



COMUNE DI TRENTO



(B) Area dell'ambiente e del territorio

B01

**Piano regolatore generale
Variante di Urbanistica Commerciale 2004**

Relazione Illustrativa

2004

SOMMARIO

Premessa

1. Normativa commerciale di settore
2. La necessità di adeguamento-coordinamento tra la pianificazione del territorio e la programmazione commerciale

I. L'inserimento del Titolo V nelle norme di attuazione del PRG di Trento come disciplina specifica per la regolamentazione dell'attività di commercio al dettaglio

II. L'adeguamento delle norme di PRG alle innovazioni introdotte con il Titolo V.

1. L'inserimento del Titolo V nelle norme di attuazione del PRG di Trento come disciplina specifica per la regolamentazione dell'attività di commercio al dettaglio
2. L'adeguamento delle norme di PRG alle innovazioni introdotte con il Titolo V.

Premessa

1. Normativa commerciale di settore

1. Legge provinciale 8 maggio 2000 n. 4, recante "Disciplina dell'attività commerciale nella provincia di Trento", di seguito denominata "Legge"
2. Regolamento di esecuzione della Legge provinciale 8 maggio 2000 n. 4 emanato con D.G.P.P. n. 32-50/Leg. dd. 18 dicembre 2000 e ss.mm., di seguito denominato "Regolamento di esecuzione della Legge";
3. Delibera di Giunta Provinciale n. 399 dd. 16 febbraio 2001 e ss.mm. recante "Indirizzi generali per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita", di seguito denominati "Indirizzi Generali";
4. Delibera di Giunta Provinciale n. 340 dd. 16 febbraio 2001 e ss.mm. recante "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale", di seguito denominata "Criteri di Programmazione".

2. La necessità di adeguamento-coordinamento tra la pianificazione del territorio e la programmazione commerciale

La predisposizione della presente variante urbanistica nasce dall'esigenza di dare compiuta esecuzione alle prescrizioni contenute nella Legge provinciale 8 maggio 2000 n. 4 recante la "Disciplina dell'attività commerciale in provincia di Trento".

In particolare il disposto dell'articolo 4 della Legge, fa obbligo ai Comuni di verificare la conformità dei propri strumenti di pianificazione del territorio ai principi ed ai criteri enucleati dalla programmazione commerciale, provvedendo, se del caso, agli opportuni adeguamenti, e dispone, nel contempo, l'obbligatoria sospensione dei procedimenti autorizzatori edilizi e commerciali nel caso di contrasto tra i due sistemi normativi.

Da una prima analisi delle regole contenute nella D.G.P. 340/2001 recante appunto "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale", si è evidenziata la presenza di una non conformità della normativa urbanistica comunale rispetto ai criteri provinciali. In particolare l'adeguamento si è reso necessario principalmente con riferimento:

- alla necessità di individuare le aree (aree commerciali intergrate ovvero zone commerciali specializzate ai sensi di quanto stabilito dall'art. 3, comma 6 dei Criteri di programmazione) nelle quali poter insediare le grandi strutture di vendita (vale a dire strutture di vendita oltre 800 m²) al fine di poter usufruire del contingente assegnato al Comune di Trento per il settore non alimentare pari a complessivi m² 8.000; l'inserimento delle predette aree, le uniche idonee ad ospitare le grandi strutture, permette infatti di sbloccare la sospensione *ex lege* dei procedimenti edilizi e commerciali disposta dall'art. 4, comma 3, della Legge;
- alla definizione dei cd. "ambiti urbani", ove poter insediare oltre che il vicinato, le medie strutture di vendita e le grandi strutture di livello inferiore (da 800 m² e 1500 m²) per trasferimento/ampliamento ai sensi dell'art. 5, commi 2, 4 e art. 6 dei Criteri di programmazione;
- all'individuazione degli "ambiti urbani consolidati o delle zone produttive dismesse soggette ad interventi di recupero" al fine specifico di poter usufruire della facoltà ivi concessa dall'art. 3, comma 5 dei Criteri di programmazione, di non considerare soggetti alla disciplina dei centri commerciali equiparati edifici già esistenti su tali zone o di nuova costruzione che pur ne hanno le caratteristiche;

- all'impossibilità di attivare nuovi esercizi di vicinato nei centri commerciali di fatto ed in quelli equiparati ovvero cambi di destinazione d'uso, per mancato adeguamento della disciplina urbanistica ai Criteri di programmazione commerciale;
- alla necessità di rivedere l'intero apparato normativo di attuazione verificando in particolare la compatibilità della disciplina delle singole zone di PRG esistenti con le regole specifiche dettate dalla normativa commerciale di settore per l'insediabilità dell'attività di commercio al dettaglio;
- alla conseguente necessità di riformulare lo strumento urbanistico generale con riferimento alle norme che prevedano destinazioni d'uso commerciali, relativi standards e requisiti di insediamento, alla luce della disciplina di settore ed agli orientamenti espressi dall'amministrazione comunale in esecuzione delle prescrizioni programmatiche e precettive in essa contenute.

I. L'inserimento del Titolo V nelle norme di attuazione del PRG di Trento come disciplina specifica per la regolamentazione dell'attività di commercio al dettaglio

Avendo come punto di partenza la disciplina dettata dalle norme provinciali in materia di commercio, le norme del Piano Regolatore Generale di Trento, e l'analisi effettuata dal consulente del Comune di Trento, arch. Beppo Toffolon, incaricato di redigere una relazione preliminare all'adozione della Variante di Urbanistica Commerciale, si è provveduto alla stesura della nuove norme di piano per gli insediamenti commerciali del territorio comunale.

Ai fine di adeguare lo strumento urbanistico generale in conformità alle regole stabilite dalla disciplina di settore, si sono seguite, in particolare, le linee guida tracciate dalla Provincia Autonoma di Trento – Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con atto dd. 24.02.2004 prot. n. 148/04, che ha predisposto una regolamentazione-tipo per il coordinamento urbanistico-commerciale. Essa prevede l'inserimento di un Titolo *ad hoc* denominato "Programmazione urbanistica del settore commerciale" nell'ambito delle norme di attuazione dei piani regolatori generali, destinato a contenere le regole fondamentali per l'insediamento e la regolamentazione dell'attività commerciale nelle zone del territorio comunale, facilmente adattabile alle esigenze e peculiarità della pianificazione già esistente ed idoneo a recepire quegli imprescindibili correttivi e adeguamenti disposti dalla legge di settore.

Stante il contemporaneo avvio della procedura di adozione della Variante Urbanistica 2004, si è evidentemente posto attenzione, nella redazione della presente Variante di Urbanistica Commerciale, alle nuove indicazioni e scelte contenute nell'atto di revisione dello strumento di pianificazione.

Considerato, inoltre, che la presente Variante viene adottata in prima deliberazione successivamente alla Variante Urbanistica 2004 (adottata con deliberazione del Consiglio Comunale d.d. 14.10.2004 n. 111), essa tiene in considerazione e disciplina anche le zone di nuova creazione, vale a dire le zone B5, B6, D1c, D7a, D7b e le zone soggette ad eliminazione (zone D4 e D4a). Nel caso di conferma delle previsioni in sede di adozione definitiva della Variante Urbanistica 2004, pertanto si potrà applicare la relativa disciplina commerciale prevista dalle presenti norme, che diventerà semplicemente irrilevante per le sole zone eliminate definitivamente. Per opportuno coordinamento tra le date di entrata in vigore delle due varianti urbanistiche si è inserito nell'articolato delle norme di attuazione l'art. 103 recante la disciplina transitoria.

Si precisa, infine, che in occasione della prima adozione della presente Variante di Urbanistica Commerciale, si provvederà alla predisposizione di un testo coordinato delle Norme di Attuazione del PRG con le modifiche introdotte da entrambe le Varianti.

Di seguito si commenta l'articolato di nuovo inserimento (artt. 95-102) costituente il Titolo V delle norme di attuazione del PRG di Trento.

Art. 95 – Contenuti.

Si tratta di una norma di carattere generale che definisce l'ambito contenutistico delle successive norme e le finalità della regolamentazione urbanistico-commerciale.

Art. 96 – Tipologia delle strutture commerciali.

Ai commi 1 e 2 viene ripresa la ripartizione delle strutture di vendita al dettaglio, riferibile al livello demografico del Comune di Trento, prevista dall'art. 3, commi 2 e 3, dei Criteri di programmazione.

Al comma 3, viene fatto espresso rinvio, per quanto attiene la definizione di centri commerciali, relative superficie di vendita e caratteristiche tipologiche, alla normativa di settore in materia di commercio, al contempo esplicitandosi le ulteriori funzioni paracommerciali insediabili all'interno degli stessi.

Il comma 4 attribuisce la qualifica di centri commerciali equiparati alle strutture edilizie, con le caratteristiche tipologiche ivi stabilite, comprendenti una pluralità di punti vendita al dettaglio la cui superficie complessiva sia superiore a m² 800, da considerarsi quindi come un'unica grande struttura di vendita; ne prevede l'assoggettamento alle regole di insediabilità urbanistica proprie della tipologia dimensionale riferibile alla superficie di vendita complessiva.

Il comma 5 costituisce attuazione della facoltà concessa, previa espressa previsione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, dall'art. 3, comma 5, ultimo periodo, dei Criteri di Programmazione; vengono cioè identificate le zone di PRG, oltre ai centri storici ove la deroga vige per legge, nelle quali a strutture di vendita astrattamente configurabili come centri commerciali equiparati non si applica la disciplina restrittiva prevista dal precedente comma 4, art. 96.

In sostanza nelle zone di deroga la copresenza in un edificio di due o più punti vendita al dettaglio con superficie complessiva superiore a m² 800, non configura mai un centro commerciale equiparato; pertanto ogni singola struttura commerciale viene disciplinata autonomamente, applicandosi solo i vincoli commerciali e urbanistici ad essa riferibili dimensionalmente.

Si precisa che nel caso del PRG di Trento tutte le zone di deroga sono inserite anche nell'art. 97, comma 2, lettera a), che individua i cd. "ambiti urbani". Pertanto nelle zone contemporaneamente costituenti ambiti urbani e zone di deroga ai sensi del presente comma 5, possono insediarsi nel medesimo edificio senza limite dimensionale massimo complessivo, esercizi di vicinato, medie strutture e, per trasferimento e ampliamento, grandi strutture di livello inferiore.

Art. 97 – Zone compatibili con le strutture commerciali.

Si tratta, come evidente, della norma base della disciplina di urbanistica commerciale introdotta con la presente Variante. Vengono censite in essa tutte le zone urbanistiche – previste sia dal PRG vigente (variante 2001) sia dalla Variante Urbanistica 2004 adottata in prima deliberazione in data 14.10.2004 – nelle quali l'attività di commercio al dettaglio è ammissibile, precisandosi in proposito i limiti dimensionali, merceologici ovvero tipologici derivanti dalla contestuale applicazione della disciplina di governo del territorio e della programmazione commerciale.

Norma fondamentale di riferimento per la scrittura della disciplina in parola è l'art. 5 dei Criteri di Programmazione che individua, a livello provinciale, le zone che possono ospitare insediamenti commerciali in via ordinaria, ammettendo poi una serie di ipotesi particolari e derogatorie. La disciplina provinciale è stata, quindi, necessariamente letta e adattata con riferimento agli specifici contenuti e scelte urbanistiche del PRG di Trento.

L'art. 5, dei Criteri di Programmazione, prescrive, poi, che la regolamentazione di coordinamento urbanistico-commerciale può essere adottata dai Comuni attraverso la sola modifica delle Norme di Attuazione del PRG, salvo che per le previsioni localizzative delle grandi strutture di vendita di livelli intermedio e superiore (l'individuazione cioè delle zone commerciali specializzate o delle aree commerciali integrate) per le quali è richiesta anche una specifica previsione cartografica.

Comma 1. L'insediabilità viene differenziata con riferimento alle diverse categorie di strutture commerciali individuate dall'art. 96.

Comma 2. Disciplina l'insediabilità degli esercizi di vicinato (fino a m² 150); si tenga conto che già il PRG vigente ne ammette la generale compatibilità con le zone A, B e C. Si ritiene opportuno un commento alle singole disposizioni elencate dalla lettera a) alla lettera o) della norma in parola.

Lettera a). Vengono inserite e censite le zone di PRG che costituiscono i cd. "ambiti urbani", come definiti dall'art. 5, comma 2, dei Criteri di Programmazione. Tali ambiti si caratterizzano dalla coesistenza di una pluralità di funzioni e di attività quali attività residenziali, artigianali, commerciali, ricettive, professionali, amministrative, culturali, sportive e altro, che nel loro complesso costituiscono insediamenti consolidati e di nuova espansione. In essi è ammessa altresì l'insediabilità delle medie strutture di vendita (fino a m² 800) nonché, per il solo caso di trasferimento e/o ampliamento, anche delle grandi strutture di livello inferiore (fino a m² 1.500) per effetto dell'espresso richiamo fatto dall'art. 5, commi 4 e 6, dei Criteri di Programmazione.

Lettera b). Viene evidentemente ammesso il vicinato in tutte le aree commerciali integrate di cui al successivo art. 98 ove sono insediabili le grandi strutture di vendita.

Lettera c). Per dare applicazione alla disposizione dell'art. 5, comma 3, lettera a), dei Criteri di Programmazione, che ammette il vicinato oltre che negli "ambiti urbani" anche nelle "zone miste destinate esclusivamente ad attività produttive e di commercio al dettaglio", sono state inserite le zone del PRG di Trento "miste esistenti e di completamento" (D11), di fatto destinate all'attività produttiva e commerciale in generale.

Lettera d). Sempre per dare concreta applicazione alle disposizioni contenute nell'articolo 5, comma 3, lettera a), dei Criteri di Programmazione ed estendere l'insediabilità del vicinato, si sono ritenute rientranti nella definizione di legge "zone miste produttive e commerciali al dettaglio" le zone genericamente definite dal PRG come "zone produttive del settore secondario" disciplinate dagli artt. 44 e ss.. La pianificazione attuata nel territorio del Comune di Trento ha, infatti, già operato da tempo una scelta in tal senso, ammettendo nelle zone produttive accanto alle ordinarie e dominanti attività produttive, l'attività commerciale, seppure nel rispetto di precisi vincoli (cfr. art. 44 delle vigenti Norme di Attuazione).

Si è, pertanto, integrata la disciplina urbanistica (art. 44, comma 2) che già ammette la vendita dei beni prodotti nelle zone produttive del settore secondario (coerentemente con le previsioni in merito dell'art. 16, comma 2, della L. P. n. 7/2003 di approvazione della Variante al PUP 2000 e dell'art. 5, comma 8, dei Criteri di Programmazione), nonché dei relativi "accessori e parti di ricambio", con la disciplina commerciale (art. 5, comma 2, lettera a), che in tali zone limita dimensionalmente l'insediabilità dell'attività di commercio al dettaglio al solo vicinato; viene poi specificata la corretta accezione da attribuire ad "accessori e parti di ricambio", ai fini dell'identificazione del limite merceologico.

Lettera e). Utilizzando la possibilità di avvalersi per l'insediamento del vicinato anche delle zone definite dall'art. 5, comma 3, lettera b) dei Criteri di Programmazione "zone produttive nelle quali è prevista l'attività di commercio all'ingrosso limitatamente alla vendita dei prodotti elencati nell'articolo 13, comma 5 del Regolamento di esecuzione" della Legge, sono state ritenute compatibili con la previsione normativa le zone "produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale" (D2b); la disciplina prevista, infatti, dal vigente art. 46 delle norme di attuazione corrisponde alle caratteristiche individuate dalla norma provinciale.

Vengono quindi riportate nella lettera e):

- sia le limitazioni dimensionali (vicinato) che merceologiche (prodotti di cui all'art. 13, comma 5 del Regolamento di esecuzione della Legge) elencate dalla norma provinciale;
- sia quelle urbanistiche previste dall'art. 46 che prescrive la necessaria connessione dell'attività al dettaglio con quella all'ingrosso con una superficie massima destinata al dettaglio pari al 20 % di quella prevista per ogni attività all'ingrosso insediata.

Lettera f). La compatibilità dell'attività commerciale nella zona interportuale D10, è ammessa per il richiamo contenuto nell'art. 56 delle NdA PRG all'insediabilità di strutture destinate alla "ricettività"; ai sensi della normativa del settore alberghiero, vale a dire della L.P. n. 7/2002, è

prevista l'apertura di esercizi di vicinato solo all'interno di edifici destinati all'attività alberghiera e nei limiti stabiliti dalla disciplina specifica di settore.

Lettera g). L'art. 44, comma 1, delle vigenti NdA del PRG, per dare attuazione alle previsioni del Piano Urbanistico Provinciale – PUP, ammette l'insediabilità di esercizi commerciali nelle zone produttive per la vendita di particolari categorie di prodotti vale a dire “materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni”. Per dare una compiuta accezione al limite merceologico, la norma riporta le indicazioni contenute nella Circolare interpretativa della P.A.T. - Servizio Urbanistica e tutela del Paesaggio dd. 10.10.2003 n. 1690/03, relativa alla L. P. n. 7/2003 di approvazione della Variante 2000 al PUP. In combinato disposto con quanto previsto dall'art. 5 dei Criteri di Programmazione, il limite dimensionale per tali strutture è quello del vicinato.

Lettera h). Nelle zone agricole (E1, E2, E3) viene ammessa, oltre alla vendita dei propri prodotti che non ha rilevanza da un punto di vista amministrativo non comportando l'emissione di alcun provvedimento autorizzatorio, la possibilità di insediare esercizi di vicinato nel rispetto dei seguenti limiti:

- 1) merceologico: dovendosi trattare di soli “accessori dei beni prodotti” dall'impresa agricola;
- 2) soggettivo: sono ammesse alla vendita degli accessori solo le “imprese agricole specializzate-florovivaistiche”; si tratta delle imprese definite “florivaistiche” dal vigente art. 58 delle norme di attuazione, e meglio specificate come “imprese specializzate-florovivaistiche” nell'art. 58 novellato dalla Variante 2004, tenuto conto che l'imprenditore agricolo deve già esercitare le attività di cui all'art. 4 del D. lgs. 18.05.2001 n. 228.

Lettera i). Nelle zone D8 destinate ad esercizi alberghieri, si possono insediare esercizi di vicinato solo ed esclusivamente se inseriti all'interno della struttura alberghiera e nei limiti stabiliti dalla disciplina di settore - L.P. n. 7/2002.

Lettera l). L'art. 65 delle vigenti NdA del PRG prevede già, genericamente, l'insediabilità di attività commerciali nelle zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - zone F1, limitatamente alle sottozone funzionali destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e autosilos (P) nonché ad attività sportive e centro polifunzionale (SP); si è ritenuto di limitarne la dimensione al solo vicinato.

Lettera m). Parimenti l'art. 69 per le zone destinati a servizi di quartiere - zone G, già ritiene compatibile l'insediamento di attività commerciali limitatamente alle sottozone con destinazione funzionale P – parcheggi pubblici e di uso pubblico; si è ritenuto di limitarne la dimensione al solo vicinato.

Lettera n). Si è ritenuto coerente con le previsioni dell'art. 5, comma 3, lettera b), dei Criteri di Programmazione la disciplina di zona prevista per le zone commerciali di nuovo impianto speciali – zone D6a1; si precisa in proposito che la presente Variante modifica gli artt. 49 e 51bis delle NdA, recependo a livello di PRG la disciplina prevista dal piano attuativo a fini generali approvato e vigente per tali zone, che le qualifica e regola principalmente come zone commerciali all'ingrosso.

Dal combinato disposto degli artt. 49, 51bis, e 97, comma 2 lettera n), l'insediabilità dell'attività di vendita risulta ammessa, nei limiti del vicinato:

- 1) solo per esercizi al dettaglio connessi all'ingrosso;
- 2) qualora la superficie destinata al dettaglio non sia superiore al 25% di quella adibita per ogni attività di commercio all'ingrosso insediata;
- 3) con il limite merceologico previsto dall'art. 13, comma 5 del Regolamento di esecuzione della Legge.

Lettera o). Nelle zone D7a, inserite con la Variante Urbanistica 2004, gli esercizi di vicinato risultano ammessi per effetto del richiamo dell'art. 53 bis all'insediabilità di “attività recettive”; infatti ai sensi della normativa del settore alberghiero, vale a dire della L.P. n. 7/2002, è ammessa l'apertura di esercizi commerciali all'interno di edifici destinati all'attività alberghiera e nei limiti stabiliti dalla disciplina specifica di settore.

Comma 3. Viene disciplinata l'insediabilità delle medie strutture di vendita, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 5, comma 4, dei Criteri di Programmazione; pertanto risulteranno

compatibili oltre alle zone individuate come “ambiti urbani” dalla precedente lettera a), del comma 2, tutte le zone nelle quali è ammesso l’insediamento di nuove grandi strutture di vendita (indi le aree commerciali integrate individuate ai sensi del successivo art. 98).

Comma 4. L’insediamento delle grandi strutture di vendita, intendendosi come tali sia le nuove aperture, i trasferimenti e gli ampliamenti, possono essere insediate solo nelle aree commerciali integrate come disciplinate dall’art. 98.

Comma 5. In attuazione della previsione di cui all’art. 5, comma 6, dei Criteri di Programmazione, viene estesa l’insediabilità delle grandi strutture di livello inferiore (entro i 1.500 m²) negli “ambiti urbani” definiti dall’art. 97, comma 2, lettera a), ma solo per trasferimento e/o ampliamento (escluse quindi le nuove aperture).

Comma 6. Viene riportata la disciplina di particolari strutture commerciali, identificate merceologicamente come quelle che “trattano la vendita di ciclomotori, motoveicoli, autoveicoli, rimorchi, macchine agricole, e macchine operatrici, relative parti di ricambio ed accessori” cd. autoconcessionarie. L’art. 5, comma 9, dei Criteri di Programmazione, infatti, prevede la possibilità di derogare alle regole generali enunciate ai commi 4, 5 e 6 del medesimo art. 5 per l’insediabilità delle medie e grandi strutture di vendita, facendo rientrare tra le zone astrattamente compatibili anche quelle indicate dall’art. 5, comma 2, lettere a) e b) dei Criteri di Programmazione.

Dopo attenta analisi della disciplina urbanistica dettata dalle vigenti norme di PRG, si è inteso recepire tale possibilità ammettendo quindi l’insediabilità delle cd. autoconcessionarie nelle zone indicate al presente comma alle seguenti condizioni:

- 1) necessaria connessione dell’attività di vendita a quella di manutenzione e riparazione;
- 2) la superficie destinata all’attività di manutenzione e riparazione non può essere inferiore al 25% della Superficie Utile Totale (Su Totale).

Viene poi precisato che per tali strutture valgono le disposizioni di cui all’art. 4bis degli Indirizzi Generali (DGP 339/01) in tema di deroga alla programmazione commerciale.

Si precisa, infine, che per dare chiarezza interpretativa alla norma, in particolare per stabilire gli esatti confini merceologici entro i quali si può applicare la disciplina in parola, ci si è riferiti alle definizioni delle diverse tipologie di “veicoli” contenuta nel Codice della Strada.

Art. 98 – Aree commerciali integrate

In tale disposizione si trova esplicitata la disciplina delle aree nelle quali è possibile insediare le grandi strutture di vendita, soggette al contingentamento da parte della P.A.T., in applicazione del disposto dell’art. 5, comma 5, e art. 6, dei Criteri di Programmazione; tali aree risultano individuate nella specifica cartografia di zonizzazione commerciale, distinte in aree commerciali integrate esistenti e integrate di nuovo impianto.

Per quanto attiene alle scelte strategiche che hanno determinato l’individuazione delle aree ed alla definizione dei criteri guida per la redazione degli obbligatori piani attuativi, questi ultimi enucleati dal comma 2, dell’art. 98, si rinvia alla “Relazione preliminare alla Variante di Urbanistica Commerciale” redatta dall’arch. Beppo Toffolon, in particolare al punto 5.4 – le aree commerciali integrate, consulente incaricato dal Comune di Trento per l’analisi e la redazione di uno studio preliminare per l’adozione della Variante di Urbanistica Commerciale.

Preme sottolineare che l’edificazione e le modificazioni sostanziali alle aree commerciali esistenti, sono state assoggettate a piano attuativo al fine di un ulteriore dettaglio dei contenuti insediativi nonché di ulteriore controllo circa la corretta rispondenza degli spazi commerciali progettati a quell’integrazione urbanistico-ambientale prevista quale obiettivo qualitativo sostanziale dalle presenti norme.

Art. 99 – Progetti di qualificazione della rete commerciale

Le previsioni contenute nella norma in parola costituiscono il recepimento e l'attuazione delle indicazioni contenute nell'art. 7, dei Criteri di Programmazione. Si fa riferimento quanto alle scelte programmatiche e strategiche alla “Relazione preliminare alla Variante di Urbanistica Commerciale” redatta dall'arch. Beppo Toffolon.

Il **comma 1**, in particolare, chiarisce che le zone indicate con apposito segno distintivo in cartografia di zonizzazione commerciale, non costituiscano delle zone vincolanti per l'insediamento e la redazione dei progetti di qualificazione, ma solo delle proposte, che trovano semplicemente la loro illustrazione e contestualizzazione all'interno della presente Variante di Urbanistica Commerciale ed in occasione della sua adozione. Resta ferma, infatti, la possibilità di proporre all'amministrazione comunale altri progetti con riferimento al rimanente territorio comunale, sia su iniziativa pubblica che privata.

L'articolo specifica inoltre i criteri per la predisposizione di tali progetti, che il Comune recepisce a mezzo di variante al PRG e piano attuativo specifico.

Art. 100 – Dotazione minima di parcheggi pertinenziali e norme per la loro realizzazione

Si tratta della doverosa applicazione di criteri ed indirizzi enunciati all'art. 11 dei Criteri di Programmazione, per una corretta individuazione degli spazi di parcheggio relativamente alle diverse strutture commerciali insediabili, distinte in funzione sia dell'aspetto dimensionale, sia dell'aspetto merceologico, tenuto conto che l'attuale unica differenziazione merceologica prevista dalla normativa di settore distingue solo tra settore alimentare – non alimentare – misto.

L'indicazione normativa contenuta nell'art. 11 citato, peraltro, riguarda i livelli minimi delle dotazioni di parcheggio delle attività commerciali, essendo al contrario auspicabile l'elevazione degli stessi al fine di poter in maniera effettiva soddisfare le esigenze proprie del traffico commerciale.

In tal senso il Comune di Trento ha colto l'occasione per ridefinire, congiuntamente a quanto previsto nella Variante Urbanistica 2004 in via generale per tutte le attività insediabili nelle zone del PRG (nuovo art. 24 delle Norme di Attuazione), gli standard parcheggi, nel sostanziale rispetto della normativa provinciale, fissando come parametro il n. di posti macchina per mq. di attività insediata e non più commisurando le superfici di parcheggio a quelle a destinazione commerciale. Alla luce della pluriennale gestione delle pratiche edilizie, infatti, si è ritenuto opportuno ripristinare il sistema di calcolo dei parcheggi introdotto con il PRG del 1991 in quanto lo standard a posto macchina garantisce un rispetto più pregnante dello standard stesso ed una maggiore qualità degli spazi destinati a parcheggio.

Art. 101 – Salvaguardia dei beni culturali

Vengono individuati una serie di criteri diretti a supportare la valutazione di compatibilità degli interventi edilizi per la realizzazione di strutture commerciali all'interno delle zone Ais ed Aie, con i caratteri morfologici e tipologici degli edifici su cui si inseriscono, nonché in generale con i caratteri ambientali del contesto.

Di particolare significato le previsioni del comma 3 che individuano alle lettere da a) ad f) una serie di ipotesi definite “non ammissibili”.

Art. 102 – *Valutazione di impatto ambientale ed elementi costitutivi*

La norma in parola costituisce applicazione delle disposizioni dell'art. 13 dei Criteri di Programmazione

Art. 103 – *Norme transitorie di coordinamento con la Variante 2004*

Viene disciplinata l'entrata in vigore delle modifiche normative introdotte con la presente variante di urbanistica commerciale che si riferiscono a norme modificate anche con la variante 2004 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale dd. 14.10.2004 n. 111.

II. L'adeguamento delle norme di PRG alle innovazioni introdotte con il Titolo V.

Preliminarmente si precisa che il testo modificato con la presente Variante di Urbanistica Commerciale corrisponde al testo delle norme di attuazione del PRG vigenti (Variante 2001), integrate dalle previsioni della Variante Urbanistica 2004 laddove abbiano introdotto nuove zone ovvero previsto l'eliminazione di altre.

La prima modifica di rilievo, all'art. 1, inserisce tra la Cartografia di PRG la "Carta della zonizzazione commerciale: zone commerciali integrate (1:15.000) n.1 tavola". In essa sono riportate le indicazioni cartografiche relative a:

- 1) le "aree commerciali integrate" esistenti e di nuovo impianto;
- 2) le parti della città per le quali si propongono specifici "progetti di qualificazione della rete commerciale.

Si precisa in merito che le previsioni cartografiche di carattere prescrittivo riguardano solo le zone individuate al numero 1); come già riportato nel commento all'art. 99, per i progetti di qualificazione di cui al numero 2), infatti, le aree individuate costituiscono solo ed esclusivamente delle proposte per la localizzazione di tali progetti, nulla escludendo che possano essere presentati progetti relativi ad altre parti del territorio comunale.

In linea generale le modifiche introdotte con la presente Variante, in realtà recepiscono esclusivamente le specifiche disposizioni del Titolo V. Viene cioè precisata la dizione che genericamente ammetteva l'insediabilità di attività commerciali nelle diverse zone di PRG, con il richiamo specifico alla disciplina contenuta negli artt. 97 e 98.

In tal senso leggasi le modifiche ai seguenti artt.

- art. 32 – Ais: insediamenti storici, comma 2 – destinazioni ammesse – punto 2.1. lettera e);
- art. 33 – Acc: città consolidata, comma 3;
- art. 36 – Definizione – comma 2 (zone B);
- art. 42bis – zona Cpp – Programma integrato di riqualificazione dell'area via Brennero – via Maccani, comma 2;
- art. 44 – zone produttive del settore secondario, commi 1 e 2;
- art. 46 – D2: zone produttive del settore secondario di nuovo impianto, comma 3, comma 4 e comma 5;
- art. 48bis – D4a: zone per laboratori artigianali e per servizi avanzati alle imprese, comma 1;
- art. 53 – D7: zone terziarie e direzionali, comma 1;
- art. 54 – D8: zone per esercizi alberghieri, comma 1;
- art. 55 – D9: zona di riordino infrastrutturale, comma 1;
- art. 56 – D10: zona interportuale, comma 1;
- art. 56bis – D11: zone miste esistenti e di completamento, comma 1;
- art. 57 – Definizione (zone agricole – E), viene inserito il comma 7;
- art. 65 – F1: zone per attrezzature pubblico o di uso pubblico di interesse urbano, comma 7;
- art. 69 – G: zone destinate a servizi di quartiere, comma 6.

Si segnalano qui di seguito le integrazioni inserite per motivazioni specifiche.

In relazione all'inserimento operato dalla Variante 2004 della nuova sottozona D1c, all'art. 45 – D1: zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento si sono apportate le modifiche seguenti:

- al comma 6, inserito dalla Variante 2004, si ritiene vada aggiunta la prescrizione secondo la quale nelle zone predette possono essere insediati, quanto ad attività commerciali, solo gli esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio dei beni ivi prodotti nonché di "accessori e parti di ricambio" di cui all'art. 97, comma 2, lettera d), in analogia a quanto previsto per le zone D2c e D4a.

L'art. 49 regola in via generale le funzioni insediabili nelle zone commerciali (D5 e D6a1), recependo la disciplina stabilita dall'art. 97.

D'altro lato, prevede una differenziazione di regime per le zone D6a1 – per le quali precisa che l'attività di vendita al dettaglio ammissibile, in aggiunta all'attività all'ingrosso, è solo quella disciplinata dall'art. 97, comma 2, lettera n).

La disposizione testè citata di fatto recepisce a livello di PRG, le scelte urbanistiche già operate attraverso l'adozione del piano attuativo a fini generali relativo alle zone D6a1 che le caratterizza principalmente come zone commerciali all'ingrosso.

Pertanto, stante la vocazione all'ingrosso confermata anche dalla presente Variante per tali zone, l'attività di commercio al dettaglio è ammissibile solo nei seguenti limiti:

- 1) merceologico: solo per i prodotti di cui all'art. 13, comma 5, del Regolamento di esecuzione della Legge;
- 2) di connessione di attività: il dettaglio è connesso all'ingrosso;
- 3) di superficie: solo nei limiti del vicinato (m^2 150) (in applicazione dei Criteri di Programmazione commerciale);
- 4) di superficie: disciplina di zona prescrive, come limite urbanistico, una superficie massima destinata al dettaglio pari al 25% della superficie destinata ad ogni attività all'ingrosso insediata.

Coerentemente si è aggiornata la versione dell'art. 51bis – D6a1: zone commerciali di nuovo impianto speciali, al comma 3, in relazione alla nuova formulazione dell'art. 49.

In relazione alla nuova sottozona D7a introdotta dalla Variante 2004 con l'art. 53 bis – D7a – zone terziarie e direzionali speciali, si è aggiunto il comma 3 per la disciplina degli aspetti commerciali, in coerenza con le previsioni dell'art. 97; tale norma ricordiamo limita il dettaglio a quello insediabile nell'ambito delle strutture ricettive ammesse dalla zona, nei limiti dimensionali degli esercizi di vicinato ed in ottemperanza alla specifica legge di settore (L.P. n. 7/2002).

In relazione alla nuova sottozona D7b, introdotta dalla Variante 2004 con l'art. 53 ter – D7b – zone terziarie e direzionali sature, si è aggiunto il comma 2 che ne disciplina gli aspetti commerciali in coerenza con le previsioni dell'art. 97; tali zone sono state assimilate alle zone D7 e quindi inserite negli "ambiti urbani" di cui all'art. 97, comma 2, lettera a); si ritengono compatibili quindi gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita e le grandi di livello inferiore solo per trasferimento e/o ampliamento.

All'art. 83, sub Fasce di rispetto stradale si è tenuto conto della abrogazione parziale determinata dalla Variante 2004, che ha ritenuto opportuno disciplinare con un articolo ad hoc, appunto il neoinserto articolo 83bis, l'insediamento degli impianti di distribuzione di carburante. Nella presente Variante si è ritenuto opportuno, quindi, aggiungere nell'art. 83bis il comma 2, che prevede le attività insediabili all'interno degli impianti di distribuzione di carburanti, ammettendo solo l'attività di commercio al dettaglio di cui alla tabella TS1 – allegato 1 del regolamento esecutivo della LP 4/2000, in quanto funzionale all'impianto di distribuzione di carburante e per soddisfare le esigenze degli utenti della strada; sono stati ritenuti compatibili inoltre le funzioni paracommerciali di bar e ristoranti limitatamente alla tipologia A2-pasti veloci, sempre con la limitazione del collegamento funzionale a soddisfare le esigenze degli utenti della strada.