INDICE

1. Le finalità
2. Il luogo
3. Conformità con la Programmazione della Regione Liguria
4. La viabilità

1. Le finalità

Trattasi di un insediamento commerciale di tipo innovativo che non ha modelli identici di riferimento sul territorio nazionale e che si giustifica con l'obiettivo di:

- Sfruttare la visibilità offerta da una location totalmente fronte autostradale ed in prossimità del casello di uscita di Brugnato
- Organizzare un'importante azione di marketing territoriale avente ad oggetto la val di Vara, splendida valle ligure ignota ai più, con i suoi numerosi borghi millenari, tra cui Bruganto, gioiello ad oggi non interessato dal turismo
- Anticipare i tempi di ciò che sarà lo sviluppo commerciale delle aziende legate al fashion, che stanno orientandosi sempre più verso una produzione di capi riservata a negozi aziendali (concetto della filiera corta), posti in luoghi strategici che garantiscano fatturati importanti (si calcolano medie di fatturato di 5.000 €/mq per singolo esercizio di vicinato).

Questa nuova forma di commercio non sostituisce le cosiddette vetrine immagine (quelle situate nelle tradizionali location del lusso e che espongono i capi "ultima moda" per rafforzare la valenza del brand), ma va a sostituire la distribuzione retail tradizionale, oggi molto in crisi e non più idonea a generare fatturato.

La nuova frontiera del commercio è dunque quella del punto vendita aziendale, a prezzi contenuti, trattandosi di filiera corta, posizionato in un contesto idoneo a creare massa di consumatori ed immediato cash-flow per l'azienda, eliminando il rischio di insoluti e ritardi di pagamento ormai consueti nel sistema tradizionale di distribuzione.

- Cogliere i bisogni del consumatore sempre più attenti e consapevoli ed attratti da:
  - Qualità e selezione dei prodotti dei migliori marchi
  - Prezzi competitivi
  - Elementi ambientali e pertanto shopping in un contesto sicuro, accogliente ed eco-friendly
  - Shopping come occasione di svago, turismo e migliore qualità del tempo libero

- Superare e dismettere l'esperienza degli "outlet", che:
  - hanno imposto location governate da scelte architettoniche avulse dal contesto locale, realizzando oasi commerciali di finti borghi, non inseriti in alcun modo nel contesto e nel tessuto circostante
  - generano fenomeni di impoverimento dei brand, immettendo sul mercato produzioni che non hanno avuto successo.

Il progetto la cui denominazione anticipa il contenuto di innovazione SHOP-INN coniuga dunque:

- Relazione con il territorio, rendendo il borgo di Brugnato forte interprete e parte integrante del progetto, collegato con bici elettriche e trenino elettrico. All'interno del centro storico si svolgeranno parte degli eventi organizzati per attrarre il turismo e gli utenti di SHOP-INN, tutte le attività di ristorazione generate ed idonee a coprire un fabbisogno di circa 500 dipendenti fissi e

tremilioni di visitatori annui stimati, la promozione e la vendita dei prodotti di enogastronomia locale, l'apertura di nuove attività artigianali collegate a mestieri e saper fare locale, l'organizzazione di convegni e gli uffici per la gestione del nuovo compendio.

- Relazione con l'intera valle, collegata anch'essa da navetta elettrica gratuita durante tutto il tempo di apertura dei negozi, così da portare turismo (e dunque linfa vitale) a borghi splendidi ma ormai privi di vita, che potranno così tornare ad esistere.
- Rispetto ambientale, trattandosi di progettazione finalizzata ad ampia eco compatibilità, con riciclo delle acque, energia prodotta da fonti rinnovabili, ampio utilizzo di verde, così da non impoverire l'elevata qualità ambientale circostante.
- Ritorno ad un commercio fatto di piccole unità, lontano dalla logica del centro commerciale ed ispirato ad un C.I.V. caratterizzato dall'essere ciascuna unità commerciale autonoma con l'impegno comune ad un commercio di filiera corta, diretta espressione dell'azienda produttrice.

2. Il luogo

La presente relazione accompagna la proposta progettuale di costruzione di un insediamento composto da più strutture a destinazione mista commerciale, artigianale e residenziale da realizzarsi nel Comune di Bugnato, Provincia della Spezia, Comune con popolazione residente inferiore a 3.000 abitanti.

Il territorio è dotato di Piano Urbanistico Comunale vigente definitivamente approvato l'11 maggio 2005. Nell'ambito di tale pianificazione territoriale è stato individuato un comparto di Trasformazione a vocazione commerciale–terziario-alberghiero-(Distretto di Trasformazione B3/T), che occupa una vasta area pianeggiante delimitata a sud dall'autostrada A12 Genova-Livorno, a nord dall'Area agricola diffusa mentre ai lati è chiusa dalla viabilità comunale esistente che l'attraversa completamente sviluppandosi longitudinalmente a margine della stessa autostrada.

Il Distretto, di forma allungata, occupa una superficie territoriale di 60.000 mq per una superficie fondiaria di circa 57.000 mq sulla quale si può intervenire con nuova edificazione nel limite del rapporto di 0,30 mq/mq.

3. Conformità con la Normativa e con la Programmazione commerciale ed urbanistica della Regione Liguria (l.r. n 1/2007 e s.m. e/o i. e D.C.R. n 18/2007)

Occorre verificare la conformità dei parametri di riferimento dell'intervento alle disposizioni dettate in materia di commercio dalla Legge Regionale 2 gennaio 2007 n.1 recante "Testo Unico in materia di commercio" nonché dalla Deliberazione Consiglio Regionale n.18 dell'8 maggio 2007 (indirizzi e criteri per il commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del Testo Unico in materia di commercio).

In particolare:

1. .Il progetto prevede soltanto esercizi di vicinato di vendita non alimentare.(150 mq) Non sono previsti esercizi commerciali di tipo alimentare.

2. L'insediamento, per le sue caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali non è ascrivibile alla tipologia distributiva del centri commerciale di cui alla normativa regionale in quanto:

   a) è costituito da singole unità immobiliari autonome anche catastalmente, pertanto non costituisce una struttura immobiliare a sé stante identificabile come un unicum;
   b) ogni unità commerciale ha proprie aree destinate a parcheggio pertinenziale, e/o ad uso carico e scarico merci, opportunamente individuate a terra con segnaletica orizzontale e indicate con segnalazioni verticali;
   c) i singoli esercizi non condividono spazi a parcheggio pertinenziale;
   d) l'insediamento non è caratterizzato da aree di accesso identificabili come "ingressi", in quanto l'area su cui si sviluppa è accessibile e direttamente collegata alla viabilità pubblica esistente tramite nuovi tratti di raccordi stradali pubblici;
   e) gli esercizi commerciali non sono serviti da corridoi interni ma esclusivamente da viabilità e percorsi pubblici;
   f) gli esercizi commerciali avranno queste caratteristiche:
      - ingressi separati;
      - casse separate;
      - nessuna possibilità di comunicazione tra di loro;
      - separazione edilizia e funzionale.

3. In particolare, l'insediamento non può essere considerato centro commerciale, così come definito dall'art.17 comma 1, lett.d) del T.U.C., come specificato nel paragrafo 8, punto 3 dei criteri programmatici regionali ed anche come precisato nella Deliberazione della Giunta Regionale della Liguria n.637 del 14/06/2007 che così recita: "Il centro commerciale è costituito da una struttura a destinazione specifica nella quale sono presenti più esercizi commerciali. Il medesimo, pertanto, si presenta come una struttura immobiliare identificabile come un unicum anche se all'interno della medesima operano più esercizi commerciali. La tipologia distributiva del centro commerciale comporta, oltre che la presenza di più esercizi commerciali la condivisione:
   - Delle aree di parcheggio;
   - Delle aree di accesso;
   - Dei corridoi interni di collegamento tra i vari esercizi;
   - Delle eventuali vie di accesso o zone destinate al verde;
   - Dei locali destinati agli uffici e ai servizi.

   Presuppone, altresì, l'esistenza di una gestione unitaria del centro e dei servizi in esso presenti e, soprattutto, l'esistenza di una struttura contenente che possa essere inquadrabile come a destinazione specifica e quindi che sia nata o sia stata trasformata al fine di ospitare un centro commerciale che, pur caratterizzato dalla coesistenza di più esercizi, si connoti come unicum.
   La presenza, in condivisione, anche di due soli degli elementi di cui alle precedenti lettere a, b, e c), configura un centro commerciale"

Quest'ultima disposizione, in particolare, è pienamente rispettata per le ragioni dette sopra e come si evince dal progetto.

a) Le zone a verde previste sono di uso pubblico non esclusivo;
b) La gestione degli esercizi di vendita non prevede una conduzione unitaria del complesso e dei servizi in esso presenti.
c) Le dotazioni a standard (pubblici e pertinenziali) rispettano abbondantemente i parametri fissati da vigente PUC. Risultano altresì verificate anche le dotazioni di parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.
d) L'ampiezza dei parcheggi non è e non deve essere in alcuna relazione con le disposizioni programmatiche della Regione, trattandosi di esercizi di vicinato; semmai è dettata dall'opportunità di offrire accoglienza e confort ai visitatori, ai turisti, agli utenti del CIV.
e) Risulta così assicurata la piena rispondenza del progetto alla normativa e alla programmazione regionale: in particolare si sottolinea come in concreto trovino applicazione le finalità della L.R. 3/01/2007 n.1 come esplicitate dall'art.2 lett.a), b) e c) che così recitano:
    1. Favorire l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo equilibrato della rete distributiva, nonché l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi e del miglioramento della qualità del servizio reso ai consumatori;
    2. Promuovere l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento, alla tutela e alla valorizzazione del ruolo delle piccole imprese commerciali, anche in relazione alla loro funzione di salvaguardia e di presidio del territorio e del tessuto urbano;
    3. Incentivare la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, rurali, montane e, in particolare, nell'ambito dei centri storici.

    Piena conformità, quindi, non solo alle specifiche disposizioni ma anche alle finalità più generali della norma.
f) Importante anche un'ulteriore connotazione del progetto: l'essere, cioè, inserito, quale parte attiva ma assolutamente non esclusiva, del CIV Bugnato recentemente costituito (art.122 del testo Unico). L'intervento, infatti, si integra con la rete commerciale, artigianale e dei servizi del centro storico in un'ottica reciproca di scambi, sinergie e opportunità.

L'intento è quello di incentivare gli operatori commerciali locali a mettersi insieme, così come è successo positivamente in altri CIV sviluppatisi non solo nelle aree urbane e nei centri storici ma anche in aree rurali e montane della Liguria.

Si vogliono determinare tutte le condizioni per un Centro Commerciale Naturale, per valorizzare al meglio le attività locali nonché per superare degrado ambientale, economico e sociale.

Palese è l'intento di contribuire alla riqualificazione ambientale e alla rivitalizzazione a fini commerciali di questa specifica zona del territorio, così come è chiaro il tentativo di ridare impulso ai piccoli operatori al dettaglio.

La stessa presenza di vaste aree, per quanto non obbligatorie, adibite a parcheggio gratuito, la concezione di spazi pedonali protetti così come alcuni servizi complementari, gli intrattenimenti, i punti ristoro, le iniziative promozionali convergono

a determinare una serie di conseguenze positive per il territorio e i suoi abitanti. E lo strumento prescelto è, appunto, il CIV.

4. La viabilità

La nuova costruzione e l'incidenza sul traffico urbano ed extraurbano delle attività previste hanno portato ad una profonda analisi e studio della situazione viabilistica attuale con la conseguente progettazione di opere di infrastrutture che assorbono i carichi di traffico calcolati senza alterare la situazione esistente.

Il progetto prevede il potenziamento dell'attuale viabilità pubblica a servizio dell'area e una viabilità interna di smistamento.

Gli interventi di progetto sulla viabilità principale esterna prevedono la riorganizzazione ed il potenziamento della viabilità esistente in corrispondenza dell'intersezione con la strada provinciale SP Bugnato-Rocchetta Vara che sarà oggetto di maggior carico di flussi veicolari a seguito della realizzazione dell'insediamento commerciale.

L'attuale viabilità di ingresso al paese ha infatti una carreggiata che nella parte più ristretta in corrispondenza del sottopasso autostradale misura ml 12,50, dovrebbe essere riorganizzata per distribuire il flusso veicolare su 4 corsie: 2 in ingresso e 2 in uscita così da limitare il disagio ed i tempi di attesa che potrebbero verificarsi in sporadiche occasioni per gli abitanti residenti.

In prossimità con Via Antica Romana, per mantenere un adeguato livello di sicurezza di questa intersezione, saranno impedite le possibili manovre di intreccio e svolta a sinistra, riservando al traffico locale la corsia in direzione del centro urbano.

All'interno del piazzale di parcheggio e lungo le strade interne verranno collocate una serie di insegne recanti la direzione per l'uscita, per l'ingresso, per l'area scarico-scarico dei singoli punti vendita, per i parcheggi disabili, per i parcheggi di moto, di biciclette oltre a quelle dei pullman.

Gli interventi previsti consentono così di non determinare, nelle condizioni di massimo utilizzo, condizioni di intralcio alla circolazione, con particolare riferimento alla formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione.

I Tecnici
Marco Traversone Ingegnere

Marco Tognetti architetto

\\BETA\Documents\Progetti\OutletBrugnato\PROGETTO\MODIFICHE22marz10\DOCUMENTAZIONE\Tav. M Relazione legge commercio.doc