



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "GENNAIO 2015" ADEGUAMENTO NORME URBANISTICA COMMERCIALE Prima Adozione

I progettisti: Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
dott. Giuseppe Di Giorgio

Il Dirigente
Luigi Campostrini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI ROVERETO:

SERVIZIO TERRITORIO: Luigi Campostrini (dirigente)

UFFICIO URBANISTICA: geom. Licia Mittempergher , dott. ing. Martina Brotto, dott. arch. Elisa Coletti, dott. ing. Omar Consolini

UFFICIO EDILIZIA: geom Roberto Bonatti

UFFICIO ATTIVITA' ECONOMICHE: rag. Susanna Bonisolli e rag. Paola Bicelli

UFFICIO PROGETTI SPECIALI: dott. ing. Mirko Rech e geom. Alessandra Furlini

UFFICIO TRAFFICO E TRASPORTI: ing. Larcher Andrea e dott. ing. Omar Consolini

SERVIZIO VERDE E TUTELA AMBIENTALE: dott. Cristian Roverato (dirigente)

La presente variante si è avvalsa inoltre della consulenza scientifica resa dal Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio (DIST) del Politecnico di Torino (Responsabile scientifico: Prof.ssa Grazia Brunetta. Gruppo di ricerca: Grazia Brunetta, Ombretta Caldarice, Rossella Crivello, Michele Falceri, Roberto Monaco, Franco Pellerey, Emma Salizzoni) a Trentino Sviluppo e delle analisi condotte dal sig. Michele Falceri

INTRODUZIONE

La presente variante viene redatta al fine di adeguare il PRG del comune di Rovereto alle nuove norme di urbanistica commerciale approvate con delibera della Giunta Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 ed è finalizzata all'individuazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita. L'adozione della presente variante è un atto urgente e necessario per adempiere a sovraordinate disposizioni provinciali.

Merita infine evidenziare che la presente variante al PRG riprogramma in termini urbanistici le potenzialità di insediamenti commerciali e che l'individuazione di ulteriori nuove grandi strutture di vendita sarà possibile nell'ambito della redazione di una nuova variante al PRG.

CAPITOLO N. 1

PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI E NELLA LEGGE URBANISTICA

Premessa

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

Le previsioni del Piano Urbanistico Provinciale

La relazione illustrativa del PUP – approvato con Legge Provinciale n. 5 del 2008 - indaga l'evoluzione e l'innovazione per il territorio trentino, riflettendo su elementi quali "Territorio, elementi permanenti e sviluppo" e individuando le vocazioni del territorio e il conseguente sviluppo territoriale prefigurabile.

E' in questo quadro che lo strumento urbanistico alla scala provinciale indaga la qualità territoriale e pone come obiettivo lo sviluppo economico. Precisa infatti che:

"Il rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività e sostenere le opportunità di sviluppo duraturo del sistema provinciale, consolidando l'integrazione del Trentino nel contesto europeo, sotto il profilo economico, comporta anche trovare un adeguato equilibrio fra i diversi settori produttivi e ottimizzare l'utilizzo delle risorse territoriali. La competizione fra usi agricoli del territorio, industria, artigianato, commercio e turismo, viene regolata dal PUP attraverso le proprie strategie al fine di limitare i consumi di suolo e di attivare le necessarie sinergie economiche."

Per quanto riguarda il tema commerciale, la relazione del PUP precisa:

"Relativamente all'organizzazione della distribuzione commerciale, va rilevato che il comparto sta rapidamente cambiando sia dal punto di vista del sistema di vendita che da quello della localizzazione degli esercizi. In relazione alla componente distributiva al dettaglio della provincia, sono noti i fenomeni di ridimensionamento che essa ha subito negli ultimi decenni, con la dismissione dei piccoli negozi di vicinato e l'apertura di medie e grandi superfici di vendita collocate in punti strategici. Dal punto di vista dell'organizzazione del territorio, questo ha costituito un fattore di grande rilievo, attivando dei poli di grande attrazione, posti al margine degli abitati, con conseguenti flussi di traffico e incremento di modelli insediativi estensivi.

Il quadro attuale, in fase di definizione con l'attuazione della legge provinciale n. 4 del 2000 di

riforma del settore commerciale, mette in evidenza la permanenza di un diffuso sistema distributivo, che interessa anche i piccoli centri abitati, lasciando trasparire la fragilità delle localizzazioni periferiche.

Rispetto ad altri contesti territoriali l'ammmodernamento del sistema distributivo ha indotto nella provincia di Trento conseguenze di maggiore criticità che postulano un insieme coordinato di interventi per conciliare due decise esigenze: da un lato le istanze di promozione dello sviluppo e dell'efficienza, dall'altro la presenza e diffusione del servizio distributivo sul territorio. Si tratta di governare l'innovazione della rete distributiva e al contempo di salvaguardare la vivibilità e la coesione sociale delle zone periferiche del territorio provinciale.

Allo stesso modo, per quanto riguarda i centri maggiori del fondovalle, che stanno assumendo un ruolo crescente in quanto individuati come centri a funzione commerciale sovralocale, c'è l'esigenza di controllare, riequilibrandoli, i processi di trasformazione urbanistica e socio-economica indotti dalla nuova organizzazione delle strutture commerciali, recuperando una diversa valenza nei centri storici anche investendo sulla funzione identitaria e culturale.”.

La relazione del PUP riporta inoltre una tabella che restituisce collocazione e dimensione delle grandi strutture di vendita (GSV) alla data di redazione dello strumento.

Distribuzione dei centri per attività commerciali e superfici per grandi strutture di vendita

Ambito	Comuni di maggiori dimensioni e superfici GSV (grandi strutture di vendita)	Centri di attrazione sovracomunale e superfici GSV
A. Trento e Valle dell'Adige	Trento 8000 mq	Aldeno 2000 mq; Lavis 3355 mq
B. Vallagarina	Rovereto 3000 mq	Besenello 1275 mq; Mori 2000 mq Villa Lagarina 2000 mq
C. Alta Valsugana	Pergine Valsugana 2312 mq	Civezzano 1000 mq; Levico Terme 2000 mq
D. Alto Garda e Valle di Ledro	Arco 1239 mq; Riva del Garda 1239 mq	Dro 900 mq Nago - Torbole 900 mq
E. Fassa e Fiemme	-	Campitello di Fassa 535 mq; Panchià 1000 mq; Pozza di Fassa 500 mq; Predazzo 2000 mq; Tesero 2000 mq
F. Bassa Valsugana	-	Borgo Valsugana 2020 mq Novaledo 2019 mq
G. Rotaliana e Paganella	-	Andalo 900 mq; Denno 448 mq Mezzolombardo 1850 mq S. Michele a/A 1850 mq
H. Valle di Non	-	Cles 1139 mq; Taio 1139 mq Tuenno 1139 mq

La relazione prosegue aggiungendo:

“Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi, il piano urbanistico provinciale fa propri i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, sperimentati con l'attuazione della legge di riforma, assegnando ai piani territoriali delle comunità la possibilità di individuare nuove superfici distributive di rilievo sovralocale, nonché il compito di definire parametri urbanistici e progettuali che devono essere rispettati all'interno delle previsioni proprie degli strumenti urbanistici comunali.

I piani territoriali delle comunità devono a tal fine promuovere e definire un modello di rete distributiva policentrica, articolata in differenti sistemi territoriali d'offerta, corrispondenti ai bacini d'utenza, e fondata sul necessario equilibrio tra zone centrali e aree periferiche, nonché tra diverse forme della distribuzione commerciale, al fine di ricercare l'integrazione di aree commerciali specifiche e centri storici.

Compito della pianificazione urbanistica provinciale è dunque quello di orientare l'evoluzione del sistema commerciale provinciale, nel rispetto delle esigenze di tutela degli assetti ambientali e paesaggistici, coerentemente con le dinamiche degli insediamenti urbani e con le condizioni della mobilità provinciale e intercomunale, e in modo tale da garantire la qualità progettuale delle nuove realizzazioni, l'equilibrio tra le varie tipologie di distribuzione, la valorizzazione delle aree e in primo luogo dei centri storici comunali.

L'evoluzione del sistema commerciale per essere funzionale al miglioramento della qualità della vita degli abitanti del Trentino, deve anche risultare coerente ed essere funzionale al principio di valorizzazione della qualità insediativa del territorio provinciale, nonché alla razionalizzazione dell'impiego degli spazi e dell'utilizzazione dei servizi pubblici. Deve, infine, rappresentare un fattore di rafforzamento della competitività degli altri settori economici, in primo luogo di turismo, agricoltura, artigianato e industria, e allo stesso tempo trarre da questi impulso per uno sviluppo equilibrato.

I piani territoriali delle comunità devono in particolare verificare, nel caso di individuazione di nuove previsioni nel settore commerciale:

- la localizzazione ottimale delle strutture commerciali rispetto al territorio della comunità, tenendo conto dell'integrazione con le infrastrutture di collegamento e con i servizi complementari. L'utilizzazione non ottimale degli spazi a causa della piccola dimensione dei comuni, con interessi non sempre coerenti, e con la conseguente difficoltà di attuare una politica integrata, va superata prevedendo l'equa distribuzione dei vantaggi e degli svantaggi tra le diverse aree coinvolte;*
- la riqualificazione dei centri storici dei comuni, anche di dimensioni minori, orientata alla rivitalizzazione delle aree commerciali, anche attraverso il sostegno agli investimenti necessari. Il piano territoriale della comunità deve individuare le misure di carattere urbanistico atte a migliorare la competitività della distribuzione commerciale nei centri storici, favorendo al contempo anche il razionale orientamento verso determinati segmenti di domanda. In questa prospettiva, il centro storico va pensato come parte del sistema territoriale di offerta commerciale, dove competitività e funzionalità delle attività commerciali svolte al suo interno dipendono dalle condizioni che lo caratterizzano; è attraverso l'azione su queste condizioni che si differenzia l'offerta delle aziende commerciali dei centri storici rispetto ad altre modalità di offerta e si creano elementi di valore, orientando l'insediamento verso segmenti di domanda più idonei;*
- la strategia di sviluppo territoriale deve tenere conto della connessione tra attività*

commerciali e strutture per il tempo libero, legate in particolare all'offerta turistica. I piani territoriali delle comunità sono chiamati ad approfondire tale integrazione, in modo da favorire le potenziali esternalità positive, verificando in particolare che siano assicurate la razionalità della localizzazione rispetto al territorio della comunità, la vicinanza ai nodi di scambio della rete stradale e ferroviaria, la capacità delle reti infrastrutturali, la vicinanza e le condizioni di accesso agli insediamenti urbani."

Chiude inoltre con la sintesi della strategia di piano:

"Il piano urbanistico provinciale fa propri gli obiettivi e i criteri dell'urbanistica commerciale, al fine di ammodernare il sistema distributivo, rispondendo a due precise esigenze: da un lato le istanze di promozione dello sviluppo e dell'efficienza, dall'altro la presenza e diffusione del servizio distributivo sul territorio.

Il piano territoriale della comunità è lo strumento per la definizione di nuove previsioni del settore commerciale e soprattutto per l'articolazione del sistema commerciale (grande distribuzione, funzioni ricreative, logistica) sulla base della capacità di carico del territorio, delle infrastrutture di trasporto e dei bacini d'utenza.

Si tratta di governare l'innovazione della rete distributiva e al contempo di salvaguardare la vivibilità e la coesione sociale delle zone periferiche del territorio provinciale. Si tratta inoltre di controllare, riequilibrandoli, i processi di trasformazione urbanistica e socio-economica indotti dalla nuova organizzazione delle strutture commerciali, recuperando una diversa valenza nei centri storici anche investendo sulla funzione culturale."

La definizione di nuove previsioni del settore commerciale per il territorio del Comune di Rovereto, sono disciplinate dal Piano Regolatore comunale, anziché dal Piano Territoriale della Comunità (PTC), come meglio spiegato al paragrafo seguente.

Le disposizioni della Legge Urbanistica Provinciale

Il capo V della legge urbanistica provinciale reca la disciplina per i Piani Territoriali delle Comunità di valle.

L'art. 21 "Obiettivi e contenuti del piano territoriale della comunità" precisa che il PTC è lo strumento di pianificazione del territorio della comunità, che definisce le strategie per lo sviluppo sostenibile del rispettivo ambito territoriale, nell'obiettivo di conseguire un elevato livello di competitività del sistema territoriale, di riequilibrio e di coesione sociale e di valorizzazione delle identità locali, nella cornice delle funzioni riservate alle comunità dalla legge provinciale n. 3 del 2006.

Il comma 3 del citato articolo recita:

"Costituiscono contenuti essenziali del piano territoriale della comunità, comunque:

- a) l'inquadramento strutturale relativo al territorio della comunità;*
- b) l'approfondimento e l'interpretazione della carta del paesaggio delineata dal piano urbanistico provinciale con riguardo all'ambito territoriale della comunità;*
- c) la carta di regola del territorio, intesa come statuto condiviso delle istituzioni e della comunità locale comprendente gli elementi cardine dell'identità dei luoghi, espressivo anche della carta del paesaggio e delle invarianti; la carta stabilisce regole generali d'insediamento e di trasformazione del territorio, la cui tutela garantisce, nei processi evolutivi, lo sviluppo sostenibile;*
- d) l'individuazione delle tipologie d'intervento edilizio di particolare rilevanza sulla base dei criteri generali individuati con il regolamento di attuazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera c);*
- e) l'implementazione della disciplina d'uso delle invarianti e la loro eventuale integrazione, nei limiti previsti dal piano urbanistico provinciale e tenuto conto delle normative di settore vigenti;*
- f) l'approfondimento delle indicazioni del piano urbanistico provinciale per le reti ecologiche e ambientali;*
- g) la delimitazione delle aree di protezione fluviale, tenuto conto dei criteri del piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche;*
- h) la definizione di linee d'indirizzo per la determinazione, da parte dei piani regolatori generali, del dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata per l'attuazione della politica della casa, perseguendo il riequilibrio complessivo del territorio, tenuto conto della sua effettiva capacità di carico antropico, in coerenza con i criteri generali stabiliti dalla Giunta provinciale e con le disposizioni in materia di residenza contenute nell'articolo 56;*
- i) il dimensionamento e la localizzazione delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture e dei centri di attrazione di livello sovracomunale, previo assenso del comune, in coerenza con l'impianto complessivo della pianificazione territoriale dei comuni;***
- j) la specificazione e l'integrazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del piano urbanistico***

provinciale, e la localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, e del commercio all'ingrosso;

k) la delimitazione delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale indicate dal piano urbanistico provinciale e l'eventuale localizzazione di nuove aree produttive del settore secondario di livello provinciale;

l) la precisazione dei perimetri delle aree agricole e delle aree agricole di pregio individuate dal piano urbanistico provinciale, con riguardo alla situazione specifica del territorio della comunità, sulla base di ulteriori analisi e valutazioni della qualità e della potenzialità dei suoli, tenendo conto delle indicazioni della carta del paesaggio;

m) la modificazione anche sostanziale dei perimetri delle aree sciabili, in osservanza delle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale;

n) l'individuazione della viabilità e della mobilità di valenza sovracomunale, fatti salvi gli interventi contemplati dal piano provinciale della mobilità;

o) ogni altra misura o indicazione demandata al piano territoriale della comunità dal piano urbanistico provinciale o dalle leggi di settore.”.

Nel testo sopra riportato sono state evidenziate le disposizioni del comma 3 lettere i), j) e K) in ragione delle particolari disposizioni che la legge urbanistica ha previsto per il territorio del comune di Rovereto attraverso l'art. 146 bis "Disposizioni particolari per la comunità della Vallagarina". Tale articolo recita:

"1. Nel territorio della comunità della Vallagarina, in deroga a quanto disposto dall'articolo 21, i contenuti previsti dal comma 3, lettere i), j) e k), del medesimo articolo sono disciplinati dal piano regolatore generale del comune di Rovereto, con riguardo al proprio territorio, sulla base di specifici indirizzi e criteri contenuti nell'accordo-quadro di programma. L'accordo-quadro di programma, previo assenso della Giunta provinciale, può prevedere che siano demandati al piano regolatore generale del comune di Rovereto ulteriori contenuti del PTC previsti dall'articolo 21.

2. La CPC, con il parere previsto dall'articolo 31, comma 3, reso con riguardo al piano regolatore generale del comune di Rovereto, si pronuncia anche sulla coerenza tra il piano medesimo e gli specifici indirizzi e criteri previsti dall'accordo-quadro di programma ai sensi del comma 1.

3. La commissione edilizia del Comune di Rovereto assume per il territorio del medesimo comune le funzioni della CPC, limitatamente alle competenze ad essa attribuite ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettere b) e c). A tal fine nella stessa commissione è nominato un soggetto designato dalla Giunta provinciale, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, lettera b), al quale sono attribuite le prerogative previste dal comma 7 del medesimo articolo.”.

Ne consegue quindi che il PRG del comune di Rovereto assorbe le funzioni di PTC allorché tratta i temi di cui alle lettere i), j) e k) dell'art. 21 e che la presente variante, incentrata sui criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, assume il ruolo di piano stralcio del PTC per

il solo territorio comunale.

A tale proposito il riferimento normativo è l'art. 25 bis "Stralci del piano territoriale della comunità" che recita:

"1. Il piano territoriale della comunità può essere adottato e approvato anche per stralci tematici, corrispondenti ad uno o più dei contenuti previsti dall'articolo 21. Parimenti, fermo restando quanto previsto dall'articolo 25 per le varianti, il piano territoriale della comunità può essere aggiornato anche per stralci tematici. A tal fine l'adozione del piano è preceduta da un accordo con la Provincia inteso a definire i temi prioritari da trattare e le fasi temporali per il completamento dei contenuti del piano, secondo quanto previsto dall'articolo 21.

1 bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 3, i piani territoriali della comunità sono adeguati ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, ai sensi della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010), mediante piani stralcio, senza il preventivo accordo con la Provincia individuato dal comma 1.

[omissis]".

Il Piano Territoriale di Comunità della Vallagarina – Documento Preliminare

Il PTC, così come definito al precedente capitolo, ha il compito di coordinare ed indirizzare la pianificazione urbanistica di livello comunale.

L'iter di formazione del PTC prende avvio con la redazione del Documento Preliminare¹, che indica ed illustra gli obiettivi generali e le linee direttive che la Comunità intende perseguire nella redazione del PTC.

Esso fornisce l'analisi socio-economica del contesto territoriale della Vallagarina, proponendo una lettura delle dinamiche del settore commerciale che affina ed attualizza quanto descritto dal PUP.

Si riporta di seguito un breve estratto dell'analisi riportata nel Documento Preliminare.

“Nel settore del commercio all’ingrosso e al dettaglio in Vallagarina sono attive 1.345 aziende che danno occupazione a 1.491 tra titolari e coadiuvanti famigliari e 2.025 dipendenti e collaboratori, per un totale di 3.516 operatori del commercio che rappresentano circa l’11,50 % degli addetti totali (dati 11/2012). La rete distributiva, organizzata in negozi di vicinato e attività commerciali di medie e grandi dimensioni, è distribuita capillarmente su tutto il territorio lagarino.

Le grandi strutture commerciali sono quattro, tre di queste sono localizzate nel Comune di Rovereto, una nel Comune di Volano, inoltre, altre importanti realtà produttive e commerciali sono ubicate ad Avio. Negli ultimi anni la crisi economica ha toccato pesantemente anche il comparto commerciale che nel 2012, nel solo trentino, ha segnato una perdita di 297 imprese, delle quali 162 negozi. Per contrastare questa generale tendenza e per migliorare la promozione delle attività commerciali, sono stati creati vari Consorzi ai quali i commercianti delle varie zone della Comunità hanno aderito. L’obiettivo è creare luoghi storici del commercio-centri commerciali naturali che offrano maggiore visibilità alle attività “storiche”, radicate sul territorio, di piccole dimensioni, ben curate e che risultano essere attraenti per i visitatori. Il commercio locale deve, infatti, puntare sulle preziose entrate economiche legate al settore turistico, che è sostenuto sia da un’imprenditoria che esporta beni e merci, sia dalla capacità di importare “capitale”. Il territorio e i suoi prodotti rappresentano gli elementi centrali su cui la Vallagarina deve fondare la propria offerta turistica.”

La Comunità, attraverso il PTC o suo stralcio, ha il compito di localizzare le grandi strutture di vendita. Il piano stralcio inerente la programmazione urbanistica del settore commerciale è oggi in corso di redazione.

L'elaborazione si avvale delle indicazioni fornite dalla metodologia della Valutazione Integrata territoriale (VIT) e dallo studio inerente l'Applicazione della VIT per la costruzione di scenari

1 Già approvata dalla Comunità

territoriali del commercio, elaborati dal Politecnico di Torino con il coordinamento della prof. Brunetta.

Sulla scorta della analisi condotte il Documento Preliminare propone di orientare la programmazione verso scenari di sviluppo sostenibile volti a:

Come si legge nel Documento Preliminare, lo scopo perseguito dallo stesso "è quello di analizzare i punti di forza e di debolezza della Vallagarina e fornire una ampio ed articolato inquadramento delle dinamiche socio-economiche, ambientali, urbanistiche e paesaggistiche del territorio lagarino.

L'individuazione delle priorità, degli obiettivi e delle strategie da adottare negli atti di pianificazione territoriale compete alla conferenza per la stipulazione dell'accordo-quadro di programma attraverso la definizione dei criteri e indirizzi generali per la formulazione del piano territoriale. Per agevolare tale processo il DP riporta la sintesi delle indicazioni emerse nella fase di confronto che propone di orientare la programmazione verso scenari di sviluppo sostenibile. Tra tali scenari, per quanto attiene la materia commerciale, sono individuati i seguenti:

- *"Nel processo di pianificazione strategica del settore commerciale (grandi strutture di vendita) appare prioritario il confronto con Comune di Rovereto, competente in materia sul suo territorio, al fine di definire in maniera congiunta e condivisa specifici indirizzi e criteri gestionali omogenei;*
- *Occorre mettere in rete gli operatori commerciali con tutti i soggetti portatori d'interesse economico della Provincia puntando su di una programmazione del territorio che lo salvaguardi e lo porti ad essere il perno solido e duraturo del futuro economico non solo della Vallagarina ma dell'intera Provincia. Occorre promuovere l'idea di territorio "salubre e confortevole" che si abbina al concetto di "piccolo e specializzato";*
- *Per l'eventuale, e attualmente non richiesta, localizzazione di nuove grandi strutture di vendita si dovrà puntare sulla qualità degli insediamenti e su criteri che tengano in considerazione aspetti ambientali, paesaggistici, di tutela del territorio e armonico inserimento nel contesto ambientale;".*

Il Piano Territoriale di Comunità della Vallagarina – Piano stralcio in materia commerciale

Per quanto attiene i contenuti del PTC, si sottolinea inoltre che l'Assemblea della Comunità della Vallagarina, con deliberazione n. di data 22 dicembre 2014, ha approvato il "Piano stralcio di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" relativo al territorio della Vallagarina ad esclusione del Comune di Rovereto.

Il Piano stralcio, al pari della presente variante, è corredato dal rapporto di ricerca (dicembre 2014) a cura del Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio (DIST) del Politecnico di Torino (Responsabile scientifico: Prof.ssa Grazia Brunetta. Gruppo di ricerca: Grazia Brunetta, Ombretta Caldarice, Rossella Crivello, Michele Falceri, Roberto Monaco, Franco Pellerey, Emma Salizzoni). Il rapporto si configura come consulenza scientifica tra il DIST del Politecnico di Torino e Trentino Sviluppo.

Il rapporto di ricerca che il Dipartimento ha elaborato per il territorio del Comune di Rovereto, rimanda per alcuni aspetti a quello predisposto per la Comunità della Vallagarina. E' per tale ragione che la rendicontazione fa talvolta espresso richiamo ai contenuti comuni di entrambi i report.

CAPITOLO N. 2

ADEGUAMENTO DEL PRG ALLE NUOVE NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE APPROVATE CON DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 1339 DI DATA 1 LUGLIO 2013: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.

Programmazione urbanistica del settore commerciale

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

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

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

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

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

Ora la situazione si è progressivamente evoluta e la gestione dello sviluppo commerciale viene esclusivamente rimesso alla pianificazione urbanistica che si pone l'obiettivo di armonizzare gli insediamenti commerciali - in particolare quelli di grandi dimensioni - con il contesto ambientale

e sociale dei singoli territori, cercando di evitare o ridurre alcuni effetti e conseguenze negative derivanti dagli insediamenti commerciali quali la congestione urbana, un eccessivo aumento del traffico veicolare, l'inquinamento acustico ed ambientale, l'impoverimento dei centri storici, l'intasamento dei parcheggi pubblici per compensare l'inadeguatezza e l'insufficienza dei parcheggi pertinenziali privati a disposizione dei clienti.

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

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

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

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

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

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

Nell'ambito di tali criteri sono previste anche specifiche disposizioni di natura ambientale, paesaggistica e architettonica, anche riferite ad interventi nei centri storici ed anche con riguardo ai parametri edilizi finalizzate ad assicurare uno sviluppo equilibrato del territorio, della qualità urbana

e di un sistema di mobilità sostenibile, mediante forme di pianificazione integrata tra le varie attività della vita urbana. I predetti criteri considerano la presenza di addensamenti di esercizi commerciali e dei settori merceologici rappresentati e prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale e trovano quindi immediata applicazione anche in deroga agli strumenti urbanistici qualora più restrittivi rispetto ai medesimi.

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

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

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

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

In data 28 giugno 2012 il Dipartimento Interateneo di scienze progetto e politiche del territorio del Politecnico di Torino, conclude la prima fase dell'incarico di consulenza scientifica, consegnando il rapporto relativo principalmente all'applicazione della VIT (valutazione integrata territoriale) in ogni Comunità di valle, puntando sulle vocazioni dominanti in ogni Comunità al fine di una ricerca di strategie per l'insediamento delle grandi strutture di vendita all'interno del territorio provinciale, ricerca che porterà alla seconda fase del progetto.

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

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

nuovo cammino della programmazione commerciale.

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

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

Il Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico di Torino, ha quindi predisposto uno studio relativo alla 2^a fase di applicazione del sistema VIT ad ogni singolo Comune al fine di focalizzare le linee di indirizzo utili per la predisposizione dei piani stralcio ed in particolare dei piani stralcio di Trento e Rovereto, studiando le specificità dei singoli ambiti.

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

Dette norme sono principalmente le seguenti:

- Legge provinciale n. 21, del 4 ottobre 2012 che apporta importanti modifiche alla Legge provinciale 17/2010 in materia di commercio;
- Decreto Presidente della Provincia n. 18-93/Leg., di data 11 settembre 2012 "Regolamento di esecuzione del capo IV - distributori carburante – della Legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17;
- Decreto Presidente della Provincia n. 6-108/Leg., di data 23 aprile 2013 "Regolamento di esecuzione concernente l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso" (in vigore dal 15 maggio 2013);
- Decreto presidente Giunta provinciale n. 1339, di data 1 luglio 2013 "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'art. 13 della Legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17" (entrato in vigore dal 1 luglio 2013);
- Decreto Presidente della Provincia n.13-115/Leg., del 26 luglio 2013 recante "modifiche al Regolamento di attuazione della legge urbanistica provinciale 13 luglio 2010, n. 18-50Leg."
- Deliberazioni della Giunta provinciale n. 1553, del 26 luglio 2013 recante "Modificazioni alle Deliberazioni della Giunta provinciale n. 1531, del 25 giugno 2010

- n. 2019 e 2023 del 3 settembre 2010 e s.m.i.;
- Deliberazione della Giunta provinciale n. 1554, del 26 luglio 2013 recante "Disposizioni di coordinamento fra le nuove disposizioni in materia di contributo di concessione e quelle in materia di costo di costruzione"
 - Deliberazioni della Giunta provinciale n. 1637, del 2 agosto 2013 recante alcune rettifiche e precisazioni riguardanti le deliberazioni n. 1553 e 1554 (in vigore dal 14 agosto 2013);
 - Deliberazione della Giunta provinciale n. 678 di data 9 maggio 2014;

All'interno del nuovo quadro normativo preme evidenziare che le modifiche introdotte alla Legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 recante "disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento" a seguito dell'emanazione della Legge provinciale 4 ottobre 2012 n. 21, sono di notevole importanza per la programmazione commerciale ed urbanistica in generale.

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

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

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

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

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

Questa Amministrazione ha quindi provveduto, a conclusione della **1^a fase** di studi del Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico di Torino, all'elaborazione di una variante di Piano Regolatore Generale approvata in prima adozione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 di data 3 giugno 2014, in seconda adozione con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 di data 11 novembre 2014, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2333 del 22 dicembre 2014 ed entrata in vigore il 31 dicembre 2014 che ha sviluppato le tematiche di "immediata applicazione" in materia di urbanistica commerciale.

Per effetto di quanto disposto dall'art. 146 bis della Legge provinciale 1/2008, nel territorio della comunità della Vallagarina, in deroga a quanto disposto dall'articolo 21, i contenuti previsti dal comma 3, lettere i), j) e k) del medesimo articolo, sono disciplinati dal piano regolatore generale del comune di Rovereto con riguardo al proprio territorio, e sulla base di specifici indirizzi e criteri contenuti nell'accordo-quadro di programma stipulato con i comuni e preordinato all'adozione del piano territoriale della comunità, ai sensi dell'art. 22 della Legge urbanistica provinciale.

La citata lettera j) della Legge provinciale 1/2008, dispone che "la specificazione e l'integrazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del piano urbanistico provinciale, e la localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali e del commercio all'ingrosso"; pertanto i presenti criteri di adeguamento, ricadono all'interno delle dirette competenze del Comune di Rovereto.

L'art. 25 bis, comma 1 bis della Legge provinciale 1/2008, prevede che i PTC siano adeguati ai criteri di urbanistica commerciale con piani stralcio.

Le regole insediative generali e gli indici edilizi di riferimento stabiliti dal PTC sono specificati mediante un piano attuativo di cui al capo IX del titolo II della Legge urbanistica provinciale, secondo quanto precisato dal punto 6.1. della delibera Giunta provinciale 1339 di data 1.7.2013 così come modificata dalla Delibera Giunta provinciale 678 di data 9.5.2014, soggetto ad approvazione del comune competente entro il termine stabilito dal PTC. Il predetto termine decorre dalla presentazione, da parte del privato interessato, della proposta di piano attuativo al Comune.

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

Il Piano Urbanistico Provinciale evidenzia come l'obiettivo di rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività, comporta la necessità di trovare un adeguato equilibrio tra i diversi settori produttivi e di ottimizzare l'utilizzo delle risorse territoriali.

Si tratta infatti di governare l'innovazione della rete distributiva ed al contempo salvaguardare la vivibilità e la coesione sociale delle zone periferiche del territorio provinciale, con particolare attenzione alla diffusione del servizio distributivo sul territorio.

In questo quadro il Piano Urbanistico Provinciale evidenzia i seguenti punti di attrazione al fine delle nuove previsioni commerciali nell'ambito dei Piani territoriali:

- la localizzazione ottimale delle strutture commerciali rispetto al territorio, tenendo conto dell'integrazione con le infrastrutture di collegamento e con i servizi complementari;
- la riqualificazione dei centri storici dei Comuni, anche di dimensioni minori, orientata alla rivitalizzazione delle aree commerciali, anche attraverso il sostegno agli investimenti necessari.

In quest'ottica, si inserisce perfettamente il programma di lavoro che prevede la progettazione e applicazione della "metodologia di VIT" per l'analisi e la valutazione delle dinamiche di insediamento del sistema di offerta commerciale nella Provincia di Trento e sul territorio comunale, al fine di costruire scenari territoriali per l'individuazione di strategie di insediamento di grandi strutture di vendita.

Detto quadro normativo e le relative recenti innovazioni, ha evidenziato infatti la necessità di elaborare nuovi strumenti di analisi e di governance per gestire le dinamiche di localizzazione del commercio, non più riconducibili ai consolidati paradigmi di analisi e pianificazione del territorio, sempre più inadatti e inefficaci per governare nuovi effetti sul territorio.

La programmazione della rete distributiva del commercio non può più essere trattata con un approccio di settore come avveniva in passato, ma deve essere affrontata attraverso la messa in atto di un quadro conoscitivo per la definizione di obiettivi territoriali di miglioramento dell'offerta, integrati a quelli di riqualificazione ambientale, valorizzazione del paesaggio, sostenibilità economica e sociale eliminando sostanzialmente quei meccanismi che imponevano esclusivamente una programmazione fondata su soglie quantitative ovvero sui cosiddetti "contingenti" relativi alle tipologie delle strutture o ai metri quadri di possibili aperture.

La futura programmazione si fonderà quindi su approfonditi scenari di sviluppo del territorio agganciato a criteri qualitativi di **riqualificazione territoriale e del paesaggio**.

L'obiettivo della VIT non è solamente il commercio in senso stretto ma ha l'obiettivo di far emergere le specificità del territorio, valorizzandole ed incentivando i fattori di competitività e favorendo i processi decisionali della programmazione economico-territoriale.

La metodologia VIT considera, in modo integrato, tre principali dimensioni di valutazione: il **territorio** (inteso non solo come suolo nella sua molteplicità di aspetti non solo morfologici, ma che comprende anche gli aspetti insediativi e la mobilità sul territorio), **ambiente e paesaggio** (inteso come risorse ed ecosistemi naturali e caratteri di pregio culturale del paesaggio locale) ed **economia** (inteso come ricaduta delle funzioni economiche trainanti il sistema territoriale locale e le potenziali relazioni tra attività esistenti e programmate).

Questi tre dimensioni valutative si articolano in cinque temi (struttura distributiva dell'offerta commerciale, turismo, assetto insediativo, ecosistema e paesaggio, progettualità locale) che vengono analizzati rispetto a due scale: una scala territoriale, che valuta le performance dei territori delle Comunità di Valle (CV) rispetto al contesto provinciale (1^a fase), e una scala locale, che approfondisce e specifica le dinamiche rilevate alla scala macro-territoriale nei Comuni della PAT (2^a fase)

Il **centro storico** inoltre va pensato come parte del "*sistema territoriale di offerta commerciale*" dove competitività e funzionalità delle attività commerciali svolte al suo interno, dipendono dalle condizioni che lo caratterizzano. E' infatti attraverso l'azione su queste condizioni che si differenzia l'offerta commerciale all'interno del centro storico. Una particolare riflessione è necessaria dato il legame tra attività commerciali e strutture per il tempo libero, che sono legate in particolare all'offerta turistica.

Nell'ambito dell'analisi, condotta tramite Vit, delle configurazioni spaziali di insediamento urbano del commercio nel Comune di Rovereto (ambiti in cui si concentrano diversi formati commerciali formando configurazioni spaziali caratterizzate da tipi di insediamento e di offerta dotati di una struttura riconoscibile e consolidata), il centro storico di fatto è definito come "**agglomerazione concentrata**", che differisce dalle "**agglomerazioni lineari**" che si possono individuare nella parte di territorio esterna al centro storico (es. la **via del Garda**).

Nel rimanente territorio quindi, la programmazione commerciale deve assicurare la razionalità della localizzazione sul territorio, la vicinanza ai nodi di scambio della rete stradale e ferroviaria, la capacità delle reti infrastrutturali, la vicinanza e le condizioni di accesso agli insediamenti urbani.

Da qui assume particolare importanza il tema della riduzione dell'impiego di nuovo territorio per dare prioritaria importanza alla **riconversione e recupero di aree dismesse** al fine di localizzare gli insediamenti commerciali e favorire l'azione di un motore di nuovo sviluppo territoriale.

La Provincia Autonoma di Trento, ha incaricato il Politecnico di Torino per l'elaborazione della **2^a fase** di analisi che ha prodotto uno specifico studio relativo alla "Applicazione della

metodologia di VIT - valutazione integrata territoriale, per la costruzione di scenari territoriali del commercio in provincia di Trento", con l'obiettivo di definire gli indirizzi disciplinari e le metodologie per la valutazione necessaria ai fini dell'individuazione degli ambiti territoriali e delle aree destinate alle **grandi strutture di vendita** al dettaglio. Ne consegue che il rapporto ambientale relativo all'autovalutazione del PTC, previsto dall'art. 23, comma 2 della legge urbanistica provinciale, contiene anche gli elementi di valutazione integrata territoriale al fine della definizione degli scenari per l'insediamento delle grandi strutture di vendita. Quindi nel particolare caso del comune di Rovereto, il rapporto ambientale/rendicontazione allegato al PRG richiama e contiene gli elementi di valutazione integrata territoriale sopra richiamati.

A conclusione della approfondita analisi valutativa dei nuovi scenari territoriali per il commercio ed a seguito degli indicatori forniti dal Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico di Torino a conclusione della **2^a fase** di analisi del territorio, questa Amministrazione ha elaborato la presente variante al PRG.

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

La consistenza della rete distributiva, con i dati relativi al 2013 (dato di riferimento del Politecnico di Torino per tutti gli ambiti) è la seguente²:

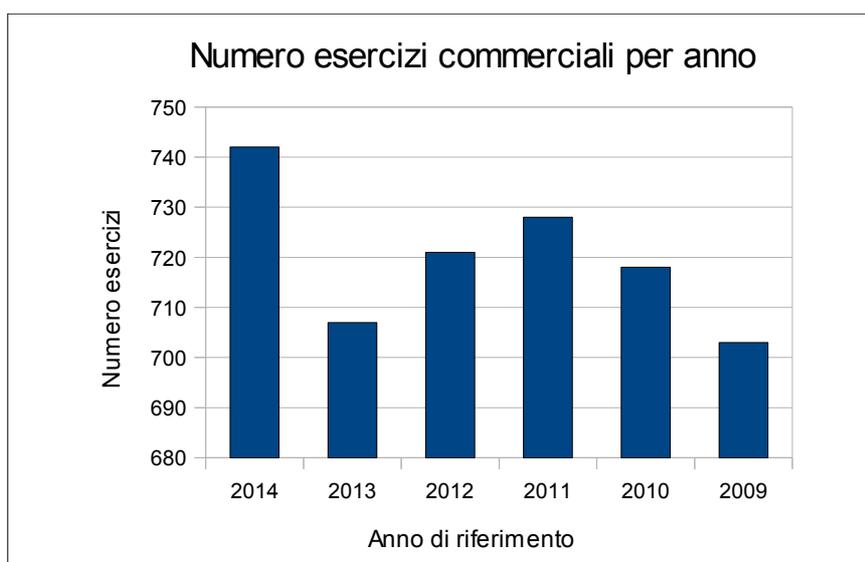
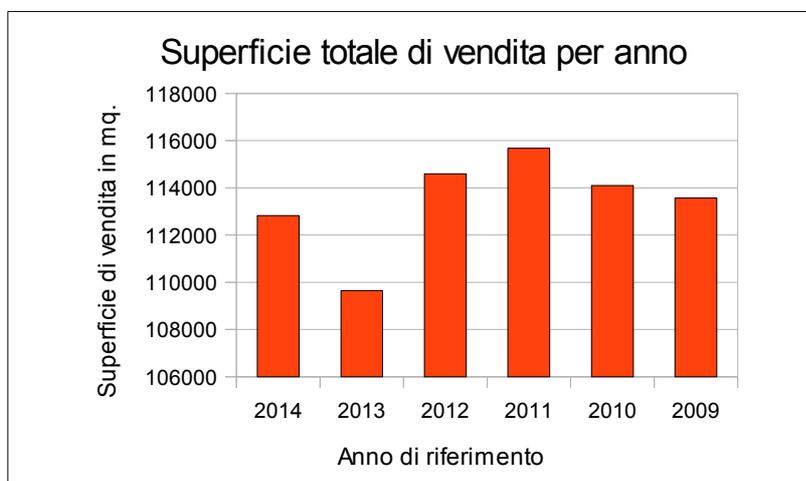
- 707 esercizi commerciali suddivisi in 61 del settore alimentare, 98 del settore misto (alimentare e non alimentare) e 548 del settore non alimentare;
- 3 centri commerciali al dettaglio aventi una superficie utile di vendita netta di 21.503 mq.

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

Si precisa inoltre, per completezza di informazione, che al 15 dicembre 2014 la superficie netta utile di vendita relativa al commercio al dettaglio ammonta a complessivi 112.828 mq. suddivisi in 32.055 mq. destinati ai 598 esercizi di vicinato (da 0 a 150 mq. di superficie utile di vendita), 63.161 mq. destinati ai 137 esercizi di medio dettaglio (da 151 mq. a 1.500 mq. di

² Si veda a tal proposito l'"*Analisi della rete di distribuzione commerciale del Comune di Rovereto, comprensiva della quantificazione delle tipologie di formato – Centri Commerciali al Dettaglio, Grandi Strutture di Vendita, Medie Strutture di Vendita ed Esercizi di Vicinato – e dell'indagine sui rispettivi settori merceologici e specializzazioni*" redatta dal sig. Michele Falcieri e riportata nel fascicolo delle indagini preliminari.

superficie utile di vendita) e 17.612 mq. destinati ai 7 esercizi di grande dettaglio (oltre i 1.500 mq.), che rimangono invariati.



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

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

tipologie di esercizi commerciali, con la conseguente impossibilità di un "raffronto nel tempo" di tale dato.

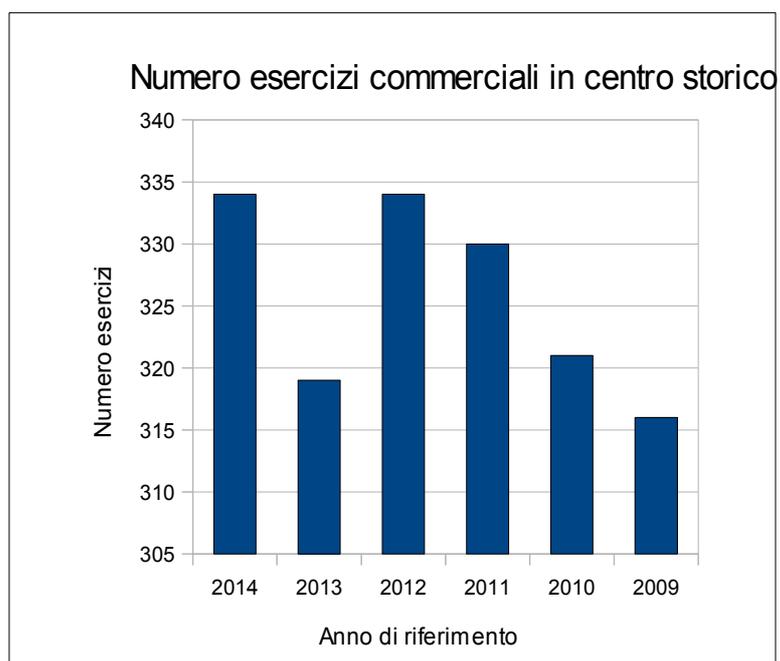
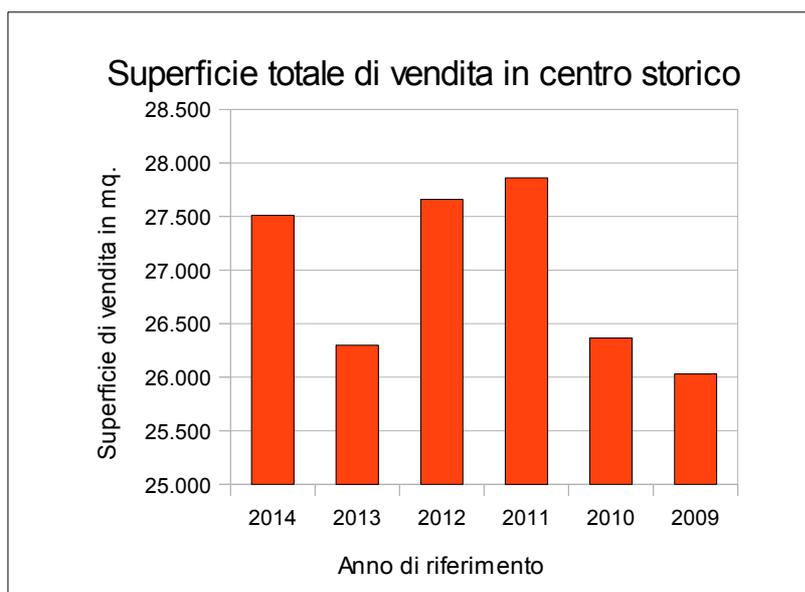
Inoltre la "flessione" che si può notare nei dati al 2013 è inoltre dovuta alla revoca di autorizzazioni amministrative di grande e medio dettaglio che hanno di fatto cancellato (fra l'ultimo periodo del 2012 e il 2013) n.7 aziende con attività sospesa o non ancora attivata, per un ammontare di circa mq.5.761; Si sottolinea invece un aumento delle aziende commerciali e quindi dei mq. di superficie nel corso del 2014.

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

- nell'anno 2013 si contraddistinguono 319 esercizi commerciali suddivisi in 30 del settore alimentare, 36 del settore misto (alimentare e non alimentare) e 253 del settore non alimentare;
- nell'anno 2014 possiamo già contare 334 esercizi commerciali suddivisi in 34 del settore alimentare, 41 del settore misto (alimentare e non alimentare) e 259 del settore non alimentare;

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

Al 17 dicembre 2014, a complessivi 27.512 mq. suddivisi in 15.641 mq. destinati ai 300 esercizi di vicinato (da 0 a 150 mq. di superficie utile di vendita), 11.871 mq. destinati ai 34 esercizi di medio dettaglio (da 151 mq. a 1.500 mq. di superficie utile di vendita), annotando l'assenza di esercizi di grande dettaglio (oltre i 1.500 mq.).



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

Particolare rilevanza è dedicata agli articoli delle norme di attuazione oggetto di modifica,

che vengono puntualmente descritti al seguente capitolo 6.

Nell'ottica dettata dalle valutazioni di VIT predisposta dal Dipartimento Interateneo del Politecnico di Torino, sono state indagate le diverse agglomerazioni commerciali e, in particolare, sono stati presi in considerazione due ambiti del Comune di Rovereto, ovvero:

- l'ambito del centro storico (configurazione spaziale di insediamento urbano del commercio: agglomerazione concentrata);
- l'ambito di via del Garda (configurazione spaziale di insediamento urbano del commercio: agglomerazione lineare).

Sono state prese in considerazione varie ipotesi di posizionamento delle GSV nelle aree già individuate quali aree commerciali integrate o piani attuativi.

Nell'ottica della rivalutazione/rivitalizzazione del centro storico è in corso un progetto per la costruzione di un centro commerciale al dettaglio con superficie inferiore ai 2.500 mq. di vendita, che vede l'apertura di un supermercato del settore misto.

Nell'ambito di agglomerazione lineare di via del Garda si è valutato di posizionare una grande struttura di vendita del settore alimentare/misto che va ad insediarsi in un contesto già individuato dal vigente PRG quale "area commerciale integrata", vocata quindi al commercio ed a una molteplicità di funzioni direttamente connesse all'attività di vendita, quali servizi ad interesse collettivo, esercizi pubblici, attività terziarie, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona, attività di commercio all'ingrosso ecc.

L'individuazione di una grande struttura di vendita in quest'ultima area, focalizza l'attenzione dell'Amministrazione comunale su alcuni principi stabiliti dalle recenti norme di urbanistica commerciale, ove occorre migliorare la competitività della distribuzione commerciale, dare priorità di utilizzo agli insediamenti esistenti, attuare una integrazione degli insediamenti commerciali con i servizi di pubblico interesse o di interesse collettivo, valutare accessi facilitati rispetto al bacino d'utenza anche con riferimento alla mobilità ciclopedonale, alla prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico, ed infine occorre valutare la facilità di infrastrutturazione dell'area al fine di realizzare idonei collegamenti alla viabilità principale ed una necessaria dotazione di parcheggi.

Detta iniziativa si attua attraverso un paternariato pubblico/privato che contempera interesse pubblico e possibilità di attuare iniziative commerciali private, in contesti edificati esistenti, nell'ottica di risparmio del territorio, anche ricorrendo a possibili deroghe ai parametri edilizi imposti dai punti 6.2 e 6.3 della Delibera della Giunta provinciale 1339/2013.

Per approfondimenti si rinvia ad un'attenta lettura delle norme di attuazione della variante al Piano Regolatore Generale con valore di PTC.

Quanto qui brevemente anticipato relativamente all'operazione di paternariato pubblico/privato e alle scelte localizzative promosse dalla presente variante, viene più ampiamente descritto nei capitoli che seguono e, in particolare, al capitolo n. 6.

CAPITOLO N. 3

ANALISI DELLA RETE DI DISTRIBUZIONE COMMERCIALE

La pianificazione urbanistica provinciale e comunale ha quale compito quello di orientare l'evoluzione del sistema commerciale, nel rispetto delle esigenze di tutela degli assetti ambientali e paesaggistici, coerentemente con le dinamiche degli insediamenti urbani e con le condizioni della mobilità provinciale e intercomunale, in modo tale da garantire la qualità progettuale delle nuove realizzazioni, l'equilibrio tra le varie tipologie di distribuzione, la valorizzazione delle aree e in primo luogo dei centri storici.

L'evoluzione del sistema commerciale per essere funzionale al miglioramento della qualità della vita, deve anche risultare coerente ed essere funzionale al principio di valorizzazione della qualità insediativa del territorio, nonché alla razionalizzazione dell'impiego degli spazi e dell'utilizzazione dei servizi pubblici. Infine, il sistema commerciale deve rappresentare un fattore di rafforzamento della competitività degli altri settori economici (artigianato, industria, turismo, agricoltura) e allo stesso tempo trarre da questi impulso per uno sviluppo equilibrato e sostenibile.

In questo quadro e nel novero dei compiti che la normativa provinciale assegna agli enti istituzionalmente competenti (Comuni e Comunità), il Comune di Rovereto ha dato corso al recepimento nel proprio strumento urbanistico dell'innovazione che il legislatore provinciale ha promosso.

Nella logica di garantire un approccio il più possibile oggettivo e scientifico a supporto delle decisioni la Provincia autonoma di Trento ha avviato un importante rapporto di consulenza scientifica con il Politecnico di Torino – Dipartimento Interateneo di Scienze Progetto e Politiche del territorio – al fine di poter disporre dei necessari elementi di conoscenza che consentano una valutazione approfondita e complessiva dei fenomeni legati agli insediamenti commerciali.

L'obiettivo è quello di fornire alle Comunità ed ai Comuni di Trento e Rovereto uno strumento conoscitivo per definire scenari territoriali coerenti ed integrati nella logica di calibrare attentamente il comparto del commercio con altre funzioni locali in modo da favorire processi di riqualificazione e di sviluppo del territorio.

Recentemente il Comune di Rovereto ha dato corso a momenti di approfondimento della problematica in questione sia con la Comunità della Vallagarina, sia con i competenti uffici provinciali che vantano un qualificato supporto da parte del gruppo di lavoro del Politecnico di

Torino.

L'amministrazione ha quindi costituito un gruppo misto di pianificazione composto in prevalenza da tecnici interni dell'amministrazione stessa (Luigi Campostrini – Dirigente, Licia Mittempergher, Elisa Coletti, Roberto Bonatti, Susanna Bonisolli, Paola Bicelli e Mirko Rech). Il gruppo viene poi integrato da un professionista esterno, sig. Michele Falceri, che avrà quale compito quello di dar corso alla mappatura degli esercizi commerciali a partire dal database predisposto di concerto tra il Dipartimento Commercio della PAT e il gruppo di lavoro del Politecnico.

Il sig. Falceri ha assunto l'incarico con determina del Dirigente del Servizio Territorio n. 1055 / 2014, avente oggetto *"Michele Falceri - incarico per elaborazione di dati geometrici / georeferenziati tramite l'utilizzo del sistema informatico computerizzato GIS per la mappatura delle strutture di vendita nel territorio del comune di rovereto codice CIG: ZCC10352A3"*.

Detto incarico è stato poi integrato con Dirigente del Servizio Territorio n. 1275 / 2014, avente oggetto: *"Michele Falceri - integrazione incarico per la redazione di analisi dei settori merceologici e specializzazioni commerciali delle strutture di vendita nel territorio del comune di Rovereto"*.

Il sig. Falceri, che inizialmente si era occupato di redigere la mappatura degli esercizi commerciali a partire dal database predisposto di concerto tra il Dipartimento Commercio della PAT e il gruppo di lavoro del Politecnico, è stato chiamato ad approfondire il tema attraverso l'elaborazione di un'analisi quantitativa della rete di distribuzione commerciale del comune di Rovereto e un'analisi dei settori merceologici e delle specializzazioni commerciali delle strutture di vendita.

L'indagine condotta dal sig. Falceri, dal titolo *"La rete di distribuzione commerciale nel comune di Rovereto – Analisi delle tipologie merceologiche e di formato"*, viene allegato alla presente variante e ricondotto nel fascicolo "Indagini preliminari".

CAPITOLO N. 4

ANALISI DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE – VARIANTE "FEBBRAIO 2014"

Il Consiglio comunale, con deliberazione n. 18 di data 3 giugno 2014, ha adottato in prima istanza la variante "Febbraio 2014" che contiene tra gli obiettivi ed i contenuti il recepimento di una parte delle disposizioni provinciali in materia di commercio di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013.

Nel dettaglio, la Variante "Febbraio 2014" ha codificato le disposizioni di cui all'art. 10 della sopracitata deliberazione provinciale che trovano **immediata applicazione** in attesa dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale e riguardanti:

- l'insediamento degli esercizi commerciali negli insediamenti storici individuati dal PRG;
- l'insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici;
- l'ampliamento di strutture di vendita esistenti;
- l'insediamento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario;
- l'insediamento del commercio all'ingrosso;

Dal punto di vista operativo tale lavoro è stato declinato mediante l'inserimento di un apposito capitolo al fascicolo delle Norme di Attuazione rubricato "Programmazione urbanistica nel settore commerciale" composto da 9 articoli che nella prima parte descrivono le finalità ed i riferimenti normativi, le definizioni, i profili di adeguamento alla normativa provinciale in materia, e nella seconda fissano i criteri di cui all'elencazione sopra riportata.

Tale variante si è concentrata alla tematica relativa all'insediamento degli esercizi commerciali nel perimetro del centro storico senza alcun vincolo di superficie ed alla possibile deroga relativamente ai parcheggi concedibile qualora sia dimostrabile l'impossibilità di reperire i relativi spazi e con il vincolo della predisposizione di servizi igienici per la clientela qualora la superficie di vendita oltrepassi i 250 mq. Trovano così applicazione le nuove disposizioni provinciali che delineano una totale deprogrammazione consentendo l'insediamento non solo di attività di vicinato e medie strutture di vendita ma anche di centri commerciali e grandi strutture di vendita di qualsiasi dimensione.

Sono inoltre state approfondite le tematiche relative alla possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei perimetri esterni al centro storico, con i vincoli dettati dal PUP, all'identificazione dell'insediamento delle strutture di vendita nelle aree produttive del settore

secondario e per il commercio all'ingrosso.

La stessa variante si è poi concentrata sull'ambito territoriale di via del Garda che, così come individuato e perimetrato dal Piano regolatore generale, appare già ampiamente deputato all'apertura di attività commerciali.

In questo ambito la variante ha riconosciuto una valenza a carattere multifunzionale (peraltro confermando le previsioni del previgente Piano regolatore generale) consentendo, o per meglio dire, riaffermando la possibilità di insediamento, oltre che delle attività ammesse nel contesto delle zone produttive di interesse locale, anche funzioni commerciali sia di vicinato sia medie strutture di vendita con la limitazione di assentire attività a grande fabbisogno di spazi (autoveicoli, motoveicoli, mobili per la casa, ecc.).

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

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

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

CAPITOLO N. 5

APPLICAZIONE DEI CRITERI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE NEL COMUNE DI ROVERETO

Premessa

La Provincia autonoma di Trento, come già accennato nel precedente Capitolo 2, si è avvalsa della collaborazione del Politecnico di Torino per la definizione e successiva applicazione della metodologia della Valutazione Integrata Territoriale (VIT) ai territori delle Comunità di Valle e dei comuni di Trento e Rovereto.

La VIT propone il confronto tra la pluralità dei potenziali fenomeni generati dall'insediamento di grandi strutture commerciali considerando, in modo integrato, tre principali dimensioni di valutazione:

1. territoriale, in rapporto alla disponibilità e allo stato della risorsa "suolo";
2. ambientale e paesaggistica, inerente lo stato delle risorse e degli ecosistemi naturali, i caratteri di pregio culturale del paesaggio locale...
3. economica, focalizzata sulle ricadute sulle funzioni economiche trainanti il sistema territoriale locale e le potenziali relazioni tra attività esistenti e programmate.

In tale prospettiva la VIT non intende sostituirsi alle procedure valutative obbligatorie per legge (come la VIA o la VAS), ma si pone quale azione valutativa istituzionale di aiuto alla costruzione delle decisioni di pianificazione dei processi territoriali di trasformazione e sviluppo.

Per capire pienamente il significato della VIT nella sua interezza, bisogna però ricordare che i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvati dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1339 di data 9 luglio 2013 sono il risultato di una prima fase di studio e consulenza da parte dello stesso Politecnico di Torino che, attraverso la sperimentazione della VIT, ha portato all'analisi aggiornata dei processi di insediamento commerciale nella Provincia di Trento ed alla progettazione di scenari territoriali dominanti e prospettici per i territori della Provincia.

Lo studio svolto dal Politecnico ha quindi fornito alla Provincia Autonoma di Trento una prima griglia di criteri qualitativi e di scenari territoriali del commercio, dominanti e prospettici, entro i quali il commercio integrato con altre funzioni locali può diventare motore di processi di riqualificazione e sviluppo territoriale locale.

Struttura distributiva dell'offerta commerciale nel Comune di Rovereto e configurazioni spaziali dell'offerta commerciale urbana

A differenza dell'applicazione a scala di comunità di valle, la VIT del comune di Rovereto è centrata sul tema della struttura distributiva dell'offerta commerciale, ovvero sull'analisi dello stato dell'offerta commerciale in termini quantitativi e qualitativi.

A tal fine sono stati individuati 7 indicatori, da utilizzarsi anche nelle successive fasi di monitoraggio: la consistenza commerciale, la vocazione commerciale, la densità commerciale, la varietà di formato, relativa all'incidenza degli esercizi di vicinato e all'incidenza delle medie e grandi strutture di vendita, e la specializzazione commerciale, relativa alla merceologia mista ed alla merceologia non alimentare.

L'analisi è stata condotta sull'intero territorio comunale suddiviso in circoscrizione.

I risultati ottenuti hanno evidenziato che le circoscrizioni di Rovereto Centro e Lizzana – Mori Stazione coprono il 62% della superficie di vendita complessiva presente nel territorio comunale.

In particolare la circoscrizione Rovereto Centro, ove trova ubicazione il centro storico cittadino, presenta tutti gli indicatori positivi, mentre la circoscrizione Lizzana – Mori Stazione presenta una bassa specializzazione commerciale.

Anche la circoscrizione Rovereto Sud emerge per la presenza di una buona densità e consistenza commerciale, pur evidenziando una bassa specializzazione.

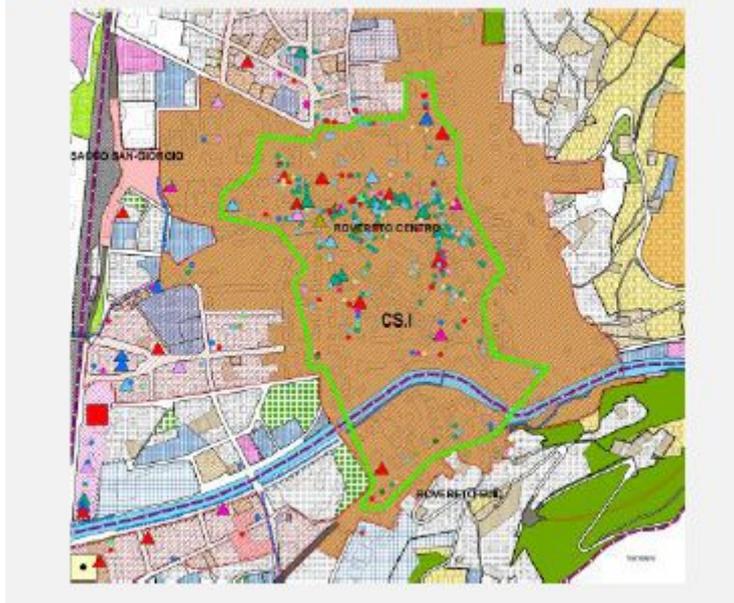
Valutazione dei Risultati *(in rosso i fattori di debolezza, in verde i fattori di forza)*

Comune	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.
Lizzana – Mori stazione	Verde	Rosso	Verde	Rosso	Verde	Rosso	Rosso
Marco	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Verde	Verde
Noriglio	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso
Rovereto Centro	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde
Rovereto Nord	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso
Rovereto Sud	Verde	Verde	Verde	Rosso	Verde	Rosso	Rosso
Sacco – San Giorgio	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Verde	Verde

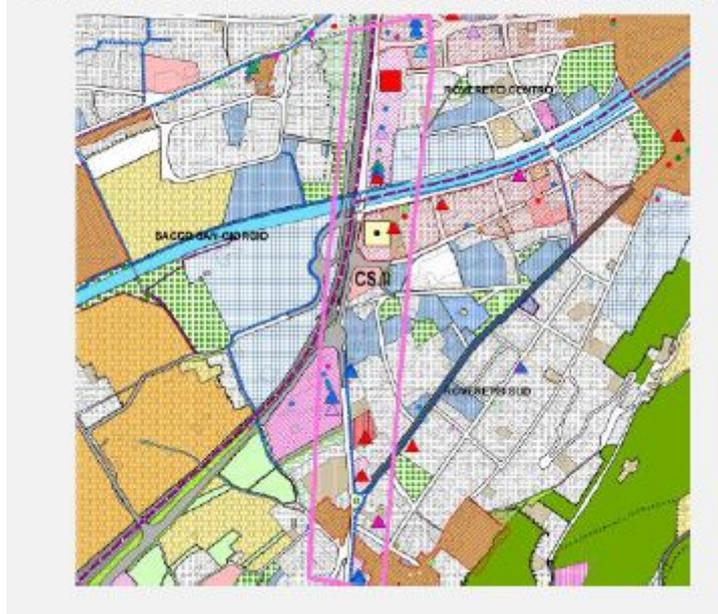
La seconda parte dell'analisi dello stato attuale ha individuato e classificato le morfologie di insediamento del commercio, ovvero gli ambiti in cui si concentrano diversi formati commerciali (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita) formando configurazioni spaziali caratterizzate da tipi di insediamento e di offerta dotati di una struttura riconoscibile e consolidata.

Lo studio ha evidenziato la presenza di 5 configurazioni spaziali:

1. la configurazione spaziale del centro storico di Rovereto, un'agglomerazione concentrata urbana composta da 30 medie strutture di vendita, 9 di tipo misto e 21 di tipo non alimentare, e da 257 esercizi di vicinato, di cui 34 di tipo alimentare, 24 di tipo misto e 199 di tipo non alimentare (dati 2013).

Configurazione spaziale CS.I (Tavola II)

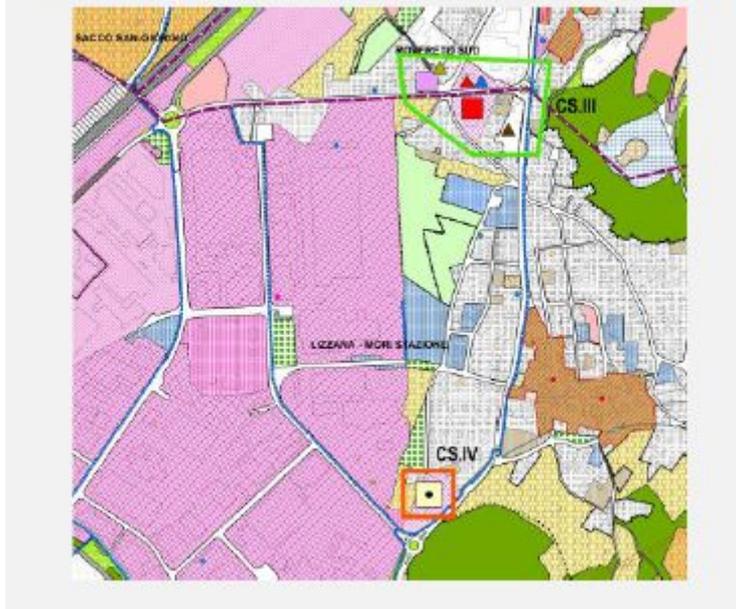
2. la configurazione spaziale lineare urbana che si sviluppa lungo via Abetone per un tratto di circa 1 km; è composta da 2 grandi strutture di vendita di tipo misto, 17 medie strutture di vendita, 4 miste e 13 di non alimentare, e 18 esercizi di vicinato, 2 di tipo alimentare, 1 di tipo misto e 15 di tipo non alimentare.

Configurazione spaziale CS.II (Tavola III)

3. la configurazione spaziale che si sviluppa nei pressi dell'intersezione tra via del Garda, via Benacense II e Corso Verona, un'agglomerazione concentrata urbana in cui sono presenti 2 grandi strutture di vendita, a mista e 1 non alimentare, 3 medie strutture di vendita, 1

mista e 2 non alimentari, e 3 esercizi di vicinato di tipologia non alimentare.

Configurazione spaziale CS.III (Tavola IV)



4. la configurazione spaziale localizzata in ambito periurbano in via del Lavoro, composta da un centro commerciale misto (Rover Center).

Configurazione spaziale CS.IV (Tavola IV)



5. la configurazione spaziale lineare urbana che si sviluppa lungo via del Garda per un tratto di circa 560 m compreso tra le due intersezioni a rotatoria con viale dell'industria e con viale Caproni.



Analisi delle potenzialità insediative per le grandi strutture di vendita

Dal rapporto della VIT emerge che l'analisi dell'offerta commerciale del comune di Rovereto, anche con riferimento al territorio della Vallagarina ed alla situazione dei cinque comuni con maggiore popolazione della provincia, appare completa, con un'ottima consistenza e densità commerciale.

In questo contesto, che non presenta una carenza di strutture commerciali, lo scenario prospettato dallo studio del Politecnico per lo sviluppo commerciale urbano non prefigura un aumento diffuso delle grandi strutture di vendita, ma due principali linee d'azione urbanistica commerciali complementari tra loro:

- la valorizzazione dell'offerta commerciale all'interno del centro storico, peraltro già varia e consistente, attraverso la promozione di un modello d'offerta integrato ad altri settori produttivi (ad esempio il turismo) e il miglioramento dell'attrattività commerciale del centro storico nel contesto territoriale e urbano;
- la riqualificazione e l'eventuale potenziamento dell'offerta presente negli ambiti urbani esterni al centro storico, in particolare nelle aree periurbane, progettando un'offerta commerciale complementare ed in sinergia con il centro storico.

Nel dettaglio l'analisi delle potenzialità insediative di nuove grandi strutture di vendita condotto dal Politecnico ha considerato le aree in cui la destinazione del PRG in vigore consente l'insediamento di grandi strutture di vendita: le aree interessate da piani di lottizzazione approvati con previsione

di grandi strutture di vendita e le "zone commerciali integrate D6" di cui all'art. 72 delle Norme tecniche di attuazione.

Una prima selezione ha permesso di distinguere le aree dotate di capacità insediativa commerciale adeguata alla localizzazione di GSV (sulla base dei parametri edilizi per le GSV definiti dalla Del. GP 1339/2013, art. 6.2, punto a) e situate entro od in prossimità delle configurazioni spaziali del commercio prima descritte, secondo la logica di voler rafforzare, anche mediante la diversificazione, i sistemi di offerta già presenti sul territorio, instaurando proficue azioni sinergiche. Escludendo, tra le aree così selezionate, quelle in cui ricadono già GSV, (passibili al massimo di ampliamenti così come previsto dalla Del. GP 1339/2013, art. 6.6) e quelle non in linea con le strategie viabilistiche attualmente prefigurate nel Comune di Rovereto (con particolare riferimento alla previsione della Bretella ai Fiori), dallo studio emerge come proposta di insediamento di una nuova grande struttura di vendita l'area commerciale integrata lungo via del Garda nei pressi dell'intersezione a rotatoria con viale dell'Industria, che attualmente ospita l'Or.Ve.A. all'ingrosso.

Scenario per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana – Progetto d'ambito

La nuova grande struttura di vendita individuata dallo studio andrebbe quindi ad insediarsi in un contesto, quale la via del Garda, vivace dal punto di vista commerciale, ma carente dal punto di vista della qualità urbana, della presenza di servizi pubblici e di accessibilità ciclopedonale.

Secondo il principio della VIT, l'inserimento di una nuova grande struttura di vendita dovrebbe quindi proporsi da volano per la promozione di una serie di azioni volte alla rigenerazione urbana non solo del lotto in cui andrebbe ad insediarsi, ma più in generale all'intero comparto.

In particolare lo studio ha rilevato che via del Garda costituisce un asse periurbano ad alta percorribilità e quindi attrattore delle principali attività economiche, sia terziarie che produttive, della città. Lo stesso si è quindi soffermato sulla ricerca di connessioni trasversali in modo da "allargare" questa visione puramente assiale, connessioni che portino una riqualificazione complessiva del brano di città e che si leghino ad altri progetti che l'Amministrazione comunale sta promuovendo, quali la realizzazione dell'area a verde pubblico dell'ambito di perequazione "Al Perer", il progetto di riqualificazione dell'area ludico-sportiva alla foce del Leno, e più in generale ad un vicino contesto di pregio paesaggistico rappresentato dalla limitrofa area agricola di pregio a nord dell'asse ferroviario. Dal punto di vista del commercio lo studio sottolinea invece l'opportunità di mantenere ed incentivare una complementarità della specializzazione dell'offerta commerciale rispetto al centro storico.

Queste strategie sono state successivamente declinate in alcune condizioni per la trasformabilità che rendano l'insediamento di una nuova grande struttura di vendita in linea con i criteri individuati dalla Giunta provinciale.

Le azioni riguardano la realizzazione di alcuni tratti di pista ciclabile e la creazione di un nuovo punto di bike sharing, la manutenzione dell'area a verde pubblico confinante alla nuova grande struttura di vendita, la promozione e la vendita di prodotti agricoli locali anche attraverso il coordinamento con gli operatori agricoli locali, attenzione ad aspetti legati al traffico veicolare, oltretutto la rispondenza a requisiti di risparmio energetico e qualità architettonica.

CAPITOLO N. 6

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA PRESENTE VARIANTE

Premessa

A recepimento delle indicazioni desunte dal rapporto di ricerca del Politecnico di Torino e in considerazione degli adeguamenti normativi da introdursi nello strumento di piano, la presente variante è intervenuta apportando alcune modifiche ad elementi del PRG, descritte nei seguenti paragrafi.

Nel merito si vuole sottolineare che, nel contesto urbano di Rovereto, non si registra, dalle indagini condotte, una specifica carenza di strutture commerciali, anzi, si può affermare che il tessuto commerciale presso la cittadina di Rovereto appare completo e fortemente specializzato. E' per questo che nella variante al Piano regolatore generale di cui alla presente vengono di fatto "annichilite" molte aree originariamente classificate quali superfici in grado di ospitare grandi strutture di vendita e/o centri commerciali.

Di fatto queste aree, ubicate nel territorio del Comune di Rovereto, risultavano già prive di contingenti specificatamente assegnati per l'insediamento delle grandi strutture di vendita, ma con la variante si codifica in termini programmatici che sulle stesse potranno essere ospitate strutture di vicinato o medie strutture di vendita ma non centri commerciali e grandi strutture.

Lo scenario prospettato per lo sviluppo commerciale urbano non prefigura un aumento di grandi strutture di vendita, quanto due principali e complementari linee di azione urbanistica-commerciale che riguardano:

- la valorizzazione della varia e consistente offerta commerciale esistente all'interno del centro storico (ulteriormente potenziata dalla grande struttura di vendita in corso di realizzazione all'interno dell'area ex stazione autocorriere), attraverso:
 - la promozione di un modello di offerta integrato ad altri settori produttivi (turismo in primis);
 - il miglioramento dell'attrattività commerciale del centro storico nel contesto territoriale urbano;
- la riqualificazione dell'offerta presente negli ambiti urbani esterni al centro storico ed in particolare delle zone periurbane, progettando un'offerta commerciale complementare e sinergica con quella del centro storico.

Negli studi e nelle analisi pianificatorie condotte è emersa l'immanenza di ristrutturare il tessuto commerciale periurbano attraverso interventi mirati e comunque volti alla rigenerazione di spazi sostanzialmente degradati o comunque bisognosi di interventi qualificanti.

In questo contesto si è posto, in termini di priorità assoluta, il tema della riduzione dell'impiego di nuovo territorio e quello della riconversione delle aree dismesse al fine di adottare scelte in grado di agire da motore di un nuovo sviluppo territoriale sostenibile.

E' per questo che il Piano regolatore generale del Comune di Rovereto non localizza le grandi strutture di vendita in nuove aree vergini, ma bensì destina aree già antropizzate e del tutto costruite a funzioni commerciali.

I criteri che sono pertanto stati sposati sono i seguenti:

- utilizzo di insediamenti esistenti già destinati ad aree commerciali e già contraddistinti da idonee infrastrutture urbanizzative;
- rispetto assoluto dei principi di tutela dagli inquinamenti, alla sicurezza e l'igiene del territorio;
- individuazione di areali di facile accesso, anche con riferimento all'approntamento e al miglioramento delle opere in materia di mobilità (continuazione delle ciclabili, miglioramento e messa in sicurezza di alcuni tratti viari, etc.);
- facile accesso rispetto al bacino di utenza;
- attivazione di azioni complementari per il miglioramento della competitività della distribuzione commerciale nel centro storico.

Tali criteri hanno trovato declinazione operativa in termini globali e completi.

Nello specifico, l'amministrazione comunale di Rovereto ha inteso prioritario dar corso ad un piano di ristrutturazione e riorganizzazione di quelle esistenti rispetto alla previsione di nuove grandi strutture di vendita.

Introduzione della nuova scheda del piano di lottizzazione "P.L. 20: via del Garda – Est e Ovest"

Durante il periodo di preparazione della presente variante, è pervenuta presso gli uffici comunali un'unica richiesta di insediamento di grande struttura di vendita del settore misto da parte del gruppo Or.Ve.A. nell'ambito dello stabile di proprietà dedicato al commercio all'ingrosso situato tra via dell'Industria e via del Garda, denominato Or.Ve.A. Cash & Carry. La richiesta faceva riferimento alla disponibilità di attuare un contestuale depotenziamento dell'attuale grande struttura di vendita presente lungo via del Garda, nei pressi dell'intersezione con via dell'Abetone, Or.Ve.A. 2000, mediante la rinuncia al settore merceologico alimentare.

Tale richiesta è stata oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale, nell'ambito degli approfondimenti condotti in materia di offerta commercio, di paesaggio e sostenibilità ambientale legata sia al tema viabilistico che della mobilità ciclabile, trattando peraltro problematiche attinenti il campo socio-economico.

Nel dettaglio il PRG in vigore assegna alle p.ed. 1104 e 1209, tutte nel C.C. di Lizzana, la destinazione di "Zone commerciali integrate" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Secondo quanto definito dalle stesse norme, tali aree sono destinate prevalentemente all'insediamento di attività commerciali al dettaglio quali esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, pur ammettendo la possibilità di insediamento di altre funzioni.

Merita ricordare che, nelle more dell'approvazione di una variante che individui puntualmente le possibili localizzazioni di nuove grandi strutture di vendita, rimangono da applicare le disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 177 di data 4 febbraio 2011.

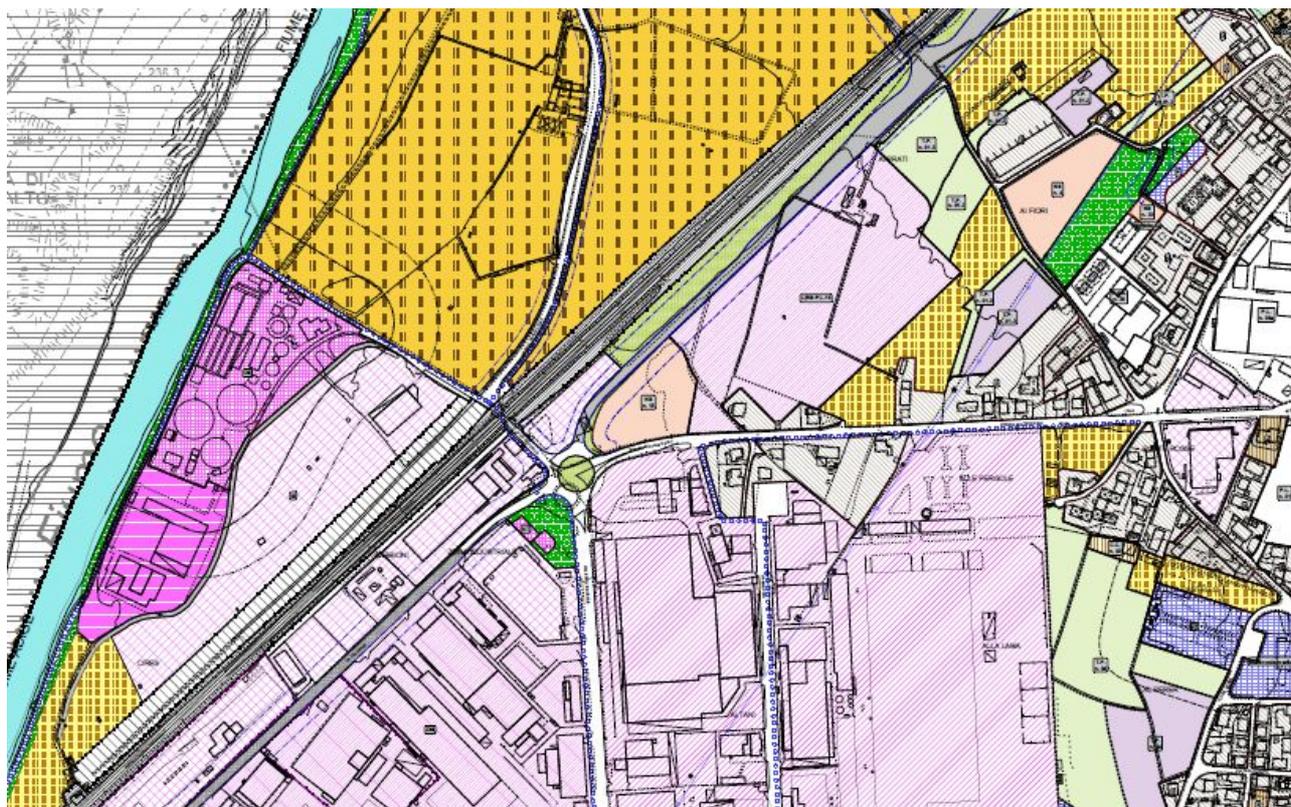


Illustrazione 1: Estratto PRG vigente

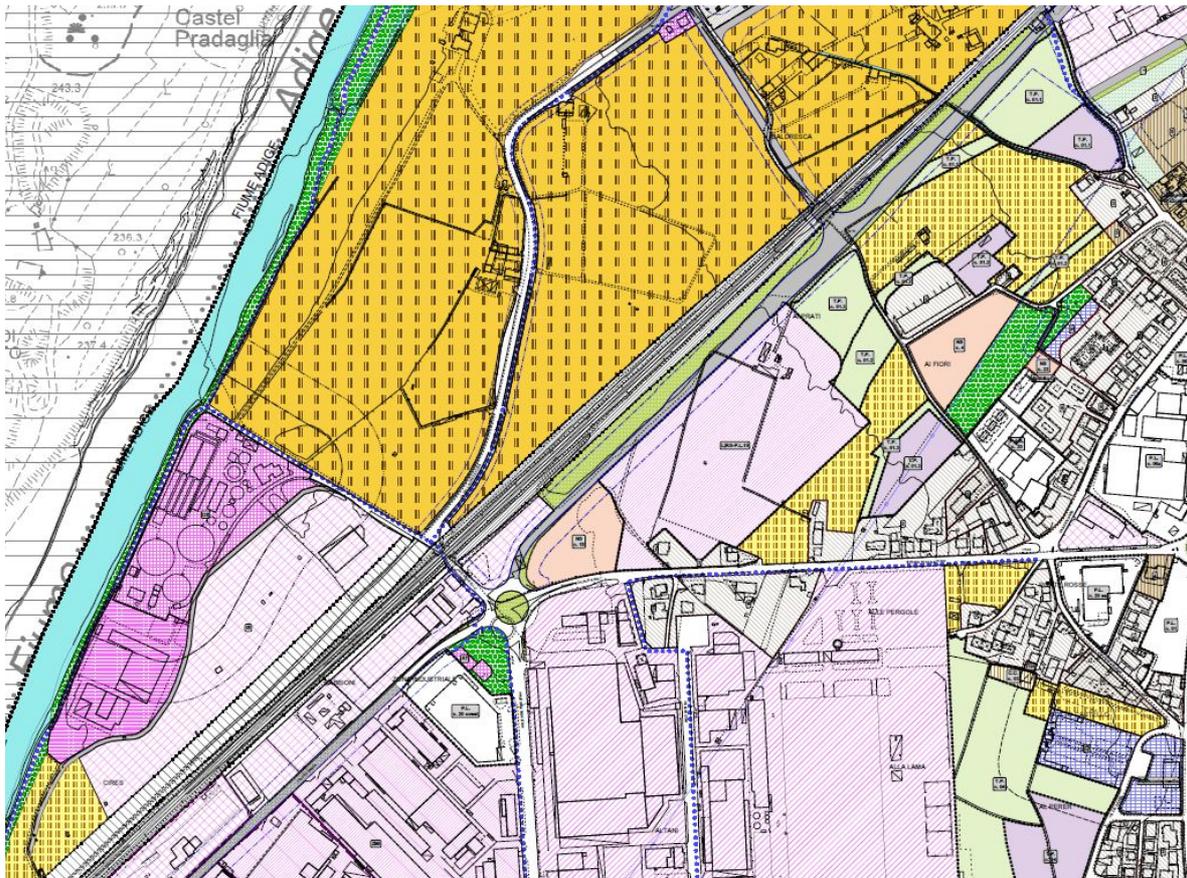


Illustrazione 2: Estratto Variante PRG

La richiesta sopra citata è stata valutata con estrema attenzione, sia sulla scorta dei contenuti del rapporto di ricerca del Politecnico che in ragione di approfondite riflessioni a carattere viabilistico.

In termini di puntualità, a seguito di verifiche tecnico-pianificatorie articolate e sulla scorta di una richiesta formulata dal Gruppo Orvea, si è prefigurata una operazione di partenariato pubblico-privato consistente nel trasferimento dell'attuale negozio alimentare misto di Orvea, ubicato in via Porte Rosse, presso il comparto dell'Orvea all'ingrosso posto lungo via del Garda.

Il Piano regolatore generale non prevede pertanto nessuna nuova edificazione e conferma la destinazione urbanistica esistente di aree commerciali.

Attraverso l'operazione sopra prefigurata, lo stabile commerciale di via Porte Rosse potrà quindi ospitare un negozio della merceologia non alimentare o destinazioni di interesse pubblico (attività di interesse collettivo, terziarie, etc.).

L'operazione sicuramente risulta urbanisticamente positiva in quanto consente di raggiungere i seguenti obiettivi:

-
- si procederà alla riqualificazione dell'edificio ospitante l'Orvea all'ingrosso sotto un profilo formale ed architettonico, migliorando non poco il contesto territoriale. Il progetto di riqualificazione non prevede aumenti volumetrici di sorta;
 - si procederà al miglioramento delle dotazioni infrastrutturali mediante la realizzazione di opere pubbliche significative, a carico del soggetto promotore privato, quali l'allargamento di via Porte Rosse, la realizzazione della ciclabile lungo il tratto mancante nei pressi della rotatoria ospitante il cavallo di Teodorico, la razionalizzazione della ciclabilità e il miglioramento della viabilità in corrispondenza della rotatoria tra via del Garda, viale dell'Industria e via Navicello;
 - l'azienda Orvea garantirà la manutenzione a proprie spese dell'area verde posta tra via dell'Industria e via del Garda;
 - con l'operazione urbanistica si assisterà ad una diminuzione del traffico in zona urbanizzata grazie allo spostamento del negozio alimentare Orvea da via Porte Rosse al polo in cui ha sede l'edificio Orvea all'ingrosso;
 - si garantirà la rigenerazione degli spazi urbani degradati e il mantenimento dei livelli occupazionali aziendali. L'operazione urbanistica è inoltre rispettosa del tema concernente la riduzione dell'impiego di nuovo territorio e della necessità di dar corso alla riconversione di aree sostanzialmente dismesse o non più rispondenti ad effettive necessità;
 - verrà definita un'offerta mista in corrispondenza dell'attuale Orvea all'ingrosso entro cui verrà prefigurato un comparto alimentare improntato alla promozione / vendita dei prodotti agricoli locali (predisposizione di contratti in commissionaria per la vendita dei prodotti e/o implementazione di un'azione di coordinamento dei produttori agricoli locali, promuovendo la struttura come luogo di aggregazione);
 - effettuazione di monitoraggio sistematico dell'emissione di inquinanti da traffico stradale;
 - recupero degli involucri edilizi esistenti mediante tecnologie ad ampio risparmio energetico e prevedenti fonti rinnovabili;
 - miglioramento della qualità architettonica degli involucri delle strutture attualmente presenti ricercando soluzioni tipologiche e formali adeguate e migliorative dell'edificio esistente e del contesto urbano, attualmente di scarsa qualità;
 - riconversione di aree commerciali esistenti in potenziali aree di attrazione di un'offerta commerciale complementare e integrata a quella del centro storico. Ciò è vero sia in termini di bacino di utenza (l'asse di via del Garda attrarrà principalmente flussi carrai intercomunali che transiteranno attraverso le future Bretelle ai Fiori e alla Mira), sia in termini di specializzazione di offerta: l'area di via del Garda potrà confermare una vocazione

urbanistica multifunzionale, integrando la nuova offerta commerciale alle altre funzioni economiche locali (produttivo, terziario, commercio), mentre il centro storico valorizzerà un'offerta maggiormente specializzata, dove già oggi prevale in modo evidente il settore non alimentare.

Ne è seguita la sottoscrizione in data 14 gennaio 2015, ns. prot. n. 1684 di data 14 gennaio 2015, di un accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 30 della L.P. 1/2008 ; il testo dell'accordo descrive nel dettaglio l'operazione.

E' inoltre l'accordo stesso che va a richiamare e descrivere la cornice urbanistico-viabilistica in cui si pone la presente variante; il testo, a cui si rimanda, descrive infatti gli obiettivi dell'amministrazione, il sistema viabilistico, i vantaggi dell'operazione, l'interesse pubblico, le prospettive occupazionali, la riqualificazione architettonica attesa, gli interventi in capo al privato, gli impegni che quest'ultimo ha assunto, ecc.

E' per tale ragione che, per la piena comprensione della variante qui proposta, si rinvia all'accordo, all'indagine viabilistica che lo supporta (*"Studio di impatto del traffico – trasformazione strutture di vendita Orvea 2000 e Orvea Ingrosso site in via del Garda a Rovereto"*) e al rapporto di ricerca del Politecnico.

I vantaggi dell'operazione e il chiaro interesse pubblico della stessa sono attestati anche dal documento "RELAZIONE DI STIMA sul valore di mercato per l'acquisto della p.fond. 1696 - parte della p.ed. 1291 – parte della p.ed. 1104 c.c. Lizzana" elaborata dall'Ufficio Progetti Speciali del Servizio territorio del Comune di Rovereto, che si riporta di seguito.

RELAZIONE DI STIMA
sul valore di mercato per l'acquisto
della p.fond. 1696 - parte della p.ed. 1291 – parte della
p.ed. 1104 c.c. Lizzana

L'Amministrazione comunale ha manifestato interesse a stipulare con la società OrVea srl con sede in Trento, un accordo di natura urbanistica/commerciale avente per oggetto le realtà di proprietà della medesima società site nel comune catastale di Lizzana

L'accordo, finalizzato alla definizione di un progetto di riqualificazione urbanistica delle aree commerciali sature nella zona Sud di Rovereto, diventerà compiutamente efficace a seguito dell'approvazione da parte della Giunta Provinciale della Variante del Piano Regolatore generale.

Nei progetti di riqualificazione la società è disponibile alla cessione di alcune porzioni di suolo ed alla loro infrastrutturazione per potervi realizzare dei percorsi ciclopedonali mentre l'amministrazione darà corso ad una variante urbanistica che consentirà di modificare le attività commerciali site nei fabbricati di proprietà della società stessa: p.ed. 1291 e p.ed. 1104 c.c. Lizzana.

Il dettaglio delle varie operazioni viene così descritto:

P.ED. 1291 – P.FOND. 1696 C.C. LIZZANA

Per quanto riguarda queste particelle l'accordo prevede:

- la cessione gratuita dell'intera p.fond. 1696 c.c. Lizzana di mq. 334 che il piano regolatore generale classifica urbanisticamente a "viabilità principale esistente". Sarà inoltre ceduta gratuitamente una fascia di terreno parallela a quest'ultima particella, la cui destinazione urbanistica è a "Zone commerciali integrate". La superficie è stata quantificata graficamente in mq. 54,35 (arrotondati a mq. 54). La fascia di terreno ubicata a nord del lotto commerciale misura quindi complessivamente mq. 388,00 (mq. 334 + mq. 54).*
- A confine con la viabilità pubblica denominata Via Porte Rosse sarà ceduta una fascia di terreno della larghezza di ml. 3,00. La destinazione urbanistica di questa porzione di suolo è a "Zone commerciali integrate". La superficie oggetto di cessione di quest'ultima particella è stata quantificata cartograficamente in mq. 413,17 (arrotondati a mq. 413).*
- Nell'angolo nord ovest del lotto è individuata una porzione di suolo di forma triangolare, avente una superficie di mq. 164,56 (arrotondata a mq. 165), che analogamente alle fasce di terreno sopra richiamate sarà oggetto di cessione per eventuali modifiche viabilistiche. Anche questa porzione di suolo ha una destinazione urbanistica commerciale.*

La società proprietaria si impegna a realizzare sulle porzioni di suolo oggetto di cessione la

progettazione e la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale e allargamento stradale i cui costi possono approssimare all'importo di € 150.000,00.

Per la valutazione delle aree a destinazione commerciale, si sono presi a riferimento i valori unitari di mercato dei borsini immobiliari dell'anno in corso per la tipologia di immobili a destinazione commerciale. Si evidenzia peraltro che è in corso una leggera flessione in negativo nelle trattazioni immobiliari tale da poter assumere un valore unitario dei suoli pari ad €/mq. 468. Per quanto riguarda il terreno destinato a "Viabilità", si assume un valore pari ad €/mq. 80,00, come peraltro indicato in precedenti processi di stima di aree aventi medesima destinazione.

Valutazione cessione aree:

- fascia a nord del lotto		
mq. 334 x €/mq. 80,00		= € 26.720,00
mq. 54 x €/mq. 468,00		= € 25.272,00
- fascia ad ovest del lotto		
mq. 413 x €/mq, 468,00		= € 193.284,00
- area a forma triangolare		
mq. 165 x €/mq. 468,00		= € 77.220,00
	Sommano	= € 322.496,00
Valutazione costi di progettazione e realizzazione opere infrastrutturali:		= € 150.000,00
	TOTALE	= € 472.496,00

P.ED. 1104 C.C. LIZZANA

Per quanto riguarda questa particelle l'accordo prevede la cessione gratuita di una fascia di terreno a confine con la viabilità di Via del Garda per una superficie quantificata cartograficamente in mq. 242,21 (arrotondati a mq. 242). Il piano regolatore generale classifica urbanisticamente la fascia di terreno in "Zone commerciali integrate".

Per la valutazione delle aree a destinazione commerciale, si evidenzia che già nel 2010 si è dato corso ad un esproprio che ha riguardato una porzione di terreno della p.ed. 1104 c.c. Lizzana, avente medesima destinazione urbanistica. Si è quindi aggiornato il valore unitario a suo tempo stimato (€/mq. 250,00) rapportando il valore unitario allo media dei valori di mercato dei borsini immobiliari dell'anno in corso per la tipologia di immobili a destinazione produttiva. Si evidenzia peraltro che è in corso una leggera flessione in negativo rispetto ai valori di mercato del 2010, tale

da poter assumere un valore unitario dei suoli pari ad €/mq. 225.

La società proprietaria si impegna a realizzare sulle porzioni di suolo oggetto di cessione la progettazione e la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale i cui costi possono approssimare all'importo di € 20.000,00.

Oltre a ciò, l'accordo sopra richiamato prevede che la società Or.Ve.A SPA provveda alla manutenzione ordinaria gratuita dello spazio a verde pubblico posto a nord della p.ed. 1104 c.c. Lizzana il cui onere viene quantificato in € 3.500,00 annuali per un periodo di 20 anni.

La determinazione dei costi di manutenzione a carico della società Or.Ve.A SPA è data dal seguente calcolo: € 3.500 x 20 anni = € 70.000,00.

Con la cessione gratuita di tale area la società OrVeA S.p.A. si ritiene tacitata per eventuali ulteriori importi che dovessero essere riconosciuti a completamento della procedura d'esproprio "Realizzazione di una intersezione a rotatoria tra le vie del Garda, via Navicello e via dell'Industria in loc. Favorita".

Valutazione cessione aree:

mq. 242 x €/mq. 225,00 = € 54.450,00

Valutazione costi di progettazione e realizzazione opere infrastrutturali: = € 20.000,00

Manutenzione ordinaria gratuita dello spazio a verde pubblico = € 70.000,00

TOTALE = € 144.450,00

CONCLUSIONI

La somma totale data dal valore per la cessione delle aree, dai costi per le infrastrutturazioni delle stesse e dagli oneri manutentivi a carico della società Or.Ve.A SPA, in riferimento all'accordo citato in premessa, risulta pari ad € 616.946,00.

Nella presente stima non trovano riferimento le valutazione intangibili e incommensurabili, connesse all'accorso citato in premessa, e riferite a:

1. miglioramento architettonico delle realtà interessate
2. rigenerazione degli spazi urbani degradati
3. la diminuzione del traffico in una zona urbanizzata
4. il mantenimento dei livelli occupazionali della società
5. la definizione dei nuovi posti di lavoro.

Rovereto, 14 gennaio 2015

La nuova scheda norma è riportata in forma di bozza in allegato all'accordo soprarichiamato e, in versione definitiva, in allegato alla presente variante.



Illustrazione 3: Orvea 2000 – comparto est



Illustrazione 4: Cash&Carry Orvea – comparto ovest



Illustrazione 5: vista dalla rotonda a nord del comparo ovest



Illustrazione 6: Area a verde pubblico a nord del comparto ovest

Modifiche alle schede norma dei piani di lottizzazione di iniziativa privata e alle generalità dei piani d'area

Il recepimento delle innovazioni normative in materia di urbanistica commerciale hanno determinato l'affinamento delle schede norma di alcuni piani di lottizzazione.

La modifica si è resa necessaria nei casi in cui le stesse presentassero rimandi alla deliberazione della Giunta Provinciale n.177 del 4 febbraio 2011 i cui dettami vengono superati attraverso l'adozione della presente variante. Ciò in ragione delle disposizioni di cui all'art. 11 "Disposizioni transitorie in attesa dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale" dei "Criteri di programmazione urbanistica commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)" allegati alla Deliberazione Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 e s.m.i., che – per il comune di Rovereto - stabiliscono che per l'apertura e il trasferimento delle grandi strutture di vendita si applica la citata deliberazione della Giunta Provinciale n.177 fino alla data di adozione della presente variante al PRG.

Al contempo si è intervenuti perfezionando il rimando all'art. 101 quater delle norme di attuazione del PRG.

Le schede norma oggetto interessate dagli affinamenti dei richiami normativi sono:

- PL 01 – Porte Rosse
- PL 03a – Merloni – Nord
- PL 03b - Merloni – Sud
- PL 05 – Master Tools
- PL 06a – Via Abetone sud
- PL 18 – Via all'Adige

Merita ricordare che i criteri di programmazione urbanistica sanciti con la delibera della Giunta provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013, pubblicati nel Bollettino ufficiale della Regione n. 28 di data 9 luglio 2013, prevedono peraltro delle disposizioni transitorie per le procedure commerciali in corso alla data della pubblicazione della delibera stessa.

Nello specifico i criteri stabiliscono quanto segue: *"a decorrere dalla pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione di questa deliberazione tutti i procedimenti in corso connessi all'insediamento di esercizi commerciali, ivi compresi quelli relativi ai piani attuativi, già presentati prima della predetta data vengono conclusi nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento della loro presentazione"*.

Alla data della pubblicazione della deliberazione n. 1339/2013 sul Bollettino ufficiale della Regione

(9 luglio 2013) per quanto attiene gli aspetti urbanistici si osserva quanto segue.

Nell'ambito del piano attuativo di iniziativa privata denominato "Via Abetone Sud" la compagine proprietaria con nota di data 6 ottobre 2009, ns. prot. 40795/09, rinnovata con nota di data 17 dicembre 2009, ns. prot. 52402/09, ha presentato domanda di autorizzazione a lottizzare.

La proposta di Piano di lottizzazione è stata esaminata ed istruita dagli organi competenti (Commissione edilizia comunale, Commissione consiliare permanente per l'urbanistica e il territorio, circoscrizione territorialmente competente). Peraltro il progetto di lottizzazione destinava ad attività commerciali una quota parte della s.u.l. corrispondente ad una percentuale compresa tra il 5 ed il 10% della s.u.l. complessiva, confermando le previsioni del PRG, dichiarando una previsione di superficie di vendita di 1499 mq.

Allo stato attuale il Piano di lottizzazione non è ancora stato deliberato per mancanza di interesse della compagine proprietaria che non ha presentato, ad oggi, tutta la documentazione integrativa necessaria alla prosecuzione dell'iter.

Peraltro si evidenzia che le modifiche pianificatorie intervenute in questi ultimi anni in seno al Piano regolatore generale inducono obbligatoriamente la compagine proprietaria alla riverifica degli elaborati predisposti.

Si può pertanto affermare che nella fattispecie non sussistono i presupposti di procedimenti in corso connessi all'insediamento di attività commerciali nell'area via Abetone Sud.

Il comparto "Merloni Nord" è stato interessato dall'approvazione di specifico piano attuativo con delibera consiliare n. 21 dd 31/03/2010. La relativa convenzione urbanistica è stata formalmente sottoscritta dinnanzi al designato ufficiale rogante e quindi registrata a Rovereto il 25 ottobre 2010 al n. 3528 Serie 1T, prot. n. 6419/2011.

Nell'ambito del progetto di lottizzazione trovano sviluppo medie strutture di vendita. Alla data di pubblicazione della delibera n. 1339/2013 sull'areale in questione, per quanto attiene gli aspetti edilizi ed urbanistici, non trovava riferimento alcun procedimento in corso finalizzato all'insediamento di esercizi commerciali.

Gli ambiti dei piani di lottizzazione "Merloni Sud", "via All'Adige", "Master Tools" etc. non erano contraddistinti da procedimenti edilizi in corso alla data del 9 luglio 2013 relativi all'insediamento di esercizi commerciali.

Ad ogni buon conto si evidenzia che, eventuali altri procedimenti in corso alla data sopra espressa relativi a pratiche edilizie soggette a SCIA e/o a concessione edilizia, verranno trattati e conclusi nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento della loro presentazione.

Per quanto attiene le procedure amministrative commerciali in relazione a quanto già evidenziato si sottolinea quanto segue.

Alla data del 9 luglio 2013 risultavano in corso i seguenti procedimenti:

- Aspiag Service Srl – media struttura di vendita (1499 mq) in via Abetone, nell'ambito del Piano di Lottizzazione 06a: "Via Abetone Sud";
- Santoni Costruzioni Spa – media struttura di vendita (1499 mq) in via Brennero, nell'ambito

- del Piano di Lottizzazione 03a: "Merloni Nord";
- COSMO Spa – media struttura di vendita (1499 mq) in corso Verona, nell'ambito del Piano di Lottizzazione 01 "Porte Rosse";
 - Cont Gianantonio – media struttura di vendita (1499 mq) in via per Marco, 1, all'interno di un'area con destinazione di "Zona produttiva del settore secondario e terziario D5";
 - Cont Gianantonio – media struttura di vendita (799 mq) in via per Marco, 1, all'interno di un'area con destinazione di "Zona produttiva del settore secondario e terziario D5".

Premesso che tali procedimenti sono relativi all'insediamento di medie strutture di vendita, possibile in assenza di specifica previsione pianificatoria e quindi non rilevante ai fini della presente variante al PRG, si sottolinea che delle autorizzazioni sopra elencate la prima e la seconda sono già state revocate con provvedimenti rispettivamente di data 24 agosto 2012 e 11 luglio 2013, la terza risulta attiva con scadenza il 31/12/2015, ed infine per la quarta e la quinta è stata già avviata la procedura di revoca, ad oggi in corso.

Per una maggiore completezza si rimanda al testo delle schede norma dei piani attuativi sopra citati ed alle norme di attuazione.

In analogia alle modifiche apportate alle schede norma dei piani di lottizzazione sopra descritte, si interviene apportando analogo variazione al comma 4 delle "Norme generali" delle Generalità dei Piani d'Area.

Modifiche alle norme tecniche di attuazione

I contenuti delle norme tecniche di attuazione, come già ampiamente descritto nel precedente capitolo 2, sono stati adeguati alle disposizioni provinciali in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale per quanto attiene i profili di immediata applicazione da parte del PRG.

Con questa variante sono state ulteriormente affinate le norme tecniche di attuazione del PRG con particolare riferimento al Capitolo XIX, artt. 100 ter e 101 ter, e agli artt. 72 e 117.14.

Nel dettaglio, per quanto attiene il Capitolo XIX è stata introdotto che l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita all'esterno e dei centri storici e delle zone D1 e D2, che sono caratterizzate da disposizioni particolari di cui agli artt. 101 e 101 quinquies, è possibile solamente laddove il PRG ha individuato espressamente tale possibilità mediante la previsione di un apposito piano attuativo, ovvero il "P.L. 20: via del Garda – Est e Ovest."

Viene inoltre precisato che la localizzazione di ulteriori nuove grandi strutture di vendita sarà possibile mediante l'approvazione di una specifica variante al PRG.

Nell'art. 72 "Zone commerciali integrate D6" viene stralciata la possibilità di insediamento di nuove grandi strutture di vendita.

Nell'art. 117.14, norma speciale relativa all'"Area via Zeni – via Unione", vengono mantenute le funzioni commerciali secondo le disposizioni di cui al Capitolo XIX, stralciando la possibilità di insediamento di grandi strutture di vendita fino a 2000 mq.

Modifiche alle tavole del PRG

Da un punto di vista strettamente cartografico l'introduzione della scheda di piano attuativo ha determinato la modifica cartografica relativa all'eliminazione del cartiglio di "Zona commerciale integrata" di cui all'art. 72 delle norme di attuazione dalle pp.edd. 1104 e 1291 tutte nel C.C. di Lizzana e del cartiglio di Viabilità esistente dalla p.f. 1696, sempre nel C.C. di Lizzana.

A sostituzione dei cartigli sopra citati è stata inserita una nuova perimetrazione di piano attuativo di iniziativa privata, denominato "P.L. 20".

Viene inoltre rappresentata in cartografia la connessione ciclopedonale tra il comparto ovest del nuovo PL 20 e i tratti già previsti in fregio alla rotonda a nord dell'ambito. Con l'occasione si è provveduto a meglio precisare il limite tra viabilità di potenziamento e viabilità esistente.

Tale modifica interviene nelle tavole della cartografia del PRG, interessando la tavola n. 13 in scala 1:2000, le tavole n.3 e 4 in scala 1:5000 e la tavola dei vincoli n.3 in scala 1:5000.

Correzione di un refuso

La presente variante interviene inoltre apponendo una correzione ad un mero refuso della scheda norma del PL n. 18 "Via all'Adige". La scheda norma vigente reca ai contenuti generali del comparto A un richiamo normativo riferito ai piani d'area; posto che il contenuto della disposizione è corretto e che è il solo richiamo ai piani d'area ad essere un mero refuso, si interviene affinando il secondo periodo.

Verifica di coerenza delle previsioni urbanistiche

La verifica della coerenza della presente proposta di variante alle previsioni di strumenti sovraordinati e agli strumenti di governo del territorio comunale è stata resa nel novero della rendicontazione urbanistica, a cui si rimanda.

CAPITOLO N. 8

VERIFICHE PGUAP

I nuovi Piani Regolatori Generali o le eventuali varianti, devono essere accompagnati da uno specifico elaborato riportante la valutazione preventiva degli effetti possibili generati dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla cartografia del rischio idrogeologico contenuta nel Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche.

Come ben noto la Carta del rischio idrogeologico si ottiene sovrapponendo ed intersecando la cartografia del valore d'uso del suolo con la Carta della pericolosità idrogeologica.

Per quanto attiene la Carta del valore d'uso del suolo si rammenta che per ogni classe di uso è stato attribuito un valore secondo le disposizioni stabilite dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 dd 22/09/2006 modificata dalla deliberazione della Giunta provinciale n.627 del 26 marzo 2010: Misure di semplificazione a modificazione e integrazione della deliberazione della Giunta provinciale n. 1387 di data 30 maggio 2008 (Direttive per l'applicazione degli articoli 16, 17, 19, 21, 29 e 32 delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche e modifica della deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 del 22 settembre 2006 con oggetto: "*Metodologia per l'aggiornamento della cartografia del rischio idrogeologico del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche*")

La Carta della pericolosità è invece determinata sulla scorta della sintesi geologica del Piano Urbanistico Provinciale.

Moltiplicando quindi i coefficienti relativi ai valori d'uso del suolo per quelli connessi alla pericolosità si desume il coefficiente del rischio e conseguentemente la relativa classe.

Nella tabella seguente è esplicitato per ciascuna classe dell'uso del suolo il risultato del prodotto tra il valore attribuito ad ogni classe di uso del suolo con ciascuna delle classi di pericolo.

Utilizzando pertanto gli stessi colori della cartografia del rischio del PGUAP, su fondo rosso sono stati evidenziati i valori compresi nella classe di rischio molto elevato R4, mentre su fondo arancione quelli compresi nella classe di rischio elevato R3. E' stato inoltre indicato in verde il rischio medio R2 ed in giallo quello moderato R1. Senza sfondo il rischio trascurabile R0.

Classi di uso del suolo		AB I	VIAPR I	FER R	CA M	PRO D	RIC 5	DE P	SCI 3	VIAS EC	AGRI	BO S	IMP
Classi pericolo	di PES I	1	0,93	0,93	0,9	0,57	0,45	0,4	0,33	0,48	0,23	0,15	0,02
Elevato	1	1	0,93	0,93	0,90	0,57	0,45	0,4	0,33	0,48	0,23	0,15	0,02
Medio	0,8	0,8	0,74	0,74	0,72	0,46	0,36	0,32	0,26	0,38	0,18	0,12	0,01
Basso	0,4	0,4	0,37	0,37	0,36	0,23	0,18	0,16	0,13	0,19	0,09	0,06	0,01

Il range dei valori in relazione ai diversi livelli di rischio con le relative colorazioni è il seguente.

CLASSE DI RISCHIO	RANGE	DESCRIZIONE
R0	>= 0 <=0,1	Rischio trascurabile
R1	> 0,1 <=0,2	Rischio moderato
R2	> 0,2 <=0,5	Rischio medio
R3	> 0,5 <=0,9	Rischio elevato
R4	> 0,9 <=1	Rischio molto elevato

La presente variante introduce un nuovo piano di lottizzazione nel novero di aree già destinate all'edificazione e già sfruttate dal punto di vista edificatorio.

La modifica della destinazione promossa dalla presente variante è stata valutata sotto il profilo del rischio e, in ottemperanza a quanto stabilito dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, è stato redatto uno specifico elaborato cartografico che dettagli tali analisi.

La verifica condotta ha evidenziato che per entrambi i comparti del nuovo PL 20, il livello di rischio resta invariato (R0); pertanto le modificazioni introdotte dalla presente variante non comportano incremento del livello di rischio.

CAPITOLO N. 7

USI CIVICI

Premessa

Premesse ed inquadramento nazionale

Il governo del territorio, esercitato dai Comuni attraverso lo strumento urbanistico, deve tener conto della disciplina degli usi civici di cui alla Legge 1766/1927, anche perché lo strumento comunale deve conformarsi ai contenuti della pianificazione paesaggistica di cui ai riferimenti normativi dettati dal Decreto Legislativo 42/2004.

La pianificazione urbanistica comunale, intesa quale strumento per il soddisfacimento degli interessi pubblici privati attraverso l'attribuzione della destinazione d'uso dei suoli, non può infatti prescindere – in presenza di usi civici – dal ruolo programmatico, dato che la mancata o incompleta procedura di accertamento può dar luogo ad una erronea assimilazione di tali beni civici a beni di natura patrimoniale.

In termini generali i Comuni non possono, in carenza di autorizzazione, alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre di uso civico.

Infatti, la diversa destinazione urbanistica (eventualmente attribuita dal Piano Regolatore), non può operare se il bene non è previamente reso disponibile ovvero se non è specificatamente autorizzato il mutamento di destinazione.

L'espressione usi civici

La dottrina, con l'espressione "usi civici", riconduce – in senso non tecnico – ogni utilizzazione di beni e servizi da parte di una collettività organizzata e dei suoi componenti (cives), definizione avversata che ha individuato tre distinte tipologie di diritti:

1. usi civici in senso stretto, cioè il diritto di godimento in capo alla collettività di determinate utilità su terre non di propria appartenenza (ad esempio legnatico, caccia, pascolo, che in passato erano considerati diritti reali parziali, diritti collettivi d'uso, servitù, etc);
2. proprietà collettive cosiddette aperte, in cui sono ammessi al godimento delle risorse naturali tutti i residenti in un determinato territorio;
3. proprietà collettive cosiddette chiuse, in cui sono ammessi al godimento delle risorse naturali tutti i residenti in un determinato territorio.

Tale diritto non implica l'esercizio di tutte le facoltà del proprietario, ma solo di quelle che non alterano le caratteristiche del bene, e soprattutto non implica un diritto esclusivo, bensì la fruizione

collettiva, che può cessare attraverso un particolare procedimento estintivo al fine di consentire il libero sviluppo della proprietà individuale.

La pianificazione e le questioni urbanistiche

In ordine all'interesse di tutela, di cui è portatore la pubblica amministrazione, è necessario svolgere, una programmazione del territorio tenendo conto del particolare regime giuridico delle terre ad "uso civico"; attività che non può essere compiutamente svolta se non vi è conoscenza dei beni e dei diritti di uso civico, condizioni imprescindibile per la tutela rafforzata di tale aree e per la cui concreta destinazione assumono rilevanza i vari livelli di pianificazione territoriale.

I riferimenti legislativi

La Provincia Autonoma di Trento, nell'ambito delle competenze ad essa attribuite, ha legiferato in materia dei beni interessati dal vincolo di uso civico mediante uno specifico quadro organico che ha trovato sintesi nella Legge Provinciale 14 giugno 2005 n. 6.

Nel novero del quadro legislativo sopra espresso, la Provincia "tutela e valorizza i beni di uso civico e le proprietà collettive quali elementi fondamentali per la vita e per lo sviluppo delle popolazioni locali e quali strumenti primari per la salvaguardia ambientale e culturale del patrimonio e del paesaggio agro-silvo-pastorale trentino".

La Provincia ed i Comuni tutelano altresì i diritti di uso civico sui rispettivi beni quali diritti inalienabili, imprescrittibili e inusocapibili.

Inoltre, per i fini di cui alla Legge 6/2005 "*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*", a livello provinciale si considerano beni di uso civico i demani collettivi e le rispettive pertinenze nonché gli altri beni gravati di uso civico appartenenti alla generalità dei cittadini residenti nel territorio frazionale o comunale, quali individuati ai sensi della legge nazionale n. 1766/1927 sul riordino della disciplina degli usi civici e del relativo regolamento di attuazione approvato con Regio Decreto 26/02/1928, n. 332.

Pianificazione territoriale e mutamento di destinazione dei beni di uso civico

Nei casi di mutamento di destinazione delle aree gravate da uso civico, l'allegato parte integrante alla delibera della Giunta provinciale n. 1479 di data 19 luglio 2013 avente ad oggetto "Procedura per la pianificazione territoriale ed il mutamento di destinazione dei beni di uso civico ai sensi dell'art. 18 della L.P. 14 giugno 2005, n. 6 recante "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico", ai punti 2 e 3 prevede in un ottica di semplificazione che l'ente procedente (all'adozione dello strumento urbanistico) acquisisca il parere del soggetto competente al quale spetta l'amministrazione dei beni di uso civico di cui si intende mutare la destinazione urbanistica.

Se il parere è favorevole ne è trasmessa comunicazione al Servizio Autonomie Locali e al Servizio

Urbanistica e Tutela del Paesaggio e ne è dato atto in sede di adozione definitiva dello strumento urbanistico. Tale procedura non trova applicazione in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale (PUP) e delle relative varianti, che costituiscono un mero adeguamento normativo alla disciplina del PUP di natura obbligatoria.

Nello specifico si riporta di seguito quanto disciplinato dalla normativa provinciale:

art. 18 Pianificazione territoriale e mutamento di destinazione

- 1. L'elaborazione del piano urbanistico provinciale deve tener conto della natura e delle funzioni delle terre di uso civico così come definite da questa legge.*
- 2. Fermo restando quanto disciplinato da questo capo, se in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale (PUP) e delle relative varianti, che non costituiscono un mero adeguamento normativo alla disciplina del PUP di natura obbligatoria, l'ente procedente intende mutare la destinazione in atto dei beni di uso civico, lo stesso ente, dopo aver verificato l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera meno onerose e penalizzanti per i beni gravati di uso civico, acquisisce il parere obbligatorio dell'amministrazione competente. L'ente procedente motiva la scelta pianificatoria tenuto conto del suddetto parere. Il mutamento della destinazione in atto non può essere disposto con l'approvazione di piani attuativi previsti dalla legge 4 marzo 2008, n. 1 ([legge urbanistica provinciale](#)).*
- 3. La definitiva adozione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale e delle relative varianti è preceduta dalla verifica, in ordine alla compatibilità, del mutamento di destinazione con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e il soddisfacimento delle esigenze della collettività beneficiaria del diritto di uso civico; la verifica è effettuata secondo la procedura stabilita dalla Giunta provinciale d'intesa con il Consiglio delle autonomie locali e l'associazione più rappresentativa delle ASUC.*
- 4. Il decreto di esproprio e di occupazione di cui al titolo III della [legge provinciale 19 febbraio 1993, n. 6](#) (Norme sulla espropriazione per pubblica utilità), o il decreto di asservimento per opera pubblica o di pubblica utilità, espletati ove necessari gli adempimenti richiesti per la valutazione di impatto ambientale, comportano contestualmente, a seconda dei casi, l'estinzione o la sospensione del vincolo di uso civico apposto sui beni in esso ricompresi.*
- 5. I beni gravati di uso civico sono espropriabili e assoggettabili a servitù coattiva solamente nel caso in cui l'ente promotore sia un ente pubblico ovvero l'espropriazione o la costituzione della servitù coattiva sia funzionale alla realizzazione di opere di pubblica utilità finalizzate ad assicurare l'erogazione dei servizi pubblici essenziali di cui all'articolo 1 della legge n. 146 del 1990.*

6. Per i piani di cui al comma 2, già adottati alla data di entrata in vigore di questa legge, nei quali siano contenute previsioni di destinazioni di terre civiche diverse da quelle in atto, spetta alla Giunta provinciale in sede di approvazione acquisire il parere di cui al medesimo comma 2 (9).

Grazie ai riferimenti normativi sopra espressi si è codificato pertanto un sistema tecnico-amministrativo per verificare la compatibilità del mutamento di destinazione dei beni di uso civico, programmato negli strumenti urbanistici, con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e appare inoltre importante rammentare che la tutela delle terre di uso civico viene garantita attraverso un procedimento amministrativo che si inserisce a pieno titolo nell'alveo della stesura di varianti ai piani regolatori generali ovvero nel contesto della definizione di nuovi strumenti urbanistici.

In questo modo si garantisce un perfetto sincronismo che soddisfa il principio dell'evento correttivo e/o del miglioramento della soluzione di salvaguardia senza generare scollamenti rispetto all'istituto pianificatorio urbanistico.

Verifica

Sulla scorta del quadro legislativo sopra espresso, l'Amministrazione comunale di Rovereto ha recentemente condotto una attenta ricognizione dei beni di uso civico ricompresi nel territorio amministrativo comunale.

Dalla valutazione tecnica condotta emerge che a fronte di una superficie territoriale di circa 5.089 ettari, i beni di uso civico interessano una superficie corrispondente a 1893 ettari; pari al 37,2% dell'intera superficie comunale.

Preme evidenziare che con la variante in corso le variazioni nelle destinazioni d'uso non hanno interessato beni gravati da uso civico.

Indice generale

INTRODUZIONE.....	3
CAPITOLO N. 1.....	4
PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI E NELLA LEGGE URBANISTICA	4
Premessa.....	4
Le previsioni del Piano Urbanistico Provinciale.....	4
Le disposizioni della Legge Urbanistica Provinciale.....	8
Il Piano Territoriale di Comunità della Vallagarina – Documento Preliminare.....	11
Il Piano Territoriale di Comunità della Vallagarina – Piano stralcio in materia commerciale. .	13
CAPITOLO N. 2.....	14
ADEGUAMENTO DEL PRG ALLE NUOVE NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE APPROVATE CON DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 1339 DI DATA 1 LUGLIO 2013: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.....	14
Programmazione urbanistica del settore commerciale.....	14
CAPITOLO N. 3.....	27
ANALISI DELLA RETE DI DISTRIBUZIONE COMMERCIALE	27
CAPITOLO N. 4.....	29
ANALISI DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE – VARIANTE “FEBBRAIO 2014”.....	29
CAPITOLO N. 5.....	31
APPLICAZIONE DEI CRITERI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE NEL COMUNE DI ROVERETO.....	31
Premessa.....	31
Struttura distributiva dell'offerta commerciale nel Comune di Rovereto e configurazioni spaziali dell'offerta commerciale urbana.....	32
Analisi delle potenzialità insediative per le grandi strutture di vendita.....	35
Scenario per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana – Progetto d'ambito	36
CAPITOLO N. 6.....	38
MODIFICHE INTRODOTTE DALLA PRESENTE VARIANTE.....	38
Premessa.....	38
Introduzione della nuova scheda del piano di lottizzazione “P.L. 20: via del Garda – Est e Ovest”	40
Modifiche alle schede norma dei piani di lottizzazione di iniziativa privata e alle generalità dei piani d'area.....	52
Modifiche alle norme tecniche di attuazione.....	54
Modifiche alle tavole del PRG.....	55
Correzione di un refuso.....	55
Verifica di coerenza delle previsioni urbanistiche.....	55
CAPITOLO N. 8.....	56
VERIFICHE PGUAP.....	56
CAPITOLO N. 7.....	58
USI CIVICI.....	58

Premessa.....	58
I riferimenti legislativi	59
Pianificazione territoriale e mutamento di destinazione dei beni di uso civico.....	59
Verifica	61