

COMUNE DI UDINE



Piano di settore per l'individuazione delle grandi strutture di vendita (art. 15, comma 2 L.R. 29/05) Variante n. 2

Gennaio 2015

INDICE

1	PREMESSA	<i>pag.</i>	<i>1</i>
2	OGGETTO E TIPOLOGIA DELLA VARIANTE	pag.	7
3	DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	pag.	8
4	MODIFICHE APPORTATE DALLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI SETTORE DEL COMMERCIO	pag.	9



1 - PREMESSA

Con l'approvazione della L.R. 9 agosto 2012 n. 15 (di recepimento della cosiddetta direttiva europea Bolkestein n. 2006/123/CE) è stato rivoluzionato il sistema della programmazione e dello sviluppo sul territorio della rete distributiva al dettaglio relativa alle grandi strutture di vendita (esercizi, centri e complessi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 1.500). Da un sistema di programmazione che basava i propri principi, in sintonia con gli indirizzi della vecchia L. 426/71, su valutazioni di natura socio-economica e di tutela della rete distributiva esistente legate a precise "quote di mercato" fissate da normative regionali (allegati A-1, A-2, A-3 e B del D.P.R. 23.03.2007, n.069/Pres.) entro le quali, sulla base di valutazioni anche di tipo urbanistico e viabilistico, i Comuni, attraverso i Piani di Settore del Commercio, determinavano le superfici di vendita rilasciabili sul proprio territorio si è passati ad una programmazione che, in linea con i principi comunitari del "libero mercato", basata esclusivamente su valutazioni di natura urbanistica, ambientale e viabilistica.

Su tali basi è evidente che qualsiasi tipo di analisi preliminare nella formazione dei Piani di Settore di Commercio previsti dalla L.R. 29/2005 debba tenere conto di quelle che sono le previsioni dello strumento di programmazione urbanistica del Comune (P.R.G.C.) per quanto attiene le zone a specifica destinazione commerciale (zone omogenee di tipo H) o che prevedano norme di attuazione che consentono la destinazione d'uso per insediamenti commerciali al dettaglio con superfici di vendita superiori a mq. 1.500 commerciale (le cosiddette "zone di trasformazione urbanistica"). La presenza nei PRGC vigenti di tali zone urbanistiche (che, in quanto già previste, sono in possesso anche dei requisiti di natura ambientale) determina in base al sistema di programmazione introdotto con la L.R. 15/2012 un evidente "requisito" di compatibilità urbanistica che non può essere disconosciuto. Risultano pertanto determinanti, ai fini dell'individuazione dei parametri e delle localizzazioni per lo sviluppo della rete distributiva, le valutazioni e le analisi legate al rapporto tra il sistema viabilistico e gli ambiti urbanisticamente compatibili per l'insediamento di nuove superfici di vendita, considerando in tali valutazioni le caratteristiche strutturali e di portata del sistema viario, le previsioni di flussi veicolari incrementali derivanti dall'insediamento di nuove superfici nonché di soluzioni tecniche migliorative delle infrastrutture della mobilità in genere.

In questo contesto il Comune di Udine risulta dotato di un Piano di Settore del Commercio, già adeguato a quanto previsto dalla L.R. 15/2012, che individua, come possibilità di sviluppo, gli ambiti già interessati da insediamenti commerciali di Grande Distribuzione, senza possibilità di ampliamento delle superfici già autorizzate **tranne l'ambito G4 oggetto della Variante n. 1 al Piano di Settore del Commercio per un ampliamento della superficie di vendita di mq. 1.000**, oltre all'ambito, di nuova previsione, individuato dal PRGC come "Ambito AS-ZSF – ex deposito SAF" tra le vie Monsignor Nogara e Faula, che prevede la possibilità di insediamento di nuove superfici per il commercio al dettaglio per complessivi mq. 12.000 di vendita sostenute da un piano di adeguamento delle infrastrutture viabilistiche, puntualmente definite da uno Studio di Impatto viabilistico allegato al Piano, che prevede la sistemazione di 5 incroci mediante la realizzazione di 5 nuove rotatorie, la realizzazione di un "Hub studenti" che, mantenendo inalterato il servizio del trasporto pubblico per gli studenti del "centro studi" garantirà un notevole miglioramento della scorrevolezza sulle vie Leonardo di Vinci, Ledra e Asilo Marco Volpe che oggi, nelle ore di punta di accesso e uscita dai plessi scolastici



risulta di grande criticità, nonché di sistemazione dei percorsi ciclabili e pedonali di accesso ai singoli istituti scolastici della zona.

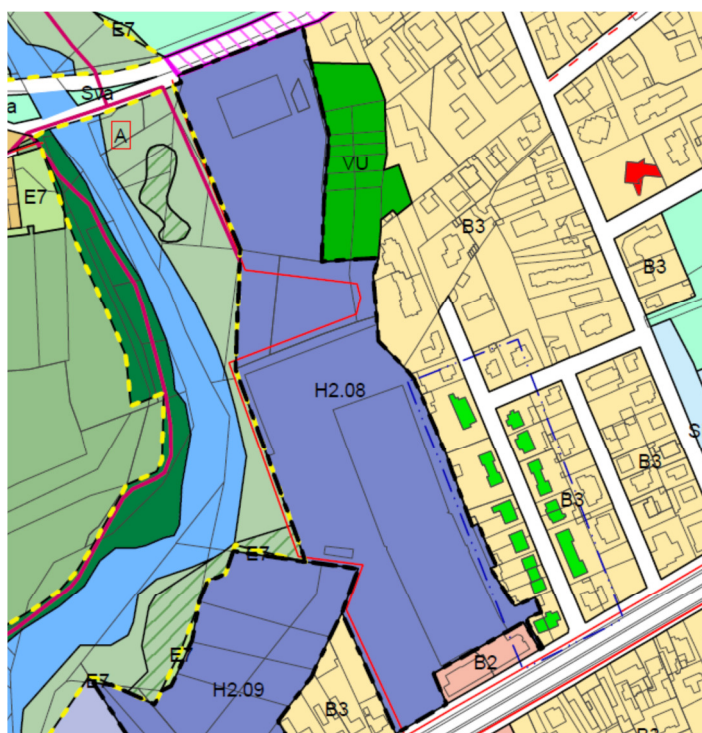
Nell'ambito delle proprie competenze e in conseguenza della presentazione del P.A.C. relativo alla Scheda di Norma individuata in zona omogenea di tipo H2 del vigente PRGC "H2-08 Viale Venezia nord (Panorama)", già interessato da una Grande Struttura con mq. 3.678 di superficie di vendita, dei quali mq. 2.181 relativi al settore merceologico "alimentare" e mq. 1.497 relativi al settore merceologico "non alimentare" (come meglio identificato dal Piano comunale di Settore del Commercio A41), che prevede la possibilità di ampliamento della superficie di vendita di mq. 8.822 dei quali mq. 2.000 massimi relativi al settore merceologico "alimentare", il Comune, mediante la propria Unità Organizzativa Gestione Urbanistica ed in sinergia e sintonia con il Servizio Viabilità e Sport, avvia le procedure per una revisione del Piano comunale di Settore del Commercio finalizzata all'attuazione delle previsioni del P.A.C. relativo alla Scheda di Norma individuata in zona omogenea di tipo H2 del vigente PRGC "H2-08 Viale Venezia nord (Panorama)".

AMBITO A41

Area localizzata a cavallo tra viale Venezia, al civico 347 con accesso lungo la viabilità complanare in uscita dalla città, e via Cormor Basso in un contesto a prevalente funzione residenziale e commerciale. L'ambito è costituito da tre sistemi territoriali all'interno dei quali insistono due distinti edifici organizzati su mq. 13.555 di superficie coperta complessiva ad uso commerciale al dettaglio, uno attualmente interessato da un'esercizio attivo per la vendita di generi alimentari e non alimentari su di una superficie e di vendita complessiva di mq. 3.678 ed il secondo, sviluppato su due piani, in disuso e precedentemente interessato da una concessionaria auto.

A livello urbanistico l'ambito è individuato dal vigente PRGC in zona omogenea di tipo H2 con attuazione mediante apposita scheda di norma [H2-08 Viale Venezia nord (Panorama)] assoggettata a P.A.C. preventivo in corso di approvazione dai competenti organi comunali. Il P.A.C. contempla due scenari di sviluppo: il primo che prevede un'ipotesi insediativa di ampliamento delle superfici di vendita già autorizzate mediante l'utilizzo degli spazi esistenti e attualmente non utilizzati mantenendo inalterato l'assetto complessivo dell'ambito ed il secondo che prevede una rigenerazione dell'intero ambito con la completa demolizione dell'edificio esistente ed una riorganizzazione di tutto l'assetto dell'area utilizzando anche le superfici edilizie residue di ulteriori mq. 3.624 di superficie coperta complessiva.

L'ipotesi massima di sviluppo dell'ambito prevede pertanto un incremento delle superfici di vendita attuali per ulteriori mq. 8.822, dei quali mq. 2.000 massimi relativi al settore merceologico "alimentare", per una superficie di vendita complessiva di mq. 12.500 dei quali mq. 4.181 massimi relativi al settore merceologico "alimentare". A sostegno di tale ampliamento delle superfici di vendita è stato redatto, in conformità con quanto previsto dalle vigenti normative regionali in materia di insediamento delle attività commerciali del Grande Dettaglio, uno Studio di Impatto viabilistico, allegato alla presente variante, che individua gli interventi e le infrastrutture viabilistiche atte a garantire una sostenibilità dell'impatto sul sistema viario conseguente all'incremento di superfici, e di conseguenza di utilizzatori, della Grande Struttura di vendita.





UBICAZIONE	Viale Venezia, 347 - via Cormor Basso
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	Commerciale/Residenziale
CARATTERISTICHE TECNICHE VIABILITA'	Viale di ingresso alla città con doppie corsie per senso di marcia e controviale a senso unico con uscita secondaria su strada intercomunale
CONSISTENZA FLUSSI VEICOLARI	Altissima
PRESENZA COMMERCIO DETTAGLIO	SI:GSV mq. 3.678 superficie di vendita
APPETTIBILITA' COMMERCIALE	Ottima
UTILIZZO CORRENTE	Commerciale al dettaglio
	PRGC VIGENTE
ZONA URBANISTICA	H2 scheda norma 08
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
ESTENSIONE COMPARTO	Mq. 47.054
SUPERFICIE COPERTA MAX	Mq. 16.469
SUPERFICI COPELTE ESISTENTI	Mq. 12.845
SUPERFICI EDIFICABILI RESIDUE	Mq. 3.624



2. OGGETTO E TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

La variante n° 2 al Piano comunale di Settore del Commercio del Comune di Udine riguarda l'ambito, classificato dal vigente Piano di Settore del Commercio come "ambito A41", localizzato a cavallo tra viale Venezia, al civico 347 con accesso lungo la viabilità complanare in uscita dalla città, e via Cormor Basso già interessato dall'insediamento di una Grande Struttura di Vendita autorizzata su di una superficie di vendita complessiva di mq. 3.678. Si tratta di un insediamento con destinazione d'uso commerciale originariamente realizzato su di una superficie coperta complessiva di mq. 13.555 con un limite di superficie coperta complessiva da destinare al commercio al dettaglio di mq. 5.000 derivante da precedenti normative regionali (L.R. 41/90) fortemente penalizzanti per quanto riguarda la gestione dell'attività commerciale in considerazione della sproporzione tra superficie di vendita (mq. 3.678) e superfici accessorie o non utilizzabili per il commercio al dettaglio (mq. 9.877) che ai fini pratici non producono alcuna rendita e che mediamente risultano dimensionate con un rapporto massimo del 70% per la superficie di vendita e del 30% per le superfici accessorie per quanto riguarda gli esercizi del settore merceologico alimentare e dell'85% per la superficie di vendita e del 15% per le superfici accessorie per quanto riguarda gli esercizi del settore merceologico non alimentare.

Oggi le limitazioni derivanti dalle previgenti normative risultano superate sia a livello commerciale (L.R. 29/2005) che urbanistico [nuovo PRGC con relativa scheda di norma "H2-08 Viale Venezia nord (Panorama)"] consentendo uno sviluppo delle superfici di vendita coerente con le superfici edilizie disponibili e risultano attuabili, in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, attraverso verifiche di sostenibilità delle superfici in ampliamento rispetto al sistema della viabilità. La proposta di variante si basa pertanto sull'ipotesi di consentire uno sviluppo ottimale delle superfici di vendita all'interno delle superfici edilizie e volumetriche esistenti senza realizzazione di nuovi fabbricati.



3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante riguarda pertanto la modifica della superficie di vendita massima autorizzabile all'interno dell'ambito A41, come meglio identificato dal Piano comunale di Settore del Commercio, dai mq. 3.678 a mq. 11.000 senza alcun ampliamento per quanto riguarda nuove superfici edilizie o volumetriche. Ciò in piena armonia e conformità con quanto previsto dal relativo P.A.C. e dallo Studio di impatto viabilistico allegato alla presente variante che consentirebbero uno sviluppo della superficie di vendita complessiva fino a mq. 12.500 indicando puntualmente gli interventi da attuare sul sistema viario al fine di sostenere gli incrementi di traffico derivanti dall'insediamento di nuove superfici per il commercio al dettaglio.

4. MODIFICHE APPORTATE DALLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI SETTORE DEL COMMERCIO

NORMATIVA

Piano vigente

ALLEGATO E: Superfici massime di vendita rilasciabili all'interno degli ambiti idonei all'insediamento delle Grandi Strutture di Vendita

Ambito	Zona urbanistica	Superficie massima di vendita autorizzabile per il settore merceologico "alimentare"	Superficie massima di vendita autorizzabile per il settore merceologico "non alimentare"
G1	A1-RM	25	5.019
G3	B.03-RM	30	3.603
G2	B1-RM	-	3.106
G4	Bx	2.005 (Δ)	1.495 (Δ)
A41	H2	2.181	1.497
C11	H3	-	2.471
A24	H3	1.170	480
A1	H3	-	4.600
AS-ZSA	ZSA	3.000	21.289
A26	H3	1.019	841
A32	H3	1.414	603
AS-ZSF (Lotto ex Domenichelli)	ZSF	600 (*)	1.600 (*)
AS-ZSF (Lotto ex SAF)	ZSF	3.500	8.500
		14.144	54.904

(Δ) modifica oggetto della Variante n. 1 al Piano comunale di Settore del Commercio

(*) superfici da rilasciare per singoli esercizi aventi una superficie massima di vendita di mq. 250

Proposta di variante

ALLEGATO E: Superfici massime di vendita rilasciabili all'interno degli ambiti idonei all'insediamento delle Grandi Strutture di Vendita

Ambito	Zona urbanistica	Superficie massima di vendita complessiva autorizzabile (alimentare + non alimentare)	Superficie massima di vendita autorizzabile per il settore merceologico "alimentare"	Superficie massima di vendita autorizzabile per il settore merceologico "non alimentare"
G1	A1-RM	5.044	25	5.044
G3	B.03-RM	3.633	30	3.633
G2	B1-RM	3.106	-	3.106
G4	Bx	3.500	2.005 (Δ)	3.500 (Δ)
A41	H2	11.000	4.000	11.000
C11	H3	2.471	-	2.471
A24	H3	1.650	1.170	1.650
A1	H3	4.600	-	4.600
AS-ZSA	ZSA	24.289	3.000	24.289
A26	H3	1.860	1.019	1.860
A32	H3	2.017	1.414	2.017
AS-ZSF (Lotto ex Domenichelli)	ZSF	2.200	600 (*)	2.200 (*)
AS-ZSF (Lotto ex SAF)	ZSF	12.000	3.500	12.000
		77.370	16.763	77.370

(Δ) modifica oggetto della Variante n. 1 al Piano comunale di Settore del Commercio

(*) superfici da rilasciare per singoli esercizi aventi una superficie massima di vendita di mq. 250