



COMUNE DI TRENTO

**PRG**

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ALLEGATO N. 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

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



**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**  
**PARAMETRI E PRESCRIZIONI PER LE AREE INDIVIDUATE PER L'INSEDIAMENTO**  
**DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA O CENTRI COMMERCIALI**

Riferimento alla Tavola "Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali":

**1**

**Zone D7 – terziarie e direzionali** (comprese nel piano guida di via del Brennero approvato con D.C.C. 3 luglio 2013 n. 99)  
C.C. GARDOLO – C.C. TRENTO

**Superficie indicativa delle singole aree:**

Zona a	22.708	m <sup>2</sup>
Zona b	22.048	m <sup>2</sup>
Zona c	28.495	m <sup>2</sup>

**Indice di fabbricabilità territoriale (It):**

quello indicato al comma 4.1 dell'art. 53 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

**Percentuale massima di Superficie utile netta (Sun) per attività commerciali:** 30%

**Indicazioni progettuali:**

E' ammesso l'insediamento sia di grandi strutture di vendita al dettaglio che di centri commerciali al dettaglio.

Il piano attuativo previsto dal comma 2 dell'art. 102 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 3 del medesimo articolo 102 in tema di polifunzionalità e tenere conto degli approfondimenti e delle indicazioni contenute nel documento "Rendicontazione urbanistica – Rapporto ambientale" parte integrante della presente variante al PRG.

Nella progettazione si dovrà prestare particolare attenzione nella definizione dell'accesso a dette aree, al fine di non compromettere la sicurezza stradale.

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 V. Zambra - via A. 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* nonché i criteri di cui all'art. 5, comma 2 dell'Allegato alla DGP 1339/2013.

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**  
**PARAMETRI E PRESCRIZIONI PER LE AREE INDIVIDUATE PER L'INSEDIAMENTO**  
**DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA O CENTRI COMMERCIALI**

Riferimento alla Tavola "Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali":

**2**

**Zona C4 Trento via del Brennero - Tridente Atesina - Ambito A** (ex concessionaria OPEL Franceschi)  
C.C. TRENTO

**Superficie indicativa dell'area**                      15.670    m<sup>2</sup>

**Volume urbanistico (Vt):**

quello indicato per l'ambito A nella scheda C4 – via Brennero – Tridente – Atesina contenuta nell'Allegato 4.1 alle norme tecniche di attuazione del PRG.

**Percentuale massima di Superficie utile netta (Sun) per attività commerciali:**

quella prevista dal piano di lottizzazione approvato (indicativamente pari al 39%).

**Indicazioni progettuali:**

Quelle previste dal piano di lottizzazione approvato.

E' ammesso l'insediamento sia di grandi strutture di vendita al dettaglio che di centri commerciali al dettaglio.

Il piano attuativo previsto dal comma 2 dell'art. 102 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 3 del medesimo articolo 102 in tema di polifunzionalità e tenere conto degli approfondimenti e delle indicazioni contenute nel documento "Rendicontazione urbanistica – Rapporto ambientale" parte integrante della presente variante al PRG.

Nella progettazione si dovrà prestare particolare attenzione nella definizione dell'accesso a dette aree, al fine di non compromettere la sicurezza stradale.

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**  
**PARAMETRI E PRESCRIZIONI PER LE AREE INDIVIDUATE PER L'INSEDIAMENTO**  
**DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA O CENTRI COMMERCIALI**

Riferimento alla Tavola "Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali":

**3**

**Zona C4pfs Trento via del Brennero - Tridente Atesina - Ambito F (ex Atesina)**  
C.C. TRENTO

**Superficie indicativa dell'area**                      17.842    m<sup>2</sup>

**Volume urbanistico (Vt):**

quello indicato per l'ambito F nella scheda C4 – via Brennero – Tridente – Atesina contenuta nell'Allegato 4.1 alle norme tecniche di attuazione del PRG.

**Percentuale massima di Superficie utile netta (Sun) per attività commerciali:**                      20%

**Indicazioni progettuali:**

Quelle previste per l'ambito F nella scheda C4 – via Brennero – Tridente – Atesina contenuta nell'Allegato 4.1 alle norme tecniche di attuazione del PRG.

E' ammesso esclusivamente l'insediamento di centri commerciali al dettaglio.

All'interno dei centri commerciali al dettaglio non è consentito l'insediamento di singole attività commerciali con superficie di vendita superiore alla soglia massima delle medie strutture di vendita.

Il piano attuativo previsto dal comma 2 dell'art. 102 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 3 del medesimo articolo 102 in tema di polifunzionalità e tenere conto degli approfondimenti e delle indicazioni contenute nel documento "Rendicontazione urbanistica – Rapporto ambientale" parte integrante della presente variante al PRG.

Nella progettazione si dovrà prestare particolare attenzione nella definizione dell'accesso a dette aree, al fine di non compromettere la sicurezza stradale.

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**  
**PARAMETRI E PRESCRIZIONI PER LE AREE INDIVIDUATE PER L'INSEDIAMENTO**  
**DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA O CENTRI COMMERCIALI**

Riferimento alla Tavola "Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali":

**4**

**Zona C5 Progetto Speciale 2.2 "Scalo Filzi" P.A. 2.2.a**  
C.C. TRENTO

**Superficie indicativa dell'area**                      25.529    m<sup>2</sup>

**Volume massimo costruibile:**

quello indicato per il P.A. 2.2.a nel Progetto Speciale "Scalo Filzi" contenuto nell'Allegato 4.2 alle norme tecniche di attuazione del PRG.

**Percentuale massima di Superficie utile netta (Sun) per attività commerciali:**                      20%

**Indicazioni progettuali:**

E' ammesso l'insediamento sia di grandi strutture di vendita al dettaglio che di centri commerciali al dettaglio.

Il piano attuativo previsto dal comma 2 dell'art. 102 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 3 del medesimo articolo 102 in tema di polifunzionalità e tenere conto degli approfondimenti e delle indicazioni contenute nel documento "Rendicontazione urbanistica – Rapporto ambientale" parte integrante della presente variante al PRG.

Nella progettazione si dovrà prestare particolare attenzione nella definizione dell'accesso a dette aree, al fine di non compromettere la sicurezza stradale.

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, via Caduti di Nassirya e via Pranzelores 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* nonché i criteri di cui all'art. 5, comma 2 dell'Allegato alla DGP 1339/2013.

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**  
**PARAMETRI E PRESCRIZIONI PER LE AREE INDIVIDUATE PER L'INSEDIAMENTO**  
**DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA O CENTRI COMMERCIALI**

Riferimento alla Tavola "Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali":

**5**

**Zona C5 Trento – Area ex Michelin – Ambiti B e C**  
C.C. TRENTO

**Superficie indicativa delle singole aree:**

Ambito B	28.928	m <sup>2</sup>
Ambito C	19.966	m <sup>2</sup>

**Indice di utilizzazione territoriale (Ut):**

quello indicato per gli ambiti B e C nella scheda C5 – Trento - Area ex Michelin contenuta nell'Allegato 4.1 alle norme tecniche di attuazione del PRG.

**Percentuale massima di Superficie utile netta (Sun) per attività commerciali:** 20%

**Indicazioni progettuali:**

Quelle previste dal piano guida "zona C5 ex Michelin" approvato.

E' ammesso esclusivamente l'insediamento di centri commerciali al dettaglio.

All'interno dei centri commerciali al dettaglio non è consentito l'insediamento di singole attività commerciali con superficie di vendita superiore alla soglia massima delle medie strutture di vendita.

Il piano attuativo previsto dal comma 2 dell'art. 102 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 3 del medesimo articolo 102 in tema di polifunzionalità e tenere conto degli approfondimenti e delle indicazioni contenute nel documento "Rendicontazione urbanistica – Rapporto ambientale" parte integrante della presente variante al PRG.

Nella progettazione si dovrà prestare particolare attenzione nella definizione dell'accesso a dette aree, al fine di non compromettere la sicurezza stradale.

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**  
**PARAMETRI E PRESCRIZIONI PER LE AREE INDIVIDUATE PER L'INSEDIAMENTO**  
**DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA O CENTRI COMMERCIALI**

Riferimento alla Tavola "Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali":

**6**

**Zona C5 Progetto Speciale Trento Frutta**  
C.C. TRENTO

**Superficie indicativa dell'area**                      36.488    m<sup>2</sup>

**Indice di fabbricabilità territoriale (It):**

quello indicato nel Progetto Speciale "Trento Frutta" contenuto nell'Allegato 4.2 alle norme tecniche di attuazione del PRG.

**Percentuale massima di Superficie utile netta (Sun) per attività commerciali:**                      13%

**Indicazioni progettuali:**

E' ammesso l'insediamento sia di grandi strutture di vendita al dettaglio che di centri commerciali al dettaglio.

Il piano attuativo previsto dal comma 2 dell'art. 102 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 3 del medesimo articolo 102 in tema di polifunzionalità e tenere conto degli approfondimenti e delle indicazioni contenute nel documento "Rendicontazione urbanistica – Rapporto ambientale" parte integrante della presente variante al PRG.

Nella progettazione si dovrà prestare particolare attenzione nella definizione dell'accesso a dette aree, al fine di non compromettere la sicurezza stradale.

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, via E. Fermi a nord, l'asse viale Verona – via di Madonna Banca 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* nonché i criteri di cui all'art. 5, comma 2 dell'Allegato alla DGP 1339/2013.