

Testo coordinato dell'Allegato parte integrante alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013, come modificato dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 678 di data 09 maggio 2014 e n. 1689 di data 06 ottobre 2015.

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 (Disciplina dell'attività commerciale)

Premessa

I presenti criteri trovano riferimento normativo nelle seguenti disposizioni provinciali:

- legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale), di seguito denominata legge provinciale sul commercio;
- legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio), di seguito denominata legge urbanistica provinciale;
- legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 (Approvazione del nuovo piano urbanistico provinciale), di seguito denominata Piano urbanistico provinciale o PUP;
- legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 (Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell'ambiente), di seguito denominata legge provinciale sulla VIA.

In particolare, l'articolo 32, comma 1, dell'Allegato B (Norme di attuazione), del nuovo Piano urbanistico provinciale, stabilisce che *"I criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale sono definiti, secondo quanto previsto dalle norme provinciali in materia, con deliberazione della Giunta provinciale"*.

Il successivo comma 3 del medesimo articolo 32 stabilisce poi che *"I piani territoriali delle comunità specificano e integrano i criteri di programmazione commerciale di cui al punto 1 e provvedono:*

- ☞ alla localizzazione delle grandi strutture commerciali di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, e del commercio all'ingrosso, anche in relazione alle infrastrutture di collegamento e ai servizi complementari richiesti;
- ☞ alla promozione di misure di carattere urbanistico atte a migliorare la competitività della distribuzione commerciale negli insediamenti storici;
- ☞ a favorire modalità di connessione fra attività commerciali e offerta turistica."

Proprio il Piano urbanistico provinciale in linea con gli strumenti di indirizzo delle politiche economiche della Provincia promuove una configurazione del territorio che favorisca il manifestarsi di forme positive di integrazione tra produzione industriale, artigianale e agricola, offerta turistica, servizi commerciali, con l'obiettivo per un verso di favorire forme integrate e più efficienti di utilizzazione degli spazi, per l'altro di favorire il manifestarsi di reciproche esternalità positive tra i diversi comparti produttivi, derivanti da adeguate forme di integrazione.

Compito della pianificazione urbanistica provinciale è quello di orientare l'evoluzione del sistema commerciale provinciale, nel rispetto delle esigenze di tutela degli assetti ambientali e paesaggistici, coerentemente con le dinamiche degli insediamenti urbani e con le condizioni della mobilità provinciale e intercomunale, in modo tale da garantire la qualità progettuale delle nuove realizzazioni, l'equilibrio tra le varie tipologie di distribuzione, la valorizzazione delle aree e in primo luogo dei centri storici. L'evoluzione del sistema commerciale per essere funzionale al miglioramento della qualità della vita degli abitanti del Trentino, deve anche risultare coerente ed essere funzionale al principio di valorizzazione della qualità insediativa del territorio provinciale, nonché alla razionalizzazione dell'impiego degli spazi e dell'utilizzazione dei servizi pubblici. Deve, infine, rappresentare un fattore di rafforzamento della competitività degli altri settori economici, in primo luogo di turismo, agricoltura, artigianato e industria, e allo stesso tempo trarre da questi impulso per uno sviluppo equilibrato.

In questo quadro l'articolo 21, comma 3, lettera j), della legge urbanistica provinciale stabilisce che costituisce contenuto essenziale del piano territoriale della comunità *"la specificazione e l'integrazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del piano urbanistico provinciale, e la localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, e del commercio all'ingrosso"*.

La legge provinciale sul commercio è stata formulata in conformità ed in continuità programmatica con quanto stabilito dalle richiamate norme urbanistiche provinciali vigenti.

In particolare l'articolo 11, comma 2, della legge provinciale sul commercio stabilisce che *"Per la definizione dei criteri di programmazione urbanistica relativi all'apertura delle strutture previste dal comma 1, la deliberazione prevista dall'articolo 13 è approvata, previo parere della competente commissione permanente del Consiglio provinciale, sulla base di analisi di carattere urbanistico e ambientale che considerano in modo particolare i parametri relativi al contenimento dell'impatto territoriale e ambientale di strutture di elevata dimensione, la promozione della qualità del territorio, del tessuto urbano e dei centri storici nonché le esigenze di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e di tutela della salute; le analisi tengono conto, in particolare, degli obiettivi strategici del piano urbanistico provinciale, anche con riguardo al rispetto della carta del paesaggio e del sistema infrastrutturale e dell'obiettivo di un equilibrato rapporto tra territorio libero e territorio costruito"*.

L'articolo 13 della legge medesima stabilisce altresì che:

"1. Con deliberazione della Giunta provinciale, nel rispetto del piano urbanistico provinciale, sono approvati i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

2. La deliberazione stabilisce, tra l'altro:

a) i criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali;

b) i vincoli di natura urbanistica e in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse strutture di vendita, nonché le condizioni minime di compatibilità urbanistica, ambientale e funzionale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, con riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento.

3. Le comunità e i comuni, nell'esercizio delle loro funzioni di pianificazione territoriale, si conformano ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalla deliberazione prevista dal comma 1, adottando le eventuali varianti di adeguamento entro dodici mesi dall'approvazione della deliberazione o delle sue successive modifiche".

Le presenti disposizioni costituiscono i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui all'articolo 11, comma 2 ed all'articolo 13 della legge provinciale sul commercio ai quali le Comunità ed i comuni devono conformarsi con le modalità ed i tempi stabiliti con l'articolo 13, comma 3 della legge provinciale medesima, secondo quanto precisato in merito nel punto 10 dei presenti criteri concernente *"Disposizioni transitorie in attesa dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale"*.

1. Tipologie commerciali e definizioni

Per i fini di cui alla presente deliberazione si intendono:

- a) "commercio al dettaglio": l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- b) "esercizi di vicinato": gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati;
- c) "medie strutture di vendita": gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superfici di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 800 metri quadrati nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 1.500 metri quadrati negli altri comuni;
- d) "grandi strutture di vendita": gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore ai limiti previsti dalla lettera c);
- e) "centro commerciale al dettaglio": una grande struttura di vendita nella quale almeno due esercizi commerciali al dettaglio sono inseriti in una struttura, anche fisicamente discontinua, a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni o spazi di servizio coperti o scoperti gestiti unitariamente; rientra in ogni caso nelle infrastrutture comuni la viabilità di accesso diversa da quella pubblica; rientrano in ogni caso negli spazi di servizio gestiti unitariamente tutti i locali e spazi coperti o scoperti destinati alla sosta o al transito del pubblico all'interno o all'esterno della struttura edilizia, compresi i parcheggi pertinenziali; in considerazione delle peculiari caratteristiche del tessuto urbano, con riferimento ai centri storici il regolamento di esecuzione può derogare alla definizione prevista da questa lettera;
- f) "superficie di vendita": l'area destinata all'esposizione e alla vendita delle merci al pubblico, compresa quella destinata alla sosta e al transito del pubblico all'interno dell'esercizio;
- g) "commercio all'ingrosso": l'attività svolta da chiunque acquista professionalmente merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, a utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.
- h) ai fini delle presenti disposizioni, il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate, equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.

2. Esercizi commerciali negli insediamenti storici individuati dal PRG

2.1 - Criteri di insediamento

L'articolo 10, comma 6, della legge provinciale sul commercio stabilisce che *"Fermo restando il rispetto della disciplina e degli strumenti di pianificazione in materia di urbanistica e di ambiente e, in particolare, di quanto previsto dagli strumenti di pianificazione in materia di tutela degli insediamenti storici, all'interno dei centri storici di tutti i comuni non si applicano i commi 2 e 3 e l'articolo 11 nel caso di apertura, ampliamento o trasferimento di grandi strutture di vendita."*

Negli insediamenti storici la legge provinciale sul commercio prevede quindi la generale possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, prescindendo dall'obbligo di valutazione strategica delle scelte urbanistiche.

Rimane in ogni caso fermo il rispetto delle previsioni urbanistiche, fissate dal PRG, in tema di tutela degli insediamenti storici e di eventuali parametri edilizi; gli interventi sono sottoposti alla procedura di valutazione di impatto ambientale nei casi previsti dal regolamento di esecuzione della legge provinciale sulla VIA.

2.2 - Spazi di parcheggio

Sotto il profilo degli standard a parcheggio degli esercizi di commercio al dettaglio il piano regolatore generale adotta i seguenti parametri minimi:

- a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
- b) mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita con esclusione degli spazi di manovra per gli esercizi con superficie di vendita al dettaglio inferiore a mq 2.500;
- c) mq 1,0 per ogni mq. di superficie di vendita con esclusione degli spazi di manovra per gli esercizi con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq 2.500;

Qualora sia dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire i relativi spazi da destinare a parcheggio pertinenziale, gli interventi negli insediamenti storici sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggi pertinentiali.

Nelle aree, diverse dagli insediamenti storici, individuati con specifica previsione da parte dei piani regolatori e nelle aree definite "Città consolidata" del comune di Trento di cui all'Allegato 3 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010, resta ferma l'applicazione delle disposizioni recate dalla medesima deliberazione per quanto riguarda i casi di esenzione dall'obbligo degli spazi di parcheggio.

2.3 - Altri parametri

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250 devono garantire la presenza di servizi igienici a disposizione della clientela nella misura di almeno un servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini; deve essere garantita in ogni caso l'accessibilità anche alle persone disabili secondo quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 concernente *"Prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"* e dagli articoli 4 e 5

della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1 *“Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento”*

Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità stabiliti con l’articolo 6 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1.

3. Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici

3.1 – Piani regolatori generali (PRG) dei comuni: compiti e obiettivi

L'articolo 29 della legge urbanistica provinciale stabilisce che *"Il piano regolatore generale, in coerenza con il piano urbanistico provinciale e con il piano territoriale della comunità, assicura le condizioni e i presupposti operativi per l'attuazione del programma strategico di sviluppo sostenibile delineato dal piano territoriale della comunità. In particolare il piano regolatore generale assume efficacia conformativa con riguardo alle previsioni e alle destinazioni urbanistiche riservate al piano urbanistico provinciale, al piano territoriale della comunità e ad altri livelli di pianificazione, fatte salve le integrazioni, le specificazioni e la disciplina espressamente attribuita al piano regolatore generale dai predetti strumenti di pianificazione o dalla legislazione di settore, e fatti salvi gli effetti conformativi demandati dalla legislazione vigente ad altri livelli di pianificazione."*

Ne consegue che gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita al dettaglio possono essere insediate, sulla base dei seguenti criteri, in tutte le aree compatibili con la destinazione commerciale nel rispetto dei vincoli dettati dal Piano urbanistico provinciale.

3.2 - Parcheggi pertinenziali

Sotto il profilo degli standard a parcheggio degli esercizi di commercio al dettaglio si applicano i seguenti parametri minimi da intendersi con esclusione degli spazi di manovra:

- a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
- b) per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita del settore non alimentare: mq. 0,5 per ogni mq di superficie di vendita;
- c) per medie strutture di vendita del settore alimentare/misto: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;
- d) i parcheggi pertinenziali delle medie strutture di vendita devono essere collocati preferibilmente, ed in ogni caso in misura non inferiore al 30%, in volumi interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici, salvo l'adozione di idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde. Qualora il numero di parcheggi pertinenziali da realizzare in volumi interrati risulti uguale o inferiore a dieci, gli stessi potranno essere eventualmente realizzati anche in superficie.

Al fine della qualificazione degli insediamenti, del recupero paesaggistico e funzionale dei fronti urbani e degli spazi di relazione tra viabilità pubblica ed edifici commerciali, la sistemazione dei posti auto in superficie deve escludere di norma il fronte stradale e/o principale dei manufatti edilizi, trovando collocazione sul retro dei manufatti stessi.

3.3 - Parametri edilizi

Il rilascio del titolo edilizio per nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzione destinate all'apertura e all'ampliamento di superficie entro i limiti massimi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera c) della legge provinciale sul commercio, di medie strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq 500 – con esclusione di quelle di cui al precedente punto 2) – è subordinato al rispetto dei seguenti criteri e parametri:

a) il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 50 per cento;

b) il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 60 per cento;

c) almeno una quota non inferiore al 20 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati;

d) gli edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti.

Nelle zone miste, subordinatamente alla presentazione di un piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi del capo III del titolo II della legge urbanistica provinciale, il Comune può disporre motivatamente la deroga ai parametri di cui alle lettere a), b) e c) del presente punto e ai parametri stabiliti al punto 3.2, lettere c) e d). Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

3.4 - Servizi igienici a disposizione della clientela

Le medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 250 devono garantire la presenza di servizi igienici a disposizione della clientela nella misura di almeno un servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini; deve essere garantita in ogni caso l'accessibilità anche alle persone disabili secondo quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 concernente *"Prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"* e dagli articoli 4 e 5 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1 *"Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento"*

Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità stabiliti con l'articolo 6 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1.

3.5 - Criteri specifici per la riqualificazione di insediamenti esistenti

Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica, ambientale ed architettonica di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'apertura o ampliamento di superficie entro i limiti massimi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera c) della legge provinciale sul commercio, di medie strutture di vendita in edifici esistenti all'esterno degli insediamenti storici nel rispetto del volume originario dell'edificio, il Comune può disporre la deroga ai parametri quantitativi di cui ai precedenti punti 3.2 e 3.3. A tal fine gli interventi sono subordinati all'approvazione da parte del comune di un piano attuativo, ai sensi del capo IX del titolo II della legge urbanistica provinciale, finalizzato a definire gli interventi di riqualificazione e le eventuali misure compensative. Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita

3.6 - Criteri specifici per l'ampliamento di strutture di vendita esistenti

Il consiglio comunale, con propria deliberazione, può disporre la deroga ai parametri quantitativi di cui ai precedenti punti 3.2 e 3.3 nel caso di ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita attivate da almeno 5 anni ed entro i limiti massimi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera c) della legge provinciale sul commercio qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare i parametri medesimi. Rispetto alla superficie di vendita

oggetto dell'ampliamento, deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita.

4. Insediamento delle grandi strutture di vendita

4.1 - Il Piano urbanistico provinciale come quadro di riferimento

La relazione illustrativa del Piano urbanistico provinciale evidenzia come l'obiettivo di rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività comporta la necessità di trovare un adeguato equilibrio tra i diversi settori produttivi e ottimizzare l'utilizzo delle risorse territoriali. L'ammodernamento del sistema distributivo sul territorio provinciale richiede peraltro un insieme coordinato di interventi per conciliare due decise esigenze: "da un lato le istanze di promozione dello sviluppo e dell'efficienza, dall'altro la presenza e diffusione del servizio distributivo sul territorio. Si tratta di governare l'innovazione della rete distributiva e al contempo di salvaguardare la vivibilità e la coesione sociale delle zone periferiche del territorio provinciale."

In questo quadro il nuovo Piano urbanistico provinciale evidenzia i seguenti punti di attenzione al fine delle nuove previsioni commerciali nell'ambito dei piani territoriali delle comunità:

- la localizzazione ottimale delle strutture commerciali rispetto al territorio della comunità, tenendo conto dell'integrazione con le infrastrutture di collegamento e con i servizi complementari. L'utilizzazione non ottimale degli spazi a causa della piccola dimensione dei Comuni, con interessi non sempre coerenti, e con la conseguente difficoltà di attuare una politica integrata, va superata prevedendo l'equa distribuzione dei vantaggi e degli svantaggi tra le diverse aree coinvolte;
- la riqualificazione dei centri storici dei Comuni, anche di dimensioni minori, orientata alla rivitalizzazione delle aree commerciali, anche attraverso il sostegno agli investimenti necessari.

Il Piano territoriale della comunità (PTC) deve individuare le misure di carattere urbanistico atte a migliorare la competitività della distribuzione commerciale nei centri storici, favorendo al contempo anche il razionale orientamento verso determinati segmenti di domanda. In questa prospettiva, il centro storico va pensato come parte del "sistema territoriale di offerta commerciale", dove competitività e funzionalità delle attività commerciali svolte al suo interno dipendono dalle condizioni che lo caratterizzano; è attraverso l'azione su queste condizioni che si differenzia l'offerta delle aziende commerciali dei centri storici rispetto ad altre modalità di offerta e si creano elementi di valore, orientando l'insediamento verso segmenti di domanda più idonei; la strategia di sviluppo territoriale deve tenere conto della connessione tra attività commerciali e strutture per il tempo libero, legate in particolare all'offerta turistica. I Piani territoriali delle Comunità sono chiamati ad approfondire tale integrazione, in modo da favorire le potenziali esternalità positive, verificando in particolare che siano assicurate la razionalità della localizzazione rispetto al territorio della Comunità, la vicinanza ai nodi di scambio della rete stradale e ferroviaria, la capacità delle reti infrastrutturali, la vicinanza e le condizioni di accesso agli insediamenti urbani."

Il tema della riduzione dell'impiego di nuovo territorio e della riconversione delle aree dismesse, sottolineata al Piano urbanistico provinciale in tema di localizzazione dei complessi produttivi, si pone come prioritario in sede di piano territoriale della comunità per affrontare la pianificazione degli insediamenti commerciali e l'adozione di scelte che agiscano da motore di nuovo sviluppo territoriale.

4.2 - Disciplina urbanistica e strumenti

La localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, è condotta dal piano territoriale della comunità, come stabilito dall'articolo 32 , comma 3, delle norme di attuazione del PUP e dall'articolo 21, comma 3, lettera j), della legge urbanistica provinciale.

Nel caso del Comune di Trento e degli altri comuni compresi nel territorio della Val d'Adige individuati ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera a), della legge provinciale 16 giugno 2006, n. 3 (Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino), ai sensi dell'articolo 146 della legge urbanistica provinciale, l'accordo quadro di programma stabilisce la localizzazione di massima delle predette strutture cui segue la localizzazione definitiva, da parte del comune di Trento e degli altri comuni interessati.

Nel territorio della Comunità della Vallagarina, ai sensi dell'articolo 146 bis della legge urbanistica provinciale, la medesima localizzazione spetta al piano regolatore generale del Comune di Rovereto con riguardo al proprio territorio, sulla base di specifici indirizzi e criteri contenuti nell'accordo-quadro di programma preordinato all'adozione del piano territoriale della comunità.

L'articolo 21, comma 5, della stessa legge urbanistica provinciale specifica che "le previsioni del piano territoriale della comunità ai sensi del comma 3, lettere e), g), i), j), k), l), m), n) e o), se considerate vincolanti ai sensi del piano urbanistico provinciale o delle leggi di settore, devono essere osservate anche in deroga alle previsioni dei piani regolatori generali in vigore o soltanto adottati. Se la comunità non definisce direttamente la disciplina d'uso delle aree interessate dalle predette previsioni i comuni definiscono tale disciplina nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione territoriale, entro il termine stabilito dal piano territoriale della comunità. In caso d'inutile decorso del termine la disciplina d'uso è definita direttamente dalla comunità, acquisito il parere della CPC."

Il piano territoriale della comunità individua pertanto, nel rispetto degli indirizzi definiti in merito nell'ambito dell'accordo quadro di programma stipulato con i comuni, ai sensi dell'articolo 22 della legge urbanistica provinciale, le aree idonee alla localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, anche mediante la definizione delle relative regole insediative e degli indici edilizi di riferimento. In seguito all'approvazione del PTC la localizzazione delle grandi strutture di vendita determina l'effetto conformativo delle relative previsioni, anche in deroga alle previsioni, vigenti ed adottate, dei PRG dei comuni interessati.

Le regole insediative generali e gli indici edilizi di riferimento stabiliti dal PTC sono specificati mediante un piano attuativo di cui al capo IX del titolo II della legge urbanistica provinciale, secondo quanto precisato dal successivo punto 6.1., soggetto ad approvazione del comune competente entro il termine stabilito dal PTC. Il predetto termine decorre dalla presentazione, da parte del privato interessato, della proposta di piano attuativo al comune.

Fermo restando l'effetto conformativo della localizzazione, il piano territoriale della comunità può tuttavia prevedere che la definizione delle regole insediative è effettuata dal piano attuativo soggetto all'approvazione del comune, anche, ove occorra, con effetto di variante al PRG, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 38, comma 5, della legge urbanistica provinciale.

Se il comune non provvede all'approvazione del piano attuativo entro i termini stabiliti dal PTC, la disciplina insediativa è stabilita direttamente dalla comunità, ai sensi dell'articolo 21, comma 5, della legge urbanistica provinciale, ed ai fini del rilascio dei titoli edilizi non è più richiesta la preventiva formazione del piano attuativo.

4.3 - L'autovalutazione dei piani territoriali delle comunità (VAS) e la metodologia per la valutazione integrata territoriale

La localizzazione delle grandi strutture di vendita da parte dei piani territoriali delle comunità e, nell'ambito dell'accordo-quadro di programma, i piani regolatori generali dei Comuni di Trento e di Rovereto, si basa sull'approfondimento degli scenari territoriali al fine dell'insediamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali.

Nella localizzazione delle aree per le grandi strutture di vendita al dettaglio le Comunità ed i comuni di Trento e Rovereto assicurano il rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano urbanistico provinciale, garantendone la coerenza con la relativa disciplina ed evidenziando nell'ambito della valutazione strategica gli elementi di approfondimento. In particolare come specificato dall'articolo 32 delle norme di attuazione del PUP tale localizzazione è condotta dai piani territoriali delle comunità "anche in relazione alle infrastrutture di collegamento e ai servizi complementari richiesti".

L'articolo 10, comma 2 della l.p. n. 17/2010 richiede che i presenti criteri di programmazione urbanistica, nel caso di apertura di grandi strutture di vendita al dettaglio, siano definiti *"sulla base di analisi di carattere urbanistico e ambientale che considerano in modo particolare i parametri relativi al contenimento dell'impatto territoriale e ambientale di strutture di elevata dimensione, la promozione della qualità del territorio, del tessuto urbano e dei centri storici nonché le esigenze di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e di tutela della salute; le analisi tengono conto, in particolare, degli obiettivi strategici del piano urbanistico provinciale, anche con riguardo al rispetto della carta del paesaggio e del sistema infrastrutturale e dell'obiettivo di un equilibrato rapporto tra territorio libero e territorio costruito."*

A tal fine la Provincia autonoma di Trento con deliberazione della Giunta provinciale n. 1017 del 13 maggio 2011 ha incaricato il Politecnico di Torino di elaborare lo specifico studio relativo alla *"Applicazione della metodologia di valutazione integrata territoriale per la costruzione di scenari territoriali del commercio in provincia di Trento"*, con l'obiettivo di definire gli indirizzi disciplinari e la metodologia per la valutazione necessaria ai fini dell'individuazione degli ambiti territoriali e delle aree destinati alle grandi strutture di vendita al dettaglio. Ne consegue che il rapporto ambientale relativo all'autovalutazione del PTC, previsto dall'articolo 23, comma 2, della legge urbanistica provinciale, contiene anche gli elementi della valutazione integrata territoriale al fine della definizione degli scenari per l'insediamento delle grandi strutture di vendita.

4.3.1 - Individuazione degli scenari territoriali del commercio

La metodologia di valutazione integrata territoriale si pone come strumento conoscitivo istituzionale per monitorare e supportare il processo di decisione. La dimensione operativa della ricerca si concretizza in un'approfondita analisi valutativa e nella simulazione di nuovi scenari territoriali per il commercio.

Tale valutazione, relativa all'intero sistema territoriale connessa a specifici temi, genera valore aggiunto al processo di apprendimento e funge da sostegno e aiuto alla decisione nell'individuazione di macro aree destinate all'insediamento delle GSV (*relative all'attrattività delle 16 comunità - scala macro - e dei 5 comuni della PAT con popolazione superiore ai 10.000 abitanti - scala micro*). L'individuazione di macro aree non consiste nella perimetrazione fisica e puntuale delle localizzazioni (che spetterà, per le comunità di valle, al piano territoriale della comunità e, per i comuni di Trento e Rovereto, al piano regolatore generale comunale), bensì offre un'occasione per una lettura integrata dell'intero territorio, allo scopo di individuare le potenzialità di valorizzazione e sviluppo locale per indirizzare le politiche di governo del territorio medesimo.

Obiettivo dello studio è, quindi, quello di elaborare un quadro sintetico di *principi e criteri condivisi* per la programmazione di nuovi scenari del commercio nel territorio della Provincia autonoma di Trento e garantire una valutazione multidimensionale, multiscale, multisettoriale. La metodologia di valutazione, considera tre principali dimensioni valutative:

- territoriale, in relazione alla disponibilità e allo stato della risorsa suolo allo scopo di minimizzarne il consumo;
- ambientale e paesaggistica inerente lo stato delle risorse e degli ecosistemi naturali, i caratteri di pregio identitario e culturale del paesaggio locale;

- economica, relativa alle ricadute sulle funzioni economiche trainanti il sistema territoriale locale e le potenziali relazioni tra le attività esistenti e programmate, con particolare attenzione al settore turismo.

4.3.2 – Il processo di valutazione integrata territoriale

La metodologia di valutazione integrata territoriale prevede una prima matrice adottando i principi e le linee strategiche del nuovo PUP (identità, sostenibilità, integrazione e competitività) in rapporto a una serie di condizioni (coerenza con le invarianti, relazione con le infrastrutture) e dai criteri strategici fissati sia dal Piano urbanistico provinciale che dal metodo stesso di valutazione.

Nella prospettiva delle tre dimensioni di valutazione e rispetto ai caratteri del territorio provinciale, successivamente, sono stati individuati cinque temi di valutazione, considerati in modo strettamente interconnesso:

- Tema A - Struttura distributiva dell'offerta commerciale;
- Tema B – Turismo;
- Tema C - Assetto insediativo;
- Tema D - Ecosistema e paesaggio;
- Tema E - Progettualità locale.

Questi cinque temi strutturano la matrice degli indicatori allo scopo di analizzare i fenomeni insediativi ritenuti elementi di studio necessari per poter dare attuazione alle visioni strategiche di assetto policentrico del territorio provinciale.

L'esito della valutazione, attraverso l'elaborazione dei dati emersi, è stato riportato in una matrice SWOT inerente alla definizione dei fattori di opportunità e di rischio delle tendenze evolutive in atto relativamente ai cinque temi di valutazione. Questo strumento ha consentito di individuare modelli spaziali d'insediamento del commercio e di prospettare per ciascuno possibili scenari di localizzazione. Tenuto conto dell'analisi SWOT, per determinare il rilievo effettivo degli indicatori scelti, la valutazione integrata fa riferimento al metodo matematico multicriteriale ANP (*Analytic Network Process*), per sostenere il processo valutativo nei comuni della Provincia con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti ai fini della definizione dei pesi e delle priorità degli indicatori che sostengono gli scenari di localizzazione.

4.3.3 - Criteri per la selezione dei territori

a) le condizioni territoriali

Sono due le condizioni utilizzate per misurare sia l'attrattività di ciascuna comunità di valle e la relativa capacità di carico dei territori rispetto a eventuali nuove grandi strutture di vendita, sia la fattibilità dei potenziali nuovi territori del commercio:

- dotazione infrastrutturale: verifica la relazione con la viabilità inter e intra-provinciale, la compresenza di modalità di scambio ferro-gomma;
- integrazione funzionale: misura l'integrazione territoriale tra il settore commerciale (assunto in termini di consistenza e di articolazione di offerta) e il settore turistico.

b) i criteri

Vengono approfondite, nella fase di applicazione della metodologia (Parte III), le potenzialità e le specificità insediative di ciascuna CV al fine di giungere ai seguenti risultati:

- ordinare i territori della PAT rispetto alla dotazione di alcuni requisiti, da considerarsi quali condizioni necessarie per la localizzazioni di grandi superfici commerciali;
- individuare per ciascun territorio un posizionamento "dominante" e uno "prospettico" rispetto ai tre scenari del commercio individuati;
- considerare le specificità e le vocazioni in atto e latenti emerse dalla valutazione integrata delle dinamiche locali, evidenziando ove esistenti le potenzialità di processi autonomi di complementarietà insediativa tra funzioni, dove il commercio è sempre considerato in base alla sua capacità di interazione con il contesto locale di insediamento.

Tale operazione analitica viene organizzata riprendendo le due condizioni territoriali della matrice di valutazione integrata e del modello multicriteriale ANP, ossia i criteri necessari rispetto ai quali sono stati pesati, per ogni contesto territoriale, le relazioni e il valore relativo di ciascun criterio interno agli scenari.

Le *condizioni* assumono il significato di "requisiti" indispensabili per la localizzazione delle GSV, in coerenza sia con gli obiettivi di valorizzazione del territorio provinciale definiti dal PUP, sia con l'obiettivo di integrare i nuovi formati di offerta commerciale con altre funzioni urbane, quali il turismo, la ricettività, le strutture per il tempo libero.

4.3.4 - I tre scenari dei territori del commercio

In coerenza con gli indirizzi definiti dal PUP, gli scenari verso cui dovrebbe tendere lo sviluppo dei territori e dei paesaggi nel contesto provinciale sono:

- **Commercio:** nell'ottica dell'"*integrazione*" del PUP, lo scenario persegue la progettazione del sistema territoriale del commercio con particolare riguardo ai requisiti di accessibilità territoriale e integrazione funzionale
- **Marketing:** lo scenario guarda alla progettazione dell'integrazione tra commercio, turismo e territorio in accordo con gli indirizzi del PUP di "*integrazione*", "*competitività*" e "*sostenibilità*"
- **Paesaggio:** lo scenario è finalizzato a valorizzare l'identità paesaggistica del sistema territoriale in accordo con gli indirizzi del PUP di "*integrazione*", "*competitività*", "*sostenibilità*", "*identità*".

Gli scenari risultanti dallo studio svolto consentono di delineare una prima proposta di condizioni e criteri per la localizzazione delle GSV al dettaglio, finalizzati a perseguire la realizzazione di nuovi interventi commerciali nell'ottica della valorizzazione del territorio e del paesaggio, individuando nel commercio una componente funzionale strategica per la competitività e la sostenibilità dell'intero territorio provinciale.

In seguito per ogni territorio sono definiti, rispetto ai tre scenari di evoluzione commerciale, due prospettive di sviluppo, intese come il quadro trainante la dinamica territoriale di ciascuna comunità con specifico riferimento al settore commerciale, al fine dell'adozione delle decisioni nell'ambito del piano territoriale.

5. Indicazioni per la localizzazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio

5.1 - Obiettivi e indicazioni di tutela della salute, dell'ambiente e del paesaggio

In relazione alla tutela della salute pubblica, dell'ambiente, del paesaggio, del suolo, della qualità dell'acqua e dell'aria, si sottolineano gli obiettivi della salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, della protezione della salute umana e dell'utilizzazione attenta e razionale delle risorse naturali, nella prospettiva di promuovere lo sviluppo sostenibile, ai quali le comunità e i Comuni di Trento e di Rovereto si ispirano per la localizzazione delle aree da destinare all'insediamento delle grandi strutture di vendita.

L'articolo 174 del Trattato che istituisce la Comunità europea definisce che *"la politica della Comunità in materia ambientale contribuisce a perseguire i seguenti obiettivi: a) salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, protezione della salute umana; b) utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali; c) promozione sul piano internazionale di misure destinate a risolvere i problemi dell'ambiente a livello regionale o mondiale"*, inoltre *"[...] mira a un elevato livello di tutela, tenendo conto della diversità delle situazioni nelle varie regioni della Comunità. Essa è fondata sui principi della precauzione e dell'azione preventiva, sul principio della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché sul principio «chi inquina paga»"*.

L'articolo 1, comma a) del d.Lgs. 155/2010, definisce un quadro normativo finalizzato a *"individuare obiettivi di qualità dell'aria e dell'ambiente volti a evitare, prevenire o ridurre effetti nocivi per la salute umana e per l'ambiente nel suo complesso; [...]"*.

L'articolo 63, comma 1 della l.p. 1/2008, stabilisce che *"nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione e delle loro varianti devono essere tenute in particolare considerazione le esigenze di tutela dall'inquinamento atmosferico, idrico, acustico e di smaltimento dei rifiuti, di stabilità e di sicurezza dei terreni, in relazione alla localizzazione degli interventi sul territorio"*. L'articolo 67, comma 2 della stessa legge stabilisce che *"la tutela del paesaggio si attua nelle forme e con le modalità previste da questo capo e nel rispetto della carta delle tutele paesistiche, della carta del paesaggio e delle relative linee guida del piano urbanistico provinciale [...]"*.

L'articolo 11, comma 2, della l.p. 5/2008 precisa che *"la funzione di tutela del paesaggio disciplinata dalla legge urbanistica è esercitata in conformità con la carta del paesaggio, come eventualmente approfondita e interpretata dai piani territoriali delle comunità, con le linee guida per la pianificazione di cui al comma 3 dell'articolo 6"*.

Infine, l'articolo 1, lettere a) e c) della l.p. 16/2010 specifica i compiti della Provincia che *"a) assicura la coerenza della legislazione provinciale, in particolare di quella in materia sociale e ambientale, con gli obiettivi di tutela e promozione della salute; [...] c) vigila sulla tutela dell'ambiente naturale quale fattore determinante per il mantenimento della salute individuale e collettiva"*.

5.2 - Localizzazione delle aree: criteri e strumenti attuativi

Delineati gli scenari territoriali del commercio e fatti salvi i vincoli e la disciplina specifica stabiliti dal PUP e le linee strategiche emerse dalla metodologia di valutazione integrata territoriale, le comunità provvedono, previa intesa con il comune interessato, alla localizzazione delle aree destinate all'insediamento di grandi superfici di vendita al dettaglio mediante il piano territoriale della comunità. Se la comunità non raggiunge l'intesa con il comune interessato, la decisione definitiva è assunta dalla Giunta provinciale in sede di approvazione del PTC. Per i comuni di Trento e Rovereto si applica quanto previsto dal secondo e terzo capoverso del punto 4.2.

La previsione di aree destinate all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio è subordinata all'adozione di un piano attuativo, ai sensi del capo IX del titolo II della legge urbanistica, fatto salvo quanto previsto dal punto 4.2..

Ai fini della localizzazione delle aree destinate all'insediamento di strutture di grande superficie di vendita al dettaglio le comunità e i Comuni di Trento e di Rovereto considerano i seguenti criteri:

- a) miglioramento della competitività della distribuzione commerciale in particolare negli insediamenti storici;
- b) priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti, possibilmente già destinati ad aree commerciali, già infrastrutturate, in modo da ammodernare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e ridurre ulteriore consumo di suolo non edificato;
- c) priorità al mantenimento di previsioni vigenti dei PRG concernenti l'individuazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita;
- d) posizione defilata rispetto alle principali visuali panoramiche e, in generale, coerenza i contenuti e le regole definiti dalla carta del paesaggio del piano territoriale della comunità, redatta secondo le linee guida di cui all'articolo 6, comma 3 delle norme del Piano urbanistico provinciale;
- e) considerazione dei criteri previsti dall'articolo 63 della legge urbanistica provinciale, con riferimento alla tutela dagli inquinamenti, alla sicurezza del territorio e all'igiene;
- f) integrazione degli insediamenti commerciali con servizi pubblici o di interesse collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione e la diversificazione dell'offerta;
- g) facile accesso rispetto al bacino d'utenza, anche con riferimento alla mobilità ciclo-pedonale, e prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico;
- h) facilità di infrastrutturazione dell'area per la realizzazione di idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi. A tal fine la previsione urbanistica va supportata da un'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine- destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, verificando l'incidenza sulla stessa rete dell'indotto degli insediamenti previsti nonché le loro ricadute sulla qualità dell'aria. L'indagine deve inoltre tener conto della qualità dell'accessibilità, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code di accumulo, e proporre soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, attraverso il contenimento ed il controllo di esternalità negative, quali la congestione del traffico e l'inquinamento acustico.

6. Indicazioni per la qualificazione della progettazione delle grandi strutture di vendita e parametri edilizi

6.1 – Contenuti della pianificazione attuativa

Il piano attuativo deve approfondire gli interventi edificatori e infrastrutturali previsti sotto il profilo della coerenza insediativa e paesaggistica, assicurando il rispetto delle seguenti condizioni e criteri:

- ☞ al fine di conseguire la qualificazione urbana e architettonica dei nuovi insediamenti e la coerenza con gli obiettivi di valorizzazione dei contesti paesaggistici, sono previste rispettivamente soluzioni tipologiche e formali in ordine ai manufatti edilizi e alla scelta dei materiali nonché forme opportune di sistemazione delle aree aperte e delle aree a parcheggio per la creazione di spazi di relazione;
- ☞ sostenibilità ambientale dei manufatti edilizi attraverso il perseguimento di tipologie edilizie e scelte tecnologiche improntate ai principi della sostenibilità e del risparmio energetico;
- ☞ la sistemazione degli spazi aperti, vincolati a verde nonché destinati ai percorsi pedonali, deve assicurare coerenza e qualificazione delle relazioni con gli insediamenti limitrofi e le infrastrutture di accesso;
- ☞ vanno ricercate soluzioni distributive che perseguano l'integrazione tra funzioni diverse, complementari rispetto a quelle commerciali, finalizzate in particolare alla creazione di servizi pubblici o di interesse collettivo;
- ☞ sono indicati i contenuti per la razionale organizzazione delle infrastrutture di accesso e di distribuzione e per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza al fine di perseguirne il coerente inserimento;
- ☞ le aree interessate devono essere servite da idonei accessi adeguatamente collegati alla viabilità principale come definita dal Piano urbanistico provinciale;
- ☞ al fine di favorire la mobilità pubblica e ciclo-pedonale, per l'insediamento delle grandi strutture di vendita con superficie commerciale superiore a mq 1.500 devono essere previsti una apposita area da destinare alla fermata dei mezzi di linea o autobus privati nonché idonei precorsi ciclo-pedonali.

6.2 - Parametri edilizi

Ai fini dell'apertura di grandi strutture di vendita, il piano attuativo di cui al precedente paragrafo 6.1., deve rispettare i seguenti criteri e parametri:

- ☞ il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 40 per cento;
- ☞ il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 50 per cento;
- ☞ almeno una quota non inferiore al 25 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati;
- ☞ gli edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti e tendere alla certificazione Leed;

⇒ gli edifici destinati ad attività commerciale devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30 per cento dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento.

6.3 - Parcheggi pertinenziali

Sotto il profilo degli standard a parcheggio per l'apertura e l'ampliamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio il piano territoriale della comunità adotta i seguenti parametri minimi da intendersi a esclusione degli spazi di manovra:

- a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
- b) grandi strutture di vendita del settore non alimentare: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;
- c) grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto: mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita;
- d) centri commerciali al dettaglio costituiti da esercizi commerciali del settore non alimentare o con presenza di esercizi commerciali del settore alimentare o misto inferiore al 20 per cento della superficie complessiva: mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti;
- e) centri commerciali al dettaglio costituiti da esercizi commerciali del settore alimentare o misto oppure da esercizi commerciali del settore non alimentare con presenza di esercizi commerciali del settore alimentare o misto superiore al 20 per cento della superficie complessiva: mq 2,0 per ogni mq di superficie di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti.
- f) I parcheggi pertinenziali devono essere collocati preferibilmente, ed in ogni caso in misura non inferiore al 40%, in locali interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici salvo l'adozione di idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde.

6.4 - Servizi a disposizione della clientela

Le grandi strutture di vendita devono garantire la presenza di servizi igienici a disposizione della clientela nella misura di almeno un servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini; per le grandi strutture con superficie di vendita superiore a mq. 2.500 deve essere garantita la presenza di almeno un ulteriore servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini per ogni 2.500 mq. di superficie di vendita o per frazioni di essa.

Deve essere garantita in ogni caso l'accessibilità anche alle persone disabili secondo quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 concernente *"Prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"* e dagli articoli 4 e 5 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1 *"Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento"*.

Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità stabiliti con l'articolo 6 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1.

Nei centri commerciali al dettaglio va assicurata la disponibilità di appositi spazi dedicati alla cura igienica dei neonati.

In corrispondenza delle aree destinate a parcheggio delle grandi strutture di vendita devono essere previste apposite zone per la sosta di cicli e motocicli; vanno inoltre previste

idonee stazioni di ricarica, da fonti energetiche rinnovabile, per autoveicoli, cicli e motocicli elettrici nonché per il mantenimento termico delle celle frigorifere dei mezzi in sosta.

6.5 - Criteri specifici nel caso di riqualificazione di edifici dismessi

Ferma restando la preventiva localizzazione delle aree interessate da parte delle comunità e dei comuni di Trento e Rovereto, nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale, per gli interventi finalizzati all'apertura di grandi strutture di vendita che utilizzano edifici dismessi da sottoporre ad interventi organici di riqualificazione anche sotto il profilo tipologico ed architettonico, insediati all'esterno degli insediamenti storici, il Consiglio comunale può disporre la deroga ai parametri quantitativi di cui ai precedenti punti 6.2 e 6.3, fermo restando quanto stabilito alle lettere seguenti, subordinatamente all'approvazione di un piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi del capo III del titolo II della legge urbanistica provinciale, finalizzato a definire gli interventi di riqualificazione urbanistica e le misure compensative a sostegno dell'interesse pubblico dell'iniziativa. In tali casi il Consiglio comunale può disporre la deroga ai parametri quantitativi di cui al precedente punto 6.3 anche per l'ampliamento delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita oltre i limiti massimi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera c) della legge provinciale sul commercio, secondo i termini e le condizioni stabiliti rispettivamente dall'articolo 9, comma 3 e dall'articolo 10 comma 4 della legge medesima. Per le fattispecie di ampliamento di tali esercizi commerciali, si prescinde dalla preventiva localizzazione delle aree da parte delle comunità e dei comuni di Trento e Rovereto.

L'intervento deve in ogni caso assicurare:

- a) la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso un intervento organico sotto il profilo tipologico e architettonico;
- b) il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali o per servizi pubblici; a tal fine il piano attuativo è corredato da un accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 25 della legge urbanistica provinciale, al fine di assicurare un equilibrato contemperamento degli interessi;
- c) le caratteristiche costruttive delle strutture di cui al punto precedente devono assicurare requisiti di prestazione energetica non inferiori alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti;
- d) gli spazi a parcheggio e la quota da sistemare a verde possono essere ridotti di un terzo rispetto a quanto previsto nel caso di nuove strutture. Qualora sia dimostrata, attraverso una specifica e documentata relazione tecnica accompagnatoria alla richiesta di approvazione del piano attuativo che considera anche le necessità e le dotazioni richieste per le attività e le funzioni integrative e complementari rispetto al commercio, l'impossibilità di rispettare tali parametri, gli stessi possono essere ridotti di un ulteriore terzo. Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di mq 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) la deroga è ammessa con esclusivo riferimento al recupero e riqualificazione della volumetria esistente sull'area, risultante anche dalla somma dei volumi di più edifici dismessi da riqualificare ed insediati nell'area localizzata da parte delle Comunità o dei comuni di Trento e Rovereto. Le eventuali quote di commercio al dettaglio da insediare sull'area che eccedono i volumi esistenti da riqualificare, non sono oggetto di deroghe e sono insediate nel rispetto dei vincoli e limiti stabiliti dal PRG e delle disposizioni che riguardano l'apertura di nuove grandi strutture di vendita;
- f) il parametro di cui al precedente punto 6.2, lettera a) o quello stabilito nel piano stralcio in materia di commercio adottato dalla Comunità o nei PRG adottati dai comuni di Trento e Rovereto, non è oggetto di deroghe.

6.6 – Criteri per l'ampliamento di strutture di vendita esistenti

L'ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita al dettaglio oltre i limiti massimi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera c) della legge provinciale sul commercio e delle grandi strutture di vendita al dettaglio è consentito secondo i termini e le condizioni stabiliti rispettivamente dall'articolo 9, comma 3 e dall'articolo 10 comma 4 della legge medesima; in tali casi si applicano le disposizioni di cui ai precedenti punti 6.3 e 6.4 e si prescinde dalla preventiva localizzazione da parte delle comunità e dei comuni di Trento e Rovereto.

7. Attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario

Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale è ammessa la attività di commercializzazione dei relativi prodotti nonché di prodotti affini nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Piano regolatore e fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento, come stabilito dall'articolo 33, comma 2 delle norme di attuazione del PUP.

Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale sono inoltre ammessi esercizi commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso nei seguenti casi:

- a) esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP;
- b) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli alle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 33, comma 6, lettera c), delle norme di attuazione del PUP;

Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale il piano regolatore generale può individuare zone con carattere multifunzionale nelle quali sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio. Le zone con carattere multifunzionale possono inoltre essere individuate dal piano territoriale della comunità come compatibili all'insediamento delle grandi strutture di vendita con le procedure di localizzazione stabilite con riferimento a tale tipologia commerciale.

8. Criteri per l'insediamento del commercio all'ingrosso

Il piano territoriale della comunità, oltre alla localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, provvede alla localizzazione delle aree da destinare all'insediamento del commercio all'ingrosso, nel rispetto dei vincoli del Piano urbanistico provinciale, secondo i seguenti criteri:

- a) il commercio all'ingrosso è in generale una attività compatibile con le zone individuate al fine dell'insediamento del commercio al dettaglio qualora esercitato congiuntamente con il commercio al dettaglio stesso;
- b) l'individuazione di aree da destinare al commercio all'ingrosso deve considerare la presenza di infrastrutture di collegamento e dei servizi complementari richiesti, la compatibilità sotto il profilo della tutela ambientale e paesaggistica con i contesti insediati;
- c) l'esclusione delle aree destinate prevalentemente alla residenza dall'insediamento di attività di commercio all'ingrosso relativo a merci ingombranti e che comportano afflussi e movimentazione di mezzi anche pesanti.

Ove la comunità non intenda provvedere direttamente alla localizzazione del commercio all'ingrosso, può stabilire indirizzi e criteri generali per la predetta localizzazione da parte dei piani regolatori generali.

Fermo restando quanto previsto al punto 7, i piani regolatori generali, anche in assenza di indirizzi e criteri generali del piano territoriale della comunità, possono riservare specifiche zone per l'insediamento di commercio all'ingrosso nelle aree produttive del settore secondario di livello locale, ai sensi dell'articolo 33, comma 11, delle norme di attuazione del PUP.

9. Valutazione di impatto ambientale

I progetti delle grandi strutture di vendita al dettaglio sono sottoposti alle procedure di valutazione di impatto ambientale secondo quanto previsto dalla legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 e del relativo regolamento di attuazione, nel rispetto delle soglie dimensionali stabilite dallo stesso.

Per le finalità di cui alla legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28, la Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 6, comma 5, qualora non risultassero efficaci diverse modalità di mitigazione o contenimento degli impatti ambientali rilevati, può prescrivere una riduzione della superficie di vendita al dettaglio dell'insediamento commerciale. La riduzione della superficie di vendita deve essere improntata al principio di proporzionalità, in modo da contemperare l'obiettivo della realizzazione del progetto con l'esigenza di contenimento, riduzione e limitazione degli effetti prodotti sull'ambiente.

10. Caratteristiche dei parcheggi pertinenziali riferite ad ogni tipologia commerciale

I parcheggi pertinenziali destinati alle autovetture hanno superficie e dimensioni minime non inferiori a 12,5 mq. Per gli spazi di manovra si applicano i criteri generali stabiliti dalle disposizioni attuative in materia previsti della legge urbanistica.

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti e devono assicurare efficaci soluzioni di accesso, adottando gli accorgimenti necessari per agevolare la fruizione degli stessi e l'accessibilità ai punti vendita anche per il superamento delle barriere architettoniche. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; le relative aree possono essere recintate, salvo disposizioni contrarie, ma in tale caso la chiusura degli accessi deve essere eventualmente operante nelle ore e nei giorni in cui non si svolge l'attività di cui sono pertinenza.

I parcheggi pertinenziali sono di norma localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono anche essere localizzati in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (indicativamente entro i 300 metri), purché sia garantita la funzione esclusiva di parcheggio pertinenziale e lo stesso sia collegato alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

Al fine della qualificazione degli insediamenti, del recupero paesaggistico e funzionale dei fronti urbani e degli spazi di relazione tra viabilità pubblica ed edifici commerciali, la sistemazione dei posti auto in superficie deve escludere di norma il fronte stradale e/o principale dei manufatti edilizi, trovando collocazione sul retro dei manufatti stessi. La progettazione degli spazi di parcheggio all'aperto va inoltre orientata alla loro qualificazione mediante la creazione di aiuole o siepi e la sistemazione di una pianta ad alto fusto ogni quattro posti auto.

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti va individuata, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una zona specificamente destinata ai dipendenti della medesima struttura. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali con una dotazione complessiva superiore ai 100 posti-auto e articolati in più zone aventi accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più agevole in relazione alla disponibilità di posti.

Le grandi strutture di vendita e i centri commerciali al dettaglio devono essere dotati di idonei spazi riservati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree non devono interferire con il sistema dei parcheggi pertinenziali e devono essere servite da viabilità dedicata autonoma rispetto alla viabilità di transito e di accesso della clientela.

L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti ai punti 3.2 e 6.3 in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano. Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette a concessione o a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al comune ai sensi della legge provinciale sul commercio.

Il consiglio comunale può riconoscere l'esenzione dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio per gli esercizi di cui all'articolo 61 della legge provinciale n. 17 del 2010, concernente interventi per favorire l'insediamento di attività economiche in zone montane (multiservizi), qualora la realizzazione dei parcheggi risulti eccessivamente onerosa rispetto alla rilevanza dell'interesse finalizzato ad assicurare la presenza del servizio.

11. Disposizioni transitorie in attesa dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale

Ai sensi dell'articolo 32, comma 2, delle norme di attuazione del PUP, in attesa dell'adeguamento dei piani regolatori generali, fatta salva in ogni caso la possibilità di introdurre criteri e parametri più restrittivi, si precisa che le disposizioni di seguito elencate prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti ed adottati e trovano quindi immediata applicazione per la richiesta del titolo edilizio, per le segnalazioni certificate di inizio attività e le domande di autorizzazione ai fini commerciali presentate a decorrere dalla data di pubblicazione di questa deliberazione sul Bollettino ufficiale della Regione riguardanti:

- l'insediamento degli esercizi commerciali negli insediamenti storici individuati dal PRG (punto n. 2);
- l'insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici (punto n. 3);
- l'ampliamento di strutture di vendita esistenti (punto 6.5 , secondo periodo che riguarda gli ampliamenti e punto 6.6);
- l'insediamento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario (punto n. 7 ad esclusione dell'ultimo periodo);
- l'insediamento del commercio all'ingrosso (punto n. 8 limitatamente alla lettera a)).

Per quanto riguarda le condizioni per l'apertura e il trasferimento di sede delle grandi strutture di vendita al dettaglio, entro dodici mesi dall'approvazione di questa deliberazione o delle sue successive modifiche, le comunità e i comuni, nell'esercizio delle loro funzioni di pianificazione territoriale, si conformano ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti da questa deliberazione, adottando le varianti di adeguamento, anche mediante specifici piani stralcio del PTC secondo la procedura prevista dall'articolo 25 bis della legge urbanistica provinciale.

Fino alla data di adozione dei piani territoriali delle comunità, del piano territoriale del comune di Trento e del piano regolatore generale del comune di Rovereto che localizzano le aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita, e comunque non oltre il termine stabilito dall'articolo 13 comma 3 della legge provinciale sul commercio, per quanto riguarda l'apertura e il trasferimento di tali strutture, continuano ad applicarsi le relative disposizioni stabilite con l'allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011 e ss.mm..

A decorrere dalla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione di questa deliberazione tutti i procedimenti in corso connessi all'insediamento di esercizi commerciali, ivi compresi quelli relativi ai piani attuativi, già presentati prima della predetta data vengono conclusi nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento della loro presentazione.