cui sono stati redatti gli studi di impatto sulla viabilità, non sono stati tenuti in considerazione, ai fini della valutazioni di natura prettamente commerciale, i mesi di agosto e dicembre. A tale proposito va tuttavia rilevato che, sempre dal punto di vista commerciale, tali periodi corrispondono ai momenti di minimo e massimo afflusso dei consumatori. Infatti, tenuto conto che il bacino di utenza del polo commerciale Latisana/Ronchis è sostanzialmente quello residente nell'ambito regionale e che l'eventuale clientela occasionale va calcolata come quota parte di quella in transito per motivi turistici:
 - a. nel mese di agosto il traffico indotto derivante dal cliente abituale si riduce nella misura del 30/40% rispetto agli altri periodi dell'anno a causa delle vacanze estive che, in base ad un'indagine svolta dal Sole 24 ore nel 2005, vengono effettuate in luoghi diversi da quello di residenza dal 40% della popolazione proprio nel mese di agosto;
 - b. nel mese di dicembre il traffico indotto derivante dal cliente abituale aumenta fino al 49% rispetto agli altri periodi dell'anno in concomitanza con l'effetto Natale/tredicesima come rilevato dal Centro Studi Confocommercio in un apposito studio del 2006.
4. Tra le variabili utilizzate per l'individuazione dei flussi incrementali teorici conseguenti all'insediamento di grandi strutture di vendita, quella che meno delle altre è supportata da dati in qualche maniera certificabili e riferita al numero di acquisti (scontrini) che ciascun utente effettua presso le grandi strutture di vendita o i poli commerciali costituiti da più esercizi di vendita con specializzazioni diverse e complementari tra loro. In tutti gli studi prodotti non sono stati mai considerati gli acquisti (scontrini) effettuati presso gli esercizi di piccola dimensione, individuati come esercizi di "galleria". Questi esercizi infatti vivono esclusivamente sulle capacità di attrazione sul consumatore esercitate dalle grandi strutture di vendita e sugli effetti che il sistema commerciale della "vetrina in galleria" induce l'utente al cosiddetto "acquisto di impulso". Discorso diverso è quello riferibile ad un insieme di grandi strutture di vendita, con specializzazioni diverse ed il più delle volte complementari. Tali strutture integrate rappresentano quasi sempre per il

consumatore motivo di frequentazione per l'acquisto di diversi beni di consumo presenti in più strutture di vendita con il risultato che più risulta ampia l'offerta commerciale più aumenta la possibilità di acquisto in più esercizi da parte del consumatore. In tal senso esistono naturali sinergie tra:

- a. gli esercizi di grande struttura con prevalente specializzazione nella vendita di generi alimentari, beni di consumo ad alta frequenza d'acquisto con raggio di attrazione piuttosto limitato (15-20 minuti di isocrona), i cui clienti utilizzano di tanto in tanto anche le strutture di vendita relative agli altri beni di consumo a media e bassa frequenza d'acquisto;
- b. gli esercizi di grande struttura con prevalente specializzazione nella vendita di generi non alimentari a medio - alta frequenza d'acquisto, con raggio di attrazione più ampio rispetto a quello relativo ai generi alimentari (30-40 minuti di isocrona), i cui clienti utilizzano con una certa frequenza in occasione delle proprie visite anche tutte le altre strutture di vendita presenti all'interno del Complesso o del Polo commerciale;
- c. gli esercizi di grande struttura con prevalente specializzazione nella vendita di generi non alimentari a bassa frequenza d'acquisto con raggio di attrazione molto più ampio dei precedenti (anche fino a 60-90 minuti di isocrona), i cui clienti utilizzano pressoché ad ogni occasione le strutture di vendita relative ai beni di consumo sia alimentari che non alimentari a medio - alta frequenza d'acquisto;

Risulta quindi evidente che più variegata risulta l'offerta commerciale proposta da ciascun Complesso o Polo commerciale più elevata risulta la possibilità che l'utente effettui in occasione delle sue frequentazioni un numero maggiore di acquisti (scontrini) presso le singole strutture di vendita. In particolare le diverse ipotesi di organizzazione delle strutture commerciali contenute negli studi di impatto viabilistico presentati nel corso degli anni evidenziano una composizione con connotazioni profondamente diverse e basate su "magneti" con capacità di attrazione sul territorio non omogenee:

- a. La prima ipotesi (Comune di Ronchis – marzo 2001) si basa su di una soluzione progettuale strutturata su 26 esercizi commerciali costituiti da 1 "magnete" (l'ipermercato con mq. 5.000 di vendita) supportato da

5 esercizi specializzati del settore “non alimentare” con mq. 18.000 di vendita che si ripartiscono, in base alle loro caratteristiche tipologiche e dimensionali, le capacità complessive di attrazione sul territorio, calcolate entro un’isocrona di 42 minuti di percorrenza auto (in virtù della presenza di grandi strutture di vendita specializzate nel settore merceologico “non alimentare” con minore frequenza d’acquisto e maggiore capacità di attrazione sul territorio), ed una complementarietà merceologica che ha ipotizzato 2,28 scontrini per ciascun frequentatore del Complesso commerciale.

- b. La seconda ipotesi (Comune di Latisana – maggio 2005) si basa su di una soluzione progettuale strutturata su 35 esercizi commerciali costituiti da 1 “magnete” (l’ipermercato con mq. 8.000 di vendita) supportato da 2 esercizi specializzati del settore “non alimentare” con mq. 4.500 di vendita che si ripartiscono, in base alle loro caratteristiche tipologiche e dimensionali, le capacità complessive di attrazione sul territorio, calcolate entro un’isocrona di 32 minuti di percorrenza auto (nonostante una maggiore superficie di vendita dell’esercizio del settore merceologico “alimentare” dotato di maggiore frequenza d’acquisto ma minore capacità di attrazione sul territorio), ed una complementarietà merceologica che ha ipotizzato 3 scontrini per ciascun frequentatore del Complesso commerciale dovuta alla netta prevalenza di esercizi commerciali privi di propria capacità attrattiva.
- c. La terza ipotesi (Comuni di Latisana e Ronchis – novembre 2006) si basa su di una soluzione progettuale strutturata su 91 esercizi commerciali costituiti da 1 “magnete” (l’ipermercato con mq. 8.000 di vendita) supportato da 2 esercizi specializzati del settore “non alimentare” con mq. 4.500 di vendita che si ripartiscono, in base alle loro caratteristiche tipologiche e dimensionali, le medesime capacità complessive di attrazione dell’ipotesi precedente mantenendo anche lo stesso livello di complementarietà merceologica che ha ipotizzato 3 scontrini per ciascun frequentatore del Polo commerciale dovuta alla netta prevalenza di esercizi commerciali privi di propria capacità attrattiva.

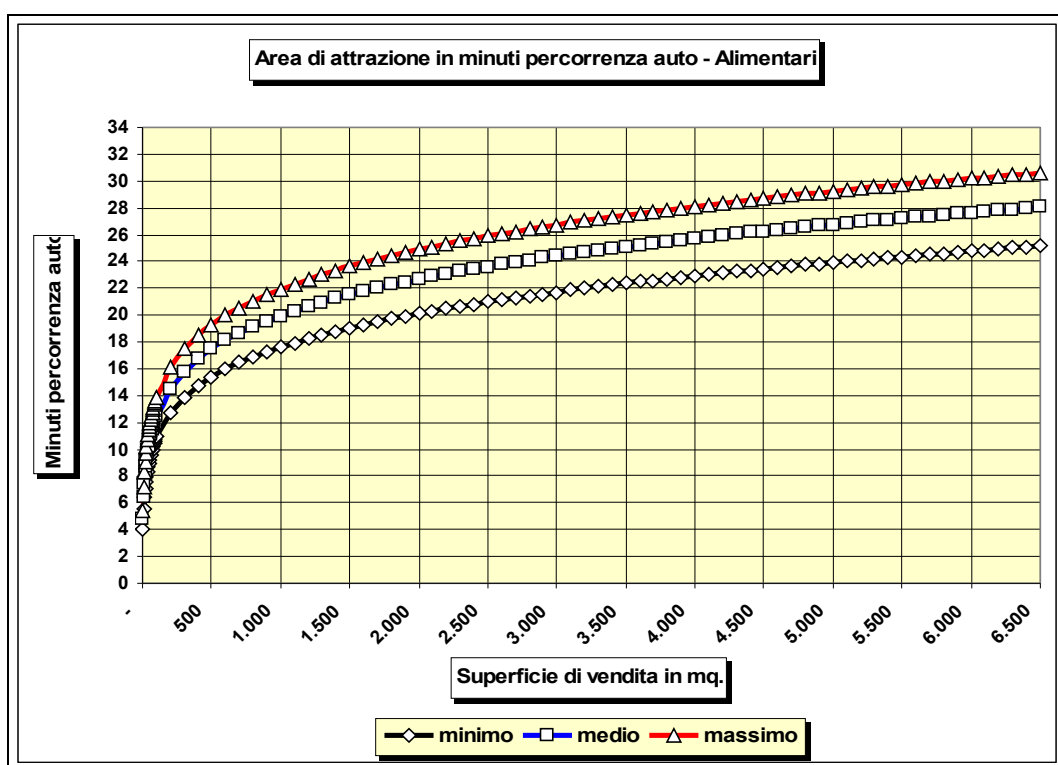
Rispetto alle composizioni della struttura commerciale individuata ai fini dei precedenti Studi di impatto viabilistico elaborato dallo Studio Honsell e Catalano di Trieste la nuova composizione del sistema commerciale previsto dal P.A.C. redatto per il Comune di Latisana in attuazione delle previsioni del P.R.G.C. e del Piano comunale di Settore del Commercio si basa su di una soluzione progettuale strutturata su 53 esercizi commerciali costituiti da 1 “magnete” (l’ipermercato con mq. 5.500 di vendita) supportato da 6 esercizi di media struttura a prevalente specializzazione in beni di consumo del settore “non alimentare” con mq. 7.500 di vendita a supporto di una galleria commerciale costituita da 46 esercizi, con mq. 7.500 complessivi di vendita, e da attività di tipo para ed extra-commerciali prive di propria capacità attrattiva.

Il probabile raggio di influenza del nuovo Complesso commerciale - cioè il suo mercato potenziale -, viene stimato **relazionando la capacità di attrazione del sistema commerciale**, intesa come minuti di percorrenza in auto dal negozio, **alla sua dimensione in metri quadri di vendita**. Per il sistema oggetto della presente valutazione – comprensiva distintamente di 1 esercizi a prevalente specializzazione nella vendita dei generi del settore merceologico “alimentare” dimensionato su mq. 5.500 complessivi di vendita e di 6 esercizi di media struttura, dimensionati su di una superficie complessiva di vendita di mq. 7.500, a prevalente specializzazione nella vendita dei prodotti del settore merceologico non alimentare – l’analisi viene condotta con specifica attinenza a ciascun singolo settore merceologico in relazione alle iniziative ad esso afferenti e cioè su mq. 5.500 di vendita relativi all’ipermercato, specializzazione prevalente nel settore merceologico “alimentare”, e mq. 7.500 di vendita relativi al settore merceologico “non alimentare” per i rimanenti 6 esercizi specializzati di media strutture. In queste valutazioni non sono state tenute in considerazione le superfici di vendita, complessivamente mq. 7.500, relative agli esercizi di vicinato previsti all’interno delle gallerie pedonali previste dal progetto urbanistico in quanto prive di capacità di attrazione sul territorio e commercialmente legate al consumatore delle strutture di vendita di grande dimensione.

Il nuovo Complesso commerciale, per la sua complessità funzionale e per la modernità della formula proposta – che coniuga commercio ed intrattenimento con soluzioni estremamente avanzate – esprime una elevata capacità di attrazione che è espressa dalle relazioni tra superficie e minuti [evidenza, cioè, la risonanza

del bacino di attrazione in termini di tempo di percorrenza] e tra superficie e unità di consumo [misura, cioè, l'affluenza dei consumatori in regione dell'unità di superficie]; i grafici successivi restituiscono la rappresentazione di queste due relazioni valutate sul massimo, sul minimo e sul medio:

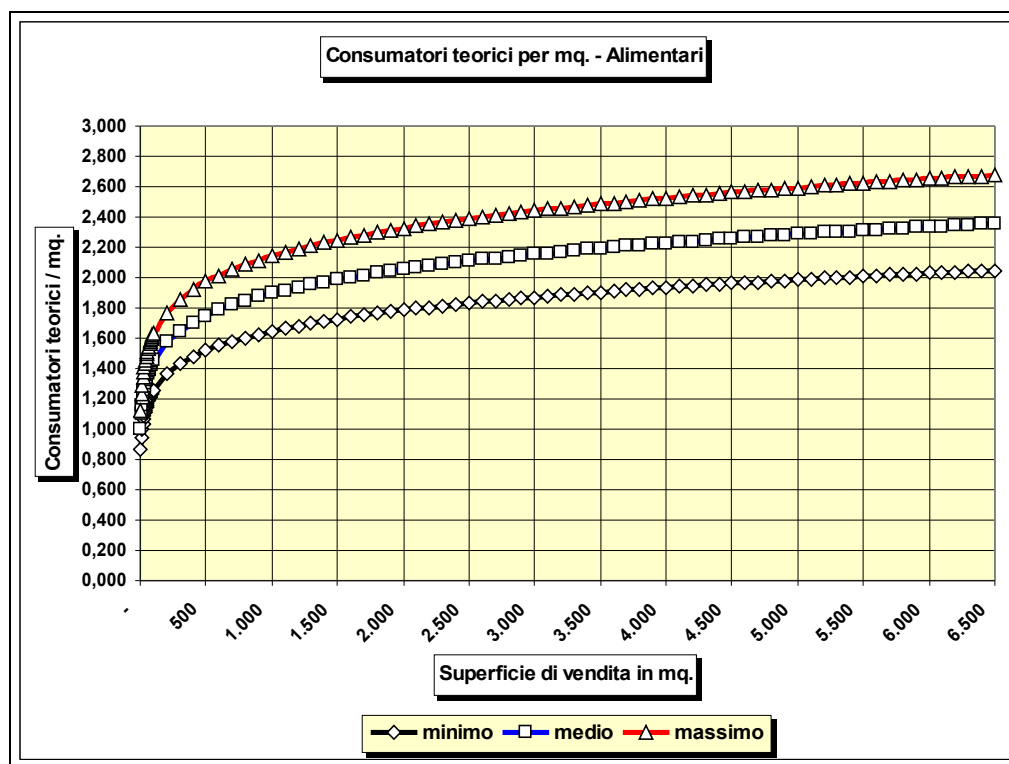
IPERMERCATO (MQ. 5.500 DI VENDITA)



I valori restituiti sono, per una superficie di vendita di mq. 5.500, pari a 24' per la curva minima, 27' per la media e 30' per la curva massima.

Come più sopra rilevato, il secondo elemento da individuare è il numero di abitanti complessivo ed i relativi punti di origine dall'area di influenza dell'esercizio [il quantitativo complessivo dei consumatori necessario al punto vendita per competere sul mercato e la loro provenienza] compatibilmente alle altre strutture esistenti sul territorio.

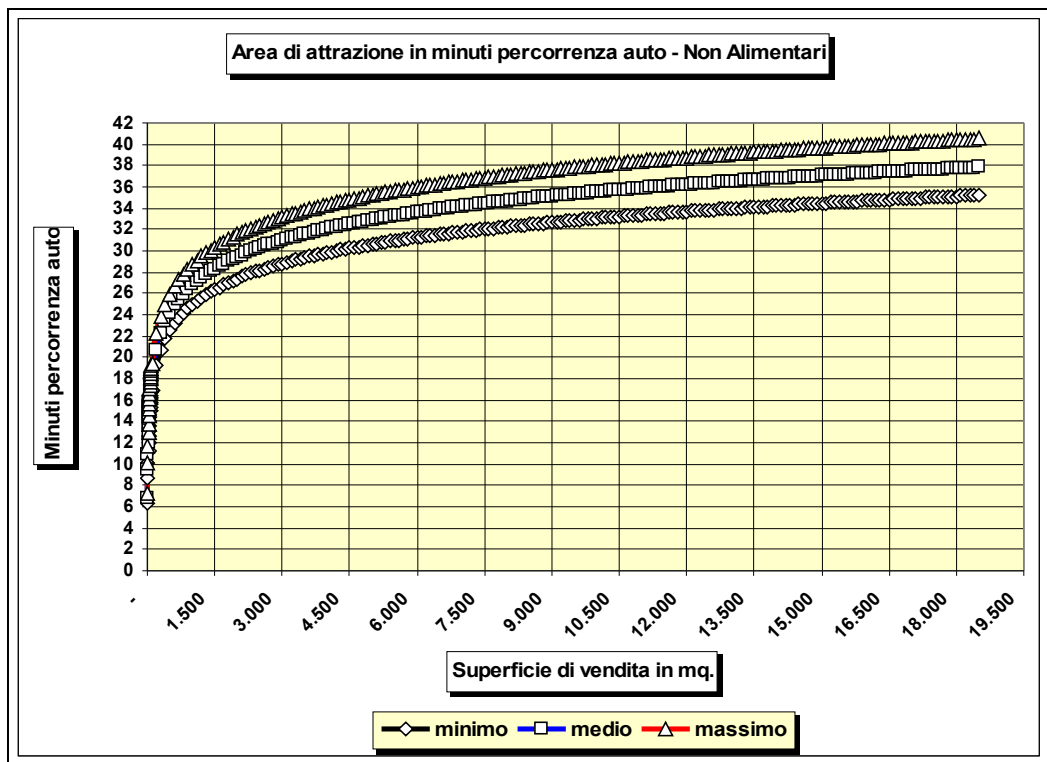
Nel grafico sotto riportato viene restituito **il quantitativo di consumatori attribuibile ad un esercizio a seconda della sua dimensione in metri quadri di vendita** [anche in questo caso, i quantitativi richiamati sono stati ricavati con opportune formule matematiche d'uso comune per l'analisi dell'allocazione delle grandi strutture di vendita].



I valori restituiti sono, per una superficie di vendita di mq. 5.500, pari a 2,0 per la curva minima, 2,4 per la media e 2,7 per la curva massima.

L'area di attrazione **dell'esercizio a prevalente specializzazione in beni di consumo del settore merceologico alimentare**, pertanto, passa da quella compresa nel fascio di isocrone dai 24 ai 30 minuti di percorrenza automobilistica ed il numero di consumatori attribuibile all'esercizio è tra un numero minimo di 11.000 ed un massimo di 14.850 unità di consumo.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MQ. 7.500 DI VENDITA)

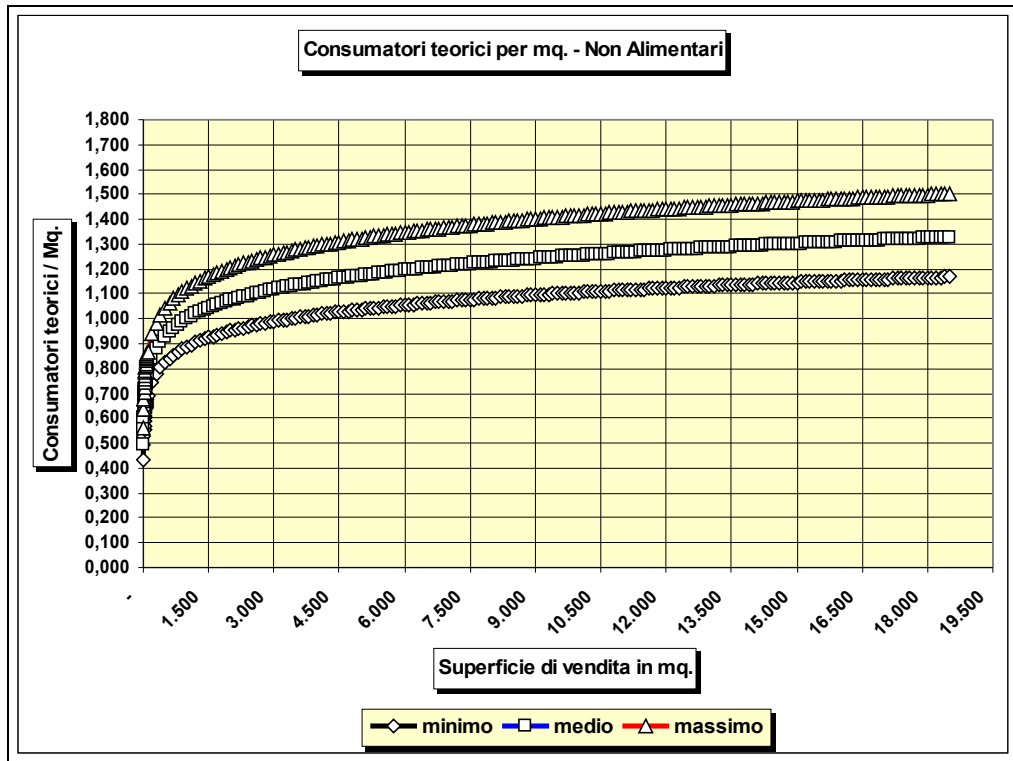


I valori restituiti sono, per una superficie di vendita di mq. 7.500, pari a 32' per la curva minima, 34' per la media e 36' per la curva massima.

Come più sopra rilevato, il secondo elemento da individuare è il numero di abitanti complessivo ed i relativi punti di origine dall'area di influenza dell'esercizio [il quantitativo complessivo dei consumatori necessario al punto vendita per competere sul mercato e la loro provenienza] compatibilmente alle altre strutture esistenti sul territorio.

Nel grafico sotto riportato viene restituito **il quantitativo di consumatori attribuibile ad un esercizio a seconda della sua dimensione in metri quadri di vendita** (anche in questo caso, i quantitativi richiamati sono stati ricavati con

opportune formule matematiche d'uso comune per l'analisi dell'allocatione delle grandi strutture di vendita).



I valori restituiti sono, per una superficie di vendita di mq. 7.500, pari a 1,1 per la curva minima, 1,2 per la media e 1,4 per la curva massima.

L'area di attrazione **dell'esercizio del settore merceologico non alimentare**, pertanto, passa da quella compresa nel fascio di isocrone dai 32 ai 36 minuti di percorrenza automobilistica ed il numero di consumatori attribuibile all'esercizio è tra un numero minimo di 8.250 ed un massimo di 10.500 unità di consumo.

In considerazione di quanto sopra definito e della presenza, tra gli esercizi previsti all'interno dell'ambito comunale preso in considerazione, di specializzazioni diversificate e comprendenti sia beni di consumo ad alta che a

bassa frequenza d'acquisto è ragionevole ritenere che il bacino di riferimento della nuova struttura commerciale possa tranquillamente essere dimensionato nei

limiti dei 35' di percorrenza auto secondo una distribuzione, calcolata anche in relazione alla presenza sul territorio mandamentale di altre strutture distributive concorrenti ad elevata capacità di attrazione, così definita:

COMUNE	POPOLAZIONE	isocrona
Latisana (parte)	6.500	5
Ronchis	1.987	5
Latisana (parte)	6.535	10
Muzzana del Turgnano	2.700	10
Palazzolo dello Stella	3.049	10
Pocenia	2.604	10
Precenicco	1.491	10
San michele al tagliamento (parte)	5.000	10
Teor	2.043	10
Varmo	2.915	10
Castions di Strada (parte)	1.500	15
Fossalta di portogruaro (parte)	2.927	15
Lignano Sabbiadoro (parte)	1.700	15
Morsano al Tagliamento	2.853	15
Porpetto	2.713	15
Rivignano	4.347	15
San Giorgio di Nogaro (parte)	1.500	15
San michele al tagliamento (parte)	6.848	15
Carlino	2.769	20
Castions di Strada (parte)	2.293	20
Chions	5.043	20
Cinto caomaggiore	3.231	20
Codroipo (parte)	4.000	20
Cordovado	2.659	20
Fossalta di portogruaro (parte)	3.000	20
Gonars	4.691	20
Gruaro	2.756	20
Lignano Sabbiadoro (parte)	5.016	20
Portogruaro	25.121	20
San Giorgio di Nogaro (parte)	6.048	20
Sesto al Reghena	5.886	20
Talmassons	4.179	20
Teglio veneto	2.215	20
Aiello del Friuli	2.221	25
Azzano Decimo	14.464	25

COMUNE	POPOLAZIONE	isocrona
Bagnaria Arsa	3.562	25
Bertiolo	2.555	25
Bicinicco	1.906	25
Camino al Tagliamento	1.658	25
Cervignano del Friuli	12.858	25
Codroipo (parte)	11.157	25
Concordia sagittaria	10.703	25
Fiume Veneto	10.886	25
Lestizza	3.918	25
Marano Lagunare	2.018	25
Mortegliano	5.128	25
Palmanova	5.333	25
Pordenone (parte)	20.205	25
Pramaggiore	4.470	25
San Vito al Tagliamento	14.241	25
Santa Maria la Longa	1.643	25
Torviscosa	3.070	25
Trivignano Udinese	1.678	25
Visco	765	25
Annone veneto	3.826	30
Campolongo al Torre	730	30
Ceggia	5.678	30
Cessalto	3.568	30
Chiarano	3.563	30
Chiopris-Viscone	655	30
Gradisca d'Isonzo	6.624	30
Mariano del Friuli	1.581	30
Motta di livenza	10.339	30
Noventa di piave	6.299	30
Porcia	14.791	30
Pordenone (parte)	30.307	30
Pravidomini	3.169	30
Romans d'Isonzo	3.707	30
Ronchi dei Legionari	11.813	30
Ruda	2.969	30
San Pier d'Isonzo	1.933	30
San Vito al Torre	2.230	30
Santo stino di livenza	12.592	30
Tapogliano	449	30
Villa Vicentina	1.405	30
Villesse	1.619	30
Zoppola	8.258	30
Aquileia	3.487	35
Arzene	1.736	35
Basiliano	5.226	35
Brugnera	8.712	35
Buttrio	4.055	35
Campoformido	7.458	35
Caorle	11.919	35
Casarsa della Delizia	8.333	35
Cordenons	18.242	35
Duino-Aurisina (parte)	2.000	35
Farra d'Isonzo	1.762	35
Fogliano Redipuglia	2.990	35
Fontanafredda	10.719	35
Fossalta di piave	4.238	35

COMUNE	POPOLAZIONE	isocrona
Manzano	6.820	35
Medea	933	35
Meduna di Ivenza	2.882	35
Monfalcone	27.760	35
Moraro	747	35
Pagnacco	4.858	35
Pasian di Prato	8.945	35
Pasiano di Pordenone	7.602	35
Pavia di Udine	5.665	35
Pozzuolo del Friuli	6.730	35
Pradamano	3.310	35
Prata di Pordenone	7.929	35
Roveredo in Piano	5.359	35
Sacile	19.658	35
Sagrado	2.219	35
Salgareda	6.354	35
San Canzian d'Isonzo	6.326	35
San dona' di piave	39.312	35
San Giovanni al Natisone	5.927	35
Savogna d'Isonzo	1.764	35
Sedegliano	3.826	35
Staranzano	6.862	35
Tavagnacco	13.791	35
Terzo d'Aquileia	2.849	35
Torre di mosto	4.557	35
Turriaco	2.595	35
Udine (parte)	45.000	35
Valvasone	2.103	35
Zenson di piave	1.767	35
TOTALE AREA DI GRAVITAZIONE	755.990	

In relazione ai parametri di distanza del sistema commerciale esaminato dalle località di residenza dei consumatori presenti entro il bacino di utenza e di presenza sul territorio di altre strutture commerciali concorrenti vengono di seguito riportate:

- le stime sulle unità di consumo, suddivise per singolo Comune ricompreso nel bacino di utenza, gravitanti sulla struttura di vendita oggetto dell'istanza ipotizzando che:
 - 30 residenti su 100 residenti nei Comuni ricompresi entro 5 minuti di isocrona utilizzino per la propria quota di consumo effettuata presso la Grande Distribuzione le strutture commerciali del nuovo insediamento;
 - 25 residenti su 100 residenti nei Comuni ricompresi entro 10 minuti di isocrona utilizzino per la propria quota di consumo effettuata presso la Grande Distribuzione le strutture commerciali del nuovo insediamento;
 - 15 residenti su 100 residenti nei Comuni ricompresi entro 15 minuti di isocrona utilizzino per la propria quota di consumo effettuata presso la Grande Distribuzione le strutture commerciali del nuovo insediamento;
 - 10 residenti su 100 residenti nei Comuni ricompresi entro 20 minuti di isocrona utilizzino per la propria quota di consumo effettuata presso la Grande Distribuzione le strutture commerciali del nuovo insediamento;
 - 5 residenti su 100 residenti nei Comuni ricompresi entro 25 minuti di isocrona utilizzino per la propria quota di consumo effettuata presso la Grande Distribuzione le strutture commerciali del nuovo insediamento;
 - 1 residente su 100 residenti nei Comuni ricompresi entro 30 minuti di isocrona utilizzino per la propria quota di consumo effettuata presso la Grande Distribuzione le strutture commerciali del nuovo insediamento;
 - 0,5 residenti su 100 residenti nei Comuni ricompresi entro 35 minuti di isocrona utilizzino per la propria quota di consumo

effettuata presso la Grande Distribuzione le strutture commerciali del nuovo insediamento;

- le direttrici viarie privilegiate per l'accesso alla struttura commerciale. Tali direttrici risultano così identificate e codificate:
 - direttrice A = Casello autostradale “Ronchis” (con evidenziate le sovrapposizioni di bacino con altre grandi strutture di vendita esistenti (P = Portogruaro, B = Bagnaria Arsa, G = Gradisca d’Isonzo, M = Monfalcone, U = area nord di Udine);
 - direttrice B = S.P. 75 da S.P. 95 “Napoleonica”/Codroipo;
 - direttrice C = S.S. 14 da S.S. 353/Muzzana del T.;
 - direttrice D = S.S. 14 da Latisana attraverso viabilità urbana via Marconi;
 - direttrice E = S.S. 354 da Latisana-via Paludo/Lignano Sabbiadoro.

COMUNE	POPOLAZIONE	isocrona	quota teorica di utenti del nuovo insediamento commerciale	unità di consumo teoriche gravitanti sul nuovo insediamento commerciale	direttrice
Latisana (parte)	6.500	5	30,0%	1.950	D
Ronchis	1.987	5	30,0%	596	B
Latisana (parte)	6.535	10	25,0%	1.634	E
Muzzana del Turgnano	2.700	10	25,0%	675	C
Palazzolo dello Stella	3.049	10	25,0%	762	C
Pocenia	2.604	10	25,0%	651	C
Precenicco	1.491	10	25,0%	373	C
San michele al tagliamento (parte)	5.000	10	25,0%	1.250	D
Teor	2.043	10	25,0%	511	C
Varmo	2.915	10	25,0%	729	B
Castions di Strada (parte)	1.500	15	15,0%	225	C
Fossalta di portogruaro (parte)	2.927	15	15,0%	439	D
Lignano Sabbiadoro (parte)	1.700	15	15,0%	255	E
Morsano al Tagliamento	2.853	15	15,0%	428	D
Porpetto	2.713	15	15,0%	407	C
Rivignano	4.347	15	15,0%	652	C
San Giorgio di Nogaro (parte)	1.500	15	15,0%	225	C
San michele al tagliamento (parte)	6.848	15	15,0%	1.027	E
Carlino	2.769	20	10,0%	277	C
Castions di Strada (parte)	2.293	20	10,0%	229	C
Chions	5.043	20	10,0%	504	B
Cinto caomaggiore	3.231	20	10,0%	323	B
Codroipo (parte)	4.000	20	10,0%	400	B
Cordovado	2.659	20	10,0%	266	D

COMUNE	POPOLAZIONE	isocrona	quota teorica di utenti del nuovo insediamento commerciale	unità di consumo teoriche gravitanti sul nuovo insediamento commerciale	direttrice
Fossalta di portogruaro (parte)	3.000	20	10,0%	300	D
Gonars	4.691	20	10,0%	469	C
Gruaro	2.756	20	10,0%	276	B
Lignano Sabbiadoro (parte)	5.016	20	10,0%	502	E
Portogruaro	25.121	20	10,0%	2.512	D
San Giorgio di Nogaro (parte)	6.048	20	10,0%	605	C
Sesto al Reghena	5.886	20	10,0%	589	B
Talmassons	4.179	20	10,0%	418	C
Teglio veneto	2.215	20	10,0%	222	B
Aiello del Friuli	2.221	25	5,0%	111	B
Azzano Decimo	14.464	25	5,0%	723	B
Bagnaria Arsa	3.562	25	5,0%	178	B
Bertiolo	2.555	25	5,0%	128	B
Bicinicco	1.906	25	5,0%	95	B
Camino al Tagliamento	1.658	25	5,0%	83	B
Cervignano del Friuli	12.858	25	5,0%	643	C
Codroipo (parte)	11.157	25	5,0%	558	B
Concordia sagittaria	10.703	25	5,0%	535	D
Fiume Veneto	10.886	25	5,0%	544	B
Lestizza	3.918	25	5,0%	196	B
Marano Lagunare	2.018	25	5,0%	101	C
Mortegliano	5.128	25	5,0%	256	C
Palmanova	5.333	25	5,0%	267	B
Pordenone (parte)	20.205	25	5,0%	1.010	B
Pramaggiore	4.470	25	5,0%	224	B
San Vito al Tagliamento	14.241	25	5,0%	712	D
Santa Maria la Longa	1.643	25	5,0%	82	B
Torviscosa	3.070	25	5,0%	154	C
Trivignano Udinese	1.678	25	5,0%	84	C
Visco	765	25	5,0%	38	B
Annone veneto	3.826	30	1,0%	38	A
Campolongo al Torre	730	30	1,0%	7	A
Ceggia	5.678	30	1,0%	57	A
Cessalto	3.568	30	1,0%	36	A
Chiarano	3.563	30	1,0%	36	A
Chiopris-Viscone	655	30	1,0%	7	A
Gradisca d'Isonzo	6.624	30	1,0%	66	A
Mariano del Friuli	1.581	30	1,0%	16	A
Motta di livenza	10.339	30	1,0%	103	A
Noventa di piave	6.299	30	1,0%	63	A
Porcia	14.791	30	1,0%	148	A
Pordenone (parte)	30.307	30	1,0%	303	A
Pravisdomini	3.169	30	1,0%	32	A
Romans d'Isonzo	3.707	30	1,0%	37	A
Ronchi dei Legionari	11.813	30	1,0%	118	A
Ruda	2.969	30	1,0%	30	A
San Pier d'Isonzo	1.933	30	1,0%	19	A
San Vito al Torre	2.230	30	1,0%	22	A
Santo stino di livenza	12.592	30	1,0%	126	A
Tapogliano	449	30	1,0%	4	A
Villa Vicentina	1.405	30	1,0%	14	A
Villesse	1.619	30	1,0%	16	A
Zoppola	8.258	30	1,0%	83	A
Aquileia	3.487	35	0,5%	17	C
Arzene	1.736	35	0,5%	9	B

COMUNE	POPOLAZIONE	isocrona	quota teorica di utenti del nuovo insediamento commerciale	unità di consumo teoriche gravitanti sul nuovo insediamento commerciale	direttrice
Basiliano	5.226	35	0,5%	26	B
Brugnera	8.712	35	0,5%	44	A
Buttrio	4.055	35	0,5%	20	A
Campoformido	7.458	35	0,5%	37	B
Caorle	11.919	35	0,5%	60	A
Casarsa della Delizia	8.333	35	0,5%	42	D
Cordenons	18.242	35	0,5%	91	A
Duino-Aurisina (parte)	2.000	35	0,5%	10	A
Farra d'Isonzo	1.762	35	0,5%	9	A
Fogliano Redipuglia	2.990	35	0,5%	15	A
Fontanafredda	10.719	35	0,5%	54	A
Fossalta di piave	4.238	35	0,5%	21	A
Manzano	6.820	35	0,5%	34	A
Medea	933	35	0,5%	5	A
Meduna di Ivenza	2.882	35	0,5%	14	A
Monfalcone	27.760	35	0,5%	139	A
Moraro	747	35	0,5%	4	A
Pagnacco	4.858	35	0,5%	24	A
Pasian di Prato	8.945	35	0,5%	45	B
Pasiano di Pordenone	7.602	35	0,5%	38	A
Pavia di Udine	5.665	35	0,5%	28	A
Pozzuolo del Friuli	6.730	35	0,5%	34	C
Pradamano	3.310	35	0,5%	17	A
Prata di Pordenone	7.929	35	0,5%	40	A
Roveredo in Piano	5.359	35	0,5%	27	A
Sacile	19.658	35	0,5%	98	A
Sagrado	2.219	35	0,5%	11	A
Salgareda	6.354	35	0,5%	32	A
San Canzian d'Isonzo	6.326	35	0,5%	32	A
San dona' di piave	39.312	35	0,5%	197	A
San Giovanni al Natisone	5.927	35	0,5%	30	B
Savogna d'Isonzo	1.764	35	0,5%	9	A
Sedegliano	3.826	35	0,5%	19	B
Staranzano	6.862	35	0,5%	34	A
Tavagnacco	13.791	35	0,5%	69	B
Terzo d'Aquileia	2.849	35	0,5%	14	A
Torre di mosto	4.557	35	0,5%	23	A
Turriaco	2.595	35	0,5%	13	A
Udine (parte)	45.000	35	0,5%	225	C
Valvasone	2.103	35	0,5%	11	B
Zenson di piave	1.767	35	0,5%	9	A
TOTALE AREA DI GRAVITAZIONE	755.990			30.509	

Dai dati riportati nella tabella precedente vengono individuati e definiti i seguenti parametri:

- unità teoriche di consumatori gravitanti sul nuovo insediamento commerciale di Latisana [30.509 utenti, valore ricompreso all'interno dei valori, calcolati nel paragrafo precedente, necessari per la sostenibilità

economica del sistema commerciale nel suo complesso (compresi tra un minimo di 18.500 unità di consumo e 25.350 unità di consumo)].

- pesi del bacino teorico di utenza ripartiti sugli assi viari di accesso al sistema commerciale che risultano così definiti:
 - il bacino teorico di utenza gravitante sulla direttrice di accesso “**A**” – **Casello Autostradale “Ronchis/Latisana** risulta composto dal **8,34%** del bacino di utenza complessivo;
 - il bacino teorico di utenza gravitante sulla direttrice di accesso “**B**” – **S.P. 75 da S.P. 95 “Napoleonica”/Codroipo** risulta composto dal **26,62%** del bacino di utenza complessivo;
 - il bacino teorico di utenza gravitante sulla direttrice di accesso “**C**” – **S.S. 14 da S.S. 354/Muzzana del T.** risulta composto dal **26,20%** del bacino di utenza complessivo;
 - il bacino teorico di utenza gravitante sulla direttrice di accesso “**D**” – **S.S. 14 da viabilità urbana – via Marconi** risulta composto dal **27,64%** del bacino di utenza complessivo.
 - il bacino teorico di utenza gravitante sulla direttrice di accesso “**E**” – **S.S. 354 da Latisana via Paludo/ Lignano Sabbiadoro** risulta composto dal **11,20%** del bacino di utenza complessivo.

L’ipotesi insediativa della nuova Grande Struttura di Vendita prevista a Latisana si basa, come già ampiamente evidenziato in precedenza, su una tipologia definita dalla vigente normativa regionale in materia di insediamento delle attività commerciali al dettaglio come “Complesso commerciale” con la presenza di un ipermercato, per le esigenze di consumo più frequenti che coinvolgono un bacino di utenza legato ad esigenze di spesa quotidiana ben identificate e con elevata frequenza di acquisto e di fidelizzazione, supportata da esercizi di media struttura del settore “non alimentare” specializzati nei beni di consumo per la casa, la persona ed il tempo libero, riferita ad abitudini di consumo discontinue e più diluite nel tempo che coinvolgono bacini di utenza molto più ampi, con utenti spesso di tipo occasionale e come tale difficilmente identificabili in quanto strettamente correlati alla capacità di attrazione che l’insieme degli esercizi riesce ad esprimere sul consumatore.

Al fine di valutare gli impatti della nuova struttura distributiva su quello infrastrutturale vengono pertanto di seguito stati analizzati i quantitativi di utenti

incrementali teorici previsti complessivamente all'interno del Polo commerciale utilizzando, per il calcolo del numero degli utenti teorici, dati su abitudini di acquisto basati su valori di riferimento medi di scontrini/fatture emessi relativi a strutture della medesima tipologia del territorio nazionale già evidenziati in premessa e che vengono di seguito così sintetizzati:

	Sup.vend.	Addetti	G.A. teorico (mln. di €.)	nr. scontrini teorici annui	Valore scontrino medio
ipermercato	5.500	80	31,645	383.550	€. 82,505
sport	1.700	20	6,404	53.700	€. 119,255
calzature	1.250	12	3,621	32.200	€. 112,453
abbigliamento	650	8	1,885	10.200	184,804
Giocattoli e articoli per l'infanzia	650	6	1,438	23.300	€. 61,717
Elettrodomestici - hifi	1.850	18	6,937	21.300	€. 325,680
Brico	1.400	12	3,277	22.500	€. 145,644
GALLERIA (46 esercizi)	7.500	60	25,941	482.500	€. 53,767
TOTALE	20.500	216	81,148	1.029.250	€. 78,842

Tenendo conto come ipotesi massima di incremento dei flussi ai fini della valutazione di impatto:

- a) di almeno 350 giornate nell'arco dell'anno di apertura degli esercizi previsti;
- b) della presenza all'interno del Complesso commerciale di un esercizio per la vendita di prodotti ad alta frequenza d'acquisto, l'ipermercato, integrato da esercizi di media struttura commercialmente complementari specializzati prevalentemente nella vendita di beni di consumo a medio-bassa frequenza d'acquisto e da esercizi di piccola dimensione (la Galleria commerciale prevista all'interno del Complesso commerciale) con una funzione direttamente dipendente dalla capacità di attrazione dell'ipermercato;
- c) che pertanto gli scontrini emessi dalle strutture di vendita di piccola dimensione (Galleria) non vengono considerati al fine del calcolo della capacità di attrazione in quanto la spesa effettuata in tali strutture viene regolarmente abbinata ad almeno una spesa effettuata presso una delle

grandi strutture di vendita presenti all'interno del Polo **(1.029.250 scontrini/utenti – 482.500 scontrini/utenti di esercizi di piccola dimensione (Galleria) = 546.750 scontrini/utenti)**

- d) della presenza all'interno del Complesso commerciale di esercizi specializzati nella vendita di generi a medio-bassa frequenza d'acquisto ma con elevata capacità di attrazione sul territorio;
- e) che per tale motivo si ritiene che almeno il 30% degli utilizzatori delle strutture commerciali di grande distribuzione presenti all'interno del Complesso commerciale sia rappresentato da utenti intercettati tra quelli in transito lungo le direttrici viarie nord-sud (S.S. 354 e S.P. 75) ed est-ovest (S.S. 14) **(546.750 scontrini/utenti – 30% = 382.725 scontrini/utenti)**;
- f) che, al fine di una valutazione dei flussi veicolari indotti dal nuovo Complesso commerciale nel suo insieme si può ipotizzare uno scenario (limitatamente a quelli relativi agli autoveicoli privati) di un autoveicolo per ogni 1,5 scontrini complessivamente emessi dalle grandi strutture di vendita presenti all'interno del Complesso commerciale stesso **(382.725 scontrini/utenti : 1,5 = 255.150 scontrini/utenti)**;
- g) che in considerazione delle prevalenti tipologie di esercizio (a medio-bassa frequenza d'acquisto) non saranno significativi i flussi incrementali derivanti dall'approvvigionamento delle merci che saranno ripartite su cadenze settimanali e, che comunque anche quelli relativi all'approvvigionamento dell'ipermercato verranno effettuati in orari diversi da quelli di apertura al pubblico del complesso commerciale;
- h) che lo stesso personale addetto, stimato in oltre 200 persone, provenienti prevalentemente dal comprensorio della Bassa friulana e del Veneto orientale, andrà ad impegnare il sistema viario in orari diversi da quello di massimo afflusso;
- i) che per tali ragioni le nuove superfici previste potranno sviluppare, a regime, un'affluenza incrementale rispetto a quella oggi esistente di poco superiore a 250.000 veicoli all'anno ripartiti in un arco di tempo compreso tra le 9.00 e le 20.00 con picchi di flussi stimati nelle giornate del venerdì pomeriggio e del sabato con previsioni di incremento dei flussi veicolari così dimensionati:

presenze annue complessive	Presenze giornata feriale media	Presenze medie venerdì	Presenze medie ora max. venerdì (17-18)	Presenze medie sabato	Presenze medie ora max. sabato (17-18)
255.150	729	1.083	273	1.609	360

In base alle valutazioni sul numero di utenti teorici generati dall'insediamento del Complesso commerciale si rileva un'ipotesi di flusso incrementale nelle giornate feriali medie stimato in 729 vetture/giorno con picchi rilevabili nelle giornate del venerdì, 1.083 vetture/giorno, e del sabato, 1.609 vetture/giorno con punte di massimo afflusso previste nella fascia oraria pomeridiana compresa tra le 17,00 e le 18,00.

Tenuto conto della distribuzione del peso del bacino di utenza considerato in relazione alle rispettive viabilità di accesso, si può tranquillamente ipotizzare una ripartizione dei flussi giornalieri, riferiti al sistema commerciale in oggetto, calcolata secondo i seguenti dimensionamenti:

Direttrice	Giornata feriale media	Venerdì	Venerdì ora di punta	Sabato	Sabato ora di punta
A – 8,34%	61	90	23	134	30
B – 26,62%	194	288	73	428	96
C – 26,20%	191	284	72	422	94
D – 27,64%	201	300	75	445	100
E – 11,20%	82	121	30	180	40
TOTALE	729	1.083	273	1.609	360

Latisana, li 02.02.2009

Il Progettista
Arch. Fabiola Molinaro

ALLEGATI

PREVENTIVO DI SPESA

(per le opere di urbanizzazione primaria)

ESTRATTO DELLE VISURE CATASTALI

(al N.C.T. del Comune di Latisana)