

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA



COMUNE DI PORCIA

**PIANO DI SETTORE PER L'INDIVIDUAZIONE
DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

VARIANTE 3
(COMPARTO R14)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA_(REV 01)

RELATIVA ALLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DI SETTORE PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE GRANDI
STRUTTURE DI VENDITA (ARTICOLO 15, COMMA 2 L.R. 29/2005)

ING. MATTEO COLAUTTI
PLANSYSTEM S.R.L.
Via Caccia 39, 33100 Udine



INDICE

1	PREMESSA	2
2	OGGETTO E TIPOLOGIA DELLA VARIANTE	5
3	DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	7
3.1	INTERVENTO SU INFRASTRUTTURE VIARIE ESISTENTI.....	7
3.2	NORMATIVA	9
3.2.1	PIANO VIGENTE	9
3.2.2	PROPOSTA DI VARIANTE.....	10

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 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) determina in base al sistema di programmazione introdotto con la L.R. 15/2012 un evidente "requisito" di compatibilità urbanistica che non può essere sconosciuto. 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 Porcia risulta dotato di un Piano di Settore del Commercio, già adeguato a quanto previsto dalla L.R. 15/2012, approvato con D.C.C. n° 58 del 28 luglio 2016, la cui ultima Variante n. 2 è stata approvata con D.C.C. n° 9 del 24 febbraio 2022, che individua, come possibilità di sviluppo di insediamenti commerciali di Grande Distribuzione, 4 ambiti territoriali, per

complessivi 21.065 mq. di superficie di vendita, di cui fino ad un massimo di mq. 7.427 relativi al settore merceologico "alimentare".

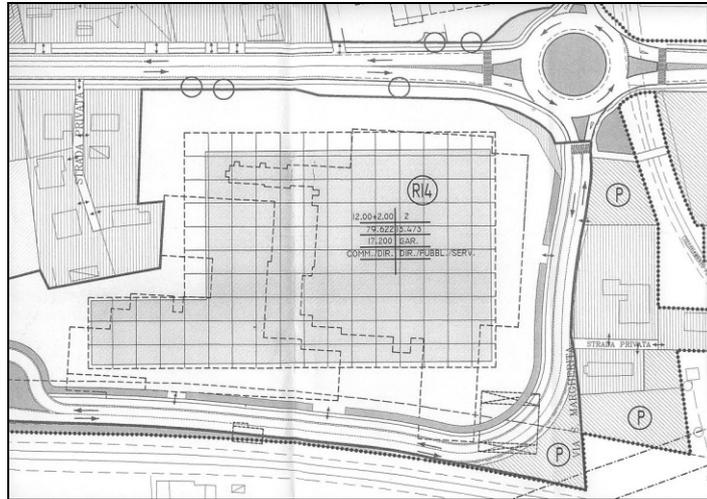
Alla fine dell'anno 2021, la Società CIMO IMMOBILIARE s.r.l., proprietaria di parte dell'ambito già individuato nel vigente Piano di Settore del Commercio come "Comparto R14", facente parte del P.R.P.C. di iniziativa pubblica denominato "S.S. 13 – Zona mista O" già approvato con D.G.C. n° 217 del 31 agosto 2008, e, dunque, già valutato idoneo a supportare l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita per una superficie di vendita massima autorizzabile di mq. 10.500 di cui fino ad un massimo di mq. 2.500 relativi al settore merceologico "alimentare", ha presentato al Comune istanza di Variante assunta agli atti del Comune con protocollo n. 33117 del 29 dicembre 2021 al fine di modificare la previsione insediativa vigente, proponendo di ridurre di mq. 4.000 la massima superficie di vendita insediabile, e, contestualmente, aumentare la potenzialità insediativa del settore merceologico "alimentare", configurando dunque un nuovo assetto commerciale per un totale di mq. 6.500 di cui fino ad un massimo di mq. 5.000 relativi al settore merceologico "alimentare".

Il Comune ha manifestato, in seguito a tale richiesta, con la D.G.C. n° 19 del 14 febbraio 2022 la propria disponibilità a sostenere tale modifica alle ipotesi insediative, in quanto ritenuta in linea con gli obiettivi programmatici della presente Amministrazione.

La presente relazione illustrativa della Variante, unita alla documentazione allegata ad essa, da risposta a tutte le dovute verifiche necessarie ad un positivo accoglimento della modifica alle previsioni insediative.

Si riporta, a completamento del paragrafo, la scheda di verifica delle potenzialità insediative dell'ambito oggetto della presente Variante.

COMPARTO R14



CARATTERISTICHE AMBITO – Comparto R14	
UTILIZZO CORRENTE	Industria meccanica dismessa e bonificata
DIMENSIONE AMBITO mq.	31.849
SUPERFICIE DI VENDITA ESISTENTE mq.	-
INSEDIABILITA' ATTUALE COMMERCIO AL DETTAGLIO	
SUPERFICIE COPERTA MAX [scheda 9 All. A PRPC SS 13]	13.078
SUPERFICIE COPERTA MAX AMMESSA PER DETTAGLIO [art. 3.2. NTA PRPC SS 13] mq	13.200
SUPERFICIE DI VENDITA MAX TEORICA INSEDIABILE mq.	10.500

L' idoneità urbanistica per l'insediamento delle Grandi Strutture di vendita, già valutata anche a livello viabilistico in allegato al vigente Piano, risulta garantita per una superficie massima di vendita di mq. 10.500 di cui fino ad un massimo di mq. 2.500 relativi al settore merceologico "alimentare".

2 OGGETTO E TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

L'ambito oggetto di intervento si trova nel Comune di Porcia, lungo l'asse primario di attraversamento Est-Ovest, all'incrocio tra corso L. Zanussi (S.S. 13), via A. Volta e via Parini, è caratterizzato da una superficie territoriale di circa 32.000 mq., ed è destinato secondo il P.R.G.C. vigente a zona mista O all'interno del P.R.P.C. di iniziativa pubblica "S.S. 13 – Zona mista O". Ad oggi risulta totalmente ineditato, in seguito alla bonifica ed alla demolizione dell'industria meccanica "Safop", sia dal punto di vista dei fabbricati, che delle aree scoperte.

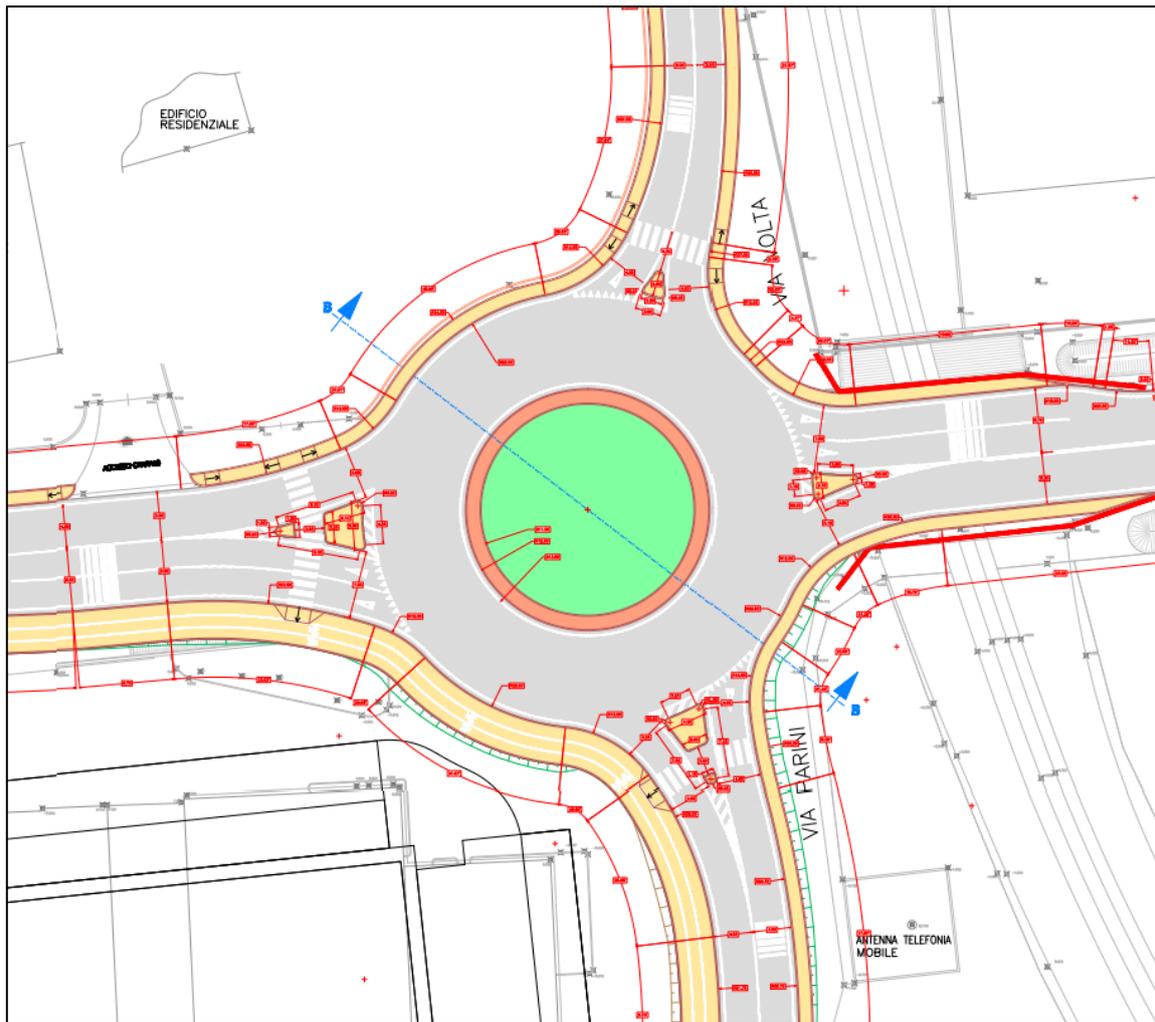
A livello catastale è identificata al Foglio 4 dai Mappali 1257-1265-1337-1210-1212-1346.

Per quanto riguarda gli aspetti dell'accessibilità e della mobilità, l'ingresso e l'uscita dall'area avverrà attraverso le opere di urbanizzazione previste nel progetto originario, che si configurano in:

- realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'intersezione sulla quale afferisce il Comparto, che interconetterà anche il parcheggio in cessione ad uso pubblico di previsione;
- Ristrutturazione delle intersezioni fra la S.S. 13, via Roveredo e via Sant'Antonio;

Si riporta nell'immagine seguente inquadramento territoriale dell'ambito oggetto della presente Variante ed estratto progettuale della soluzione viabilistica prevista per l'intersezione di riferimento.





La nuova ipotesi insediativa configura una Grande Struttura di Vendita singola a prevalenza merceologica "alimentare", dotata di adeguati spazi di sosta e di aree adibite alle operazioni di carico/scarico.

In tal senso, la modifica risulta attuabile, senza variazione urbanistica delle superfici e cubature massime realizzabile, poiché la superficie di vendita massima insediabile risulterebbe ridotta rispetto alle previsioni vigenti. Risulta comunque necessaria e dovuta, invece, una verifica di sostenibilità dell'effetto che variazione del settore merceologico ha rispetto al sistema della viabilità, come indicato dalle normative regionali di recepimento delle direttive europee già citate in premessa, che rendono impossibile porre limiti o contingenti di natura economica.

La suddetta verifica è contenuta nello specifico elaborato relativo allo Studio di Impatto sulla Viabilità, che ha proceduto innanzitutto a definire lo scenario di flussi viari esistenti sulla base di rilevazioni effettuate in loco, valutando poi i possibili incrementi indotti dalla modifica al settore merceologico proposta ed infine ha analizzato la situazione previsionale in termini funzionali delle infrastrutture viarie, proponendo quindi uno schema funzionale per la ristrutturazione delle intersezioni fra la S.S. 13, via Roveredo e via Sant'Antonio.

3 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

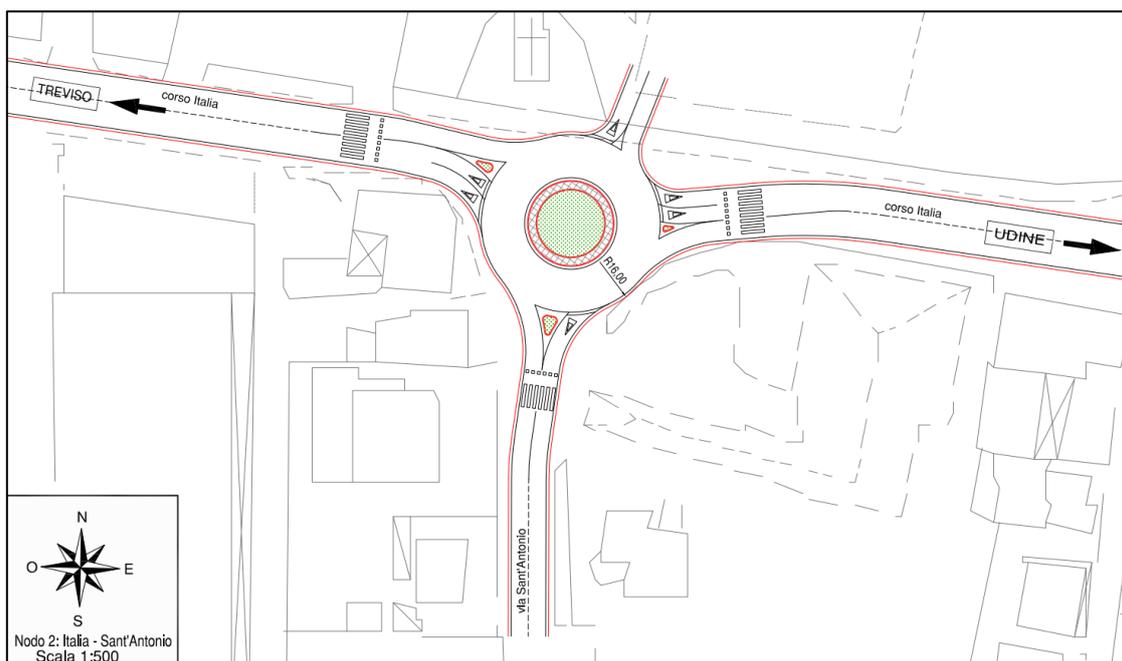
La presente Variante riguarda pertanto la riduzione complessiva della superficie di vendita massima di mq. 4.000 ed il contestuale incremento della potenzialità insediativa del settore merceologico "alimentare" per mq. 2.500 all'interno del "Comparto R14" come meglio identificato dal Piano comunale di Settore del Commercio, senza alcuna modifica di natura urbanistica.

3.1 INTERVENTO SU INFRASTRUTTURE VIARIE ESISTENTI

In seguito ai confronti ed approfondimenti sviluppati durante l'istruttoria preliminare alla presente Variante, è emersa l'opportunità di proporre un intervento migliorativo dei livelli di servizio di due intersezioni oggetto di recente ristrutturazione:

- I. Rotatoria fra corso L. Zanussi, corso Italia e via Roveredo;
- II. Rotatoria fra corso Italia, via Sant'Antonio e l'accesso alle attività commerciali facenti parte del Comparto R8 "PRPC S. Antonio";

Tali intersezioni erano già state esaminate in sede del vigente PGTU del 2011, che aveva proposto i seguenti schemi funzionali.



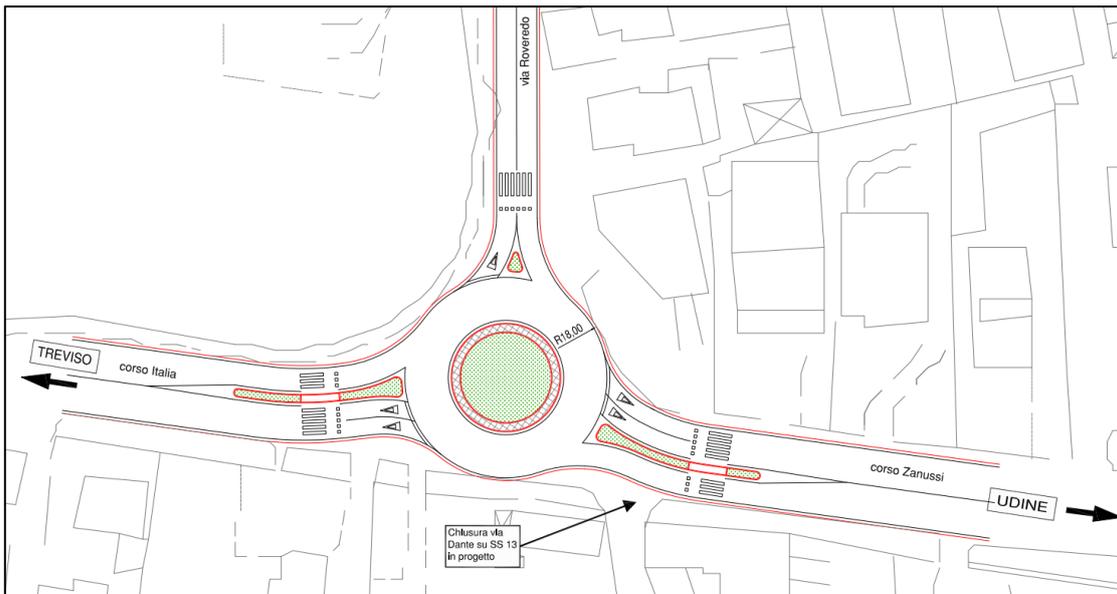
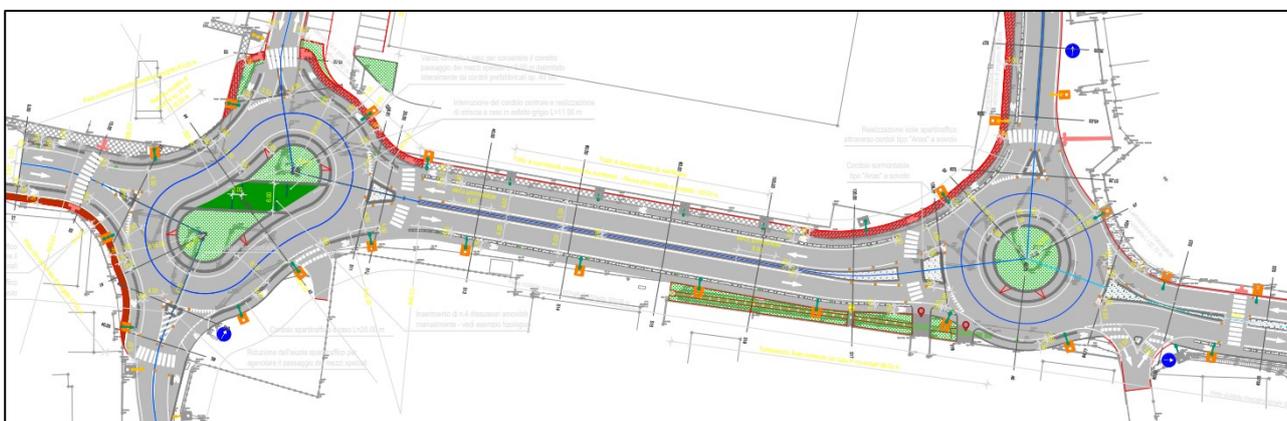


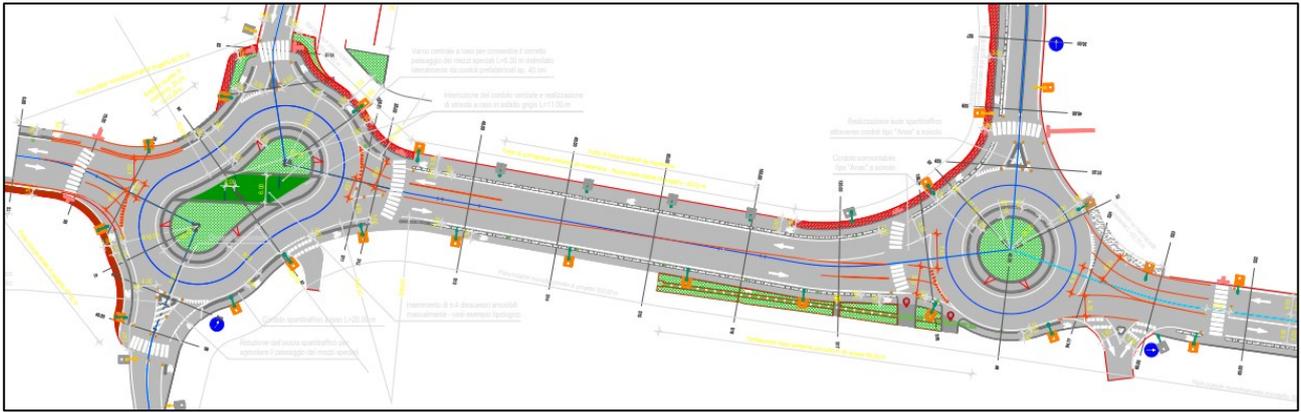
Figura 1 Schemi funzionali delle due intersezioni oggetto della proposta di intervento - PGTU 2011.

Durante il presente iter amministrativo, a seguito delle ultime rilevazioni dei flussi veicolari predisposte durante gli orari di punta pomeridiani, valutando le riserve di capacità dell'attuale configurazione geometrica delle rotatorie, che presenta un singolo attestamento lungo l'asse della S.S. 13, si sono riscontrati gradi di saturazione prossimi all'unità anche nel caso di assenza dei flussi incrementali derivanti dal nuovo insediamento commerciale oggetto della presente verifica.

Al fine di migliorare il livello di servizio complessivo delle intersezioni, confrontandosi con l'Amministrazione Comunale ed il consulente esterno, dott. ing. A. Novarin, che sta predisponendo l'aggiornamento degli strumenti di pianificazione comunale inerenti alla viabilità, è stato predisposto un nuovo schema funzionale, che prevede la modifica, entro il sedime stradale esistente, delle intersezioni, raddoppiando le corsie di immissione lungo l'asse della S.S. 13, ottenuto essenzialmente riducendo lo spazio dedicato alle aiuole spartitraffico.

Si riportano nelle seguenti estratto delle planimetrie riguardanti lo stato di fatto fornito dagli Uffici Comunali in data 21 settembre 2022 e la proposta di modifica (con evidenziate in rosso le modifiche).





3.2 NORMATIVA

3.2.1 PIANO VIGENTE

ALLEGATO E: Superfici massime di vendita rilasciabili all'interno degli ambiti idonei, identificati in base alle previsioni del vigente P.R.G.C. ed alle verifiche di natura edilizia, viabilistica, architettonica, storico-culturale e di inquinamento acustico, per l'insediamento delle Grandi Strutture di Vendita.

AMBITO DI RIFERIMENTO	Superficie massima di vendita complessiva autorizzabile Mq.	Superficie massima di vendita autorizzabile per il settore merceologico "alimentare" Mq.	Superficie di vendita minima autorizzabile per il settore merceologico "non alimentare" Mq.	Superficie di vendita massima autorizzabile per il settore merceologico "non alimentare" Mq. (*)
H3 - 3	2.900	2.300	600	2.900
Comparto R8- PRPC "Sant'Antonio"	3.465	1.127	2.338	1.446
Comparto R14	10.500	2.500	8.000	10.500
Comparto A9	4.200	1.500	2.700	4.200
TOTALE	21.065	7.427	13.638	21.065

(*) superficie autorizzabile solo nel caso in cui non vi sia rilascio di superfici di vendita per il settore merceologico "alimentare". La superficie di vendita autorizzabile per il settore merceologico "non alimentare" è variabile in relazione alla superficie di vendita autorizzata per il settore merceologico "alimentare", ferma restando la superficie massima di vendita complessiva autorizzabile.

3.2.2 PROPOSTA DI VARIANTE

ALLEGATO E: Superfici massime di vendita rilasciabili all'interno degli ambiti idonei, identificati in base alle previsioni del vigente P.R.G.C. ed alle verifiche di natura edilizia, viabilistica, architettonica, storico-culturale e di inquinamento acustico, per l'insediamento delle Grandi Strutture di Vendita.

AMBITO DI RIFERIMENTO	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" (*)
H3 - 3	2.900	2.300	2.900
Comparto R8- PRPC "Sant'Antonio"	3.465	1.127	3.465
Comparto R14	6.500	5.000 (°)	6.500
Comparto A9	4.200	1.500	4.200
TOTALE	17.065	9.927	17.065

(*) superficie autorizzabile solo nel caso in cui non vi sia rilascio di superfici di vendita per il settore merceologico "alimentare". La superficie di vendita autorizzabile per il settore merceologico "non alimentare" è variabile in relazione alla superficie di vendita autorizzata per il settore merceologico "alimentare", ferma restando la superficie massima di vendita complessiva autorizzabile.

(°) per l'attivazione di una superficie di vendita relativa al settore merceologico "alimentare" superiore ai 2.500 mq. è necessario realizzare le opere di ristrutturazione viaria secondo lo schema funzionale allegato alla Variante n°3 al vigente Piano di Settore del Commercio.

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: COLAUTTI MATTEO
CODICE FISCALE: *****
DATA FIRMA: 14/10/2022 16:46:21

NOME: DELL'AGNESE FABIO
CODICE FISCALE: *****
DATA FIRMA: 28/10/2022 13:04:09

NOME: ROVER PAOLA
CODICE FISCALE: *****
DATA FIRMA: 28/10/2022 13:26:19