

CAPITOLO N. 20

ADEGUAMENTO DEL PRG ALLE NUOVE NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE APPROVATE CON DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 1339 DI DATA 1 LUGLIO 2013.

Programmazione urbanistica del settore commerciale

La Provincia ha innovato in termini radicali il panorama normativo in materia di commercio con l'approvazione della Legge provinciale 17 del 30 luglio 2010 recante "disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento".

Detta norma si colloca in un periodo che ha visto una profonda modifica nello scenario giuridico e legislativo di riferimento a livello provinciale che nazionale che comunitario.

In questo contesto in cui viene posta particolare attenzione alla tutela della concorrenza e alla libera circolazione di merci e servizi, quale competenza esclusiva di tipo "trasversale" riservata allo Stato, si concentrano le attenzioni dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato nonché del Governo.

Assumono infatti rilievo la direttiva 12 dicembre 2006, n. 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno ovvero la "Direttiva Bolkestein" adottata dal Parlamento europeo e dal Consiglio dell'Unione Europea ed il Decreto legislativo 16 marzo 2010, n. 59 ("Attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno").

Nell'ottica dell'adeguamento alle nuove disposizioni europee, la Provincia di Trento ha puntato la propria azione legislativa, sul metodo dell'urbanistica commerciale come modello di programmazione della rete commerciale, sostituendo in tal modo il metodo tipicamente economico basato sul raggiungimento di presunti equilibri fra domanda ed offerta. Già a decorrere dal 1998, con l'approvazione del decreto legislativo 114/1998 (meglio noto come Decreto Bersani), ed i recepimenti dei principi nelle normative regionali e delle Province di Trento e Bolzano, il principio dell'urbanistica commerciale aveva iniziato a "soppiantare" la programmazione pubblica dell'offerta basata su oltre 70 tabelle merceologiche, sul rilascio di autorizzazioni commerciali sentiti i pareri delle commissioni comunali, comprensoriali, provinciali, su contingenti predeterminati derivanti ad rapporti domanda/offerta, superfici minime, affinità merceologiche ecc.

Ora la situazione si è progressivamente evoluta e la gestione dello sviluppo commerciale viene esclusivamente rimesso alla pianificazione urbanistica che si pone l'obiettivo di armonizzare gli insediamenti commerciali - in particolare quelli di grandi dimensioni - con il contesto ambientale e sociale dei singoli territori, cercando di evitare o ridurre alcuni effetti e conseguenze negative derivanti dagli insediamenti commerciali quali la congestione urbana, un eccessivo aumento del

traffico veicolare, l'inquinamento acustico ed ambientale, l'impoverimento dei centri storici, l'intasamento dei parcheggi pubblici per compensare l'inadeguatezza e l'insufficienza dei parcheggi pertinenziali privati a disposizione dei clienti.

Con la legge provinciale 17 del 2010 è stata peraltro operata una prima importante scelta: quella di "deprogrammare" gli insediamenti commerciali nei centri storici, con l'obiettivo di rilanciare e potenziare il ruolo attrattivo dei centri storici, frenare l'esodo delle imprese commerciali da queste zone così importanti delle nostre città e recuperare conseguentemente l'attrattività e la vivibilità sociale.

Altro aspetto significativo ed innovativo della Legge provinciale 17/2010 è senza dubbio rappresentato dalla programmazione delle grandi strutture di vendita che persegue un duplice obiettivo:

a) il rilancio ed il potenziamento del ruolo attrattivo dei centri storici attraverso l'incentivazione agli investimenti che si andranno ad insediare in tali contesti;

b) un governo equilibrato dello sviluppo delle nuove grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali al dettaglio, all'esterno dei centri storici, che tenga conto in particolare dell'esigenza, specie per la provincia dei Trento caratterizzata da un territorio montuoso, di salvaguardare le zone non ancora edificate e di assicurare un coerente ed armonico inserimento nel contesto socio economico della realtà territoriale, contrastando spinte di carattere speculativo immobiliare.

L'art. 11, comma 1 della Legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 stabilisce al proposito, che l'apertura delle grandi strutture di vendita è consentita subordinatamente al rispetto dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale imposti dall'art. 13 della medesima Legge.

Il citato art. 13 della Legge provinciale 17/2010 stabilisce che nel rispetto del piano urbanistico provinciale, con deliberazione della Giunta provinciale (da adottarsi ai sensi e con i tempi imposti dall'art. 72, comma 2 della Legge 17/2010 medesima) sono approvati i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai quali devono conformarsi i Comuni nell'ambito della programmazione di loro competenza con particolare riferimento ai criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali ed ai vincoli di natura urbanistica quali disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico, quantità minime di parcheggio per le diverse strutture di vendita, condizioni minime di compatibilità urbanistica, ambientale e funzionale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, con riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento, imponendo, ai Comuni stessi, l'adozione delle varianti di adeguamento al Piano Regolatore Generale.

Nell'ambito di tali criteri sono previste anche specifiche disposizioni di natura ambientale, paesaggistica e architettonica, anche riferite ad interventi nei centri storici ed anche con riguardo ai parametri edilizi finalizzate ad assicurare uno sviluppo equilibrato del territorio, della qualità urbana e di un sistema di mobilità sostenibile, mediante forme di pianificazione integrata tra le varie attività della vita urbana. I predetti criteri considerano la presenza di addensamenti di esercizi

commerciali e dei settori merceologici rappresentati e prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale e trovano quindi immediata applicazione anche in deroga agli strumenti urbanistici qualora più restrittivi rispetto ai medesimi.

In attesa quindi di procedere ad uno studio approfondito degli scenari economici della provincia, sono state approvate, con Delibera della Giunta provinciale n. 177, di data 4 febbraio 2011, le “disposizioni transitorie in materia di criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale riferiti alle strutture di vendita al dettaglio ai sensi dell'art. 72, comma 2, della Legge provinciale 17/2010”.

Dette disposizioni sono state successivamente modificate con Deliberazione della Giunta provinciale n. 1066, del 20 maggio 2011 in merito all'ampliamento delle grandi strutture di vendita già presenti sul territorio e con Deliberazione della Giunta provinciale n. 1787, del 19 agosto 2011 in materia di dotazione dei parcheggi pertinenziali con particolare riferimento all'ampliamento degli esercizi commerciali già presenti sul territorio.

Alla fine del 2010, la Provincia Autonoma di Trento ha avviato un importante rapporto di consulenza scientifica con il Politecnico di Torino – Dipartimento interateneo di scienze progetto e politiche del territorio – al fine di poter disporre dei necessari elementi di conoscenza che consenta una valutazione approfondita e complessiva dei fenomeni legati agli insediamenti commerciali.

L'obiettivo è quello di fornire alle Comunità ed ai comuni di Trento e Rovereto uno strumento conoscitivo per definire scenari territoriali per le nuove localizzazioni commerciali all'interno dei quali il commercio, integrato con altre funzioni locali, deve diventare il motore dei processi di riqualificazione e dello sviluppo territoriale locale.

In data 28 giugno 2012 il Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico di Torino, a conclusione dell'incarico di consulenza scientifica, ha consegnato il rapporto finale relativo principalmente all'insediamento delle grandi strutture di vendita all'interno del territorio provinciale.

Il metodo individuato è quello della VIT (valutazione integrata territoriale) che deve coniugare sostenibilità ambientale in termini di rispetto per il territorio, tutela della salute dei cittadini, contenimento dell'inquinamento ambientale, accessibilità, rapporto e gestione del traffico rispetto al grado di attrattività dell'insediamento commerciale, integrazione con il contesto paesaggistico, qualità e offerta commerciale rispetto alle potenzialità ed alle specificità dei singoli territori.

In relazione alla metodologia di VIT si può senz'altro affermare, che attraverso i differenti indicatori e set di codici studiati ed elaborati dal Politecnico di Torino, sia possibile intraprendere un nuovo cammino della programmazione commerciale.

Una programmazione del settore commerciale che riguardi sì la struttura dell'offerta, ma che sia anche in grado di considerare un insieme di componenti indispensabili per l'evoluzione del territorio sul quale insistono (quali ad esempio il paesaggio e il turismo), e che riesca a coordinare questa totalità di elementi, seppur eterogenei, in maniera unitaria ed armoniosa, al fine di precisare una nuova ed organica politica per il governo del territorio.

Un territorio quindi che non focalizza la programmazione sulla sua zonizzazione, che non può più prescindere dalla sua indivisibilità, ma che, per svilupparsi e correggersi, debba necessariamente impadronirsi dei suoi caratteri, salvaguardando le proprie “personalità” attraverso un ammodernamento, anche concettuale, che riesca a far coesistere gli elementi evolutivi con i caratteri identitari da conservare e tutelare.

In attesa del recepimento dello studio del territorio, all'interno dei criteri urbanistici del settore commerciale a livello locale, sono state successivamente approvate normative di modifica alla legge che trattano principalmente l'argomento “commercio” nei vari ambiti di applicazione ed introdotte norme che sviluppano il concetto di “urbanistica commerciale” in cui si inquadra la proposta di modifica al vigente Piano Regolatore Generale.

Dette norme sono principalmente le seguenti:

- Legge provinciale n. 21, del 4 ottobre 2012 che apporta importanti modifiche alla Legge provinciale 17/2010 in materia di commercio;
- Decreto Presidente della Provincia n. 18-93/Leg., di data 11 settembre 2012 “Regolamento di esecuzione del capo IV - distributori carburante – della Legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17;
- Decreto Presidente della Provincia n. 6-108/Leg., di data 23 aprile 2013 “Regolamento di esecuzione concernente l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso” (in vigore dal 15 maggio 2013);
- Decreto presidente Giunta provinciale n. 1339, di data 1 luglio 2013 “Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'art. 13 della Legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17” (entrato in vigore dal 1 luglio 2013);
- Decreto Presidente della Provincia n.13-115/Leg., del 26 luglio 2013 recante “modifiche al Regolamento di attuazione della legge urbanistica provinciale 13 luglio 2010, n. 18-50Leg.”
- Deliberazioni della Giunta provinciale n. 1553, del 26 luglio 2013 recante “Modificazioni alle Deliberazioni della Giunta provinciale n. 1531, del 25 giugno 2010 n. 2019 e 2023 del 3 settembre 2010 e s.m.i.;
- Deliberazione della Giunta provinciale n. 1554, del 26 luglio 2013 recante “Disposizioni di coordinamento fra le nuove disposizioni in materia di contributo di concessione e quelle in materia di costo di costruzione”
- Deliberazioni della Giunta provinciale n. 1637, del 2 agosto 2013 recante alcune rettifiche e precisazioni riguardanti le deliberazioni n. 1553 e 1554 (in vigore dal 14 agosto 2013).

All'interno del nuovo quadro normativo preme evidenziare che le modifiche introdotte alla

Legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 recante “disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento” a seguito dell'emanazione della Legge provinciale 4 ottobre 2012 n. 21, sono di notevole importanza per la programmazione commerciale ed urbanistica in generale.

Detta norma introduce la totale deprogrammazione per gli insediamenti commerciali – di qualsiasi dimensione e tipologia - all'interno del perimetro del centro storico, come definito dal vigente PRG, togliendo il limite dei 2.000 mq. originariamente introdotto e subordinando l'apertura di grandi strutture di vendita, esclusivamente al rispetto degli standard urbanistici ed a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione in materia di tutela degli insediamenti storici. Ciò nell'intento di procedere ad una riqualificazione e valorizzazione dei centri storici con l'incentivazione del fattore di crescita, potenziando l'evoluzione non solo del luogo fisico ma anche di luoghi di aggregazione quali i negozi o centri commerciali.

All'esterno dei centri storici si è posta l'esigenza di individuare le regole più idonee di natura urbanistica per pianificare e creare uno sviluppo sostenibile delle attività commerciali con particolare riguardo alla compatibilità delle destinazioni di area con gli insediamenti commerciali e la loro tipologia distributiva, ed è quindi di notevole importanza l'approvazione della Delibera della Giunta provinciale 1339, di data 1 luglio 2013 recante i “criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale” resi ora definitivi, cui devono adeguarsi obbligatoriamente gli strumenti urbanistici vigenti.

L'art. 13, comma 3, della Legge provinciale 17/2010 stabilisce infatti che “Le comunità ed i Comuni, nell'esercizio delle loro funzioni di pianificazione territoriale, si conformano ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalla deliberazione prevista dal comma 1, adottando le eventuali varianti di adeguamento entro dodici mesi dall'approvazione della deliberazione o delle sue successive modifiche”.

L'art. 10 della Delibera della Giunta provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 contenente i “Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale” stabilisce nelle disposizioni transitorie in attesa dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale le disposizioni che trovano **immediata applicazione** riguardanti:

- l'insediamento degli esercizi commerciali negli insediamenti storici individuati dal PRG (punto n. 2);
- l'insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici (punto n. 3);
- l'ampliamento di strutture di vendita esistenti (punto 6.5 , secondo periodo che riguarda gli ampliamenti e punto 6.6);
- l'insediamento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario (punto n. 7 ad esclusione dell'ultimo periodo);
- l'insediamento del commercio all'ingrosso (punto n. 8 limitatamente alla lettera a);

e le disposizioni che **non trovano immediata applicazione**, stabilendo che i Comuni, nell'esercizio delle funzioni di pianificazione territoriale, si conformano ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti nella deliberazione stessa, adottando le varianti di adeguamento, anche mediante specifici piani stralcio del PTC secondo la procedura prevista all'art. 25 bis della legge urbanistica provinciale "per quanto riguarda le condizioni per l'apertura e il trasferimento di sede delle grandi strutture di vendita al dettaglio".

La localizzazione delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali al dettaglio da parte dei piani territoriali delle Comunità di valle e, nell'ambito dell'accordo-quadro di programma, dei piani regolatori generali dei Comuni di Trento e Rovereto, si basa sull'approfondimento degli scenari territoriali nel rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano urbanistico provinciale, anche in relazione alle infrastrutture di collegamento ed ai servizi complementari richiesti (art. 32 delle norme di attuazione del PUP).

Per effetto di quanto disposto dall'art. 146 bis della Legge provinciale 1/2008, nel territorio della comunità della Vallagarina, in deroga a quanto disposto dall'articolo 21, i contenuti previsti dal comma 3, lettere i), j) e k) del medesimo articolo, sono disciplinati dal piano regolatore generale del comune di Rovereto con riguardo al proprio territorio.

La citata lettera j), dispone che "la specificazione e l'integrazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del piano urbanistico provinciale, e la localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, e del commercio all'ingrosso"; pertanto i presenti criteri di adeguamento ricadono all'interno delle dirette competenze del Comune di Rovereto.

Il Comune di Rovereto, rinvia pertanto ad una apposita variante di Piano Regolatore Generale la localizzazione delle grandi strutture di vendita, subordinandola alla conclusione della approfondita analisi valutativa dei nuovi scenari territoriali per il commercio da attuarsi anche tramite lo studio sopra cennato, condotto dal Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico di Torino.

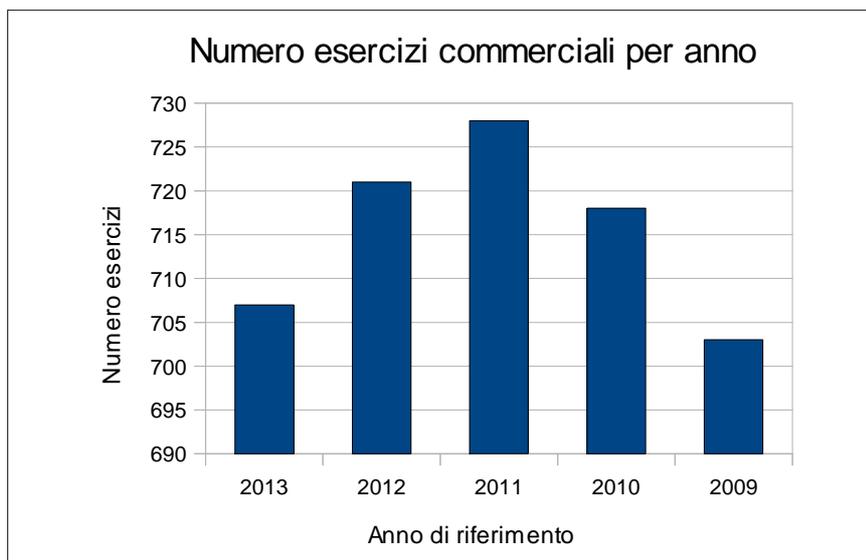
Al fine di rendere maggiormente comprensibile il quadro in cui si inserisce la variante al Piano Regolatore Generale occorre fare una panoramica della situazione attuale del comparto commercio all'interno del Comune di Rovereto.

La consistenza della rete distributiva è la seguente:

- 707 esercizi commerciali suddivisi in 61 del settore alimentare, 98 del settore misto (alimentare e non alimentare) e 548 del settore non alimentare;
- 3 centri commerciali al dettaglio aventi una superficie utile di vendita netta di 21.503 mq.

La superficie netta utile di vendita relativa al commercio al dettaglio ammonta, al 18 settembre 2013, a complessivi 109.655 mq. suddivisi in 31.090 mq. destinati ai 570 esercizi di vicinato (da 0 a 150 mq. di superficie utile di vendita), 60.953 mq. destinati ai 130 esercizi di medio dettaglio (da 151 mq. a 1.500 mq. di superficie utile di vendita) e 17.612 mq. destinati ai 7 esercizi

di grande dettaglio (oltre i 1.500 mq.).



Rispetto al passato sono intervenute modifiche normative per quanto riguarda il comparto del commercio su area privata che impediscono un quadro di raffronto per tipologie di insediamento, suddividendo cioè il numero di esercizi in vicinati-medie o grandi strutture di vendita, in quanto con Legge provinciale 21 di data 4 ottobre 2012, le medie strutture di vendita sono state identificate non più con una superficie superiore a 150 mq. e fino agli 800 mq. ma con una superficie superiore a 150 mq. e fino ai 1.500 mq.

Tale modifica, pur introducendo una maggiore e più dinamica flessibilità per gli operatori commerciali che intendono realizzare nuovi insediamenti o ampliare quelli esistenti per accrescere la propria competitività e rispondere alle mutate e più moderne esigenze del mercato, ha quindi influito nella predisposizione di statistiche che diano una visione del trend di crescita riferito alle tipologie di esercizi commerciali, con la conseguente impossibilità di un "raffronto nel tempo" di tale

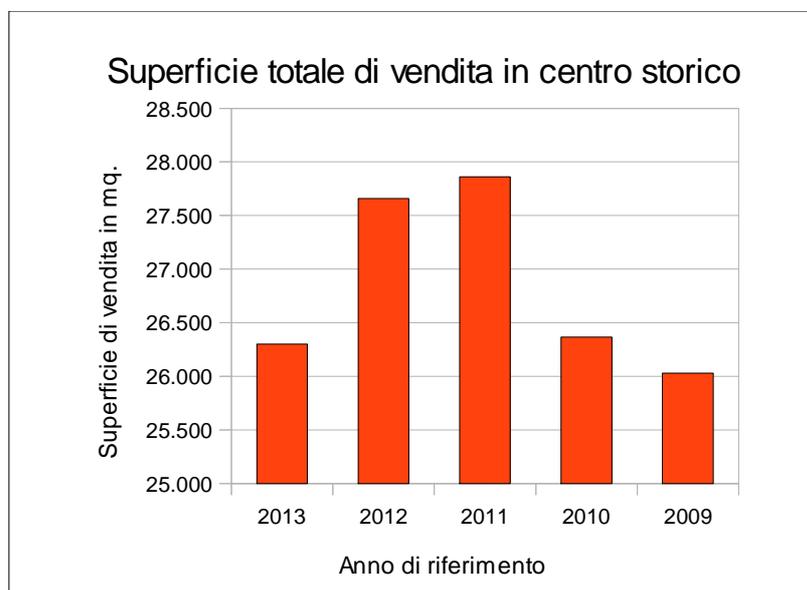
dato.

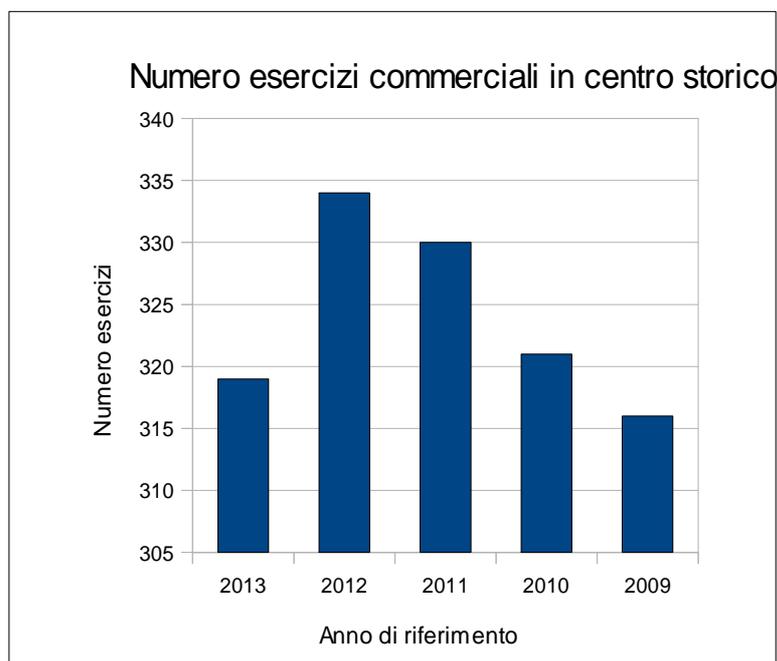
Inoltre la “flessione” che si può notare nei dati al 2013 è inoltre dovuta alla revoca di autorizzazioni amministrative di grande e medio dettaglio che hanno di fatto cancellato (fra l'ultimo periodo del 2012 e il 2013) n.7 aziende con attività sospesa o non ancora attivata, per un ammontare di circa mq.5.761.

E' possibile individuare inoltre le varianti nel tempo per quanto riguarda la consistenza distributiva all'interno del centro storico come delimitato da vigente PRG, come di seguito riportato:

- 319 esercizi commerciali suddivisi in 30 del settore alimentare, 36 del settore misto (alimentare e non alimentare) e 253 del settore non alimentare.

La superficie netta utile di vendita relativa al commercio al dettaglio nel centro storici ammonta, al 18 settembre 2013, a complessivi 26.300 mq. suddivisi in 15.087 mq. destinati ai 287 esercizi di vicinato (da 0 a 150 mq. di superficie utile di vendita), 11.213 mq. destinati ai 32 esercizi di medio dettaglio (da 151 mq. a 1.500 mq. di superficie utile di vendita), annotando l'assenza di esercizi di grande dettaglio (oltre i 1.500 mq.).





Ciò detto e premesso, con l'occasione della variante al Piano Regolatore Generale il Comune di Rovereto, ha quindi dato corso all'adozione dei criteri di immediato adeguamento alla Delibera della Giunta provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013, con un'opera di consultazione di funzionari sia provinciali che comunali.

Si è ritenuto opportuno introdurre un apposito capitolo nel novero delle norme di attuazione del vigente PRG (il Capitolo XIX – Programmazione urbanistica nel settore commerciale) formato a sua volta da 9 articoli strutturati come segue:

- articolo 100 – Finalità e riferimenti normativi;
- articolo 101 – Definizioni;
- articolo 102 – Profili di adeguamento;
- articolo 103 – Insediamento degli esercizi commerciali negli insediamenti storici;
- art. 103bis - Insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici (zone "B", "C", parte delle "D" "E" "F" ed altre aree);
- art. 103ter - ampliamenti delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita esistenti oltre i limiti massimi dimensionali di tali tipologie;
- art. 103quater - insediamento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario ivi compresa l'individuazione di zone con carattere multifunzionale;

- art. 103quinques – insediamento del commercio all'ingrosso;
- articolo 104 – altre disposizioni.

Detto capitolo riassume le principali aree tematiche affrontate con la deliberazione provinciale di urbanistica commerciale introducendo puntuali ed articolate disposizioni di rilevante contenuto tecnico.

Particolare rilevanza è dedicata all'art. 103 e all'insediamento degli esercizi commerciali all'interno del perimetro del centro storico, senza alcun vincolo di superficie ed alla possibile deroga relativamente ai parcheggi concedibile qualora sia dimostrabile l'impossibilità di reperire i relativi spazi e con il vincolo della predisposizione di servizi igienici per la clientela qualora la superficie di vendita oltrepassi i 250 mq.

Altro approfondimento si è reso necessario con la stesura dell'art. 103 bis relativamente alla possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei perimetri esterni al centro storico, con i vincoli dettati dal PUP, focalizzando l'attenzione sui nuovi standard di parcheggio e sui parametri edilizi per le medie strutture di vendita che oltrepassano la soglia dei 500 mq. di superficie utile di vendita ed al vincolo della predisposizione di servizi igienici per la clientela qualora la superficie di vendita oltrepassi i 250 mq.

Altro spazio è stato creato per identificare l'insediamento delle strutture di vendita nelle aree produttive del settore secondario e per il commercio all'ingrosso. Per quanto riguarda le grandi strutture di vendita l'art. 103ter stabilisce i parametri per gli ampliamenti delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita esistenti oltre i limiti massimi dimensionali di tali tipologie.

Si rinvia invece la localizzazione per l'insediamento delle grandi strutture di vendita ad una ulteriore variante di adeguamento del PRG "ad hoc" che il Comune di Rovereto potrà predisporre utilizzando la metodologia della valutazione integrata territoriale (VIT) quale strumento conoscitivo, per definire scenari territoriali per le nuove localizzazioni commerciali all'interno delle quali il commercio, integrato con altre funzioni locali, deve diventare il motore dei processi di riqualificazione e dello sviluppo del Comune di Rovereto.

Merita evidenziare che l'ambito territoriale di via del Garda, così come individuato e perimetrato dall'attuale Piano regolatore generale, appare già ampiamente deputato all'apertura di attività commerciali.

Specificatamente, per quanto attiene il commercio, in quest'ambito risultano ammissibili le attività volte alla vendita dei prodotti aziendali nonché il commercio all'ingrosso, le medie e le grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli o motocicli, parti di ricambio ed accessori, qualora alle stesse sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione.

Ed infine, possono essere collocate le attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 2000 mq relative alle seguenti merceologie: autoveicoli, motoveicoli, accessori e parti di ricambio, mobili per la casa e per l'ufficio, materiali da costruzione e di finitura, materiale elettrico, idraulico e di riscaldamento, legnami, nonché materiali, prodotti e articoli tecnici per l'agricoltura.

Dalla descrizione sopra evidenziata, emerge quindi, seppure per tipologie merceologiche definite, la sostanziale vocazione mista terziaria commerciale, oltre che produttiva, dell'ambito in questione. In questo ambito il Piano regolatore ha riconosciuto una valenza a carattere multifunzionale (peraltro già contemplata nel Piano vigente) consentendo, o per meglio dire, riaffermando la possibilità di insediamento, oltre che delle attività ammesse nel contesto delle zone produttive di interesse locale, anche funzioni commerciali sia di vicinato sia medie strutture di vendita con la limitazione di assentire attività a grande fabbisogno di spazi (autoveicoli, motoveicoli, mobili per la casa, ecc.).

In termini puntuali tale esigenza risulta connessa al fatto di non generare fattualmente centri commerciali diffusi con la genesi di traffico suppletivo indotto, ed impatti ad esso connessi, tali da produrre problematiche di natura infrastrutturale e territoriale.

Il contesto in cui si opera appare infatti un ambito attinente a funzioni produttive e/o misto commerciali produttive, ragione per la quale le infrastrutture urbanizzative appaiono approntate a questo modello di sviluppo e non già alla liberalizzazione "tout court" di ogni tipologia commerciale con particolare menzione agli aspetti metrici e dimensionali (esclusione tassativa di grandi strutture di vendita e nuovi centri commerciali).

Per ulteriori puntualizzazioni si rimanda al Capo IX delle Norme tecniche di attuazione e al capitolo della presente relazione illustrativa attinente la programmazione commerciale.

Quest'areale infatti ha le caratteristiche proprie delle zone a carattere multifunzionale di cui al punto 7 della deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01/07/2013.

Si ritiene inoltre che questa scelta sia assolutamente coerente con la vocazione morfologica ed urbanistica del contesto tenendo anche conto che l'areale di via del Garda si affaccia in corrispondenza di un tracciato stradale urbano sul quale, ad oggi, trovano già insediamento altre attività commerciali di rilievo non solo per la cittadina roveretana.

Merita inoltre rammentare che, sotto un profilo viabilistico, ciò appare del tutto sostenibile tenendo anche conto dei disegni della scrivente amministrazione che appaiono finalizzati nel breve termine, di concerto con la Provincia autonoma di Trento, all'ultimazione delle opere della Bretella ai Fiori e parallelamente alla realizzazione della Bretella alla Mira.

Questi interventi sono comunque finalizzati a creare un asse privilegiato di scorrimento per il traffico di attraversamento riducendo pertanto il tratto in questione di via del Garda a strada di collegamento tendenzialmente vocata a soddisfare le esigenze dei fruitori dei servizi che si affacciano sulla stessa.

Infine, non di secondaria importanza appare la circostanza per la quale, nell'ambito del centro storico, le nuove disposizioni provinciali delineano una totale deprogrammazione consentendo l'insediamento non solo di attività di vicinato e medie strutture di vendita ma anche di centri commerciali e grandi strutture di vendita di qualsiasi dimensione.

Appare quindi evidente che tale condizione fa permanere all'interno del centro storico una implicita e convenzionale attrattività dello stesso per potenziali iniziative commerciali e di interesse.

Queste considerazioni pertanto sottolineano come non si possa prefigurare la presenza di poli attrattori con forza attrattrice differenziata (tra centro storico e zone periferiche quali via del Garda) proprio sull'assunto che le potenzialità offerte nell'ambito del centro storico cittadino per l'eventuale insediamento di attività commerciali non hanno limitazioni di sorta.

A tergo di questo ragionamento si deve poi rammentare che l'insediamento di attività commerciali nell'ambito del centro storico appare poi anche favorito dal fatto che lo standard a parcheggi, qualora non vi siano i presupposti per l'oggettiva verifica ed individuazione, potrà essere derogato per espressa previsione normativa.

Per approfondimenti si rinvia ad un'attenta lettura delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.