



COMUNE DI TRENTO

# **PRG**

## **VARIANTE TECNICA 2023-2024**

### **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**

Trento, luglio 2024



**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**

**T – Aree terziarie - direzionali** comprese nel Piano Guida di via del Brennero  
C.C. GARDOLO – C.C. TRENTO

**Superficie indicativa delle singole aree:**

Zona a	22.894	m <sup>2</sup>
Zona b	21.749	m <sup>2</sup>
Zona c	28.368	m <sup>2</sup>

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

quello indicato al comma 4.1 dell'art. 34 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 3 dell'art. 113 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo 113 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**

**AU2 – Area soggetta ad accordi urbanistici - in via del Brennero a Trento già zona C4 Trento via del Brennero - Tridente Atesina - Ambito A (ex concessionaria OPEL Franceschi) C.C. TRENTO**

**Superficie indicativa dell'area**                      15.797      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 3 dell'art. 113 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo 113 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.

**Nota: i contenuti della presente scheda 2 sono integrati con le indicazioni progettuali e i parametri edilizi della scheda AU2 di cui all'Allegato 4.3 alle Norme tecniche di attuazione del PRG, che risulta comunque conforme ai parametri massimi qui stabiliti, prevedendo quantità in diminuzione. Rimane fermo il contrassegno dell'area in oggetto con la sigla GSV/CC come riportato nella presente scheda e nella tavola "Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali", che identifica le aree nelle quali è ammesso l'insediamento sia di grandi strutture di vendita al dettaglio che di centri commerciali al dettaglio, secondo quanto stabilito con la "Variante di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" approvata con 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":

**3**

**Area C4 - Trento via del Brennero - Tridente Atesina - Ambito F (ex Atesina)**  
C.C. TRENTO

**Superficie indicativa dell'area**                      17.931    m<sup>2</sup>

**Superficie utile netta massima (Sun):**

quella 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 3 dell'art. 113 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo 113 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**

**Area 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>

**Superficie utile netta massima (Sun) costruibile:**

quella 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 3 dell'art. 113 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo 113 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**

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

**Superficie indicativa delle singole aree:**

Ambito B	29.021	m <sup>2</sup>
Ambito C	19.897	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 3 dell'art. 113 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo 113 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**

**Area C5 – Progetto Speciale Trento Frutta**  
C.C. TRENTO

**Superficie indicativa dell'area**                      37.369    m<sup>2</sup>

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

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 3 dell'art. 113 delle norme tecniche di attuazione del PRG dovrà promuovere la riqualificazione delle aree di competenza perseguendo il soddisfacimento di quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo 113 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.