



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

RAFFRONTO

Piano territoriale di Comunità

Piano stralcio del settore commerciale



GRUPPO DI LAVORO:

arch. *Andrea Piccioni*

ing. *Federica Boratti*

dott.ssa *Fabrizia Scordamaglia*



INDICE

PREMESSA: Ambito di applicazione	4
---	----------

1° CAPITOLO

RIFERIMENTO NORMATIVI

Articolo 1. Classificazione commerciale	6
Articolo 2. Criteri generali d'insediabilità degli esercizi commerciali	6
Articolo 3. Tipologie commerciali e definizioni relative al Piano del Commercio	7

2° CAPITOLO

NORME COGENTI

Articolo 4. Zone in cui è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita	9
Articolo 5. Insediamenti storici	9
Articolo 6. Previsioni del PTC, piani regolatori comunali e pianificazione attuativa	9

3° CAPITOLO

CRITERI ORIENTANTI

Articolo 7. Armonizzazione delle norme tecniche d'attuazione dei PRG	12
Articolo 8. Condizioni particolari per l'insediamento delle GSV	12
1. <i>Contenuti della pianificazione attuativa</i>	12
2. <i>Parametri edilizi</i>	13
3. <i>Parcheggi pertinenziali</i>	13
4. <i>Servizi a disposizione della clientela</i>	14
5. <i>Integrazioni delle funzioni</i>	15
6. <i>Disposizioni particolari per la GSV individuata all'interno delle zone "miste produttive e commerciali" del p.r.g. di Avio (P.A. n. 1)</i>	15
7. <i>Disposizioni particolari per la GSV individuata all'interno dell'area destinata a "zona commerciale e alberghiera" e "produttiva del settore secondario di interesse locale a carattere multifunzionale" rispettivamente della vigente e adottata strumentazione urbanistica del comune di Ala (P.A. n. 2)</i>	16
Articolo 9. Criteri per l'insediamento del commercio all'ingrosso	17
Articolo 10. Criteri specifici nel caso di utilizzo di edifici esistenti e aree da bonificare	18

PREMESSA

Ambito di applicazione

La localizzazione delle **grandi strutture di vendita al dettaglio** (GSV) compresi i centri commerciali, è condotta dal Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (Piano stralcio in materia di commercio), come stabilito dall'articolo 32 , comma 3, delle norme di attuazione del PUP e dall'articolo 21, comma 3, lettera j), della legge urbanistica provinciale n 1/2008 e ss.mm..

Il Piano disciplina il settore commerciale dei comuni di ***Ala, Avio, Brentonico, Mori, Ronzo-Chienis, Besenello, Calliano, Isera, Nogaredo, Nomi, Pomarolo, Terragnolo, Trambileno, Vallarsa, Villa Lagarina e Volano.***

Ai sensi dell'art. 146 bis della L.P. 1/2008 il comune di Rovereto pianifica in maniera autonoma il settore commerciale attraverso il piano regolatore generale.



1° CAPITOLO

~~2014~~

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 specificato nelle presenti norme.

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

La compatibilità tra parti urbane ed esercizi commerciali è stabilita in termini generali dalla legislazione provinciale, e in particolare dai sopracitati Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

Il piano territoriale della Comunità, 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.

Coerentemente con le indicazioni provinciali in materia, i criteri per l'insediabilità delle GSV possono essere articolati per ambiti diversi, in base a criteri di opportunità insediativa e paesaggistica, diversificando ad esempio:

- 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) **"grandi strutture di vendita"**: gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superfici 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;
- b) **"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;
- 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) **"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.
- e) il **trasferimento** di strutture di vendita al dettaglio già attivate, equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.



2° CAPITOLO

2014

NORME COGENTI

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

- a) Nuovi esercizi commerciali classificati come GSV (grandi superfici di vendita) sono ammessi nelle zone individuate dai piani regolatori generali (PRG) quali "insediamenti storici" e nelle zone specificatamente individuate dal piano territoriale della Comunità di cui alle tavole n.1, n. 2, n. 5, n. 1.11 e n. 1.13, del presente Piano stralcio.
- 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.
- c) E' ammessa l'attivazione delle strutture commerciali "equiparate" già contemplate dai p.r.g. all'interno di piani attuativi, secondo le procedure definite dalla norma transitoria di settore.

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.

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

- a) Il piano territoriale della comunità individua, nel rispetto degli indirizzi definiti in merito nell'ambito dell'accordo quadro di programma stipulato con i comuni, ai sensi dell'articolo 22 della legge urbanistica provinciale, le aree idonee alla localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, anche mediante la definizione delle relative regole insediative e degli indici edilizi di riferimento. In seguito all'approvazione del PTC la localizzazione delle grandi strutture di vendita determina l'effetto conformativo delle relative previsioni, anche in deroga alle previsioni, vigenti ed adottate, dei PRG dei comuni interessati.

- b) 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 stabilito dal PTC.
- c) Fermo restando l'effetto conformativo della localizzazione, il piano territoriale della comunità può tuttavia prevedere che la definizione delle regole insediative è effettuata dal piano attuativo soggetto all'approvazione del comune, anche, ove occorra, con effetto di variante al P.R.G., ai sensi di quanto previsto dall'articolo 38, comma 5, della legge urbanistica provinciale.
- d) Se il comune non provvede all'approvazione del piano attuativo entro i termini stabiliti 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.
- e) I piani attuativi obbligatori per l'insediamento delle GSV sono redatti nel rispetto delle prescrizioni tipologiche della carta di regola del territorio e sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica o del parere sulla qualità architettonica rilasciato dalla competente CPC.
- f) Ai sensi dell'art. 28, comma 1 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1, i comuni adeguano il piano regolatore generale entro il termine di 2 anni dalla data di approvazione del Piano stralcio del PTC.



3° CAPITOLO

2014

CRITERI ORIENTANTI

ARTICOLO 7. *Armonizzazione delle norme tecniche d'attuazione dei PRG*

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 8. *Condizioni particolari per l'insediamento delle GSV***1. Contenuti della pianificazione attuativa**

Il piano attuativo deve approfondire gli interventi edificatori e infrastrutturali previsti sotto il profilo della coerenza insediativa e paesaggistica, assicurando il rispetto delle seguenti condizioni e criteri:

- a) al fine di conseguire la qualificazione urbana e architettonica dei nuovi insediamenti e la coerenza con gli obiettivi di valorizzazione dei contesti paesaggistici, sono previste rispettivamente soluzioni tipologiche e formali in ordine ai manufatti edilizi e alla scelta dei materiali nonché forme opportune di sistemazione delle aree aperte e delle aree a parcheggio per la creazione di spazi di relazione;
- b) sostenibilità ambientale dei manufatti edilizi attraverso il perseguimento di tipologie edilizie e scelte tecnologiche improntate ai principi della sostenibilità e del risparmio energetico;
- c) la sistemazione degli spazi aperti, vincolati a verde nonché destinati ai percorsi pedonali, deve assicurare coerenza e qualificazione delle relazioni con gli insediamenti limitrofi e le infrastrutture di accesso;
- d) vanno ricercate soluzioni distributive che perseguano l'integrazione tra funzioni diverse, complementari rispetto a quelle commerciali, finalizzate in particolare alla creazione di servizi pubblici o di interesse collettivo;
- e) sono indicati i contenuti per la razionale organizzazione delle infrastrutture di accesso e di distribuzione e per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza al fine di perseguirne il coerente inserimento;
- f) le aree interessate devono essere servite da idonei accessi adeguatamente collegati alla viabilità principale come definita dal Piano urbanistico provinciale;
- g) al fine di favorire la mobilità pubblica e ciclo-pedonale, per l'insediamento delle grandi strutture di vendita con superficie commerciale superiore a mq 1.500 devono essere previsti una apposita area da destinare alla fermata dei mezzi di linea o autobus privati nonché idonei percorsi ciclo-pedonali.

2. Parametri edilizi

Ai fini dell'apertura di grandi strutture di vendita i piano attuativi devono rispettare i seguenti criteri e parametri:

- il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 40 per cento;
- il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 50 per cento;
- almeno una quota non inferiore al 25 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati;
- i nuovi edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti e tendere alla certificazione Leed;
- i nuovi edifici destinati ad attività commerciale devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30 per cento dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento;

3. Parcheggi pertinenziali

Sotto il profilo degli standard a parcheggio per l'apertura e l'ampliamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio il piano territoriale della comunità adotta i seguenti parametri minimi da intendersi a esclusione degli spazi di manovra:

- 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
- grandi strutture di vendita del settore non alimentare: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;
- grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto: mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita;
- centri commerciali al dettaglio costituiti da esercizi commerciali del settore non alimentare o con presenza di esercizi commerciali del settore alimentare o misto inferiore al 20 per cento della superficie complessiva: mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali e altre attività di servizio in essi presenti;
- centri commerciali al dettaglio costituiti da esercizi commerciali del settore alimentare o misto oppure da esercizi commerciali del settore non alimentare con presenza di esercizi commerciali del settore alimentare o misto superiore al 20 per

cento della superficie complessiva: mq 2,0 per ogni mq di superficie di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali e altre attività di servizio in essi presenti;

- I parcheggi pertinenziali devono essere collocati preferibilmente, e in ogni caso in misura non inferiore al 40 per cento, in locali interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici salvo l'adozione d'idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde.

4. Servizi a disposizione della clientela

Le grandi strutture di vendita devono garantire la presenza di servizi igienici a disposizione della clientela nella misura di almeno un servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini; per le grandi strutture con superficie di vendita superiore a mq. 2.500 deve essere garantita la presenza di almeno un ulteriore servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini per ogni 2.500 mq. di superficie di vendita o per frazioni di essa.

Deve essere garantita in ogni caso l'accessibilità anche alle persone disabili secondo quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 concernente *"Prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"* e dagli articoli 4 e 5 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1 *"Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento"*.

Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità stabiliti con l'articolo 6 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1.

Nei centri commerciali al dettaglio va assicurata la disponibilità di appositi spazi dedicati alla cura igienica dei neonati. In corrispondenza delle aree destinate a parcheggio delle grandi strutture di vendita devono essere previste apposite zone per la sosta di cicli e motocicli; vanno inoltre previste idonee stazioni di ricarica, da fonti energetiche rinnovabile, per autoveicoli, cicli e motocicli elettrici nonché per il mantenimento termico delle celle frigorifere dei mezzi in sosta.

5. Integrazione delle funzioni

La localizzazione di attività commerciali all'interno delle aree "miste" o "multifunzionali" dovrà seguire criteri d'integrazione e diversificazione delle funzioni (commercio, servizi, turismo, etc.). Il commercio deve quindi acquisire un ruolo centrale come attività di promozione-attrazione del fenomeno turistico nonché di servizio-sostegno del settore turistico - ricettivo. In quest'ottica assume particolare rilievo il tema d'integrazione delle funzioni commerciali con quelle d'intrattenimento e di servizio, e il collegamento tra progetti di sviluppo commerciale e di potenziamento del sistema turistico locale. Per la Vallagarina si deve quindi puntare a un'offerta non solo "mista" ma anche "specializzata" e orientata alla commercializzazione e valorizzazione delle produzioni locali.

6. Disposizioni particolari per la GSV individuata all'interno delle zone "miste produttive e commerciali" del p.r.g. di Avio (P.A. n. 1)

- Mantenimento degli assetti plani-volumetrici, tipologici, architettonici e costruttivi dell'edificio che già ospita alcune attività commerciali, destinato all'insediamento di nuove GSV (edificio commerciale a nord);
- Rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non superiore al 40 per cento;
- Predisposizione di un progetto di dettaglio relativo alle aree pertinenziali e agli spazi a verde finalizzato alla riqualificazione contestuale ed alla mitigazione degli impatti paesaggistici;
- L'insieme delle superfici destinate al commercio non può superare il 70 per cento delle funzioni complessivamente ammesse dal P.R.G.;
- Il comune di Avio stabilisce nel P.R.G. che la zona ha particolare rilevanza secondo l'articolo 52, comma 2 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1, e che la previsione della GSV cessa di efficacia se entro dieci anni il piano attuativo non è stato presentato. Tali termini temporali decorrono dalla data di entrata in vigore del presente piano stralcio in materia di commercio.
- In merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella giunta provinciale n. 909 dd. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 dd. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 dd. 1 luglio 2011 e n. 2088 dd. 4 ottobre 2013. In merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto ferroviario, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nel D.P.R. n. 753 dell'11 luglio 1980 art. 49.

- qualora gli interventi previsti dalla variante in esami riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.
- La valutazione degli effetti significativi alla scala territoriale della Comunità della Vallagarina è demandata all'eventuale fase di VIA del presente intervento.

7. Disposizioni particolari per la GSV individuata all'interno dell'area destinata a “zona commerciale e alberghiera” ~~e “produttiva del settore secondario di interesse locale a carattere multifunzionale”~~ rispettivamente della vigente ~~ed adottata~~ strumentazione urbanistica del comune di Ala (P.A. n. 2)

- Mantenimento degli attuali assetti plani-volumetrici dell'edificio esistente;
- Rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non superiore al 40 per cento;
- Predisposizione di un progetto di dettaglio relativo alle aree pertinenziali e agli spazi a verde finalizzato alla riqualificazione contestuale ed alla mitigazione degli impatti paesaggistici;
- L'insieme delle superfici destinate al commercio non può superare il 50 per cento delle funzioni complessivamente ammesse dal P.R.G.;
- Il comune di Ala stabilisce nel P.R.G. che la zona ha particolare rilevanza secondo l'articolo 52, comma 2 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1, e che la previsione della GSV cessa di efficacia se entro dieci anni il piano attuativo non è stato presentato. Tali termini temporali decorrono dalla data di entrata in vigore del presente piano stralcio in materia di commercio.
- Sia realizzato un adeguato allargamento della S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, sfruttando parte del terreno della nuova struttura commerciale, al fine di ricavare una corsia di accumulo centrale per i veicoli in uscita dalla stessa e diretti a nord in direzione Rovereto. La manovra d'ingresso al piazzale della “grande struttura”, per i veicoli provenienti da sud, dovrà tassativamente avvenire mediante inversione di marcia, utilizzando allo scopo la rotonda presente all'intersezione con la strada locale per S. Margherita.
- in fase di completamento dell'edificio vengano adottati tutti gli accorgimenti

necessari per garantire il rispetto degli standard minimi atti a garantire la protezione acustica delle nuove attività commerciali che si insedieranno nei confronti dell'adiacente traffico ferroviario.

- In merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella giunta provinciale n. 909 dd. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 dd. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 dd. 1 luglio 2011 e n. 2088 dd. 4 ottobre 2013. In merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto ferroviario, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nel D.P.R. n. 753 dell'11 luglio 1980 art. 49.
- qualora gli interventi previsti dalla variante in esami riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.
- La valutazione degli effetti significativi alla scala territoriale della Comunità della Vallagarina è demandata all'eventuale fase di VIA del presente intervento.

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

- a) Il Piano stralcio della Comunità in materia di commercio, oltre alla localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio può localizzare le aree da destinare all'insediamento del commercio all'ingrosso, nel rispetto dei vincoli del Piano urbanistico provinciale. I comuni, attraverso i piani regolatori generali possono provvedere alla localizzazione del commercio all'ingrosso in coerenza con i seguenti indirizzi e i criteri generali:
- 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;
 - l'individuazione di aree da destinare al commercio all'ingrosso deve considerare la presenza di infrastrutture di collegamento e dei servizi complementari richiesti, nonché la compatibilità sotto il profilo della tutela ambientale e paesaggistica con i contesti insediati;

- 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.
- b) Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale sono ammessi esercizi commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso nei seguenti casi:
 - esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP;
 - esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli alle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 33, comma 6, lettera c), delle norme di attuazione del PUP;
- c) Fermo restando quanto previsto dal precedente comma b) i piani regolatori generali, anche in assenza di indirizzi e criteri generali, possono riservare specifiche zone per l'insediamento di commercio all'ingrosso nelle aree produttive del settore secondario di livello locale, ai sensi dell'articolo 33, comma 11, delle norme di attuazione del PUP.

ARTICOLO 10. *Criteri specifici nel caso di utilizzo di edifici esistenti e aree da bonificare*

Ferma restando la preventiva localizzazione delle aree interessate da parte della Comunità, nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'apertura di grandi strutture di vendita in edifici esistenti all'esterno degli insediamenti storici nel rispetto del volume originario dell'edificio, il Consiglio comunale può disporre la deroga ai parametri quantitativi di cui ai precedenti punti 2 e 3 dell'articolo 8, subordinatamente all'approvazione di un piano attuativo, ai sensi del capo IX del titolo II della legge urbanistica provinciale, finalizzato a definire gli interventi di riqualificazione urbanistica e le misure compensative a sostegno dell'interesse pubblico dell'iniziativa. In tali casi il Consiglio comunale può disporre la deroga ai parametri quantitativi di cui al precedente punto 3 dell'articolo 8 anche per l'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, secondo i termini e le condizioni stabiliti rispettivamente dall'articolo 9, comma 3 e dall'articolo 10 comma 4 della legge medesima.

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:

- a) la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso un intervento organico sotto il profilo tipologico e architettonico;
- b) 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;
- c) 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;
- d) deve essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico a disposizione della clientela, fermo restando quanto previsto dal D.M. 236/1989.
- e) gli spazi a parcheggio possono essere ridotti di un terzo rispetto a quanto previsto nel caso di nuove strutture.