

COMUNE DI UDINE



Piano di settore per l'individuazione delle grandi strutture di vendita (art. 15, comma 2 L.R. 29/05) Variante n. 5

Novembre 2021

Il Dirigente del Servizio
Edilizia Privata e Urbanistica
Arch. Eddi Dalla Betta

Il Responsabile dell'U.Org.
Gestione Urbanistica
Arch. Raffaele Shaurli

INDICE

- 1 OGGETTO E TIPOLOGIA DELLA VARIANTE
- 2 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE
- 3 MODIFICHE APPORTATE DALLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI SETTORE DEL COMMERCIO



1 - OGGETTO E TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

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 assimilabili) o che prevedano norme di attuazione che consentano 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 ma in questo caso vi è anche una sostenibilità paesaggistica) 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.

Come sopra citato, in seguito all'approvazione della L.R. 15/2012, la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia ha provveduto a recepire i dettami della Direttiva n. 2006/123/CE del Parlamento europeo (meglio nota come direttiva Bolkestein) in materia di programmazione della rete distributiva e che a seguito di tale intervento normativo di modifica della L.R. 29/2005 sono venuti a decadere i parametri di sviluppo della rete distributiva (contingenti), basati su coefficienti calcolati in base a quote di mercato prestabilite, contenuti negli strumenti comunali di programmazione del settore commerciale; con tale normativa, **si è passati ad una programmazione che, in linea con i principi comunitari del "libero mercato", risulta basata esclusivamente su valutazioni di natura urbanistica, ambientale, paesaggistica e viabilistica.**

Il Comune di Udine, in merito alle attività commerciali del suo territorio, è dotato di Piano comunale di Settore del Commercio per grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 26 marzo 2012; lo stesso documento di piano è stato successivamente anche adeguato alle indicazioni della legge regionale 09 agosto 2012, n. 15, con deliberazione consiliare n. 92 d'ord, in data 16 dicembre 2013 e al Piano sono state apportate n. 4 variazioni puntuali.



Il Piano comunale di Settore del Commercio in vigore tiene conto delle grandi strutture di vendita (aventi superfici superiori a 1.500 mq) già insediate e per le quali si limita ad un mero riconoscimento delle superfici di vendita già autorizzate con le previgenti normative, e basa gli indirizzi di sviluppo sull'analisi dei singoli ambiti di previsione urbanistica in zone omogenee che ammettono la destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" e su una parallela verifica di impatto viabilistico finalizzata alla individuazione dei limiti di saturazione del sistema in relazione a dimensione della superficie di vendita e specializzazione merceologica;

Ogni eventuale previsione di attivazione o ampliamento di ulteriori grandi strutture di vendita successiva alla approvazione del piano di settore del commercio in vigore è subordinata ad appositi studi integrativi, redatti ed approvati nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, così come stabilito dall'art. 15 della vigente L.R. 29/2005;

La modifica al Piano di settore del commercio delle Grandi Strutture di Vendita consiste, per la zona oggetto di variante, nel consentire di inserire nel nuovo ambito denominato ZSC la possibilità di realizzare una superficie massima commerciale di vendita non alimentare di mq 3.900; complessivamente per la zona oggetto di variante, comporta l'incrementare l'attuale superficie commerciale non alimentare dagli attuali mq 21.289 a mq 25.189 (con un più mq 3.900) mantenendo invariata la superficie alimentare di mq 3.000, pertanto per complessivi mq 28.189 rispetto agli attuali 24.289.

C'è da ricordare, per il caso in esame, che in tema delle grandi strutture commerciali, vi è stata la soppressione del limite di superficie coperta complessiva destinata al commercio al dettaglio per singolo piano attuativo di mq. 15.000, dato che tale limite derivava dal Piano per la grande distribuzione approvato con Delibera della Giunta Regionale 781/2005 (istituito con l'articolo 1 della L.R. 27/2004, che ha inserito l'articolo 8 bis alla LR 8/1999), successivamente soppresso dall'articolo 5 della Legge Regionale comunitaria n. 15/2012.

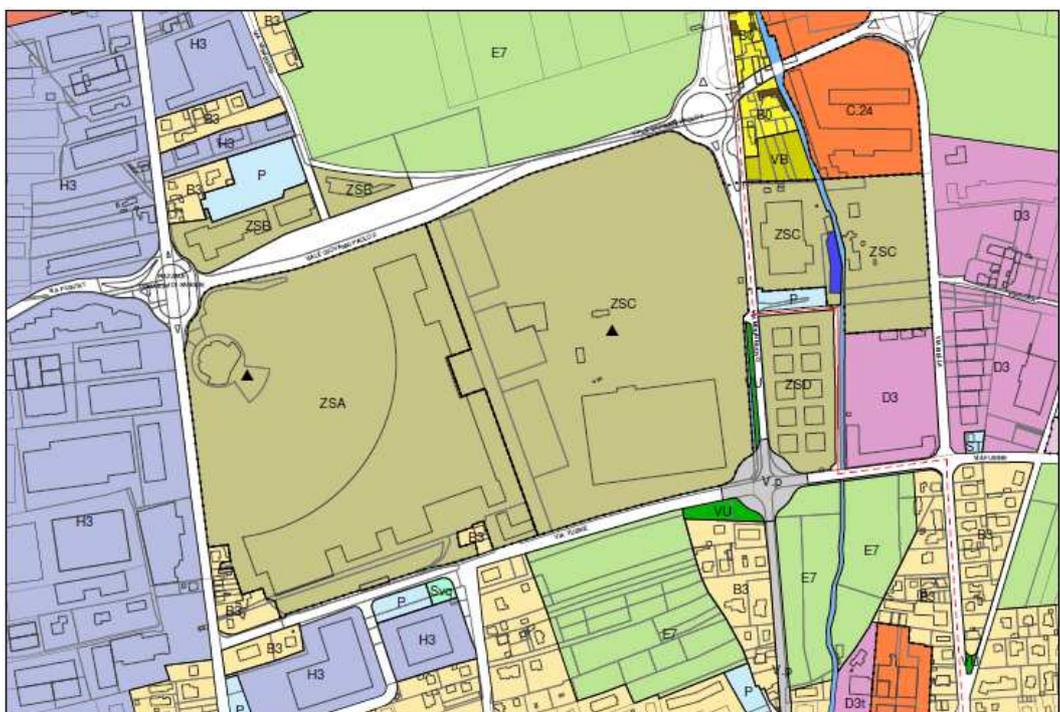
Pertanto, ai fini sopra indicati e a supporto dell'incremento delle superfici di vendita previste per l'ambito in oggetto, pari a ulteriori mq 3.900, come stabilito dalle vigenti normative di settore del commercio, è stato redatto lo **"Studio di impatto sulla viabilità relativo alla variante per l'ambito Molin Nuovo al Piano comunale di settore del commercio ex art. 15 comma 12 L.R. 29/2005" a firma dell'ing. Fiorella Honsell** la quale, che ha la finalità della valutazione degli effetti dei flussi incrementali teorici conseguenti alla attuazione della Variante per l'ambito Molin Nuovo al Piano comunale di settore del commercio del Comune di Udine, sul sistema della viabilità di afferenza, per dimostrare la sostenibilità delle superfici in ampliamento con lo sviluppo della rete distributiva, conclude affermando che: **"In definitiva, sia sulla base degli elementi di pianificazione analizzati, come pure sulla base delle valutazioni tecniche specifiche condotte sulla rete d'influenza della Variante effettuate con il presente studio, è possibile concludere che la Variante, così come presentemente articolata, è sostenibile sotto il profilo dell'impatto del traffico potenziale da essa indotto sul sistema viario nel quale si inserisce."**

Parallelamente alle modifiche da effettuarsi nell'ambito del "Piano di settore per l'individuazione delle Grandi Strutture di Vendita", per una sinergia tra previsioni urbanistiche e commerciali, si rende necessario per l'ambito in oggetto apportare contestualmente anche una puntuale modifica al PRGC vigente.



Tali previsioni urbanistiche di variante al PRGC hanno anche già avuto il parere favorevole, ai fini ambientali e paesaggistici, del Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del FVG - Direzione Generale Archeologica Belle Arti e Paesaggio, pervenuto in data 17.09.2021 PG 0117868, in seguito all'espletazione delle disposizioni, di cui all'art. 63 sexies punto 1 bis della LR 5/2007 per cui le variazioni al PRGC e al conseguente Piano del commercio delle GSV sono valutate positivamente per quanto riguarda gli aspetti ambientali e paesaggistici.

COMPARTO AS – ZSA-ZSC



UBICAZIONE	Viale Tricesimo/Via Fusine/ viale Giovanni Paolo II / via San Cromazio di Aquileia/ piazza Donatori di Sangue
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	Commerciale/Terziaria-Direzionale
CARATTERISTICHE TECNICHE VIABILITA'	Viabilità principale di accesso alla città da nord (viale Tricesimo) e nuova direttrice di collegamento con tangenziale autostradale (viale Giovanni Paolo II), alcune a corsia singola le principale a corsia doppia per ciascun senso di marcia con attraversamento di corsia per svolta a sx ed accessi secondari da viabilità interquartiere e di quartiere e con presenza in questo ambito di 3 rotonde su incroci e una in previsione per l'incrocio tra via Molin Nuovo e via Fusine
CONSISTENZA FLUSSI VEICOLARI	Altissima
PRESENZA COMMERCIO DETTAGLIO	Ottima
APPETTIBILITA' COMMERCIALE	Buona
UTILIZZO CORRENTE	edifici a prevalente uso commerciale, direzionale
PRGC VIGENTE	
ZONA URBANISTICA	ZS – con relative sottozone (ZSA e ZSC)
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento diretto- e a piano attuativo (PAC)
ESTENSIONE COMPARTO	ZSA Mq. 116.627 territoriale – ZSC 150.092 mq territoriale
SUPERFICIE COPERTA MAX	Mq. 33.000
SUPERFICIE COPERTE ESISTENTI	Mq. 33.000



2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante n° 5 al Piano comunale di Settore del Commercio del Comune di Udine riguarda il Comparto classificato dal vigente Piano di Settore del Commercio come "AS-ZSA" localizzato in viale Tricesimo, via Fusine, viale Giovanni Paolo II e via S. Cromazio di Aquileia, autonomo ed indipendente per quanto riguarda gli aspetti dell'accessibilità e della mobilità.

Si tratta di un insediamento con destinazione d'uso commerciale, pressoché saturo sotto l'aspetto edilizio, con un ampio fabbricato realizzato su di una superficie coperta complessiva di mq. 33.000 di superficie coperta complessiva ubicati al Piano terra con destinazione commerciale e direzionale e altro fabbricato autonomo ubicato in prossimità della grande rotatoria PROSST di viale Tricesimo oggi Piazza Donatori di Sangue a funzioni food (direzionale).

Attualmente il fabbricato principale è utilizzato ai fini commerciali al dettaglio per una superficie di vendita complessiva di mq 24.289 come "Complesso commerciale".

La variante prevede un affiancato ambito denominato "ZSC" con la possibilità di realizzare una superficie massima commerciale di vendita non alimentare di mq 3.900; complessivamente per la zona oggetto di variante, comporta l'incrementare l'attuale superficie commerciale non alimentare dagli attuali mq 21.289 a mq 25.189 (con un più mq 3.900) mantenendo invariata la superficie alimentare di mq 3.000, pertanto per complessivi mq 28.189 rispetto agli attuali 24.289.

La presente variante riguarda pertanto l'individuazione della superficie di vendita massima autorizzabile all'interno dell'ambito "AS", come meglio sopra identificato, prevedendo sia la possibilità di costituire una porzione autonoma ed indipendente rispetto all'attuale Comparto "AS-ZSA", quantificata in mq. 3.900 complessivi di vendita, sia, la possibilità di realizzare un tutt'uno con il complesso attuale, prevedendone quindi un ampliamento della medesima superficie non aumentare per mq 3.900. ambito AS-ZSA-ZSC, così come meglio identificato dal vigente Piano comunale di Settore del Commercio e dalla cartografia di variante allegata.

Quanto sopra avviene in conformità con quanto previsto "Studio di impatto sulla viabilità relativo alla variante per l'ambito Molin Nuovo al Piano comunale di settore del commercio ex art. 15 comma 12 L.R. 29/2005" a firma dell'ing. Fiorella Honsell allegato alla presente variante.

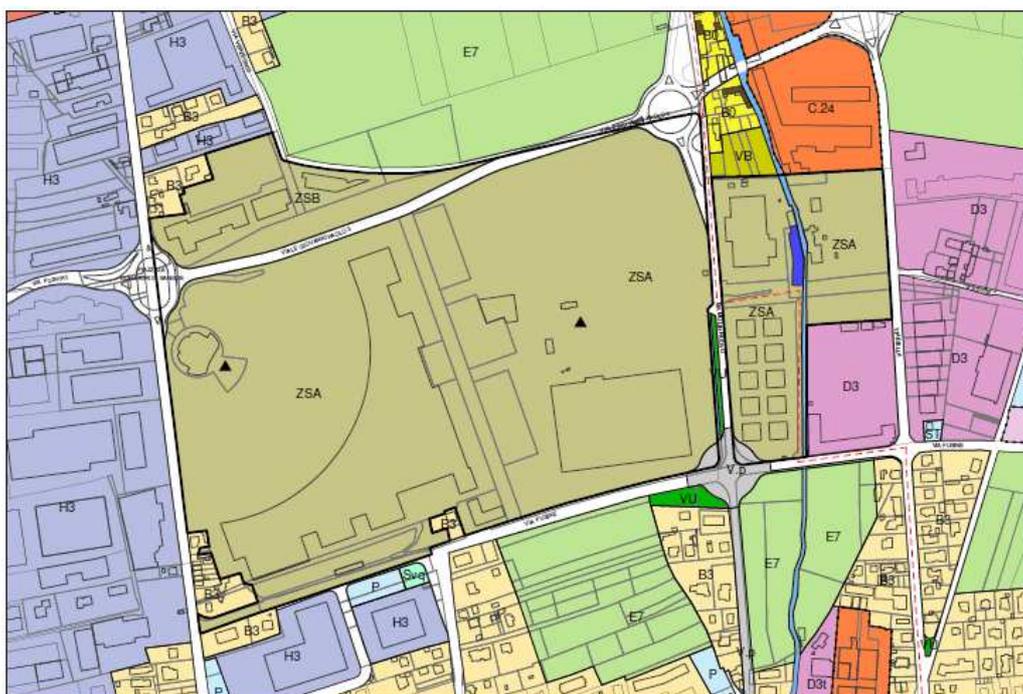
Si rende necessario un adeguamento del Piano comunale di Settore del Commercio, strumento di programmazione che regola sul territorio l'insediamento e lo sviluppo delle Grandi Strutture di vendita, in conformità con gli adempimenti previsti dalle direttive comunitarie. In tal senso un ampliamento delle 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. MODIFICHE APPORTATE DALLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI SETTORE DEL COMMERCIO

CARTOGRAFIA DI PIANO

Estratto Piano vigente

PRGC



Individuazione dei Comparti e degli Ambiti identificati dagli strumenti urbanistici commerciali vigenti in zone destinate alle funzioni commerciali





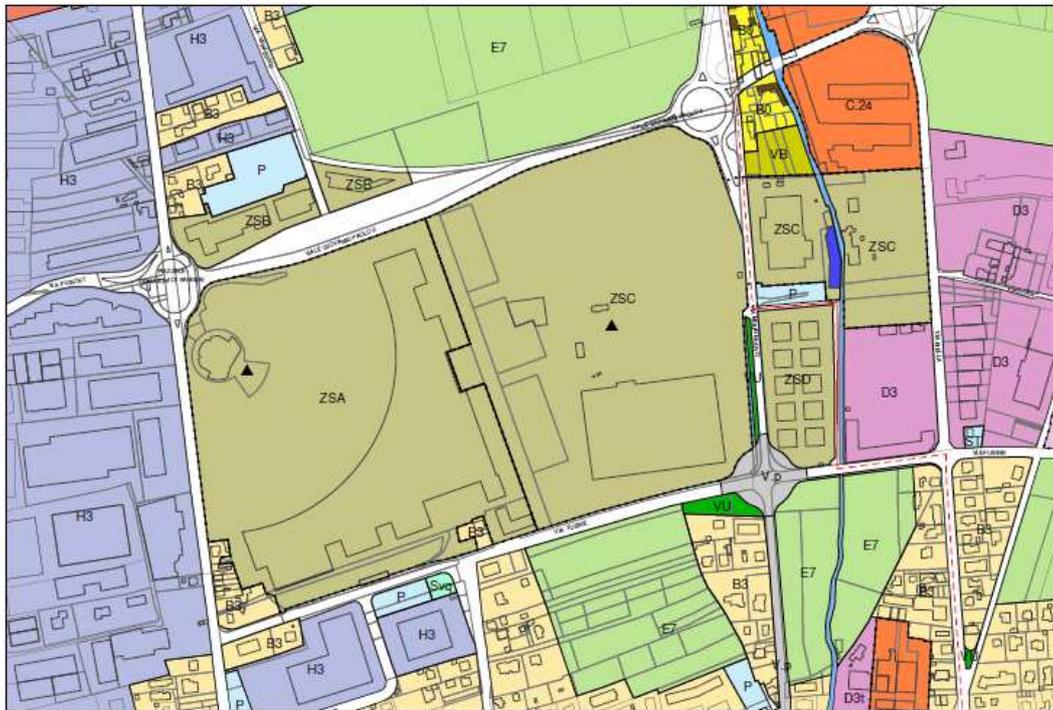
Delimitazione aree urbane e extraurbane, - delimitazione delle aree storiche e delle aree edificate centrali, - individuazione degli ambiti idonei all'insediamento delle grandi Strutture di Vendita secondo quanto previsto dal piano di settore del Commercio



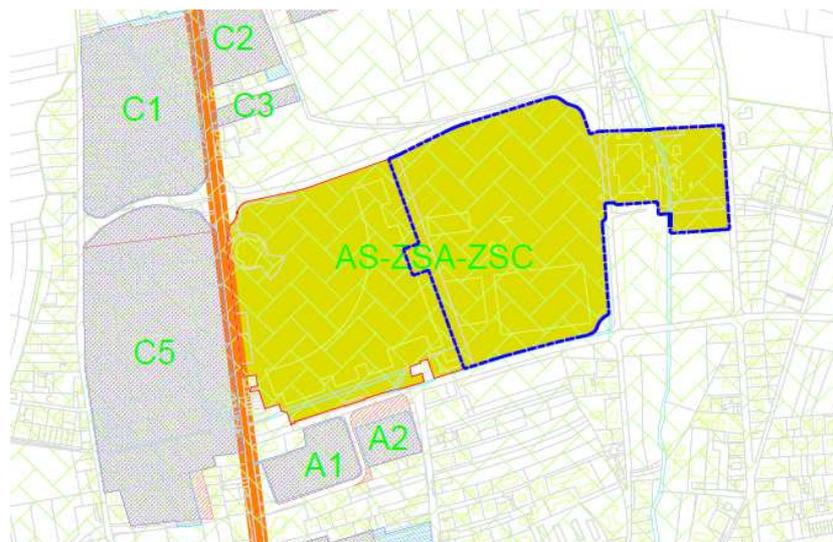
Variante

Estratto Piano VARIANTE 31

PRGC

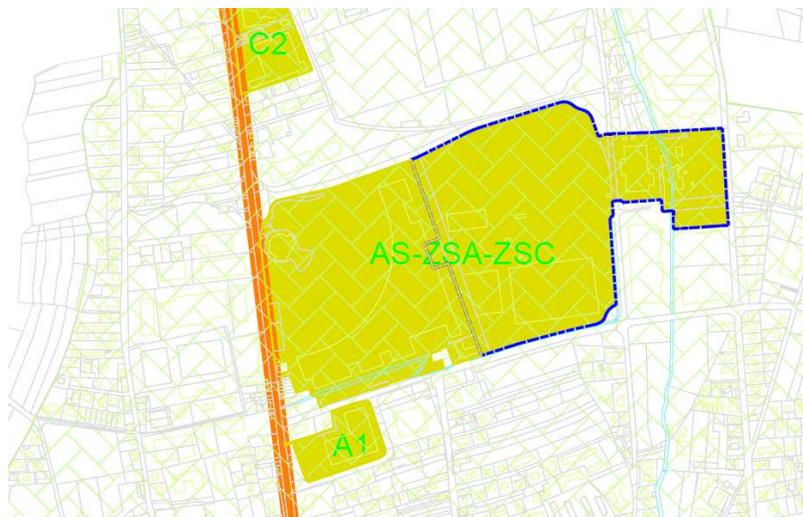


Individuazione dei Comparti e degli Ambiti identificati dagli strumenti urbanistici commerciali vigenti in zone destinate alle funzioni commerciali





Delimitazione aree urbane e extraurbane, - delimitazione delle aree storiche e delle aree edificate centrali, - individuazione degli ambiti idonei all'insediamento delle grandi Strutture di Vendita secondo quanto previsto dal Piano di settore del Commercio



Le cartografie complete contenenti il nuovo ambito della variante n 5 sono allegate alla presente, tavole:

- "Individuazione dei Comparti e degli Ambiti identificati dagli strumenti urbanistici commerciali vigenti in zone destinate alle funzioni commerciali";
- "Delimitazione aree urbane e extraurbane, - delimitazione delle aree storiche e delle aree edificate centrali, - individuazione degli ambiti idonei all'insediamento delle grandi Strutture di Vendita secondo quanto previsto dal Piano 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 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
		70.129	14.244	70.129

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

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-ZSC (**)	ZSA-ZSC	28.189	3.000	28.189
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
		70.129	14.244	70.129

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

() fino alla superficie di mq 3.900 di superficie di vendita non alimentare l'ambito ZSC potrà svilupparsi anche in modo indipendente rispetto all'ambito ZSA**