



# AGGIORNAMENTO DELLA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE (VIT) NEL COMUNE DI ROVERETO

## Rapporto Finale di Attività

Consulenza scientifica tra il DIST del Politecnico di Torino  
e il Comune di Rovereto

**Responsabile scientifico:** prof.ssa Grazia Brunetta

### Gruppo di ricerca

*Grazia Brunetta (coordinamento), Ombretta Caldarice,  
Niccolò Poletto Ghella, Mattia Scalas*

Torino, 16 febbraio 2023

## Indice

<b>PREMESSA – METODOLOGIA E GUIDA ALLA LETTURA</b>	<b>4</b>
<b>PARTE I - VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE (VIT) NEL COMUNE DI ROVERETO: AGGIORNAMENTO AL 2022 DELLE DINAMICHE DEL SISTEMA DELL'OFFERTA COMMERCIALE</b>	<b>6</b>
Capitolo 1 - Matrice Vit e database su piattaforma GIS dell'offerta commerciale	7
Capitolo 2 - Applicazione Vit e risultati	10
Capitolo 3 - Riconoscimento di tipi e morfologie di insediamento del commercio urbano: le configurazioni spaziali	31
<b>PARTE II - GLI AMBITI URBANI DI POTENZIALE SVILUPPO COMMERCIALE</b>	<b>38</b>
Capitolo 4 – Analisi delle disponibilità insediative residue da PRG di Rovereto	39
Capitolo 5 – Considerazioni preliminari sui criteri per la localizzazione di GSV e indirizzi per la rigenerazione commerciale	53
5.1 <i>Considerazioni preliminari sui criteri per la localizzazione di GSV</i>	53
5.2 <i>Indirizzi per la rigenerazione commerciale del Comune di Rovereto</i>	66

## Cartografia

- Tavola 01** | Sistema territoriale dell'offerta commerciale (GSV e CC) della CV Vallagarina (Piano Stralcio, 2015)
- Tavola 02** | Analisi dei bacini di accessibilità nel Comune di Rovereto (GSV e CC)
- Tavola 03** | Analisi dei bacini di accessibilità nella CV Vallagarina (GSV)
- Tavola 04** | La struttura distributiva dell'offerta commerciale del Comune di Rovereto (formato e settore)
- Tavola 05** | La struttura distributiva dell'offerta commerciale del Comune di Rovereto (formato e specializzazione)
- Tavola 06** | Analisi della struttura distributiva dell'offerta commerciale (Rovereto Centro)
- Tavola 07** | Analisi della struttura distributiva dell'offerta commerciale (Rovereto Nord)
- Tavola 08** | Analisi della struttura distributiva dell'offerta commerciale (Sacco - San Giorgio)
- Tavola 09** | Analisi della struttura distributiva dell'offerta commerciale (Rovereto Sud)
- Tavola 10** | Analisi della struttura distributiva dell'offerta commerciale (Lizzana – Mori Stazione)
- Tavola 11** | Analisi della struttura distributiva dell'offerta commerciale (Marco)
- Tavola 12** | Analisi della struttura distributiva dell'offerta commerciale (Noriglio)
- Tavola 13** | Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale in ambito urbano
- Tavola 14** | Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale (CS.I – Centro)
- Tavola 15** | Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale (CS.II – Abetone)
- Tavola 16** | Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale (CS.III – Garda)
- Tavola 17** | Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale (CS.IV – Rovercenter)
- Tavola 18** | Analisi zone D “Attività produttive ed economiche” e ambito Merloni Nord - PRG Rovereto (2022)
- Tavola 19** | Ambiti non attuati o parzialmente attuati
- Tavola 20** | Ambiti non attuati o parzialmente attuati e configurazione spaziali
- Tavola 21** | Ambito Merloni Nord - inquadramento insediativo, infrastrutturale e commerciale
- Tavola 22** | Ambito via del Garda - inquadramento insediativo, infrastrutturale e commerciale

## PREMESSA – METODOLOGIA E GUIDA ALLA LETTURA

Il Rapporto Finale di Attività presenta il lavoro svolto dal gruppo di ricerca del Dipartimento Interateneo di Scienze progetto e Politiche del Territorio (DIST) nell'ambito della consulenza scientifica *Aggiornamento della metodologia di Valutazione integrata territoriale (Vit) nel Comune di Rovereto*. Il contratto di ricerca si inserisce nel quadro della programmazione commerciale della Provincia Autonoma di Trento - in applicazione dei criteri di programmazione urbanistica introdotti con la LP 17/2010 "Disciplina dell'attività commerciale" e successivamente definiti con la Delibera GP 1339/2013<sup>1</sup> - ed ha l'obiettivo di applicare i criteri della Vit per analizzare e interpretare le dinamiche insediative recenti (2013-2022) del sistema dell'offerta commerciale nel Comune di Rovereto.

In questa prospettiva di azione, il lavoro svolto applica la metodologia di Vit per aggiornare il quadro conoscitivo delle dinamiche territoriali del commercio, in coerenza con quanto definito dalla Delibera GP 1339/2013<sup>2</sup> e applicato nel 2014 a supporto della pianificazione dell'urbanistica commerciale nella variante di PRG del Comune di Rovereto e dei Comuni della Vallagarina per l'elaborazione del Piano Stralcio del Commercio della Comunità di Valle (2015)<sup>3</sup>. Con l'adozione dei parametri di Vit, la PAT ha dato avvio al nuovo approccio di programmazione commerciale, volto a rafforzare e promuovere la qualità dei processi di sviluppo economico-territoriale grazie alla progettazione di scenari di valorizzazione del commercio nella pianificazione urbanistica e territoriale.

Il lavoro è stato perciò sviluppato in sintonia e coerenza con la logica di programmazione provinciale e costituisce l'aggiornamento conoscitivo delle dinamiche commerciali del Comune di Rovereto, a supporto della progettazione di una visione strategica dei processi di trasformazione commerciale efficacemente integrati con le altre funzioni urbane, quale innesco per dare avvio al progetto di rigenerazione urbana verso la sostenibilità dei processi di sviluppo urbanistico.

---

1 Il processo di riforma è stato sostenuto dal 2012 al 2017 da alcuni programmi scientifici di ricerca, coordinati dalla prof.ssa Grazia Brunetta, che hanno portato alla progettazione e applicazione nei territori del Trentino della metodologia di Valutazione integrata territoriale (Vit), orientata alla definizione di criteri di analisi e valutazione delle dinamiche insediative del commercio per dare attuazione a scenari di pianificazione territoriale del commercio nei piani stralcio delle Comunità di Valle e ad indirizzi di programmazione provinciale delle GSV con superficie di vendita superiore a 10.000 mq.

2 Con la Deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013, le condizioni e i criteri individuati per la progettazione degli scenari di Vit sono stati tradotti in norme di indirizzo inerenti l'autovalutazione dei piani territoriali delle Comunità e la metodologia per la valutazione integrata territoriale (Allegato n. 1, punto n. 4.3, Delibera GP 1339/2013).

3 Si vedano i Rapporti di Ricerca del 2014 "Applicazione dei criteri della metodologia di Valutazione integrata territoriale nei comuni della Comunità di Valle della Vallagarina" ed "Applicazione dei criteri della metodologia di Valutazione integrata territoriale nel Comune di Rovereto" (coordinatore scientifico: prof.ssa Grazia Brunetta, DIST, Politecnico di Torino).

L'analisi attuale della distribuzione dell'offerta commerciale nel Comune di Rovereto, anche in relazione all'offerta dei Comuni della Comunità della Vallagarina (Tavola 01), mostra con chiarezza la logica territoriale di integrazione con la pianificazione locale e la "tenuta" nel tempo dell'approccio di programmazione provinciale. Il Comune di Rovereto presenta un'offerta commerciale varia e completa con elevati indici di densità, consistenza e varietà, concentrata in tre circoscrizioni (Rovereto Centro, Rovereto Sud, Lizzana-Mori Stazione), e interessanti livelli di specializzazione nelle circoscrizioni di Rovereto Centro e Rovereto Sud. Anche l'analisi dei bacini di accessibilità dei Centri Commerciali (CC) e delle Grandi Strutture di Vendita (GSV) localizzati nell'area urbana conferma la buona copertura dell'offerta esistente per l'intero ambito urbano e, in parte, per il territorio sovralocale. La copertura dell'offerta commerciale in area urbana è stata verificata tramite il calcolo delle isocrone, centrate sui 4 CC e le 4 GSV localizzate nel Comune di Rovereto. La Tavola 02 mostra come i bacini di gravitazione delle 8 strutture, dimensionati con una isocrona di 15 minuti, comprendano gran parte dell'area urbana e porzioni significative di territorio dei Comuni confinanti lungo l'asta dell'Adige. A conferma della varietà e della disponibilità di scelta del consumatore del Comune di Rovereto è anche il calcolo dei bacini di gravitazione delle GSV localizzate nei comuni della Vallagarina. In particolare, alcune delle strutture localizzate nei vicini Comuni di Ala e Mori rappresentano un significativo completamento dell'offerta commerciale di Rovereto (Tavola 03).

Con riferimento alle fasi del programma di attività, il Rapporto Finale di Attività organizza e restituisce gli obiettivi conoscitivi del lavoro in due parti.

La prima parte riguarda l'aggiornamento della banca dati comunale del commercio e la piattaforma in ambiente GIS (Capitolo 1). L'esito di questa attività - che in prospettiva potrà essere impiegata per il riconoscimento delle zone urbane di insediamento commerciale e per il monitoraggio delle dinamiche in atto - costituisce un passaggio fondamentale per il calcolo degli indicatori della matrice di Vit, applicata con dati di base validati e geo-referiti utilizzati per: (i) misurare e interpretare le dinamiche territoriali del commercio 2013-2022 (Capitolo 2); (ii) analizzare le morfologie - fisiche e funzionali - di insediamento del commercio urbano per riconoscere e classificare specifiche tipologie di configurazione spaziale (Capitolo 3).

La seconda parte restituisce l'analisi delle disponibilità commerciali residue da PRG per l'insediamento di GSV e ne verifica l'eventuale potenzialità di insediamento in relazione alle specifiche condizioni di inclusione o prossimità alle configurazioni spaziali del commercio urbano, riconosciute nel Capitolo 3 (Capitolo 4). Il Capitolo 5 verifica la coerenza con il pacchetto di criteri qualitativi definiti dall'art. 5.2 della Delibera GP 1339/2013 e presenta un elenco di indirizzi da introdurre in fase di progettazione urbanistica per garantire condizioni di vivibilità e sostenibilità al processo di aggiornamento commerciale in corso. Costituiscono parte integrante della ricerca le elaborazioni cartografiche e la banca dati su supporto digitale allegati al presente Rapporto.

## **PARTE I**

### **VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE (VIT) NEL COMUNE DI ROVERETO: AGGIORNAMENTO AL 2022 DELLE DINAMICHE DEL SISTEMA DELL'OFFERTA COMMERCIALE**

## 1. Matrice Vit e database su piattaforma GIS dell'offerta commerciale

Rispetto all'applicazione della matrice di Vit alla scala territoriale di Comunità di Valle che, come previsto dalla Delibera GP 1339 del 2013 e dalla Delibera GP 1522/2017<sup>4</sup>, è strutturata su tre dimensioni di analisi/valutazione (territorio, ambiente e paesaggio, commercio), la Vit a scala urbana è focalizzata sulle dinamiche della **Struttura distributiva dell'offerta commerciale**. In questa logica, la matrice di Vit è stata applicata per analizzare e valutare, in termini sia quantitativi che qualitativi, lo stato e le dinamiche dell'offerta commerciale insediata nel comune di Rovereto. A differenza del 2014<sup>5</sup>, in cui la Vit non prevedeva la valutazione della dinamica della superficie di vendita, la matrice di Vit al 2023 è composta da 8 indicatori, che non solo descrivono le consistenze commerciali in ciascuna Circostrizione in relazione all'andamento del Comune, ma valutano anche le dinamiche commerciali di Rovereto nell'intervallo temporale 2013-2022 (Tabella 1.1).

Tabella 1.1\_Indicatori del tema "Struttura distributiva dell'offerta commerciale"

Nome indicatore	Struttura	Anno	U.M.
01. Consistenza Commerciale <sup>6</sup>	Sup vendita CIRC / Sup vendita C	2022	%
02. Vocazione Commerciale	[Sup vendita CIRC / Sup territoriale CIRC] / [Sup vendita C / Sup territoriale C]	2022	num
03. Densità Commerciale	[Sup vendita CIRC / Num abitanti CIRC] / [Sup vendita C / Num abitanti CC]	2022	num
04. Varietà di Formato - Incidenza Esercizi di Vicinato	Num EV CIRC / Numero EV C	2022	%
05. Varietà di Formato - Incidenza Medie e Grandi Strutture di Vendita	(Sup MS CIRC+ Sup GS CIRC) / (Sup MS C + Sup GS C)	2022	%
06. Specializzazione Commerciale (misto)	[Sup delle strutture di vendita (misto) CIRC / Sup delle strutture di vendita CIRC] / [Sup delle strutture di vendita (misto) C / Sup delle strutture di vendita C]	2022	num
07. Specializzazione Commerciale (non alimentare)	[Sup delle strutture di vendita (non al.) CIRC / Sup delle strutture di vendita CIRC] / [Sup delle strutture di vendita (non al.) C / Sup delle strutture di vendita C]	2022	num
08. Dinamica Superficie di Vendita (2013-2022)	(Sup vendita CIRC 2022 - Sup vendita CIRC 2013) / Sup vendita CIRC 2013	2013 2022	num

4 Come descritto nel Rapporto Finale di Ricerca – Comunità Vallagarina (2014), la matrice di indicatori applicata a scala di CV è stata elaborata a partire dalle quattro linee strategiche del PUP (identità/sostenibilità/integrazione/competitività) che guidano il nuovo corso della politica territoriale provinciale (LP 5/2008 e s.m.i.) e l'innovativo quadro giuridico della programmazione commerciale (costituito dalla LP 17/2010, dalla Delibera GP 1339 del 2013 e dalla Delibera GP 1522 del 2017). Nella logica complessiva della Vit, l'azione valutativa per la definizione di scenari del commercio è ancorata alle prospettive di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delineate dalle politiche territoriali della PAT. Questa razionalità ha guidato il lavoro di selezione degli indicatori di Vit, confrontati e raccordati con gli indirizzi e obiettivi strategici di sviluppo territoriale del PUP. Gli indicatori emersi da questo confronto e riportati nella matrice di Vit strutturano, per i cinque temi di valutazione (Struttura distributiva dell'offerta commerciale, Turismo, Assetto insediativo, Ecosistema e Paesaggio, Progettualità locale) l'analisi di quei fenomeni insediativi ritenuti elementi di studio necessari e strategici per poter dare attuazione alle visioni di assetto territoriale delle CV.

5 Si fa qui riferimento al Rapporto Finale di Ricerca "Applicazione dei criteri della metodologia di valutazione integrata territoriale nel Comune di Rovereto", dicembre 2014.

6 Nel calcolo, sono escluse le superfici delle tabelle speciali, riservate ai titolari di farmacie, rivendite di generi di monopolio e di impianti di distribuzione automatica di carburanti (art. 19, LP 17/2010), e delle strutture da attivare.

Come già progettato nel 2014, il lavoro di applicazione degli indicatori riferiti al tema "commercio" è stato supportato dalla contestuale **progettazione di un database georeferenziato** delle strutture commerciali al dettaglio insediate nel Comune di Rovereto. Tale attività è propedeutica alla lettura e classificazione delle configurazioni territoriali degli insediamenti commerciali presenti sul territorio comunale. La costruzione del Sistema Informativo Territoriale (SIT) della struttura distributiva dell'offerta commerciale si basa sulla razionalizzazione dei dati relativi degli esercizi commerciali rilevati annualmente dall'Ufficio Edilizia ed Attività Produttive del Comune di Rovereto e tiene conto dell'azzonamento del PRG (con riferimento alla variante "Ripianificazione dell'ambito Merloni Nord", approvata con Delibera GP 1310/2022).

Per ogni struttura di vendita è stato indicato il **formato di vendita** (art. 3 LP 17/2010) – Esercizi di Vicinato (EV), Medie Strutture di Vendita (MSV), Grandi Strutture di Vendita (GSV), Ventri Commerciali (CC) - il **settore merceologico** (art. 4 LP 17/2010) – alimentare, non alimentare, misto - e la **specializzazione merceologica**.

La costruzione del database georeferito ha seguito i seguenti passaggi:

- Razionalizzazione del database statistico fornito dall'Ufficio Edilizia ed Attività Produttive del Comune di Rovereto (subentri, insegne, superfici mancanti, verifica autorizzazioni);
- Verifica della conformità alla LP 17/2010 di tutte le strutture di vendita al dettaglio:
  - *Esclusione degli esercizi in "tabelle speciali" (farmacie, generi di monopolio e impianti di distribuzione di carburanti, come previsto dall'art. 19, LP17/2010)*
  - *Esclusione dei "pubblici esercizi" (bar e ristoranti, disciplinati dalla LP 9/2000);*
- Classificazione delle strutture di vendita al dettaglio in conformità alla LP 17/2010 e alla Delibera GP 1339/2013:
  - *Formato di vendita | EV (SdV < 150 mq), MSV (SdV tra i 150 e i 1.500 mq), GSV (SdV > 1.500 mq) e CC (art. 3 LP 17/2010 e art. 1 Delibera GP 1339/2013)*
  - *Settore merceologico | alimentare, non alimentare, misto (art. 4 LP 17/2010);*
- Classificazione delle strutture di vendita per "specializzazione merceologica", che articola il settore merceologico "non alimentare".

Il database GIS al 31 dicembre 2022 delle strutture di vendita al dettaglio attive nel Comune di Rovereto è stato perciò costruito in conformità con gli artt. 3 e 4 della LP 17/2010 e l'art. 1 della Delibera GP 1339/2013, riportando per ogni esercizio commerciale insegna, indirizzo, formato di vendita, settore merceologico, specializzazione merceologica e superficie di vendita. Questa operazione ha consentito di elaborare una legenda che permette di classificare gli esercizi commerciali e rappresentare cartograficamente l'assetto territoriale, la varietà e la diffusione dell'offerta commerciale di Rovereto e che potrà essere utilizzata dagli Uffici Tecnici del Comune di Rovereto nelle successive azioni di monitoraggio dei processi di insediamento delle strutture commerciali (Figura 1.1).

Figura 1.1\_Legenda mappatura del database georeferito delle strutture di vendita al dettaglio

Formato di vendita		Settore merceologico		RGB		
Esercizi di vicinato		Alimentare		225	204	102
Medie strutture di vendita		Non Alimentare		254	128	0
Grandi strutture di vendita		Misto		254	0	0
Centri commerciali						

Specializzazione merceologica		RGB			
Alimentare			225	204	102
Non Alimentare	Tempo Libero		118	13	236
	Materiale Edile e Ferramenta		254	0	197
	Concessionarie e Autoricambi		13	112	255
	Mobili e Articoli per la Casa		201	135	219
	Tessile e Abbigliamento		14	168	132
	Elettronica		168	168	0
	Profumeria e Cosmesi		102	255	102
Misto			254	0	0

Da un punto di vista tecnico, si segnala inoltre che:

- La georeferenziazione del dato dell'offerta distributiva è stata prodotta in ambiente Qgis, come da indicazioni da parte degli Uffici Tecnici del Comune di Rovereto (sistema di Riferimento: WGS84 /UTM Zone 32N);
- Il database dell'offerta commerciale 2022 aggiorna il database 2014, realizzato dal gruppo di ricerca del Politecnico di Torino per l'applicazione della Vit nel Comune di Rovereto. Il dataset del 2014 aveva assegnato ad ogni attività commerciale un "ID" in modo che a questo codice corrispondesse in maniera univoca il nome dell'attività, la sua superficie di vendita, il suo indirizzo e la sua localizzazione, descritta da una coppia di coordinate geografiche. Nel 2022, l'aggiornamento del database è stato svolto proprio a partire dal codice ID, tale che se allo stesso indirizzo risultava presente un'attività già nel 2014 venisse assegnato a quella del 2022 lo stesso ID mentre, in assenza di questa corrispondenza, venisse assegnato alla struttura di vendita un nuovo ID e una nuova coppia di coordinate geografiche.

## 2. Applicazione Vit e risultati

### A.01\_Consistenza Commerciale

Struttura	Criterio		Definizione	
Superficie di vendita CIRC / Superficie di vendita C	Min consistenza commerciale = 0,1%	Noriglio	0,1%	Bassa Consistenza Commerciale
		Marco	4,5%	
		Sacco-San Giorgio	3,7%	
	Media consistenza commerciale = 14,3%	Rovereto Nord	8,9%	Alta Consistenza Commerciale
		Rovereto Sud	17,8%	
	Max consistenza commerciale = 34,2%	Lizzana-Mori Stazione	30,8%	
		Rovereto Centro	34,2%	
<b>NOTE</b>				
<p>L'indicatore A.01 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale di ogni Circoscrizione rispetto al totale della superficie di vendita commerciale del Comune. In questa sede, la rilevazione dei dati comprende le strutture di vendita attive in termini di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (compresi i centri commerciali). Sono quindi escluse dal calcolo le tabelle speciali (articoli per impianti distribuzione carburanti, articoli per rivendite di generi di monopolio ed articoli per farmacia).</p> <p>Fonte dei dati riportati (aggiornati al 31 dicembre 2022) è l'Ufficio Edilizia ed Attività Produttive del Comune di Rovereto.</p>				

Grafico 2.1\_Consistenza Commerciale [A.01]

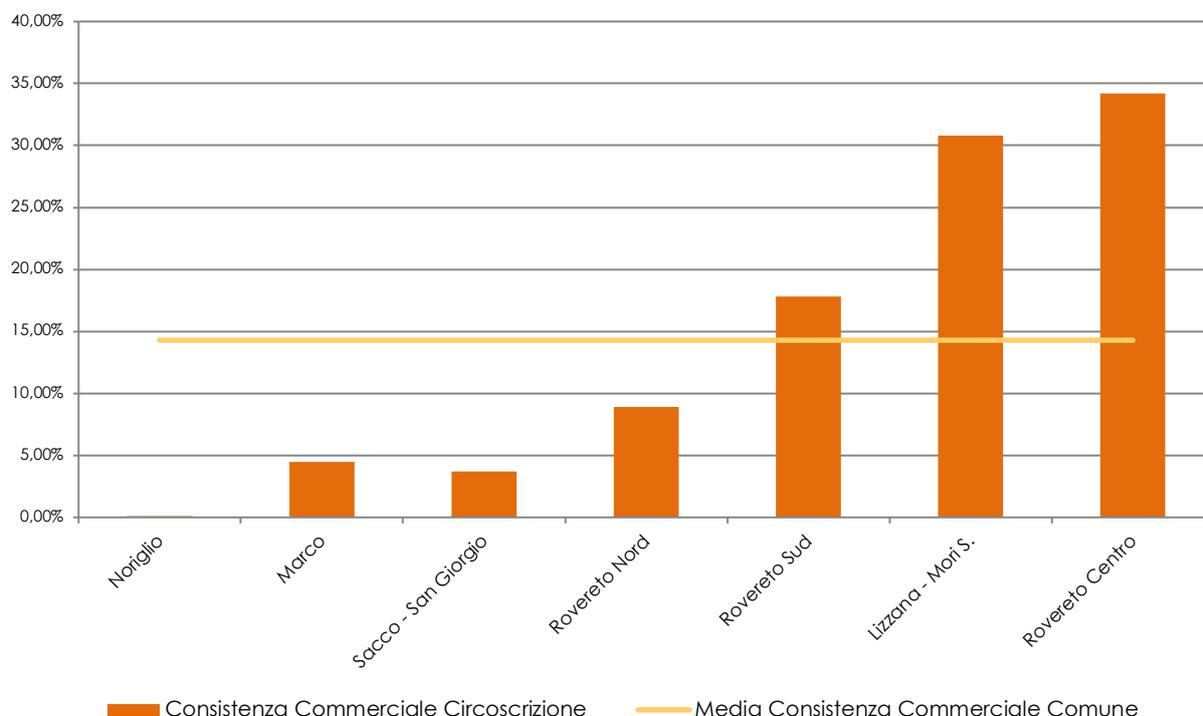
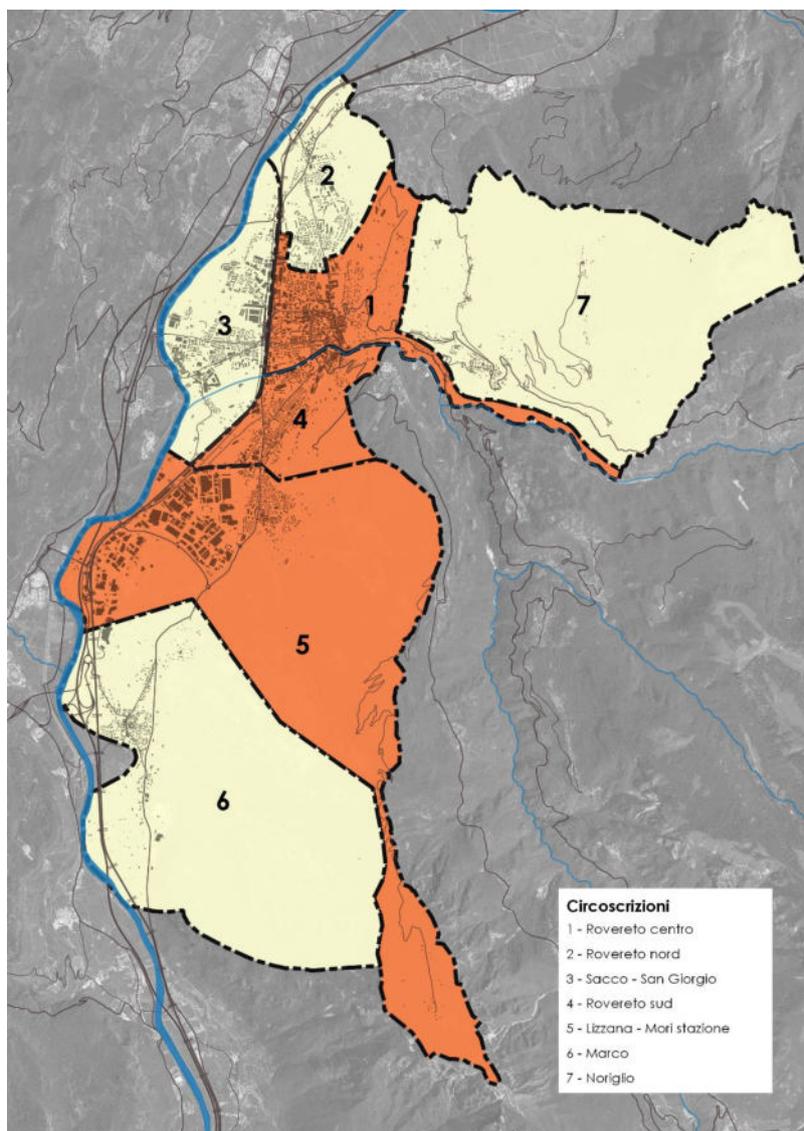


Tabella 2.1\_Consistenza Commerciale [A.01]

Circoscrizione	Superficie di Vendita [mq]	A.01 [%]
Noriglio	150	0,1%
Marco	4.809	4,5%
Sacco – San Giorgio	3.996	3,7%
Rovereto Nord	9.572	8,9%
Rovereto Sud	19.156	17,8%
Lizzana – Mori Stazione	33.204	30,8%
Rovereto Centro	36.774	34,2%
<b>Comune di Rovereto</b>	<b>107.661</b>	

Figura 2.1\_Consistenza Commerciale [A.01]  
 in colore scuro: Circoscrizioni con alta consistenza commerciale  
 in colore chiaro: Circoscrizioni con bassa consistenza commerciale



## A.02\_Vocazione Commerciale

Struttura	Criterio		Definizione	
[Superficie di vendita CIRC / Superficie territoriale CIRC] / [Superficie di vendita C / Superficie territoriale C]	Min vocazione commerciale = 0,01	Noriglio	0,01	Bassa Vocazione Commerciale
		Marco	0,17	
	Media vocazione commerciale = 1,79	Sacco-San Giorgio	0,56	
		Lizzana-Mori Stazione	1,09	
	Max vocazione commerciale = 5,02	Rovereto Nord	1,78	
		Rovereto Sud	3,87	
	Rovereto Centro	5,02		

### NOTE

L'indicatore A.02 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale rispetto alla superficie territoriale di ogni Circostrizione in relazione allo stesso rapporto per il Comune. In questa sede, la rilevazione dei dati comprende le strutture di vendita attive in termini di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (compresi i centri commerciali). Sono quindi escluse dal calcolo le tabelle speciali (articoli per impianti distribuzione carburanti, articoli per rivendite di generi di monopolio ed articoli per farmacia).

Fonte dei dati riportati (aggiornati al 31 dicembre 2022) è l'Ufficio Edilizia ed Attività Produttive del Comune di Rovereto.

Grafico 2.2\_Vocazione Commerciale [A.02]

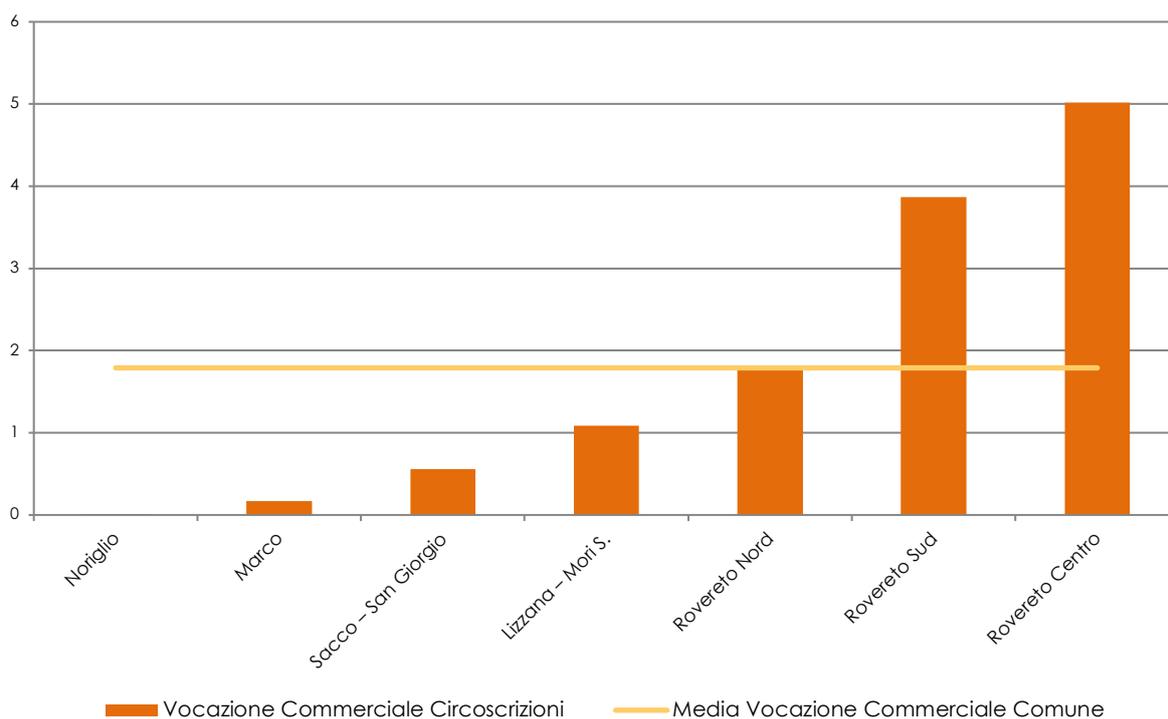
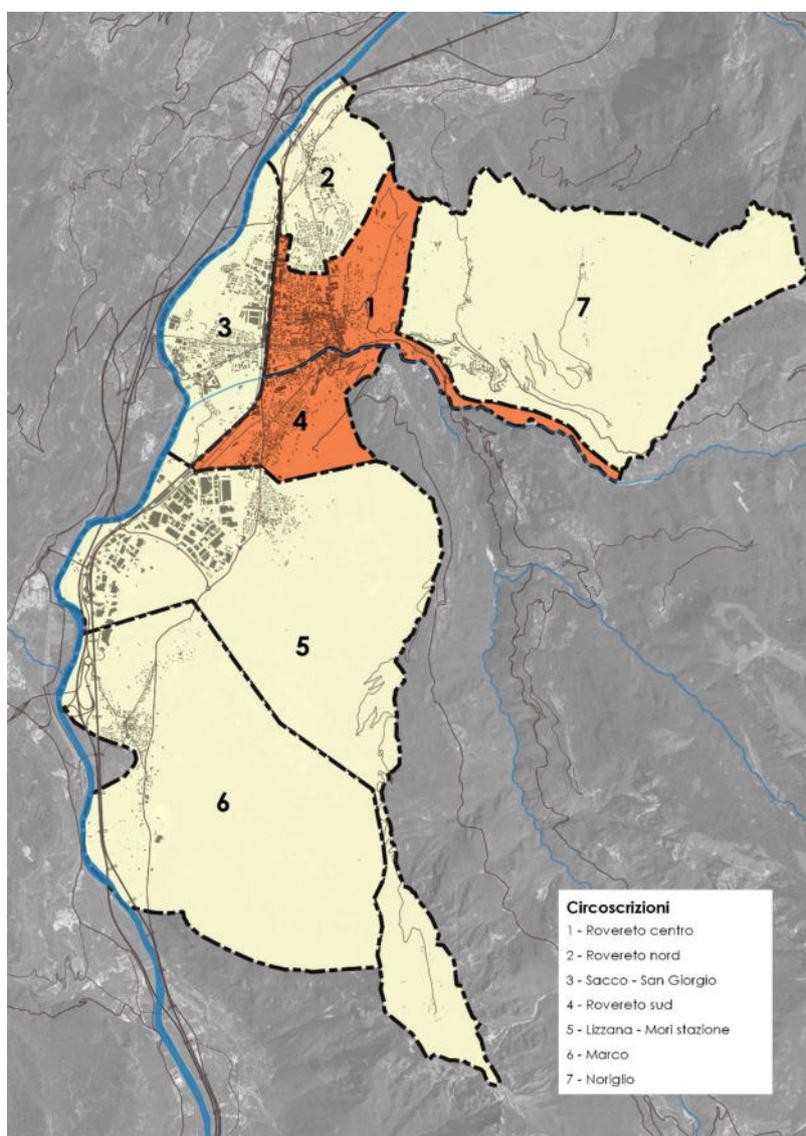


Tabella 2.2\_Vocazione Commerciale [A.02]

Circoscrizione	Superficie di Vendita [mq]	Superficie Territoriale [mq]	A.02 [num]
Noriglio	150	11.833.510	<b>0,01</b>
Marco	4.809	13.017.300	<b>0,17</b>
Sacco – San Giorgio	3.996	3.370.650	<b>0,56</b>
Lizzana – Mori Stazione	33.204	14.336.800	<b>1,09</b>
Rovereto Nord	9.572	2.538.090	<b>1,78</b>
Rovereto Sud	19.156	2.338.930	<b>3,87</b>
Rovereto Centro	36.774	3.460.250	<b>5,02</b>
<b>Comune di Rovereto</b>	<b>107.661</b>	<b>50.895.503</b>	

Figura 2.2\_Vocazione Commerciale [A.02]  
 in colore scuro: Circoscrizioni con alta vocazione commerciale  
 in colore chiaro: Circoscrizioni con bassa vocazione commerciale



### A.03\_Densità Commerciale

Struttura	Criterio		Definizione	
[Superficie di vendita CIRC / Numero abitanti CIRC] / [Superficie di vendita C / Numero abitanti C]	Min densità commerciale = 0,03	Noriglio	0,03	Bassa Densità Commerciale
		Sacco-San Giorgio	0,18	
		Rovereto Nord	0,50	
	Media densità commerciale = 1,02	Marco	0,61	Alta Densità Commerciale
		Rovereto Sud	1,05	
	Max densità commerciale = 3,35	Rovereto Centro	1,44	
		Lizzana-Mori Stazione	3,35	

#### NOTE

L'indicatore A.03 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale rispetto al numero di abitanti di ogni Circostrizione in relazione allo stesso rapporto per il Comune. In questa sede, la rilevazione dei dati comprende le strutture di vendita attive in termini di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (compresi i centri commerciali). Sono quindi escluse dal calcolo le tabelle speciali (articoli per impianti distribuzione carburanti, articoli per rivendite di generi di monopolio ed articoli per farmacia).

Fonte dei dati riportati (aggiornati al 31 dicembre 2022) è l'Ufficio Edilizia ed Attività Produttive del Comune di Rovereto, mentre per la demografia è l'Annuario statistico 2021 del Comune di Rovereto.

Grafico 2.3\_Densità Commerciale [A.03]

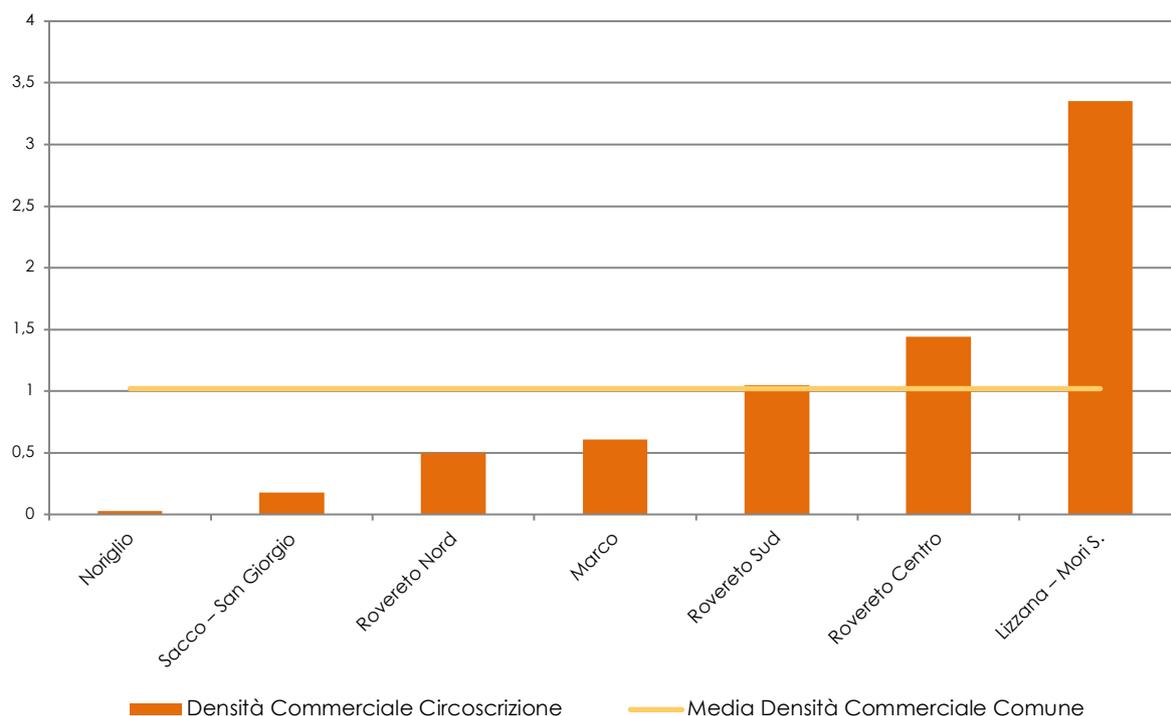
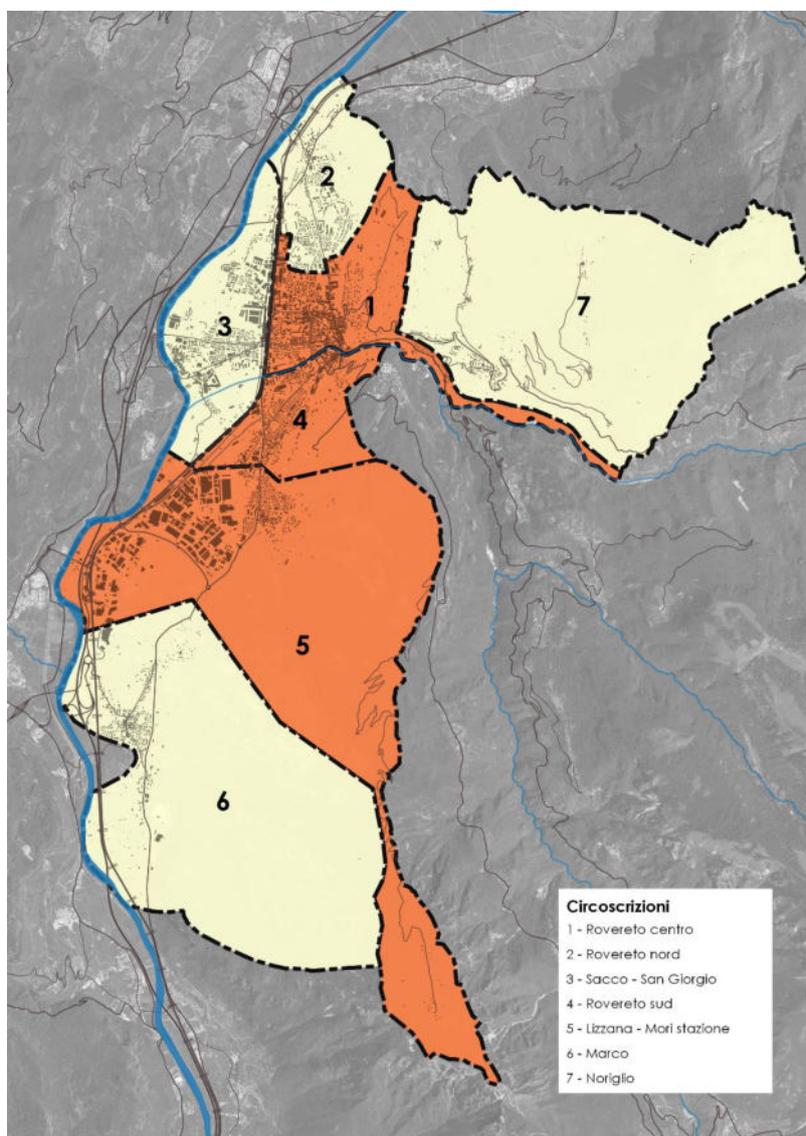


Tabella 2.3\_Densità Commerciale [A.03]

Circoscrizione	Superficie di Vendita [mq]	Abitanti [num]	A.03 [num]
Noriglio	150	1.747	<b>0,03</b>
Sacco – San Giorgio	3.996	8.329	<b>0,17</b>
Rovereto Nord	9.572	7.091	<b>0,50</b>
Marco	4.809	2.931	<b>0,61</b>
Rovereto Sud	19.156	6.815	<b>1,04</b>
Rovereto Centro	36.774	9.525	<b>1,44</b>
Lizzana – Mori Stazione	33.204	3.698	<b>3,34</b>
<b>Comune di Rovereto</b>	<b>107.661</b>	<b>40.136</b>	

Figura 2.3\_Densità Commerciale [A.03]

*in colore scuro: Circoscrizioni con alta densità commerciale*  
*in colore chiaro: Circoscrizioni con bassa densità commerciale*



#### A.04\_Varietà di Formato – Incidenza Esercizi di Vicinato

Struttura	Criterio		Definizione
Numero esercizi di vicinato CIRC / Numero esercizi di vicinato C	Min incidenza numero EV = 0,31%	Noriglio	0,31%
		Marco	1,53%
	Media incidenza numero EV = 14,29%	Lizzana–Mori Stazione	7,03%
		Rovereto Nord	7,56%
	Max incidenza numero EV = 66,67%	Sacco–San Giorgio	8,26%
		Rovereto Sud	8,56%
		Rovereto Centro	66,47%
			Bassa Incidenza EV
			Alta Incidenza EV

#### NOTE

L'indicatore A.04 è ottenuto rapportando il numero degli esercizi di vicinato di ogni Circostrizione rispetto al totale degli esercizi di vicinato del Comune. Per esercizi di vicinato (EV) si intendono gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati (art. 1 Del. 1339/2013).

Fonte dei dati riportati (aggiornati al 31 dicembre 2022) è l'Ufficio edilizia ed attività produttive del Comune di Rovereto.

Grafico 2.4\_Varietà di Formato – Incidenza Esercizi di Vicinato [A.04]

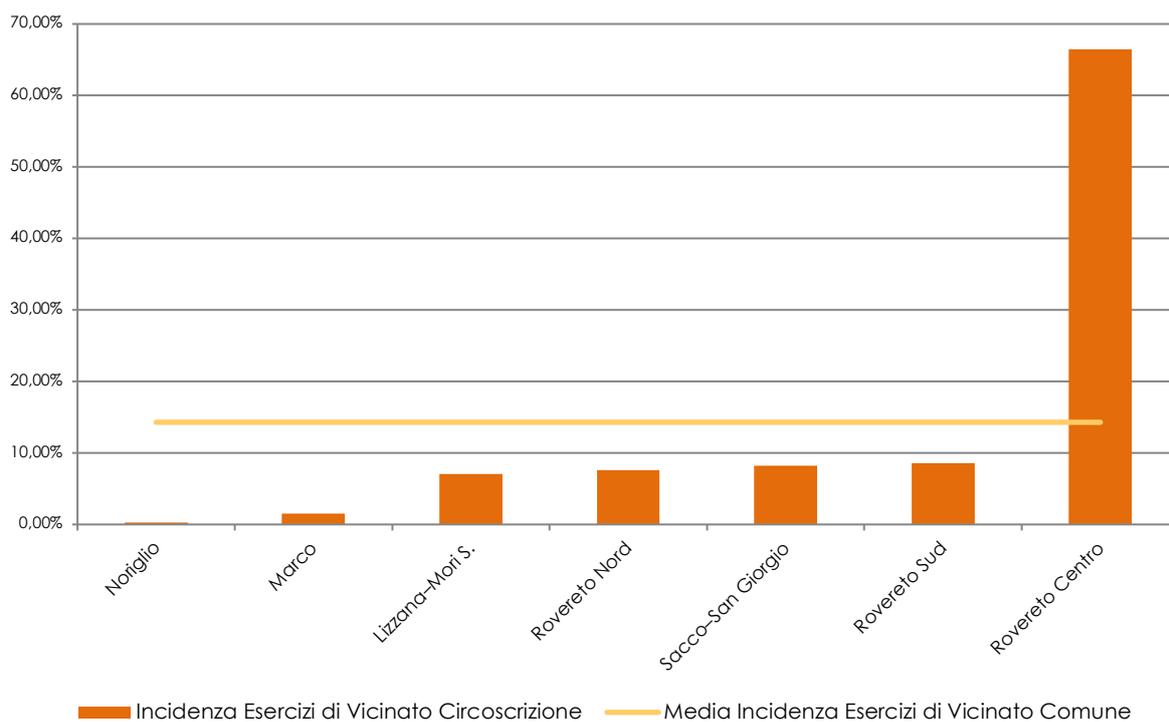
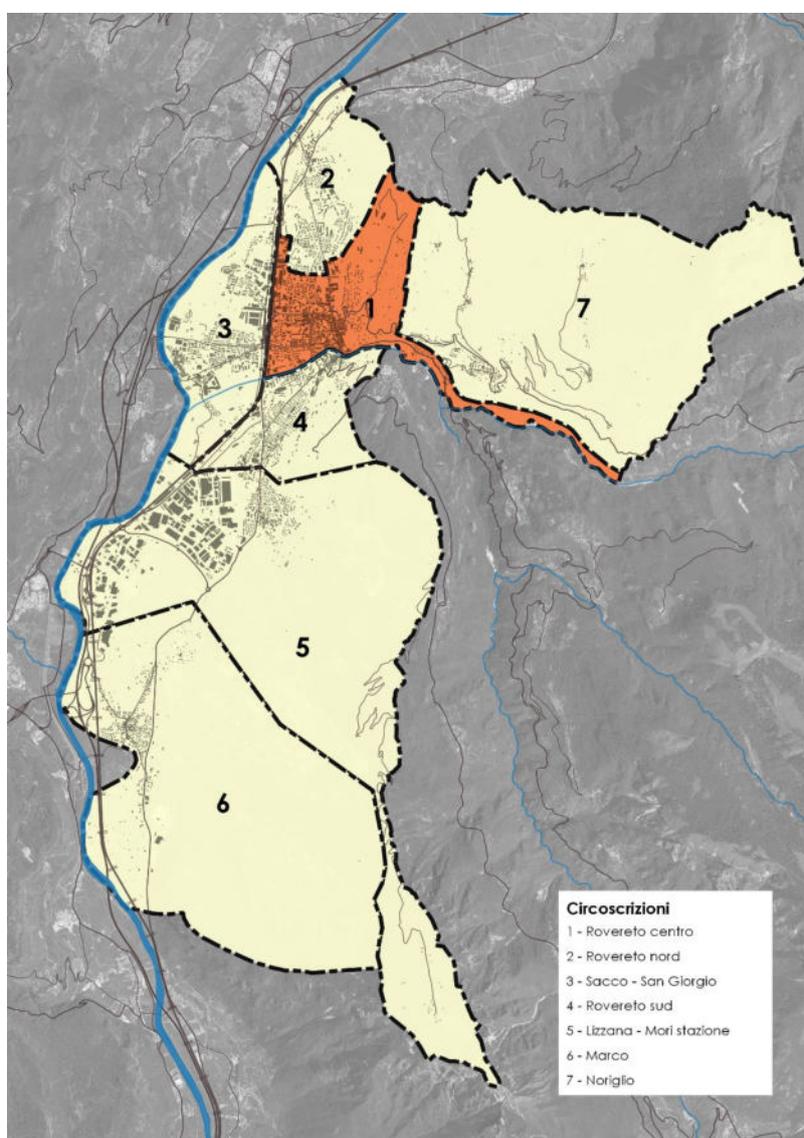


Tabella 2.4\_Varietà di Formato – Incidenza Esercizi di Vicinato [A.04]

Circoscrizione	Esercizi di Vicinato [num]	Medie e Grandi Strutture di Vendita [num]	A.04 [%]
Noriglio	1	0	<b>0,31%</b>
Marco	5	8	<b>1,53%</b>
Lizzana – Mori Stazione	23	19	<b>7,03 %</b>
Rovereto Nord	25	12	<b>7,65%</b>
Sacco – San Giorgio	27	8	<b>8,26%</b>
Rovereto Sud	28	20	<b>8,56%</b>
Rovereto Centro	218	55	<b>66,67%</b>
<b>Comune di Rovereto</b>	<b>327</b>	<b>122</b>	

Figura 2.4\_Varietà di Formato – Incidenza Esercizi di Vicinato [A.04]  
*in colore scuro: Circoscrizioni con alta incidenza degli esercizi di vicinato*  
*in colore chiaro: Circoscrizioni con bassa incidenza degli esercizi di vicinato*



## A.05\_Varietà di Formato – Incidenza Medie e Grandi Struttura di Vendita

Struttura	Criterio		Definizione	
(Superficie di vendita medie strutture CIRC + Superficie di vendita grandi strutture CIRC) / (Superficie di vendita medie strutture C + Superficie di vendita grandi strutture C)	Min incidenza MS+GS = 0,00%	Noriglio	0,00%	Bassa Incidenza Medie e Grandi Strutture di Vendita
		Sacco-San Giorgio	2,77%	
	Marco	5,23%		
	Media incidenza MS+GS = 14,29%	Rovereto Nord	9,10%	Alta Incidenza Medie e Grandi Strutture di Vendita
	Max incidenza MS+GS = 35,92%	Rovereto Sud	19,67%	
		Rovereto Centro	27,32%	
		Lizzana-Mori Stazione	35,92%	

### NOTE

L'indicatore A.05 è ottenuto rapportando la superficie di vendita di medie e grandi strutture di vendita di ogni Circostrizione rispetto al totale delle superfici di medie e grandi strutture di vendita del Comune. Per medie strutture di vendita (MS) si intendono gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 800 metri quadrati nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 1.500 metri quadrati negli altri Comuni (art. 1 Del. 1339/2013). Per grandi strutture di vendita (GS) si intendono gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore ai limiti previsti dalle medie strutture di vendita (art. 1 Del. 1339/2013). In questa sede, nelle GS sono inseriti anche i centri commerciali (CC), vale a dire una GS nella quale almeno due esercizi commerciali al dettaglio siano inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica e che utilizzino infrastrutture o spazi di servizio comuni (art. 1 Del. 1339/2013). Fonte dei dati riportati (aggiornati al 31 dicembre 2022) è l'Ufficio Edilizia ed Attività Produttive del Comune di Rovereto.

Grafico 2.5\_Varietà di Formato – Incidenza Medie e Grandi Struttura di Vendita [A.05]

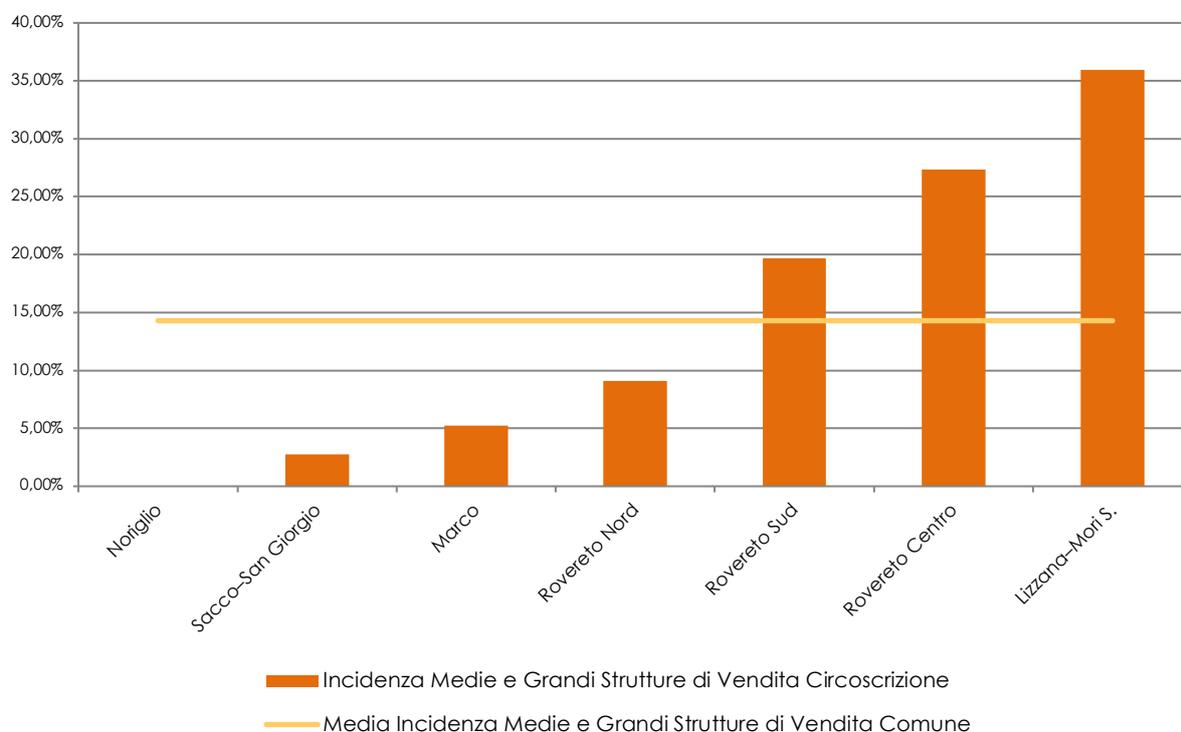
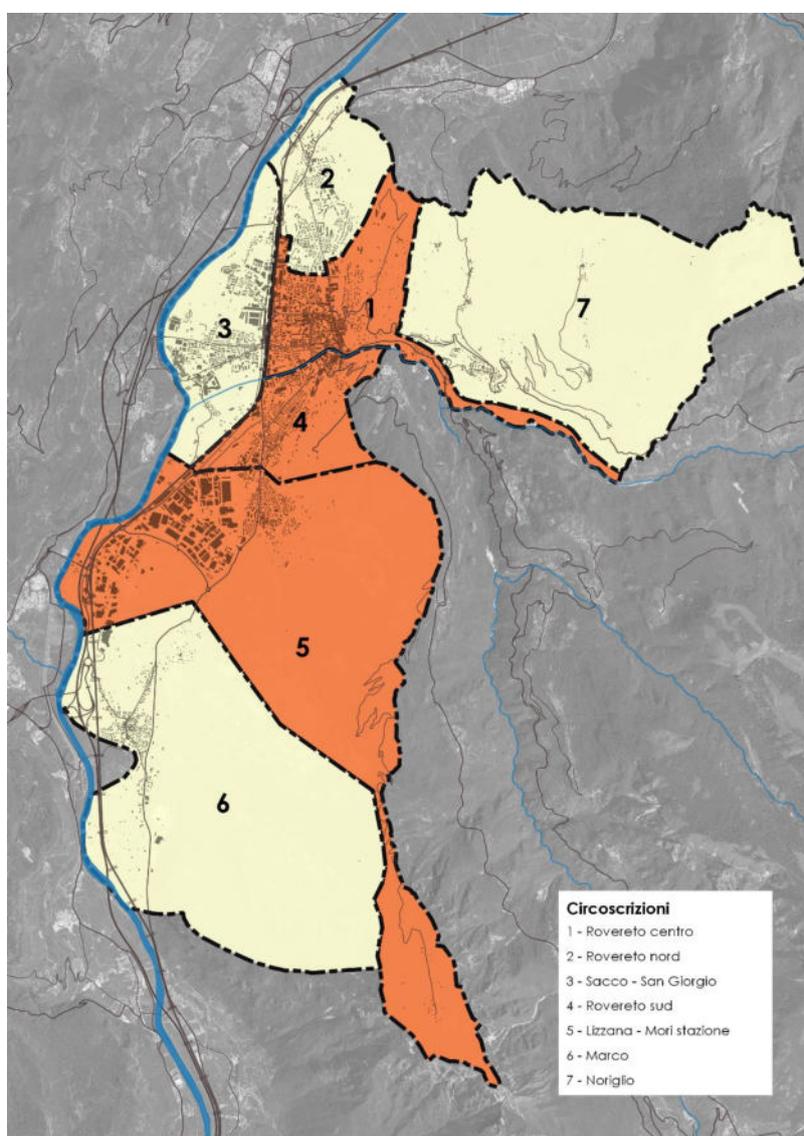


Tabella 2.5\_Varietà di Formato – Incidenza Medie e Grandi Struttura di Vendita [A.05]

Circoscrizione	Medie e Grandi Strutture di Vendita [mq]	Esercizi di Vicinato [mq]	A.05 [%]
Noriglio	0	150	<b>0,00%</b>
Sacco – San Giorgio	2.432	1.564	<b>2,77%</b>
Marco	4.594	215	<b>5,23%</b>
Rovereto Nord	8.000	1.572	<b>9,10%</b>
Rovereto Sud	17.291	1.865	<b>19,67%</b>
Rovereto Centro	24.022	12.752	<b>27,32%</b>
Lizzana – Mori Stazione	31.584	1.620	<b>35,92%</b>
<b>Comune di Rovereto</b>	<b>90.239</b>	<b>19.929</b>	

Figura 2.5\_Varietà di Formato – Incidenza Medie e Grandi Struttura di Vendita [A.05]  
 in colore scuro: Circoscrizioni con alta incidenza delle medie e grandi strutture  
 in colore chiaro: Circoscrizioni con bassa incidenza delle medie e grandi strutture



## A.06\_Specializzazione Commerciale (misto)

Struttura	Criterio		Definizione	
[Superficie delle strutture di vendita (misto) CIRC / Superficie delle strutture di vendita CIRC] / [Superficie delle strutture di vendita (misto) C / Superficie delle strutture di vendita C]	Min specializzazione (misto) = 0,02	Sacco-San Giorgio	0,02	Basso Misto (Alta Specializzazione)
		Marco	0,11	
		Rovereto Centro	0,66	
	Media specializzazione (misto) = 0,92	Rovereto Sud	1,13	Alto Misto (Bassa Specializzazione)
		Rovereto Nord	1,17	
	Max specializzazione (misto) = 1,92	Lizzana-Mori Stazione	1,41	
		Noriglio	1,92	

### NOTE

L'indicatore A.06 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale mista rispetto alla superficie di vendita commerciale totale di ogni Circoscrizione in relazione allo stesso rapporto per il Comune. Per "misto" si intende il settore merceologico comprensivo di prodotti alimentari e non alimentari (art. 4 LP 17/2010)

Fonte dei dati riportati (aggiornati al 31 dicembre 2022) è l'Ufficio Edilizia ed Attività Produttive del Comune di Rovereto.

Grafico 2.6\_Specializzazione Commerciale (misto) [A.06]

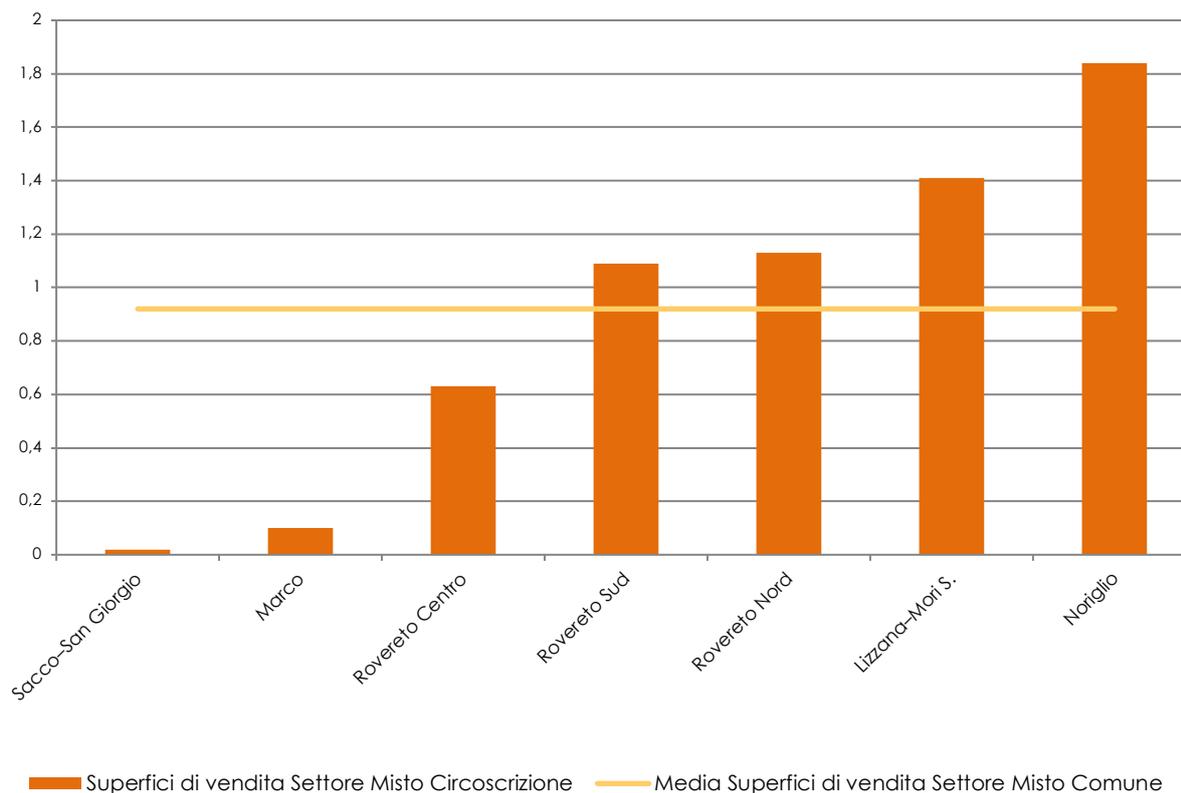
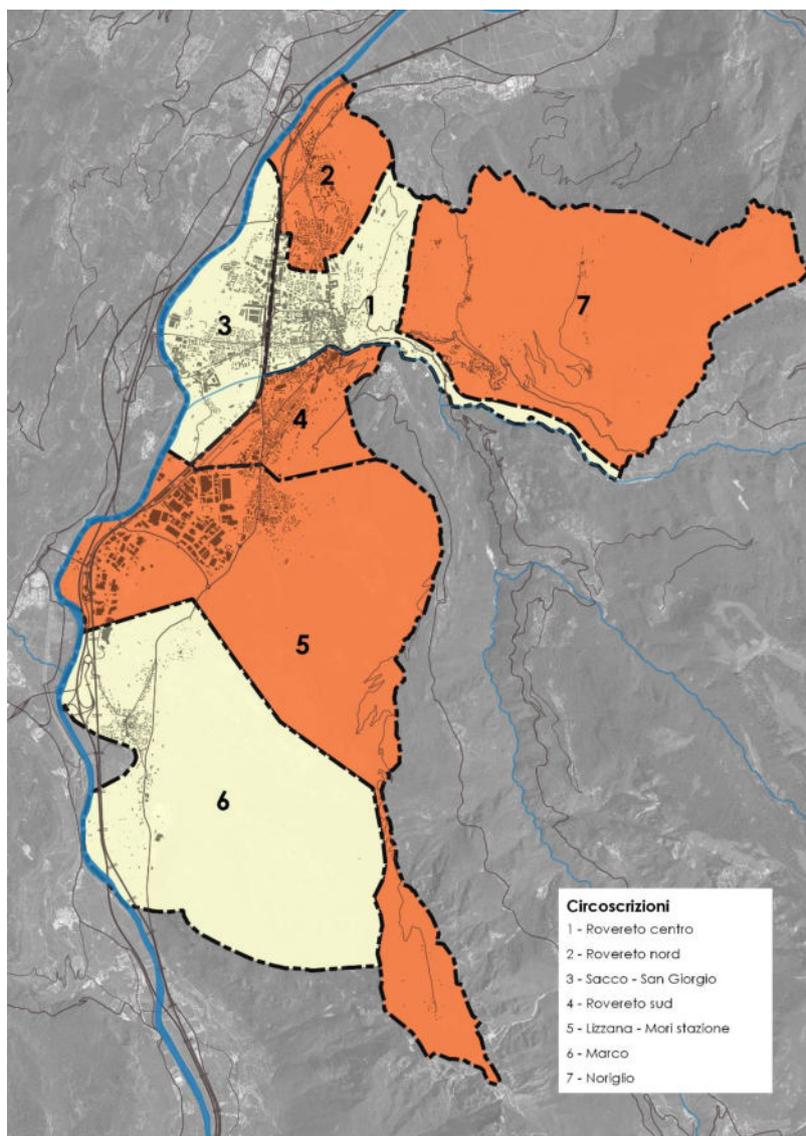


Tabella 2.6\_Specializzazione Commerciale (misto) [A.06]

Circoscrizione	Settore Misto [mq]	Settore Non Alimentare [mq]	A.06 [num]
Sacco – San Giorgio	1.537	2.413	<b>0,02</b>
Marco	269	4.474	<b>0,11</b>
Rovereto Centro	12.587	23.003	<b>0,66</b>
Rovereto Sud	11.287	7.557	<b>1,13</b>
Rovereto Nord	5.858	3.686	<b>1,17</b>
Lizzana – Mori Stazione	24.483	8.603	<b>1,41</b>
Noriglio	150	0	<b>1,92</b>
<b>Comune di Rovereto</b>	<b>56.171</b>	<b>49.736</b>	

Figura 2.6\_Specializzazione Commerciale (misto) [A.06]  
 in colore scuro: Circoscrizioni con alto misto (bassa specializzazione)  
 in colore chiaro: Circoscrizioni con basso misto (alta specializzazione)



## A.07\_Specializzazione Commerciale (non alimentare)

Struttura	Criterio		Definizione	
[Superficie delle strutture di vendita (non alimentare) CIRC / Superficie delle strutture di vendita CIRC] / [Superficie delle strutture di vendita (non alimentare) C / Superficie delle strutture di vendita C]	Min specializzazione (non al.) = 0,00	Noriglio	0,00	Basso Non Alimentare (Bassa specializzazione)
		Lizzana-Mori Stazione	0,56	
	Rovereto Nord	0,83		
	Media specializzazione (non. al.) = 0,99	Rovereto Sud	0,85	Alto Non Alimentare (Alta Specializzazione)
	Max specializzazione (non al.) = 2,01	Sacco-San Giorgio	1,31	
		Rovereto Centro	1,35	
		Marco	2,01	

### NOTE

L'indicatore A.07 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale non alimentare rispetto alla superficie di vendita commerciale totale di ogni Comune in relazione allo stesso rapporto per la Comunità di Valle. Per "non alimentare" si intende il settore merceologico comprensivo di prodotti non alimentari (art. 4 LP 17/2010)  
Fonte dei dati riportati (aggiornati al 31 dicembre 2022) è l'Ufficio Edilizia ed Attività Produttive del Comune di Rovereto.

Grafico 2.7\_Specializzazione Commerciale (non alimentare) [A.07]

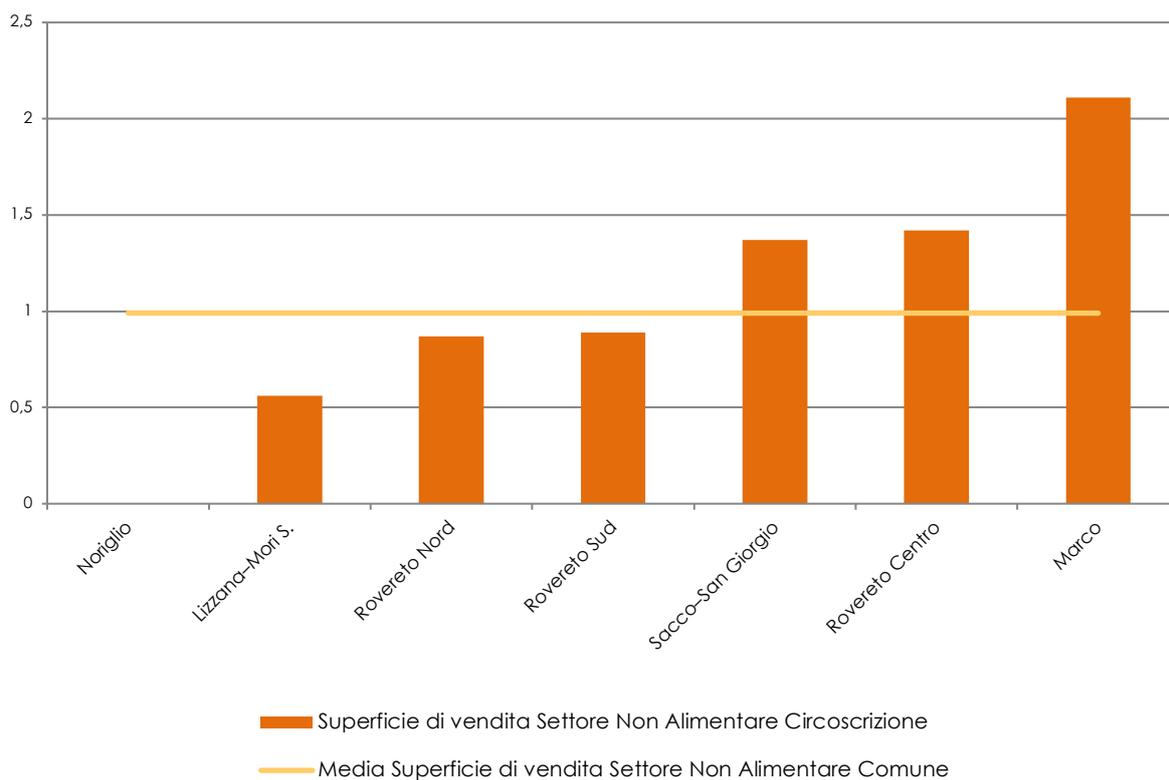
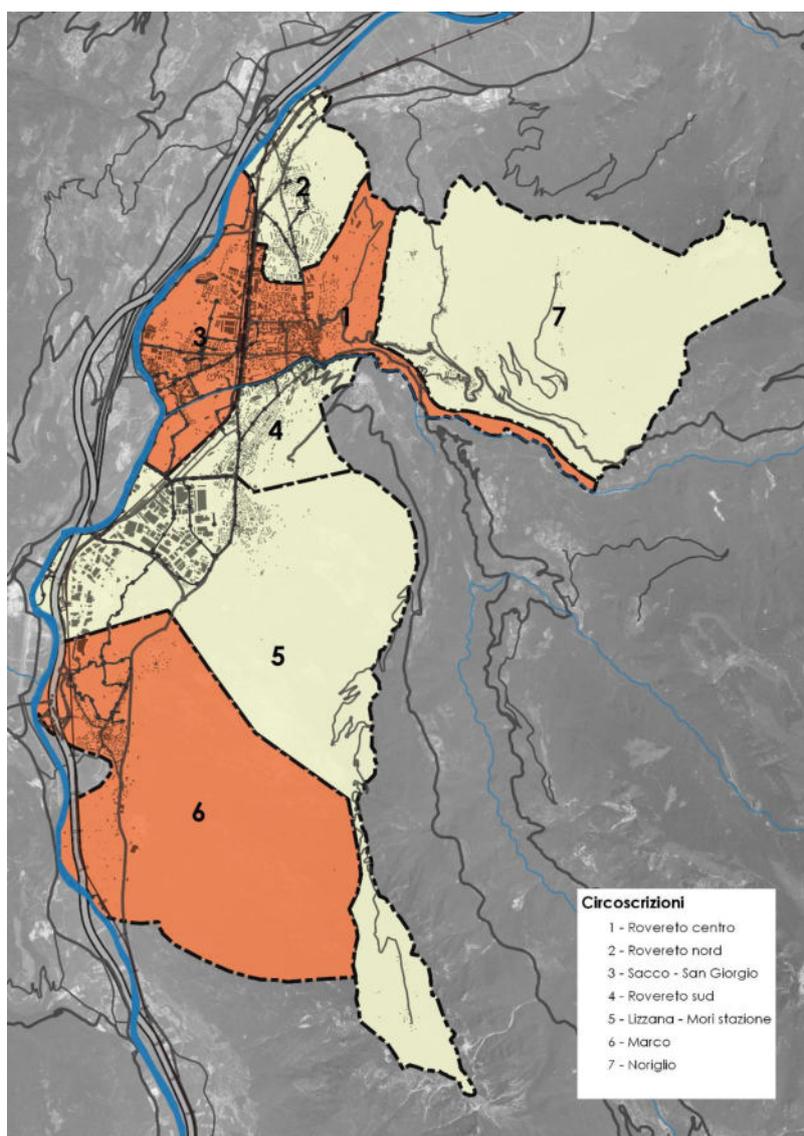


Tabella 2.7\_Specializzazione Commerciale (non alimentare) [A.07]

Circoscrizione	Settore Non Alimentare [mq]	Settore Misto [mq]	Settore Alimentare [mq]	A.07 [num]
Noriglio	0	150	0	<b>0,00</b>
Lizzana – Mori Stazione	8.603	24.483	118	<b>0,56</b>
Rovereto Nord	3.686	5.858	28	<b>0,83</b>
Rovereto Sud	7.557	11.287	312	<b>0,85</b>
Sacco – San Giorgio	2.413	1.537	46	<b>1,31</b>
Rovereto Centro	23.003	12.587	1.184	<b>1,35</b>
Marco	4.474	269	66	<b>2,01</b>
<b>Comune di Rovereto</b>	<b>49.736</b>	<b>56.171</b>	<b>1.754</b>	

Figura 2.7\_Specializzazione Commerciale (non alimentare) [A.07]  
 in colore scuro: Circoscrizioni con alto non alimentare (alta specializzazione)  
 in colore chiaro: Circoscrizioni con bassi non alimentare (bassa specializzazione)



## A.08\_Dinamica Consistenza Commerciale (2013-2022)

Struttura	Criterio		Definizione
(Superficie di vendita CIRC 2022 - Superficie di vendita CIRC 2013) / Superficie di vendita CIRC 2013	Sacco-San Giorgio	-0,51	<i>Dinamica Consistenza Commerciale Negativa</i>
	Marco	-0,31	
	Noriglio	-0,20	
	Rovereto Centro	-0,08	<i>Dinamica Consistenza Commerciale Positiva</i>
	Rovereto Sud	0,08	
	Rovereto Nord	0,10	
	Lizzana-Mori Stazione	0,31	

### NOTE

L'indicatore A.08 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale al 2022 rispetto alla superficie di vendita commerciale al 2013 di ogni Circostrizione. In questa sede, la rilevazione dei dati comprende le strutture di vendita attive in termini di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (compresi i centri commerciali). Sono quindi escluse dal calcolo le tabelle speciali (articoli per impianti distribuzione carburanti, articoli per rivendite di generi di monopolio ed articoli per farmacia).

Fonte dei dati riportati aggiornati al 2013 è il Servizio Commercio e Cooperazione della Provincia di Trento. Fonte dei dati riportati aggiornati al 31 dicembre 2022 è l'Ufficio edilizia ed attività produttive del Comune di Rovereto.

Grafico 2.8\_Dinamica Consistenza Commerciale [A.08]

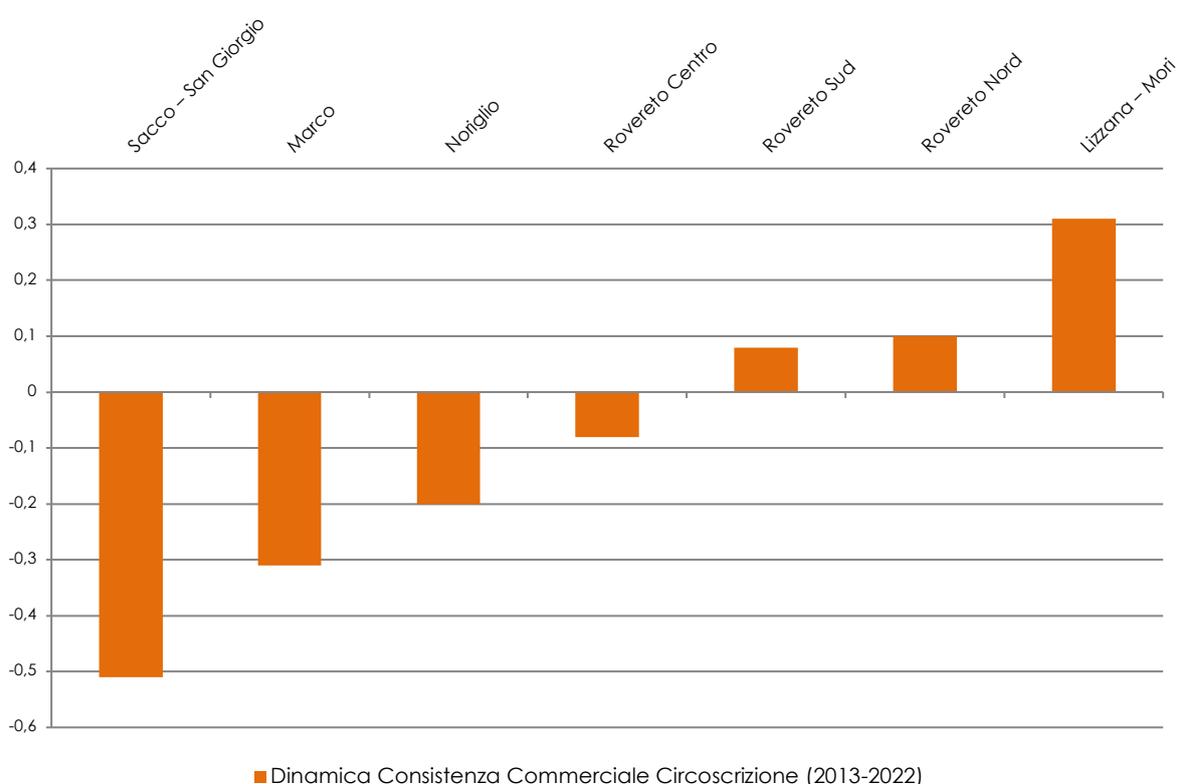
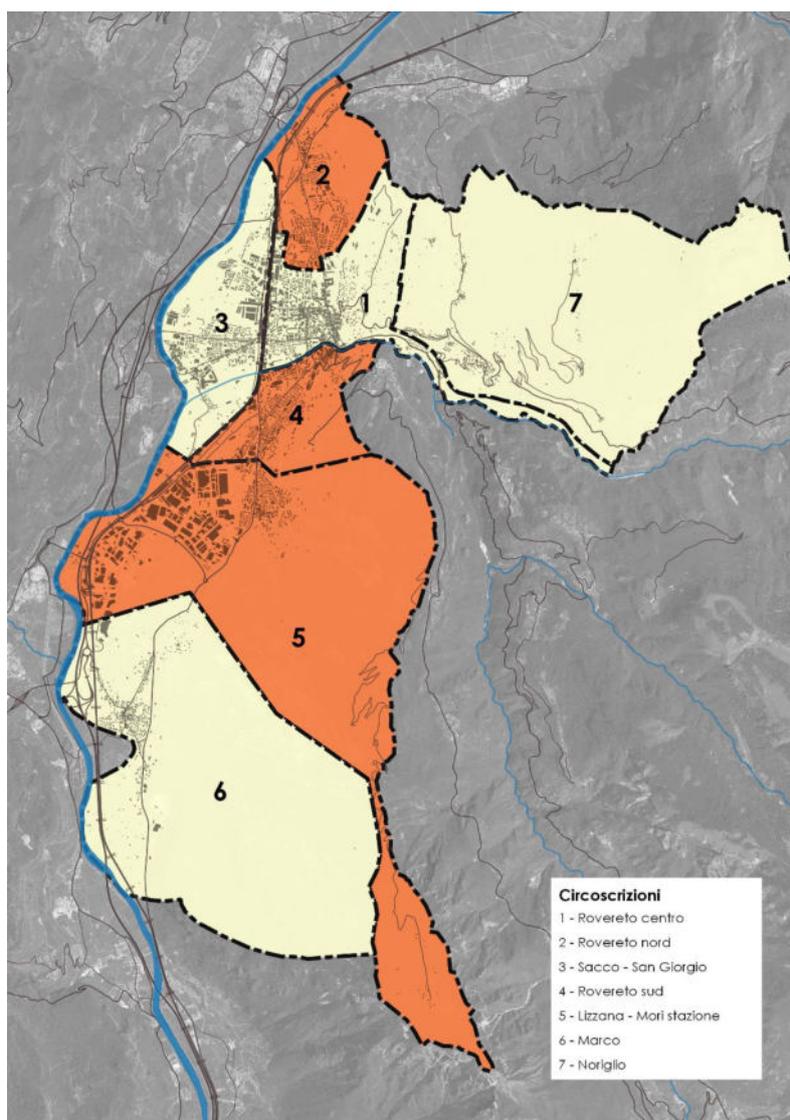


Tabella 2.8\_Dinamica Consistenza Commerciale [A.08]

Circoscrizione	Superficie di Vendita 2022 [mq]	Superficie di Vendita 2013 [mq]	A.08 [num]
Sacco – San Giorgio	3.996	8.170	<b>-0,51</b>
Marco	4.809	6.954	<b>-0,31</b>
Noriglio	150	187	<b>-0,20</b>
Rovereto Centro	36.774	40.173	<b>-0,08</b>
Rovereto Sud	19.156	17.784	<b>0,08</b>
Rovereto Nord	9.572	8.724	<b>0,10</b>
Lizzana – Mori Stazione	33.204	25.429	<b>0,31</b>
<b>Comune di Rovereto</b>	<b>107.661</b>	<b>107.421</b>	

Figura 2.8\_Dinamica Consistenza Commerciale [A.08]  
 in colore scuro: Circoscrizioni con dinamica commerciale (2013-2022) positiva  
 in colore chiaro: Circoscrizioni con dinamica commerciale (2013-2022) negativa



## Sintesi dei Risultati

Il Comune di Rovereto presenta una rete distributiva dell'offerta commerciale esistente ben articolata e diffusa in modo capillare su tutto il territorio comunale. Come mostrato in Tabella 2.9, l'offerta commerciale del Comune di Rovereto (Figura 2.9, Tavola 04, Tavola 05) è composta da 449 esercizi commerciali con una superficie di vendita complessiva di 107.661 mq. Rispetto a formato di vendita e settore merceologico, 327 esercizi commerciali sono EV (circa il 73% dell'offerta complessiva), di cui 37 alimentari, 46 misti e 244 non alimentari. Si rilevano inoltre 114 MSV (circa il 25% dell'offerta complessiva), di cui 2 alimentari, 36 miste e 76 non alimentari. Completano l'offerta commerciale esistente 4 GSV – due con specializzazione merceologica “mobili e articoli per la casa”, uno localizzato a Rovereto Sud e uno a Lizzana, e due con specializzazione merceologica mista, uno localizzato a Rovereto Centro e uno a Lizzana - e 4 CC, due localizzati a Lizzana (Millenium e Rovercenter), uno a Rovereto Centro (Urban City) e uno a Rovereto Sud (Leno Center).

Circoscrizione	A.01 Consistenza	A.02 Vocazione	A.03 Densità	A.04 Incidenza EV	A.05 Incidenza MS+GS	A.06 Incidenza Misto	A.07 Incidenza Non Al.	A.08 Dinamica Consistenza
1. Rovereto Centro	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA	BASSA	ALTA	NEGATIVA
2. Rovereto Nord	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA	BASSA	POSITIVA
3. Sacco – San Giorgio	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA	NEGATIVA
4. Rovereto Sud	ALTA	ALTA	ALTA	BASSA	ALTA	ALTA	BASSA	POSITIVA
5. Lizzana – Mori Stazione	ALTA	BASSA	ALTA	BASSA	ALTA	ALTA	BASSA	POSITIVA
6. Marco	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA	NEGATIVA
7. Noriglio	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA	BASSA	NEGATIVA

## Valutazione dei Risultati *(in rosso i fattori di debolezza, in verde i fattori di forza)*

Circoscrizione	A.01 Consistenza	A.02 Vocazione	A.03 Densità	A.04 Incidenza EV	A.05 Incidenza MS+GS	A.06 Incidenza Misto	A.07 Incidenza Non Al.	A.08 Dinamica Consistenza
1. Rovereto Centro	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Rosso
2. Rovereto Nord	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Verde
3. Sacco – San Giorgio	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Verde	Verde	Rosso
4. Rovereto Sud	Verde	Verde	Verde	Rosso	Verde	Rosso	Verde	Verde
5. Lizzana – Mori Stazione	Verde	Rosso	Verde	Rosso	Verde	Rosso	Rosso	Verde
6. Marco	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Verde	Verde	Rosso
7. Noriglio	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso

Figura 2.9\_L'offerta commerciale esistente (MS+GSV+CC) di Rovereto formato e settore (Tavola 04)

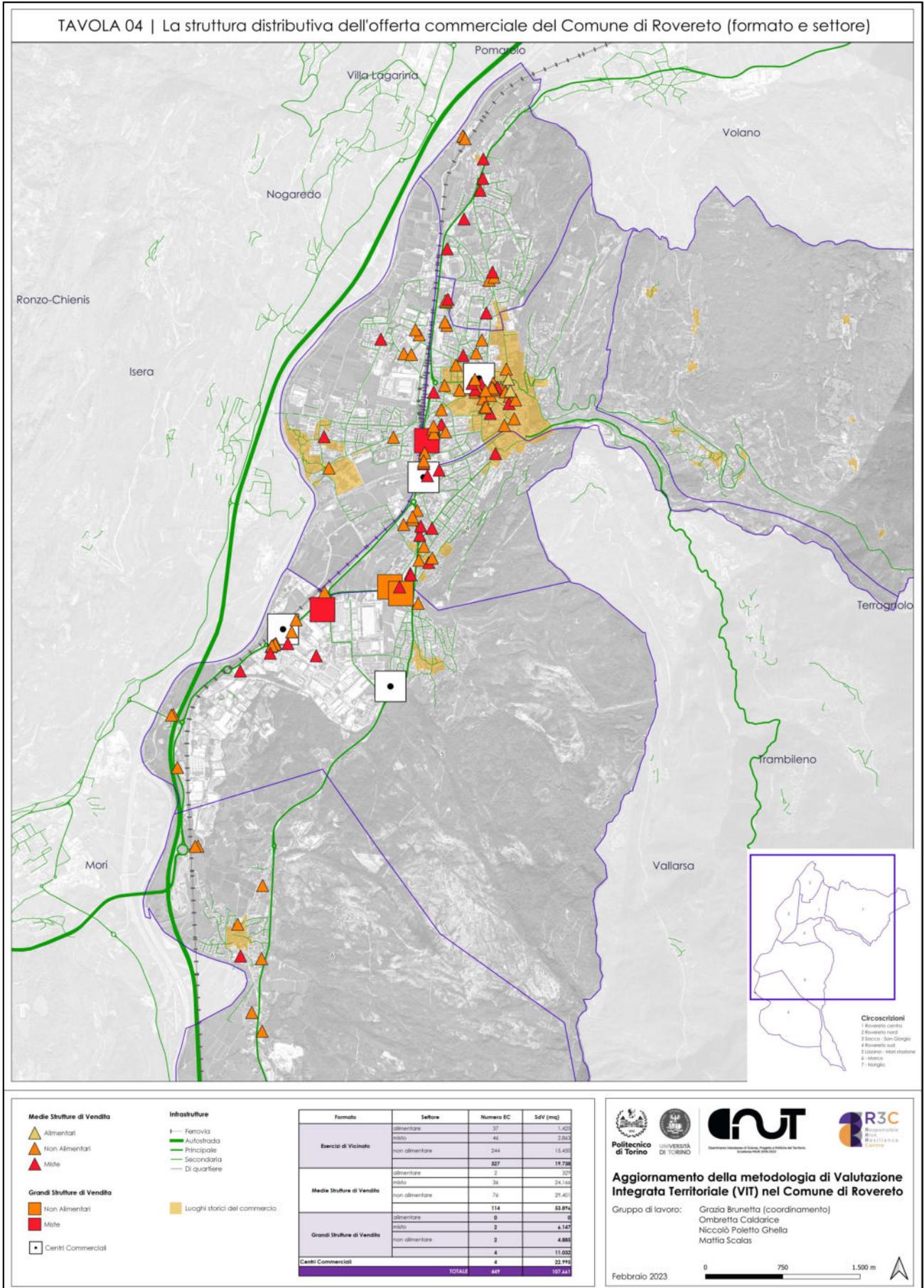


Tabella 2.9\_L'offerta commerciale esistente nel Comune di Rovereto (2022)

Formato	Settore	Numero EC	SdV (mq)
<b>Esercizi di Vicinato</b>	alimentare	37	1.425
	misto	46	2.863
	non alimentare	244	15.450
		<b>327</b>	<b>19.738</b>
<b>Medie Strutture di Vendita</b>	alimentare	2	329
	misto	36	24.166
	non alimentare	76	29.401
		<b>114</b>	<b>53.896</b>
<b>Grandi Strutture di Vendita</b>	alimentare	<b>0</b>	<b>0</b>
	misto	<b>2</b>	<b>6.147</b>
	non alimentare	<b>2</b>	<b>4.885</b>
		<b>4</b>	<b>11.032</b>
<b>Centri Commerciali</b>		<b>4</b>	<b>22.995</b>
<b>TOTALE</b>		<b>449</b>	<b>107.661</b>

Il sistema dell'offerta commerciale del Comune di Rovereto si polarizza nelle Circoscrizioni di **Rovereto Centro**, **Rovereto Sud** e **Lizzana-Mori Stazione**. In queste tre Circoscrizioni è infatti localizzata più dell'80% della superficie di vendita commerciale insediata complessivamente nel Comune.

Come già nel 2014, **Rovereto Centro** (Tavola 06) presenta tutti gli indicatori di Vit positivi ad eccezione della dinamica della consistenza commerciale che si caratterizza invece per un trend negativo (con una perdita di superficie di vendita di circa 3.400 mq nel periodo 2013-2022). In particolare, la struttura distributiva dell'offerta commerciale di Rovereto Centro presenta alta incidenza di EV (66,47% del totale di Rovereto), alta incidenza di MSV e GSV (in particolare, il centro commerciale Urban City e la grande struttura di vendita con specializzazione merceologica mista Poli in via Craffonara) e buona specializzazione commerciale (bassa incidenza di superfici di vendita di settore merceologico misto e alta incidenza di superfici di vendita di settore merceologico non alimentare).

**Rovereto Sud** (Tavola 09) presenta una buona consistenza commerciale in crescita dal 2013 ad oggi (con un incremento di 1.372 mq di superficie di vendita), buona densità e vocazione commerciale. Come già rilevato nel 2014, l'offerta commerciale di Rovereto Sud presenta bassa incidenza di EV e alta incidenza di MSV e GSV (in particolare, il centro commerciale Leno Center e la grande struttura di vendita non alimentare Mobilpiù in via del Garda).

**Lizzana-Mori Stazione** (Tavola 10) è la Circoscrizione in cui si concentrano il maggior numero di grandi superfici di vendita di Rovereto (in particolare, i CC Rovercenter e Millenium e, su via del Garda, la GSV con specializzazione merceologica mista IperOrvea e la GSV non alimentare CasaTua). Come già rilevato nel 2014, Lizzana-Mori Stazione presenta valori positivi in termini quantitativi (ad eccezione della vocazione territoriale – a causa dell'elevata estensione della Circoscrizione – e dell'incidenza degli EV), mentre presenta una bassa specializzazione commerciale (alta incidenza di superfici di vendita di settore merceologico misto e bassa incidenza di superfici di vendita di settore merceologico non alimentare).

Nella Tabella 2.10, è riportata una sintesi dei punti di forza e di debolezza in tema di struttura distributiva dell'offerta commerciale delle Circoscrizioni di Rovereto Centro, Rovereto Sud e Lizzana-Mori Stazione.

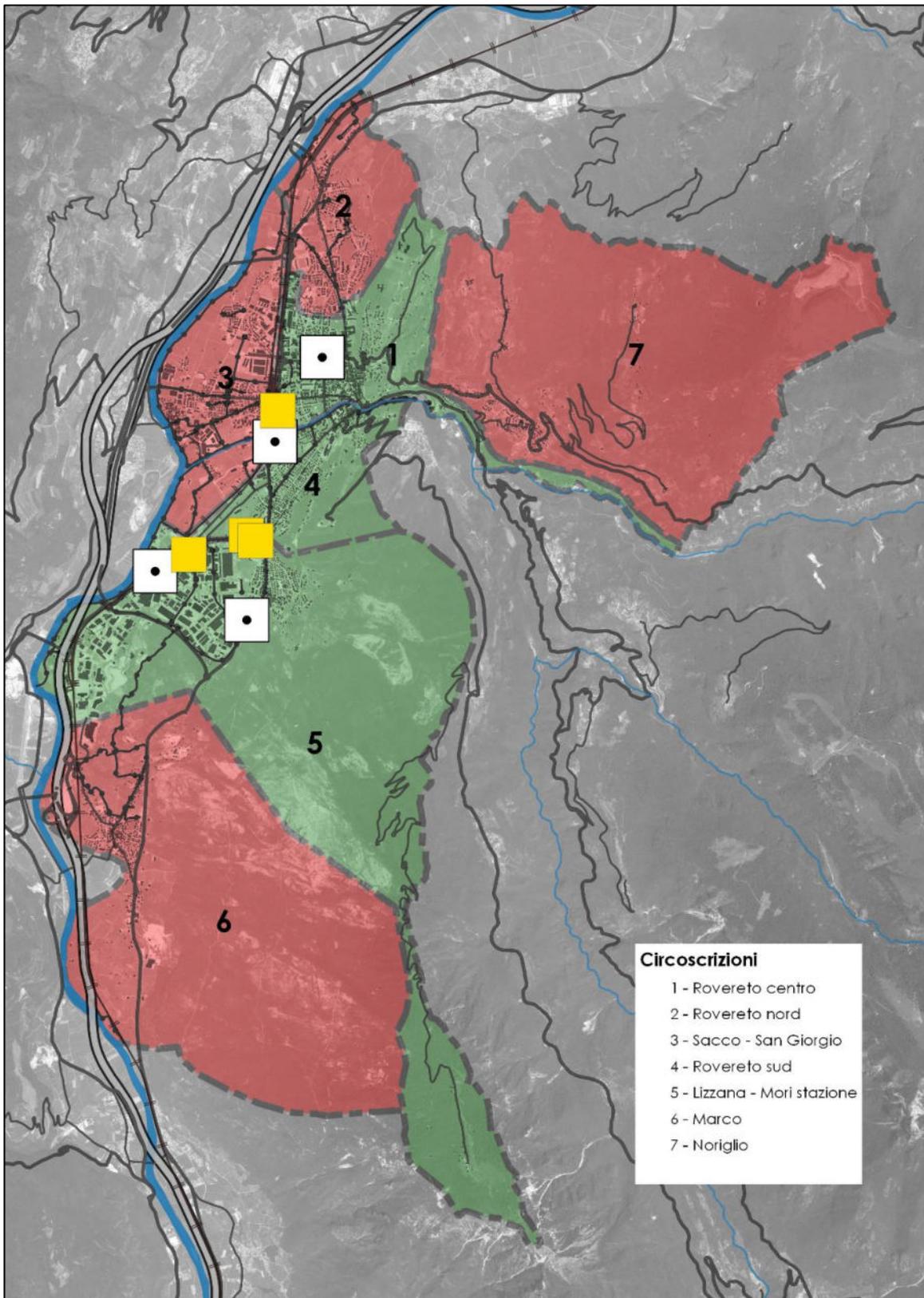
Tabella 2.10\_Forza e debolezza del commercio di Rovereto Centro, Rovereto Sud e Lizzana-Mori Stazione

	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<b>Rovereto Centro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Consistenza</li> <li>● Vocazione</li> <li>● Densità</li> <li>● Varietà di Formato</li> <li>● Specializzazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dinamica</li> </ul>
<b>Rovereto Sud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Consistenza</li> <li>● Vocazione</li> <li>● Densità</li> <li>● Varietà di Formato (MS+GS)</li> <li>● Specializzazione (alto non al.)</li> <li>● Dinamica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Varietà di Formato (EV)</li> <li>● Specializzazione (alto misto)</li> </ul>
<b>Lizzana Mori Stazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Consistenza</li> <li>● Densità</li> <li>● Varietà di Formato (MS+GS)</li> <li>● Dinamica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Vocazione</li> <li>● Varietà di Formato (EV)</li> <li>● Specializzazione (alto misto, basso non al.)</li> </ul>

Le restanti Circoscrizioni del Comune – **Rovereto Nord** (Tavola 07), **Marco** (Tavola 11), **Noriglio** (Tavola 12), **Sacco San Giorgio** (Tavola 08) - presentano una consistenza commerciale al di sotto dei valori medi del Comune, seppur Rovereto Nord si caratterizzi per una dinamica della consistenza commerciale 2013-2022 in lieve crescita (circa 800 mq), mentre Marco e Sacco San Giorgio presentano una buona specializzazione commerciale (con bassa incidenza del settore misto e alta incidenza del settore non alimentare).

## Struttura Distributiva dell'Offerta Commerciale: sintesi e valutazione dei risultati

in rosso, le Circoscrizioni in cui il tema Struttura Distributiva dell'Offerta Commerciale costituisce un aspetto di debolezza  
in verde, le Circoscrizioni in cui il tema Struttura Distributiva dell'Offerta Commerciale costituisce un aspetto di forza<sup>7</sup>  
in bianco, i Centri Commerciali; in giallo, le Grandi Strutture di Vendita



<sup>7</sup> La valutazione di sintesi di ciascun tema è stata operata considerando la presenza maggioritaria, tra gli indicatori componenti il tema, di fattori di debolezza o di forza.

### 3. Riconoscimento di tipi e morfologie di insediamento del commercio urbano: le configurazioni spaziali

A supporto dell'applicazione della Vit e al fine di giungere ad una rappresentazione territoriale della struttura distributiva dell'offerta commerciale di Rovereto, sono state individuate e classificate le morfologie di insediamento del commercio, vale a dire quegli ambiti in cui si concentrano i diversi formati di vendita con le relative specializzazioni merceologiche, formando configurazioni territoriali caratterizzate da tipi di insediamento e di offerta dotati di una struttura morfologica e funzionale riconoscibile e consolidata.

La griglia di classificazione propone il riconoscimento di tre tipi di configurazione di insediamento:

(i) **agglomerazione lineare**, ovvero aggregati di strutture commerciali localizzate lungo le direttrici di viabilità comunale e intercomunale (un esempio è la cosiddetta "strada mercato");

(ii) **agglomerazione concentrata**, ovvero aggregati di strutture commerciali localizzate in prossimità dell'incrocio di infrastrutture di viabilità primaria nel centro urbano o in prossimità del centro storico;

(iii) **localizzazione unitaria**, ovvero grandi strutture commerciali singole localizzate in aree periurbane.

Come rappresentato in Figura 3.2 e in Tavola 13, il Comune di Rovereto è oggi caratterizzato dalla presenza dei seguenti tipi di configurazione spaziale del commercio: (i) **una agglomerazione concentrata** (CS.I – Centro, Tavola 14); (ii) **due agglomerazioni lineari**; (CS.II – Abetone, Tavola 15 – CS.III - Garda, Tavola 16) e (iii) **una localizzazione unitaria** (CS.IV – Rovercenter, Tavola 17). Nella Tabella 3.1 sono riportati i caratteri delle quattro configurazioni spaziali, evidenziandone numero identificativo, tipo, il numero e la superficie di vendita totale delle strutture commerciali, sia in termini di formato di vendita che di settore merceologico.

Tabella 3.1\_Le configurazioni spaziali di offerta commerciale nel Comune di Rovereto

N	Tipo	Formato [num]				Formato [mq]				Settore [num]			Settore [mq]			TOTALE
		EV	MSV	GSV	CC	EV	MSV	GSV	CC	Alim	Non Alim	Misto	Alim	Non Alim	Misto	
CS I	Agglomerazione concentrata	215	42		1	12.183	14.921		2.364	26	194	38	1.184	19.712	8.572	<b>29.468</b>
CS II	Agglomerazione lineare	20	20	1	1	1.538	9.017	3.014	3.394	2	29	11	117	6.336	10.510	<b>16.963</b>
CS III	Agglomerazione lineare	15	11	3	1	1.164	7.366	8.018	13.944	1	23	6	45	7.560	22.887	<b>30.492</b>
CS IV	Localizzazione unitaria				1				3.293			1			3.293	<b>3.293</b>

Comparando le configurazioni spaziali 2022 con quelle riconosciute nel 2014 come in Figura 3.1, è evidente come l'attuale CS.III – Garda nasca dall'unione di due agglomerazioni (ex

CS.III e ex CS.V) che nel 2014 risultavano essere distinte, sia relativamente alla tipologia di offerta commerciale sia rispetto ai flussi di mobilità intercettati e generati. Si può perciò affermare che la GSV IperOrvea, inaugurata nel dicembre 2015, ha svolto funzione di "cerniera" tra la zona nord e sud di via del Garda, configurando l'offerta commerciale localizzata sull'asse stradale come un unico sistema lineare. La Via del Garda, localizzata entro la circoscrizione Lizzana-Mori Stazione (che, come si è visto nel Capitolo 2, è connotata, assieme alla circoscrizione Rovereto Centro, dai più alti valori in termini di consistenza e densità commerciale), è infatti sede di una elevata, e in costante crescita, concentrazione di strutture commerciali. Inoltre, la riorganizzazione della viabilità, grazie alla realizzazione della Bretella ai Fiori, configura tale ambito come potenziale area di attrazione di un'offerta commerciale complementare a quella del centro storico.

Figura 3.1\_Le configurazioni spaziali al 2014 (in alto) e al 2022 (in basso)

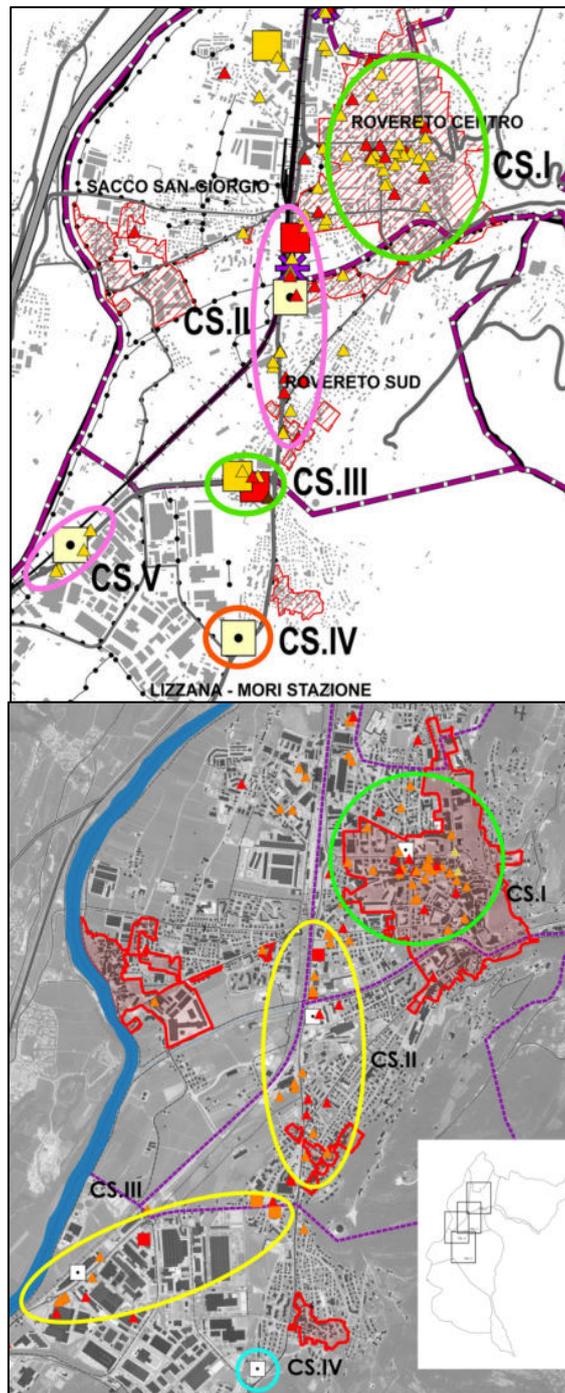
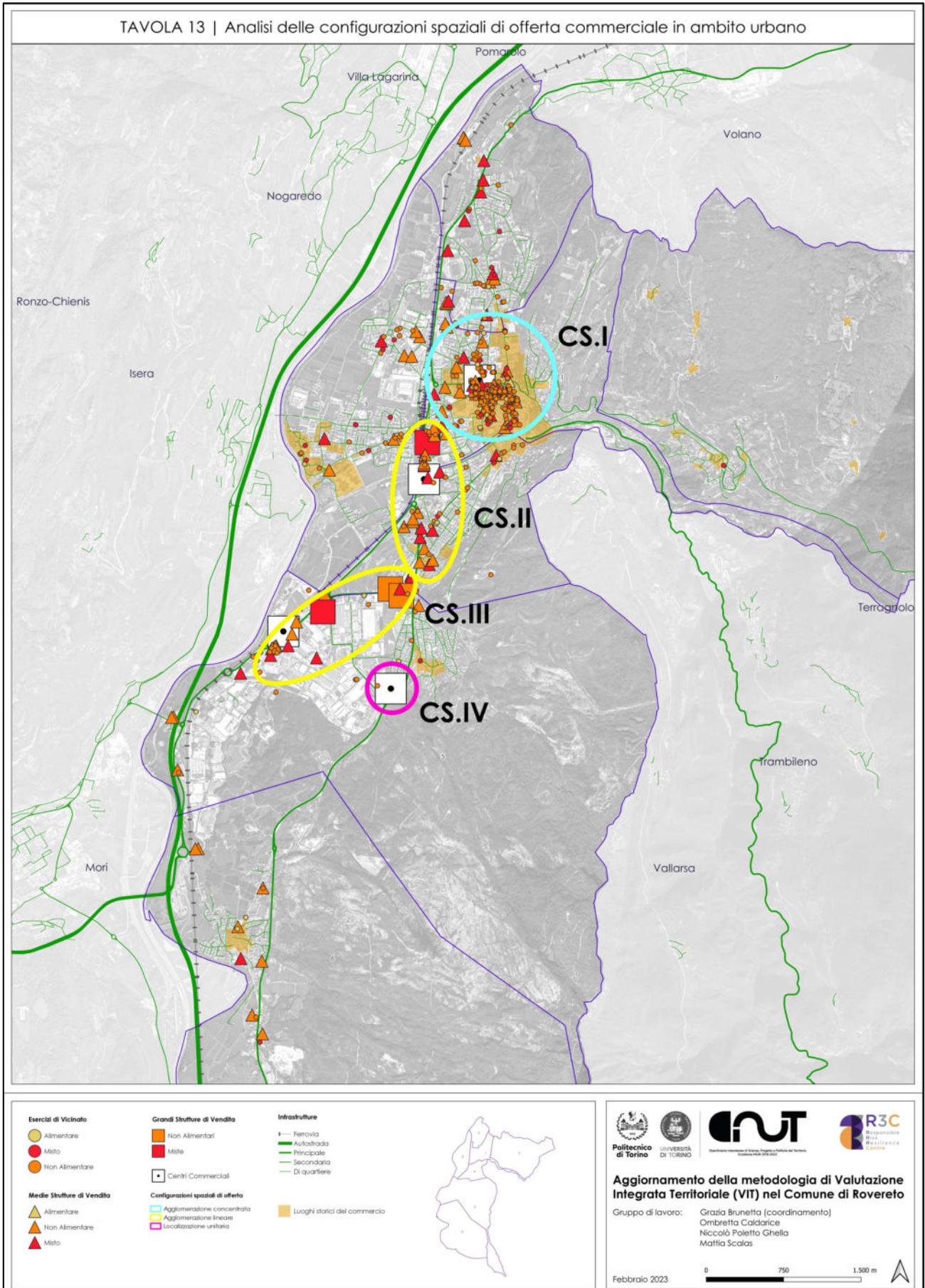
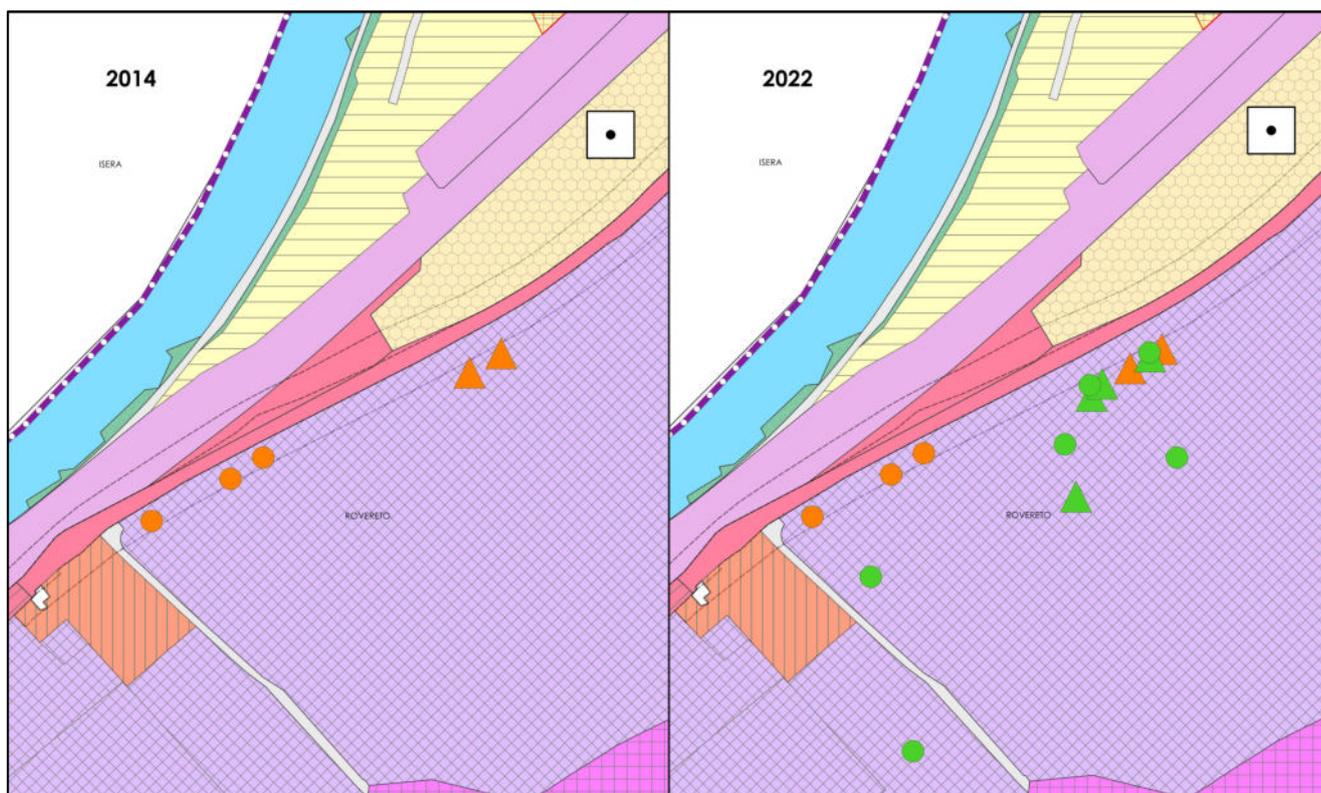


Figura 3.2\_Le configurazioni spaziali di offerta commerciale in ambito urbano 2022 (Tavola 13)



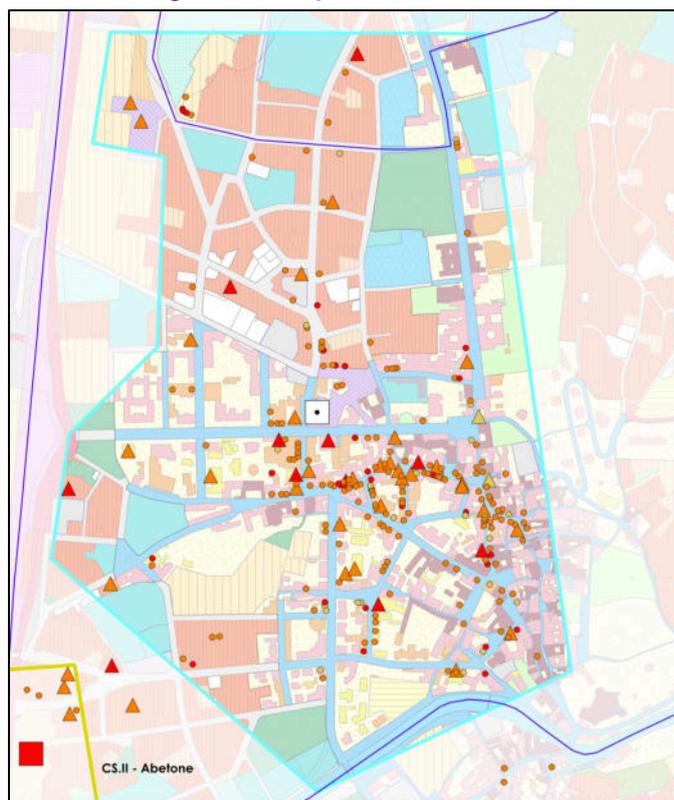
Se ci concentriamo sull'attuale CS.III – Garda, la Figura 3.3 mostra con chiarezza come nel 2014 la configurazione spaziale (ex CS.V) si attestasse per circa 500 metri lungo la SS240 (via del Garda) e la ferrovia Verona-Brennero. La parte sinistra della Figura 3.2 evidenzia come la consistenza commerciale esistente nella ex CS.V, oltre al centro commerciale Millenium, comprendeva due MSV di tipo non alimentare e da tre EV di tipo non alimentare. La parte destra della Figura 3.2 rappresenta invece la parte finale dell'attuale configurazione CS.III Garda ed evidenzia una netta diversità della consistenza commerciale esistente che, oltre al centro commerciale Millenium, comprende sei MSV (una di tipo misto, 680 mq, e cinque di tipo non alimentare, 2.177 mq) e da nove EV di tipo non alimentare (647 mq).

Figura 3.3\_La configurazione spaziale CS.III – Garda nel 2014 (sx) e nel 2022 (dx)



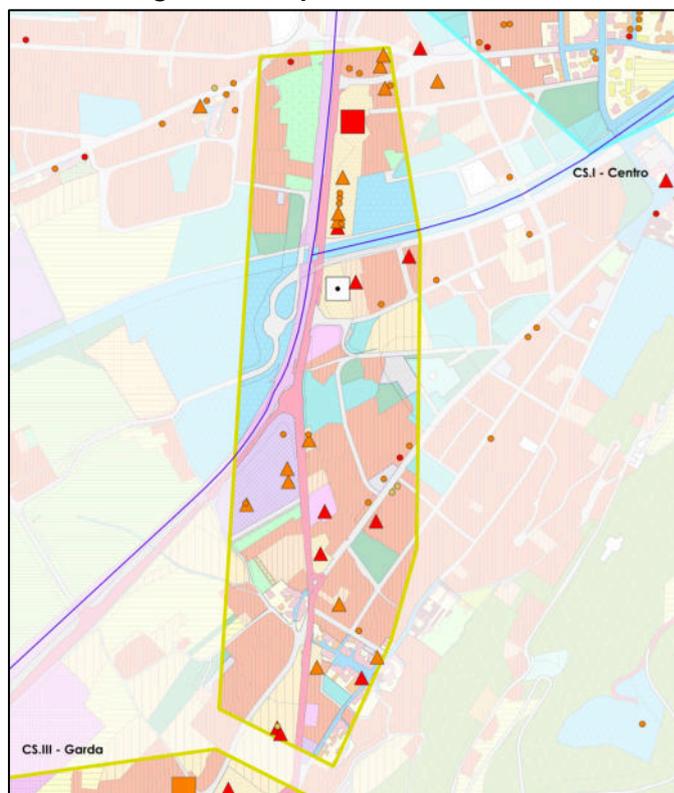
Di seguito, la descrizione dettaglia delle quattro configurazioni spaziali di insediamento commerciale del Comune di Rovereto.

### Configurazione spaziale CS.I – Centro



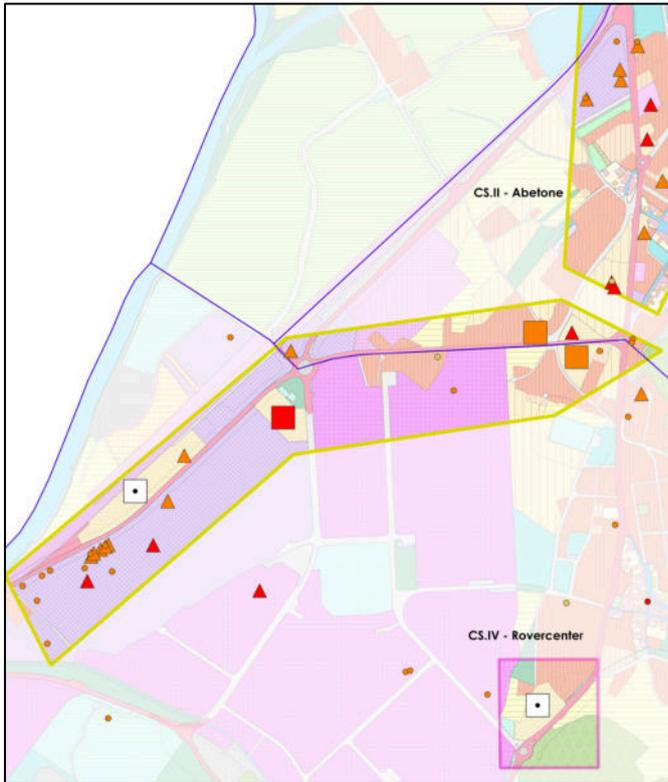
La **configurazione spaziale CS.I – Centro (Tavola 14)** è un'agglomerazione concentrata urbana situata entro il centro storico, principalmente nell'ambito della circoscrizione di Rovereto Centro e una piccola porzione nella circoscrizione di Rovereto Sud (Santa Maria). Dal punto di vista dell'offerta commerciale (2022), l'agglomerazione è composta da duecento quindici EV, quarantadue MSV e dal CC Urban City localizzato in corso Rosmini (realizzato entro l'area della ex Stazione autocorriere). L'offerta commerciale della configurazione è completa, sia rispetto ai formati di vendita che alla specializzazione commerciale. La superficie di vendita complessivamente insediata nella localizzazione è di 29.468 mq.

### Configurazione spaziale CS.II - Abetone



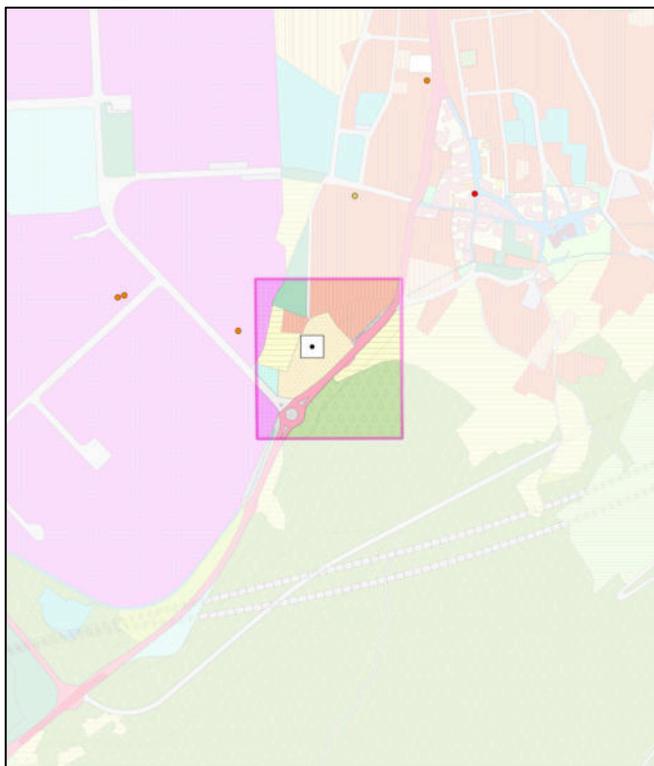
La **configurazione spaziale CS.II – Abetone (Tavola 15)** è un'agglomerazione lineare urbana si sviluppa per circa un chilometro lungo la SS12 (in corrispondenza di via dell'Abetone) e il tratto nord della ferrovia Verona-Brennero. L'agglomerazione è situata all'interno delle circoscrizioni Rovereto Centro e Rovereto Sud ed è prossima al passaggio della Bretella ai Fiori. Dal punto di vista dell'offerta commerciale (2022), l'agglomerazione è composta da venti EV, venti MSV, una GSV di tipo misto (Poli in via Craffonara) e un CC (Leno Center). L'offerta commerciale della configurazione è completa, sia rispetto ai formati di vendita che alla specializzazione commerciale. La superficie di vendita complessivamente insediata nella localizzazione è di 16.963 mq.

### Configurazione spaziale CS.III – Garda



La **configurazione spaziale CS.II – Garda (Tavola 16)** è un'agglomerazione lineare urbana si sviluppa per due chilometri lungo la SS240 (via del Garda). L'agglomerazione è situata all'interno delle circoscrizioni Rovereto Sud e Lizzana – Mori stazione ed è prossima al passaggio della Bretella ai Fiori. Dal punto di vista dell'offerta commerciale (2022), l'agglomerazione è composta da quindici EV, undici MSV, tre GSV (Mobilpiù, IperOrvea e CasaTua in via del Garda) e un CC (Millenium). L'offerta commerciale della configurazione è completa, sia rispetto ai formati di vendita (nonostante una netta prevalenza delle superfici di vendita di grande dimensione), sia per la specializzazione commerciale. La superficie di vendita complessivamente insediata nella localizzazione è di 30.492 mq.

### Configurazione spaziale CS.IV – Rovercenter



La **configurazione spaziale CS.IV - Rovercenter (Tavola 17)** è situata in area periurbana (via del Lavoro) su una zona commerciale integrata D6. Dal punto di vista dell'offerta commerciale (2022), la localizzazione unitaria comprende il CC Rovercenter, offerta con tipologia mista (3.293 mq).

## **PARTE II**

### **GLI AMBITI URBANI DI POTENZIALE SVILUPPO COMMERCIALE**

#### 4. Analisi delle disponibilità insediative residue da PRG di Rovereto

La riorganizzazione istituzionale in tema di commercio, promossa a partire dal 2010 dalla legislazione provinciale trentina, ha assegnato ai PRG dei Comuni di Trento e Rovereto competenza specifica per la localizzazione e l'insediamento di GSV con superficie fino a 10.000 mq, con l'obiettivo di promuovere processi di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo del sistema commerciale su scala territoriale. La Vit e il riconoscimento di tipi e morfologie di insediamento del commercio urbano costituiscono il supporto conoscitivo propedeutico, non solo, alla valutazione e monitoraggio del sistema distributivo dell'offerta commerciale di Rovereto in relazione alle dinamiche insediative in atto nel Comune, ma anche alla progettazione di scenari territoriali per la valorizzazione e lo sviluppo del commercio urbano. L'analisi delle potenzialità insediative di Rovereto è perciò fase conoscitiva necessaria per verificare l'eventuale localizzazione di GSV in aree con capacità insediativa residua, a partire dalla caratterizzazione commerciale e insediativa attuale e prospettica del Comune, esito dell'applicazione della Vit.

La lettura delle disponibilità insediative residue per lo sviluppo commerciale si basa sulla verifica dei seguenti parametri (Figura 4.1):

- **Analisi Urbanistica**, ovvero analisi delle aree con capacità insediativa residua; in particolare le zone D - "Attività Produttive ed Economiche", vale a dire le parti del territorio comunale destinate in prevalenza alla produzione e alla commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio di beni, previste dal PRG di Rovereto (capitolo XIV, NTA, PRG Rovereto 2022) e l'ambito Merloni Nord, area su cui è vigente un piano di lottizzazione convenzionata finalizzato alla rigenerazione e al recupero;
- **Assetto Insediativo**, ovvero la localizzazione delle aree con capacità insediativa residua ancora da attuare o parzialmente attuate entro o in prossimità delle configurazioni territoriali del commercio riconosciute con l'applicazione della Vit;
- **Criteri di Localizzazione**, ovvero la verifica dei criteri individuati dall'articolo 5.2 della Delibera GP 1339/2013 per le aree con capacità insediativa residua ancora da attuare o parzialmente attuate.

Figura 4.1\_I parametri per la lettura delle disponibilità insediative residue per lo sviluppo commerciale



Il PRIMO PARAMETRO, ovvero **Analisi Urbanistica**, consiste nella ricognizione delle aree con disponibilità insediativa residua in grado di ospitare GSV con superfici commerciali comprese tra i 1.501 mq e i 10.000 mq (come definito dall'art. 3 della LP 17/2010 e dall'art. 1 della Delibera GP 1339/2013). In particolare, è stato analizzato lo stato di attuazione (attuata, in corso di attuazione, parzialmente attuata, attuata prima dell'entrata in vigore del nuovo PRG, non attuata) delle diverse tipologie di zone D "Attività Produttive ed Economiche" del PRG di Rovereto, a cui è stata aggiunto l'ambito Merloni Nord, area su cui è vigente un piano di lottizzazione convenzionata finalizzato alla rigenerazione e al recupero urbanistico (Figura 4.2, Tavola 18).

Rispetto alle 49 aree classificate come zone D dal PRG di Rovereto, sei ambiti risultano non attuati o parzialmente attuati (evidenziati in viola nella Tabella 4.1 e nella Figura 4.3, assieme all'ambito Merloni Nord, Tavola 19). Di questi ambiti, tre sono di tipo D5 "Zone del settore secondario e terziario", due sono "Zone con funzioni miste prevalenti commerciali e del settore secondario e terziario", uno ricade all'interno della Zona Mista di Integrazione - ZMI di via del Garda.

Tabella 4.1\_ Elenco delle zone D - "Attività Produttive ed Economiche" del PRG di Rovereto

Circ	Area	Indirizzo	Tipologia	NTA PRG	Scheda ambito	Programmazione Urbanistica Commerciale	Stato
Rovereto Nord	1	Via Lagarina	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	2	Via Monti	Funzioni miste prevalenti commerciali e settore secondario e terziario	Art. 61	117.17 B	Art. 101 bis, comma 2	Non Attuata
	3	Viale Trento	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	4	Via del Brennero	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	5	Via del Brennero	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
Rovereto Centro	6	Via del Brennero	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	7	Via del Brennero	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	8	Via Paqui	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	9	Via del Brennero	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	10	Via Parteli	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	11	Corso Antonio Rosmini	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	12	Via dell'Abetone	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
Rovereto Sud	13	Via Cartiera	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	14	Via delle Maioliche	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	15	Via dell'Abetone	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	16	Via dell'Abetone	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	17	Via dell'Abetone	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	18	Via dell'Abetone	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata

	<b>19</b>	Via dell'Abetone	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	<b>20</b>	Via Benacense	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	<b>21</b>	Via del Garda	Funzioni miste prevalenti commerciali e settore secondario e terziario	Art. 61	117.18	Art. 101 bis, comma 2	In corso di attuazione
	<b>22</b>	Via Navicello	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	<b>23</b>	Via S. Maria	Funzioni miste prevalenti commerciali e settore secondario e terziario	Art. 61	117.1	Art. 101 bis, comma 2	Attuata prima PRG vigente
<b>Sacco - San Giorgio</b>	<b>24</b>	Via Val di Riva	D5	Art. 71	A.09	Art. 101 bis, comma 3	Parzialmente attuata
	<b>25</b>	Via San Giorgio	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	<b>26</b>	Via Antonio Balista	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	<b>27</b>	Via Antonio Balista	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	<b>28</b>	Via Unione	Funzioni miste prevalenti commerciali e settore secondario e terziario	Art. 61	117.14	Art. 101 quinques, comma 3	Parzialmente attuata
	<b>29</b>	Piazza della Manifattura	D5	Art. 71	117.12	Art. 101 bis, comma 3	Attuata
<b>Lizzana - Mori stazione</b>	<b>30</b>	Via del Garda	GSV		PL 20	Art. 101 ter	Attuata
	<b>31</b>	Via dell'agricoltura	D5 - IE	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	<b>32</b>	Via del Garda	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	<b>33</b>	Via del Garda - Orvea	GSV		PL 20	Art. 101 ter	Attuata
	<b>34</b>	Via del Garda	ZI via del Garda	Art. 69		Art. 101 quinques, comma 4	Parzialmente attuata
	<b>35</b>	Via del Garda (Millenium)	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	<b>36</b>	Viale del Lavoro (Rovercenter)	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	<b>37</b>	Via del Garda	ZI via del Garda	Art. 69		Art. 101 quinques, comma 4	Attuata prima PRG vigente
	<b>38</b>	Via del Garda	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata prima PRG vigente
	<b>39</b>	Via del Garda	D5	Art. 71	PL 22	Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	<b>40</b>	Via Stazione Mori	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	<b>41</b>	Via alla Stazione	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	<b>42</b>	Via per Marco	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
<b>Marco</b>	<b>43</b>	Via alle Fornaci	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Non Attuata
	<b>44</b>	Via Varini	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	<b>45</b>	Via Varini	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Non Attuata
	<b>46</b>	Via Varini	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata
	<b>47</b>	Via Varini	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
	<b>48</b>	Via Varini	D5	Art. 71		Art. 101 bis, comma 3	Attuata
<b>Noriglio</b>	<b>49</b>	Viale dei Colli	D6	Art. 72		Art. 101 bis, comma 4	Attuata

Figura 4.2\_Zone D "Attività produttive ed economiche" e ambito Merloni Nord (Tavola 18)

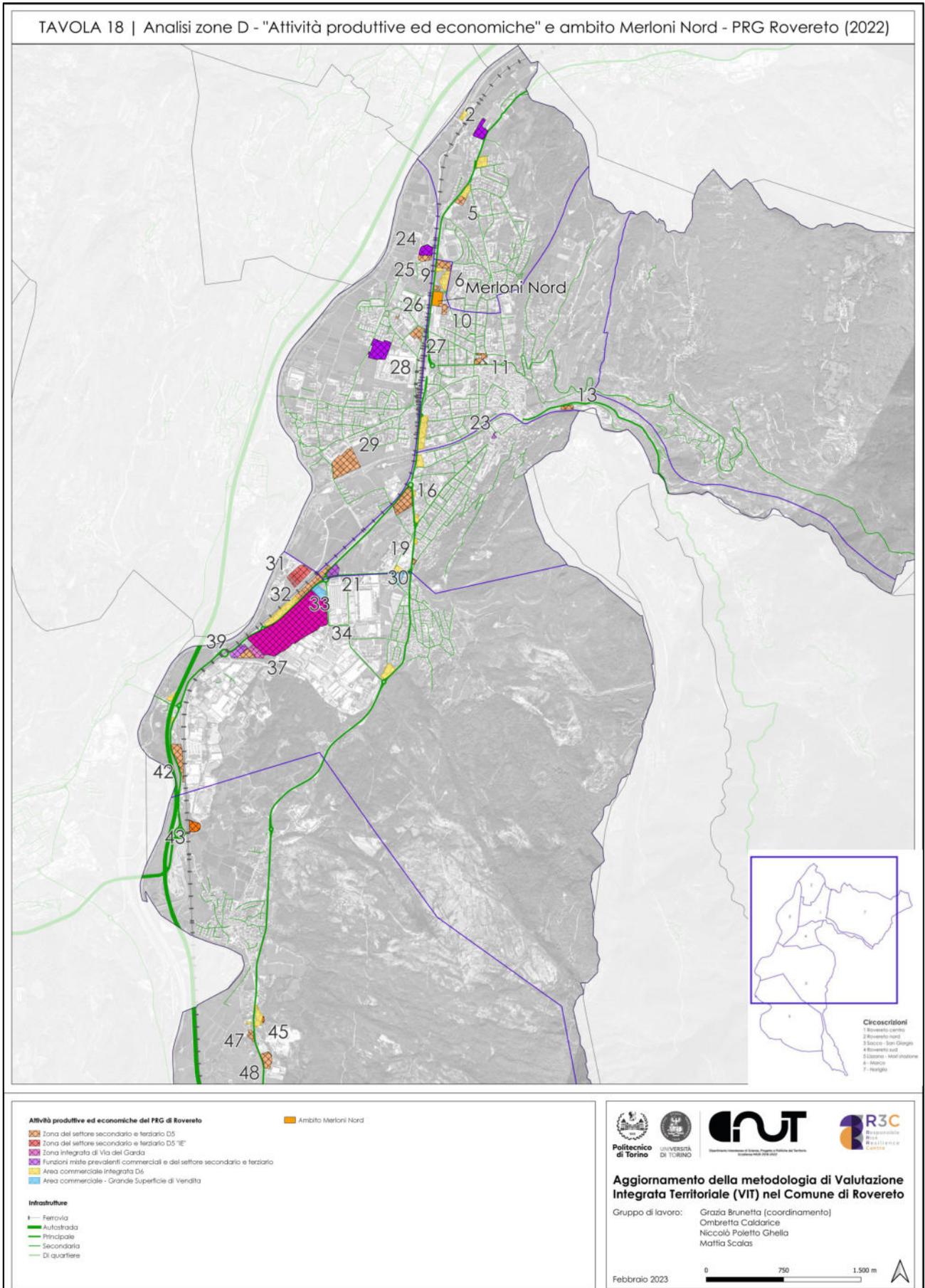
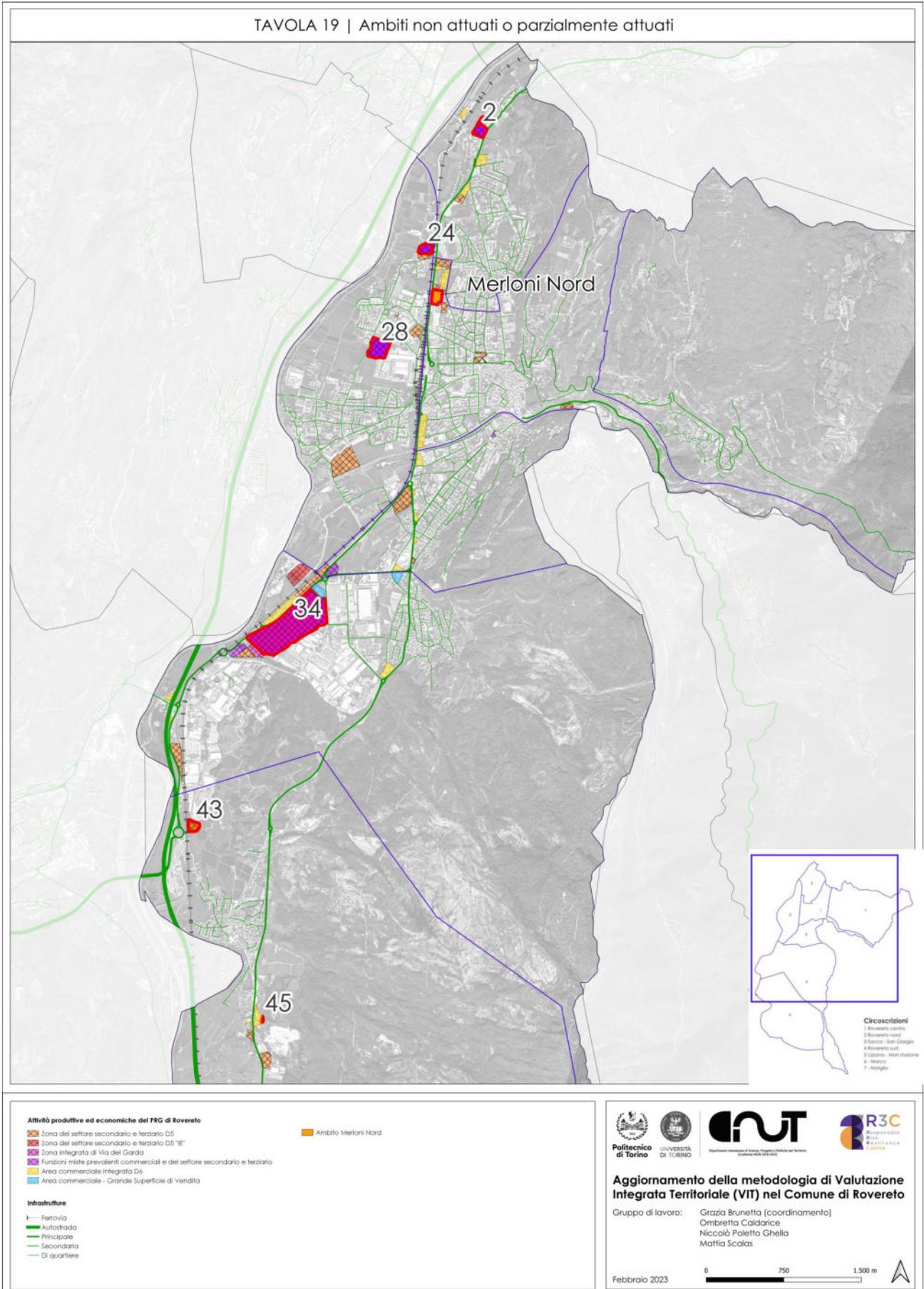


Figura 4.3\_Ambiti non attuati o parzialmente attuati (Tavola 19)



Tre zone non attuate o parzialmente attuate sono di tipo D5 "Zone del settore secondario e terziario" – via Val di Riva, via alle Fornaci, via Varini - e costituiscono le parti del territorio comunale in cui esistono o sono previste destinazioni miste terziario-produttive (art. 71, NTA PRG Rovereto). In tema di programmazione commerciale, nelle zone D5 possono essere insediate attività commerciali all'ingrosso ed esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio, subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti al soddisfacimento dello standard a parcheggio, dei parametri edilizi e dei parametri di sicurezza igienica (art. 101bis, comma 3, NTA PRG Rovereto).

**L'ambito di via Val di Riva (n.24)** si colloca nella circoscrizione Sacco-San Giorgio ed è delimitato a nord da un'area mista residenziale ed agricola e dalla rotatoria dello stadio Quercia, ad ovest da un'area agricola di pregio destinata alla coltivazione della vite, a sud dal complesso scolastico Laba Trentino, ad est dalla Ferrovia. Da punto di vista infrastrutturale, l'ambito si colloca lungo la SS12 dell'Abetone e del Brennero, in prossimità di alcune linee di trasporto pubblico che si trovano però al di là della ferrovia, e della pista ciclabile lungo via Val di Riva. Da un punto di vista urbanistico, l'area è individuata dal PRG come ambito di concessione convenzionata (A.09) da cedere al Comune di Rovereto per la realizzazione del tracciato della nuova viabilità sovracomunale che corre parallelamente alla ferrovia sul lato ovest, ridefinendone gli ingombri ed eliminando il previsto sovrappasso e le relative rampe di raccordo (Figura 4.4). La Variante assicura i collegamenti con le strade esistenti, garantendo l'accessibilità alle limitrofe zone commerciali-produttive e alle zone residenziali esistenti senza prevedere ulteriori tronchi viari sulla rotatoria. Tale soluzione declassa l'attuale viabilità, che costituiva la tangenziale di Rovereto prima della revisione del progetto, da strada di interesse provinciale a strada di interesse comunale. Il PRG inoltre prevede sull'ambito, di circa 11.000 mq di superficie territoriale, un'attuazione con intervento edilizio diretto mediante il rilascio del permesso di costruire convenzionato (art. 65, NTA PRG Rovereto). Gli indici urbanistici<sup>8</sup> e le destinazioni d'uso sono quelle previste per le zone D5 dall'art. 71 delle NTA del PRG di Rovereto.

Figura 4.4\_Ambito di Val di Riva (estratto schema di intervento A.09, PRG Rovereto)



<sup>8</sup> I parametri urbanistici per le zone D5 sono: (i) lotto minimo = mq 1.000; (ii) rapporto massimo di copertura = 0,70; (iii) altezza massima (Hf) = ml. 15,00; (iv) almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq di superficie destinata a verde.

**L'ambito di via alle Fornaci (n.43)** si colloca nella circoscrizione Marco ed è delimitato a nord da un'area a verde privato, ad ovest dalla Ferrovia, a sud da via alle Fornaci e da un'area a verde residuale, ad est da via alle Fornaci e da un'area con funzioni miste prevalenti produttive di scala provinciale. Da punto di vista infrastrutturale, l'ambito si colloca lungo la SP23 e in prossimità dello svincolo Rovereto Sud dell'Autostrada Modena-Brennero. Dal punto di vista urbanistico, il PRG prevede sull'ambito, di circa 10.000 mq di superficie territoriale, un'attuazione con intervento edilizio diretto mediante il rilascio del permesso di costruire convenzionato (art. 65, NTA PRG Rovereto). Gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso sono quelle previste per le zone D5 dall'art. 71 delle NTA del PRG di Rovereto.

**L'ambito di via Varini (n.45)** si colloca nella circoscrizione Marco ed è delimitato a nord da un'area a bosco, ad ovest da un'area commerciale integrata D6 già attuata e dove sono collocate alcune attività commerciali al dettaglio e alcuni pubblici esercizi, a sud e ad est dall'area estrattiva Marsilli (località Cengi). Da punto di vista infrastrutturale, l'ambito si colloca lungo la SS12 per Verona. Dal punto di vista urbanistico, il PRG prevede sull'ambito, di circa 1.000 mq di superficie territoriale, un'attuazione con intervento edilizio diretto mediante il rilascio del permesso di costruire convenzionato (art. 65, NTA PRG Rovereto). Gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso sono quelle previste per le zone D5 dall'art. 71 delle NTA del PRG di Rovereto.

Due zone non attuate o parzialmente attuate sono "Zone con funzioni miste prevalenti commerciali e del settore secondario e terziario" – via Monti e via Unione – e costituiscono le parti del territorio comunale, generalmente limitrofe alla città consolidata, sulle quali si prevede di estendere l'edificazione, o parti del territorio edificate che necessitano di interventi di complessiva rigenerazione e rifunzionalizzazione, anche attraverso l'eliminazione di edifici incongrui e/o abbandonati (art. 61, NTA PRG Rovereto). Il PRG assegna a tali aree il compito di riqualificare e migliorare l'assetto insediativo dell'area urbana garantendo un parallelo potenziamento infrastrutturale locale e dell'assetto dei servizi pubblici e di interesse pubblico. Gli interventi in tali aree dovranno perciò essere pianificati nel rispetto dei principi di valorizzazione del paesaggio e di minimizzazione del consumo di suolo, migliorando il livello di qualità del contesto urbano, anche favorendo l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive. In tema di programmazione commerciale, in queste zone possono essere insediate attività commerciali al dettaglio nella tipologia prevista dalle singole schede norma e subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti al soddisfacimento dello standard a parcheggio, dei parametri edilizi e dei parametri di sicurezza igienica (art. 101bis, comma 2, NTA PRG Rovereto).

**L'ambito di via Monti (n.2)**, attualmente occupato da un istituto secondario di secondo grado per il quale è prevista lo spostamento in altra area, si colloca nella circoscrizione

Rovereto Nord ed è delimitato a nord da un'area a verde pubblico, ad ovest dalla SS12, a sud da via Padre Monti, ad est da alcune aree residenziali che si affacciano su via alla Manega. Da punto di vista infrastrutturale, l'ambito si colloca lungo la SS12 dell'Abetone e del Brennero e, al di là del Fiume Adige, in prossimità dello svincolo Rovereto Nord dell'Autostrada Modena-Brennero. Dal punto di vista urbanistico, l'ambito di via Monti è **l'ambito B dell'Area Polo S. Ilario**, normato dall'art. 117 "Aree ed edifici soggette a norme speciali" - scheda 17B del PRG. Il Polo di S. Ilario è infatti suddiviso in due ambiti, ospitanti funzioni diverse e attuabili autonomamente. L'ambito A dovrà ospitare un parco pubblico "lineare" in cui saranno garantite adeguate infrastrutture per la mobilità ciclo pedonale e spazi a parcheggio. La progettazione dovrà garantire che l'area a parco rimanga il più possibile ineditata, libera da volumi o da eccessivi manufatti di servizio, al fine di preservare il cannocchiale visivo sulla valle e dalla valle. L'ambito B, di circa 14.000 mq di superficie territoriale, ammette tutti le attività ad eccezione di quelle artigianali e industriali. La progettazione dovrà prestare particolare cura ed attenzione alla tutela, valorizzazione e conservazione dei manufatti dal significativo valore storico artistico. Per una più facile attuazione degli interventi previsti sono da auspicare operazioni di iniziativa misto pubblico/privata o solamente privata. Il PRG, all'allegato 3, prevede anche un *masterplan* con alcune indicazioni planimetriche per valorizzazione e la riqualificazione dell'ambito (Figura 4.5). In tema di programmazione commerciale, in queste zone possono essere insediate attività commerciali al dettaglio nella tipologia prevista dalle singole schede norma e subordinatamente al rispetto delle disposizioni offerenti al soddisfacimento dello standard a parcheggio, dei parametri edilizi e dei parametri di sicurezza igienica (art. 101bis, comma 2, NTA PRG Rovereto).

Figura 4.5\_Masterplan dell'Area Polo S. Ilario (allegato 3, PRG Rovereto)



**L'ambito di via Unione (n.28)** si colloca nella circoscrizione Sacco-San Giorgio ed è delimitato a nord da un'area residenziale, ad ovest e a sud da un'area agricola di pregio, ad est da un'area produttiva provinciale D1. Da punto di vista infrastrutturale, l'ambito in prossimità della SS12 dell'Abetone e del Brennero e della Ferrovia e in corrispondenza della stazione di Rovereto. Dal punto di vista urbanistico, l'ambito di via Unione è normato dall'articolo 117 "Aree ed edifici soggette a norme speciali" - scheda 14 del PRG. Il comparto A, su cui era previsto l'insediamento di attività produttive di interesse provinciale e di servizi di interessi collettivo, è attuato grazie all'insediamento dell'azienda Bonfiglioli spa. Il comparto B, invece, è ancora da attuare ed è previsto l'insediamento di attività produttive di interesse locale, di servizi di interessi collettivo, di attività terziarie, e di funzioni commerciali con formato di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, sia al dettaglio che all'ingrosso, con specializzazione merceologica attinente la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni e vendita di autoveicoli (art. 101 quinquies, comma 3, NTA PRG Rovereto). L'ambito si colloca nel progetto più ampio del Polo della Meccatronica, ovvero la realizzazione nell'ambito dell'area produttiva di via Zeni di un polo di eccellenza della formazione tecnica e professionale a stretto contatto con il mondo dell'impresa e la collocazione di altri servizi di interesse collettivo con l'obiettivo di rendere il nuovo comparto parte integrante della città (Figura 4.6).

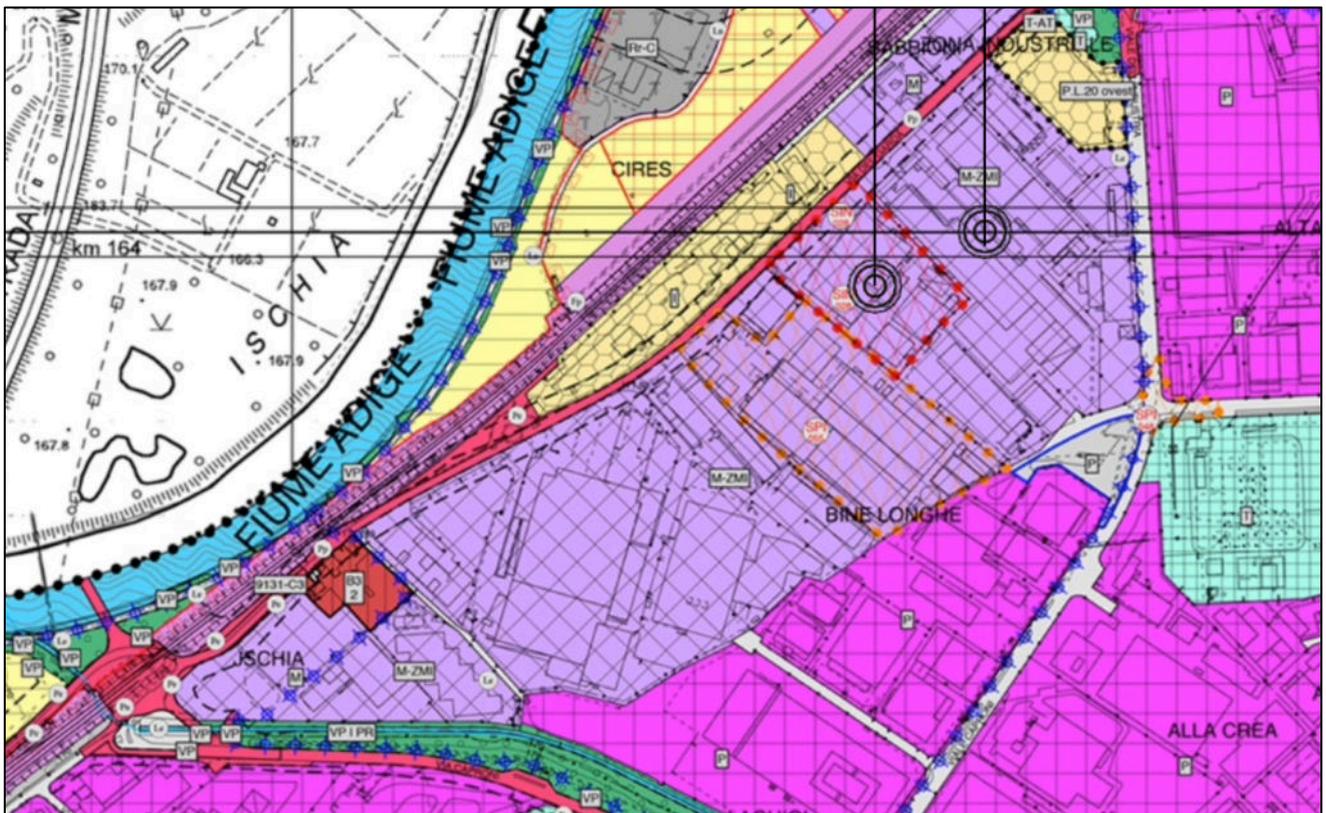
Figura 4.6\_Masterplan del Polo della Meccatronica (allegato 1, PRG Rovereto). In viola, l'ambito di via Unione



L'ultima zona D parzialmente attuata e l'ambito **via del Garda (n.34)**, che fa parte della **Zona Mista di Integrazione ZMI di via del Garda** (art. 69, NTA PRG Rovereto). Oltre alle attività previste nelle zone produttive di interesse locale D2 (art. 68, NTA PRG Rovereto), nell'ambito sono ammesse anche le destinazioni per attività terziarie, commerciali all'ingrosso e al dettaglio, ovvero esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, subordinatamente al rispetto delle disposizioni previste dall'art. 101 quinquies, comma 4, NTA PRG Rovereto. Nell'ambito è infatti riconosciuto il carattere multifunzionale e, stante il contesto territoriale ed urbanistico contraddistinto da un quadro infrastrutturale propriamente deputato a soddisfare esigenze funzionali miste e produttive, le attività commerciali insediabili dovranno risultare funzionali al contesto, dimostrando la loro coerenza per quanto attiene gli impatti diretti ed indiretti sulla mobilità dell'intero ambito ed un razionale ed ordinato assetto del territorio. Gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso sono quelle previste per la zona ZMI di via del Garda dall'art. 69 delle NTA del PRG di Rovereto. Da un punto di vista progettuale, il PRG di Rovereto per le aree dismesse (Figura 4.7) e quindi da riqualificare chiede di:

- attuare interventi demo-ricostruttivi per localizzare le nuove funzioni su via del Garda;
- riqualificare il fronte dell'area industriale, l'ampliamento e la riconfigurazione della sede stradale;
- incrementare la dotazione di parcheggi pubblici.

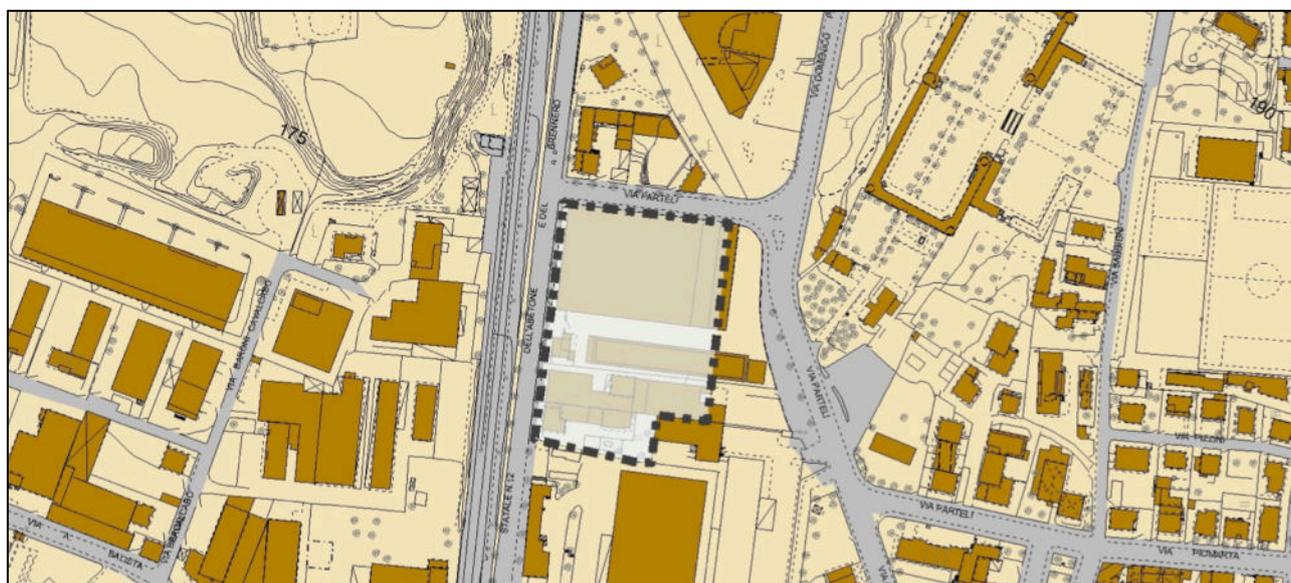
Figura 4.7\_Estratto dal PRG di Rovereto (Tavola 13 e 16). In viola chiaro, la ZMI di via del Garda



Come anticipato, alla selezione delle aree D sopra riportata, si aggiunge un'altra area potenzialmente adatta all'insediamento di una GSV, ovvero l'ambito produttivo dismesso **Merloni Nord**, collocato nella parte settentrionale della circoscrizione Rovereto Centro lungo la SS12 dell'Abetone e del Brennero e a Sud dell'incrocio con via Parteli. La posizione strategica dell'area, collocata su un importante asse viario e poco distante dal centro storico della città, assicura un'ottima accessibilità veicolare, del trasporto pubblico e pedonale, per quanto riguarda il lato Est dell'ambito. Mancano però le infrastrutture sicure per la mobilità ciclabile e pedonale, in particolare sulla SS12 dell'Abetone e del Brennero quotidianamente attraversata da un importante flusso di traffico.

Questo ambito è normato dall'art.62 delle NTA del PRG di Rovereto che prescrive come modalità di attuazione piani attuativi di iniziativa pubblica e privata che dovranno avere come obiettivo primario quello della rigenerazione e del recupero dell'ex comparto industriale. In particolare, l'ambito è interessato da Piano di Lottizzazione convenzionata (PL 03a). Le linee guida per il piano di lottizzazione indicano, oltre ad indici e parametri urbanistici, le condizioni per la trasformabilità dell'area e le destinazioni d'uso urbane ammesse, ovvero commercio al dettaglio (esercizio di vicinato e medie strutture di vendita), esercizi pubblici, terziario, residenziale, ricettivo, servizi di interesse collettivo, parcheggi (Figura 4.8).

Figura 4.8\_ Piano di Lottizzazione convenzionata (PL 03a) della Merloni Nord. Inquadramento cartografico



Per quanto riguarda il sistema distributivo dell'offerta commerciale, l'ambito si colloca nella circoscrizione Rovereto Centro, una delle polarità commerciali del Comune che, come mostrato dagli indicatori di Vit (vedi Capitolo 2), presenta ottimi indicatori di consistenza, vocazione e densità commerciale oltre ad un'alta incidenza di EV, di MSV e di GSV e una buona specializzazione commerciale.

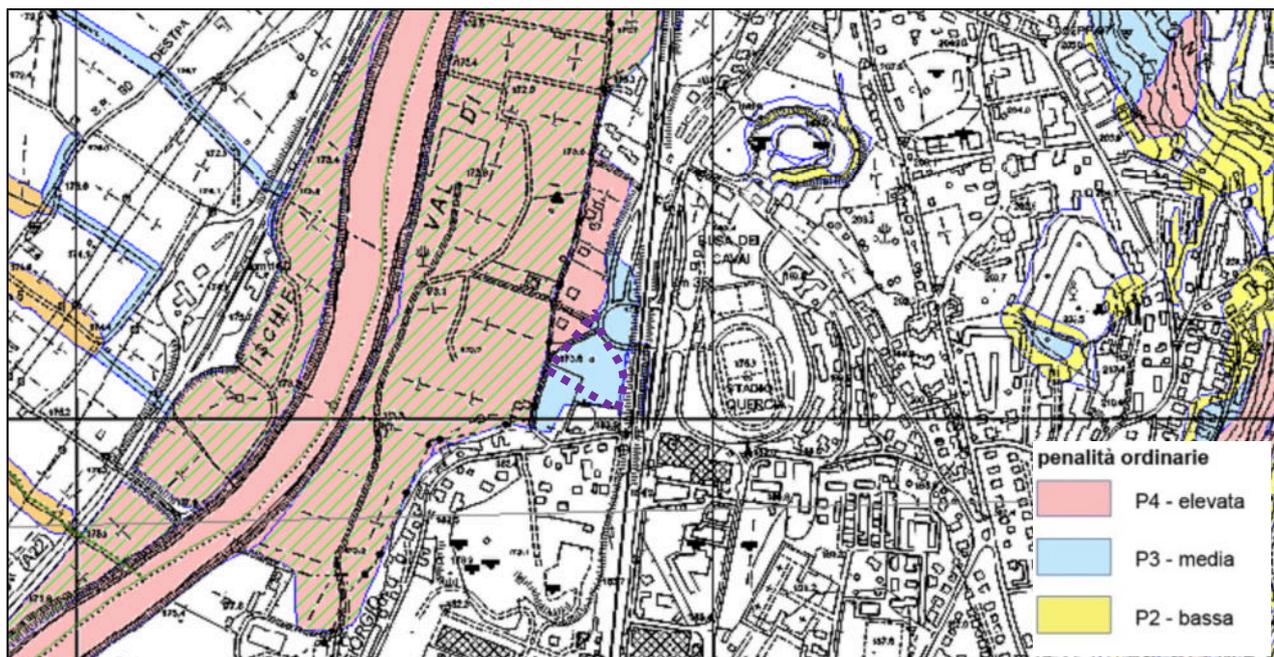
Il SECONDO PARAMETRO, ovvero **Assetto Insediativo**, riprende le configurazioni spaziali dell'offerta commerciale individuate nel Capitolo 3. A seguito dell'analisi della struttura distributiva dell'offerta commerciale così organizzata, emerge una prima visione del territorio comunale, caratterizzata da quattro configurazioni spaziali del commercio che, consolidandosi nel tempo, rappresentano localizzazioni ottimali per lo sviluppo del commercio. Al fine di garantire uno sviluppo coerente del sistema dell'offerta commerciale, risulterebbe auspicabile insediare le nuove GSV entro o in prossimità delle configurazioni spaziali riconosciute. Con questa logica, le aree sopra analizzate con il parametro "Analisi Urbanistica" vengono qui selezionate in base al loro posizionamento territoriale rispetto alle configurazioni spaziali dell'offerta commerciale. L'obiettivo di questo passaggio conoscitivo si propone con l'insediamento di una eventuale GSV di consolidare e/o completare le configurazioni esistenti, rafforzando le polarità dell'offerta formatesi nel tempo entro il territorio comunale, diversificando ulteriormente l'offerta all'interno di tali sistemi territoriali commerciali, instaurando con gli esercizi di vendita esistenti relazioni sinergiche e competitive, ma anche avvantaggiandosi della presenza di infrastrutture e servizi già realizzati.

Dal primo parametro di analisi, emergono sette ambiti con capacità insediativa residua per la localizzazione di GSV per lo sviluppo commerciale di Rovereto; sei sono zone D ancora da attuare o parzialmente attuate, la settima è l'ambito Merloni Nord. Di questi ambiti, quattro ricadono in prossimità o entro una configurazione spaziale (Figura 4.10, Tavola 20). L'ambito di via Val di Riva (n.24) e l'ambito di via Unione (n.28) si collocano in prossimità della CS.I – Centro (rispettivamente a circa 1.600 e 1.700 metri). L'ambito Merloni Nord si colloca entro la CS.I-Centro, mentre l'ambito di via del Garda (n.34) si colloca entro la CS.III-Garda. Due di questi quattro ambiti, seppur in prossimità di una configurazione spaziale del commercio e quindi potenzialmente adatti ad ospitare l'eventuale localizzazione di una GSV, sono stati però esclusi in questa fase di analisi.

Per quanto riguarda l'ambito di Via Unione (n.28), di proprietà di Trentino Sviluppo spa, dai colloqui con i tecnici dell'Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica del Comune di Rovereto è emerso che su quest'area è stato autorizzato un progetto per il completamento del Polo della Meccatronica grazie all'ampliamento della ditta Bonfiglioli (oggi nel comparto A dell'ambito).

L'ambito di via Val di Riva (n.24) ricade in un'area con Pericolosità P3 – penalità medie della Carta di Sintesi della Pericolosità della PAT (2020). Come definito dall'articolo 16 della LP 5/2008, le aree P3 sono aree con penalità medie che - per i particolari caratteri geologici, idrologici, nivologici o forestali - sono esposte ad eventi mediamente gravosi per combinazione d'intensità e frequenza (Figura 4.9). Nelle aree con penalità medie è perciò vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve le opere di difesa e prevenzione volte alla riduzione o all'eliminazione del pericolo.

Figura 4.9\_Carta di Sintesi della Pericolosità della PAT. In viola, l'ambito di via Val di Riva

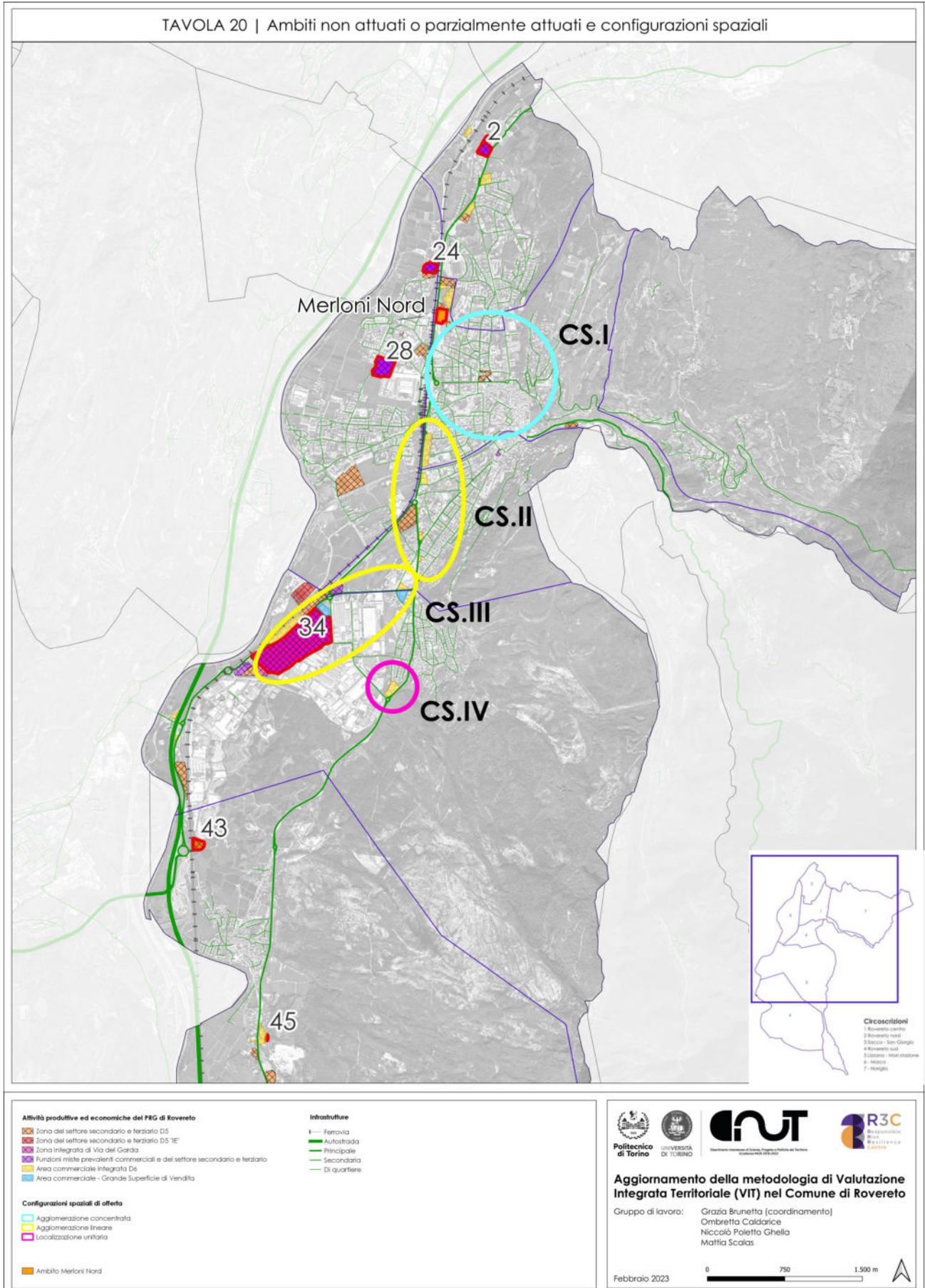


In sintesi, dei sette ambiti con potenzialità insediativa per la localizzazione di GSV, soltanto due - **l'ambito Merloni Nord e l'ambito di via del Garda (n.34)** – ricadono entro o in prossimità di una configurazione spaziale e sono potenzialmente aree su cui localizzare una nuova GSV per lo sviluppo commerciale di Rovereto (evidenziate in viola nella Tabella 4.2).

Tabella 4.2\_Ambiti e configurazioni spaziali del commercio

Circoscrizione	Area	Indirizzo	Tipologia	Configurazione Spaziale
<b>Rovereto Nord</b>	<b>2</b>	Via Monti	Funzioni miste prevalenti commerciali e settore secondario e terziario	-
<b>Sacco - San Giorgio</b>	<b>24</b>	Via Val di Riva	D5	Prossimità CS.I – Centro (1.600 metri)
	<b>28</b>	Via Unione	Funzioni miste prevalenti commerciali e settore secondario e terziario	Prossimità CS.I - Centro (1.700 metri)
<b>Lizzana – Mori Stazione</b>	<b>34</b>	Via del Garda	ZI via del Garda	Entro CS.III-Garda
<b>Marco</b>	<b>43</b>	Via alle Fornaci	D5	-
	<b>45</b>	Via Varini	D5	-
<b>Rovereto Centro</b>	<b>Merloni Nord</b>	Via Brennero	Funzioni miste prevalenti residenziali	Entro CS.I – Centro

Figura 4.10\_Ambiti non attuati o parzialmente attuati e configurazioni spaziali (Tavola 20)



## 5. Considerazioni preliminari sui criteri per la localizzazione di GSV e indirizzi per la rigenerazione commerciale

### 5.1 Considerazioni preliminari sui criteri per la localizzazione di GSV

Il TERZO PARAMETRO, ovvero **Criteri di Localizzazione**, riguarda la verifica dei criteri individuati all'art. 5.2 della Delibera GP 1339/2013 sulle aree con capacità insediativa residua che sono emerse dall'analisi delle condizioni insediative da PRG (primo parametro, analisi urbanistica) e dei tipi di contesto commerciale (secondo parametro, assetto insediativo). La verifica dei criteri della Delibera GP 1339/2013 per la localizzazione delle GSV viene perciò effettuata sull'**ambito Merloni Nord** (Tabella 5.1 e Figura 5.1) e sull'**ambito di via del Garda** (Tabella 5.2 e Figura 5.2). Questa analisi di coerenza, supportata da un sopralluogo in data 5 dicembre 2022, riguarda la verifica delle condizioni urbanistiche di potenziale attrattività delle due porzioni di territorio prese in esame, in termini di qualità dell'offerta commerciale esistente, dello stato dell'ambiente, del contesto insediativo e dell'accessibilità (gomma, ferro, trasporto pubblico, pedonale, ciclabile).

#### **L'ambito Merloni Nord**

L'ambito è localizzato nella circoscrizione Centro che presenta una forte caratterizzazione commerciale grazie alla presenza della quota maggiore di EV del Comune di Rovereto ed un'importante quota di GSV e CC. Questa vocazione commerciale è stata anche rafforzata dall'insediamento nel 2015 del CC Urban City, progetto nato per la riqualificazione dell'area ex stazione delle corriere. L'ambito Merloni Nord gode indubbiamente di un potenziale insediativo strategico. L'ambito presenta avanzate condizioni di degrado e abbandono ambientale e paesaggistico, per la presenza di un sito ex industriale dismesso, ed è stato recentemente oggetto di bonifica da parte di un operatore privato. E' proprio a causa della strategicità localizzativa del sito e della situazione di avanzato degrado che, come prescritto dal PL 03a, il soggetto attuatore del PL dovrà provvedere alla demolizione dei manufatti edilizi esistenti entro sei mesi dall'approvazione della variante al PRG "Ripianificazione dell'ambito Merloni Nord" al fine di eliminare e mitigare le situazioni di degrado urbano, prospettando soluzioni di possibile recupero fisico e funzionale, per la rilevanza dimensionale e localizzativa dell'ambito. Il progetto dovrà inoltre prevedere una riorganizzazione lungo la SS12, garantendo una fascia con ampiezza di almeno 15 metri, riservata a verde piantumato con essenze d'alto fusto, completo dei relativi percorsi che dovranno essere asservito all'uso pubblico.

In Tabella 5.1, la verifica dei criteri della Delibera GP 1339/2013 per la localizzazione delle GSV sull'**ambito Merloni Nord**.

Tabella 5.1\_Verifica dei criteri della Delibera GP 1339/2013 sull'ambito Merloni Nord

Criteri Del. GP 1339/2013 art. 5.2	Punti di forza	Punti di debolezza
<p><b>A) Miglioramento della competitività della distribuzione commerciale, in particolare negli insediamenti storici</b></p>	<p>L'area è localizzata lungo la direttrice di via del Brennero nella circoscrizione Rovereto Centro, caratterizzata da ottimi livelli di consistenza, densità, varietà e specializzazione dell'offerta commerciale. La localizzazione dell'area potrebbe caratterizzarsi come "porta" di accesso al centro storico da nord contribuendo al <b>rafforzamento dell'offerta commerciale esistente della vicina configurazione spaziale CS.I - Centro</b> (costituita da 1 CC, 42 MSV, 215 EV per un totale di 29.468 mq di superficie di vendita) – vedi Foto 1</p>	
<p><b>B) Priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti, possibilmente già destinati ad aree commerciali, già infrastrutturate, in modo da ammodernare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e ridurre ulteriore consumo di suolo non edificato</b></p>	<p>L'area è un <b>ambito dismesso</b> su cui è localizzato <b>l'edificio produttivo della ex-Merloni</b>. L'eventuale localizzazione di una GSV comporterebbe il riutilizzo di un'area già urbanizzata ed infrastrutturata, senza perciò consumare nuovo suolo (vedi Foto 2)</p>	
<p><b>C) Priorità al mantenimento di previsioni vigenti dei PRG concernenti l'individuazione delle aree destinate all'insediamento delle GSV</b></p>		<p>L'area è classificata dal PRG vigente come <b>Zona mista con funzioni a prevalente destinazione residenziale</b>. Nell'ambito sono permesse le destinazioni <b>per attività commerciali (esercizio di vicinato, medie strutture di vendita)</b>, esercizi pubblici, terziario, residenziale, ricettivo, servizi di interesse collettivo, parcheggi (PL03A Merloni Nord, PRG Rovereto), in modo che venga garantita la rigenerazione e il recupero delle aree interessate, in linea con i principi dello sviluppo sostenibile</p>
<p><b>D) Posizione defilata rispetto alle principali visuali panoramiche e, in generale, coerenza i contenuti e le regole definiti dalla carta del paesaggio del PTC</b></p>	<p>L'area <b>non è situata in corrispondenza di visuali panoramiche di pregio</b>, in quanto è localizzata in un contesto urbano già profondamente artificializzato (vedi Foto 3)</p>	
<p><b>E) Considerazione dei criteri previsti dall'articolo 63 della legge urbanistica provinciale, con riferimento alla tutela dagli inquinamenti, alla</b></p>	<p>L'area <b>non è situata in una zona di rischio idrogeologico</b></p>	<p>L'area, in stato di forte degrado ed abbandono, si colloca lungo via del Brennero, direttrice di collegamento primaria parallela alla ferrovia. Una</p>

sicurezza del territorio e all'igiene		eventuale nuova localizzazione di una GSV comporterebbe un <b>aumento delle emissioni di microinquinanti da traffico stradale</b> con impatti sulla produzione di emissioni climalteranti (CO2), particolarmente dannose per l'atmosfera e la salute umana. Con riferimento all'art. 13bis, comma 2 della LP 17/2010, l'impatto di emissioni generate dal traffico veicolare di una eventuale GSV andrebbe attentamente approfondito attraverso una <b>specifica indagine preventiva delle condizioni infrastrutturali e di accessibilità dell'ambito anche in corrispondenza con quanto stabilito dal successivo criterio H</b> (Foto 4)
F) Integrazione degli insediamenti commerciali con servizi pubblici o di interesse collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione e la diversificazione dell'offerta	L'area è ai margini nord del centro storico e, nonostante si collochi in un contesto di degrado urbanistico ed architettonico, è potenzialmente <b>integrata con i servizi pubblici o di interesse collettivo nonché con le altre attività economiche collocate nelle immediate vicinanze</b>	
G) Facile accesso rispetto al bacino d'utenza, anche con riferimento alla mobilità ciclo-pedonale, e prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico;	L'area si connota per <b>un'ottima accessibilità veicolare, in quanto</b> è localizzata lungo la direttrice di viabilità dell'asse del Brennero (la SS12) e in affiancamento alla ferrovia Verona-Monaco. Lungo questa direttrice è anche garantita l'accessibilità pedonale e TPL (in particolare, le linee A e AB). L'accessibilità ferroviaria è buona, grazie alla presenza della vicina stazione di Rovereto (800 metri).	L'area non è accessibile dalla mobilità ciclabile, in quanto la pista esistente si interrompe proprio al margine nord dell'ambito fino ai pressi della stazione. <b>Mancano perciò infrastrutture per la mobilità ciclabile, mentre la mobilità pedonale su via del Brennero andrebbe rafforzata</b> in un eventuale progetto di rigenerazione (vedi Foto 5)
H) Facilità di infrastrutturazione dell'area per la realizzazione di idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi	L'area risulta <b>facilmente collegabile</b> alla viabilità principale per poter garantire la necessaria dotazione di parcheggi	Nonostante la direttrice di via del Brennero in questo tratto non sia particolarmente congestionata, l'eventuale localizzazione di una GSV andrebbe supportata da <b>un'indagine sulla rete viaria e sulle caratteristiche dei flussi di traffico</b> (matrice origine- destinazione) - vedi Foto 6

Figura 5.1\_Inquadramento insediativo, infrastrutturale, commerciale dell'ambito Merloni Nord (Tavola 21)

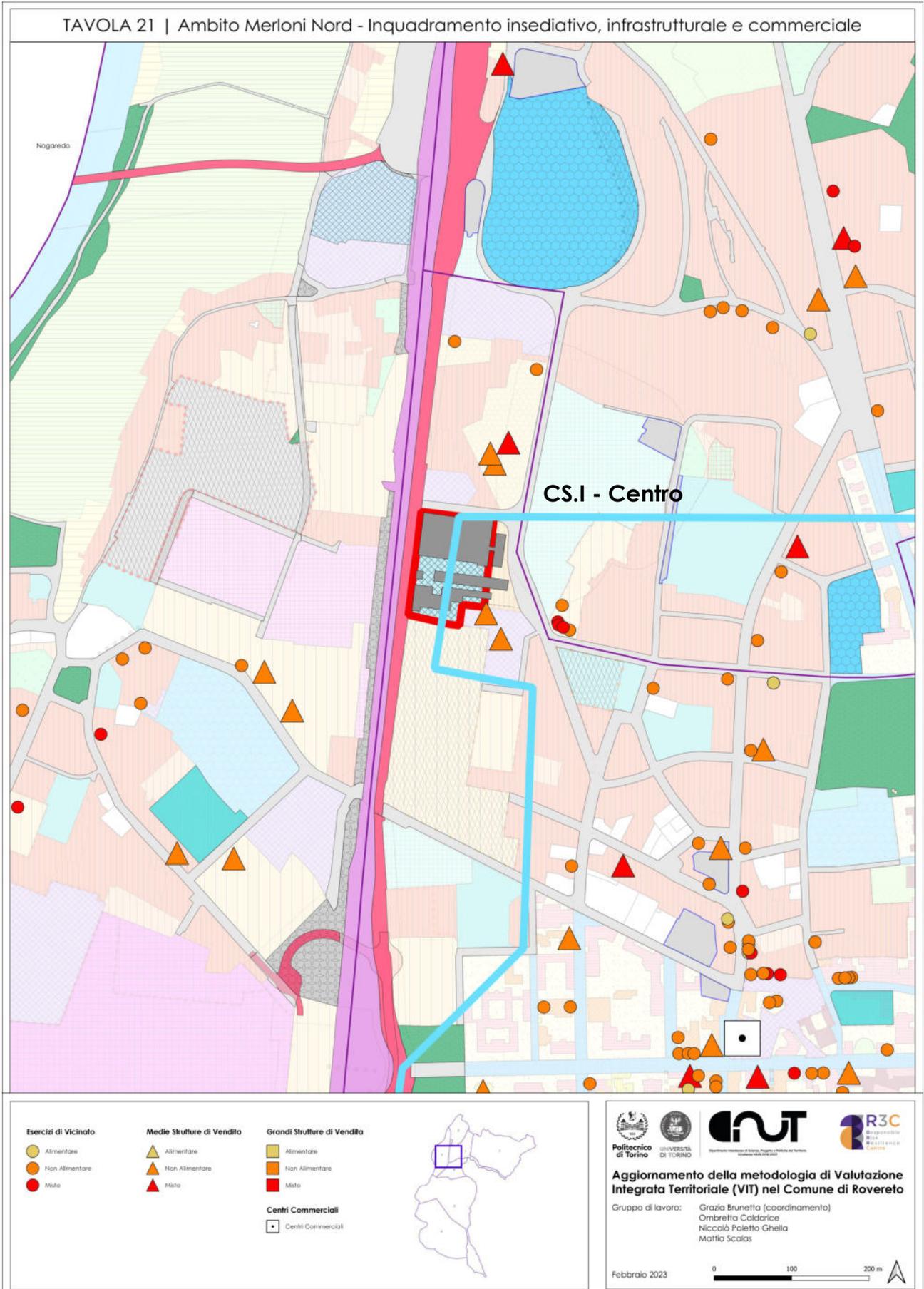


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

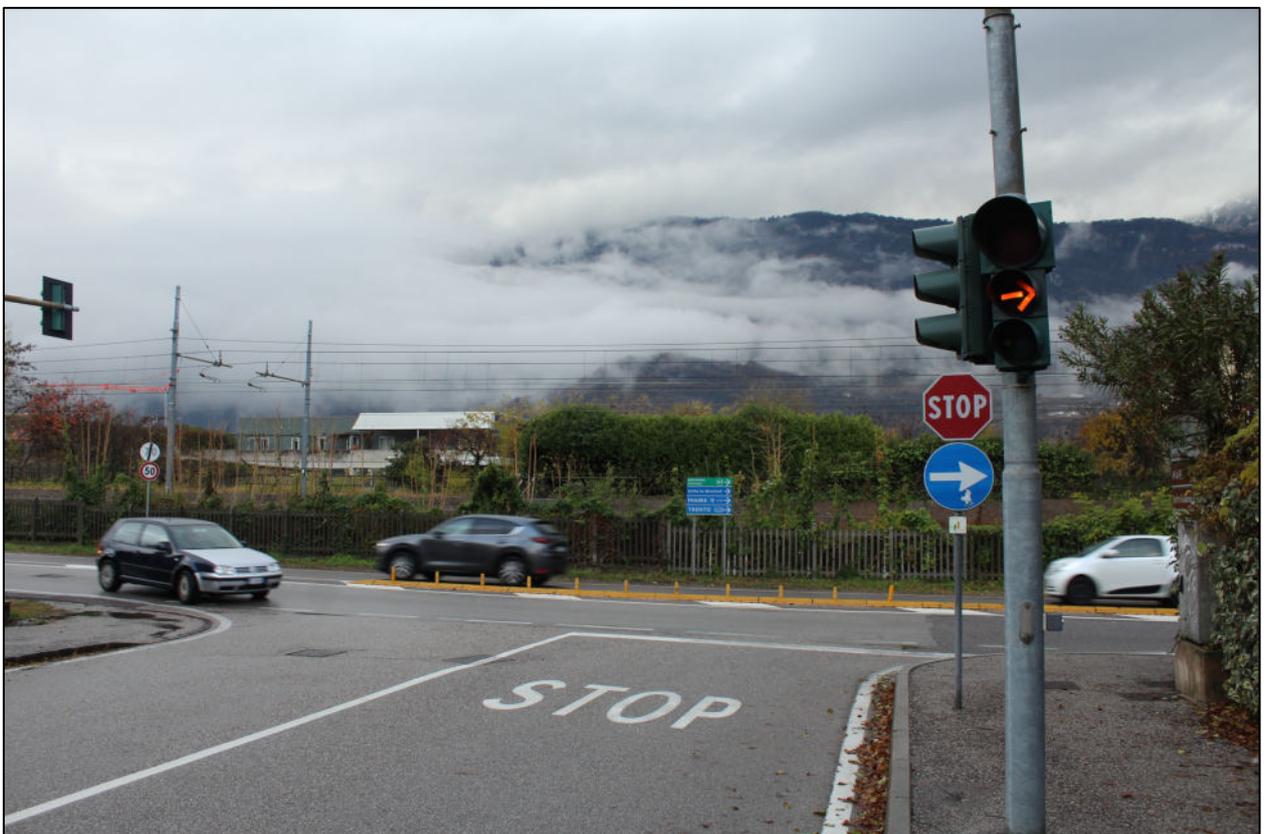


Foto 5



Foto 6



## L'ambito di via del Garda

L'ambito è localizzato nella circoscrizione Lizzana-Mori Stazione che presenta una forte caratterizzazione monofunzionale ad uso commerciale, data dall'insediamento della quota maggiore di GSV e CC del Comune di Rovereto. Questa vocazione commerciale è stata anche rafforzata dall'insediamento nel 2015 della GSV IperOrvea, in prossimità della Bretella ai Fiori. L'ambito periurbano è dotato di una forte attrattività commerciale data dagli insediamenti già localizzati che costituiscono una alternativa all'offerta commerciale esistente nella circoscrizione Centro. Nonostante il profilo dell'offerta commerciale sia interessante per la sua specializzazione e diversificazione, la qualità urbanistica dell'insediamento è modesta per la carenza di spazi e servizi pubblici e di accessibilità ciclo-pedonale. Inoltre, l'ambito presenta un assetto ambientale e paesaggistico fortemente compromesso per la presenza di un sito ex industriale abbandonato, recentemente oggetto di bonifica da parte dell'amministrazione comunale. Il PRG di Rovereto, nell'ambito agli indirizzi per la riqualificazione della Zona Mista di Integrazione ZMI di via del Garda, richiede che il progetto sia in grado di soddisfare esigenze funzionali miste e produttive e che le eventuali attività commerciali insediabili risultino funzionali al contesto, dimostrando la loro coerenza per quanto attiene gli impatti diretti ed indiretti sulla mobilità dell'intero ambito ed un razionale ed ordinato assetto del territorio. Il progetto di riordino unitario su via del Garda richiede perciò di riqualificare il fronte dell'area industriale, prevedendo l'ampliamento e la riconfigurazione della sede stradale e di attuare interventi "demo-ricostruttivi" per localizzare le nuove funzioni su via del Garda, incrementando la dotazione di parcheggi pubblici.

In Tabella 5.2, la verifica dei criteri della Delibera GP 1339/2013 per la localizzazione delle GSV sull'**ambito di via del Garda**.

Tabella 5.2\_Verifica dei criteri della Delibera GP 1339/2013 sull'ambito di via del Garda

Criteria Delibera GP 1339/2013 art. 5.2	Punti di forza	Punti di debolezza
A) <b>Miglioramento della competitività della distribuzione commerciale, in particolare negli insediamenti storici</b>	L'area è collocata in un ambito perurbano, lungo la direttrice di via del Garda, caratterizzato da una <b>consolidata consistenza, densità e varietà commerciale</b> entro la configurazione spaziale CS.III-Garda (costituita da 3 GSV, 1 CC, 11 MSV, 15 EV per un totale di 30.492 mq di superficie di vendita) - vedi Foto 7	
B) <b>Priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti, possibilmente già destinati ad aree commerciali, già infrastrutturate, in modo da</b>	L'area è un <b>ambito dismesso</b> su cui è localizzato <b>l'edificio produttivo della ex-Siric, eventualmente da riutilizzare ai fini dell'insediamento di</b>	

<p>ammodernare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e ridurre ulteriore consumo di suolo non edificato</p>	<p><b>una GSV.</b> L'area risulta perciò già urbanizzata ed infrastrutturata, nonostante l'elevato grado di degrado e abbandono (vedi Foto 8)</p>	
<p>C) Priorità al mantenimento di previsioni vigenti dei PRG concernenti l'individuazione delle aree destinate all'insediamento delle GSV</p>		<p>L'area è classificata dal PRG vigente come Zona Mista di Integrazione ZMI di via del Garda. Nell'ambito sono permesse le destinazioni per attività terziarie, <b>commercio all'ingrosso ed esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio</b> (art. 69 NTA PRG Rovereto), subordinatamente al rispetto del miglioramento delle condizioni di mobilità e dell'assetto del territorio (art. 101 quinquies, comma 4, NTA PRG Rovereto)</p>
<p>D) Posizione defilata rispetto alle principali visuali panoramiche e, in generale, coerenza i contenuti e le regole definiti dalla carta del paesaggio del PTC</p>	<p>L'area <b>non è situata in corrispondenza di visuali panoramiche di pregio.</b> L'area è localizzata in un contesto urbano già profondamente artificializzato e si sviluppa in un ambito omogeneo a destinazione produttivo (vedi Foto 9)</p>	
<p>E) Considerazione dei criteri previsti dall'articolo 63 della legge urbanistica provinciale, con riferimento alla tutela dagli inquinamenti, alla sicurezza del territorio e all'igiene</p>	<p>L'area <b>non è situata in una zona di rischio idrogeologico.</b> Il suolo, contaminato da sostanze e rifiuti chimici, è stato di una recente bonifica di bonifici da parte del Comune di Rovereto</p>	<p>L'area si colloca lungo una direttrice primaria di viabilità (via del Garda). Una eventuale nuova localizzazione di una GSV comporterebbe un <b>aumento delle emissioni di microinquinanti da traffico stradale</b> con impatti sulla produzione di emissioni climalteranti (CO2), particolarmente dannose per l'atmosfera e la salute umana. Con riferimento all'art. 13bis, comma 2 della LP 17/2010, l'impatto di emissioni generate dal traffico veicolare di una eventuale GSV andrebbe attentamente approfondito attraverso una specifica indagine preventiva delle condizioni infrastrutturali e di accessibilità dell'ambito anche in corrispondenza con quanto stabilito dal successivo criterio H.</p>
<p>F) Integrazione degli insediamenti commerciali con servizi pubblici o di interesse</p>		<p>Non sono presenti nelle immediate vicinanze dell'area <b>servizi pubblici o</b></p>

collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione e la diversificazione dell'offerta		<b>di interesse collettivo</b> (carenti in particolare le aree a verde)
<b>G) Facile accesso rispetto al bacino d'utenza, anche con riferimento alla mobilità ciclo-pedonale, e prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico;</b>	L'area si connota per <b>un'ottima accessibilità veicolare</b> , essendo attualmente accessibile tramite l'Autostrada A22 (svincolo Rovereto Sud), la SS12 e la Bretella ai Fiori. L'area risulta accessibile dalla mobilità pedonale tramite via del Garda e TPL. L'accessibilità via ferro è buona, grazie alla presenza della vicina stazione di Mori (1.500 metri)	Per quanto riguarda il requisito dell'accessibilità ciclabile, l'area risulta accessibile solo attraverso la pista che attualmente percorre viale dell'Industria mentre non è accessibile lungo via del Garda, dove la pista si presenta discontinua nel tratto che si sviluppa ad est della rotonda di viale dell'Industria/via del Garda ed è assente nel tratto che si sviluppa ad ovest della stessa, in direzione di Mori Stazione. <b>Mancano adeguate infrastrutture per la mobilità ciclabile e pedonale (tra cui</b> alcune pensiline alle fermate del TPL)
<b>H) Facilità di infrastrutturazione dell'area per la realizzazione di idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi</b>	L'area può essere facilmente infrastrutturata e dotata dei necessari parcheggi, in quanto localizzata lungo la direttrice di viabilità primaria di via del Garda	L'eventuale localizzazione di una GSV andrebbe supportata da <b>un'indagine sulla rete viaria</b> , sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine- destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, <b>verificando l'incidenza sulla rete dall'indotto degli insediamenti previsti e le ricadute sulla qualità dell'aria</b> (vedi criterio E) – vedi Foto 10

Figura 5.2\_Inquadramento insediativo, infrastrutturale, commerciale dell'ambito di via del Garda (Tavola 22)

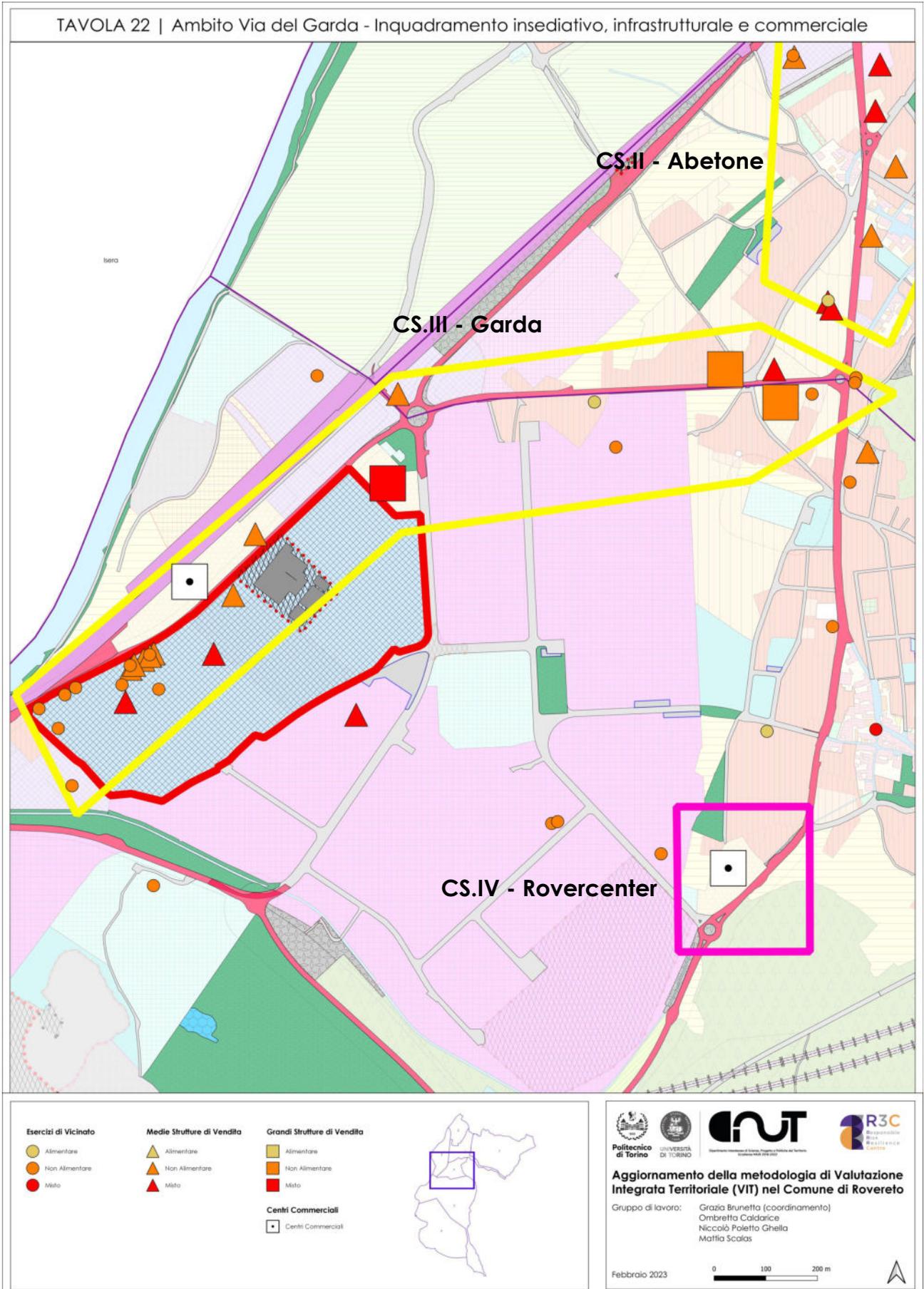


Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



## 5.2 Indirizzi per la rigenerazione commerciale del Comune di Rovereto

Nella prospettiva di cambiamento globale in atto – connotato da dinamiche ambientali e socio-economiche che mostrano l'estrema vulnerabilità dei territori - non sembra più praticabile interpretare le trasformazioni commerciali come mera attività di sviluppo economico, ma è anche opportuno che le eventuali nuove occasioni di trasformazione, avanzate da operatori privati, rispondano a criteri di sostenibilità e vivibilità urbana. In altri termini, le occasioni di trasformabilità commerciale devono inserirsi in una azione urbanistica che metta al centro i principi di transizione ecologica ed energetica per l'adattamento al cambiamento climatico dei territori che il nostro Paese sta intraprendendo verso la sostenibilità dei processi di sviluppo, in linea con gli obiettivi europei ed internazionali di transizione energetica ed ecologica (EU Green Deal, 2019; Next Generation EU, 2021). In questa logica, l'attore pubblico è chiamato ad un ruolo di grande responsabilità, nell'attivare processi di sensibilizzazione e coinvolgimento degli *stakeholders* verso il raggiungimento di obiettivi di rigenerazione ecologica, ambientale e paesaggistica, prime condizioni per poter generare anche il benessere economico della comunità urbana. A partire da tale presupposto, interpretare l'eventuale realizzazione di una nuova GSV soltanto come potenziale leva per promuovere lo sviluppo economico urbano sembra non essere più l'unica ragione sufficiente.

L'eventuale localizzazione di una nuova GSV nel Comune di Rovereto dovrebbe pertanto proporsi come generatore per azioni di miglioramento della qualità urbana, grazie all'apporto dei soggetti privati coinvolti, con l'obiettivo di promuovere una più incisiva azione di rigenerazione, non solo limitata al lotto nel quale si insiederebbe una nuova struttura commerciale, ma anche al più ampio ambito urbano e alle potenziali relazioni che potrebbero innescarsi in termini di fruibilità e integrazione con altre funzioni urbane.

Di seguito vengono elencati alcuni indirizzi per la riqualificazione urbanistica dell'ambito Merloni Nord e di via del Garda, esito degli elementi di criticità emersi dalla verifica della coerenza dei due ambiti con i criteri della Delibera GP 1339/2013. Questi indirizzi hanno lo scopo di orientare la messa in atto di un percorso di progettazione pubblica di rigenerazione urbana verso la sostenibilità dei processi di sviluppo.

### **L'ambito Merloni Nord**

Con l'approccio sopra descritto, riguardo all'eventuale possibilità di localizzare una GSV nell'ambito Merloni Nord, si segnalano di seguito i punti di forza (★) e i punti di debolezza (!) relativi alla coerenza dell'area con i criteri indicati all'art. 5.2 della Delibera GP 1339/2013 (Tabella 5.3).

Riguardo ai punti di debolezza relativi ai criteri C, E, G (pedonale e ciclabile) e H, vengono di seguito suggerite alcune raccomandazioni per il loro superamento, da considerare nella fase di progettazione urbanistica dell'eventuale GSV. In particolare:

- il **criterio C**, relativo al **mantenimento delle previsioni di PRG per le aree destinate a GSV**, rimanda alla necessità di avviare una revisione del Piano di lottizzazione

convenzionata (PL 03a), al fine di rendere le destinazioni d'uso consentite nell'ambito conformi all'insediamento di una nuova GSV;

- il **criterio E**, relativo alla **sicurezza del territorio**, evidenzia l'aumento degli impatti di emissioni climalteranti in caso di insediamento di una nuova GSV. Si raccomanda di applicare anche per l'insediamento di una nuova GSV le indicazioni riportate all'art. 13bis comma 2 della LP 17/210 che richiama la necessità di analisi preventive di carattere urbanistico e ambientale, mirate a garantire la sostenibilità della trasformazione urbanistica;
- il **criterio G**, relativo alla **mobilità dolce**, evidenzia la necessità di garantire un sistema di mobilità ciclo-pedonale al fine di consentire un adeguato collegamento tra l'area Merloni Nord, il centro storico e la stazione di Rovereto che - come peraltro richiesto dalle opere di urbanizzazione del Piano di lottizzazione convenzionata (PL 03a) – realizzi un collegamento ciclo-pedonale e di relazione tra via Parteli ed il comparto "Merloni Sud".
- il **criterio H**, relativo alla **facile infrastrutturazione dell'area**, rimanda alla necessità di analizzare il carico aggiuntivo di traffico generato da una nuova localizzazione di GSV (tramite matrice origine-destinazione) e alla realizzazione di adeguati spazi a parcheggio (dotazione da standard urbanistico) - come previsto dall'art. 13bis della LP 17/2010 e già richiamato sopra al criterio E. Nella prospettiva, sopra richiamata, i parcheggi andrebbero realizzati rendendo la superficie permeabile, declinando nel progetto di insediamento i principi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico verso la sostenibilità urbana.

Tabella 5.3\_Valutazione di sintesi dei criteri per l'ambito Merloni Nord

Criteri Del. GP 1339/2013, art. 5.2		
A. Miglioramento competitività distribuzione commerciale (in particolare centri storici)		★
B. Utilizzo insediamenti esistenti – riduzione consumo di suolo		★
C. Mantenimento previsioni PRG aree destinate GSV		!
D. Posizione defilata visuali panoramiche – coerenza con Carta paesaggio PUP		★
E. Tutela inquinamenti, sicurezza del territorio, igiene		!
F. Integrazione con servizi pubblici e altre attività economiche		★
G. Accessibilità	Pedonale	!
	Ciclabile	!
	Ferro	★
	Gomma	★
	Trasporto pubblico	★
H. Facile infrastrutturazione dell'area (collegamento viabilità principale, parcheggi)		!

## **L'ambito di via del Garda**

Con l'approccio sopra descritto, riguardo all'eventuale possibilità di localizzare una GSV nell'ambito di via del Garda, si segnalano di seguito i punti di forza (★) e i punti di debolezza (!) relativi alla coerenza dell'area con i criteri indicati all'art. 5.2 della Delibera GP 1339/2013 (Tabella 5.4).

Riguardo ai punti di debolezza relativi ai criteri C, E, F, G (pedonale e ciclabile) e H, vengono di seguito suggerite alcune raccomandazioni per il loro superamento da considerare nella fase di progettazione urbanistica dell'eventuale GSV. In particolare:

- il **criterio C**, relativo al **mantenimento delle previsioni di PRG per le aree destinate a GSV**, rimanda alla necessità di avviare una procedura di variante urbanistica della Zona Mista di Integrazione ZMI di via del Garda, per rendere le nuove destinazioni d'uso conformi all'insediamento di una nuova GSV;
- il **criterio E**, relativo alla **sicurezza del territorio**, evidenzia l'aumento degli impatti di emissioni climalteranti in caso di insediamento di una nuova GSV. Si raccomanda di applicare anche per l'insediamento di una nuova GSV le indicazioni riportate all'art. 13bis comma 2 della LP 17/210 che richiama la necessità di analisi preventive di carattere urbanistico e ambientale, mirate a garantire la sostenibilità della trasformazione urbanistica;
- il **criterio F**, relativo all'**integrazione con servizi di interesse collettivo e altre attività economiche**, richiama la necessità di realizzare un sistema di spazi pubblici e di aggregazione collettiva, non limitando l'azione progettuale alla sola cessione di aree per la realizzazione di quote per standard urbanistici (parcheggi e aree verdi);
- il **criterio G**, relativo alla **mobilità ciclo-pedonale**, evidenzia la necessità di garantire un modello di accessibilità all'area basato sulla "mobilità dolce", ossia prevalentemente di tipo ciclabile/pedonale e sostenuto dal trasporto pubblico locale. Questo progetto di fruibilità commerciale, appoggiato anche alla rete di mobilità ciclo-pedonale, deve riguardare la riorganizzazione dell'intero asse di via del Garda. In altri termini, non è sufficiente realizzare i soli tratti mancanti delle piste ciclabili ma è necessario realizzare un progetto di percorsi ciclabili per collegare l'ambito al centro storico, come peraltro previsto dal Piano Urbano per la Mobilità di Rovereto (2013);
- il **criterio H**, relativo alla **facile infrastrutturazione dell'area**, rimanda alla necessità di analizzare il carico aggiuntivo di traffico generato da una nuova localizzazione di GSV (tramite matrice origine-destinazione) e alla realizzazione di adeguati spazi a parcheggio (dotazione da standard urbanistico), come previsto dall'art. 13bis comma 2 della LP 17/2010 e già richiamato sopra al criterio E. Nella prospettiva che abbiamo sopra richiamato, i parcheggi andrebbero realizzati rendendo la superficie permeabile, declinando nel progetto di insediamento i principi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico verso la sostenibilità urbana.

Tabella 5.4\_Valutazione di sintesi dei criteri per l'ambito di via del Garda

<b>Criteri Del. GP 1339/2013, art. 5.2</b>		
<b>A.</b> Miglioramento competitività distribuzione commerciale (in particolare centri storici)		★
<b>B.</b> Utilizzo insediamenti esistenti – riduzione consumo di suolo		★
<b>C.</b> Mantenimento previsioni PRG aree destinate GSV		!
<b>D.</b> Posizione defilata visuali panoramiche – coerenza con Carta paesaggio PUP		★
<b>E.</b> Tutela inquinamenti, sicurezza del territorio, igiene		!
<b>F.</b> Integrazione con servizi pubblici e altre attività economiche		!
<b>G.</b> Accessibilità	Pedonale	!
	Ciclabile	!
	Ferro	★
	Gomma	★
	Trasporto pubblico	★
<b>H.</b> Facile infrastrutturazione dell'area (collegamento viabilità principale, parcheggi)		!