



COMUNE DI TRENTO

**PRG**

PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO AI CRITERI  
DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA  
DEL SETTORE COMMERCIALE**

RELAZIONE

SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DELLA MOBILITA'

1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 28 gennaio 2016  
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 96 del 28 luglio 2016  
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 1942 del 4 novembre 2016



## PREMESSA

I riferimenti normativi della Variante al PRG di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale sono:

- La Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, *Legge provinciale per il governo del territorio*
  - art. 23 – *Obiettivi, contenuti e struttura del PTC*, comma 2, lettera f), punto 3;
  - art. 36 – *Disposizioni particolari per specifici territori*, comma 4;
  - art. 118 – *Attività ammesse nelle aree produttive del settore secondario*, comma 3
- Il Piano Urbanistico provinciale:
  - Art. 32 - *Programmazione urbanistica del settore commerciale*
- La legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17, disciplina dell'attività commerciale, prevede:
  - Art. 13 - *Urbanistica commerciale*
- Il Regolamento di esecuzione concernente l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso della L.P. 17/2010, DPP 23 aprile 2013, n. 6-108/Leg
- La deliberazione della Giunta Provinciale 1 luglio 2013 n. 1339 - *Approvazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 "Disciplina dell'attività commerciale" e ss.mm.*;

Ai sensi della normativa sopra riportata, il PRG del comune di Trento si deve conformare ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale per quanto riguarda:

- esercizi commerciali negli insediamenti storici individuati dal PRG;
- esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- ampliamenti delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita esistenti oltre i limiti massimi dimensionali di tali tipologie: in tali casi, infatti, si prescinde dalla preventiva localizzazione delle aree da parte delle Comunità e dei comuni di Trento e Rovereto;
- attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario;
- individuazione di zone con carattere multifunzionale all'interno delle aree produttive del settore secondario di livello locale nelle quali vengono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- individuazione di specifiche zone per l'insediamento del commercio all'ingrosso nelle aree produttive del settore secondario di livello locale.

Inoltre, in quanto "tiene luogo" del PTC (art. 36 della L.P. 15/2015), il PRG di Trento è tenuto all'individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, quali centri di attrazione di livello sovracomunale e delle aree per il commercio all'ingrosso e alla disciplina specifica delle aree interessate dalle grandi strutture di vendita al dettaglio anche mediante specificazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (art. 23 comma 2, lettera f), punto 3).

Riguardo alla localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio si è fatto riferimento agli esiti della consulenza del Politecnico e Università di Torino – Dipartimento di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio: APPLICAZIONE DEI CRITERI DELLA

La legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 al comma 3 dell'articolo 13 stabilisce il termine per l'adozione di tali adeguamenti negli strumenti urbanistici entro un anno dall'approvazione della deliberazione relativa ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e quindi entro il 1 luglio 2014. Tale termine è stato successivamente prorogato al 30 aprile 2015 con DGP 2 febbraio 2015, n. 102 e successivamente al 31 dicembre 2015 con DGP 27 aprile 2015, n. 681.

## **1. OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DELLA VARIANTE**

In coerenza con il processo di Rendicontazione urbanistica, avviato contestualmente all'iter pianificatorio e per fornire una visione chiara e il più possibile esaustiva dei contenuti della variante, si è operata una classificazione gerarchica in obiettivi generali, strategie e azioni. In particolare, sulla base delle esigenze o problemi riscontrati sono stati individuati gli obiettivi generali a partire dai quali sono state definite le strategie (obiettivi specifici) e quindi le azioni (obiettivi operativi). Tale impostazione risponde all'esigenza di rendere esplicite le logiche che governano le relazioni fra i problemi rilevati, gli obiettivi e le azioni da intraprendere.

### **1.1 INDIVIDUAZIONE DEI PROBLEMI**

Come detto in premessa, le ragioni della Variante in questione riguardano la necessità di adeguamento ai nuovi criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. I problemi da affrontare sono dunque i seguenti:

- Problema A – Norme del PRG non adeguate ai nuovi criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e alle relative indicazioni del PUP
- Problema B – PRG non adeguato ai nuovi criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e alle indicazioni del PUP con particolare riferimento alla disciplina e localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, ai centri commerciali e al commercio all'ingrosso

Considerati i problemi sopra individuati e il loro differente portato anche ai fini della rendicontazione urbanistica, la declinazione degli obiettivi generali, delle strategie e delle relative azioni verrà trattata distintamente nello sviluppo della presente relazione.

## **2. OBIETTIVI GENERALI RELATIVI AL PROBLEMA A**

- Obiettivo 1-A – adeguare le norme tecniche di attuazione del PRG ai sensi dei nuovi criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e alle relative indicazioni del PUP

### **2.1 LE STRATEGIE**

Sulla base dell'obiettivo generale 1-A si sono definiti gli obiettivi specifici o meglio le strategie (S) relative al percorso che si intende seguire per attuare gli obiettivi che l'Amministrazione si è data, che di seguito si dettagliano:

- S1-A – Adeguare le norme del PRG
- S2-A – Semplificare le norme relative alle destinazioni ammesse negli insediamenti

storici (Ais)

- S3-A – Estendere la possibilità del commercio al dettaglio nelle zone per servizi per facilitarne l'attivazione, rendere più attrattive e funzionali le nuove zone per servizi e garantire un maggiore presidio.

## 2.2 LE AZIONI

Si è conseguentemente proceduto a individuare i mezzi necessari ad attuare le strategie sopra evidenziate, corrispondenti a una serie di azioni (A) definite anche come obiettivi operativi che di seguito vengono dettagliate precisandone contenuti e motivazioni:

- A1-A – Adeguare le norme del PRG. L'intervento normativo riguarda la riscrittura integrale del *TITOLO V - PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE* delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e la precisazione di ogni articolo delle norme che si riferisca alle attività commerciali, alla luce del principio introdotto dalla legge e dai nuovi criteri per cui, dove il commercio è consentito dagli strumenti urbanistici, questo può insediarsi, all'esterno degli insediamenti storici, con il solo limite dimensionale delle medie strutture di vendita (che, per il nostro comune, è di 1.500 mq). All'interno degli insediamenti storici invece, legge e criteri, consentono l'insediamento di attività commerciali di qualsiasi tipologia e dimensione e quindi anche di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio nella logica sostenuta dalla nuova legge che i centri storici siano i luoghi maggiormente vocati per le attività commerciali. Rimane comunque fermo il rispetto delle disposizioni in tema di tutela dei centri storici e dei parametri edilizi riportate nelle norme di attuazione e in particolare negli artt. 32 e 103.

Il lavoro di riscrittura si è avvalso delle "Norme tipo" elaborate dal Consorzio dei comuni e si è svolto verificando zona per zona l'attuale previsione urbanistica in ottica commerciale evidenziando eventuali necessità di precisazione o opportunità di conferma. In particolare le norme vengono riscritte per adeguare le definizioni degli esercizi commerciali alle nuove definizioni contenute nell'art. 3 della L.P. 17/2010 riprese dal punto 1 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Va rilevato ad esempio che scompare la non equiparazione alle grandi strutture di vendita nelle zone del PRG elencate nelle vigenti norme di PRG così come la suddivisione delle grandi strutture di vendita al dettaglio di livello inferiore, intermedio e superiore in quanto previsioni superate dal nuovo assetto normativo. Viene anche chiarito che nel Comune di Trento la definizione delle medie strutture di vendita è quella riferita ai Comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti (vedi art. 96).

Il nuovo art. 97 si occupa dell'insediamento delle attività commerciali negli insediamenti storici e degli esercizi commerciali fino alle medie strutture di vendita al dettaglio al di fuori degli insediamenti storici. L'articolo 98 delle attività commerciali nelle aree produttive del settore secondario, l'articolo 99 delle attività commerciali nelle zone per servizi pubblici, l'art. 100 dei parametri, criteri e altre disposizioni per l'apertura o l'ampliamento di attività commerciali entro il limite dimensionale delle medie strutture di vendita al dettaglio.

La riscrittura dell'articolo 95 ha contemplato la previsione che il comune possa promuovere e sostenere studi e progetti di iniziativa pubblica e/o privata di riqualificazione della rete commerciale esistente anche tramite lo sviluppo di modelli gestionali innovativi e che qualora l'attivazione di tali studi e progetti rendano necessaria l'implementazione di servizi a supporto della rete commerciale che necessitano di variante al PRG, questa potrà essere attivata tramite un accordo

urbanistico ai sensi della legge urbanistica provinciale (vedi precisazione al capitolo 4.1. LE INTEGRAZIONI INTERVENUTE IN SECONDA ADOZIONE).

Sono riscritte anche le norme relative all'insediamento del commercio all'ingrosso (vedi art. 101) alla luce delle previsioni del PUP e della nuova previsione normativa per cui è generalmente sempre consentito il commercio all'ingrosso congiuntamente al commercio al dettaglio. Sono però previste alcune esclusioni, quando ad esempio il commercio all'ingrosso è relativo a merci ingombranti o che comportano afflussi e movimentazione di mezzi anche pesanti, dalle zone aventi carattere prevalentemente residenziale, oppure dalle zone non compatibili con la destinazione commerciale, o da quelle dove il commercio al dettaglio è insediabile solo perché consentito da specifiche disposizioni e da tutte le zone per servizi ed attrezzature in quanto non coerente con le specifiche destinazioni per servizi. E' previsto anche che il commercio all'ingrosso possa essere esercitato anche non congiuntamente al commercio al dettaglio dove questo è contemplato e sempre fatte salve le esclusioni di cui sopra. E' previsto infine, in coerenza con le previsioni del PRG vigente e del Piano a fini generali approvato per le aree interportuali, il commercio all'ingrosso esercitato autonomamente dal commercio al dettaglio che in quelle zone è escluso.

Considerato che la presente variante al PRG è specificatamente mirata agli aspetti di urbanistica commerciale e che quindi non vengono rivisti tutti gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, per evitare possibili incoerenze, è precisato che le norme in materia di commercio contenute nel nuovo Titolo V prevalgono su altre norme contenute in altri articoli nelle norme di attuazione del PRG, qualora contrastanti e che per quanto non disposto nelle norme di PRG, i riferimenti legislativi sono la legge urbanistica provinciale, le norme tecniche di attuazione del PUP, la legge provinciale sul commercio e le relative disposizioni attuative.

Viene assegnato alla nuova tavola "Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali" e alle schede contenute nel nuovo Allegato 4.4 – "*Programmazione urbanistica del settore commerciale - Parametri e prescrizioni per le aree individuate per l'insediamento di grandi strutture di vendita o centri commerciali*", il valore di elaborati che tengono luogo dello stralcio tematico del Piano Territoriale della Comunità previsto dall'art. 35 della L.P. 15/2015, ai fini della individuazione e della disciplina delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali. Lo stesso vale per le norme contenute nel Titolo V con riferimento anche al commercio all'ingrosso e per il documento "*Applicazione dei criteri della metodologia di valutazione integrata territoriale nel Comune di Trento – Rapporto finale di ricerca*" - Politecnico e Università di Torino – Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio, (vedi art. 106).

Si riportano in sintesi le modifiche introdotte per le diverse zone di PRG:

- **Acc – città consolidata** – il commercio è già previsto. Si propone di mantenere distinte le zone Acc da quelle Ais non estendendo quindi alle Acc la possibilità di insediare grandi strutture di vendita. Le Acc sono quindi assimilate alle zone B – prevalentemente residenziali.
- **Aie – edifici e complessi edilizi isolati di interesse storico artistico e documentario** – gli edifici isolati di interesse storico si distinguono tra quelli che ricadono in zone residenziali e quelli individuati con perimetro ma che mantengono la destinazione di zona entro cui ricadono. Per gli edifici in zona

residenziale il commercio è già contemplato, previsione che si propone di confermare, sempre fatti salvi i vincoli di tutela già previsti. Per quelli identificati con perimetro attualmente il commercio non è contemplato. Si propone, per questi ultimi, di far valere le disposizioni della zona entro cui ricadono, sempre fatti salvi i vincoli di tutela già previsti.

- **B1, B2, B3, B4, B5, B6** – *aree a uso prevalentemente residenziale* – il commercio è già previsto. Si propone di confermare.
- **C1, C2a, C3, C3a, C4, C5, C6** – *Aree destinate a nuovi complessi insediativi e a interventi di riqualificazione urbanistica* – il commercio è già contemplato. La previsione va però ovviamente confermata dal piano attuativo. Si propone di confermare.
- **Zone D** – *Aree destinate prevalentemente ad attività economiche*. Per affrontare le singole zone D, è necessario effettuare una verifica di congruenza rispetto alle categorie previste dal Piano Urbanistico Provinciale in quanto il PUP per queste aree entra nel merito delle possibili funzioni commerciali. Il PUP contempla 3 categorie: le *aree produttive del settore secondario di livello provinciale*, le *aree produttive del settore secondario di livello provinciale di riserva*, le *aree produttive del settore secondario di livello locale* e prevede inoltre che i PRG possano individuare *aree produttive di livello locale con carattere multifunzionale*. Dalla rilettura del PRG si propone la seguente classificazione:
  - Le zone **D1a, D2a e D3** sono zone produttive del settore secondario di livello provinciale e sottostanno alle prescrizioni del PUP: è possibile la vendita di prodotti propri e affini nel rispetto dei limiti previsti dal PRG, di materiali per costruzioni senza limiti dimensionali e di veicoli (il PUP in realtà consente la vendita di “autoveicoli” ma si è ritenuto che tale definizione vada intesa nel più ampio senso di veicoli in genere) nei limiti previsti dal PUP.
  - Le zone **D1b e D2c** possono essere considerate come aree produttive del settore secondario di livello locale. In questo caso le attività commerciali consentite sono quelle previste a livello provinciale e il commercio all'ingrosso per qualunque dimensione e merceologia.
  - Le zone **D2b e D11** possono essere considerate come aree produttive del settore secondario di livello locale multifunzionale. Le zone D11 sono già oggi specificate come zone miste. In questo caso le attività commerciali consentite sono quelle previste a livello provinciale, il commercio al dettaglio (anche oltre i propri prodotti e affini), il commercio all'ingrosso congiuntamente al commercio al dettaglio e il commercio all'ingrosso per qualunque dimensione e merceologia.
  - Le zone **D5, D6a1** (oggi identificate dal PRG come zone commerciali) possono essere considerate come “altre zone per attività economiche” da assoggettare alla stessa disciplina commerciale delle aree all'esterno degli insediamenti storici. Si tratta di aree in cui insediare quelle attività che non sono strettamente riconducibili alle altre zone. Si propone di confermare quanto già previsto dal PRG.
  - Nella zona **D3a** - *Zona produttiva di riserva per attività a servizio dell'agricoltura* (si tratta di un'unica zona posta al confine con il Comune di Aldeno dove è stata realizzata la Società Frutticoltori Trento società cooperativa agricola) si propone di non consentire l'attività commerciale confermando l'attuale previsione del PRG.
  - Un discorso a parte va fatto per le Zone **D1c** – *Zone produttive esistenti a*

*Trento sud* – Si tratta di zone produttive del settore secondario esistenti del PRG “congelate”, nel senso che è possibile effettuare solo interventi di manutenzione e adeguamenti necessari per la funzionalità dell'attività esistente. Le zone D1c corrispondono alle zone produttive di livello provinciale stralciate dal PUP. L'indicazione del PRG sembra essere quella, appunto, di aver “congelato” queste aree in attesa di una loro rivisitazione urbanistica. Il PRG vigente consente la vendita al dettaglio esclusivamente dei beni ivi prodotti nonché di prodotti affini. La proposta è quella di assimilarle alle aree produttive del settore secondario di livello locale. L'aspetto della “salvaguardia” è comunque garantito dalle categorie di intervento ammesse che, limitandosi alla manutenzione, non consentono cambi di destinazione d'uso e garantiscono quindi il sostanziale permanere delle funzioni in atto.

- Nelle zone **E** in genere e nelle zone **D7a, L1, L2** e nelle **aree per discariche di inerti e per la rottamazione** non si prevede la possibilità di insediare attività commerciali fatto salvo quanto previsto in materia da parte delle relative normative di settore oppure da piani o progetti autorizzati (per lo stralcio delle zone D8, vedi precisazione al capitolo 4.1. LE INTEGRAZIONI INTERVENUTE IN SECONDA DOZIONE).
- Si prevede l'insediamento del commercio nelle zone **D7, D7 con perimetro e D7b** come nelle altre aree all'esterno degli insediamenti storici come già previsto dal PRG.
- Per le Zone **D10 e D10id – Zone interportuali** si conferma quanto già previsto dal PRG. Va precisato che le zone Interportuali sono previste dal PUP che non contempla le attività commerciali.
- Per le zone **H1 – servizi privati**, si conferma la previsione del PRG vigente che non contempla l'insediamento di attività commerciali.
- Le zone **H2 – verde privato**, sono assimilate alle zone B.
- Nelle aree interessate da vincoli di tutela e salvaguardia del patrimonio archeologico e naturale, si considera operante la disciplina stabilita per ciascuna zona del PRG sulla quale esse insistono nonché quella dei relativi specifici articoli delle norme di attuazione. Qualora la zona di PRG consenta l'esercizio dell'attività commerciale, in tali aree essa è consentita solo nel rispetto delle specifiche norme di tutela e salvaguardia.
- Qualora i piani di gestione dei Parchi (Tre Cime/Monte Bondone) o Reti delle riserve, delle riserve naturali provinciali o locali prevedano la possibilità di insediare attività commerciali a servizio degli utenti o visitatori, si prevede che queste siano acconsentite anche in contrasto con quanto previsto dalla normativa delle zone sulle quali le attività commerciali sono state localizzate.
- Nelle fasce di rispetto e impianti di distribuzione carburante si considera operante la disciplina stabilita per ciascuna zona del PRG sulla quale esse insistono anche per quanto riguarda l'esercizio dell'attività commerciale. Fanno eccezione gli impianti di distribuzione carburante e i bicigrill per i quali valgono le relative norme di settore.
- A2-A – Mantenere il principio della salvaguardia della componente residenziale negli insediamenti storici ma consentendo ogni modifica tra le altre destinazioni ammesse. La semplificazione introdotta all'articolo 32 – Ais: Insediamenti storici, comma 2 – Destinazioni ammesse, tende a eliminare quelle norme di “salvaguardia” della funzione commerciale, introdotte in una delle ultime varianti di

adeguamento normativo, che nei fatti si sono rivelate anacronistiche. Infatti queste erano intervenute per correggere un fenomeno (l'invasione degli spazi commerciali da parte di funzioni terziarie) che si è corretto autonomamente, seguendo le dinamiche del mercato, ancora prima della effettiva vigenza della norma. Anche riguardo alle altre norme di gestione delle funzioni diverse dalla residenza, si è optato per una diffusa semplificazione garantendo la massima elasticità a fronte del mantenimento invece della assoluta difesa della residenzialità. Il valore della residenzialità è sempre stato evidenziato e confermato in tutte le varianti al PRG che si sono succedute. La mescolanza delle funzioni tra residenza, commercio, uffici, piccolo artigianato è garanzia della ricchezza e vivacità del centro storico. Viene quindi confermata l'impossibilità del cambio di destinazione a meno degli spazi a piano terra e, per le vie elencate al comma 2.2, al piano primo. Va precisato che ai sensi della normativa vigente, all'interno degli insediamenti storici, evidenziati come i luoghi maggiormente vocati alla funzione commerciale, possono insediarsi anche le grandi strutture di vendita e i centri commerciali. Va evidenziato inoltre che, sempre fatti salvi i vincoli di tipo architettonico, le normative vigenti riguardano tutti gli insediamenti storici e non solo quello di Trento che, per altro, era già considerato dal PRG vigente tra le aree vocate all'insediamento delle strutture di vendita anche di grandi dimensioni. In realtà l'area individuata nella variante di urbanistica commerciale del 2005 come "Area integrata commerciale esistente" non corrisponde esattamente alle zone Ais della città ma comprende anche zone limitrofe con diversa destinazione urbanistica. Considerato che in queste aree non sono insediate grandi strutture di vendita e che comunque si tratta di zone in cui possono insediarsi strutture commerciali fino alle medie dimensioni (1.500 mq di superficie di vendita), si è ritenuto nella presente variante di non confermare la previsione del 2005 per le parti esterne alle zone Ais.

- A3-A – Individuare le zone per servizi pubblici compatibili con l'attività commerciale e definire i relativi parametri urbanistici. Premesso che l'art. 31 del PUP tratta esclusivamente della localizzazione delle attrezzature di livello provinciale non occupandosi delle destinazioni specifiche e del commercio, allo stato attuale le norme del PRG consentono l'insediamento di esercizi di vicinato nelle seguenti zone:
  - Zone F1 con destinazione funzionale P - parcheggi pubblici o di uso pubblico e autosilos;
  - Zone F1 con destinazione funzionale SP - attività sportive e centro polifunzionale;
  - Zone F1 con destinazione funzionale NS - nodi di scambio;
  - Zone G con destinazione funzionale P - parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - Zone G con destinazione funzionale CC - centri civici, culturali e ricreativi.
  - E' poi ammesso implicitamente, in quanto previsto dal relativo disciplinare, l'insediamento del commercio nei Bicigrill e quindi nelle zone F2 - viabilità e F4 - verde di protezione e arredo.

Va detto che se negli anni scorsi la realizzazione dei servizi era quasi esclusivamente di competenza pubblica, oggi, e probabilmente sempre più nei prossimi anni, si dovrà contare sulla massima collaborazione con i privati. In questa ottica la possibilità di insediare il commercio anche all'interno di altre zone per servizi potrebbe essere uno strumento di incentivazione per tale collaborazione. Ad esempio, nel caso di realizzazione di parcheggi e in particolare di parcheggi di attestamento o di interscambio, il Piano Urbano della Mobilità richiede la presenza

di spazi commerciali e di altri servizi per rendere i parcheggi presidiati, più attrattivi e quindi più efficaci e nello stesso tempo rendere imprenditorialmente interessante la loro realizzazione (va comunque evidenziato che le aree per servizi attualmente non attivate non superano il 5% dell'insieme delle zone per servizi previste dal PRG).

Va però ricordato che le zone per servizi sono destinate dal PRG al soddisfacimento di esigenze specifiche e l'inserimento in esse di attività commerciali comporta un uso diverso di parte delle aree. La possibilità indifferenziata di insediare esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita e la necessità di realizzare quindi anche i relativi spazi di parcheggio di pertinenza, potrebbe rivelarsi un problema sia nella gestione delle aree sia nella gestione del PRG che, come noto, è dimensionato rispetto a standard urbanistici di legge che garantiscono rapporti appropriati tra popolazione potenziale residente e dotazione di servizi. E' necessario quindi fissare dei parametri urbanistici, intesi in termini di percentuale massima di superficie o di volume, per il dimensionamento delle destinazioni commerciali in rapporto alla destinazione principale, affinché le zone per servizi non vengano snaturate nella loro funzione.

Innanzitutto vi è la necessità di valutare quali zone per servizi siano compatibili con il commercio e stabilirne quindi i relativi parametri urbanistici.

L'analisi delle varie zone per servizi, sia di tipo pubblico che privato, e delle singole destinazioni funzionali previste dal PRG vigente è stata svolta indicativamente sulla base dei seguenti macrocriteri:

- 1) Il commercio viene consentito nelle zone per servizi dove il PRG o la normativa di settore già lo consente;
- 2) Il commercio viene consentito nelle zone equiparabili per tipo di utilizzo e destinazione funzionale a quelle dove già il PRG lo consente;
- 3) Il commercio viene consentito dove ragioni di opportunità, con particolare riguardo alle esigenze degli utenti, lo rendono consigliabile;
- 4) Il commercio viene consentito dove ragioni di economicità dell'opera in termini sia di realizzazione che di gestione, lo rendono conveniente;
- 5) Il commercio non viene consentito nei servizi che, per la loro particolare destinazione riferibile ad aspetti culturali o tradizionali o che comportano una struttura organizzativa tale da richiedere recinzioni o chiusure nei confronti dell'esterno o dove l'attività di vendita può essere soddisfatta anche solo con la presenza di chioschi o strutture non fisse, fanno ritenere non essere compatibili con l'esercizio dell'attività commerciale in sede fissa, preferendo l'insediamento delle attività commerciali nelle zone limitrofe;
- 6) Il commercio non viene consentito dove le aree per servizi sono destinate ad ospitare strutture o opere di infrastrutturazione del territorio incompatibili con attività economiche o dove non è prevista la presenza stabile di persone.

Sulla base dei criteri sopra descritti si è operata quindi la seguente classificazione:

<b>Zona di PRG e destinazione funzionale</b>	<b>Attività commerciale</b>	<b>Macrocriterio</b>
<b>Zone F1 e G – Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano e servizi di quartiere</b>		
IB istruzione di base	No	Criterio 5

<b>Zona di PRG e destinazione funzionale</b>	<b>Attività commerciale</b>	<b>Macrocriero</b>
IS istruzione superiore	No	Criterio 5
IU istruzione universitaria e istituti di ricerca	Sì	Criterio 3
SU servizi e residenze universitarie	Sì	Criterio 2 – sono aree equiparabili alle zone residenziali Criterio 3
CC attrezzature culturali e sociali, centri civici, culturali e ricreativi	Sì	Criterio 1 – il PRG già consente il commercio nelle zone G-CC Criterio 2 – nelle zone F1-CC per uniformità con le zone G-CC
AA attrezzature assistenziali e convitti	Sì	Criterio 2 – sono aree equiparabili alle zone residenziali Criterio 3
H attrezzature sanitarie	Sì	Criterio 3 Criterio 2
AP attrezzature dell'amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo nonché dei servizi alle imprese di interesse pubblico	Sì	Criterio 3
IP impianti tecnologici	No	Criterio 6
TP attrezzature per il trasporto pubblico	Sì	Criterio 2 (vedi zone P) Criterio 3
VP verde pubblico o di uso collettivo a scala urbana o di quartiere	No	Criterio 5 – è possibile insediare chioschi ed eventualmente pubblici esercizi.
AS attrezzature sportive e ricreative	Sì	Criterio 2 – (vedi zone SP) Criterio 3
P parcheggi pubblici o di uso pubblico e autosilos	Sì	Criterio 1 - il PRG già consente il commercio nelle zone P sia di tipo F1 che G
PR parcheggi pubblici o di uso pubblico a raso o interrati	Sì	Criterio 2 (vedi zone P) Criterio 3
PS parcheggi pubblici o di uso pubblico solo interrati	Sì	Criterio 2 (vedi zone P) Criterio 3
CM cimiteri	No	Criterio 5 - è possibile insediare chioschi
A aeroporti	Sì, solo nelle aerostazioni	Criterio 2 Criterio 3
CA campeggi	Sì	Criterio 1 (con riferimento alla normativa di settore)
TPR trasporto pubblico e rimessaggio	Sì	Criterio 3
SP attività sportive e centro polifunzionale	Sì	Criterio 1 il PRG già consente il commercio nelle zone F1-SP
NCC nuova casa circondariale	No	Criterio 5

<b>Zona di PRG e destinazione funzionale</b>	<b>Attività commerciale</b>	<b>Macrocriero</b>
OF opere funzionali alla nuova casa circondariale	Sì	Criterio 2 – sono aree equiparabili alle zone residenziali
AM nuove attrezzature logistiche per la difesa	No	Previsione non più attuale
NOT nuovo ospedale trentino	Sì	Criterio 4
(per lo stralcio del refuso sui “NS nodi di scambio”, vedi precisazione al capitolo 4.1. LE INTEGRAZIONI INTERVENUTE IN SECONDA ADOZIONE)		
AR attrezzature religiose esclusi i conventi	No	Criterio 5
<b>Zone F2</b> – destinate alla viabilità	No Sì per i Bicigrill	Criterio 6 Criterio 1 – Il PRG consente l'insediamento dei Bicigrill e il disciplinare dei Bicigrill contempla l'attività commerciale, il tutto regolamentato con apposita convenzione
<b>Zone F3</b> - destinate al sistema ferroviario	No Sì all'interno delle stazioni	Criterio 6 Criterio 2 Criterio 3
<b>Zone F4</b> – destinate al verde di protezione e di arredo	No Sì per i Bicigrill e i distributori di carburante.	Criterio 6 Criterio 1 – Il PRG consente l'insediamento dei Bicigrill e il disciplinare dei Bicigrill contempla l'attività commerciale, il tutto regolamentato con apposita convenzione. Le norme di settore consentono l'attività commerciale nei distributori.

Va ricordato che che ai sensi delle norme vigenti, l'attivazione di zone per servizi da parte di privati è consentita subordinatamente alla stipula di apposita convenzione che assicuri il rispetto delle funzioni previste dal PRG mentre il progetto definirà nel dettaglio l'effettiva localizzazione delle attività commerciali e dei relativi parcheggi di pertinenza.

Nel caso di zone con sigla multipla si consente l'attività commerciale solo sulle parti attivate per le sigle che la contemplano.

Riguardo ai parametri edilizi, va detto che attualmente il PRG prevede la possibilità di realizzare attività accessorie alle destinazioni delle zone per servizi quali mense, bar interni, spacci, uffici e simili, purché funzionali alla specifica destinazione di zona. E' prevista inoltre la possibilità di realizzare esercizi di interesse collettivo quali bar, ristoranti, attività artigianali di servizi, ma non è precisato nessun parametro dimensionale. Si è ritenuto quindi, anche nell'ottica di affiancare a queste attività quella commerciale, laddove non già prevista, di introdurre specifici parametri.

Si sono differenziate le zone dove è prevista l'edificazione da quelle dove non è prevista. Per le zone che prevedono l'edificazione si è introdotta quale quota massima dedicabile

agli esercizi di interesse collettivo e al commercio, dove consentito, il 10% della Superficie utile netta. Nel caso di zone dove non è prevista l'edificazione si introduce la possibilità di dedicare il 20% della superficie di zona per servizi che viene attivata agli esercizi di interesse collettivo e al commercio, applicando l'indice di utilizzazione fondiaria, di 0,1 mq/mq per le zone F e di 0,05 mq/mq per le zone G, all'intera area attivata fino a un massimo di superficie utile netta realizzabile di 1.500 mq, con altezze di 4,50 m per edifici a 1 piano e 8,00 m per edifici a 2 piani. Si precisa inoltre che entro quel 20% di area utilizzabile vanno ricavati anche i parcheggi da standard. Nel caso del verde pubblico la possibilità edificatoria è limitata ai pubblici esercizi. Eventuali attività di tipo commerciale potranno essere introdotte, come in ogni altra zona di PRG, tramite l'installazione di chioschi.

Per altre zone specifiche sono stati introdotti o confermati parametri diversi. In particolare è stato confermato il parametro per i parcheggi multipiano (20% della superficie utile netta) (per lo stralcio del refuso sui "NS nodi di scambio", vedi precisazione al capitolo 4.1. LE INTEGRAZIONI INTERVENUTE IN SECONDA ADOZIONE).

- A4-A – Individuare le aree per l'insediamento delle strutture di vendita all'ingrosso. Considerato che ai sensi della legge provinciale e dei provvedimenti attuativi il commercio all'ingrosso è generalmente ammesso nelle zone dove è compatibile l'attività commerciale al dettaglio, si è ritenuto opportuno introdurre delle precisazioni in coerenza con le scelte effettuate con la presente Variante (vedi articolo 101 delle NTA). In primo luogo si è precisato che il commercio all'ingrosso, anche se esercitato congiuntamente a quello al dettaglio, non è ammesso nelle zone prevalentemente residenziali quando tratta di merci ingombranti e comporta afflussi e movimentazioni di mezzi pesanti. Inoltre si è escluso il commercio all'ingrosso dove è escluso quello al dettaglio ma anche nelle zone per servizi in considerazione del fatto che l'attività commerciale all'interno di queste zone (a parte essere funzionale ad assicurare un migliore ritorno economico nel caso di attivazione del servizio da parte privata) assume una valenza di integrazione del servizio, ad esempio nel caso di zone per servizi universitari, o di presidio dell'area, ad esempio nel caso di zone per parcheggi pubblici, per la cui funzione il commercio all'ingrosso non avrebbe significato. Oltre all'individuazione delle zone produttive di livello locale entro cui è possibile esercitare l'attività di commercio all'ingrosso come espressamente previsto dall'articolo 118 della Legge Provinciale n. 15/2015 *Legge provinciale per il governo del territorio* e delle zone D5- *Zone commerciali esistenti e di completamento* già individuate dal PRG vigente, sono state individuate anche le zone specificatamente destinate al commercio all'ingrosso che coincidono con le zone D6a1 e D10, sempre confermando quanto già previsto dal vigente PRG. Tali zone corrispondono alle zone interportuali (le D10) e alla zona commerciale speciale (D6a1) comunque connessa alla zone interportuali. Tutte queste zone sono ricomprese in un'ampia area servita da una viabilità perfettamente adeguata al transito dei mezzi pesanti e strettamente interconnessa con la viabilità principale (sia tangenziale che autostrada), secondo l'impostazione prefigurata in un unico piano attuativo risalente alla fine degli anni '90, inizio anni 2000. Riguardo alla zona D6a1, si precisa che le attuali norme prevedono la possibilità di insediare attività commerciali all'ingrosso autonome oppure congiuntamente al commercio al dettaglio con il limite massimo per quest'ultimo pari al 25% della superficie destinata al commercio all'ingrosso. Questa quota viene confermata dalla presente Variante ma dovrà comunque rimanere entro i 1.500 mq di superficie di vendita in quanto non si prevede di

individuare quest'area tra quelle in cui sono insediabili le GSV al dettaglio.

Nella riscrittura delle norme modificate ai sensi della presente Variante, sono state introdotte alcune precisazioni terminologiche laddove se ne è rinvenuta l'opportunità. Ad esempio nell'articolo 32, comma 2.4, la dizione “della competente commissione beni culturali della Provincia” viene modificata in “dell'organo provinciale competente in materia di tutela dei beni culturali”.

### **3. OBIETTIVI GENERALI RELATIVI AL PROBLEMA B**

Riguardo al Problema B - *PRG non adeguato ai nuovi criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e alle indicazioni del PUP con particolare riferimento alla disciplina e localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio (GSV), ai centri commerciali (CC) e al commercio all'ingrosso*, precisato che le GSV si situano dimensionalmente tra 1.500 mq e 10.000 mq (oltre la competenza è provinciale) gli obiettivi generali conseguenti sono:

- Obiettivo 1-B – adeguare il PRG ai sensi dei nuovi criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale con particolare riferimento alla localizzazione e alla disciplina delle GSV/CC e del commercio all'ingrosso.
- Obiettivo 2-B – limitare il consumo di suolo.
- Obiettivo 3-B – riqualificare in termini territoriali, paesaggistici e ambientali porzioni di territorio urbanizzato.
- Obiettivo 4-B – replicare il modello della città storica e consolidata nei quartieri al fine di evitare la formazione di isole del commercio

Per la localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, il Comune di Trento si è potuto avvalere della consulenza fornita dal Politecnico di Torino il cui “Rapporto finale di ricerca” si allega integralmente.

Per la redazione di questo studio, il Comune di Trento ha fornito al Politecnico di Torino ogni documentazione utile (PRG vigente comprensivo dei contenuti della variante di urbanistica commerciale del 2005, Piano Urbano della Mobilità, mappatura puntuale di tutte le medie e grandi strutture di vendita compresi i centri commerciali, suddivise per categorie commerciali) e una lista di aree che per varie ragioni era utile indagare per verificarne la vocazione commerciale. Le ragioni per l'individuazione di queste aree fanno riferimento a:

- previsioni di PRG laddove questo individua aree di grandi dimensioni con l'obiettivo di realizzare nuovi quartieri della città o di riqualificare brani della città secondo il principio di ricostituzione del tessuto della città storica e consolidata che si fonda sulla mescolanza funzionale dove alla residenza si affiancano quindi servizi pubblici e privati capaci di promuovere la socialità e sul rapporto stretto tra parti private e spazi pubblici che necessita di dedicare i piani terra a funzioni non residenziali, e quindi anche commerciali, come alcune zone C4 e C5 ma anche alcune zone D7;
- aree per le quali si è registrata la maggiore spinta alla trasformazione quali le zone D11 di via Maccani o le D10 dell'Interporto;
- aree già individuate dalla precedente variante di urbanistica commerciale come idonee per la localizzazione di nuove GSV quali la zona C5 Trento Frutta e le zone C6 corrispondenti alle aree inquinate di Trento nord.

Il “Rapporto finale di ricerca” restituisce i risultati dell'applicazione nel Comune di Trento della metodologia di “Valutazione Integrata Territoriale” (Vit) i cui principi e criteri, che si

rifanno a valutazioni integrate rispetto a rilevazioni di tipo territoriale, ambientale e paesaggistico, economico, sono stati tradotti in norma con la delibera della Giunta provinciale 1339 del 2013.

Gli obiettivi conoscitivi del lavoro svolto dal Politecnico di Torino riguardano:

- la valutazione delle potenzialità di sviluppo del sistema commerciale in relazione alle dinamiche di insediamento commerciale in ambito urbano;
- l'analisi delle aree di potenziale localizzazione di GSV in relazione a:
  - la prossimità a configurazioni spaziali del commercio riconosciute con l'applicazione della Vit;
  - la coerenza normativa rispetto alle categorie d'uso del suolo definite dal PRG;
  - la localizzazione in un contesto urbano e ambientale di qualità in termini di infrastrutture e servizi pubblici;
  - le condizioni di trasformabilità delle aree nel breve periodo (piani attuativi approvati e necessità di interventi di bonifica ambientale);Rispetto a questa impostazione lo studio ha effettuato una verifica delle aree sottoposte a valutazione e, con riferimento al primo livello di analisi riguardante la prossimità a agglomerazioni commerciali esistenti, ha effettuato una prima scrematura che esclude le aree di via Maccani, le aree ex Michelin, le C5 Stazioni, le C5 di Madonna Bianca, la zona dell'Interporto. Il secondo e il terzo livello di analisi ovvero la coerenza normativa rispetto alle categorie d'uso del suolo del PRG e la localizzazione in contesti urbani e ambientali di qualità in termini di infrastrutture e servizi, non hanno escluso nessuna area, mentre il quarto livello di analisi che considera la trasformabilità delle aree nel breve periodo, esclude le zone C6 corrispondenti alle aree inquinate di Trento nord e l'ambito A delle C5 ex Lenzi.
- la definizione di tre ambiti di qualificazione del commercio e di riqualificazione urbana all'interno dei quali ricadono i suoli di potenziale localizzazione di GSV quale esito del metodo di verifica e selezione del totale delle aree considerate sia in funzione delle condizioni urbanistiche del contesto e i relativi processi di insediamento commerciale in atto, sia la vocazione funzionale prevalente in termini di trasformabilità degli usi del suolo. I tre ambiti individuati corrispondono alle categorie concettuali descrittive dei fenomeni di insediamento commerciale: strada mercato – nella zona di Trento nord, centro storico diffuso – nella zona ex Italcementi, centralità commerciale urbana – nella zona di Trento sud. In questa logica il commercio è elemento di stimolo per una riqualificazione complessiva e quindi per una riprogettazione degli ambiti interessati per innalzare l'attrattività, la qualità e l'abitabilità urbana.
- L'individuazione di indirizzi urbanistici per la riqualificazione e la trasformabilità delle aree individuate nella prospettiva di “progetti d'ambito”.

Rispetto a queste previsioni, le strategie adottate dal Comune di Trento per l'individuazione delle zone per la localizzazione delle GSV/CC sono sostanzialmente corrispondenti se non per alcune differenze. In particolare, a differenza di quanto proposto dal Politecnico di Torino, si è ritenuto di sostenere l'importanza della coerenza con la pianificazione già approvata nell'individuazione delle zone C5 ex Michelin ambiti B e C. In questo caso la possibilità di dedicare almeno i piani terra all'attività commerciale è garanzia per poter dare continuità alla progettazione dell'intera area C5 governata dal piano guida approvato nel 2004 per le tre zone che costituiscono l'area cosiddetta ex Michelin e sulla scorta del quale è stata impostata l'area già realizzata denominata “quartiere Le Albere”. Sono poi state escluse le zone C5 ex Lenzi ambiti B e C in quanto, staccate dall'ambito A dimensionalmente maggiore ma ormai impostato e ampiamente

realizzato senza previsione di spazi commerciali, non hanno le caratteristiche dimensionali tali da poter contemperare una eventuale GSV con il principio di polifunzionalità che ispira l'intera variante.

E' stata effettuata anche una verifica puntuale delle zone D7 tra via del Brennero e la ferrovia. Tra queste si è ritenuto di non includere le due zone più a nord che per le dimensioni eccessivamente ridotte non potrebbero garantire l'interrelazione tra quelle commerciali e le altre funzioni auspiccate e la zona più estesa a nord/ovest per la quale un intervento complessivo, date le quantità edificate esistenti (volumetricamente superiori alla capacità edificatoria espressa dagli indici di PRG) e il numero delle attività insediate, è decisamente improbabile. Si prevede di non includere anche le zone D7 di via del Brennero denominate ex Motel Agip. In questo caso infatti la previsione originaria contava sulla possibile progettazione unitaria tra le due zone D7, ma considerato che sull'area a nord, quella di dimensioni maggiori, è già in fase di realizzazione un intervento per una nuova attività di pubblico esercizio e la zona a sud ha dimensioni ridotte che non potrebbero garantire l'interrelazione tra quelle commerciali e le altre funzioni auspiccate si è ritenuto di non considerarle.

Non è stata individuata la zona C5 Italcementi considerando che l'inserimento di GSV/CC determinerebbe un vincolo rilevante per la futura pianificazione dell'area per la quale il dibattito è in corso e non ha raggiunto una sufficiente definizione.

Nelle strategie adottate dal Comune di Trento è poi presente una attuazione per fasi delle previsioni dell'urbanistica commerciale in ordine allo sviluppo delle GSV. Infatti la prima fase, cioè quella che sarà operativa ad avvenuta approvazione della presente variante, contempera la localizzazione con parametri urbanistici che limitano lo sviluppo delle GSV a una percentuale della superficie utile netta (vedi schede dell'allegato 4.4 – *Programmazione urbanistica del settore commerciale - Parametri e prescrizioni per le aree individuate per l'insediamento di grandi strutture di vendita o centri commerciali*). Nel caso delle zone che rientrano negli ambiti indicati nello studio del Politecnico di Torino, questi parametri sono superabili ma solo a condizione di sottoscrivere un Accordo urbanistico con conseguente variante al PRG e a fronte di farsi carico dell'approfondimento progettuale indicato come requisito essenziale dallo studio del Politecnico e definito sinteticamente "studio d'ambito". Per questi aspetti si rimanda alla descrizioni delle specifiche azioni conseguenti alle strategie indicate.

Riguardo alle zone C6 corrispondenti alle aree inquinate di Trento nord, nella presente Variante si è ritenuto di condividere la proposta del Politecnico di Torino non inserendole tra quelle dove sarà possibile insediare GSV/CC. Tale scelta è stata determinata non solo dalla remotissima trasformabilità delle aree nel breve periodo, ma anche perché su tali aree il piano guida approvato prevede la localizzazione di una struttura commerciale di quasi 30.000 mq ovvero tre volte oltre la soglia dimensionale di competenza comunale. Data quindi la particolarità di queste aree, i tempi di attuazione oggi prevedibilmente molto lunghi, la localizzazione non coerente con le altre almeno per la parte su via Maccani, l'ambizione dei proprietari espressa tramite il piano guida di realizzare una struttura commerciale di molto oltre la soglia di competenza comunale, si è ritenuto di non includere tali aree tra quelle destinate ad accogliere GSV/CC sospendendo la valutazione al momento in cui vi saranno condizioni più certe per tale scelta, compresa la localizzazione di competenza provinciale. A questo proposito si rimanda a quanto precisato al capitolo 3.2 e alla possibilità di nuovi insediamenti anche su queste aree che però dovrà essere vagliata nell'ambito di un accordo urbanistico ai sensi della legge urbanistica provinciale.

Un'altra strategia adottata dalla presente Variante è stata quella di introdurre una differenziazione tra la previsione di insediamento di grandi strutture di vendita e quella di

insediamento di un insieme di piccole e medie strutture di vendita tali da costituire un centro commerciale. Per conseguire l'obiettivo sempre evidenziato di garantire nella costruzione dei nuovi quartieri della città la riproposizione del tessuto della città storica e consolidata, si ritiene di prevedere la possibilità di insediare, in alcune specifiche zone, un centro commerciale ma senza la presenza di grandi strutture di vendita singole. Questa previsione garantisce la diversificazione dell'offerta commerciale che è tipica della città storica e consolidata a cui ci si vuole riferire e garantisce al tempo stesso la possibilità di progettare unitariamente le nuove aree potendo contare sulla condivisione tra le varie strutture commerciali non solo dei parcheggi ma anche di percorsi e spazi pedonali, ponendo le condizioni per poter perseguire l'obiettivo della massima qualità progettuale. Inoltre l'esclusione di singole grandi strutture di vendita evita la necessità che potrebbe sicuramente emergere di ricorrere a tipologie edilizie non congruenti con la costruzione per quartieri della città. Una grande struttura di vendita singola potrebbe infatti considerare necessario, per ragioni funzionali alla propria specifica attività commerciale, l'accorpamento delle superfici in un unico grande spazio inducendo alla progettazione di strutture molto ampie e con altezze limitate che contrasterebbero con l'ambizione di ricreare il tessuto della città storica.

In questa prospettiva, per alcune specifiche aree, si è ritenuto di prevedere la possibilità di insediare centri commerciali da cui sono però escluse singole attività commerciali sopra la soglia massima delle medie strutture di vendita. Tali aree, evidenziate dalla sigla CC nella planimetria denominata "Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali", sono: la C4 di via Marconi ex sede di Atesina e le zone C5 non attivate (aree B e C) ma ricomprese nel piano guida approvato per l'intera area ex Michelin. Va ricordato che in tutte queste zone la quota commerciale non può essere realizzata autonomamente ma dovrà essere parte di un progetto complessivo che contempli anche le altre funzioni previste e quindi residenza, pubblici esercizi, attività di servizio, ecc.

Nelle altre aree, evidenziate dalla sigla GSV/CC, potranno essere insediate anche grandi strutture di vendita. Queste altre aree sono: le zone D7 – tra via del Brennero e la ferrovia, la zona C4 ex Opel, la zona C5 allo scalo Filzi e la zona C5 Trento Frutta. In pratica, a parte la zona C4 ex Opel per la quale è già stato approvato da parte del Consiglio comunale il piano attuativo e quindi sono state già tracciate le indicazioni progettuali che garantiscono l'attuazione delle previsioni di PRG, si tratta delle aree che necessitano maggiormente di riqualificazione. Le D7 di via del Brennero caratterizzate da un particolare disordine urbanistico, la C5 scalo Filzi tristemente celebre per la presenza di relitti indecorosi, la C5 Trento Frutta per la quale il trasferimento dell'attività produttiva è auspicato a gran voce per liberare la zona residenziale di Clarina dalla presenza di una attività produttiva di notevole impatto. Anche in queste zone la quota commerciale non può essere realizzata autonomamente ma dovrà essere parte di un progetto complessivo che contempli anche le altre funzioni previste e quindi, a seconda delle destinazioni di PRG, residenza, pubblici esercizi, attività di servizio, ecc. (vedi precisazione al capitolo 4.1. LE INTEGRAZIONI INTERVENUTE IN SECONDA ADOZIONE).

### 3.1 LE STRATEGIE

Sulla base degli obiettivi generali 1-B, 2-B, 3-B e 4-B, si sono definiti gli obiettivi specifici o meglio le strategie (S) relative al percorso che si intende seguire per attuare gli obiettivi che l'Amministrazione si è data, che di seguito si dettagliano:

- S1-B – integrare le norme tecniche di attuazione del PRG con i contenuti dello

studio del Politecnico di Torino (quali ad esempio la polifunzionalità dell'insediamento).

- S2-B – confermare il sistema commerciale esistente con particolare riferimento alle GSV/CC esistenti. Va precisato che in quanto esistenti non si rende necessaria la loro localizzazione perché le norme commerciali già regolamentano la loro possibilità di ampliamento.
- S3-B – confermare le zone Ais – Insediamenti storici, quali aree maggiormente vocate all'insediamento di strutture commerciali, anche di grande superficie, in coerenza con le previsioni di legge.
- S4-B – localizzare GSV/CC solo nelle aree già destinate dal PRG a insediamento.
- S5-B – localizzare GSV/CC su aree già pianificate ma non attuate previa verifica di coerenza con i criteri di urbanistica commerciale.
- S6-B – localizzare GSV/CC (con la precisazione per aree specifiche della definizione di Centro commerciale come somma di attività che superano complessivamente la soglia massima delle medie strutture di vendita e condividono spazi e servizi comuni ma che non ospitano grandi strutture singole di vendita) su aree che per dimensioni necessitano di poter destinare almeno i piani terra a commercio al fine di favorire l'integrazione tra spazio privato e spazio pubblico.
- S7-B – integrare i parametri edilizi delle aree individuate per l'insediamento di GSV/CC con i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della L.P. 17/2010.

### 3.2 LE AZIONI

Si è conseguentemente proceduto a individuare i mezzi necessari ad attuare le strategie sopra evidenziate, corrispondenti a una serie di azioni (A) definite anche come obiettivi operativi che di seguito vengono dettagliate precisandone contenuti e motivazioni:

- A1-B – adeguare le norme di PRG con particolare riferimento al Titolo V e creare l'allegato 4.4 – Programmazione urbanistica del settore commerciale - Parametri e prescrizioni per le aree individuate per l'insediamento di grandi strutture di vendita o centri commerciali, contenente i parametri delle zone ritenute idonee per la localizzazione delle GSV/CC. Come per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, anche per le grandi è stato riscritto l'articolo delle NTA. In particolare il nuovo articolo 102 contenuto nel TITOLO V, disciplina l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita al dettaglio compresi i centri commerciali sul territorio del Comune di Trento entro il limite dimensionale di mq 10.000 di superficie di vendita ammettendole, fatto salvo quanto già precisato per gli insediamenti storici, esclusivamente nelle aree appositamente individuate nella tavola "Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio /centri commerciali" e disciplinate nelle schede contenute nell'Allegato 4.4 – "Programmazione urbanistica del settore commerciale - Parametri e prescrizioni per le aree individuate per l'insediamento di grandi strutture di vendita o centri commerciali" alle norme di attuazione del PRG.

Come previsto nelle strategie sopra definite, la localizzazione delle GSV/CC riguarda esclusivamente aree già destinate dal PRG a insediamento. Non solo, ma alla localizzazione non corrispondono modifiche delle destinazioni di zona previgenti né alcun aumento dei parametri edilizi rispetto a quanto già previsto dal PRG. Va anche evidenziato che le localizzazioni relative alle zone C4, C5 e D7, confermano previsioni della precedente variante di urbanistica commerciale per

quanto riguarda soprattutto la possibilità di insediare centri commerciali come definiti dalla nuova legge che invece precedentemente potevano essere realizzati avvalendosi della possibilità di non equiparazione prevista dalla legge allora vigente e ripresa espressamente nelle norme di PRG. A fronte della conferma delle destinazioni di zona e degli indici vigenti, l'allegato 4.4 introduce invece il parametro corrispondente alla percentuale di superficie utile netta dedicabile alle attività commerciali ed eventuali criteri di intervento, compresa l'eventuale precisazione relativa alla possibilità di insediare GSV/CC oppure solo CC intesi come somma di attività che superano la soglia massima delle medie strutture di vendita (per la normativa vigente corrispondente ai 1.500 mq) e condividono spazi e servizi comuni ma che non ospitano strutture singole superiori alle medie strutture di vendita. (vedi precisazione al capitolo 4.1. LE INTEGRAZIONI INTERVENUTE IN SECONDA ADOZIONE)

Quando prevista, è riportata anche la possibilità di superare tale parametro tramite l'attivazione di un Accordo urbanistico e conseguente variante al PRG supportata da uno studio riferito all'ambito territoriale a cui la zona fa riferimento che è indicativamente descritto. Si precisa inoltre la necessità che nei contenuti di tale accordo dovranno essere esplorate le opportunità di integrazione infrastrutturale e le possibili sinergie con l'offerta commerciale già presente. Si richiamano infine i riferimenti per tali approfondimenti progettuali riportati nel "Rapporto finale di ricerca – Applicazione dei criteri della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nel comune di Trento" a cura del Dipartimento di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico e Università di Torino. Va precisato che la quota destinabile alle attività commerciali riportata nelle schede dell'allegato 4.4 alle norme tecniche di attuazione del PRG, non corrisponde alla superficie di vendita (specificamente definita dalla L.P. 30 luglio 2010, n. 17 – Disciplina dell'attività commerciale) ma comprende anche ogni altro spazio ad essa funzionalmente collegato quali uffici, magazzini ecc.

Nelle norme tecniche di attuazione è previsto che il piano attuativo che disciplina l'insediamento delle GSV/CC debba garantire l'integrazione tra l'attività commerciale e le altre funzioni previste dal PRG, in particolare le funzioni residenziali e terziarie, gli spazi pubblici e le strutture per la mobilità e l'accessibilità. Il piano attuativo, fermo il rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche norme di zona del PRG, deve inoltre conformarsi ai criteri insediativi e progettuali precisati al punto 6.1 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17; ai parametri edilizi previsti dal PRG vanno integrati quelli dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17.

- A2-B – localizzare GSV/CC in aree destinate dal PRG a C4 - zone miste per la formazione dei luoghi centrali. Si prevede la localizzazione di GSV/CC su quelle aree che per dimensioni necessitano di poter destinare almeno i piani terra a commercio per favorire il rapporto tra gli edifici privati e lo spazio pubblico perseguendo l'obiettivo di ricostituire il tessuto della città storica e consolidata, principio a cui si riconduce l'impostazione delle zone di ampliamento e di riqualificazione della città, subordinate a pianificazione attuativa, espresso ancora dal piano regolatore approvato nel 1991 e sempre confermato nelle successive varianti.

- A2.1-B – C4 Trento, via del Brennero – Tridente Atesina – ambito A – per questa zona il Consiglio comunale ha approvato nel 2013 un piano attuativo che contemplava una significativa quota da destinare all'attività commerciale. Per coerenza con quanto già deciso dal Consiglio comunale si riprendono nell'allegato 4.4 – Programmazione urbanistica del settore commerciale - Parametri e prescrizioni per le aree individuate per l'insediamento di grandi strutture di vendita o centri commerciali, i parametri contenuti nel piano attuativo approvato. La quota di superficie utile netta destinabile alle attività commerciali è il 39% corrispondente a circa 7.124 mq. In quanto tramite l'approvazione del piano attuativo sono state già tracciate le indicazioni progettuali che garantiscono l'attuazione delle previsioni di PRG, per questa area è contemplato l'insediamento sia di grandi strutture di vendita che di centri commerciali.
- A2.2-B – C4pfs Trento via del Brennero – Tridente Atesina – ambito F – per quest'area è prevista la quota destinabile alle attività commerciali nel 20% della superficie utile netta realizzabile. Indicativamente si tratta di una superficie di 2.920 mq. La quota del 20% della superficie utile netta destinabile alle attività commerciali corrisponde indicativamente al piano terra degli edifici previsti in costruzione in considerazione del fatto che generalmente le altezze di PRG consentono l'edificazione di edifici di cinque piani. Questa previsione è coerente con la volontà di favorire il rapporto tra gli edifici privati e lo spazio pubblico perseguendo l'obiettivo di ricostituire il tessuto della città storica e consolidata sopra descritto. A sostegno di questa previsione, si ritiene di prevedere la possibilità di insediare un centro commerciale ma senza la presenza di grandi strutture di vendita singole. Questo garantisce la diversificazione dell'offerta commerciale che è tipica della città storica e consolidata a cui ci si vuole riferire e garantisce al tempo stesso la possibilità di progettare unitariamente le nuove aree potendo contare sulla condivisione tra le varie strutture commerciali non solo dei parcheggi ma anche di percorsi e spazi pedonali, ponendo le condizioni per poter perseguire l'obiettivo della massima qualità progettuale. Inoltre l'esclusione di singole grandi strutture di vendita evita la necessità che potrebbe emergere di ricorrere a tipologie edilizie non congruenti con la costruzione per quartieri della città.
- A3-B – localizzare GSV/CC in aree destinate dal PRG a zone soggette a interventi di riqualificazione urbana C5. Anche per queste zone, come per le precedenti, si ritiene di dover garantire la destinazione almeno dei piani terra a commercio introducendo generalmente la quota del 20% di superficie utile netta dedicabile alle attività commerciali per favorire il rapporto tra gli edifici privati e lo spazio pubblico perseguendo l'obiettivo di ricostituire il tessuto della città storica e consolidata.
  - A3.1-B – C5 Trento – Area ex Michelin ambito B – la localizzazione di CC in quest'area consente di dare seguito alle previsioni del piano guida approvato nel 2004 per le tre zone che costituiscono l'area cosiddetta ex Michelin e sulla scorta del quale è stata impostata l'area già realizzata denominata “quartiere Le Albere”. In particolare sull'area realizzata si evidenzia la volontà di stringere un rapporto fisico e funzionale tra la parte privata e lo spazio pubblico, obiettivo raggiungibile se i piani terra possono essere prevalentemente destinati a commercio o comunque a pubblici esercizi o a attività di interesse pubblico. Per quest'area, la quota del 20% corrisponde a una potenziale superficie dedicabile all'attività commerciale di circa 3.471 mq. A sostegno di questa previsione, si ritiene di prevedere la possibilità di insediare un centro commerciale ma senza

la presenza di grandi strutture di vendita singole. Questo garantisce la diversificazione dell'offerta commerciale che è tipica della città storica e consolidata a cui ci si vuole riferire e garantisce al tempo stesso la possibilità di progettare unitariamente le nuove aree potendo contare sulla condivisione tra le varie strutture commerciali non solo dei parcheggi ma anche di percorsi e spazi pedonali, ponendo le condizioni per poter perseguire l'obiettivo della massima qualità progettuale. Inoltre l'esclusione di singole grandi strutture di vendita evita la necessità che potrebbe emergere di ricorrere a tipologie edilizie non congruenti con la costruzione per quartieri della città.

- A3.2-B – C5 Trento – Area ex Michelin ambito C – valgono le stesse considerazioni effettuate per l'ambito B. Per quest'area, la quota del 20% corrisponde a una potenziale superficie dedicabile all'attività commerciale di circa 2.398 mq. A sostegno di questa previsione, si ritiene di prevedere la possibilità di insediare un centro commerciale ma senza la presenza di grandi strutture di vendita singole. Questo garantisce la diversificazione dell'offerta commerciale che è tipica della città storica e consolidata a cui ci si vuole riferire e garantisce al tempo stesso la possibilità di progettare unitariamente le nuove aree potendo contare sulla condivisione tra le varie strutture commerciali non solo dei parcheggi ma anche di percorsi e spazi pedonali, ponendo le condizioni per poter perseguire l'obiettivo della massima qualità progettuale. Inoltre l'esclusione di singole grandi strutture di vendita evita la necessità che potrebbe emergere di ricorrere a tipologie edilizie non congruenti con la costruzione per quartieri della città.
- A3.3-B – C5 Trento – Area Italcementi – A - STRALCIATA
- A3.4-B – C5 Progetto speciale 2.2 “Scalo Filzi” Ambito A – Anche per questa area valgono le stesse considerazioni effettuate per le aree precedenti. La quota del 20% corrisponde a una potenziale superficie dedicabile all'attività commerciale di circa 3.733 mq. Considerato lo stato di degrado e l'assoluta necessità di intraprendere un percorso di riqualificazione dell'area, è prevista la possibilità di insediare sia grandi strutture di vendita, sia centri commerciali. In questo caso, la percentuale massima di superficie per attività commerciali è superabile tramite accordo urbanistico e conseguente variante al PRG supportata da uno studio riferito all'ambito territoriale compreso indicativamente tra la ferrovia Verona – Brennero a ovest, via Pranzelores e via Caduti di Nassirya a nord, i limiti ovest e sud della zona per attrezzature religiose G – AR (Parrocchia dei Solteri), l'asse via dei Solteri - via San Daniele Comboni a est, il limite meridionale della zona D7 del distributore Agip e il prolungamento verso ovest di tale limite fino alla ferrovia Verona - Brennero a sud. Nei contenuti di tale accordo dovranno essere esplorate le necessità di integrazione infrastrutturale e le possibili sinergie con l'offerta commerciale già presente. I riferimenti per tale approfondimento progettuale sono quelli riportati nel “Rapporto finale di ricerca – Applicazione dei criteri della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nel comune di Trento” a cura del Dipartimento di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico e Università di Torino e in particolare ai capitoli 5.2 – *L'ambito di Trento Nord* e 5.2.3 – *Indirizzi per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana*.
- A3.5-B – C5 Progetto speciale “Trento Frutta” - Anche per questa area valgono le stesse considerazioni effettuate per le aree precedenti prevedendo però una quota inferiore di superficie dedicabile alle attività commerciali e precisamente il 13% corrispondente a circa 1.739 mq. Considerato l'auspicio che l'attività

produttiva esistente possa trasferirsi evitando i contrasti evidenti con la destinazione prevalentemente residenziale del quartiere in cui si situa e quindi la necessità di intraprendere un percorso di riqualificazione dell'area, è prevista la possibilità di insediare sia grandi strutture di vendita, sia centri commerciali. In questo caso, la percentuale massima di superficie per attività commerciali è superabile tramite accordo urbanistico e conseguente variante al PRG supportata da uno studio riferito all'ambito territoriale compreso indicativamente tra la ferrovia Verona – Brennero a ovest, via Fermi a nord, l'asse viale Verona - via di Madonna Bianca a est, il limite meridionale della zona C5 Madonna Bianca B a sud. Nei contenuti di tale accordo dovranno essere esplorate le necessità di integrazione infrastrutturale e le possibili sinergie con l'offerta commerciale già presente. I riferimenti per tale approfondimento progettuale sono quelli riportati nel “Rapporto finale di ricerca – Applicazione dei criteri della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nel comune di Trento” a cura del Dipartimento di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico e Università di Torino e in particolare ai capitoli 5.4 – *L'ambito di Trento Sud* e 5.4.3 – *Indirizzi per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana*.

- A4-B – localizzare GSV/CC in aree destinate dal PRG a zone terziarie e direzionali D7. Le zone D7 sono zone definite dal PRG vigente come Terziarie e direzionali. Si tratta quindi di aree dove, seppure è contemplata come possibilità anche la destinazione residenziale, le destinazioni prevalenti sono quelle terziarie e quindi anche commerciali. Per tali zone si è scelto di destinare alle attività commerciali quote di superficie più consistenti che per le zone 'C' optando per il 30%. Sono però tutte zone ricomprese tra quelle evidenziate dallo studio del Politecnico di Torino quali maggiormente vocate all'insediamento di GSV/CC per cui è sempre prevista l'opzione del superamento di tale percentuale attivando l'Accordo urbanistico e conseguente variante al PRG supportata da uno studio riferito all'ambito territoriale a cui la zona fa riferimento che è indicativamente descritto. Anche in questi casi si precisa la necessità che nei contenuti di tale accordo dovranno essere esplorate le opportunità di integrazione infrastrutturale e le possibili sinergie con l'offerta commerciale già presente. Si richiamano ancora i riferimenti per tali approfondimenti progettuali riportati nel “Rapporto finale di ricerca – Applicazione dei criteri della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nel comune di Trento” a cura del Dipartimento di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico e Università di Torino.
  - A4.1-B – D7 – Zone terziarie e direzionali comprese nel piano guida di via del Brennero – le zone D7 comprese tra la ferrovia a ovest, via del Brennero a est, la tangenziale a nord e la zona C4 ex OET a sud, sono state oggetto di un piano guida approvato dal Consiglio comunale nel 1998 e modificato nel 2013. Si tratta di una zona molto eterogenea con gradi di trasformabilità molto differenziati. L'area è composta da sei zone di PRG; di queste solo tre sono state individuate per la localizzazione di GSV/CC. Due zone, quelle più a nord, sono state infatti escluse perché hanno dimensioni molto ridotte e conseguentemente non potrebbe essere garantita, a fronte dell'insediamento di grandi strutture di vendita, l'interrelazione tra quelle commerciali e le altre funzioni auspiccate. Una, quella di dimensioni maggiori posta a nord/ovest, è stata esclusa in quanto, date le quantità edificate esistenti (volumetricamente superiori alla capacità edificatoria espressa dagli indici di PRG) e il numero delle attività insediate, per essa è decisamente improbabile la possibilità di attivare un

intervento unitario. In tali zone è prevista la possibilità di insediare sia grandi strutture di vendita, sia centri commerciali. Va rilevato che alcuni ambiti del piano guida sono già stati oggetto di piani attuativi approvati e attuati. Va anche evidenziato che queste zone ospitano già attualmente due grandi strutture di vendita. L'applicazione dei parametri sopra riportati conduce a una previsione teorica di:

- 5.677 mq per la zona D7 A (in realtà riducibili a 4.500 per la presenza di un ambito già attuato)
- 5.512 mq per la zona D7 B
- 7.124 mq per la zona D7 C (in realtà riducibili a 4.330 per la presenza di due ambiti già attuati)

In questo caso, la percentuale massima di Sun per attività commerciali è superabile tramite accordo urbanistico e conseguente variante al PRG supportata da uno studio riferito all'ambito territoriale compreso indicativamente tra la ferrovia Verona – Brennero a ovest, la tangenziale a nord, l'asse via del Brennero - via Zambra - via Pranzelores a est, via Caduti di Nassirya sud. Nei contenuti di tale accordo dovranno essere esplorate le necessità di integrazione infrastrutturale e le possibili sinergie con l'offerta commerciale già presente. I riferimenti per tale approfondimento progettuale sono quelli riportati nel “Rapporto finale di ricerca – Applicazione dei criteri della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nel comune di Trento” a cura del Dipartimento di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico e Università di Torino e in particolare ai capitoli 5.2 – *L'ambito di Trento Nord* e 5.2.3 – *Indirizzi per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana*.

Con particolare riguardo alla zona di Trento nord, considerata l'estensione dell'area, l'evidente necessità di riqualificazione, la necessità di verificare l'impostazione data dal PRG '89 e sempre confermata nelle varianti successive e quindi di verificarne l'impostazione urbanistica non solo dal punto di vista commerciale, l'Amministrazione si farà carico di approfondire i contenuti dei piani d'ambito sopra richiamati nella fase di revisione complessiva del PRG di prossima attivazione estendendoli anche alla zona di via Maccani. L'ottica di riqualificazione complessiva della zona nord dovrà considerare:

- la possibile concentrazione dei servizi commerciali di rango sovracomunale in modo da consentire agli utenti di muoversi agevolmente dall'uno all'altro con il minor uso dell'automobile;
- l'integrazione delle attività commerciali con le altre attività terziarie e i servizi pubblici di pari livello;
- l'integrazione con i sistemi di trasporto collettivo urbano ed extraurbano tale da garantire la connessione rapida e comoda tra la zona nord e il centro;
- l'approfondimento delle possibili soluzioni tecniche per garantire il raccordo funzionale e infrastrutturale tra l'ambito commerciale di via del Brennero e l'ambito di via Maccani.

Il Consiglio comunale ha inteso contemplare anche una possibile anticipazione di tali approfondimenti tramite lo strumento dell'accordo urbanistico. In questo senso è stata integrata la planimetria “individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali” con un perimetro tratteggiato che individua le aree C6, D7, D11 localizzate tra via Maccani e la ferrovia e la C4 posta a sud ovest della rotatoria di via Maccani come aree sulle quali è prefigurata la possibilità di nuovi insediamenti commerciali che però, come precisato al comma 1 bis dell'articolo 102 delle norme tecniche di attuazione, dovrà essere vagliata nell'ambito di un accordo

urbanistico ai sensi della legge urbanistica provinciale.

- A5-B – Individuare le zone specificatamente destinate all'attività di commercio all'ingrosso. Come precisato all'Azione A4-A l'attività di commercio all'ingrosso nella presente Variante è stata governata normativamente in considerazione della possibilità stabilita dalla legge provinciale e dai relativi provvedimenti attuativi che stabiliscono che il commercio all'ingrosso è una attività compatibile con le zone individuate al fine dell'insediamento del commercio a dettaglio fatte salve eventuali precisazioni.  
Sono però state individuate, confermando le previsioni del PRG vigente, alcune zone dove è specificatamente prevista l'attività di commercio all'ingrosso anche disgiuntamente da quella al dettaglio: si tratta delle zone D6a1 e D10. Tali zone corrispondono alle zone interportuali (le D10) e alla zona commerciale speciale (D6a1) comunque connessa alla zone interportuali. Tutte queste zone sono ricomprese in un'ampia area servita da una viabilità perfettamente adeguata al transito dei mezzi pesanti e strettamente interconnessa con la viabilità principale (sia tangenziale che autostrada), secondo l'impostazione prefigurata dal piano attuativo esteso sia alle zone D10 che alla zona D6a1, risalente alla fine degli anni '90, inizio anni 2000. Riguardo alle zone D10 si precisa che è ammesso il solo commercio all'ingrosso mentre per la zona D6a1 si conferma quanto previsto attualmente ovvero la possibilità di insediare attività commerciali all'ingrosso anche congiuntamente al commercio al dettaglio con il limite massimo per quest'ultimo pari al 25% della superficie destinata al commercio all'ingrosso. Questa quota viene appunto confermata dalla presente Variante ma dovrà comunque rimanere entro i 1.500 mq di superficie di vendita in quanto non si prevede di individuare quest'area tra quelle in cui sono insediabili le GSV al dettaglio (Vedi articoli 101 e 51 bis delle NTA).
- A6-B – consentire quando necessario l'utilizzo delle aree Ss per servizi pubblici destinati a verde o a parcheggio già previste dal PRG nelle singole zone ai fini del dimensionamento dei parametri edilizi richiesti dai criteri di urbanistica commerciale per l'insediamento delle GSV/CC– La logica di questa previsione deriva dal fatto che, come già precisato precedentemente, non si prevede che vi siano modifiche agli indici edificabili già previsti dal PRG (e in particolare nelle schede allegate alle norme tecniche di attuazione) e quindi nemmeno riduzioni di eventuali aree in cessione per servizi pubblici. Si ritiene quindi che laddove vi sia la previsione di un verde pubblico o di un parcheggio pubblico questi possano contribuire a determinare gli standard richiesti dai criteri di urbanistica commerciale, per altro molto consistenti, nell'ottica di confermare il più possibile la progettazione già contemplata nello strumento urbanistico vigente e quindi della progettazione di quartieri della città e non di isole del commercio. Potranno quindi essere contemplate le zone a verde pubblico tra quelle richieste a verde permeabile oppure potranno essere utilizzati in parte i parcheggi pubblici previsti all'interno delle zone subordinate a pianificazione attuativa ai sensi dell'articolo 15 – *Utilizzo dei medesimi parcheggi per attività diverse*, comma 2 della DGP 2023 del 3 settembre 2010.

#### **4 IL PERCORSO DELLA VARIANTE**

Per la redazione della presente Variante, effettuata in collaborazione tra il Servizio Urbanistica e pianificazione della Mobilità e il Servizio Sviluppo economico studi e

statistica, oltre alla Giunta comunale, sono state interpellate le Commissioni consiliari competenti e le associazioni di categoria interessate.

Le Commissioni competenti, ovvero la Commissione consiliare Bilancio, attività economiche e affari generali e la Commissione consiliare per l'Urbanistica, lavori pubblici e mobilità, hanno dedicato alla variante al PRG di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale una prima seduta congiunta il 10 settembre 2015. Successivamente la Commissione Bilancio ha affrontato l'argomento nella seduta del 21 settembre 2015, mentre la Commissione Urbanistica ha affrontato l'argomento nelle sedute del 25 settembre, 30 settembre, 14 ottobre, 3 dicembre e 11 dicembre 2015.

Nello stesso periodo, sono stati organizzati una serie di incontri con le Associazioni di categoria. In una prima serie di incontri, è stato illustrato loro l'oggetto della variante e lo studio del Politecnico di Torino mentre, in una seconda serie di incontri, le Associazioni hanno espresso le loro valutazioni in merito.

Il calendario di detti incontri è stato il seguente:

Associazione Artigiani e Piccole Imprese della Provincia di Trento: 8 settembre e 24 settembre 2015;

Confcommercio Trentino: 1 settembre e 24 settembre 2015;

Confcommercio Trentino Grossisti: 1 settembre 2015;

Confesercenti del Trentino: 1 settembre e 24 settembre 2015;

Confindustria Trento/ANCE: 2 settembre e 23 settembre 2015;

Federazione Trentina delle Cooperative/SAIT: 8 settembre e 23 settembre 2015;

CGIL, CISL e UIL: 28 settembre 2015.

Incontro con tutte le Associazioni e i Sindacati il 10 dicembre 2015.

#### Sintesi del contributo dell'Associazione Artigiani e Piccole Imprese della Provincia di Trento:

- Prevedere la possibilità di valutare caso per caso eventuali proposte modificando ad hoc lo strumento urbanistico.
- Prevedere l'insediamento di proposte commerciali originali o che colmano lacune dell'offerta e non meramente concorrenziali.
- Condivisione sulla scelta di non prevedere nuove "piastre commerciali" e di tendere al riuso di aree e immobili urbani.
- Condivisione sulla previsione nella zona nord della città con l'accortezza di collegarla al centro storico
- Preoccupazione sulla effettiva capacità di collegare la zona Italcementi alla città.
- Per la parte sud, che ha raggiunto un equilibrio residenziale va prevista una possibilità di insediamento di GSV che non lo sconvolga.

#### Commento:

- La legge urbanistica prevede già la possibilità degli accordi urbanistici che, sulla scorta di un progetto imperniato su un rilevante interesse pubblico e condiviso tra Amministrazione pubblica e proponenti, prelude a una variante ad hoc al PRG. Il meccanismo impostato da questa variante rimanda proprio agli accordi urbanistici tracciando preventivamente questo percorso relativamente agli ambiti individuati nello studio dei consulenti del Politecnico di Torino, ma non esclude ovviamente tale opportunità prevista dalla legge.
- Il meccanismo impostato da questa Variante è proprio quello di portare, nella prospettiva di GSV significative e che quindi superino attraverso l'accordo urbanistico i limiti percentuali di utilizzazione della superficie utile netta a fini commerciali introdotti nella prima fase pianificatoria, alla discussione di una

- proposta commerciale e non solo banalmente immobiliare.
- La proposta di variante è imperniata proprio alla massima integrazione tra funzioni commerciali e altre funzioni previste dal PRG.
  - La riqualificazione di Trento nord è centrale nella proposta di variante. In realtà il concetto di Trento nord è piuttosto esteso andando a coinvolgere anche le aree dello scalo Filzi identificando proprio un ideale collegamento con il centro della città.
  - La zona Italcementi è stata stralciata tramite emendamento in Consiglio comunale considerando che l'inserimento di GSV/CC determinerebbe un vincolo rilevante per la futura pianificazione dell'area per la quale il dibattito è in corso e non ha raggiunto una sufficiente definizione.
  - Come già detto, il meccanismo della presente variante prevede la possibilità di insediamento di GSV in zona Trento sud e precisamente sulla zona Trento Frutta limitata a una percentuale (13%) della superficie utile netta prevista dal PRG. Solo attraverso un accordo urbanistico che approfondisca una serie di aspetti sia di tipo infrastrutturale che di potenziale sinergia commerciale con le realtà esistenti tale limite potrà essere superato, in perfetta sintonia con quanto chiesto da questa Associazione al primo punto.

#### Sintesi del contributo della *Confesercenti del Trentino*:

- Tendere a qualificare o rivalutare tutti gli insediamenti attuali. Nuovi insediamenti devono introdursi nel contesto attuale.
- Spingere alla integrazione del commercio con le altre funzioni dei quartieri della città.
- Valorizzare la presenza del centro fieristico della città con possibile rilocalizzazione all'Interporto.

#### Commento:

- La vocazione delle aree per l'insediamento di GSV è stata rilevata nello studio del Politecnico di Torino, e confermata dalla presente Variante, proprio partendo dalla verifica della prossimità a configurazioni spaziali del commercio esistenti e consolidate.
- La pluralità di funzioni tra commercio e le altre previste dal PRG è uno dei principi ispiratori di questa variante.
- La presente Variante non si occupa della rilocalizzazione del centro fieristico o meglio espositivo (va infatti precisato che il comune non ha mai perseguito l'ipotesi di un centro fieristico ma esclusivamente di un centro espositivo).

#### Sintesi del contributo dell'*Associazione dei Commercianti al Dettaglio di Confcommerico Trentino*:

- Condivisione ai principi di non utilizzo di nuovo territorio ma di riqualificazione dell'esistente, di valorizzazione del ruolo attrattivo dei centri storici.
- Necessità di collegare Trento nord al centro città utilizzando tali spazi anche come localizzazione delle fiere tradizionali.
- Evitare la localizzazione di GSV di competenza provinciale (sopra i 10.000 mq di SV) all'Interporto che rischierebbe di "desertificare" l'area di Trento nord.
- Perplexità sull'individuazione dell'area Italcementi per la localizzazione di GSV.

#### Commento:

- I principi espressi sono esattamente quelli che ispirano questa Variante.
- Come già detto, la riqualificazione di Trento nord è centrale nella proposta di

variante. In realtà il concetto di Trento nord è piuttosto esteso andando a coinvolgere anche le aree dello scalo Filzi identificando proprio un ideale collegamento con il centro della città.

- La presente variante non si occupa della localizzazione di GSV oltre i 10.000 mq perché di diretta competenza provinciale. L'unico accenno a questa ipotesi è ricompreso nello studio del Politecnico di Torino nella valutazione delle zone Interportuali, ma non ha nessuna ricaduta nella proposta di Variante al PRG.
- Come già detto, la zona Italcementi è stata stralciata tramite emendamento in Consiglio comunale considerando che l'inserimento di GSV/CC determinerebbe un vincolo rilevante per la futura pianificazione dell'area per la quale il dibattito è in corso e non ha raggiunto una sufficiente definizione.

#### Sintesi del contributo della Sezione Autonoma Edilizia di Confindustria Trento:

- Condivisione sulla opportunità di riqualificazione della zona di Trento nord con particolare riguardo alle attività commerciali per la quale si auspica una rivisitazione delle funzioni che consenta ampi spazi operativi.
- Perplessità sulla possibilità di sviluppare commercialmente l'area Italcementi anche in considerazione della proprietà pubblica delle aree e della necessità di ricollocare funzioni pubbliche come a esempio il centro fieristico, ma anche quale punto di partenza dell'impianto verso il Monte Bondone.
- Atteggiamento prudente riguardo alle previsioni per Trento sud considerata la configurazione prevalentemente residenziale della zona. Eventuali superfici da destinare al commercio dovrebbero essere limitate al 10/15%.
- Necessità di riconsiderare la zona prevista per la realizzazione del NOT nella prospettiva di una sua rilocalizzazione.
- Necessità di un ripensamento complessivo delle aree interportuali.

#### Commento:

- Le zone urbanistiche di Trento nord sono già caratterizzate da una pluralità di funzioni. Oltre alle zone C4 la cui definizione è *Zone miste per la formazione dei luoghi centrali* proprio a rimarcare la multifunzionalità della zona e le C5 *Zone soggette a interventi di riqualificazione urbana* sono contemplate le zone D7 *Zone terziarie e direzionali*, tutte zone che, in ambito urbano, contemplano la maggior estensione di funzioni possibili.
- Come già detto, la zona Italcementi è stata stralciata tramite emendamento in Consiglio comunale considerando che l'inserimento di GSV/CC determinerebbe un vincolo rilevante per la futura pianificazione dell'area per la quale il dibattito è in corso e non ha raggiunto una sufficiente definizione. La presente Variante non si occupa delle localizzazioni del Centro fieristico o meglio espositivo (va infatti precisato che il comune non ha mai perseguito l'ipotesi di un centro fieristico ma esclusivamente di un centro espositivo) o del grande impianto per il Monte Bondone.
- Come già detto, il meccanismo della presente variante prevede la possibilità di insediamento di GSV in zona Trento sud e precisamente sulla zona Trento Frutta limitata a una percentuale (13%) della superficie utile netta prevista dal PRG. Solo attraverso un accordo urbanistico che approfondisca una serie di aspetti sia di tipo infrastrutturale che di potenziale sinergia commerciale con le realtà esistenti tale limite potrà essere superato.
- La presente Variante non si occupa della eventuale rilocalizzazione del NOT e nemmeno della rivisitazione della zona Interportuale peraltro area di livello

provinciale governata dal Piano Urbanistico Provinciale.

#### Sintesi del contributo della *Cooperazione Trentina*:

- La proposta di Variante dovrebbe tenere conto non solo dell'offerta commerciale per i residenti della città ma anche per un bacino più vasto, meno attrezzato, esteso al territorio provinciale e oltre.
- Alla Provincia spetta il rilascio delle autorizzazioni per GSV superiori ai 10.000 mq e non le scelte urbanistiche; quindi spetta al PRG, nel caso di Trento, elaborare una strategia urbanistica per gli insediamenti commerciali anche sopra la soglia dei 10.000 mq.
- Recuperare la zona di via Maccani come localizzazione ideale per GSV anche in considerazione dei miglioramenti infrastrutturali ipotizzati e degli ambiti urbani adiacenti.
- Necessità di riqualificazione complessiva di Trento nord raggruppando gli insediamenti commerciali in corrispondenza di intersezioni viabilistiche di collegamento di tutta l'area nord soprattutto a collegamento tra via del Brennero e via Maccani e attrezzando l'area con parcheggi di attestamento in collegamento con il trasporto pubblico sia su gomma che su rotaia.
- Necessità di collegare strettamente l'ambito di Trento nord con il centro storico della città.
- La previsione di Trento sud è condivisibile solo se non entra in competizione con quella di Trento nord. Le aggregazioni commerciali di Trento sud devono mantenere un rango comunale di servizio all'ampia zona residenziale circostante.
- Nella prospettiva di GSV oltre soglia le aree di via Maccani sarebbero già edificate mentre quelle dell'Interporto sono attualmente utilizzate a scopi agrari. Anche le GSV sopra soglia devono potersi offrire non solo a un bacino esterno ma anche interno. Anche in questo senso è migliore la localizzazione in via Maccani piuttosto che all'Interporto.
- L'ipotesi di collocazione all'Interporto di GSV sopra soglia non tiene conto della potenziale integrazione con il resto della rete commerciale cittadina.

#### Commento:

- La lettura data dalla Cooperazione Trentina dello studio del Politecnico è fortemente mirata a sostenere l'idea di realizzare una GSV sopra soglia in via Maccani sulle aree di proprietà SAIT. Va però precisato che non è vero quanto sostenuto rispetto al fatto che le competenze della PAT si limiterebbero alle autorizzazioni commerciali e non alle previsioni urbanistiche. L'articolo 11 della L.P. 17/2010 al comma 6 stabilisce che a seguito dell'approvazione della deliberazione prevista al comma 3 ovvero dell'individuazione da parte della Giunta provinciale delle zone del territorio provinciale nelle quali può essere eventualmente effettuata la localizzazione di massima delle strutture di vendita al dettaglio con superficie superiore a 10.000 mq, le comunità (e quindi anche il comune di Trento) provvedono alle localizzazioni.
- L'ipotesi di introdurre novità viabilistiche così consistenti come un nuovo collegamento tra via del Brennero e via Maccani si ritiene debba essere materia della revisione complessiva del PRG. Come detto nella presente relazione, considerata l'estensione dell'area identificata come Trento nord, l'evidente necessità di riqualificazione, la necessità di verificare l'impostazione data dal PRG '89 e sempre confermata nelle varianti successive e quindi di verificarne l'impostazione urbanistica non solo dal punto di vista commerciale, se non innescato dall'attivazione di una GSV/CC con superamento delle percentuali destinate al

commercio, l'Amministrazione si farà carico di approfondire i contenuti dei piani d'ambito nella fase di revisione complessiva del PRG di prossima attivazione.

- Il Consiglio comunale ha inteso contemplare anche una possibile anticipazione di tali approfondimenti tramite lo strumento dell'accordo urbanistico. In questo senso per le aree C6, D7, D11 localizzate tra via Maccani e la ferrovia e la C4 posta a sud ovest della rotatoria di via Maccani è prefigurata la possibilità di nuovi insediamenti commerciali che però dovrà essere vagliata nell'ambito di un accordo urbanistico ai sensi della L.P. 15/2015.
- Nella presente Variante non è contemplata la localizzazione di GSV nella zona Interportuale. Per altro va precisato che le parti non ancora utilizzate dell'area Interportuale sono comunque aree già previste per l'insediamento da parte del PRG vigente anche se ad oggi utilizzate a scopi agricoli.
- I previsti miglioramenti infrastrutturali già previsti dallo strumento urbanistico e funzionali alla zona nord, con particolare riguardo allo svincolo in zona canile comunale, rimangono per ora solo delle previsioni. Una eventuale localizzazione di GSV sopra soglia (tema non affrontato dalla presente Variante perché, si ribadisce, di competenza provinciale) non potrebbe prescindere dalla loro realizzazione.

In sintesi le tre alternative a disposizione dell'Amministrazione comunale si possono sintetizzare in :

1. congelamento della rete distributiva attuale riferitamente alle grandi strutture di vendita che si concretizza nel non individuare nuovi spazi commerciali, intesi anche come sommatoria di singoli esercizi di piccole dimensioni la cui superficie è superiore ai 1.500 metri;
2. la presente proposta ovvero individuazione di alcune zone ove è possibile insediare le cosiddette "grandi strutture di vendita" nei limiti di determinate percentuali di volume sul totale edificato (vedi paragrafi precedenti) con possibilità di superamento di tali vincoli tramite un accordo urbanistico in presenza di progetti ad alto contenuto qualitativo;
3. apertura a un ampliamento della struttura distributiva commerciale, con previsione di nuove aree vocate all'insediamento di "grandi strutture" senza imporre dei limiti e senza valutazioni di tipo qualitativo;

La prima opzione mira a conservare lo stato di fatto limitandosi a consentire l'apertura di esercizi commerciali di modeste dimensioni, in un'ottica di salvaguardia del commercio esistente e precludendo di fatto la possibilità di rivitalizzare zone urbane con presenza di immobili dismessi o di delocalizzare strutture che mal si conciliano con il tessuto urbano circostante. Va infatti sottolineato che nell'attuale fase di congiuntura economica negativa, che interessa soprattutto il comparto edilizio, l'unica leva per la riqualificazione di determinate aree urbane è quella di consentire all'imprenditore anche la realizzazione di spazi commerciali. Va inoltre rilevato che le indagini della Camera di Commercio sulla congiuntura in Provincia di Trento evidenziano per gli ultimi trimestri delle variazioni tendenziali di fatturato positive. Sono segnali che indubbiamente vanno colti anche in considerazione dell'incidenza di circa il 10 % (nel 2014) del valore aggiunto del commercio sul valore aggiunto/Pil Provinciale ovvero l'aggregato che rileva la quantità di

beni e servizi prodotti sul nostro territorio quale misura di sintesi dell'andamento dell'attività economica ( crescita o decrescita) del Trentino. Va altresì sottolineato che non è solo la presenza di uffici e servizi pubblici a determinare la centralità della nostra città, ma anche la quantità, varietà e qualità del commercio.

La seconda alternativa, ovvero quella condivisa dalla Giunta comunale, appare in questo momento storico la più perseguibile e la più equilibrata, in quanto aumenta le opportunità riducendo i rischi e quella che di fatto consente di raggiungere più obiettivi. In *primis* la localizzazione di grandi strutture in aree già destinate dal PRG ad insediamento, risponde alla logica di riqualificazione di aree esistenti con conseguente risparmio nel consumo di nuovo suolo. Inoltre l'individuazione di parametri e vincoli che limitano di fatto il commercio ai piani terra della zona residenziale e in quota maggiore ma comunque residuale rispetto alle altre funzioni nelle aree a destinazione terziaria e direzionale è visto come elemento necessario per la rivitalizzazione e per la vitalità di tali tessuti urbani secondo una logica di compresenza di un mix di funzioni.

A tal riguardo va peraltro evidenziato che la rete commerciale di Trento, sulla base di dati riferiti alle attività soggette a Scia, presenti nell'archivio comunale, si connota per una presenza dominante degli esercizi di vicinato ovvero di quelli inferiori ai 150 mq. Questi costituiscono infatti in termini di unità l'81,8 % della rete commerciale di Trento seguiti dalle medie strutture di vendita ovvero fino ai 1.500 metri (17,1%) mentre le grandi (> di 1.500) sono solo l'1% . Esaminando poi il trend storico dal 2005 al 2014, si può rilevare come i negozi con superfici importanti ovvero superiori ai 1.500 metri sia in termini numerici che di superficie complessiva siano diminuiti sia nel settore non alimentare che misto mentre quelli di vicinato evidenziano un andamento in crescita. E' pertanto presumibile ipotizzare che le localizzazioni previste non abbiano come effetto l'insediamento di strutture commerciali con superfici davvero importanti ovvero anche superiori ai 5.000 anche per i vincoli derivanti dall'applicazione degli standard parcheggi previsti dai nuovi criteri di urbanistica commerciale.

La previsione poi della previsione di superamento dei limiti quantitativi attraverso un accordo urbanistico che approfondisca una serie di aspetti sia di tipo infrastrutturale che di potenziale sinergia commerciale con le realtà esistenti, risponde all'esigenza di non escludere a priori lo sviluppo di progetti commerciali che consentano di elevare il rango dell'offerta commerciale di Trento sia da un punto di vista quantitativo che, e soprattutto, qualitativo. Il vantaggio insito in questa scelta va ricondotto nella possibilità, con valutazioni ad hoc, di dotare il nostro territorio di un servizio commerciale in grado estendere il bacino di utenza oltre i confini comunali e forse provinciali assicurando alla collettività risorse aggiuntive per lo sviluppo economico attraverso l'acquisizione di nuovi clienti e arginando il fenomeno del cosiddetto "turismo commerciale".

La terza opzione rischia di riprodurre la proliferazione di centri commerciali, fenomeno che sarebbe certamente opportuno evitare, sia per l'impatto sulla rete distributiva esistente che per l'impossibilità di delineare a priori progetti di sviluppo commerciale di alta qualità in grado di ampliare l'area di gravitazionale commerciale.

Per ciò che concerne le localizzazioni individuate, va evidenziato che la zona a Trento Nord è indubbiamente una zona a vocazione commerciale e tale piano rafforzerebbe questo ruolo ma in un'ottica di mix di funzioni. Dopo il centro storico è solo la zona a Trento Nord infatti che grazie alla concentrazione dell'offerta, della sua varietà può essere scelta come meta commerciale d'ambito sovraprovinciale. La localizzazione dell'area a

Trento sud risponde invece all'opportunità di dotare anche quella parte della città, che oggi risulta la meno provvista di strutture commerciali, fatta eccezione per il comparto alimentare, di una adeguata rete distributiva. Ecco quindi che l'area Trento Frutta consentirebbe di collegare il "Big Center" al Poli Regina e L'Eurospin estendendo e diversificando l'offerta e, attraverso i limiti quantitativi individuati, integrandola con destinazioni di natura residenziale e altri servizi. Questa connotazione tipicamente ad uso del quartiere evita di fatto che questa zona sia percepita come alternativa alla zona commerciale a Trento Nord.

Va infine ricordato che il percorso per l'adozione della presente variante ha contemplato l'acquisizione dei pareri delle Circoscrizioni (ai sensi del Regolamento sul decentramento) e dei Comuni di Aldeno, Cimone e Garniga appartenenti al Territorio Val d'Adige (ai sensi del comma 2 dell'articolo 36 *Disposizioni particolari per specifici territori*, della L.P. 15/2015) relativamente ai quali si dà riscontro nella delibera di adozione.

#### **4.1. LE INTEGRAZIONI INTERVENUTE IN SECONDA ADOZIONE**

Dal 1 marzo al 31 marzo 2016, periodo di pubblicazione conseguente alla prima adozione della presente Variante avvenuta con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 26 gennaio 2016, sono pervenute 3 osservazioni.

Di queste l'osservazione n. 3, prot. n. 65332 del 31/03/2016 non è pertinente in quanto non solo è riferita a una zona di PRG non oggetto di variante ma inoltre la segnalazione contenuta non ha nulla a che fare con i temi dell'urbanistica commerciale.

L'osservazione n. 1, prot. n. 63366 del 29/03/2016, è stata presentata da CONFCOMMERCIO Trentino – *Unione delle imprese, delle attività professionali e del lavoro autonomo*. L'osservazione è molto articolata e riguarda i seguenti punti:

1. Confcommercio ritiene che sarebbe stata più opportuna una scelta mirata al patrimonio edilizio esistente e alle attività già in essere delegando alla prossima variante generale del PRG la localizzazione delle aree per GSV/CC - grandi strutture di vendita e centri commerciali - problematiche sotto il profilo urbanistico.
2. Confcommercio ritiene sovradimensionata la proposta complessiva di nuove GSV/CC e l'accesso privilegiato a via Maccani dalla tangenziale senza che questo sia inserito nell'ottica più complessiva di una variante generale che caratterizzi la stretta interconnessione tra questa nuova infrastruttura con via del Brennero e con il centro città.
3. Confcommercio ritiene che le aree consolidate e già pianificate debbano contemplare la possibilità di nuovi insediamenti commerciali. Chiede quindi che le zone Acc – *città consolidata* siano equiparate ai centri storici (dove per legge è possibile l'insediamento anche di grandi strutture di vendita a prescindere dalla variante urbanistica) e che le zone C4 – *zone miste per la formazione dei luoghi centrali* e D5 – *zone commerciali esistenti e di completamento* siano individuate come ambiti dove è consentito l'insediamento di GSV o quanto meno di CC.
4. Confcommercio apprezza lo stralcio delle zone NS – nodi di scambio (le zone poste all'intorno della rotatoria che dovrebbe sostituire lo svincolo di Canova tra la tangenziale, via Bolzano e via del Brennero) e segnala alcuni refusi nella relazione che rimandano ancora a tali zone.

5. Confcommercio chiede un impegno a un declassamento delle zone produttive attualmente di livello provinciale lungo via Alto Adige vocandole alla multifunzionalità tramite un pian stralcio espressamente mirato alle zone produttive (ma che inglobi anche i temi delle aree agricole di pregio, della viabilità e delle reti per la mobilità di valenza sovra comunale).

Riguardo alle questioni poste da Confcommercio si ritiene quanto segue:

1. La prudenza suggerita da Confcommercio è stata ispiratrice dell'impostazione della presente Variante. Va evidenziato infatti che l'operatività della presente Variante per quanto attiene le GSV/CC è strettamente legata ai parametri introdotti nell'allegato 4.4 delle Norme tecniche di attuazione che riportano la quota percentuale di superficie dedicabile alle attività commerciali. Questa percentuale consente l'insediamento di GSV/CC, ma di fatto limita la dimensione delle superfici dedicabili al commercio che si sarebbero potute insediare nel caso di inserimento di più strutture di vendita autonome di medie dimensioni. Un vero sviluppo commerciale è previsto esclusivamente per le zone maggiormente vocate ed è possibile solo tramite un accordo urbanistico che si faccia carico di una serie di approfondimenti su un ambito progettuale ben più ampio del lotto di intervento che riguardino la situazione infrastrutturale, il collegamento con i servizi pubblici e di interesse pubblico, la sinergia commerciale con l'offerta già presente e quindi tutti i criteri introdotti dalla nuova legislazione provinciale e dai suoi strumenti attuativi. Va precisato che l'accordo urbanistico prelude a una nuova Variante al PRG secondo il consueto percorso che consentirà la partecipazione alle decisioni non solo degli organi dell'Amministrazione ma anche dei cittadini, e così anche delle Associazioni, tramite il sistema delle osservazioni.
2. Anche per i contenuti del punto due si richiama quanto precisato nelle risposte al punto 1 precisando che lo svincolo di collegamento tra la tangenziale e via Maccani è già contenuto nel PRG vigente.
3. Stupisce che dopo i richiami alla prudenza e l'espressione di preoccupazione per il presunto sovradimensionamento delle previsioni contenute in questa Variante, Confcommercio chieda che sia estesa all'intera città consolidata e a tutte le zone C4 e D5 la possibilità di insediare GSV o quanto meno CC. L'inserimento della città consolidata andrebbe a raddoppiare le potenzialità di insediamento date dal centro storico ma con condizioni di accessibilità estremamente più difficili da governare (infatti la zona a traffico limitato che governa l'accessibilità del centro storico cittadino, affiancata alla dotazione di parcheggi di struttura al suo esterno, a una rete ormai matura di percorsi ciclabili e al capillare servizio di trasporto pubblico, garantisce modalità di accesso alternative all'utilizzo dell'automobile e quindi un impatto marginale dal punto di vista del traffico e del conseguente inquinamento acustico e dell'aria) e le zone C4 sono 40 (ma per analogia andrebbero inserite anche le zone C5 e C6) e collocate in ambiti molto differenziati del territorio. L'inserimento di queste previsioni porterebbe a una potenzialità infinitamente maggiore di quella contenuta nella Variante così come adottata. Discorso parzialmente diverso è quello delle D5 che per il PRG vigente sono già zone destinate al commercio. A questo proposito va ricordata la delibera n. 20 del Consiglio comunale del 27 gennaio 2016 avente ad oggetto: "ORDINE DEL GIORNO COLLEGATO ALLA VARIANTE AL P.R.G. DI ADEGUAMENTO COMMERCIALE AVENTE AD OGGETTO: "INSERIMENTO D5 NEL PIANO COMMERCIALE IN SECONDA ADOZIONE" di cui si tratterà più avanti in questa relazione.

4. Riguardo al punto 4 si sono corretti i refusi segnalati.
5. Riguardo al punto 5 si evidenzia, a nostro avviso, un'altra parziale contraddizione. Si propone infatti un piano stralcio per le aree produttive (a cui collegare le aree agricole e per la viabilità) e nel contempo si è criticato il piano stralcio per le aree commerciali chiedendo fortemente un rimando alla Variante generale per la localizzazione delle nuove aree per le GSV/CC come evidenziato al punto 1 dell'osservazione. Il tema della revisione della classificazione delle zone produttive è comunque un tema che certamente dovrà essere affrontato e per il quale l'Amministrazione si riserva di valutare l'opportunità di procedere con un piano stralcio o di inglobarlo nella Variante generale di prossima attivazione.

L'osservazione n. 2, prot. n. 64041 del 30/03/2016, chiede l'inserimento tra le aree in cui è possibile l'insediamento di GSV/CC della zona D5 – *zone commerciali esistenti e di completamento* cosiddetta “Bermax” posta a nord di Gardolo in prossimità della nuova rotatoria.

Riguardo a questa seconda osservazione si richiama quanto già detto al punto 3 riguardo alle zone D5 e si rimanda nuovamente alle parti successive di questa relazione.

E' pervenuta inoltre l'osservazione prot. n. 72073 del 8/04/2016, ma fuori dai tempi previsti per cui non è stato possibile prenderla in considerazione.

In data 30 maggio 2016, prot. n. 114546, è pervenuto inoltre il verbale della Conferenza di pianificazione tenutasi il 21 aprile scorso ai sensi dell'articolo 37, comma 6 della L.P. 15/2015 presso la Provincia Autonoma di Trento.

Oltre a chiedere una maggiore esplicitazione in alcuni passaggi riguardo ai richiami dei criteri approvati con deliberazione della Giunta provinciale 1 luglio 2013 n. 1339 - *Approvazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17* "Disciplina dell'attività commerciale" e ss.mm. e alcune altre precisazioni, le criticità espresse dalla Provincia si riferiscono in particolare a due aspetti.

Il primo riguarda la previsione di inserire in seconda adozione, previa verifica dell'adeguatezza infrastrutturale ai fini dell'accessibilità, le zone D5 – *zone commerciali esistenti e di completamento* tra quelle entro le quali è possibile l'insediamento di GSV/CC, previsione che consegue all'approvazione della delibera n. 20 del Consiglio comunale del 27 gennaio 2016 con oggetto: “ORDINE DEL GIORNO COLLEGATO ALLA VARIANTE AL P.R.G. DI ADEGUAMENTO COMMERCIALE AVENTE AD OGGETTO: “INSERIMENTO D5 NEL PIANO COMMERCIALE IN SECONDA ADOZIONE”. I rilievi della Provincia riguardano la correttezza della procedura ma, in particolare, i limiti di legge rispetto alle previsioni introdotte in sede di adozione definitiva che non consentono l'introduzione di modifiche con carattere di sostanzialità rispetto all'assetto del piano in prima adozione.

Dal punto di vista procedurale va precisato che, seppure l'inserimento di ulteriori zone ha modificato l'oggetto sul quale si era chiesto agli altri Comuni costituenti il Territorio Val d'Adige di esprimere il loro parere, l'ordine del giorno per l'inserimento delle zone D5 è stato inviato agli stessi Comuni con la nota con cui è stata comunicata loro l'avvenuta prima adozione della Variante. Analogamente la stessa documentazione è stata inviata alla Provincia per l'espressione del parere tecnico e ancora è stata depositata presso gli uffici comunali al pari di tutta la documentazione costituente la Variante per chiunque ne volesse prendere visione così come è stato fatto sul sito del Comune.

Riguardo alla sostanzialità della modifica, va precisato che la proposta di inserimento delle zone D5 è analoga a quella per le zone di via Maccani (vedi capitolo 3.2) cioè non dà immediata operatività alla previsione ma la postpone a una successiva Variante conseguente all'approvazione di un accordo urbanistico. Per questa previsione viene integrata la planimetria "individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali" con un perimetro tratteggiato che individua quelle zone D5 che garantiscono adeguate condizioni di accessibilità come aree sulle quali è prefigurata la possibilità di nuovi insediamenti commerciali che però, come precisato al comma 1 bis dell'articolo 102 delle norme tecniche di attuazione, dovrà essere vagliata nell'ambito di un accordo urbanistico ai sensi della legge urbanistica provinciale.

Come si rende evidente dalla definizione estesa, le zone D5 sono già destinate dal PRG vigente alle attività commerciali; inoltre quasi tutte ospitano già grandi strutture di vendita al dettaglio o centri commerciali. Per coerenza con tale previsione esistente e corrispondendo alle osservazioni pervenute, si intende consentire per queste zone la possibilità di potenziare gli insediamenti esistenti.

Le zone D5 sono sei sull'intero territorio comunale. Due di queste sono localizzate a Villazzano 3 e a Madonna Bianca. Si tratta di due piccole aree una delle quali ospita una media struttura di vendita mentre l'altra ospita un esercizio di vicinato. Entrambe non hanno possibilità fisica di ampliamento né di adeguarsi agli standard richiesti nel caso di ampliamento delle superfici commerciali in ordine a verde e parcheggi e inoltre sono servite da viabilità inadeguata in quanto corrispondente a ramali a fondo cieco di una viabilità secondaria; per questi motivi, per queste aree non viene considerata dalla presente Variante nemmeno l'ipotesi di futuro potenziamento.

Le altre zone D5 sono:

l'area dell'"Hotel Adige" a Mattarello, che già ospita una grande struttura di vendita ed è attestata su viabilità principale;

la zona del "Mc Donald's" e della concessionaria "Barchetti", che ospita due medie strutture di vendita per una superficie complessiva di circa 2.300 mq di superficie di vendita ed è attestata su viabilità principale direttamente connessa alla tangenziale;

l'area del supermercato "Poli" di Gardolo che già ospita una grande struttura di vendita ed è attestata in prossimità del "mini svincolo" di Gardolo in connessione con via Bolzano;

l'area della "Bermax", in prossimità della nuova grande rotatoria, che ospita già una grande struttura di vendita.

Per queste quattro aree l'eventuale accordo urbanistico tramite il quale si potrà potenziare la presenza commerciale dovrà farsi carico della analisi della situazione all'intorno considerando la dotazione infrastrutturale della zona, il raccordo con i servizi esistenti o da potenziare, le soluzioni migliori per l'accessibilità nell'ottica della possibile mitigazione dell'impatto del traffico veicolare e ogni altra attenzione richiamata nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

Il secondo aspetto di criticità riguarda la Valutazione Ambientale Strategica e in particolare come in questo documento gli scenari di sviluppo e le scelte di strategia commerciale non risultino adeguatamente supportati o motivati da considerazioni inerenti il quadro ambientale soprattutto in rapporto a traffico e conseguente qualità dell'aria e rumore.

Per questi temi si rimanda a uno specifico capitolo integrativo della Rendicontazione urbanistica, ma si ritiene opportuno precisare alcuni aspetti di carattere generale.

Innanzitutto va evidenziato quanto sopra già riportato ovvero che l'operatività della presente Variante per quanto attiene le GSV/CC è strettamente legata ai parametri introdotti nell'allegato 4.4 delle Norme tecniche di attuazione che riportano la quota percentuale di superficie dedicabile alle attività commerciali. Questa percentuale consente

l'insediamento di GSV/CC, ma di fatto limita la potenzialità insediative dal punto di vista commerciale consentite dallo strumento urbanistico vigente cioè limita la dimensione delle superfici dedicabili al commercio che si sarebbero potute insediare nel caso di inserimento di più strutture di vendita autonome di medie dimensioni. Un vero sviluppo commerciale è previsto esclusivamente per le zone maggiormente vocate ed è possibile solo tramite un accordo urbanistico che si faccia carico di una serie di approfondimenti su un ambito progettuale ben più ampio del lotto di intervento che riguardino la situazione infrastrutturale, il collegamento con i servizi pubblici e di interesse pubblico, la sinergia commerciale con l'offerta già presente e quindi tutti i criteri introdotti dalla nuova legislazione provinciale e dai suoi strumenti attuativi. Va precisato che l'accordo urbanistico prelude a una nuova Variante al PRG per cui ogni scelta verrà effettuata sulla scorta di una specifica valutazione ambientale strategica che necessariamente affronterà i temi segnalati dalla Provincia ma alla luce di un progetto effettivo e quindi con la possibilità di dettagliare concretamente lo scenario dell'intervento.

Inoltre, con particolare riguardo all'aspetto del traffico, va evidenziato che le localizzazioni delle aree vocate all'insediamento di GSV/CC effettuate con la presente Variante, sono assolutamente coerenti con il PUM - Piano Urbano della Mobilità del comune di Trento approvato nel 2010 e con i suoi approfondimenti progettuali successivi. In particolare il PUM prevedeva la realizzazione di un sistema di trasporto pubblico nord-sud in sede propria che garantisse alta capacità di carico e passaggi ad alta frequenza. Lo schema prevedeva l'interrelazione stretta di questo sistema con i parcheggi di attestamento ma anche il collegamento diretto ai principali attrattori di traffico. Negli approfondimenti successivi all'approvazione del PUM (gli approfondimenti sono stati effettuati nell'ambito di un tavolo di lavoro tra Provincia, Comune e Trentino Trasporti spa e attualmente lo studio si sta sviluppando a cura della provincia) questo sistema di trasporto pubblico in sede propria è stato declinato nel potenziamento della ferrovia Trento Malé lungo il suo tracciato attuale e con il suo prolungamento verso sud a collegare in primo luogo l'area del futuro ospedale trentino e successivamente a collegare il sobborgo di Mattarello. Il percorso attuale ma anche lo sviluppo futuro della Trento Malé corrisponde pienamente agli obiettivi del PUM sia perché collega i principali parcheggi di attestamento previsti, sia per la possibilità di servire, collegandoli direttamente, i principali attrattori di traffico. Il percorso infatti si snoda dalla zona direzionale e commerciale di Trento nord al centro storico e ai nuovi quartieri e servizi posti in prossimità e lungo l'Adige (Sedi e biblioteca universitarie, MUSE, ecc.) fino alla zona del nuovo ospedale.

Se si esamina la tavola di "individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali" della presente Variante, si noterà come le aree destinate all'insediamento delle GSV/CC sono tutte servibili da tale infrastruttura che rivestirà il ruolo determinante nella gestione della mobilità cittadina.

Riguardo alle richieste di precisazioni si è proceduto alle seguenti integrazioni:

- Nell'articolo 95 dove è contemplata la previsione che il comune possa promuovere e sostenere studi e progetti di iniziativa pubblica e/o privata di riqualificazione della rete commerciale esistente anche tramite lo sviluppo di modelli gestionali innovativi, si è precisato che tali azioni fanno riferimento alla rete commerciale esistente sia negli insediamenti storici sia all'esterno di questi.
- Si è precisato che in tutte le zone D8 (ovvero nelle zone per esercizi alberghieri) nonché negli esercizi alberghieri ricadenti anche in altre zone è possibile insediare attività commerciali fino alle medie strutture di vendita al dettaglio fatto salvo quanto disposto dalle specifiche normative di settore con esclusione del commercio all'ingrosso.

Riguardo alla richiesta di maggiore esplicitazione relativamente alla necessità di operare nel rispetto dei criteri approvati con deliberazione della Giunta Provinciale 1 luglio 2013 n. 1339 - *Approvazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 "Disciplina dell'attività commerciale"* e ss.mm., si è proceduto alle seguenti integrazioni:

- si è precisato che in ogni caso, i piani attuativi che dovranno essere redatti sia entro i parametri fissati dalla presente Variante, sia nella prospettiva di superarli tramite accordo urbanistico, dovranno rispettare i criteri e i parametri edilizi, gli standard a parcheggio e tutte le altre disposizioni previste dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative con particolare riguardo ai criteri riferiti alla tutela dagli inquinamenti e alla sicurezza del territorio, all'integrazione con i servizi pubblici e di interesse collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione e la differenziazione dell'offerta, all'accessibilità facilitata con particolare riferimento alla mobilità ciclopedonale e di trasporto pubblico, alla adeguata infrastrutturazione dell'area per quanto riguarda collegamenti e dotazione di parcheggi. Anche la procedura di VIA che dovrà accompagnare i piani attuativi dovrà tenere conto degli approfondimenti sopra indicati.
- Si è precisato inoltre che il piano attuativo previsto per questi interventi dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il principio di polifunzionalità richiamato anche nelle norme tecniche di attuazione e tenere conto degli approfondimenti e delle indicazioni contenute nella Rendicontazione urbanistica, parte integrante della presente Variante, con particolare attenzione alla definizione del sistema di accessibilità alle aree e alla sicurezza stradale.

Come previsto dalla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 – art 37 e 39, le osservazioni pervenute sono state messe a disposizione del pubblico, per la durata di 10 giorni consecutivi, dal giorno 11 al 21 aprile 2016 compreso e sono state pubblicate sul sito internet del Comune le planimetrie con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazione e l'elenco degli articoli delle norme tecniche di attuazione interessati. Sono state pubblicate anche le planimetrie delle parti di territorio oggetto dell'ordine del giorno approvato dal Consiglio comunale con propria deliberazione n. 20 del 27 gennaio 2016. Nel periodo di deposito non sono pervenute ulteriori osservazioni.

Infine, nel corso della seduta di approvazione della delibera di adozione definitiva, il Consiglio comunale ha approvato un emendamento che ha disposto la seguente modifica alle norme tecniche di attuazione della Variante in argomento:

All'articolo 102 comma 1bis è aggiunto il seguente capoverso: "Gli schemi di accordo urbanistico relativi alle aree di cui al presente comma devono essere preventivamente approvati dal Consiglio comunale, qualora la superficie di vendita superi i 5000 m<sup>2</sup>, contemplati nell'accordo stesso."