



COMUNITA' ALTO GARDA E LEDRO PIANO TERRITORIALE DELLA COMUNITA'

**PIANO STRALCIO IN MATERIA DI PROGRAMMAZIONE
URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**
art. 25 bis, comma 1 bis l.p.4 marzo 2008, n.1

NORME TECNICHE

Riva del Garda, maggio 2015

arch. Gianfranco Zolin
Responsabile del Servizio Pianificazione
Comunità Alto Garda e Ledro

INDICE

ART. 1 Normativa di riferimento

ART. 2 Tipologie commerciali

ART. 3 Previsioni del Piano Stralcio in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale

ART. 4 Grandi strutture di vendita negli insediamenti storici urbani

ART. 5 Disposizioni di indirizzo per la valorizzazione delle aree pedonali

ART. 6 Ampliamento delle medie e grandi strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale

ART. 7 Interventi di demolizione e ricostruzione

ART. 8 Vendita prodotti da parte imprenditori agricoli

ART. 9 Criteri per l'insediamento del commercio all'ingrosso

ART. 1
NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Le presenti disposizioni costituiscono adeguamento della disciplina urbanistica del Piano Territoriale della Comunità (PTC) alla normativa provinciale in materia di commercio ai sensi della legge provinciale 4 marzo 2008, n.1 "*Stralci del piano territoriale delle comunità*" e della legge provinciale 30 luglio 2010 n.17 "*Disciplina dell'attività commerciale*" nonché alle relative disposizioni attuative stabilite con deliberazione della Giunta provinciale n.1339 del 01 luglio 2013 "*criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale*".
2. Qualora le disposizioni normative richiamate dovessero subire delle modifiche, l'adeguamento avverrà d'ufficio senza necessità di adottare alcuna variante d'adeguamento.

ART. 2
TIPOLOGIE COMMERCIALI

1. Per i fini di cui alla presente disciplina, le definizioni degli esercizi di vendita sono descritte nei criteri di programmazione urbanistica di settore commerciale (D.G.P. n.1339/2013) e s.m.i.. Ulteriori specificazioni sono contenute nel Decreto del Presidente della Provincia 23 aprile 2013 n.6-108/Leg. e ss.mm.. In particolare si intende:
 - 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) 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;
 - c) 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;
 - d) grandi strutture di vendita (GSV): gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 10.000 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti (Dro, Drena, Nago Torbole, Ledro, Tenno) e superiore a 1.500 mq fino a 10.000 mq negli altri comuni (Arco e Riva del Garda);
 - e) centro commerciale al dettaglio (CC): 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) ai fini delle presenti disposizioni, il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate, equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.

ART. 3

PREVISIONI DEL PIANO STRALCIO IN MATERIA DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

1. Il Piano Stralcio della Comunità, non individua nuove aree e/o nuove iniziative per la localizzazione di grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali e del commercio all'ingrosso, salvo l'applicazione delle disposizioni transitorie stabilite dalle norme provinciali.

ART. 4

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA NEGLI INSEDIAMENTI STORICI URBANI

1. Negli insediamenti storici urbani, individuati all'interno della perimetrazione cartografica dei piani regolatori generali, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, quindi anche di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio.

2. L'insediamento delle grandi strutture di vendita e di centri commerciali nell'ambito degli edifici soggetti alla categoria del restauro e di quelli vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", è subordinato alla presentazione di uno specifico studio che illustri gli impatti diretti, indiretti ed indotti, sia quelli ambientali che tecnico realizzativi determinati dall'intervento. Per quanto attiene alla dotazione di spazi parcheggio, il rispetto dei parametri igienico sanitari, l'accessibilità alle persone disabili ed eventuali deroghe valgono le disposizioni dei PRG e le disposizioni di cui al punto 2 "*Esercizi commerciali negli insediamenti storici individuati dai PRG*" allegato n.1 della Delibera della Giunta provinciale 1339/2013.

3. Nelle altre aree è ammessa la permanenza e l'ampliamento delle grandi strutture di vendita esistenti nei limiti consentiti dalla normativa provinciale.

ART. 5

DISPOSIZIONI DI INDIRIZZO PER LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE PEDONALI

1. Al fine di promuovere interventi di ricucitura urbanistica del tessuto edilizio attiguo ai centri storici finalizzati ad una valorizzazione architettonica e orientati a favorire e dare impulso ad iniziative di riqualificazione per aree che presentano caratteri urbanistici omogenei con il centro storico stesso, ovvero nelle aree individuate all'interno della perimetrazione cartografica dei piani regolatori generali come "aree pedonali"(*), i comuni possono ammettere l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita nei piani terra e nei livelli superiori degli edifici, anche di nuova costruzione esistenti.

2. Per quanto attiene alla dotazione di spazi parcheggio si applicano le eventuali esenzioni stabilite dall'articolo 9 dell'allegato n.3 della deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 03 settembre 2010. In relazione al rispetto dei parametri igienico sanitari, l'accessibilità alle persone disabili e parametri edilizi valgono le disposizioni dei PRG e le disposizioni di cui al punto 3 dell'allegato n.1 alla deliberazione della Giunta provinciale n.1339 del 01 luglio 2013 connesse ad eventuali deroghe.

ART. 6

AMPLIAMENTO DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA DIMENSIONALE

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 medesima legge; in tali casi si applicano le disposizioni di cui ai punti 6.3 e 6.4 della delibera G.P. d.d. 01.07.2013 n.1339 e si prescinde dalla preventiva localizzazione da parte della Comunità.

ART. 7

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1 Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti destinati ad attività commerciale devono essere rispettate le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti e tendere alla certificazione Leed;

2 Gli edifici sottoposti a interventi di demolizione e ricostruzione destinati ad attività commerciale devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30 per cento dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento.

3 Le coperture piane degli edifici derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzate con sistemazioni a verde, in alternativa è possibile utilizzare le superfici di copertura per la captazione energetica solare.

ART. 8

VENDITA PRODOTTI DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI

Nel territorio della Comunità sono ammesse attività di vendita dei prodotti agricoli nel rispetto del Piano urbanistico provinciale e nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile (*“Imprenditore agricolo”*) e dal Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e ss.mm. (*“Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art.7 legge 5 marzo 2001”*).

ART. 9

CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. Il piano stralcio non procede direttamente alla localizzazione delle aree da destinare all'insediamento del commercio all'ingrosso, materia che viene demandata ai piani regolatori generali nel rispetto dei seguenti criteri generali:

- 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'eventuale individuazione, attraverso i piani regolatori generali, 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) i piani regolatori generali dei comuni possono prevedere 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.

NOTE

(*) corrisponde ai “Percorsi pedonali” della legenda standard della PAT per PRG – cod.F447_P.