



Piano territoriale della
Comunità della Valle dei Laghi

Piano stralcio del commercio

Norme d'attuazione

SOMMARIO

Capo 1.	Riferimenti normativi	1
Articolo 1.	Classificazione commerciale	1
Articolo 2.	Criteri generali d'insediabilità degli esercizi commerciali	1
Capo 2.	Norme cogenti	2
Articolo 3.	Zone in cui è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita	2
Articolo 4.	Insediamenti storici	2
Articolo 5.	Zone multifunzionali compatibili con le GSV	2
Articolo 6.	Previsioni del PTC , piani regolatori comunali e pianificazione attuativa	2
Articolo 7.	Trasformazione delle GSV esistenti	3
Articolo 8.	Condizioni particolari per l'insediamento delle GSV	3
Capo 3.	Criteri orientanti	4
Articolo 9.	Armonizzazione delle norme tecniche d'attuazione dei PRG	4
Articolo 10.	Zone multifunzionali all'interno delle zone produttive di livello locale	4
Articolo 11.	Condizioni particolari per l'insediamento di attività commerciali all'interno delle zone produttive di livello locale	4

Capo 1. Riferimenti normativi

Articolo 1. Classificazione commerciale

1. Le seguenti norme fanno riferimento alla legge provinciale sul commercio (LP 30 luglio 2010 n. 17, "Disciplina dell'attività commerciale", capo 1, sez. II) e alle conseguenti delibere attuative.
2. 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 previsti dall'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).¹

Articolo 2. Criteri generali d'insediabilità degli esercizi commerciali

1. La compatibilità tra parti urbane ed esercizi commerciali è stabilita in termini generali dalla legislazione provinciale, e in particolare dai Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, cui si rimanda per quanto non disciplinato dalle seguenti norme.
2. Il piano territoriale della Comunità provvede, per le parti di propria competenza, a integrare e precisare le norme provinciali, stabilendo le zone in cui è possibile insediare le GSV e le condizioni da rispettare nel loro insediamento.
3. I criteri per l'insediabilità delle GSV possono essere articolati dai PRG per ambiti diversi, in base a criteri di opportunità urbanistica, diversificando:
 - gli indici relativi alle principali grandezze urbanistiche e ai loro rapporti;
 - i criteri insediativi relativi all'allineamento degli edifici e al loro rapporto con lo spazio pubblico e la rete viaria;
 - le prescrizioni tipologiche per orientare la progettazione architettonica;
 - i rapporti massimi e minimi tra le superfici utili lorde assegnabili alle diverse funzioni;
 - le merci di cui, per opportunità urbanistica, è ammessa o esclusa la vendita.

¹ Attualmente, sono considerati GSV gli esercizi commerciali con superficie netta di vendita superiore a 800 m².

Capo 2. Norme cogenti

Articolo 3. Zone in cui è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita

1. Nuovi esercizi commerciali classificati come GSV (grandi superfici di vendita) sono ammessi nelle zone dei piani regolatori generali (PRG) definite "insediamenti storici" e nelle zone in cui il piano territoriale della Comunità (PTC) ne consente l'insediamento.
2. 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 4. Insediamenti storici

1. L'insediamento di nuove GSV all'interno delle zone definite "insediamenti storici" dai PRG è soggetto per i soli aspetti urbanistici ed edilizi alla disciplina di zona e al rispetto dei vincoli a protezione del patrimonio storico-culturale.

Articolo 5. Zone multifunzionali compatibili con le GSV

1. L'insediamento di nuove GSV nelle zone multifunzionali compatibili delimitate dal PTC all'interno delle zone urbane è soggetto a pianificazione attuativa nel rispetto degli indirizzi del PTC e dell'eventuale disciplina urbanistica definita dal PRG.
2. La disciplina urbanistica di tali zone è definita dal piano attuativo o dal PRG per mezzo dei seguenti parametri:
 - quote massime della superficie utile lorda complessiva destinabili al commercio, alle funzioni terziarie non commerciali e residenziali;
 - numero e collocazione dei piani destinabili al commercio;
 - tipo dei percorsi commerciali (marciapiede fronte strada, portico, galleria ecc.);
 - dimensionamento e caratteristiche della dotazione infrastrutturale (geometria e caratteri delle strade e delle loro componenti - inclusi marciapiedi, siepi e alberature; tipo di parcheggio - in superficie, interrato, multipiano);
 - quote della superficie fondiaria o territoriale da riservare al verde o a funzioni di pubblico interesse.
3. Le zone delimitate dal PTC possono essere suddivise dal piano attuativo o dal PRG in ambiti disciplinati da parametri diversi e particolari, in relazione al contesto urbano e agli obiettivi urbanistici generali.

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

1. La zonizzazione commerciale del PTC integra e non sostituisce la disciplina di zona dei piani regolatori generali (PRG) per gli aspetti che non riguardano le attività commerciali.
2. Eventuali incompatibilità tra le prescrizioni del PTC e la disciplina di zona dei PRG sono risolte con l'aggiornamento dei PRG entro 12 mesi.
3. I piani attuativi obbligatori per l'insediamento delle GSV sono redatti nel rispetto delle prescrizioni tipologiche della carta di regola del territorio.
4. Il parere obbligatorio della Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità (CTC) sui piani attuativi per l'insediamento della GSV ha carattere vincolante.

Articolo 7. Trasformazione delle GSV esistenti

1. All'interno delle zone individuate dal PTC, le opere di ristrutturazione, ampliamento e sostituzione edilizia degli edifici esistenti che contengono GSV sono soggette a pianificazione attuativa nel rispetto della disciplina urbanistica stabilita dal PTC e dai PRG.
2. Rientrano in tale obbligo anche gli incrementi consentiti dalla legge provinciale sul commercio (LP 17/2010, articoli 9 e 10), quando la superficie finale eccede la soglia delle GSV.

Articolo 8. Condizioni particolari per l'insediamento delle GSV

1. Il piano attuativo della zona compatibile con le GSV a Vezzano è soggetto al rispetto dei seguenti vincoli:
 - superficie utile lorda a destinazione commerciale inferiore al 40 per cento della superficie utile lorda complessiva;
 - ridefinizione della quota del terreno urbanizzato, pari almeno alla quota stradale;
 - allineamento del fronte edificato su via Roma, parallelo all'asse stradale, articolato in segmenti di ridotta estensione;
 - articolazione dell'insediamento in edifici singolarmente configurati, tra loro interconnessi da percorsi pedonali protetti;
 - eliminazione dei parcheggi fronte strada;
 - articolazione delle altezze degli edifici decrescente in funzione della transizione verso lo spazio aperto;
 - integrazione progettuale tra percorsi, superfici verdi e parcheggi nella parte posteriore.
2. Il piano attuativo della zona compatibile con le GSV nella parte nord della località Sarche di Calavino (via Toblino) è soggetto al rispetto dei seguenti vincoli:
 - riqualificazione dello spazio tra strada ed edifici con l'eliminazione dei parcheggi fronte strada;
 - riprogettazione dei fronti su via Toblino, con corpi di fabbrica paralleli alla strada, edificati sulla quota attuale del terreno;
 - riprogettazione dello spazio posteriore su via Giardini, con percorsi pedonali integrati con gli spazi verdi che favoriscano il collegamento con la piazza Cason Ros e l'adiacente giardino;
 - integrazione delle attività commerciali con servizi di promozione delle produzioni locali.
3. Il piano attuativo della zona compatibile con le GSV nella parte sud della località Sarche di Calavino (via Garda) è soggetto al rispetto dei seguenti vincoli:
 - ridefinizione della quota del terreno urbanizzato, pari almeno alla quota stradale;
 - riqualificazione dello spazio tra strada ed edifici con l'eliminazione dei parcheggi fronte strada;
 - riprogettazione del fronte edificato su via Garda, articolato in segmenti di ridotta estensione;
 - collegamento con la piazza Cason Ros e l'adiacente giardino per mezzo di percorsi pedonali integrati con gli spazi verdi;
 - integrazione delle attività commerciali con servizi di promozione del turismo.

Capo 3. Criteri orientanti

Articolo 9. Armonizzazione delle norme tecniche d'attuazione dei PRG

1. Nelle norme delle zone classificate dai PRG come "insediamenti storici" non sono ammesse restrizioni agli insediamenti commerciali che non derivino da motivazioni di opportunità urbanistica.
2. Nei PRG, le zonizzazioni commerciali esistenti sono ridefinite come zone terziarie multifunzionali; non sono ammesse zone a esclusiva destinazione commerciale.
3. 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.
4. Nelle norme di zona dei PRG, gli indici urbanistici e i parametri edilizi delle zone terziarie multifunzionali sono espressi in superfici e non in volumi.

Articolo 10. Zone multifunzionali all'interno delle zone produttive di livello locale

1. Le zone multifunzionali all'interno delle zone produttive di livello locale accolgono le attività commerciali complementari alle attività in esse insediabili o presenti nel territorio circostante. Esse possono inoltre accogliere le attività commerciali il cui insediamento non è opportuno nelle altre zone urbane a causa della movimentazione di merci ingombranti, o non è economicamente sostenibile per il rapporto ridotto tra valore delle merci e superficie di vendita.
2. Nelle zone multifunzionali all'interno delle zone produttive di livello locale è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali, sotto la soglia delle GSV, per la vendita delle seguenti merci:
 - mezzi di trasporto (autoveicoli, motoveicoli, ciclomotori, cicli, rimorchi ecc.);
 - materiali, macchine e componenti per l'agricoltura, l'industria, l'edilizia;
 - materiali e componenti per gli impianti elettrici, termici e idraulici;
 - arredi;
 - ferramenta e utensili;
 - legnami e derivati;
 - giardinaggio;
 - ricambi e accessori per le merci ammesse.
3. L'insediamento di attività commerciali nelle zone produttive di livello provinciale è subordinato al loro declassamento a zone produttive di rilevanza locale e alla loro successiva individuazione nei PRG come zone con carattere multifunzionale nelle quali è ammessa l'attività commerciale al dettaglio.

Articolo 11. Condizioni particolari per l'insediamento di attività commerciali all'interno delle zone produttive di livello locale

1. Nella zona multifunzionale all'interno delle zone produttive di livello locale nel Comune di Cavedine è ammessa la vendita delle sole merci seguenti:
 - materiali, macchine e componenti per l'agricoltura e il giardinaggio;
 - prodotti agricoli e agroalimentari legati alla filiera locale.