

COMUNE DI UDINE



**Piano di settore per l'individuazione delle grandi
strutture di vendita
(art. 15, comma 2 L.R. 29/05)
Variante n. 1**

Gennaio 2015

INDICE

1	PREMESSA	<i>pag</i>	<i>1</i>
2	OGGETTO E TIPOLOGIA DELLA VARIANTE	pag.	3
3	DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	pag.	6
4	MODIFICHE APPORTATE DALLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI SETTORE DEL COMMERCIO	pag.	7



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, 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.

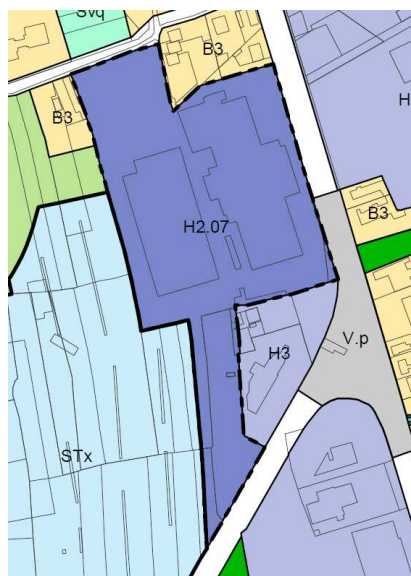


Nell'ambito delle proprie competenze e con l'obiettivo di rendere attuabili le previsioni del vigente PRGC, la Giunta comunale con proprio atto n. 241 di data 11 luglio 2014 ha approvato il progetto guida per la ristrutturazione di viale Palmanova, lungo la quale insistono 8 comparti (come meglio identificati dal Piano comunale di Settore del Commercio C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15 e C16), 9 ambiti (come meglio identificati dal Piano comunale di Settore del Commercio AA14, A15, A16, A18, A19, A21, A22, A23 e A32) e 1 ambito già interessato da una Grande Struttura con mq. 2.500 di superficie di vendita (come meglio identificato dal Piano comunale di Settore del Commercio G4) con destinazione urbanistica propria di tipo commerciale, che costituisce elemento orientativo per interventi coordinati in materia di opere infrastrutturali, pianificazione urbanistica e pianificazione di settore, finalizzati ad una riqualificazione funzionale, insediativa e relazione dell'intero quadrante urbano gravitante sul viale Palmanova.

Con il medesimo atto la Giunta comunale ha altresì conferito mandato all'Unità Organizzativa Gestione Urbanistica, in sinergia e sintonia con il Servizio Viabilità e Sport, di effettuare tutti gli approfondimenti necessari e di avviare le relative procedure, in coerenza con gli indirizzi del Progetto Guida, per una revisione del Piano comunale di Settore del Commercio finalizzata all'attuazione, per quanto riguarda l'aspetto commerciale, delle previsioni urbanistiche relative all'ambito localizzato dal PRGC in zona omogenea di tipo H2 (regolamentato da apposita scheda di norma H2-07 del Quaderno delle Schede Norma del PRGC) e sito all'incrocio semaforizzato tra viale Palmanova e via del Partidor (area ex Coca Cola) ed all'ambito, già interessato dall'insediamento di una Grande Struttura di vendita operante su di una superficie di vendita di mq. 2.500 localizzato dal PRGC in zona omogenea di tipo Bx e sito in viale Palmanova, 109 all'incrocio con via Melegnano.

AMBITO A15

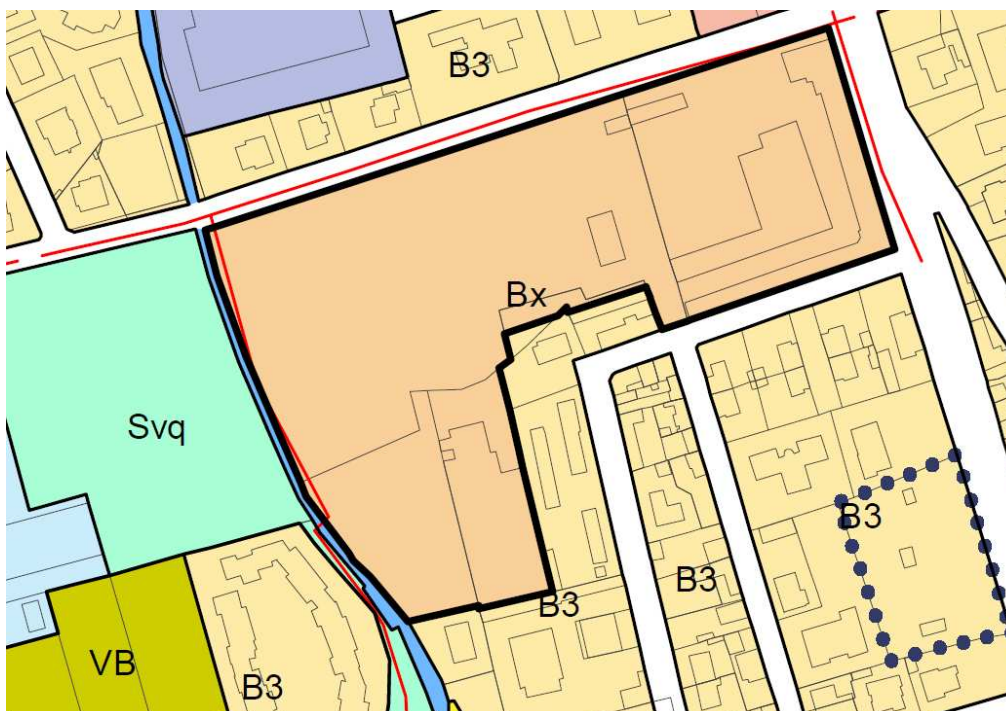
Area localizzata all'incrocio semaforizzato tra viale Palmanova e via del Partidor, in un contesto a funzione residenziale-terziaria. L'ambito, all'interno del quale è localizzato un fabbricato ad uso industriale dismesso ed in stato di degrado e abbandono, è individuato dal vigente PRGC in zona di tipo H2 da attuare mediante le direttive dell'apposita scheda di norma. All'interno dell'Ambito non sono presenti esercizi per il commercio al dettaglio. L'ambito, pur localizzato lungo uno dei principali assi viari di accesso alla città, non presenta attualmente soluzioni tecniche viabilistiche adeguate alle esigenze delle Grandi Strutture di Vendita con particolare riferimento alle manovre di ingresso e uscita, che andranno studiate e definite mediante apposito studio in conformità con gli indirizzi dettati dal "Progetto Guida per la ristrutturazione di viale Palmanova".



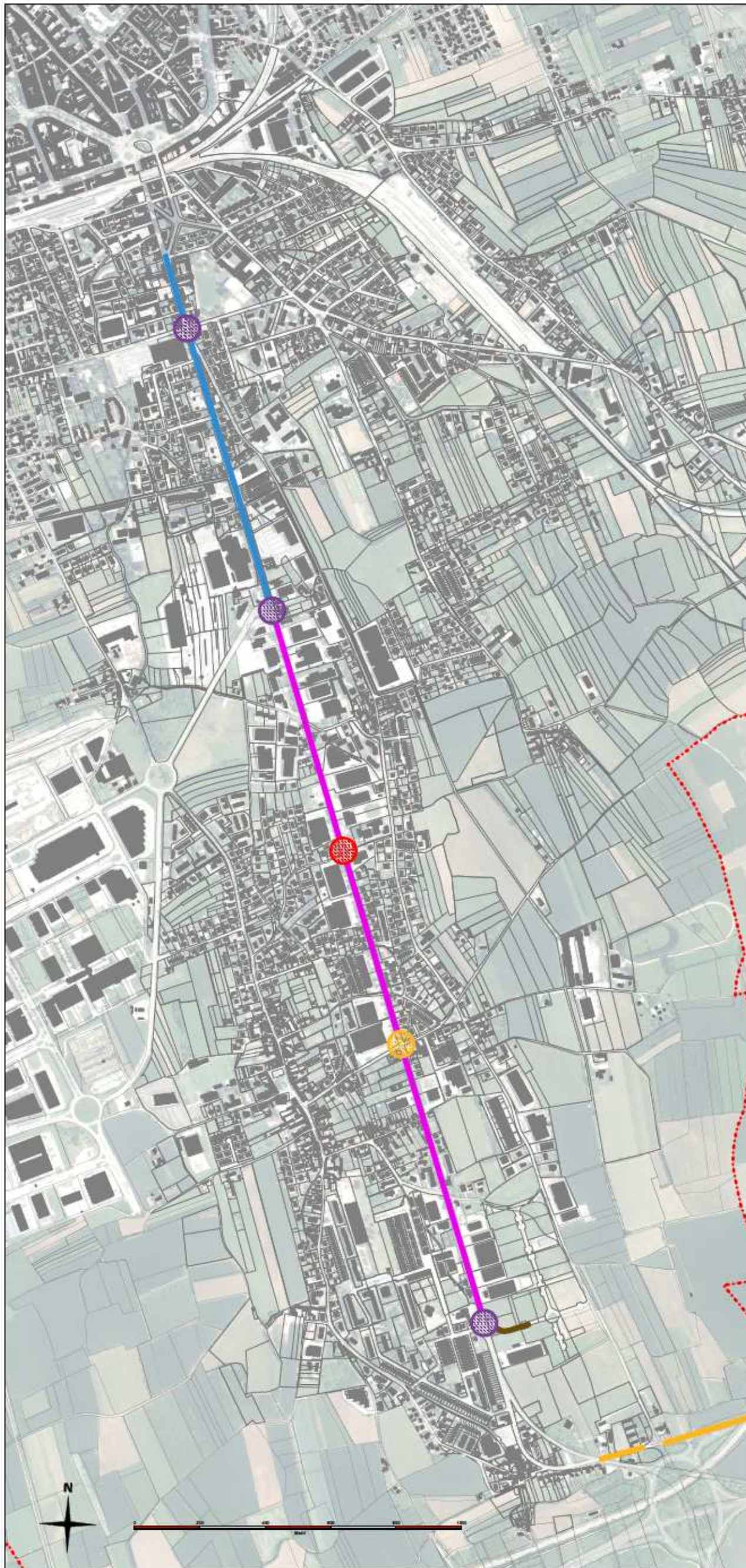
UBICAZIONE	Viale Palmanova/viale del Partidor
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	Residenziale/terziario
CARATTERISTICHE TECNICHE VIABILITA'	Viabilità principale di accesso alla città da sud e dal casello autostradale di Udine sud con corsia singola per ciascun senso di marcia con attraversamento di corsia per svolta a sx ed incrocio regolato da impianto semaforico
CONSISTENZA FLUSSI VEICOLARI	Altissima
PRESENZA COMMERCIO DETTAGLIO	no
APPETTIBILITA' COMMERCIALE	Ottima
UTILIZZO CORRENTE	Fabbricato dismesso e inutilizzato
	PRGC VIGENTE
ZONA URBANISTICA	H2 scheda norma 07
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo con divieto di accesso da viale Palmanova
ESTENSIONE COMPARTO	Mq. 36.474,14
SUPERFICIE COPERTA MAX	Mq. 14.589,65
SUPERFICI COPERTE ESISTENTI	Mq. 13.145,02
SUPERFICI EDIFICABILI RESIDUE	Mq. 1.444,63

AMBITO G4

Area localizzata all'incrocio semaforizzato tra viale Palmanova e via Melegnano, in un contesto a prevalente funzione residenziale. L'ambito, all'interno del quale è localizzato un fabbricato organizzato su mq. 5.000 di superfici coperta complessiva ad uso commerciale al dettaglio interessato da un'esercizio attivo per la vendita di generi alimentari e non alimentari su di una superfici e di vendita complessiva di mq. 2.500, è individuato dal vigente PRGC in zona di tipo Bx. L'ambito, localizzato lungo uno dei principali assi viari di accesso alla città e a ridosso di un'area ad elevata densità residenziale, rappresenta con il supermercato insediato al suo interno un importante riferimento per la popolazione residente nella zona per le esigenze di spesa di tutti i giorni e, anche per tale motivo, non evidenzia problematiche particolari di natura viabilistica nemmeno negli orari di massima affluenza dell'esercizio commerciale.

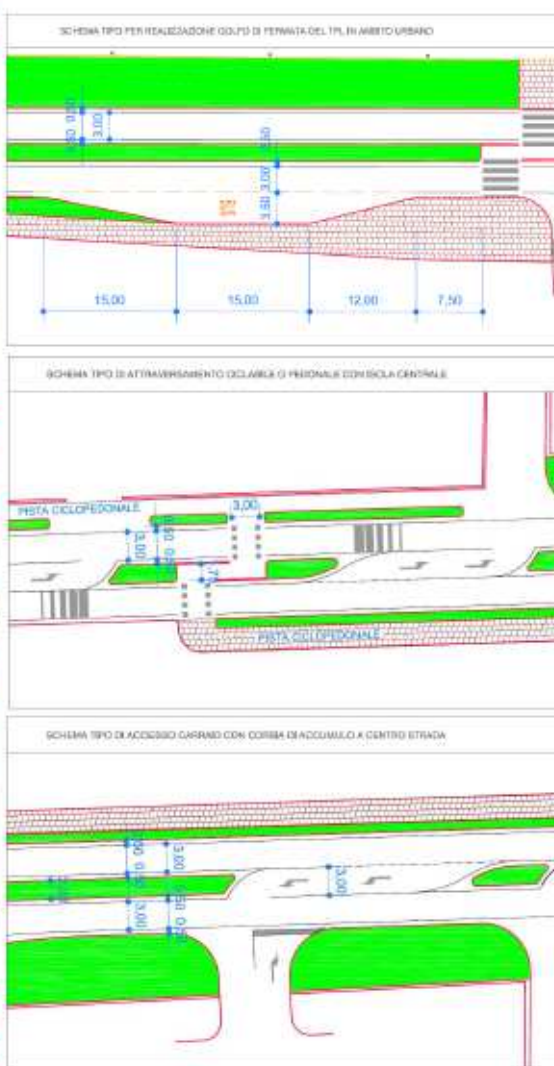


UBICAZIONE	Viale Palmanova/via Melegnano
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	Residenziale
CARATTERISTICHE TECNICHE VIABILITA'	Viabilità principale di accesso alla città da sud e dal casello autostradale di Udine sud con corsia singola per ciascun senso di marcia con attraversamento di corsia per svolta a sx ed incrocio regolato da impianto semaforico
CONSISTENZA FLUSSI VEICOLARI	Altissima
PRESENZA COMMERCIO DETTAGLIO	Si – supermercato con mq. 2.500 di superficie di vendita
APPETTIBILITA' COMMERCIALE	Ottima
UTILIZZO CORRENTE	Fabbricato con mq. 5.000 di superficie coperta complessiva ad uso commerciale al dettaglio
	PRGC VIGENTE
ZONA URBANISTICA	Bx
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo approvato con DCC n. 111 del 27.09.2004
ESTENSIONE COMPARTO	Mq. 20.513
SUPERFICIE COPERTA MAX	Mq. 9.699
SUPERFICI COPERTE ESISTENTI	Mq. 5.000
SUPERFICI EDIFICABILI RESIDUE PER COMMERCIO AL DETTAGLIO	-



REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA PROVINCIA DI UDINE	
Comune di Udine	
PROGETTO GUIDA PER LA RISTRUTTURAZIONE DI VIALE PALMANOVA	
STUDIO DI FATTIBILITA'	
PROGETTISTA :	DATA
UNITA' ORGANIZZATIVA GESTIONE URBANISTICA	APRILE 2014
	REVISIONI
ELABORATO :	TAVOLA
INQUADRAMENTO GENERALE E TIPOLOGIE DI INTERVENTO	1
	SCALA 1 : 5000

- LEGENDA
- Ristrutturazione del nodo con opere che assicurino gli attraversamenti di scola ma permettano tutti gli incroci - Priorità 1
 - Ristrutturazione del nodo con opere che assicurino gli attraversamenti di scola - Priorità 2
 - Ristrutturazione del nodo con opere che assicurino gli attraversamenti di scola - Priorità 3
 - Ristrutturazione delle connessioni di distribuzione locale - Priorità 1
 - Ristrutturazione in sede con percorso obliquo/centrale - Priorità 2 (segni con scia scura a destra e spartitraffico centrale a tutti i permessi)
 - Trattati di direzione - Priorità 3
 - Ristrutturazione in sede con percorso obliquo/centrale - Priorità 4 (segni con scia scura a destra e spartitraffico centrale a tutti i permessi)
 - Confine comunale





2. OGGETTO E TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

La variante n° 1 al Piano comunale di Settore del Commercio del Comune di Udine riguarda l'ambito, classificato dal vigente Piano di Settore del Commercio come "ambito G4", localizzato all'incrocio tra viale Palmanova e via Melegnano già interessato dall'insediamento di una Grande Struttura di Vendita autorizzata su di una superficie di vendita complessiva di mq. 2.500. Si tratta di un insediamento con destinazione d'uso commerciale realizzato su di una superficie coperta complessiva di mq. 5.000 con un limite di superficie di vendita di mq. 2.500 derivante da precedenti normative regionali (L.R. 41/90), ora abrogate, che non consentivano il superamento di tali limiti dimensionali. E' evidente che tali dimensionamenti risultano fortemente penalizzanti per quanto riguarda la gestione dell'attività commerciale in considerazione della sproporzione tra superficie di vendita (mq. 2.500) e superfici accessorie (mq. 2.500) che ai fini pratici non producono alcuna rendita e che mediamente sono dimensionate, per quanto riguarda gli esercizi del settore merceologico alimentare, con un rapporto massimo del 70% per la superficie di vendita e del 30% per le superfici accessorie. Ora, in conseguenza dell'entrata in vigore delle nuove normativa in applicazione di precise direttive comunitarie, risulta attuabile un ampliamento delle attuali superfici di vendita, senza modificazione alcuna delle superfici e delle cubature già realizzate, attraverso una verifica di sostenibilità delle superfici in ampliamento rispetto al sistema della viabilità e, nel caso di specie, di una verifica di compatibilità con il Progetto Guida approvato dalla Giunta comunale.



3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante riguarda pertanto la modifica della superficie di vendita massima autorizzabile all'interno dell'ambito G4 come meglio identificato dal Piano comunale di Settore del Commercio dai mq. 2.500 a mq. 3.500 senza alcuna modifica di natura urbanistica e con una modifica di natura edilizia riguardante solamente un cambio di destinazione d'uso di superfici oggi destinate a "deposito/magazzino" da trasformare in destinazione d'uso "commercio al dettaglio". Tale modifica viene supportata, come previsto dalla vigente normativa regionale, da apposito studio di impatto viabilistico che, tenendo conto delle indicazioni del "Progetto Guida per la ristrutturazione di viale Palmanova", dimostra che l'ampliamento, che si ricorda riguarda un esercizio di Grande Struttura già in attività, non comporterà alcun tipo di aggravio al sistema ed alla funzionalità delle infrastrutture della viabilità nello stato in cui operano attualmente in quanto finalizzato ad una migliore esposizione delle merci ed un ampliamento della delle referenze più che ad un ampliamento dei prodotti posti in vendita.



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	1.205	1.295
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

(*) 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	3.500
A41	H2	3.678	2.181	3.678
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	841
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
		70.048	14.944	70.048

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