PIANO REGOLATORE Case e negozi Nove aree da grande distribuzione

Franco Gottardi

Ci sono anche le aree a sud del quartiere delle Albere e la zona del grande svincolo stradale tra via Brennero e la tangenziale a Trento Nord tre i terreni dove potranno essere realizzate nuove grandi superfici commerciali in città. Sono le due principali novità inserite nella proposta di «Variante di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica commerciale», meglio noto come Piano delle grandi superfici di vendita, messo a punto dalla giunta e trasmesso alle circoscrizioni per la raccolta dei pareri prima di approdare in consiglio comunale.

La giunta è partita dall'analisi del Poltecnico di Torino che nel dicembre dell'anno scorso aveva trasmesso la propria consulenza con cui indicava tre ambiti territoriali di potenziale sviluppo del commercio al dettaglio (l'asse di via Brennero, l'Italcementi e la parte bassa di via Degasperi a Trento Sud) per un totale di otto aree in cui prevedere l'insediamento di negozi di superficie compresa tra i 1.500 e i 10.000 metri quadri. Nelle scorse settimane il confronto si è sviluppato nelle commissioni urbanistica e sviluppo economico e ha coinvolto le categorie della produzione e del commercio e i sindacati. Ora il documento è pronto per il passaggio in consiglio.

Oltre a individuare le aree per le grandi superfici di vendita, tenuto conto che quelle grandissime, sopra l'ettaro, sono di competenza della Provincia, la variante riscrive integralmente le norme tecniche di attuazione del Piano regolatore in tema di commercio adeguandole alla nuova legge urbanistica ed estendendo la possibilità del commercio al dettaglio nelle zone per servizi (parcheggi, zone sportive, Not, istituti di ricerca, ecc.). A questo proposito vengono introdotti parametri specifici: per le zone che prevedono l'edificazione la quota massima dedicabile al commercio, dove consentito, sarà il 10% della superficie netta; dove non è prevista l'edificazione il 20% della superficie della zona per servizi potrà essere dedicata al commercio col limite di 1.500 metri quadri e un'altezza dell'edificio al massimo di 4,5 metri o di 8 metri se a due piani; nella zona F1 - Nodi di scambio la percentuale di commercio sale al 30%.

Oltre all'adeguamento delle norme nel Prg verrà creato un nuovo allegato, il 4.4, composto di nove schede descrittive delle aree in cui inserire le nuove grandi superfici commerciali.

C4 ex Opel via Brennero.

Vengono ripresi i parametri già inseriti nel piano attuativo approvato nel 2013 che indica una superficie netta per attività commerciali di circa 7.100 metri quadri, pari al 39% della superficie utile netta.

C4pfs ex Atesina di via Marconi.

Saranno destinabili ad attività commerciali circa 4.300 metri quadri, pari al 20% della superficie utile netta realizzabile.

C5 ex Michelin (ambiti B e C).

In coerenza con il nuovo quartiere delle Albere, dove le superfici a piano terra sono previste per attività commerciali, anche i due ambiti nella parte sud dell'area avranno conformazione simile. La quota commerciale potrà coprire il 20% delle superfici dei nuovi edifici, per un totale di 3.450 metri quadri nell'ambito B e di 2.400 nel C.

C5 ex Italcementi.

Anche qui il 20% è il tetto per le superfici commerciali e significa 5.600 mq su un'area di oltre quattro ettari e mezzo. Di fatto un parametro che accantona le suggestioni del Politecnico di Torino di realizzare qui una cittadella del cibo in stile Eataly.

C5 Scalo Filzi ex Frizzera.

Anche in questo caso saranno realizzabili 5.600 metri di attività commerciali, a meno che non vadano in porto accordi con aree limitrofe per compensare le disponibilità.

C5 Trentofrutta.

Anche qui bisognerà siglare accordi urbanistici con i proprietari di aree limitrofe per poter superare il limite del 20%, pari a 2.670 metri quadri. Va detto a tal proposito che la giunta ha cassato la

previsione del Politecnico di realizzare una vasta area a vocazione commerciale includendo anche i lotti non ancora realizzati dell'ex Lenzi.
D7 via Brennero (tra il Magnete e la tangenziale).
Il Prg divide quest'area, terziaria e direzionale, in sei zone con disponibilità teorica per il commercio di 1.450 metri quadri, 1.000 mq, 10.580 mq, 5.500 mq, 5.680 mq (riducibili a 4.500 per la presenza di un ambito già attuato), 7.120 mq (riducibili a 4.330 per due ambiti già attuati). Le superfici potranno essere ampliate previo accordo urbanistico con le zone limitrofe.
D7 via Brennero ex Motel Agip.
Il 30% del costruibile potrà essere commerciale, pari a 1.800 metri quadri nell'ambito A e 1.220 nel B. Salvo accordi coi vicini.
F1 - Nodi di scambio - svincolo tra via Brennero e la statale della Valsugana.
È quella che Joan Busquets, padre dell'odierno piano regolatore, pensava come Porta nord della città. Nel grande svincolo è previsto un parcheggio di attestamento ma anche edifici al 30% con spazi commerciali, per superfici di 1.700 mq nell'ambito A, 2.050 nel B, 1.550 mq nel C e 3.700 mq nel D.

«Così si porta vitalità senza sprecare terra»

«Tra conservare lo stato di fatto, permettendo l'apertura solo di esercizi commerciali di modeste dimensioni, e aprire alla realizzazione di nuovi grandi centri commerciali abbiamo scelto l'alternativa di mezzo, la più perseguibile ed equilibrata perché aumenta le opportunità riducendo i rischi». Così scrive la giunta comunale nella Relazione della proposta di Variante commerciale.
Localizzando le grandi strutture in aree già destinate dal Prg ad insediamenti l'esecutivo guidato dal sindaco Andreatta vuole perseguire la logica della riqualificazione di aree esistenti all'interno del tessuto cittadino senza spreco di territorio. Inoltre l'individuazione di parametri che limitano di fatto il commercio ai piani terra delle zone residenziali è visto come elemento necessario per la vitalità di questi ambiti. La giunta segnala inoltre come ben difficilmente, visti i parametri imposti, verranno realizzate superfici superiori ai 5.000 metri, anche per i vincoli derivanti dall'applicazione degli standard parcheggi.
In ogni caso attualmente le grandi superfici di vendita sopra i 1.500 metri quadri sono sul suolo cittadino meno dell1% del totale. la stragrande maggioranza dei negozi è costituita da esercizi di vicinato di meno di 150 metri quadri, che sono l'81,8%, mentre quelli di medie dimensioni, tra 150 e 1.500 metri, sono il 17,1%.
Per quanto riguarda le localizzazioni individuate (vedi articolo nella pagina precedente) l'amministrazione comunale evidenzia come la zona a Trento Nord sia indubbiamente quella a maggiore vocazione commerciale e il piano, se approvato, andrà a rafforzare questo ruolo. Assieme naturalmente al centro storico, dove non occorre pianificare perché eventuali nuove grandi superfici di vendita possono essere realizzate in qualsiasi momento. La localizzazione di una nuova area a Trento Sud risponde invece - spiega la Relazione - all'opportunità di dotare anche quella parte di città, che oggi appare meno provvista di grandi strutture commerciali se si eccettua il comparto alimentare, una adeguata rete distributiva. Una simile previsione sull'area oggi occupata da Trentofrutta, in trattativa per trasferirsi, consentirebbe di completare l'offerta oggi rappresentata da Big Center, Poli regina e Eurospin diversificandola e integrandola con residenze e servizi.
Quanto alla previsione di un polo commerciale all'ex Italcementi, i limiti di superficie previsti lo inseriscono in un'ottica di servizio all'ampliamento del quartiere di Piedicastello e complementare all'ipotesi di realizzare lì anche un polo espositivo. perplessità nel corso degli incontri con l'amministrazione avevano espresso su quell'area sia la Confesercenti che la Confcommercio, convincendo probabilmente la giunta a porre dei limiti ben precisi nella sua proposta.
Ora la Variante andrà in consiglio comunale per la prima adozione. Poi le osservazioni, prima dell'adozione definitiva prevista per l'anno prossimo. F.G.