

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

**NORME URBANISTICHE PER L'ADEGUAMENTO DEI PIANI
REGOLATORI GENERALI ALLA DISCIPLINA
DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE IN PROVINCIA DI TRENTO**

RELAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA alle norme tipo in materia di commercio.

Ai sensi dell'art. 4 della L.P. 08 maggio 2000, n. 4, "Disciplina dell'attività commerciale in provincia di Trento", è fatto obbligo ai comuni di verificare la conformità degli strumenti di pianificazione ai criteri di programmazione urbanistica delle attività commerciali.

Ai fini della periodicità biennale, le varianti di adeguamento dei piani regolatori generali seguono la stessa procedura delle varianti per opere pubbliche, mentre invece sono sottoposte normalmente al parere della Commissione urbanistica provinciale.

Fino all'adeguamento dei piani è sospeso il rilascio di concessioni edilizie e di autorizzazioni commerciali in contrasto con i criteri di programmazione urbanistica (deliberazione della Giunta provinciale n. 340, dd. 16 febbraio 2001 e s.m.).

La presente relazione ha lo scopo di illustrare una proposta di **norme tipo** elaborata dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento per l'adeguamento dei piani regolatori generali alla normativa provinciale in materia di commercio.

Norme principali di riferimento.

1. **Legge Provinciale** 08 maggio 2000, n. 4 "Disciplina dell'attività commerciale in provincia di Trento".
2. **Regolamento di esecuzione** della L.P. 08 maggio 2000, n. 4 emanato con D.P.G.P. n. 32-50/Leg. dd. 18 dicembre 2000 e s.m..
3. **Indirizzi generali** per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 339 dd. 16 febbraio 2001 e s.m..
4. **Criteri di programmazione urbanistica** del settore commerciale approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 340 dd. 16 febbraio 2001 e s.m..

Commento alle "norme tipo".

La proposta cui si riferisce la presente relazione ha lo scopo di interpretare con semplicità le recenti disposizioni in materia di commercio relativamente agli aspetti urbanistici. Il *testo tipo* si compone di cinque articoli che possono essere recepiti da qualsiasi comune con la sola avvertenza di omettere le parti che non fossero pertinenti alla realtà specifica del comune che intende adottare la proposta provinciale.

Le principali disposizioni urbanistiche sono contenute per la massima parte nell'allegato 1 della delibera della Giunta provinciale n. 340 dd. 16 febbraio 2001 e s.m..

A tale delibera giova ricorrere per eventuali precisazioni, definizioni, obiettivi, ecc. non contenuti nel presente testo.

Per adeguamento alla legge s'intende la predisposizione e l'integrazione delle norme di attuazione del piano regolatore generale in maniera da recepire, all'interno dello strumento urbanistico, le direttive in materia di commercio.

Tecnicamente si è ritenuto di proporre la formazione di un apposito "titolo" specifico da inserire nel testo della disciplina urbanistica, annessa al piano regolatore generale, dedicato alla "programmazione urbanistica del settore commerciale".

La collocazione del nuovo "titolo" nel testo della disciplina urbanistica vigente sarà la più consona a giudizio dell'Amministrazione comunale. La numerazione da 1 a 5 degli articoli che compongono le presenti *norme tipo* è meramente strumentale per una corretta lettura dei rimandi; va da sé pertanto che gli stessi articoli assumeranno la numerazione conseguente alla collocazione del "titolo" entro le norme di attuazione del piano regolatore generale.

Si precisa inoltre che le note a piè di pagina, riportate nel testo tipo, hanno la funzione di accompagnare l'estensore della variante di adeguamento e facilitare l'immediato riferimento alle norme legislative.

Art. 1 - Contenuti.

L'art. 1 è di carattere generale e valido per tutti i comuni. È appena il caso di far notare che, qualora nel comune non sia presente alcuna grande struttura di vendita e lo stesso non sia assegnatario di superficie per la realizzazione di grandi strutture di vendita (superiori a mq 1500), la valutazione di impatto ambientale è superflua e pertanto la lett. c) del comma 2 può essere omessa.

Art. 2 - Tipologia delle strutture distributive e degli insediamenti commerciali.

L'art. 2 trova il suo fondamento nell'art. 3 dei "criteri di programmazione" delib n. 340/2001 e s.m.. In particolare il piano regolatore deve definire la dimensione delle varie strutture di vendita a seconda che la popolazione del comune superi o meno i 10.000 abitanti.

Popolazione del comune	fino a 10.000 abitanti		oltre 10.000 abitanti	
esercizi di vicinato	da mq 0,00	a mq 100	da mq 0,00	a mq 150
medie strutture	da mq 100	a mq 400	da mq 150	a mq 800
grandi strutture	oltre mq 400		oltre mq 800	

Le grandi strutture di vendita si suddividono ulteriormente in tre dimensioni:

- grandi strutture di vendita di livello inferiore fino a mq 1500;
- grandi strutture di vendita di livello intermedio da mq 1500 a mq 3000;
- grandi strutture di vendita di livello superiore oltre mq 3000.

E' opportuno che le norme del piano regolatore definiscono tutte le tipologie sovraesposte (con riferimento alla classe dimensionale del comune), adottando integralmente l'art. 2. Tuttavia, si precisa che non tutti i comuni potranno insediare nuove grandi strutture di vendita, bensì solo quelli assegnatari del contingente stabilito dalla Giunta provinciale con la procedura della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 10 della delib n. 340/2001 e s.m..

Una particolarità di questo articolo è rappresentata dalle grandi strutture equiparate (comma 5, dell'art. 3 della delib n. 340/2001 e s.m. e comma 10, dell'art. 14 del regolamento di esecuzione) che dovranno rispettare i vincoli urbanistici delle grandi strutture, salvo che si trovino nei centri storici dove sono sempre ammesse.

Solo per i comuni con popolazione superiore a 3000 abitanti, oppure siano sede di comprensorio, il comma 5) dell'art. 2 delle *norme tipo* prevede la facoltà di deroga ai vincoli di cui sopra qualora le strutture equiparate siano previste nei piani regolatori attraverso una pianificazione subordinata e ricadano negli ambiti urbani consolidati o in zone produttive dismesse da recuperare. In definitiva il comma 5), dell'art. 2 di cui trattasi è superfluo nei casi in cui i comuni non abbiano il requisito della popolazione (3000 abitanti), o non siano capoluogo di comprensorio, oppure non intendano consentire la realizzazione di grandi strutture equiparate attraverso l'utilizzo della deroga di cui al comma 5).

Art. 3 - Zone compatibili con gli insediamenti commerciali.

Le disposizioni di questo articolo sono fondamentali per una traduzione semplice delle regole della nuova disciplina sul commercio in provincia di Trento.

La specifica materia della compatibilità delle destinazioni di area con gli insediamenti commerciali, è regolata dall'art. 5 della più volte citata delib n. 340/2001 e s.m..

In buona sostanza nell'art. 3 del testo tipo vanno elencate le aree di piano regolatore entro le quali è consentito l'insediamento di strutture commerciali, in funzione anche delle loro dimensioni.

- Esercizi di vicinato: questa tipologia di negozio è praticamente ammissibile ovunque nell'area urbana che è variamente definita dai piani regolatori. Si tratta pertanto di elencare le zone così come sono state definite dallo strumento urbanistico del comune, escludendo eventualmente quelle aree nelle quali l'Amministrazione non intende ammettere attività commerciali per non compromettere altre iniziative strategiche. Nell'area urbana si trovano zone variamente definite dai tanti comuni della provincia, ma le stesse hanno contenuti analoghi e pertanto non conviene in questa sede esprimere una completa elencazione delle zone compatibili in quanto lo spirito della norma appare facilmente intuibile.

Merita invece di essere specificato che il legislatore ha inteso proteggere le zone produttive da un utilizzo commerciale, ammettendo al loro interno esclusivamente la vendita dei prodotti fabbricati dalle aziende insediate.

Un'altra possibilità di realizzare esercizi di vicinato è data dalle aree miste. In questa fattispecie per aree miste s'intendono quelle zone destinate esclusivamente alle due sole attività produttiva e commerciale al dettaglio e non altro.

Nel caso di aree commerciali all'ingrosso o zone produttive nelle quali è ammessa l'attività commerciale all'ingrosso è consentito anche l'insediamento di esercizi di vicinato limitatamente però alla vendita dei prodotti elencati nell'art. 13, comma 5. del regolamento di esecuzione della legge.

Nelle zone per insediamenti agricoli e zootecnici sono ammessi esercizi di vicinato da parte dei produttori agricoli singoli o associati per la vendita diretta dei propri prodotti e loro accessori.

All'interno dei rifugi è consentita la vendita di prodotti ed accessori attinenti l'attività alpinistica ed escursionistica e di articoli per turisti.

- Medie strutture di vendita: questa tipologia di negozio è praticamente ammissibile laddove sono ammessi gli esercizi di vicinato con esclusione delle aree produttive.

- Grandi strutture di vendita: questa tipologia di negozio è ammessa solamente nelle aree commerciali specifiche che nel piano regolatore è opportuno definire mutuando la stessa definizione della normativa provinciale e cioè *zone commerciali specializzate e aree commerciali integrate*.

Tali aree sono individuate dal piano regolatore generale sulla base dell'assegnazione da parte della Giunta provinciale delle superfici contingentate. Le determinazioni della Giunta provinciale di cui trattasi sono state pubblicate con apposita delibera e tutte le Amministrazioni interessate ne sono a conoscenza. Si tratta quindi di individuare le aree commerciali specializzate oppure integrate, sulla cartografia del piano regolatore, opportunamente dimensionate a seconda del contingente assegnato dalla Giunta provinciale, del bacino d'utenza e di eventuali altre esigenze (ampliamenti, trasferimenti) tenuto conto dell'assetto complessivo del territorio con particolare riguardo alla viabilità, agli accessi, nonché all'impatto paesaggistico ed ambientale.

Giova ricordare che l'individuazione di tali aree deve avvenire secondo i criteri normativi e di localizzazione di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'art. 6, della delib. n. 340/2001 e s.m., volti al risparmio di territorio, alla funzionalità, alla tutela paesaggistica nonché ad un buon risultato architettonico.

Si fa notare altresì che le disposizioni provinciali non consentono nelle aree in parola una destinazione residenziale e pertanto anche le aree commerciali integrate sono finalizzate prevalentemente al commercio pur ammettendo al loro interno destinazioni direzionali, di servizio, culturali, sportive e ricreative. Il piano regolatore dovrà obbligatoriamente

prevedere per queste aree una pianificazione subordinata qualora la loro dimensione misuri singolarmente più di mq 10.000.

L'individuazione delle aree specializzate ed integrate non esclude l'esistenza o la nuova individuazione di zone commerciali "tradizionali" nelle quali sono consentiti insediamenti di esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, nonché il trasferimento e/o ampliamento di grandi strutture di vendita esistenti (comma 5.).

Il trasferimento e/o ampliamento di grandi strutture di vendita di livello inferiore è inoltre consentito nell'area urbana di cui all'art. 3, comma 2), lett. a).

In alternativa o in aggiunta all'istituzione delle zone commerciali specializzate o integrate, solo i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti (Arco, Pergine, Riva, Rovereto e Trento) e i centri di attrazione sovracomunale, possono prevedere appositi piani attuativi di parti di centro storico o in zone ad esso limitrofe allo scopo di favorire il riequilibrio dell'assetto complessivo della rete commerciale (art. 6, comma 9, della delib. n. 340/2001 e s.m.).

Le zone commerciali specializzate e le aree integrate possono naturalmente essere individuate anche in corrispondenza delle aree commerciali "tradizionali", eventualmente già presenti nel piano regolatore, previa puntuale verifica dei criteri di individuazione contenuti nelle disposizioni provinciali. Va da sé che l'utilizzo di queste aree, ai fini di insediare una grande struttura di vendita, non può avvenire se non previa conferma in sede di adeguamento del piano regolatore alla legge; a ciò può fare eccezione solo l'insediamento per trasferimento e/o ampliamento di una grande struttura di vendita come sopra già illustrato (comma 5).

Il comma 6 dell'art 3 consente in via eccezionale alle medie e grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli e motocicli, parti di ricambio ed accessori, di insediarsi anche nelle aree miste produttive e commerciali al dettaglio nonché nelle aree commerciali all'ingrosso e nelle zone produttive nelle quali è ammessa l'attività di commercio all'ingrosso a condizione che alle stesse sia connessa l'attività di assistenza, manutenzione e riparazione.

Infine, nello spirito degli indirizzi contenuti nelle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale, nonché della L.P. 01 agosto 2002, n. 11 inerente la disciplina dell'impresa artigiana nella Provincia autonoma di Trento, sembra opportuno ribadire l'assenza di vincoli per l'esercizio di vendita dei propri prodotti per le aziende insediate nelle aree produttive (art. 5, comma 8 dell'allegato alla delib. n. 340/2001).

Art. 4 – Dotazione di parcheggi pertinenziali per le strutture commerciali.

Ai fini commerciali, la materia è disciplinata dall'art. 11 dell'allegato 1 alla delibera n. 340/2001 e s.m. che contiene tra l'altro indirizzi e criteri per una corretta individuazione dei parcheggi cui va fatto specifico riferimento. Una buona dotazione di parcheggi per le strutture di vendita è indispensabile per un corretto funzionamento del traffico indotto dall'attività commerciale. In sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si suggerisce pertanto una attenta analisi delle necessità, fissando parametri adeguati senza limitarsi alla semplice applicazione, pur legittima, dei minimi stabiliti dalle norme. Sotto il profilo urbanistico, l'attività commerciale è una funzione tipicamente importante ai fini del parcheggio, tanto che il legislatore ha ritenuto opportuno applicare standards minimi differenziati a seconda delle tipologie di strutture commerciali, prevedendo parametri superiori per le grandi strutture rispetto a quelli vigenti (spazi di parcheggio delib. G.P. 1559, dd. 17 febb. 1992 e s.m.).

È appena il caso di ribadire che le disposizioni sulle quantità di parcheggio previste dalla normativa sul commercio prevalgono su quelle vigenti sopra citate.

La norma di riferimento, al fine di agevolare le iniziative tendenti al consolidamento della rete distributiva preesistente e di promuovere la riqualificazione delle zone centrali,

consente l'adozione di parametri inferiori a quelli di norma stabiliti, ma in ogni caso non inferiori alle disposizioni di cui alla delib. di G.P. n. 1559/1992 e s.m. che costituiscono sempre il minimo inderogabile, con riferimento alle zone prevalentemente residenziali saturate e di completamento e limitatamente agli interventi connessi all'ampliamento e/o trasferimento di esercizi e strutture di vendita esistenti.

I comuni classificati dalla predetta deliberazione come "Comuni ulteriori (Zone C)" possono ricorrere alla medesima riduzione con riferimento, oltre che alle zone di cui sopra, anche alle zone residenziali di nuova espansione.

Il comma 3 dell'art. 4 delle presenti *norme tipo* recepisce tale facoltà demandando al pianificatore la fissazione del parametro più consono. Va da sé che la riduzione è applicabile solo in seguito all'adeguamento dello strumento urbanistico alla legge, fatte le debite valutazioni ed analisi. E' evidente che la riduzione è applicabile anche in termini differenziati e quindi solo a determinate tipologie "alimentare – non alimentare – miste". A tal proposito si segnala che normalmente il settore alimentare o misto necessita di maggiori spazi di parcheggio rispetto al settore non alimentare.

Le modalità e i criteri applicativi dello standard di parcheggio è lo stesso che si applica nelle disposizioni provinciali che regolano la materia.

Art. 5 – Valutazione di impatto ambientale ed elementi costitutivi.

L'art. 5 richiama la necessità della valutazione d'impatto ambientale, qualora dovuta, per le grandi superfici di vendita.