

# COMUNE DI UDINE



**Piano di settore per l'individuazione delle grandi  
strutture di vendita  
(art. 15, comma 2 L.R. 29/05)  
Variante n. 4**

Dicembre 2015



## **INDICE**

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b><i>pag</i></b>	<b><i>1</i></b>
<b>2</b>	<b>OGGETTO E TIPOLOGIA DELLA VARIANTE</b>	<b>pag.</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DESCRIZIONE DELLA VARIANTE</b>	<b>pag.</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>MODIFICHE APPORTATE DALLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI SETTORE DEL COMMERCIO</b>	<b>pag.</b>	<b>8</b>



## 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.

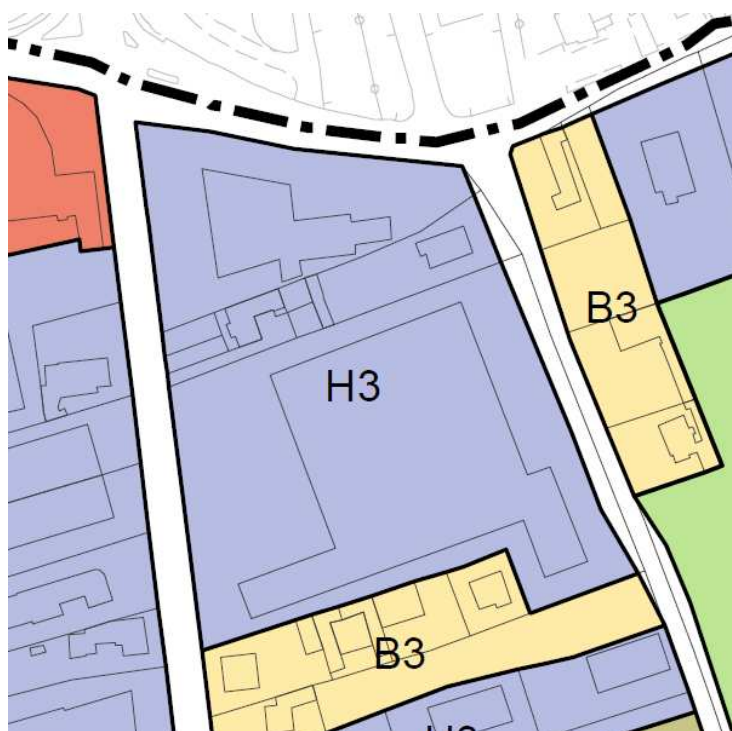
Su tali basi è evidente che qualsiasi tipo di analisi preliminare nella formazione dei Piani di Settore di Commercio previsti dalla L.R. 29/2005 debba tenere conto di quelle che sono le previsioni dello strumento di programmazione urbanistica del Comune (P.R.G.C.) per quanto attiene le zone a specifica 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 in conseguenza della presentazione di una puntuale istanza relativa ad un ambito, facente parte del Comparto C2 urbanisticamente ricompreso in zona omogenea si tipo "H3 - per attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale di completamento" e facente parte del Comparto C2 identificato dal Piano comunale di Settore del Commercio nell'area localizzata tra le vie Verzegnis, Tricesimo, Cividina, all'incrocio semaforizzato tra queste ultime, in un contesto a prevalente funzione residenziale-terziaria. Il comparto, costituito da più lotti, tutti autonomi ed indipendenti tra loro, sui quali sono localizzati fabbricati ad prevalente commerciale, direzionale e residenziale. E' individuato dal vigente PRGC in zona omogenea di tipo H21, ad attuazione diretta, e confermato commerciale in zona omogenea H3 dal nuovo PRGC. All'interno del comparto sono attualmente presenti 2 esercizi per il commercio al dettaglio con le caratteristiche dimensionali delle Medie Strutture-M2 (specializzati rispettivamente in articoli di abbigliamento e articoli per animali) e 5 con le caratteristiche dimensionali degli Esercizi di Vicinato (con specializzazione in articoli per la cura della persona), per una superficie di vendita complessiva di mq. 2.174 distribuita su 4 ambiti completamente autonomi ed indipendenti tra loro.

**COMPARTO C2**

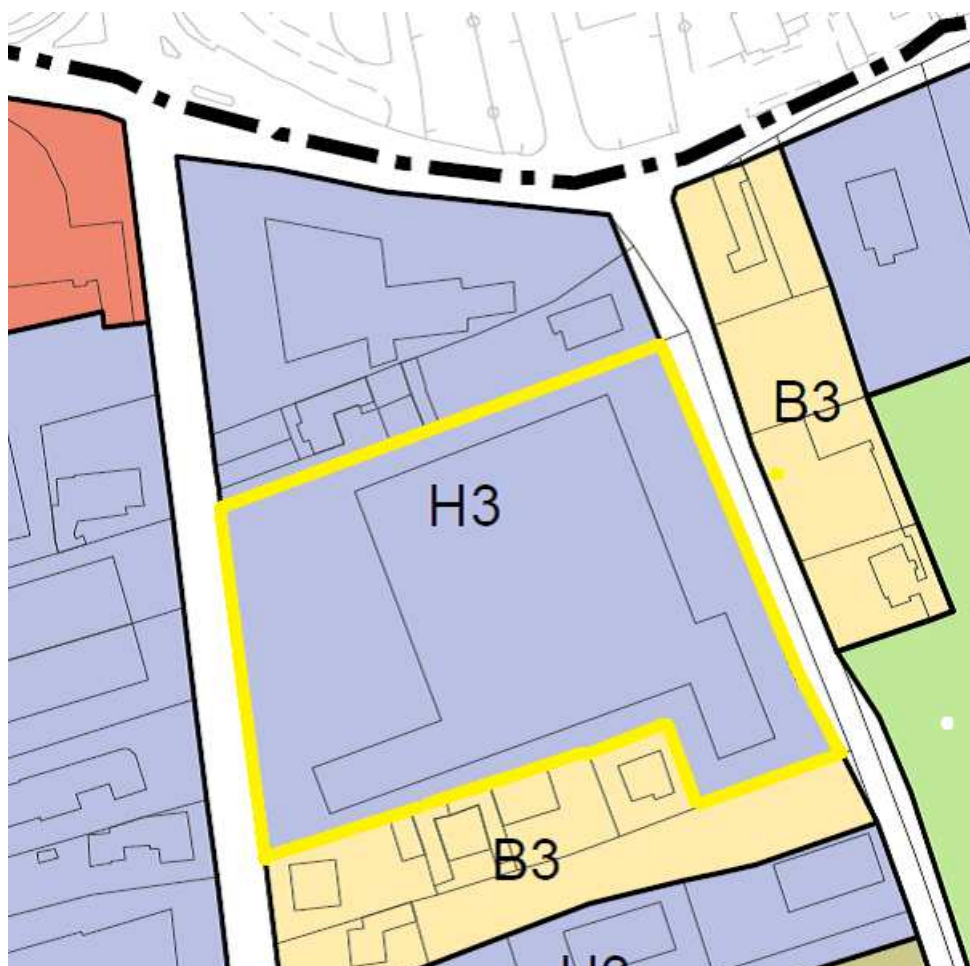


<b>UBICAZIONE</b>	Viale Tricesimo/Via Cividina/via Verzegnis
<b>CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA</b>	Residenziale/Terziaria
<b>CARATTERISTICHE TECNICHE VIABILITA'</b>	Viabilità principale di accesso alla città da nord con corsia singola per ciascun senso di marcia con attraversamento di corsia per svolta a sx ed accessi secondari da viabilità interquartiere e di quartiere
<b>CONSISTENZA FLUSSI VEICOLARI</b>	Altissima
<b>PRESENZA COMMERCIO DETTAGLIO</b>	Si: 2 MSV-M2 e 1 EV mq. 2.174 superficie di vendita complessiva
<b>APPETTIBILITA' COMMERCIALE</b>	Buona
<b>UTILIZZO CORRENTE</b>	edifici a prevalente uso commerciale, direzionale, residenziale
	<b>PRGC VIGENTE</b>
<b>ZONA URBANISTICA</b>	H3
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto
<b>ESTENSIONE COMPARTO</b>	Mq. 17.362,55
<b>SUPERFICIE COPERTA MAX</b>	Mq. 8.681,27
<b>SUPERFICI COPERTE ESISTENTI</b>	Mq. 6.723,49

**SUPERFICI EDIFICABILI RESIDUE**

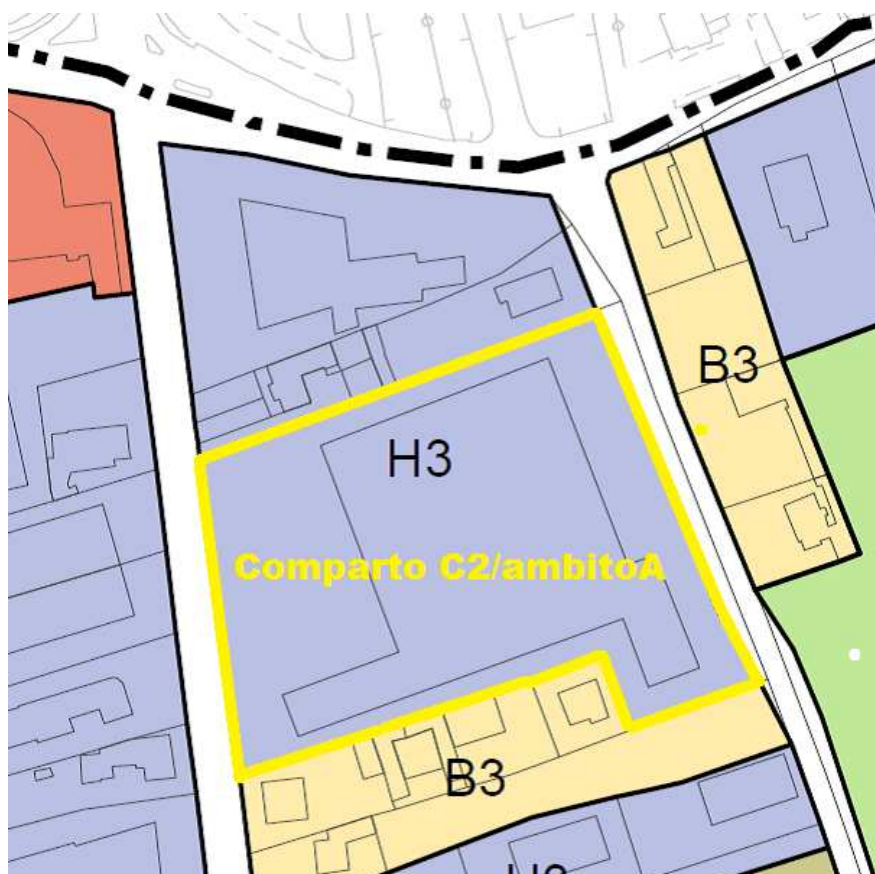
Mq. 1.957,78

L'ambito oggetto di istanza finalizzata alla localizzazione di strutture di vendita al dettaglio ricomprese nella tipologia dimensionale delle "Grandi Strutture di vendita" (esercizi, centri o complessi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 1.500) per una superficie massima di vendita complessiva di mq. 2.100, di seguito meglio identificato con il perimetro giallo, risulta catastalmente individuato al Foglio 6, Mappale 88 e costituisce, all'interno del Comparto C2, un'entità autonoma ed indipendente sotto l'aspetto della mobilità e dell'accessibilità ai fini commerciali. All'interno dell'ambito è localizzato un fabbricato sviluppato su 2 piani di livello per complessivi mq. 5.982,92 di superficie coperta complessiva dei quali mq. 4.766,53 ubicati al Piano terra con destinazione commerciale e direzionale e mq. 1.216,39 ubicati al 1° Piano con destinazione direzionale che risulta attualmente interessato da 2 esercizi commerciali per una superficie di vendita complessiva di mq. 908 distribuiti tra una media struttura di vendita maggiore (mq. 748 di superficie di vendita) specializzata nella vendita di articoli per animali ed un esercizio di vicinato (mq. 160 di superficie di vendita) specializzato nella vendita di articoli di profumeria e cosmesi.



## 2. OGGETTO E TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

La variante n° \_\_\_ al Piano comunale di Settore del Commercio del Comune di Udine riguarda il Comparto classificato dal vigente Piano di Settore del Commercio come "Comparto C2" localizzato tra le vie Verzegnis, Tricesimo, Cividina, all'incrocio semaforizzato tra queste ultime con specifico riferimento all'ambito, autonomo ed indipendente per quanto riguarda gli aspetti dell'accessibilità e della mobilità, individuato come "Ambito A" e localizzato al civico 181 di viale Tricesimo come meglio identificato catastalmente al Foglio 6, Mappale 88. Si tratta di un insediamento con destinazione d'uso commerciale, saturo sotto l'aspetto edilizio, con un fabbricato realizzato su di una superficie coperta complessiva di mq. 5.982,92 di superficie coperta complessiva dei quali mq. 4.766,53 ubicati al Piano terra con destinazione commerciale e direzionale e mq. 1.216,39 ubicati al 1° Piano con destinazione direzionale. Attualmente il fabbricato è utilizzato ai fini commerciali al dettaglio per una superficie di vendita complessiva di mq. 908, distribuiti tra due distinti esercizi commerciali. Allo scopo di completare il programma di insediamento delle funzioni commerciali e tenuto conto che al superamento, all'interno del fabbricato, della soglia dei mq. 1.500 complessivi di vendita la struttura va ad assumere la configurazione della "Grande Struttura di vendita" di tipologia "Complesso commerciale" come meglio definito dall'articolo 2, comma 2, lettera l) della L.R. 29/2005, si rende necessario un adeguamento del Piano comunale di Settore del Commercio, strumento di programmazione che regola sul territorio l'insediamento e lo sviluppo delle Grandi Strutture di vendita, in conformità con gli adempimenti previsti dalle direttive comunitarie. In tal senso un ampliamento delle attuali superfici di vendita oltre la soglia dei mq. 1.500 di vendita complessivi risulta attuabile, senza modificazione alcuna delle superfici e delle cubature già realizzate, attraverso una verifica di sostenibilità delle superfici in ampliamento rispetto al sistema della viabilità.





---

### **3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

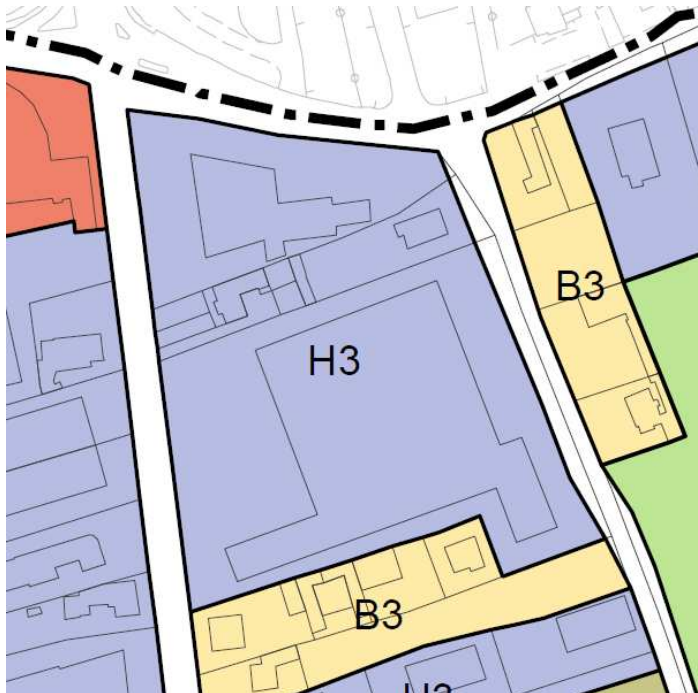
La presente variante riguarda pertanto l'individuazione della superficie di vendita massima autorizzabile all'interno dell'ambito "A", come meglio sopra identificato, costituente porzione autonoma ed indipendente del Comparto C2, come meglio identificato dal vigente Piano comunale di Settore del Commercio, quantificata in mq. 2.100 complessivi di vendita in conformità con quanto previsto dallo Studio di impatto viabilistico, allegato alla presente variante, che prescrive 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.



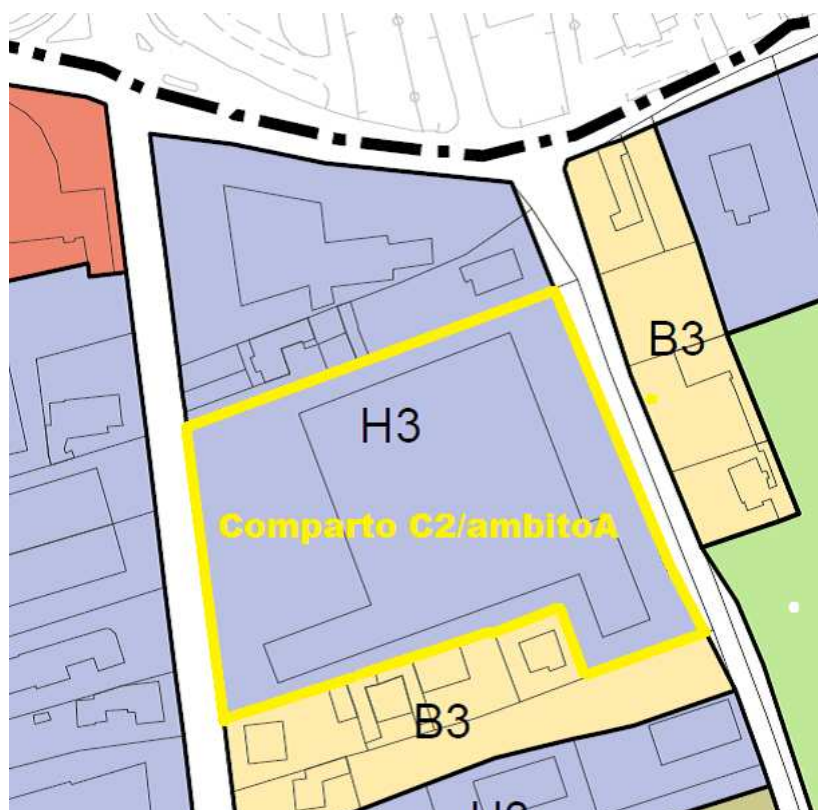
#### 4. MODIFICHE APPORTATE DALLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI SETTORE DEL COMMERCIO

##### CARTOGRAFIA DI PIANO

Piano vigente



Proposta di variante



## **NORMATIVA**

Piano vigente

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

<b>Ambito</b>	<b>Zona urbanistica</b>	<b>Superficie massima di vendita autorizzabile per il settore merceologico "alimentare"</b>	<b>Superficie massima di vendita autorizzabile per il settore merceologico "non alimentare"</b>
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
		<b>14.144</b>	<b>54.904</b>

(\*) 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	2.500	1.205	2.500
A41	H2	3.678	2.181	3.678
"A"/Comparto C2	H3	2.100	100	2.100
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
		<b>70.129</b>	<b>14.244</b>	<b>70.129</b>

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