



Comunità di Primiero
Provincia Autonoma di Trento

Piano Territoriale della Comunità di Primiero
Piano stralcio per il commercio

Norme di attuazione

Febbraio 2015

Indice generale

PREMESSA: Ambito di applicazione.....	1
Capo 1. Riferimenti normativi.....	2
Articolo 1. Classificazione commerciale.....	2
Articolo 2. Criteri generali d'insediabilità degli esercizi commerciali.....	2
Articolo 3. Tipologie commerciali e definizioni relative al Piano del Commercio.....	2
Capo 2. Norme cogenti.....	4
Articolo 4. Zone in cui è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita.....	4
Articolo 5. Insediamenti storici.....	4
Articolo 6. Previsioni del PTC, piani regolatori comunali e pianificazione attuativa.....	4
Articolo 7. Utilizzo di edifici esistenti e aree da bonificare.....	5
Articolo 8. Criteri per l'insediamento del commercio all'ingrosso.....	6
Capo 3. Azioni e indicazioni di piano.....	7
Articolo 9. Criteri di progettazione per i Piani regolatori generali.....	7

PREMESSA: Ambito di applicazione

Il Piano territoriale della comunità, come stabilito dall'art. 32, comma 3, delle norme di attuazione del PUP e dall'art. 21, comma 3, lettera j), della legge urbanistica provinciale n. 1/2008, localizza sul proprio territorio le grandi strutture di vendita al dettaglio e i centri commerciali.

Il presente Piano disciplina il settore commerciale dei comuni di: Canal San Bovo, Imer, Mezzano, Transacqua, Fiera di Primiero, Tonadico, Siror e Sagron Mis.

Capo 1. Riferimenti normativi

Articolo 1. *Classificazione commerciale*

- a) Le seguenti norme fanno riferimento alla legge provinciale in materia di commercio (L.P. 30 luglio 2010 n. 17, "*Disciplina dell'attività commerciale*", capo 1, sez. II) e alle conseguenti delibere attuative.
- b) Si rimanda ai Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (Delibera di Giunta provinciale 1339 del 1 luglio 2013, "*Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art. 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 - Disciplina dell'attività commerciale*") per le soglie dimensionali che definiscono gli esercizi di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita (GSV) e per tutto quanto non disciplinato dalle presenti norme.

Articolo 2. *Criteri generali d'insediabilità degli esercizi commerciali*

- a) La compatibilità tra parti urbane ed esercizi commerciali è stabilita in termini generali dalla legislazione provinciale, e in particolare dai sopraccitati Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.
- b) Il piano territoriale della Comunità, attraverso il presente piano stralcio del settore commerciale, per le parti di propria competenza, integra e precisa le norme e i criteri provinciali, localizza le zone in cui è possibile insediare le Grandi Strutture di Vendita, compresi i centri commerciali al dettaglio e fornisce le condizioni da rispettare per il loro insediamento.
- c) I criteri per l'insediabilità delle GSV possono essere articolati per ambiti diversi, in base a criteri di opportunità insediativa e paesaggistica, diversificando:
 - gli indici, i parametri e rapporti urbanistici;
 - i criteri insediativi per garantire la dovuta funzionalità (accessibilità, integrazione, viabilità, aree verdi, infrastrutture, etc.);
 - le prescrizioni formali, tipologico-costruttive, architettoniche e paesaggistiche per orientare la progettazione architettonica e garantire il corretto inserimento contestuale degli interventi.

Articolo 3. *Tipologie commerciali e definizioni relative al Piano del Commercio*

- 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 superficie 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 a 800 metri quadrati e fino a 10.000 metri quadrati nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e superiore a 1.500 metri quadrati fino a 10.000 metri quadrati negli altri comuni;
- 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 questo comma;
- 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.

Capo 2. Norme cogenti

Articolo 4. Zone in cui è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita

- a) Nuovi esercizi commerciali classificati come GSV (grandi strutture di vendita) sono ammessi nelle zone individuate dai piani regolatori generali (PRG) quali "insediamenti storici" e nelle zone in cui il piano territoriale della Comunità (PTC) ne consente l'insediamento.
- b) Al di fuori delle zone elencate ai commi precedenti, sono ammessi la permanenza delle GSV esistenti e il loro ampliamento nei limiti consentiti dalle leggi provinciali.

Articolo 5. Insediamenti storici

- a) L'insediamento di nuove GSV all'interno delle zone definite "insediamenti storici" dai PRG è soggetto per i soli aspetti urbanistici e edilizi alla disciplina di zona e al rispetto dei vincoli a protezione del patrimonio storico-culturale e delle disposizioni di cui al punto 2 "Esercizi commerciali negli insediamenti storici individuati dal PRG" dell'allegato 1 alla Delibera G.P. 1339/2013.
- b) Nelle norme delle zone classificate dai P.R.G. come "insediamenti storici" non sono ammesse restrizioni agli insediamenti commerciali che non derivino da motivazioni di opportunità e compatibilità urbanistica.

Articolo 6. Previsioni del PTC, piani regolatori comunali e pianificazione attuativa

- a) Il piano territoriale della comunità attraverso il presente piano stralcio del settore commerciale, individua le aree idonee alla localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio.
- b) I comuni, ai sensi dell'art. 28, comma 1 della L.P. n. 1/2008, adeguano il piano regolatore generale entro il termine di 2 anni dalla data di approvazione del Piano stralcio del PTC.
- c) Con l'approvazione del PTC la localizzazione delle grandi strutture di vendita determina l'effetto conformativo delle relative previsioni, in deroga alle previsioni, vigenti ed adottate, dei PRG dei comuni interessati.
- d) 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, soggetto ad approvazione del comune competente entro il termine di 12 mesi. Il termine decorre dalla presentazione da parte del privato interessato della proposta di piano attuativo al comune.
- e) Se il comune non provvede all'approvazione del piano attuativo entro i termini indicati 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.
- f) I piani attuativi obbligatori per l'insediamento delle GSV sono soggetti all'acquisizione

dell'autorizzazione paesaggistica o del parere sulla qualità architettonica rilasciato dalla competente CPC.

- g) I piani attuativi sono redatti nel rispetto dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (Delibera di Giunta provinciale 1339 del 1 luglio 2013, "*Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art. 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 - Disciplina dell'attività commerciale*")
- h) L'approvazione del piano attuativo ha effetto di variante al PRG ai sensi dall'articolo 38, comma 5, della legge urbanistica provinciale.
- i) Sono annullate le norme di zona dei PRG che ammettono centri commerciali o GSV al di fuori delle zone dove il PTC ne consente l'insediamento.

Articolo 7. Utilizzo di edifici esistenti e aree da bonificare

- a) Le opere di ristrutturazione, ampliamento e sostituzione edilizia degli edifici esistenti all'interno delle zone individuate dal PTC che contengono GSV sono soggette a pianificazione attuativa nel rispetto della disciplina urbanistica stabilita dal PTC e dai PRG.
- b) Rientrano in tale obbligo anche gli incrementi consentiti dalla legge provinciale sul commercio (L.P. 17/2010, art. 9 e 10), quando la superficie finale eccede la soglia delle GSV.
- c) il Consiglio comunale può disporre la deroga ai parametri quantitativi di cui ai punti 6.2 e 6.3 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (parametri edilizi e parcheggi pertinenziali) subordinatamente all'approvazione di un piano attuativo finalizzato a definire gli interventi di riqualificazione urbanistica e le misure compensative a sostegno dell'interesse pubblico dell'iniziativa e nel rispetto di quanto previsto al Capo 3 del presente piano stralcio.
- d) Nei casi di 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, il Consiglio comunale può disporre la deroga ai parametri quantitativi relativi ai parcheggi pertinenziali secondo i termini e le condizioni stabiliti rispettivamente dall'articolo 9, comma 3 e dall'articolo 10 comma 4 della legge medesima e nel rispetto di quanto previsto al Capo 3 del presente piano stralcio. Per le fattispecie di ampliamento di tali esercizi commerciali, si prescinde dalla preventiva localizzazione delle aree da parte della Comunità. L'intervento deve in ogni caso assicurare:
 - la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso un intervento organico sotto il profilo tipologico e architettonico;
 - 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 30 della legge urbanistica provinciale, al fine di assicurare un equilibrato contemperamento degli interessi;
 - 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;
 - deve essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico a disposizione della clientela, fermo restando quanto previsto dal D.M. 236/1989;

- gli spazi a parcheggio possono essere ridotti di un terzo rispetto a quanto previsto nel caso di nuove strutture.
- e) Il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate, equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.

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

- a) Sono demandati ai PRG comunali la localizzazione e la disciplina delle aree da destinare all'insediamento del commercio all'ingrosso.
- b) Per individuare le aree per l'insediamento di strutture finalizzate alle attività di commercio all'ingrosso i PRG dovranno seguire i Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla Delibera di Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e le indicazioni del presente piano stralcio.

Capo 3. Azioni e indicazioni di piano

Articolo 9. Criteri di progettazione per i Piani regolatori generali

Le “Azioni e indicazioni” per la pianificazione commerciale dei comuni sono contenute nella sezione 4 della Relazione illustrativa.