

COMUNICATO n. 2469 del 06/10/2015

Decisione della Giunta su proposta del vicepresidente Alessandro Olivi

COMMERCIO: MENO VINCOLI PER CHI RIUTILIZZA E RIQUALIFICA IMMOBILI E AREE DISMESSE

Risparmio di territorio non urbanizzato e limite al consumo di suolo: sono questi i principi e gli obiettivi fondamentali e qualificanti che da anni si è posta la legge provinciale sul commercio del 2010 ed in particolare i criteri di pianificazione urbanistica per l'insediamento di strutture di vendita al dettaglio. Oggi, su proposta del vicepresidente della Provincia autonoma di Trento Alessandro Olivi, la Giunta provinciale ha approvato un ulteriore tassello che rafforza e rende più incisivi questi principi: i progetti per il recupero e la riqualificazione di edifici dismessi finalizzati ad insediare strutture di vendita potranno contare su strumenti ed opportunità più forti ed incentivanti per quanto riguarda in particolare interventi come le dotazioni di parcheggi e le percentuali delle aree a verde.

"Le Comunità hanno sostanzialmente concluso il percorso avviato con la Provincia per l'individuazione delle nuove aree in cui si possono realizzare le nuove aree commerciali. L'esito di questo processo - sottolinea con soddisfazione il vicepresidente della Provincia e assessore allo sviluppo economico Alessandro Olivi - è molto positivo perché laddove si è scelto di andare a sviluppare nuovi attrattori commerciali nella quasi totalità delle ipotesi si è scelto di intervenire sul patrimonio edilizio già esistente, quindi senza erodere nuovo territorio. Si tratta spesso di immobili da tempo dismessi, che in questo modo verranno finalmente riqualificati. Abbiamo pensato quindi di premiare queste scelte attribuendo ad esse standard urbanistici meno vincolanti di quelli previsti come regola generale per quanto riguarda opere che impattano sul territorio aperto. Questi vincoli saranno meno onerosi e stringenti e terranno conto del valore aggiunto generato dalla riqualificazione dell'immobile".

Ai comuni viene affidato di conseguenza in questi casi un ampio margine di decisione per quanto riguarda le deroghe, che interessano in particolare parcheggi, aree a verde, rapporto fra superficie coperta e totale. Tutto questo confermando al tempo stesso l'obiettivo di realizzare nuove e più moderne proposte di format commerciale, che offrano non solo commercio in senso stretto ma servizi ed attività complementari e di interesse pubblico e collettivo.

-

E', dunque, una doppia occasione quella che i Comuni, dopo la localizzazione da parte delle Comunità delle aree idonee per l'insediamento di grandi strutture di vendita, hanno a disposizione: da una parte la possibilità di recuperare edifici che risultano inutilizzati e dismessi, molte volte anche degradati ed abbandonati assieme alle aree che li circondano, dall'altra di incidere direttamente, attraverso l'obbligatoria approvazione di un piano attuativo soggetto a convenzione, anche sulle soluzioni progettuali del recupero dei volumi

esistenti.

Ora l'iniziativa passa dunque ai Comuni: spetta a loro infatti cogliere queste nuove opportunità e trasformarle in valore aggiunto per l'intero territorio e la collettività.

Vediamo in sintesi alcuni dettagli della delibera approvata oggi dalla Giunta provinciale.

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita, si introducono due modifiche:

1. per l'attivazione di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq 500 da insediare in zone miste, si consente ai Comuni di derogare, attraverso l'approvazione da parte del consiglio comunale di un apposito piano attuativo soggetto a convenzione, ai parcheggi pertinenziali (ed in ogni caso rispettando almeno il 0,5 mq per ogni mq di superficie di vendita), alla quota sistemata a verde, al rapporto tra superficie di vendita e superficie del lotto ed al rapporto dell'indice di copertura. Le deroghe non sono previste come automatiche con la modifica della delibera provinciale ma sono rimesse alla decisione del Consiglio comunale che ne valuta le motivazioni.

2. si sistema una disposizione dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita in modo da evitare, come già previsto per le grandi, che sia possibile attivare una media struttura di vendita del settore non alimentare con standard parcheggio mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita per poi variare il settore merceologico in alimentare per il quale è previsto un maggior numero di parcheggi (mq. 1,0 per ogni mq di superficie di vendita). L'operazione, cioè passare dal settore non alimentare a quello alimentare/misto, sarà possibile solo se verrà rispettato lo standard maggiore previsto per detto ultimo settore merceologico.

Per quanto riguarda le grandi strutture di vendita, si modificano le disposizioni che riguardano, attualmente, il riutilizzo di edifici esistenti per definire con maggiore precisione il concetto ed il principio e riferirsi al "riutilizzo di edifici dismessi". In particolare si stabilisce che il Comune, attraverso l'approvazione di apposito piano attuativo che contenga anche le misure compensative, possa derogare ai parametri dei parcheggi, al numero dei parcheggi interrati, alla percentuale di area da destinare a verde ed al rapporto di copertura nei seguenti casi:

1. deve trattarsi di edifici dismessi da sottoporre ad interventi organici di riqualificazione;
2. la zona dove sono insediati tali edifici deve essere preventivamente localizzata da parte delle Comunità e dei Comuni di Trento e Rovereto quale idonea all'insediamento di nuove grandi strutture di vendita;
3. deve trattarsi in modo esclusivo di riqualificazione di volumi esistenti (risultante anche dalla somma di più volumi) di edifici dismessi sull'area; eventuali volumi aggiuntivi, non possono essere oggetto di deroghe;
4. Viene fatta salva la possibilità per gli edifici già localizzati di continuare ad applicare le disposizioni precedenti (edifici esistenti anche se non dismessi);

vengono contestualmente fissati i seguenti limiti:

1. è ammessa la deroga del numero dei parcheggi e dell'area da destinare a verde nella misura di 1/3;
2. qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tali parametri ridotti, è ammessa una riduzione di un ulteriore terzo fermo restando che deve essere garantito il limite minimo di parcheggi di mq 1 per ogni mq di superficie di vendita;
3. può essere ridotto, fino all'azzeramento, l'obbligo di realizzare i parcheggi interrati nella misura del 40% dei totali in locali interrati, con realizzazione di tutti i parcheggi in superficie;
4. può essere aumentato il parametro fra la superficie coperta edificata e la superficie del lotto (stabilito al 50%);
5. non può essere oggetto di deroga il rapporto fra superficie di vendita e superficie del lotto.

-

()