



**Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e  
Politiche del Territorio**



**Politecnico e Università di Torino**

# **APPLICAZIONE DEI CRITERI DELLA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE NEL COMUNE DI ROVERETO**

## **Rapporto finale di ricerca**

*Consulenza scientifica tra il Dist del Politecnico di Torino  
e Trentino Sviluppo*

*Responsabile scientifico: Prof.ssa Grazia Brunetta*

**Torino, 15 dicembre 2014**



LA RICERCA È STATA COORDINATA DA *GRAZIA BRUNETTA*

## GRUPPO DI RICERCA

*GRAZIA BRUNETTA* - METODOLOGIE DI VALUTAZIONE, VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE, ANALISI DINAMICHE DEL COMMERCIO

*OMBRETTA CALDARICE* - VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE, ANALISI DINAMICHE DEL COMMERCIO

*ROSSELLA CRIVELLO* - VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE

*MICHELE FALCERI* - VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE

*ROBERTO MONACO* – MODELLI MATEMATICI PER LA DECISIONE

*FRANCO PELLEREY* - MODELLI MATEMATICI PER LA DECISIONE

*EMMA SALIZZONI* – VALUTAZIONE INTEGRATA TERRITORIALE, ANALISI DEL PAESAGGIO



# Indice

|                    |   |
|--------------------|---|
| Guida alla lettura | 6 |
|--------------------|---|

## PARTE I

### La metodologia di Valutazione integrata territoriale (Vit). Progettazione e applicazione

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Ragioni, approccio, struttura del processo valutativo                                                                            | 10 |
| 1.1 Ragioni e approccio                                                                                                             | 10 |
| 1.2 Valutazione integrata per il processo di decisione                                                                              | 12 |
| 1.3 Struttura della Vit                                                                                                             | 14 |
| 2. La matrice di Valutazione integrata territoriale (Vit) nel Comune di Rovereto: il tema commercio e gli indicatori a scala urbana | 17 |
| 3. Applicazione della matrice di Valutazione integrata territoriale (Vit)                                                           | 19 |
| 3.1 Struttura distributiva dell'offerta commerciale                                                                                 | 19 |
| 3.2 Configurazioni spaziali dell'offerta commerciale urbana                                                                         | 35 |

## PARTE II

### Analisi e valutazione delle potenzialità di sviluppo commerciale urbano

|                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4. Analisi delle potenzialità insediative per le GSV                                                                                          | 40 |
| 4.1 Lo scenario di riferimento per lo sviluppo commerciale urbano: valorizzazione del centro storico e riqualificazione delle aree periurbane | 40 |
| 4.2 Verifica della conformità delle aree potenziali rispetto alle vocazioni commerciali urbane e ai criteri normativi provinciali             | 41 |
| 4.3 Riconoscimento di localizzazioni per l'insediamento di GSV                                                                                | 43 |
| 5. Scenario per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana                                                                    | 46 |
| 5.1 Progetto d'Ambito Via del Garda: indirizzi di riqualificazione urbanistica                                                                | 47 |
| 5.2 Progetto Norma Area OrVeA: condizioni per la trasformabilità                                                                              | 49 |

## CARTOGRAFIA

## Guida alla lettura

Questo Rapporto finale di ricerca restituisce i risultati della seconda fase del Contratto di consulenza scientifica tra il Dipartimento Interateneo di Scienze, progetto e politiche del Territorio del Politecnico di Torino e Trentino Sviluppo sul tema: "Applicazione dei criteri della metodologia di valutazione integrata territoriale (Vit) nei comuni delle Comunità di Valle del Trentino". Il presente Rapporto restituisce i risultati dell'applicazione della metodologia di Vit nel Comune di Rovereto.

Per comprendere appieno significato e portata della Vit occorre richiamare sinteticamente la premessa che costituisce lo sfondo istituzionale nel quale si colloca l'attività di consulenza svolta in questa seconda fase di attività.

La Provincia autonoma di Trento ha approvato, in materia di liberalizzazione del commercio, con la Delibera della Giunta Provinciale n. 1339 del 9 luglio 2013, i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17. Tale Delibera rappresenta il punto di arrivo di un'attività di studio e ricerca sulle dinamiche in atto nei territori del Trentino, svolta dal gruppo di lavoro del DIST del Politecnico di Torino, tra il 2011 e il 2012, che ha portato attraverso la sperimentazione della metodologia di Vit 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 ha fornito all'amministrazione provinciale 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.

Per quanto riguarda l'insediamento di grandi strutture di vendita (GSV), la delibera della GP 1339 del 2013 traduce in norme di indirizzo – artt. 4.2 e 5.2- i principi e i criteri della metodologia di Vit, al fine di orientare le Comunità e i Comuni, rispettivamente attraverso i PTC e le varianti ai PRG dei comuni di Rovereto e Trento, ai criteri di programmazione urbanistica commerciale, per quanto riguarda la localizzazione delle aree da destinare all'insediamento delle grandi strutture di commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq. 10.000.

In tale prospettiva d'azione, il programma di lavoro risponde all'obiettivo di supportare con lo strumento conoscitivo della Vit il processo di riforma avviato, orientato ad un approccio di pianificazione commerciale decentrato, con piena responsabilità e autonomia decisionale dei Comuni per quanto riguarda l'attuazione delle strategie di insediamento di nuove strutture di offerta commerciale rivolte al futuro. Il fine di questa consulenza è la costruzione di un quadro conoscitivo, aggiornabile periodicamente, delle dinamiche in atto a supporto delle scelte di pianificazione urbanistica commerciale che il comune di Rovereto dovrà compiere in attuazione della Delibera provinciale.

Gli obiettivi conoscitivi del lavoro svolto riguardano:

- i. la valutazione delle potenzialità di sviluppo del sistema commerciale in relazione alle dinamiche in ambito urbano;
- ii. l'analisi degli ambiti urbani di potenziale localizzazione di Grandi Strutture di Vendita (GSV) in relazione ai seguenti parametri di selezione: (i) coerenza urbanistica, (ii) assetto insediativo commerciale, (ii) conformità ai criteri localizzativi della programmazione provinciale.

- iii. la definizione di un *Progetto d'Ambito*, inerente all'individuazione di *indirizzi urbanistici* per la qualificazione commerciale e per promuovere la riqualificazione urbana;
- iv. la definizione di un *Progetto Norma*, relativo all'individuazione di una proposta di *condizioni* per la trasformabilità commerciale dell'area di localizzazione di una GSV da declinare da parte dell'Amministrazione comunale nelle norme per la progettazione della potenziale struttura commerciale.

In coerenza con gli obiettivi conoscitivi sopra richiamati, il presente Rapporto organizza i risultati raggiunti nelle seguenti parti:

- i. la prima restituisce logica, progettazione e risultati dell'applicazione della matrice di valutazione. Nel **capitolo 1** vengono sinteticamente presentati la razionalità dell'azione di Vit e i suoi obiettivi conoscitivi. Nel **capitolo 2** viene descritto il significato della matrice e degli indicatori di Vit per l'analisi delle dinamiche commerciali nel Comune di Rovereto. Nel **capitolo 3** vengono restituiti i risultati della valutazione effettuata.
- ii. la seconda parte presenta la proposta di scenario attraverso la definizione delle potenzialità di sviluppo commerciale urbano. Nel **capitolo 4** vengono analizzate le potenzialità insediative per le GSV con l'obiettivo di selezionare le aree più adatte e viene riconosciuta la localizzazione per l'insediamento di una GSV. Nel **capitolo 5** vengono proposti un *Progetto d'Ambito* e un *Progetto Norma* coinvolgenti l'area e il suo contesto urbano.

Costituiscono parte integrante del lavoro svolto le tavole allegate su supporto informatico al presente rapporto (DVD) che riguardano il lavoro di progettazione del database georeferenziato delle strutture commerciali realizzate e autorizzate da realizzare nel Comune (EV, MS, GSV, CC), distinguendone anche il tipo di offerta e la dimensione. Questo lavoro di mappatura è stato realizzato con il supporto dell'Ufficio tecnico del Comune.

Infine, come definito all'art. 1 del Contratto di consulenza riguardo alla presentazione e discussione dei risultati della ricerca si segnalano di seguito gli incontri svolti con il Dirigente e lo *staff* del Servizio Urbanistica del Comune di Rovereto:

- 14 luglio 2014 – presentazione del programma di lavoro e organizzazione del lavoro di mappatura delle strutture commerciali;
- 24 settembre 2014 – condivisione di primi esiti del lavoro.
- 2 dicembre 2014 – presentazione del metodo per la selezione delle aree di potenziale localizzazione di GSV e dei risultati attesi.



# PARTE I

La metodologia di Valutazione integrata territoriale (Vit).  
Progettazione e applicazione

## 1. Regioni, approccio, struttura del processo valutativo

### 1.1 Regioni e approccio

La metodologia di Valutazione integrata territoriale (Vit) è "strumento" tecnico istituzionale per il monitoraggio *ex ante* delle dinamiche insediative del commercio, inserito nei processi decisionali della programmazione e della pianificazione territoriale<sup>1</sup>. In tale prospettiva, la Vit non intende sostituirsi alle procedure valutative per legge obbligatorie (in particolare, la Valutazione d'Impatto Ambientale – VIA – e la Valutazione Ambientale Strategica - VAS), ma si pone invece quale azione valutativa istituzionale di aiuto alla costruzione delle decisioni di pianificazione dei processi territoriali di trasformazione e sviluppo. La Vit è pertanto un processo tecnico per supportare l'elaborazione degli scenari di piano, per favorire innovazione nelle pratiche di governo del territorio, con l'obiettivo di contribuire ad integrare le politiche di settore ai diversi livelli dell'azione amministrativa (Alexander, 2005; Archibugi, 2003; Brunetta, 2006 e 2012; Khakee, 1998; Guba e Lincoln, 1989).

In particolare, la metodologia di Vit (nata proprio nell'ambito di applicazione della programmazione commerciale) propone il confronto tra la pluralità dei potenziali fenomeni generati dall'insediamento di grandi strutture commerciali, i cui effetti ricadono su un insieme vasto e diversificato di componenti – territoriali, economiche, ambientali e paesaggistiche – innescando processi cumulativi e sinergici ad elevata intensità spaziale e temporale. Principale finalità della Vit è il superamento di un approccio di settore alla programmazione e pianificazione degli insediamenti commerciali.

L'approccio di Vit è perciò finalizzato all'individuazione di eventuali relazioni causali tra i fenomeni insediativi in atto nel settore commerciale, inerenti principalmente la valutazione della dinamica delle attività nell'area di pianificazione (consistenza e varietà della rete distributiva esistente, specializzazione, densità, varietà di formato, ecc.) e l'insieme di dinamiche ed effetti di tipo indiretto, relativi a effetti intangibili su altri settori dell'economia locale (turismo, agricoltura ...), sul sistema insediativo, sul paesaggio e sulla progettualità degli attori locali. La metodologia di Vit, in particolare, considera, in modo integrato, tre principali dimensioni di valutazione:

- i. territoriale, in relazione alla disponibilità e allo stato della risorsa "suolo" (ad esempio, stato e trasformazioni degli usi, della morfologia dell'assetto insediativo);
- ii. ambientale e paesaggistica, inerente lo stato delle risorse e degli ecosistemi naturali, i caratteri di pregio culturale del paesaggio locale (ad esempio, stato e trasformazioni delle aree agricole, a bosco, a pascolo, stato delle invarianti areali e puntuali);
- iii. economica, riguarda le ricadute sulle funzioni economiche trainanti il sistema territoriale locale e le potenziali relazioni tra attività esistenti e programmate (ad esempio, il sistema del turismo e dell'agricoltura).

Il disegno delle regole dell'azione di Vit tiene conto delle specificità del sistema urbano oggetto di valutazione, proponendo l'inclusione delle diverse risorse del territorio nella griglia di valori considerati per fare emergere le proposte di scenario per i territori del commercio. Viene perciò qui operato un sostanziale

---

<sup>1</sup> Va qui ricordato come nasce la proposta metodologica di valutazione denominata *Valutazione integrata territoriale* (Vit). Esito di un programma di ricerca, coordinato e svolto dal 2004 al 2007, per la Direzione commercio della regione Piemonte, la Vit è stata inizialmente sviluppata e sperimentata con successo in alcuni ambiti territoriali delle "aree di programmazione" regionale assumendo, in tale logica, un preciso significato quale strumento conoscitivo a supporto dell'azione di monitoraggio delle dinamiche di insediamento e degli indirizzi di programmazione commerciale. In particolare, l'azione valutativa è stata progettata in stretta interazione con il processo di decisione della programmazione regionale, consentendo così di definirne approccio, ruolo e significato istituzionale per proporre e sperimentare un modello teorico e, insieme, operativo di valutazione integrata applicata al governo dei processi di insediamento delle grandi strutture di offerta commerciale. Cfr: Brunetta (2008 e 2011).

rovesciamento del ruolo della valutazione nel governo del territorio, a supporto del processo di riforma avviato nella PAT orientato ad un approccio di pianificazione commerciale decentrato, con piena responsabilità e autonomia decisionale dei Comuni di Trento e Rovereto (e delle Comunità di Valle) per l'attuazione di scenari del commercio rivolti al futuro. In tale logica di *governance* territoriale le regole dell'azione valutativa, ossia i criteri dell'art. 4.3 della Delibera GP 1339 del 2013, divengono le condizioni del processo tecnico di aiuto al percorso di costruzione dell'azione di pianificazione urbanistica che le amministrazioni locali dovranno svolgere con l'adeguamento commerciale dei PRG e con la successiva attuazione. La ragione della Vit, così come definito dall'art. 4.3 (e successivi commi) della Delibera GP 1339 del 9 luglio 2013, risiede nell'adottare criteri qualitativi per la pianificazione urbanistica dei processi di sviluppo commerciale orientati a fare emergere obiettivi, azioni e strategie degli scenari emergenti dai territori che ciascuna amministrazione locale dovrà argomentare e condividere nel processo di elaborazione commercio dell'adeguamento commerciale del PRG.

La Vit risponde all'obiettivo di fornire ai tecnici comunali strumenti (selezione ed elaborazione di indicatori sintetici) e metodi (rappresentazione geografica dei processi di insediamento, matrici valutative) che assumono immediata operatività nel processo tecnico di pianificazione urbanistica, in quanto elaborati a partire dai dati attualmente raccolti, validati e aggiornati periodicamente nelle banche dati della Provincia. L'obiettivo – oggetto di questa consulenza – è la costruzione di un quadro conoscitivo, aggiornabile periodicamente, delle dinamiche in atto nei *territori del commercio* a supporto delle scelte di pianificazione urbanistica commerciale che ciascuna amministrazione locale deciderà di intraprendere.

Attorno a questi cambiamenti, che segnalano il processo di rinnovamento in atto nel modo di organizzare l'attività di programmazione e pianificazione urbanistica del commercio nella Provincia Autonoma di Trento, la Vit delinea scenari, azioni, obiettivi per orientare la nuova prospettiva di urbanistica commerciale, tutta da costruire e indubbiamente più difficile da praticare, ma certamente promettente in termini di qualità delle trasformazioni che si intenderanno attuare quale esito del processo di decisione.

In tale logica, le regole di Vit applicate in ambito urbano per quanto riguarda le potenzialità di insediare nuove GSV propongono i seguenti aspetti di innovazione, che riguardano il passaggio:

- da una valutazione di settore ad una **multi-settore**;
- da una pianificazione dei singoli interventi commerciali ad una visione sul **sistema territoriale del commercio**;
- da un elenco di singole autorizzazioni ad una agenda di azioni e **obiettivi territoriali per lo sviluppo del commercio**;
- indirizzi di compensazione e mitigazione sui singoli interventi a **scenari di valorizzazione dei territori del commercio**.

La Vit diviene, in tal senso, un elemento interno alla costruzione del processo di governo del territorio, un'opportunità per promuovere e rafforzare il percorso istituzionale di decisione e costruzione dell'azione pubblica caratterizzandosi per i seguenti tre aspetti:

- è **processo di apprendimento graduale** in continua evoluzione, in tal senso la progettazione e la realizzazione dei sistemi di aggiornamento e monitoraggio per seguire l'attuazione delle azioni di trasformazione territoriale ne sono parte integrante;
- è **orientata alla costruzione di politiche** (non ha perciò carattere solo analitico), è un mezzo per innovarne la progettazione, verificarne l'efficacia in fase di attuazione, correggerne gli errori e migliorarne le prestazioni;
- è una **forma di dialogo tra istituzioni** allo scopo di innalzare il grado di innovazione, cooperazione, sussidiarietà.

## 1.2 Valutazione integrata per il processo di decisione

Nella logica delineata, l'impostazione del processo di Vit per la costruzione di scenari di pianificazione urbanistica commerciale si affianca, come già detto, alle procedure previste dalla legislazione in materia di valutazione (quale ad esempio la VIA, collocata nella fase finale del processo di decisione e orientata principalmente alla verifica di conformità tra intervento progettato e obiettivi della pianificazione di settore) proponendo, rispetto a queste, il superamento della logica di valutazione prevalente. Tale approccio *integrato* di *valutazione territoriale* non riguarda perciò la stima degli impatti puntuali determinati da un preciso progetto di insediamento (come nel caso della VIA), per i quali è possibile determinare una quantificazione (valori soglia, costo economico) secondo l'assunzione del principio di perfetta comparabilità tra effetti/risorse, ma si concentra sull'insieme di quella nebulosa di *effetti territoriali* connessi ai potenziale processi di insediamento di GSV, al fine di individuare alla scala del sistema urbanistico locale il nesso e la circolarità tra diverse categorie di azioni.

Proprio in relazione al modo di affrontare quest'insieme di effetti vanno segnalate le differenze concettuali e operative più importanti, rispetto alla Vit, delle due tecniche di valutazione consolidate che accompagnano i progetti d'insediamento commerciale: l'analisi costi-benefici (ACB) e la valutazione di impatto ambientale (VIA). Mentre la prima propone una quantificazione degli effetti ricorrendo a tecniche di monetizzazione di vario genere, la VIA propone stime di tipo qualitativo degli impatti ambientali senza attribuzione di prezzo, ma utilizzando valori-soglia cui riferire gli impatti individuati; il fine è la verifica della conformità tra il progetto e i vincoli della pianificazione per valutarne eventuali interventi di mitigazione e compensazione sulle risorse ambientali (in senso stretto). In entrambi i casi si tratta di azioni valutative volte a stimare gli impatti (di tipo economico, nel primo, e ambientale, nel secondo) conseguenti alla localizzazione di una nuova attività, dove appaiono certe e definite le variabili e le tecniche della proposta in gioco. Ma, un processo così impostato, presupponendo che sia chiara, nota e condivisa l'importanza delle risorse in gioco (economiche, ambientali, territoriali, paesaggistiche), può rivelarsi utile soltanto nella fase conclusiva della decisione quando risulta definito il quadro delle variabili interne al progetto oggetto di valutazione. In questo caso, l'azione valutativa può essere efficacemente intesa come verifica di conformità, assumendo che i criteri di valutazione e la loro importanza relativa siano stati preventivamente definiti contestualmente agli obiettivi generali delle scelte di pianificazione urbanistica e territoriale.

Tale sequenza ricalca idealmente nella prassi un modello di astratta razionalità decisionale. È però ampiamente riconosciuto che, nella pratica, il processo sopra descritto non si attua secondo uno schema lineare che unisce decisione e azione. Nell'ambito della decisione tra soggetti pubblici, le gerarchie tra *criteri di scelta* e il loro *valore relativo* non sono affatto dei "dati", ma il frutto di interazioni e accordi da consolidare nel corso del processo di decisione. Nel passaggio dal livello di programmazione a quello di pianificazione urbanistica si tratterà perciò di fare emergere, argomentare e consolidare, il quadro di *condizioni* e *criteri* per supportare la costruzione di scelte condivise di sviluppo dell'offerta commerciale nei territori di ciascun comune.

È questo un aspetto sostantivo dell'approccio di Vit che considera la "prospettiva etica" – e non neutrale come sovente si è portati a ritenere – per la progettazione dell'azione valutativa, accentuando l'assunto che non esista una soluzione univocamente determinata, ossia un *a priori* rappresentabile attraverso approcci valutativi "neutrali", come stima aggregata delle singole preferenze individuali, ma che questo possa essere l'esito di un processo di condivisione dei principi e dei criteri emersi dal processo di valutazione. In tale prospettiva la Vit diviene strumento utile per costruire i valori per la decisione che si intraprenderà a livello

locale. Le scelte di localizzazione delle GSV non saranno perciò il "dato" oggetto di valutazione ma potranno derivare dal quadro di riferimento dei valori esito dell'azione Vit applicato in ciascun contesto.

Da questo punto di vista, va anche sottolineato che il significato della valutazione risiede nel fatto che scelte di settore (basate su priorità e modi di vedere i differenti problemi) vanno comparate, valutate e rese coerenti da un punto di vista multidimensionale (Alexander, 2006; Lichfield, 1996; Brunetta, 2013; Miller e Patassini, 2005; Zeppetella, Bresso e Gamba, 1992).

Nella logica di pianificare nuove GSV, il punto di partenza per avviare il processo di decisione non può che essere dato da un'azione di monitoraggio e valutazione *ex ante* delle dinamiche insediative del commercio in atto nel sistema territoriale e urbano. Nella logica di Vit si suppone che esse possano rappresentare in modo adeguato le proposte in campo, riferite allo stato della programmazione commerciale in specifici ambiti territoriali di offerta e che possano perciò rappresentare le poste in gioco da considerare nella costruzione dei nuovi scenari di insediamento commerciale nei territori locali.

L'approccio strategico della Vit si pone così l'obiettivo di favorire un livello di integrazione massima tra attori/ valori/ criteri di scelta/ tecniche di valutazione. La dimensione strategica della Vit si caratterizza come *processo* e non solo come *procedura*; utilizza, come vedremo, tecniche di tipo qualitativo (analisi SWOT, tecniche multicriteriali) e non produce stime e giudizi di sintesi statici, propri dei metodi quantitativi (vedi le tecniche di analisi ACB); propone una logica di inclusione di valori (che esprimono gli interessi e le posizioni in gioco) al fine di costruire una *mappa multidimensionale* di criteri e alternative per la decisione sugli scenari commerciali.

In tale prospettiva d'azione, la Vit diviene strumento utile per costruire un quadro sintetico di riferimento che possa costituire un supporto per proporre, allargare e rendere stabili gli accordi in atto e per definire, nel medio periodo, esiti soddisfacenti e vantaggiosi per tutti i soggetti implicati, in relazione ai diversi criteri e obiettivi in campo (Brunetta, 2006; 2012a). Obiettivo della Vit è consolidare e andare oltre un primo livello di consenso, assumendo inoltre che le decisioni sulla nuova offerta commerciale debbano essere esito di un livello di consenso raggiunto e debbano considerare la pluralità di domande e interessi espressi dagli attori dei territori urbani; non soltanto quelli espressi dagli operatori del settore, promotori della realizzazione di nuove tipologie commerciali, ma anche quelli dei destinatari degli effetti delle strutture d'offerta.

La metodologia di Vit assume questa impostazione concettuale e non si limita alla sola verifica del livello di raggiungimento di obiettivi del sistema d'offerta commerciale, ma analizza le dinamiche in atto nel "sistema territoriale" di pianificazione valutando l'insieme delle ricadute su alcuni temi interconnessi (tradizionalmente trattati con un approccio di settore dalle procedure consolidate di valutazione - VIA e VAS) che riguardano: la struttura distributiva dell'offerta, l'economia locale, l'assetto insediativo, l'ecosistema e il paesaggio, la progettualità locale.

La Vit diviene, in tal senso, un elemento interno alla costruzione del processo di governo del territorio; un'opportunità per promuovere e rafforzare il percorso istituzionale dell'azione (*di governo dei territori e di valutazione*). La razionalità consapevolmente "debole" dell'approccio strategico della Vit sembra meglio confrontarsi con due questioni: da un lato, con la necessità di rafforzare l'efficacia delle tecniche di valutazione nel governo del territorio; dall'altro, con l'esigenza di consolidare le procedure di valutazione ambientale con le quali la Vit potrà instaurare un rapporto di stretta interazione, contribuendo ad innalzare l'efficacia dei diversi momenti valutativi a guida della qualità dei processi di trasformazione territoriale<sup>2</sup>.

---

2 Si pensi ad esempio alle interazioni che potrebbero meglio essere definite con le altre procedure "conformative" della valutazione di settore (VIA, VAS, Valutazione dei progetti di trasformazione urbana). In tal senso conformità e performance possono coesistere e condizionarsi a vicenda rafforzando la validità della valutazione, quale aiuto alla costruzione delle decisioni nel governo del territorio.

### 1.3 Struttura della Vit

La struttura dell'azione di Vit si fonda sui seguenti principi:

- a) *assumere il criterio di sostenibilità per la pianificazione urbanistica commerciale, in accordo con le condizioni e le strategie definite dal PUP con i quali si confronta la progettazione della struttura di valutazione integrata.* La Vit definisce i punti di forza e di debolezza, le opportunità e le minacce, al fine di individuare *scenari prospettici* di valorizzazione e sviluppo urbanistico commerciale che, nella nuova logica di programmazione commerciale della PAT, perseguono obiettivi integrati di valorizzazione e riqualificazione nei territori del commercio.
- b) *avviare un'azione sistematica di valutazione e monitoraggio per orientare le decisioni di sviluppo del settore commerciale con particolare attenzione alle GSV e all'integrazione con altre funzioni economiche.* Attribuendo quindi all'azione di Vit il ruolo di supporto alla progettazione delle decisioni (riguardo alle localizzazioni di grandi strutture commerciali) si intende evidenziare le dinamiche insediative in atto, con l'obiettivo di individuare *scenari territoriali del commercio*, capaci di innescare azioni di riqualificazione e valorizzazione.
- c) *ricostruire il quadro conoscitivo di diverse categorie di effetti potenziali generati dall'insieme delle strutture del commercio (realizzate e da realizzare).* Occorre ribadire che l'analisi di dimensione, tipologia e formato del sistema di offerta commerciale consente di individuare sia gli effetti esercitati sulla dinamica strutturale, sia su altre componenti non di settore che si riverberano sul sistema territoriale, in primo luogo gli effetti distributivi indotti sulle opportunità d'iniziativa in altri settori dell'economia locale. La Vit definisce una *visione territoriale* di questo insieme di dinamiche potenziali e delle reciproche interazioni e non riguarda perciò la stima di impatti puntuali inerenti i nuovi progetti di insediamento commerciale.

Il fine dell'azione di Vit è fare emergere l'insieme di azioni, traguardi, linee di indirizzo per promuovere alla scala di pianificazione locale politiche di sviluppo dei territori del commercio. In questa logica, quale esito del processo di Vit vengono individuate azioni di rafforzamento, diversificazione, valorizzazione che riguardano la definizione preventiva di primi indirizzi tematici, con valenza non prescrittiva, rivolti agli attori istituzionali e del settore commerciale, utili per mettere a fuoco le situazioni di competizione, le criticità, le eventuali sovrapposizioni e le interazioni possibili in ciascun contesto. Il significato di questa operazione è di fornire un elenco di condizioni per la progettazione degli scenari di localizzazione del commercio, agganciati alle azioni in atto e programmate nel sistema urbanistico locale, al fine di valorizzarne le potenzialità in termini di riqualificazione territoriale.

La Vit si configura come azione *coerente, logica, razionale* con precisi "protocolli", strumenti e tecniche di indagine e costruzione del quadro valutativo per la definizione di *scenari territoriali del commercio*. Per organizzare la struttura dell'azione valutativa, la metodologia di Vit riprende ed adatta alcuni dei passaggi delle tecniche di analisi multicriteriali e dell'analisi SWOT (*Strengths, Weakness, Opportunities, Threats*).

In particolare, la Vit si articola in matrici-tipo che ne guidano le fasi di applicazione.

La prima fase riguarda l'applicazione degli indicatori per individuare le dinamiche della struttura commerciale dell'offerta in ciascuna circoscrizione urbana, in rapporto alla dinamica urbana.

La seconda restituisce la valutazione delle condizioni e dell'andamento prospettico dei territori comunali, mostrando il posizionamento di ciascuno per quanto riguarda vocazioni, potenzialità, criticità.

La terza restituisce il quadro di sintesi dei punti di forza e di debolezza.

L'ultima fase riguarda la progettazione della proposta di scenario emergente, attraverso la definizione di potenziali ambiti urbanistici di qualificazione commerciale e di riqualificazione urbana e delle relative **linee di indirizzo** che potranno divenire oggetto di approfondimento nel corso del lavoro di adeguamento commerciale del PRG vigente, che l'amministrazione comunale dovrà avviare in attuazione della Delibera Provinciale.

Punto d'arrivo dell'applicazione della metodologia di Vit è la definizione di un insieme di strategie urbanistiche e linee di indirizzo, a carattere non prescrittivo, per lo sviluppo di GSV , da argomentare e condividere nel processo di decisione per l'elaborazione dell'adeguamento commerciale del PRG.

## Riferimenti bibliografici

- Alexander E. R. (2005), Implementing Norms in Practice – The Institutional Design of Evaluation. In: Miller D., Patassini D. (eds.), *Beyond Benefit Cost Analysis*, Aldershot: Ashgate. 295-310.
- Alexander E. R. (ed.) (2006), *Evaluation in Planning*. Aldershot: Ashgate.
- Archibugi F. (2003), Pianificazione e valutazione di piano: alcuni ben noti trabocchetti spesso trascurati. In: Archibugi F. (a cura di), *Teoria della pianificazione*. Firenze: Alinea. 111-127.
- Brunetta G. (2006), Valutazione e pianificazione. Verso l'integrazione?. *SR - Scienze Regionali*, 5, 3: 119-126.
- Brunetta G. (2008), *Valutazione integrata territoriale degli insediamenti commerciali*. Firenze: Alinea.
- Brunetta G. (a cura di) (2011), *Classificazione e interpretazione di sistemi territoriali d'offerta in Piemonte. Un approfondimento nei territori dei distretti*. Torino: Politecnico di Torino.
- Brunetta G. (2012), Non solo commercio. Da politiche di settore alla sperimentazione dei distretti territoriali del commercio. *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 103, 72-80.
- Brunetta G. (2012a), Valutazione integrata territoriale per il governo del territorio. *SR – Scienze Regionali*, 12, 2: 71-91
- Brunetta G. (2013), "Oltre la conformità e la retorica. La dimensione strategica alla prova". In: Besio M., Brunetta G., Magoni M. (a cura di), *Valutare i piani*. Milano: Bruno Mondadori. 57-61.
- Brunetta G., Caldarice O. (2014), "Self-organisation and retail-led regeneration: A new territorial governance within the Italian context". *Local Economy*, Vol. 29, 4–5: 334–344.
- Khakee A. (1998), Evaluation in Planning: inseparable concepts". *Town Planning Review*, 69, 4: 359-374
- Guba E. G., Lincoln Y. S. (1989), *Fourth Generation Evaluation*. London: Sage.
- Lichfield N. (1996), *Community Impact Evaluation*, London: UCL Press.
- Miller D., Patassini D. (2005), Introduction – Accounting for Non-Market Values in Planning Evaluation. In: Miller D., Patassini D. (eds.), *Beyond Benefit Cost Analysis*. Aldershot: Ashgate. 1-11.
- Zeppetella A., Bresso M., Gamba G. (1992), *Valutazione ambientale e processi di decisione*. Roma: NIS.

## 2. La matrice di Valutazione integrata territoriale (Vit) nel Comune di Rovereto: il tema commercio e gli indicatori a scala urbana

Rispetto all'applicazione della matrice di Vit a scala di Comunità di Valle<sup>3</sup> (vedi Rapporto di Finale Ricerca – Comunità Vallagarina), strutturata su tre dimensioni di valutazione (territoriale, ambientale-paesaggistica ed economica), la Vit nel Comune di Rovereto si focalizza sul tema "Struttura distributiva dell'offerta commerciale", vale a dire sull'analisi e la valutazione dello stato dell'offerta commerciale in termini sia quantitativi che qualitativi. La matrice di valutazione è composta da 7 indicatori (vedi Tab. 1) che descrivono e valutano le dinamiche in atto in ciascuna Circoscrizione in rapporto all'andamento del Comune di Rovereto.

Tabella 1\_Indicatori del tema Struttura distributiva dell'offerta commerciale\*

| Nome indicatore                                                               | Struttura                                                                                                                                                               | Anno | U.M. |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| <b>01.</b> Consistenza Commerciale <sup>4</sup>                               | Sup vendita CIRC / Sup vendita C                                                                                                                                        | 2013 | %    |
| <b>02.</b> Vocazione Commerciale                                              | [Sup vendita CIRC / Sup territoriale CIRC] / [Sup vendita C / Sup territoriale C]                                                                                       | 2013 | num  |
| <b>03.</b> Densità Commerciale                                                | [Sup vendita CIRC / Num abitanti CIRC] / [Sup vendita C / Num abitanti CC]                                                                                              | 2013 | num  |
| <b>04.</b> Varietà di Formato - Incidenza Esercizi di Vicinato                | Num EV CIRC / Numero EV C                                                                                                                                               | 2013 | %    |
| <b>05.</b> Varietà di Formato - Incidenza Medie e Grandi Strutture di Vendita | (Sup MS CIRC+ Sup GS CIRC) / (Sup MS C + Sup GS C)                                                                                                                      | 2013 | %    |
| <b>06.</b> Specializzazione Commerciale (misto)                               | [Sup delle strutture di vendita (misto) CIRC / Sup delle strutture di vendita CIRC] / [Sup delle strutture di vendita (misto) C / Sup delle strutture di vendita C]     | 2013 | num  |
| <b>07.</b> Specializzazione Commerciale (non alimentare)                      | [Sup delle strutture di vendita (non al.) CIRC / Sup delle strutture di vendita CIRC] / [Sup delle strutture di vendita (non al.) C / Sup delle strutture di vendita C] | 2013 | num  |

\* L'indicatore *A.08 Dinamica Superficie di Vendita (2005-2013)*, calcolato a scala di CV. non è stato calcolato a scala comunale in quanto i dati relativi alla consistenza commerciale al 2005 non sono disponibili in riferimento ai limiti delle Circoscrizioni.

Il lavoro di definizione, applicazione e valutazione degli indicatori del tema è stato supportato dalla contestuale progettazione del database georeferenziato delle strutture commerciali realizzate nel Comune di Rovereto (EV, MS, GSV, CC), distinguendone anche il tipo di offerta e la dimensione, al fine di interpretare gli aspetti di configurazione spaziale degli insediamenti commerciali peculiari del territorio. La costruzione del Sistema informativo territoriale (Sit) del commercio si fonda in primo luogo sui dati relativi allo stato dell'offerta distributiva, rilevati periodicamente e disponibili nell'archivio del Dipartimento del commercio, ma tiene anche conto dell'azzoneamento del Piano regolatore comunale (Prg). Questa operazione ha consentito di elaborare una legenda che il Comune di Rovereto potrà utilizzare per la redazione della variante al Prg e per la successiva azione di monitoraggio dei processi di insediamento delle strutture commerciali (Figura 1).

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

4 Nel calcolo, sono escluse le superfici di vendita degli esercizi di vicinato, delle tabelle speciali (articoli per impianti distribuzione carburanti, articoli per rivendite di generi di monopolio ed articoli per farmacia) e delle strutture da attivare.

Figura 1\_Legenda mappatura commercio

**Formati di Vendita**

|                             |                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Esercizi di vicinato        |  |
| Medie strutture di vendita  |  |
| Grandi strutture di vendita |  |
| Centri Commerciali          |  |

**Settore Merceologico**

**RGB**

|                |                                                                                   |             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Alimentare     |  | 225 204 102 |
| Non alimentare |  | 255 219 0   |
| Misto          |  | 255 0 0     |
| Da realizzare  |  | 102 51 0    |

**Specializzazione**

**RGB**

|                |                               |                                                                                     |             |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Alimentare     |                               |  | 225 204 102 |
| Non alimentare | Tempo Libero                  |  | 102 204 255 |
|                | Materiale Edile               |  | 255 0 197   |
|                | Concessionarie e Autofficine  |  | 0 112 255   |
|                | Mobili e Articoli per la Casa |  | 233 155 255 |
|                | Tessile                       |  | 0 168 132   |
|                | Elettronica                   |  | 168 168 0   |
|                | Servizi alla Persona          |  | 102 255 102 |
|                | Altro                         |  | 0 128 0     |
| Misto          |                               |  | 255 0 0     |
| Da realizzare  |                               |  | 102 51 0    |

### 3. Applicazione della matrice di Valutazione integrata territoriale (Vit)

#### 3.1 Struttura distributiva dell'offerta commerciale

##### A.01\_Consistenza Commerciale

| Struttura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Criterio                               |                                      |              | Definizione                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| Superficie di vendita CIRC / Superficie di vendita C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Min consistenza commerciale = 0,18%    | Noriglio                             | 0,18%        | Bassa Consistenza<br>Commerciale |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        | Marco                                | 4,56%        |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        | Sacco – San Giorgio                  | 7,21%        |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Media consistenza commerciale = 14,29% | Rovereto Nord                        | 7,93%        | Alta Consistenza<br>Commerciale  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        | Max consistenza commerciale = 39,31% | Rovereto Sud |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Lizzana – Mori stazione                |                                      | 23,41%       |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Rovereto Centro                        |                                      | 39,31%       |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | NOTE                                   |                                      |              |                                  |
| L'indicatore A.01 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale di ogni Circoscrizione rispetto al totale della superficie di vendita commerciale del Comune. In questa sede, la rilevazione dei dati comprende le strutture di vendita attive in termini di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (compresi i centri commerciali). Sono quindi escluse dal calcolo le tabelle speciali (articoli per impianti distribuzione carburanti, articoli per rivendite di generi di monopolio ed articoli per farmacia) e le strutture da attivare.<br>Fonte dei dati riportati (aggiornati al 2013) è il Servizio Commercio e Cooperazione della Provincia di Trento. |                                        |                                      |              |                                  |

Grafico 1\_Consistenza Commerciale [A.01]

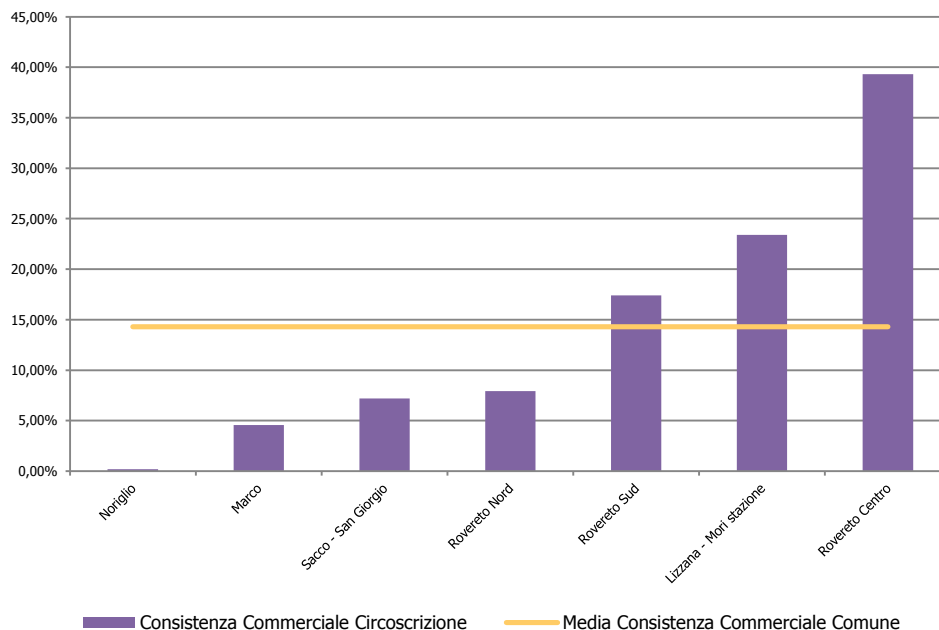
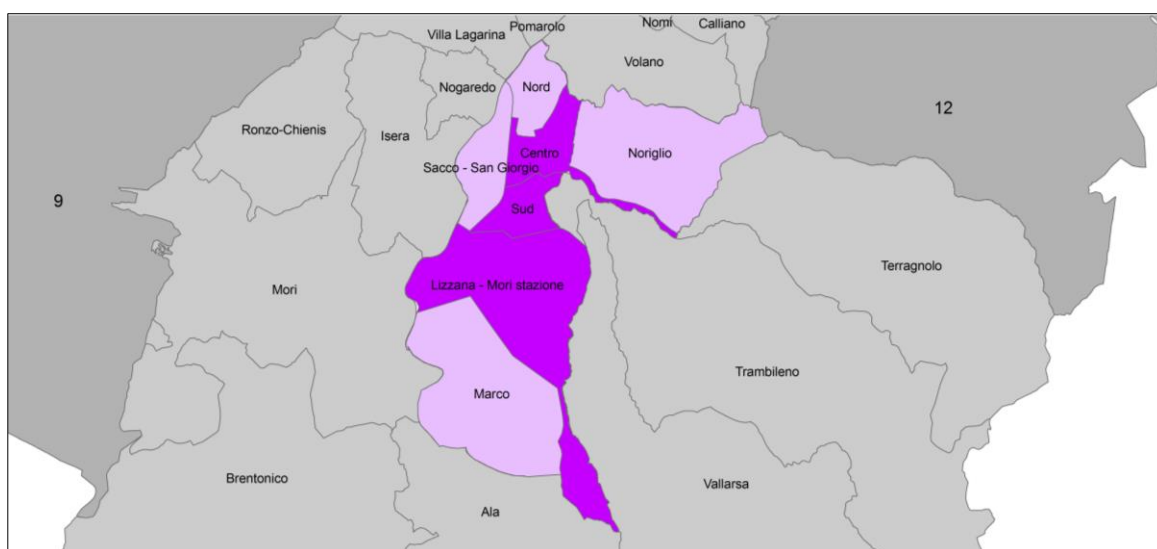


Tabella 1\_Consistenza Commerciale [A.01]

| Comune                    | Superficie di Vendita [mq] | A.01 [%]      |
|---------------------------|----------------------------|---------------|
| Noriglio                  | 187                        | <b>0,18%</b>  |
| Marco                     | 4.656                      | <b>4,56%</b>  |
| Sacco – San Giorgio       | 7.370                      | <b>7,21%</b>  |
| Rovereto Nord             | 8.105                      | <b>7,93%</b>  |
| Rovereto Sud              | 17.784                     | <b>17,40%</b> |
| Lizzana – Mori stazione   | 23.930                     | <b>23,41%</b> |
| Rovereto Centro           | 40.173                     | <b>39,31%</b> |
| <b>Comune di Rovereto</b> | <b>102.205</b>             |               |

Figura 1\_Consistenza Commerciale [A.01]

*in colore scuro: Circostrizioni con alta consistenza commerciale; in colore chiaro: Circostrizioni con bassa consistenza commerciale*



## A.02\_Vocazione Commerciale

| Struttura                                                                                                              | Criterio                           |                         |      | Definizione                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------|------------------------------------|
| [Superficie di vendita CIRC / Superficie territoriale CIRC] /<br>[Superficie di vendita C / Superficie territoriale C] | Min vocazione commerciale = 0,01   | Noriglio                | 0,01 | <i>Bassa Vocazione Commerciale</i> |
|                                                                                                                        |                                    | Marco                   | 0,18 |                                    |
|                                                                                                                        |                                    | Lizzana – Mori stazione | 0,83 |                                    |
|                                                                                                                        | Media vocazione commerciale = 1,90 | Sacco – San Giorgio     | 1,09 |                                    |
|                                                                                                                        |                                    | Rovereto Nord           | 1,59 | <i>Alta Vocazione Commerciale</i>  |
|                                                                                                                        | Max vocazione commerciale = 5,78   | Rovereto Sud            | 3,79 |                                    |
|                                                                                                                        |                                    | Rovereto Centro         | 5,78 |                                    |

### NOTE

L'indicatore A.02 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale rispetto alla superficie territoriale di ogni Circoscrizione in relazione allo stesso rapporto per il Comune. In questa sede, la rilevazione dei dati comprende le strutture di vendita attive in termini di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (compresi i centri commerciali). Sono quindi escluse dal calcolo le tabelle speciali (articoli per impianti distribuzione carburanti, articoli per rivendite di generi di monopolio ed articoli per farmacia) e le strutture da attivare.  
Fonte dei dati riportati (aggiornati al 2013) è il Servizio Commercio e Cooperazione della Provincia di Trento.

Grafico 2\_Vocazione Commerciale [A.02]

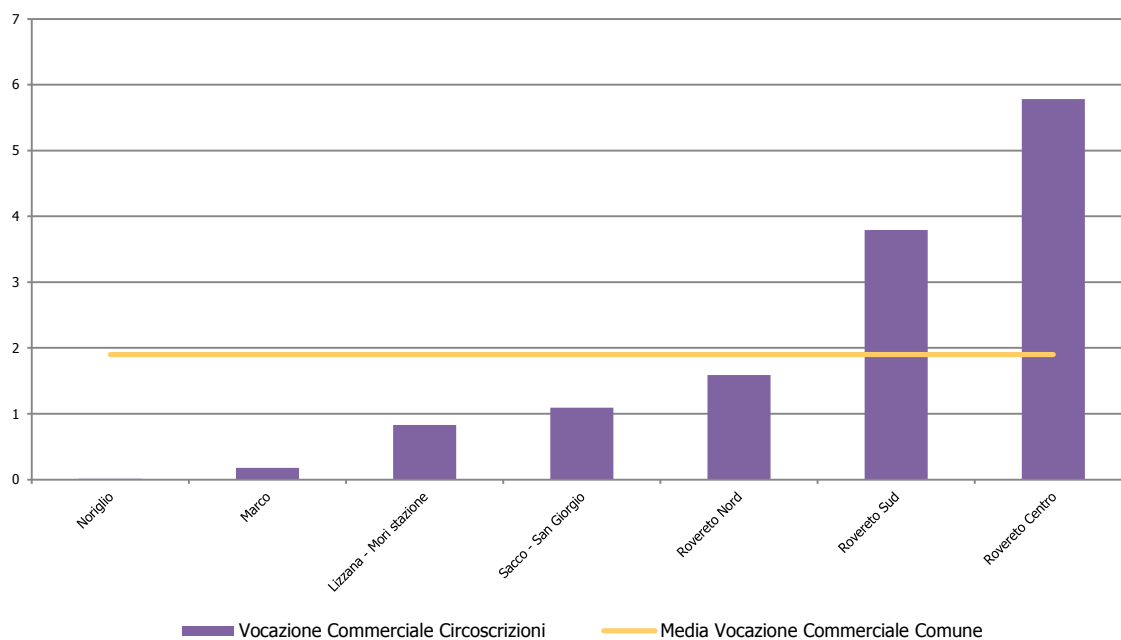
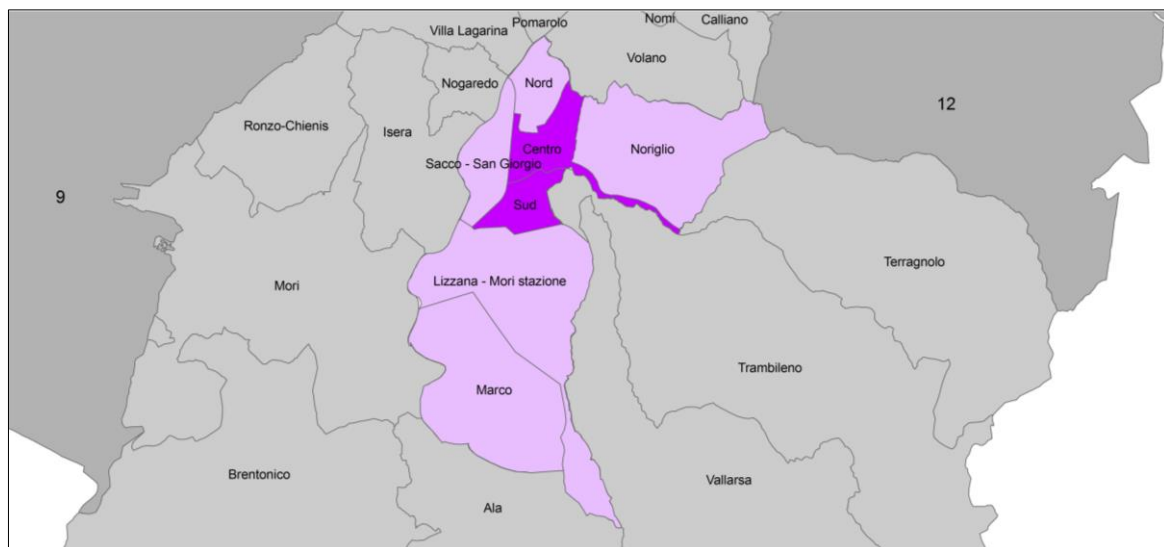


Tabella 2\_Vocazione Commerciale [A.02]

| Comune                    | Superficie di Vendita [mq] | Superficie Territoriale [mq] | A.02 [num]  |
|---------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------|
| Noriglio                  | 187                        | 11.835.000                   | <b>0,01</b> |
| Marco                     | 4.656                      | 13.017.000                   | <b>0,18</b> |
| Lizzana – Mori stazione   | 23.930                     | 14.337.000                   | <b>0,83</b> |
| Sacco – San Giorgio       | 7.370                      | 3.371.000                    | <b>1,09</b> |
| Rovereto Nord             | 8.105                      | 2.538.000                    | <b>1,59</b> |
| Rovereto Sud              | 17.784                     | 2.339.000                    | <b>3,79</b> |
| Rovereto Centro           | 40.173                     | 3.460.000                    | <b>5,78</b> |
| <b>Comune di Rovereto</b> | <b>102.205</b>             | <b>50.897.000</b>            |             |

Figura 2\_Vocazione Commerciale [A.02]

*in colore scuro: Circoscrizioni con alta vocazione commerciale; in colore chiaro: Circoscrizioni con bassa vocazione commerciale*



### A.03\_Densità Commerciale

| Struttura                                                                                              | Criterio                         |                         |      | Definizione                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------|------------------------------|
| [Superficie di vendita CIRC / Numero abitanti CIRC] /<br>[Superficie di vendita C / Numero abitanti C] | Min densità commerciale = 0,04   | Noriglio                | 0,04 | Bassa Densità<br>Commerciale |
|                                                                                                        |                                  | Sacco – San Giorgio     | 0,37 |                              |
|                                                                                                        |                                  | Rovereto Nord           | 0,44 |                              |
|                                                                                                        | Media densità commerciale = 0,93 | Marco                   | 0,64 | Alta Densità Commerciale     |
|                                                                                                        | Max densità commerciale = 2,38   | Rovereto Sud            | 1,01 |                              |
|                                                                                                        |                                  | Rovereto Centro         | 1,65 |                              |
|                                                                                                        |                                  | Lizzana – Mori stazione | 2,38 |                              |

#### NOTE

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

Fonte dei dati riportati (aggiornati al 2013) per il commercio è il Servizio Commercio e Cooperazione della Provincia di Trento, mentre per la demografia è l'Annuario statistico 2013 del Comune di Rovereto.

Grafico 3\_Densità Commerciale [A.03]

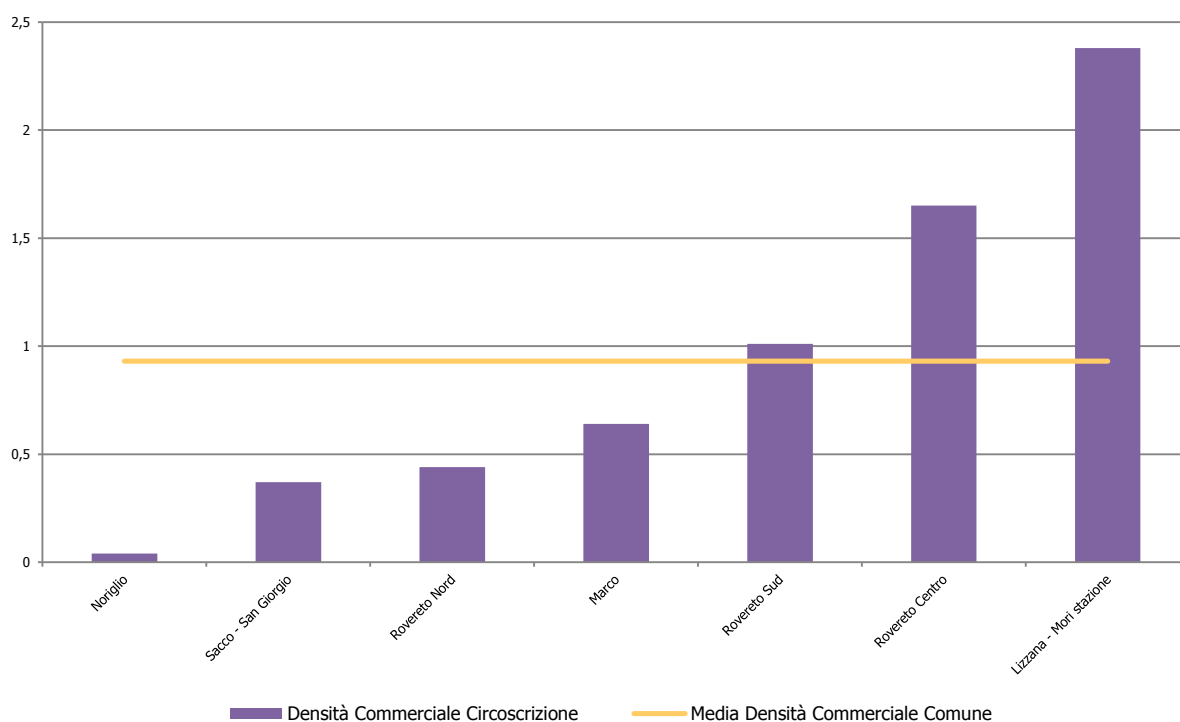
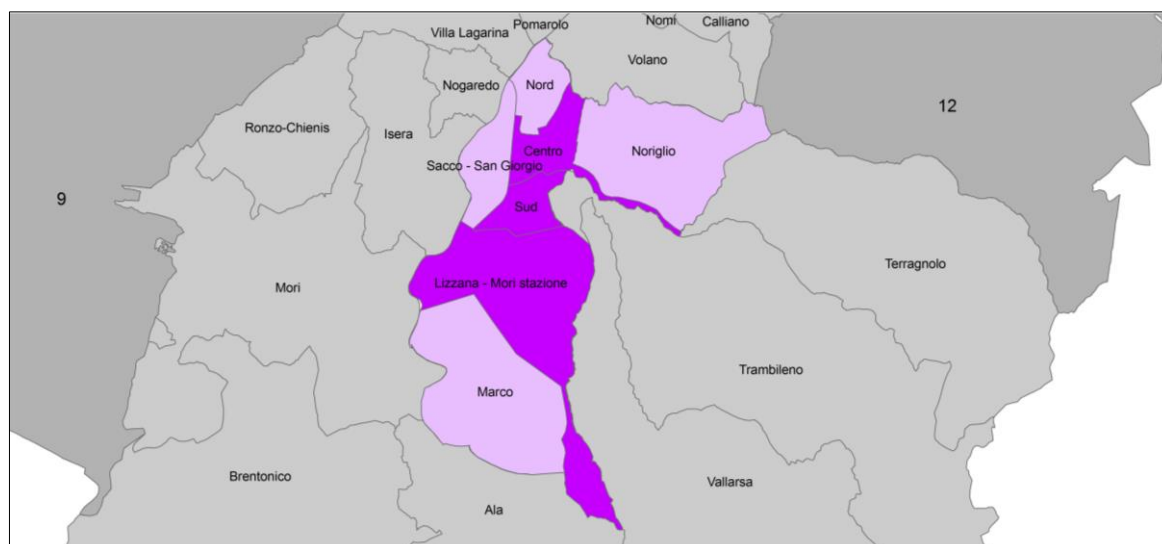


Tabella 3\_Densità Commerciale [A.03]

| Comune                    | Superficie di Vendita [mq] | Abitanti [num] | A.03 [num]  |
|---------------------------|----------------------------|----------------|-------------|
| Noriglio                  | 187                        | 1.720          | <b>0,04</b> |
| Sacco – San Giorgio       | 7.370                      | 7.728          | <b>0,37</b> |
| Rovereto Nord             | 8.105                      | 7.069          | <b>0,44</b> |
| Marco                     | 4.656                      | 2.805          | <b>0,64</b> |
| Rovereto Sud              | 17.784                     | 6.739          | <b>1,01</b> |
| Rovereto Centro           | 40.173                     | 9.353          | <b>1,65</b> |
| Lizzana – Mori stazione   | 23.930                     | 3.857          | <b>2,38</b> |
| <b>Comune di Rovereto</b> | <b>102.205</b>             | <b>39.271</b>  |             |

Figura 3\_Densità Commerciale [A.03]

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



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

| Struttura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Criterio                           |                         |        | Definizione        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------|--------------------|
| Numero esercizi di vicinato CIRC / Numero esercizi di vicinato C                                                                                                                                                                                                                                                                        | Min incidenza numero EV = 0,00%    | Noriglio                | 0,00%  | Bassa Incidenza EV |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    | Marco                   | 2,06%  |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    | Lizzana – Mori stazione | 4,12%  |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Media incidenza numero EV = 14,29% | Rovereto Nord           | 7,01%  |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Max incidenza numero EV = 67,42%   | Sacco – San Giorgio     | 8,66%  |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    | Rovereto Sud            | 10,72% |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    | Rovereto Centro         | 67,42% | Alta Incidenza EV  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NOTE                               |                         |        |                    |
| L'indicatore A.04 è ottenuto rapportando il numero degli esercizi di vicinato di ogni Circoscrizione rispetto al totale degli esercizi di vicinato del Comune. Per esercizi di vicinato (EV) si intendono gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati (art. 1 Del. 1339/2013). |                                    |                         |        |                    |
| Fonte dei dati riportati (aggiornati al 2013) è il Servizio Commercio e Cooperazione della Provincia di Trento.                                                                                                                                                                                                                         |                                    |                         |        |                    |

Grafico 4\_Varietà di Formato – Incidenza Esercizi di Vicinato [A.04]

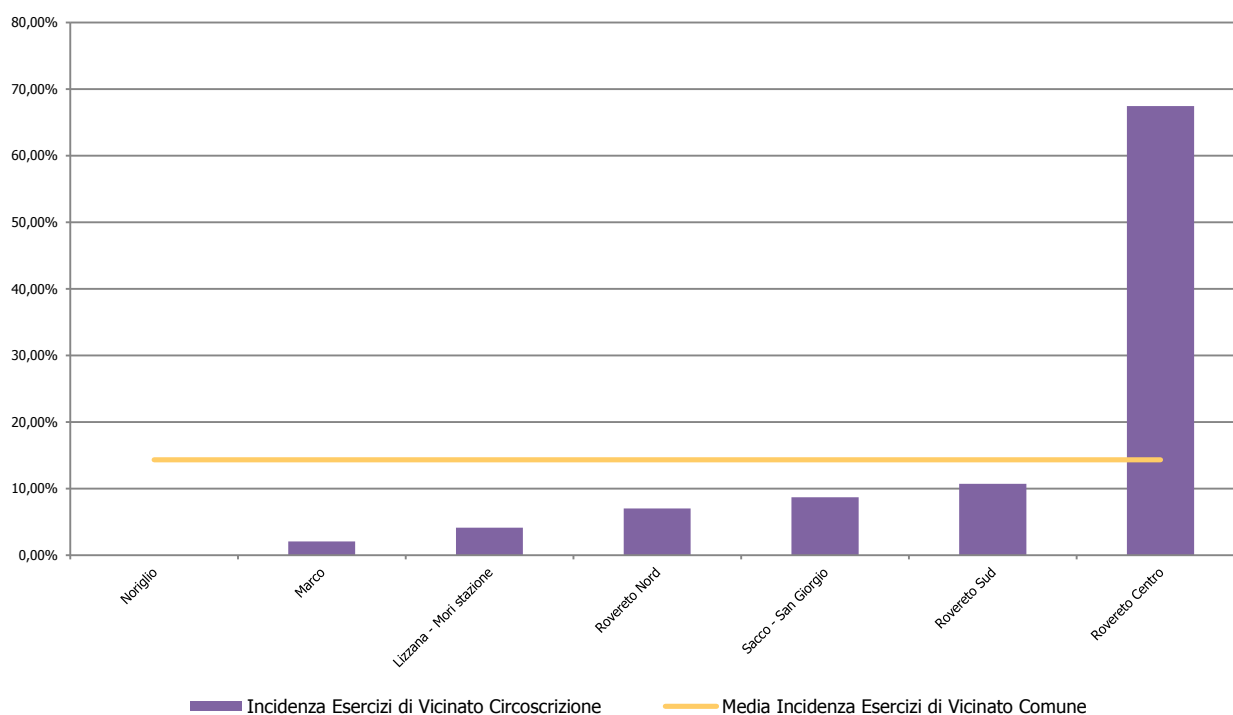
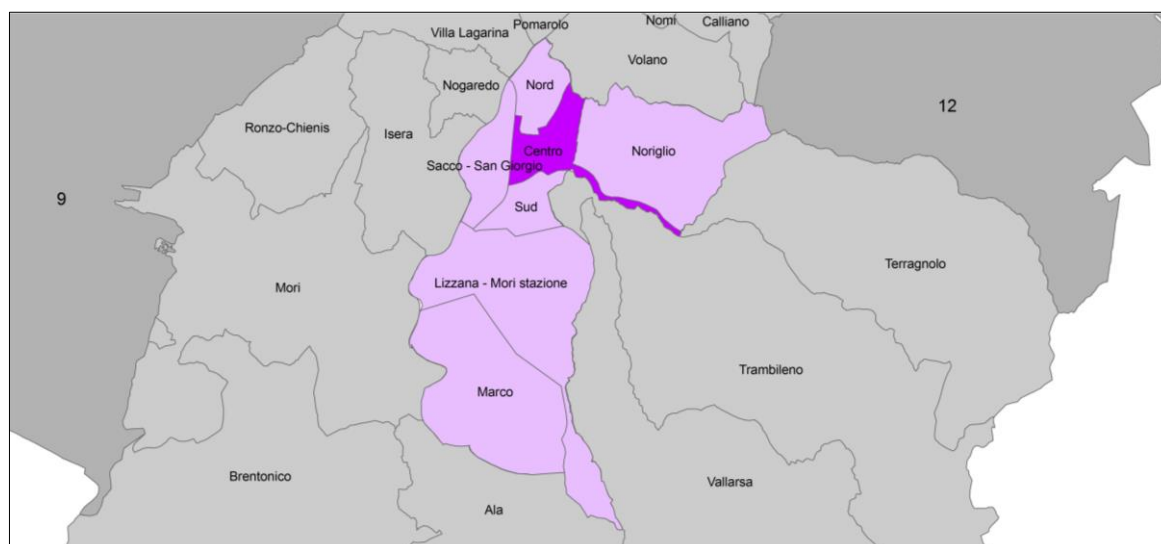


Tabella 4\_Varietà di Formato – Incidenza Esercizi di Vicinato [A.04]

| Comune                    | Esercizi di Vicinato [num] | Medie e Grandi Strutture di Vendita [num] | A.04 [%]      |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|---------------|
| Noriglio                  | 0                          | 1                                         | <b>0,00%</b>  |
| Marco                     | 10                         | 8                                         | <b>2,06%</b>  |
| Lizzana – Mori stazione   | 20                         | 10                                        | <b>4,12%</b>  |
| Rovereto Nord             | 34                         | 12                                        | <b>7,01%</b>  |
| Sacco – San Giorgio       | 42                         | 8                                         | <b>8,66%</b>  |
| Rovereto Sud              | 52                         | 21                                        | <b>10,72%</b> |
| Rovereto Centro           | 327                        | 55                                        | <b>67,42%</b> |
| <b>Comune di Rovereto</b> | <b>485</b>                 | <b>115</b>                                |               |

Figura 4\_Varietà di Formato – Incidenza Esercizi di Vicinato [A.04]

*in colore scuro: Circoscrizioni con alta incidenza degli esercizi di vicinato; in colore chiaro: Circoscrizioni con bassa incidenza degli esercizi di vicinato*



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

| Struttura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Criterio                                  |                         |        | Definizione                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|--------|------------------------------------------------------------|
| (Superficie di vendita medie strutture CIRC + Superficie di vendita grandi strutture CIRC) / (Superficie di vendita medie strutture C + Superficie di vendita grandi strutture C)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Min incidenza superficie MS+GS = 0,25%    | Noriglio                | 0,25%  | <i>Bassa Incidenza Medie e Grandi Strutture di Vendita</i> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           | Marco                   | 5,64%  |                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           | Sacco – San Giorgio     | 7,04%  |                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Media incidenza superficie MS+GS = 14,29% | Rovereto Nord           | 8,27%  | <i>Alta Incidenza Medie e Grandi Strutture di Vendita</i>  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Max incidenza superficie MS+GS = 29,80%   | Rovereto Sud            | 19,79% |                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           | Rovereto Centro         | 29,22% |                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           | Lizzana – Mori stazione | 29,80% |                                                            |
| NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                         |        |                                                            |
| <p>L'indicatore A.05 è ottenuto rapportando la superficie di vendita di medie e grandi strutture di vendita di ogni Circoscrizione rispetto al totale delle superfici di medie e grandi strutture di vendita del Comune. Per medie strutture di vendita (MS) si intendono gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 800 metri quadrati nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 1.500 metri quadrati negli altri Comuni (art. 1 Del. 1339/2013). Per grandi strutture di vendita (GS) si intendono gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore ai limiti previsti dalle medie strutture di vendita (art. 1 Del. 1339/2013). In questa sede, nelle GS sono inseriti anche i centri commerciali (CC), vale a dire una grande struttura di vendita nella quale almeno due esercizi commerciali al dettaglio siano inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica e che utilizzino infrastrutture o spazi di servizio comuni (art. 1 Del. 1339/2013).</p> <p>Fonte dei dati riportati (aggiornati al 2013) è il Servizio Commercio e Cooperazione della Provincia di Trento.</p> |                                           |                         |        |                                                            |

Grafico 5\_Varietà di Formato – Incidenza Medie e Grandi Struttura di Vendita [A.05]

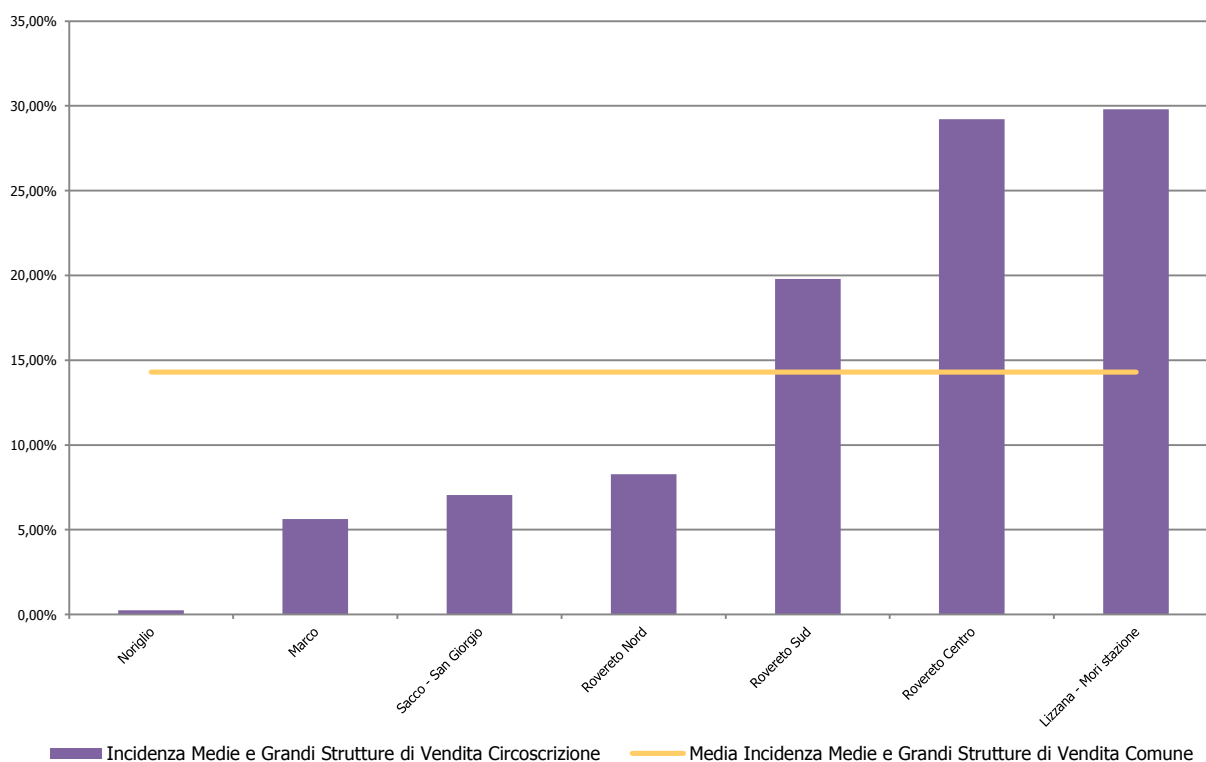
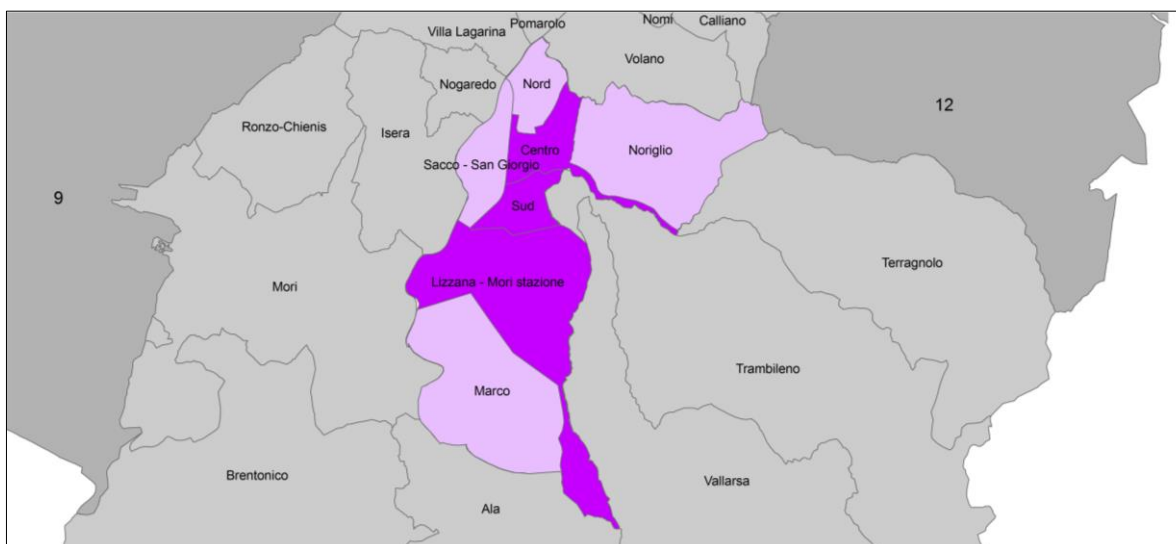


Tabella 5\_Varietà di Formato – Incidenza Medie e Grandi Struttura di Vendita [A.05]

| Comune                    | Medie e Grandi Strutture di Vendita [mq] | Esercizi di Vicinato [mq] | A.05 [%]      |
|---------------------------|------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Noriglio                  | 187                                      | 0                         | <b>0,25%</b>  |
| Marco                     | 4.301                                    | 355                       | <b>5,64%</b>  |
| Sacco – San Giorgio       | 5.372                                    | 1.998                     | <b>7,04%</b>  |
| Rovereto Nord             | 6.304                                    | 1.801                     | <b>8,27%</b>  |
| Rovereto Sud              | 15.094                                   | 2.690                     | <b>19,79%</b> |
| Rovereto Centro           | 22.283                                   | 17.890                    | <b>29,22%</b> |
| Lizzana – Mori stazione   | 22.724                                   | 1.206                     | <b>29,80%</b> |
| <b>Comune di Rovereto</b> | <b>76.265</b>                            | <b>25.940</b>             |               |

Figura 5\_Varietà di Formato – Incidenza Medie e Grandi Struttura di Vendita [A.05]

*in colore scuro: Circoscrizioni con alta incidenza delle medie e grandi strutture; in colore chiaro: Circoscrizioni con bassa incidenza delle medie e grandi strutture*



## A.06\_Specializzazione Commerciale (misto)

| Struttura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Criterio                              |                         |      | Definizione                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------|------------------------------------------------------|
| [Superficie delle strutture di vendita (misto) CIRC / Superficie delle strutture di vendita CIRC] / [Superficie delle strutture di vendita (misto) C / Superficie delle strutture di vendita C]                                                                                                                                           | Min specializzazione (misto) = 0,18   | Marco                   | 0,18 | <i>Basso Misto</i><br><i>(Alta Specializzazione)</i> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       | Sacco – San Giorgio     | 0,38 |                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       | Rovereto Centro         | 0,64 |                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Media specializzazione (misto) = 1,07 | Rovereto Nord           | 1,01 | <i>Alto Misto</i><br><i>(Bassa Specializzazione)</i> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       | Rovereto Sud            | 1,11 |                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Max specializzazione (misto) = 2,30   | Lizzana – Mori stazione | 1,85 |                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       | Noriglio                | 2,30 |                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NOTE                                  |                         |      |                                                      |
| L'indicatore A.06 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale mista rispetto alla superficie di vendita commerciale totale di ogni Circoscrizione in relazione allo stesso rapporto per il Comune. Per "misto" si intende il settore merceologico comprensivo di prodotti alimentari e non alimentari (art. 4 LP 17/2010) |                                       |                         |      |                                                      |
| Fonte dei dati riportati (aggiornati al 2013) è il Servizio Commercio e Cooperazione della Provincia di Trento.                                                                                                                                                                                                                           |                                       |                         |      |                                                      |

Grafico 6\_Specializzazione Commerciale (misto) [A.06]

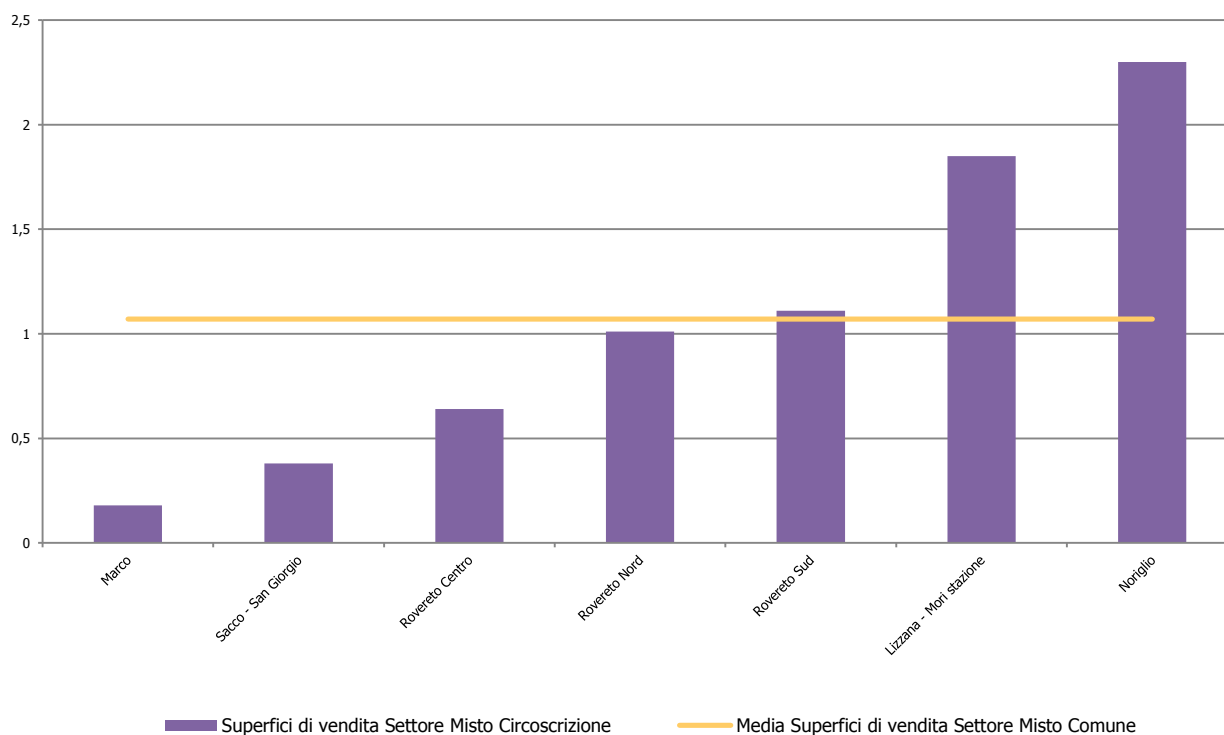
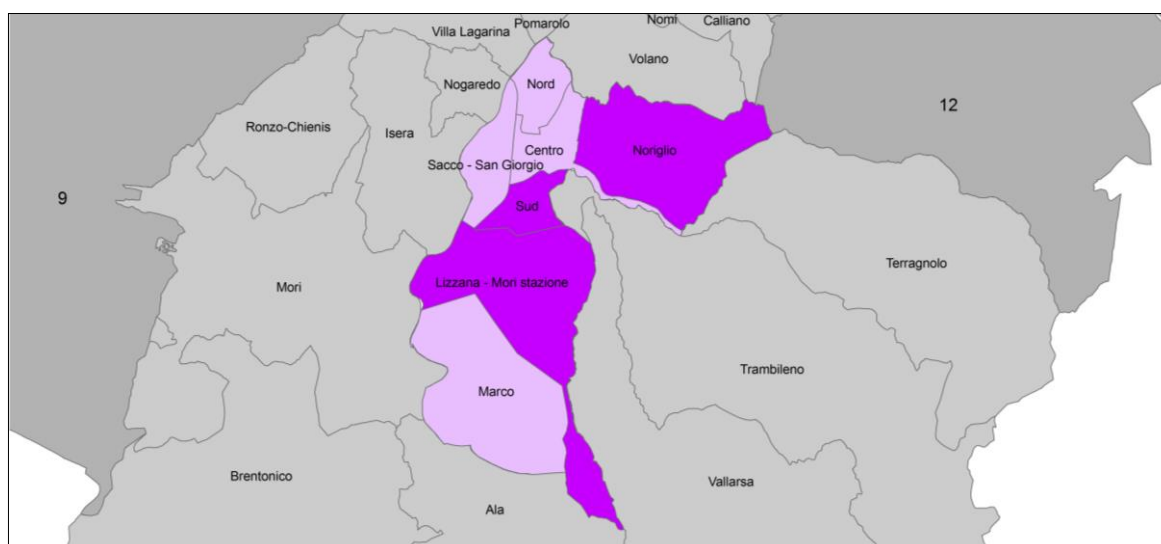


Tabella 6\_Specializzazione Commerciale (misto) [A.06]

| Comune                    | Settore Misto [mq] | Settore Alimentare e Non Alimentare [mq] | A.06 [num]  |
|---------------------------|--------------------|------------------------------------------|-------------|
| Marco                     | 367                | 4.289                                    | <b>0,18</b> |
| Sacco – San Giorgio       | 1.226              | 6.144                                    | <b>0,38</b> |
| Rovereto Centro           | 11.225             | 28.948                                   | <b>0,64</b> |
| Rovereto Nord             | 3.567              | 4.538                                    | <b>1,01</b> |
| Rovereto Sud              | 8.594              | 9.190                                    | <b>1,11</b> |
| Lizzana – Mori stazione   | 19.255             | 4.675                                    | <b>1,85</b> |
| Noriglio                  | 187                | 0                                        | <b>2,30</b> |
| <b>Comune di Rovereto</b> | <b>44.421</b>      | <b>57.784</b>                            |             |

Figura 6\_Specializzazione Commerciale (misto) [A.06]

*in colore scuro: Circoscrizioni con alto misto (bassa specializzazione); in colore chiaro: Circoscrizioni con basso misto (alta specializzazione)*



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

| Struttura                                                                                                                                                                                                         | Criterio                                 |                         | Definizione |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| [Superficie delle strutture di vendita (non alimentare) CIRC / Superficie delle strutture di vendita CIRC] / [Superficie delle strutture di vendita (non alimentare) C / Superficie delle strutture di vendita C] | Min specializzazione (non al.) = 0,00    | Noriglio                | 0,00        | <i>Basso Non Alimentare<br/>(Bassa specializzazione)</i> |
|                                                                                                                                                                                                                   |                                          | Lizzana – Mori stazione | 0,34        |                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                   |                                          | Rovereto Sud            | 0,91        |                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                   | Media specializzazione (non. al.) = 0,94 | Rovereto Nord           | 0,99        | <i>Alto Non Alimentare<br/>(Alta Specializzazione)</i>   |
|                                                                                                                                                                                                                   | Max specializzazione (non al.) = 1,63    | Rovereto Centro         | 1,27        |                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                   |                                          | Sacco – San Giorgio     | 1,47        |                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                   |                                          | Marco                   | 1,63        |                                                          |

#### NOTE

L'indicatore A.07 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale non alimentare rispetto alla superficie di vendita commerciale totale di ogni Comune in relazione allo stesso rapporto per la Comunità di Valle. Per "non alimentare" si intende il settore merceologico comprensivo di prodotti non alimentari (art. 4 LP 17/2010)

Fonte dei dati riportati (aggiornati al 2013) è il Servizio Commercio e Cooperazione della Provincia di Trento.

Grafico 7\_Specializzazione Commerciale (non alimentare) [A.07]

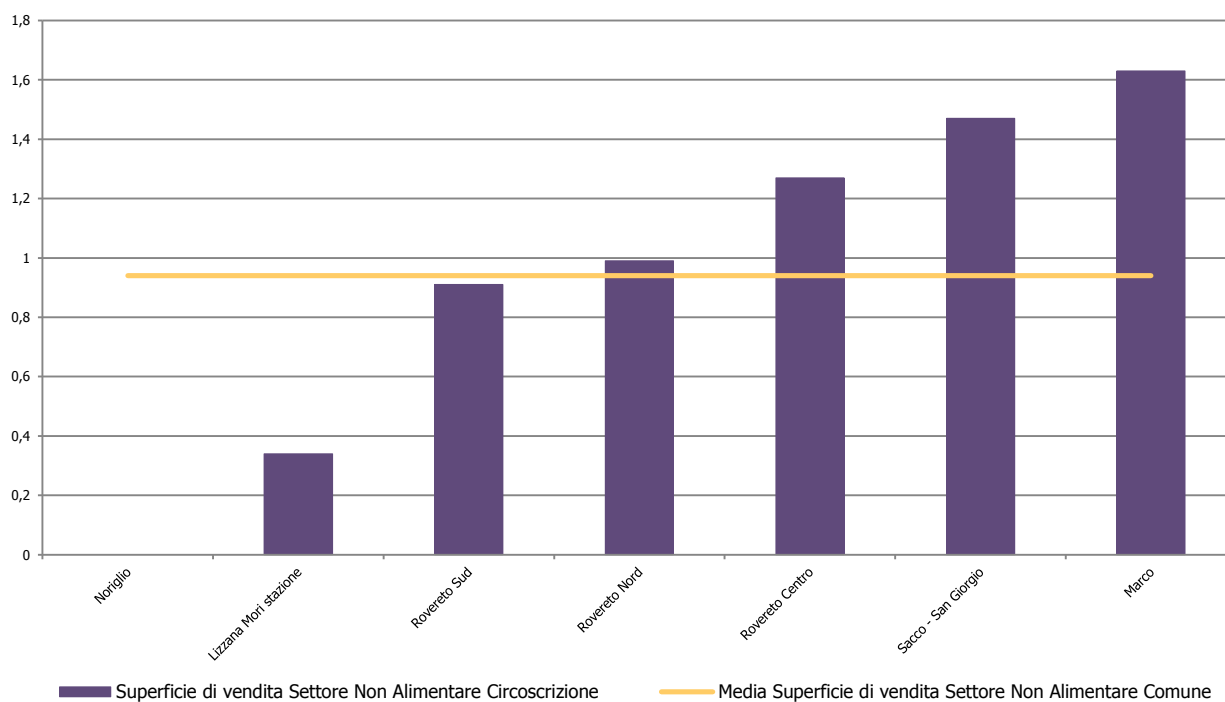
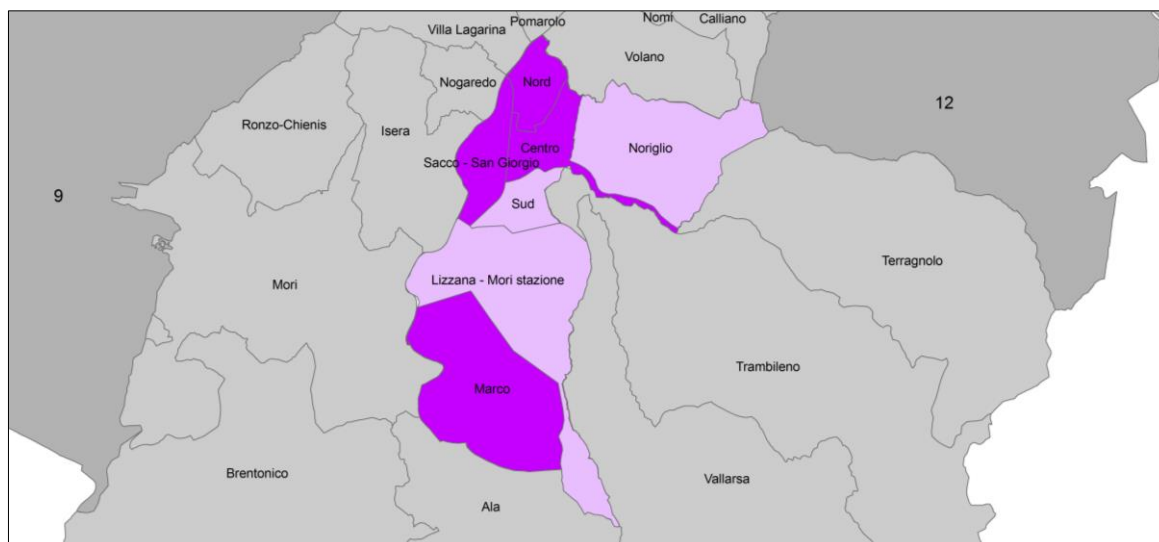


Tabella 7\_Specializzazione Commerciale (non alimentare) [A.07]

| Comune                    | Settore Non Alimentare [mq] | Settore Misto [mq] | Settore Alimentare [mq] | A.07 [num]  |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| Noriglio                  | 0                           | 187                | 0                       | <b>0,00</b> |
| Lizzana – Mori stazione   | 4.587                       | 19.255             | 88                      | <b>0,34</b> |
| Rovereto Sud              | 8.911                       | 8.594              | 279                     | <b>0,91</b> |
| Rovereto Nord             | 4.463                       | 3.567              | 75                      | <b>0,99</b> |
| Rovereto Centro           | 27.857                      | 11.225             | 1.091                   | <b>1,27</b> |
| Sacco – San Giorgio       | 5.885                       | 1.226              | 259                     | <b>1,47</b> |
| Marco                     | 4.194                       | 367                | 95                      | <b>1,63</b> |
| <b>Comune di Rovereto</b> | <b>55.897</b>               | <b>44.421</b>      | <b>1.887</b>            |             |

Figura 7\_Specializzazione Commerciale (non alimentare) [A.07]

*in colore scuro: Circoscrizioni con alto non alimentare (alta specializzazione) in colore chiaro: Circoscrizioni con bassi non alimentare (bassa specializzazione)*



## Sintesi dei Risultati

| Comune                  | A.01<br>Consistenza | A.02<br>Vocazione | A.03<br>Densità | A.04<br>Incidenza EV | A.05<br>Incidenza MS+GS | A.06<br>Incidenza Misto | A.07<br>Incidenza Non Al. |
|-------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Lizzana – Mori stazione | ALTA                | BASSA             | ALTA            | BASSA                | ALTA                    | ALTA                    | BASSA                     |
| Marco                   | BASSA               | BASSA             | BASSA           | BASSA                | BASSA                   | BASSA                   | ALTA                      |
| Noriglio                | BASSA               | BASSA             | BASSA           | BASSA                | BASSA                   | ALTA                    | BASSA                     |
| Rovereto Centro         | ALTA                | ALTA              | ALTA            | ALTA                 | ALTA                    | BASSA                   | ALTA                      |
| Rovereto Nord           | BASSA               | BASSA             | BASSA           | BASSA                | BASSA                   | BASSA                   | ALTA                      |
| Rovereto Sud            | ALTA                | ALTA              | ALTA            | BASSA                | ALTA                    | ALTA                    | BASSA                     |
| Sacco – San Giorgio     | BASSA               | BASSA             | BASSA           | BASSA                | BASSA                   | BASSA                   | ALTA                      |

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

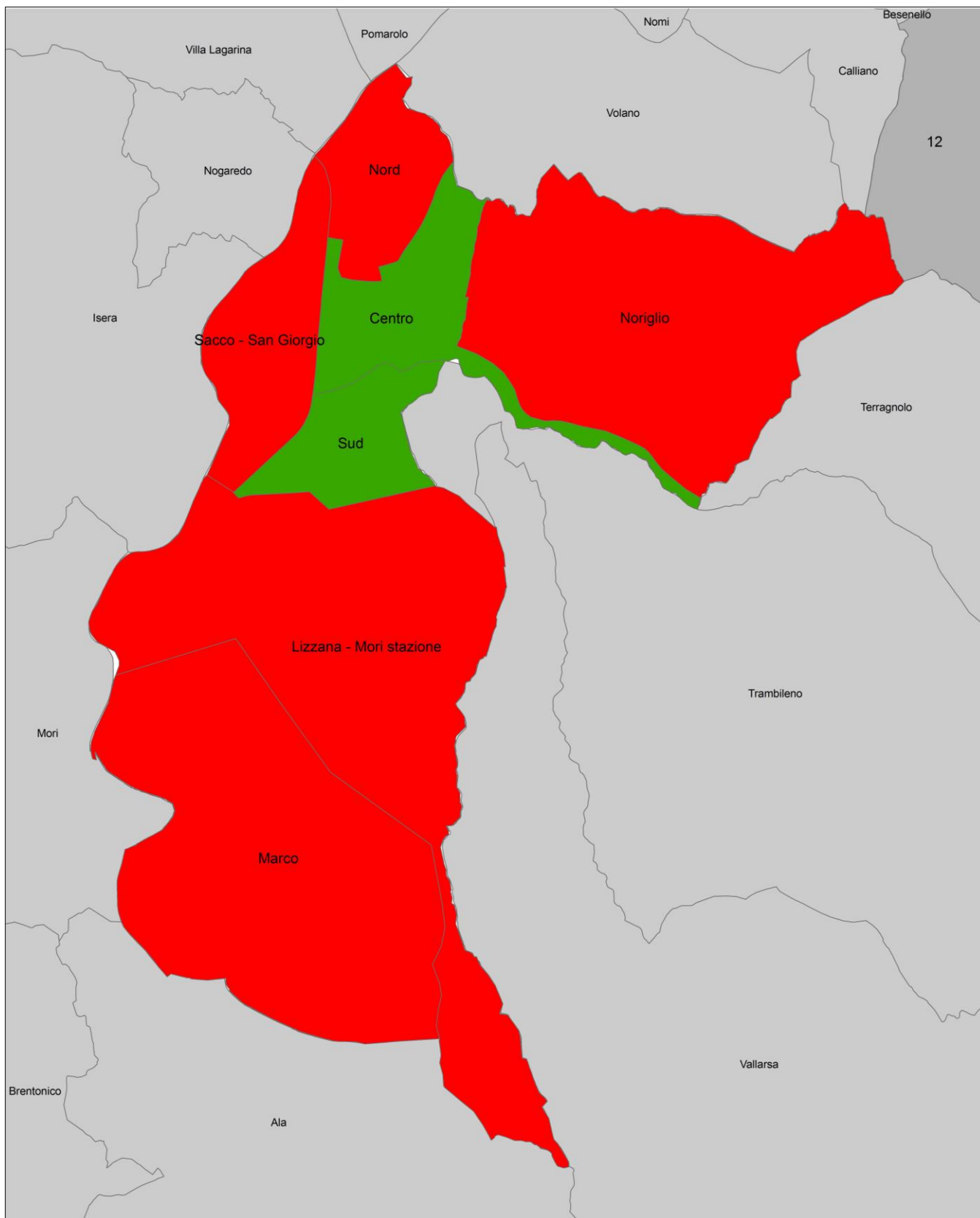
| Comune                  | A.01<br>Consistenza | A.02<br>Vocazione | A.03<br>Densità | A.04<br>Incidenza EV | A.05<br>Incidenza MS+GS | A.06<br>Incidenza Misto | A.07<br>Incidenza Non Al. |
|-------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Lizzana – Mori stazione |                     |                   |                 |                      |                         |                         |                           |
| Marco                   |                     |                   |                 |                      |                         |                         |                           |
| Noriglio                |                     |                   |                 |                      |                         |                         |                           |
| Rovereto Centro         |                     |                   |                 |                      |                         |                         |                           |
| Rovereto Nord           |                     |                   |                 |                      |                         |                         |                           |
| Rovereto Sud            |                     |                   |                 |                      |                         |                         |                           |
| Sacco – San Giorgio     |                     |                   |                 |                      |                         |                         |                           |

All'interno del sistema dell'offerta commerciale del Comune di Rovereto emergono le Circoscrizioni di **Rovereto Centro** e **Lizzana-Mori Stazione** le quali comprendono al loro interno circa il 62% della superficie di vendita complessivamente presente entro il Comune. In particolare, Rovereto Centro presenta tutti gli indicatori di Vit positivi, mentre Lizzana-Mori Stazione presenta valori positivi in termini quantitativi (ad eccezione della vocazione territoriale – anche a causa dell'elevata estensione della Circoscrizione – e della incidenza degli esercizi di vicinato), mentre presenta una bassa specializzazione commerciale. Inoltre, si segnala la Circoscrizione di **Rovereto Sud** che, pur presentando una bassa specializzazione commerciale, presenta una buona consistenza e densità commerciale. Per contro, la Circoscrizione di **Rovereto Nord**, pur presentando una bassa consistenza commerciale e varietà di formato, è caratterizzata da un buon livello di specializzazione commerciale.

Le restanti Circoscrizioni del Comune, **Marco**, **Noriglio** e **Sacco San Giorgio**, presentano una consistenza commerciale al di sotto dei valori medi del Comune, seppur Marco e Sacco San Giorgio presentino una buona specializzazione commerciale.

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

(in rosso le Circoscrizioni in cui il tema Struttura Distributiva dell'Offerta Commerciale costituisce un aspetto di debolezza, in verde le Circoscrizioni in cui il tema Struttura Distributiva dell'Offerta Commerciale costituisce un aspetto di forza<sup>5</sup>)



<sup>5</sup> La valutazione di sintesi di ciascun tema è stata operata considerando la presenza maggioritaria, tra gli indicatori componenti il tema, di fattori di debolezza o di forza.

### 3.2 Configurazioni spaziali dell'offerta commerciale urbana

Al fine di giungere ad una rappresentazione territoriale della struttura distributiva dell'offerta commerciale sono state individuate e classificate le morfologie di insediamento del commercio, vale a dire quegli ambiti in cui si concentrano diversi formati commerciali (esercizi di vicinato, MSV e GSV) formando configurazioni spaziali caratterizzati da tipi di insediamento e di offerta dotati di una struttura riconoscibile e consolidata.

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

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

(ii) **agglomerazione concentrata** - aggregati di strutture commerciali localizzate in prossimità dell'incrocio di infrastrutture di viabilità primaria nel centro urbano consolidato (centro storico e aree periurbane);

(iii) **localizzazione unitaria** – grandi strutture commerciali singole in aree periurbane.

Il Comune di Rovereto è caratterizzato dalla presenza dei seguenti tipi di configurazione spaziale (Tavola I – Rovereto: Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale): (i) due agglomerazioni lineari; (ii) due agglomerazioni concentrate; (iii) una localizzazione unitaria.

Nella tabella A sono riportati i caratteri delle cinque configurazioni spaziali, evidenziandone numero identificativo, tipo, localizzazione, il numero e la superficie di vendita totale delle strutture commerciali sia in termini di formato che di settore merceologico, e stato attuativo (un'agglomerazione è attiva quando è composta da struttura di vendita attive; un'agglomerazione è da completare quando è composta anche da strutture di vendita autorizzate e da realizzare).

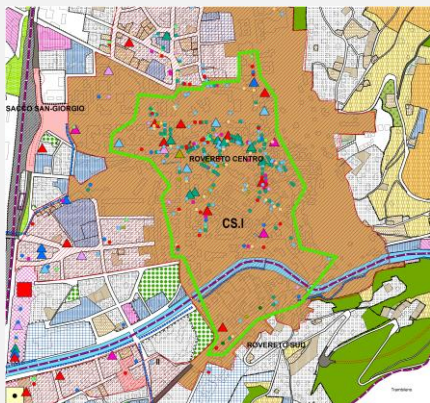
Tabella A Configurazioni spaziali di offerta commerciale nel Comune di Rovereto

| N      | Tipo                       | Comune   | Formato [num] |    |    | Formato [mq] |        |        | Settore [num] |          |       |             | Settore [mq] |          |        |             | Stato Attuativo |
|--------|----------------------------|----------|---------------|----|----|--------------|--------|--------|---------------|----------|-------|-------------|--------------|----------|--------|-------------|-----------------|
|        |                            |          | EV            | MS | GS | EV           | MS     | GS     | Alim          | Non alim | Misto | Da attivare | Alim         | Non alim | Misto  | Da attivare |                 |
| CS.I   | Agglomerazione concentrata | Rovereto | 257           | 30 |    | 13.244       | 10.737 |        | 34            | 220      | 33    |             | 768          | 17.984   | 5.229  |             | Attiva          |
| CS.II  | Agglomerazione lineare     | Rovereto | 18            | 17 | 2  | 1.472        | 6.849  | 6.408  | 2             | 28       | 7     |             | 44           | 5.827    | 8.858  |             | Attiva          |
| CS.III | Agglomerazione concentrata | Rovereto | 3             | 4  | 2  | 293          | 3.393  | 4.538  |               | 6        | 2     | 1           |              | 3.841    | 2.884  | 1.499       | Da completare   |
| CS.IV  | Localizzazione unitaria    | Rovereto |               |    | 1  |              |        | 3.293  |               |          | 1     |             |              |          | 3.293  |             | Attiva          |
| CS.V   | Agglomerazione lineare     | Rovereto | 3             | 4  | 1  | 182          | 2.255  | 13.944 |               | 7        | 1     |             |              | 2.437    | 13.944 |             | Attiva          |

Nella Tabella B viene riportata una descrizione delle configurazioni spaziali di insediamento commerciale nel Comune di Rovereto.

Tabella B Configurazioni spaziali dell'offerta commerciale a scala comunale

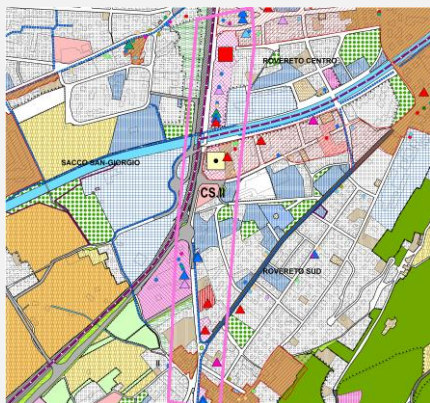
**Configurazione spaziale CS.I** (Tavola II)



La *configurazione spaziale CS.I* è un'agglomerazione concentrata urbana localizzata nel comune di Rovereto, situata entro il centro storico e all'interno delle circoscrizioni di Rovereto Centro e Rovereto Sud (zona Santa Maria).

Dal punto di vista dell'offerta commerciale (2013), l'agglomerazione è attiva ed è composta da trenta medie superfici di vendita, nove di tipo misto (4.047 mq) e ventuno di tipo non alimentare (6.690 mq), e da duecento cinquantasette esercizi di vicinato, trentaquattro di tipo alimentare (768 mq), ventiquattro di tipo misto (1.182 mq) e cento novantanove di tipo non alimentare (11.294 mq).

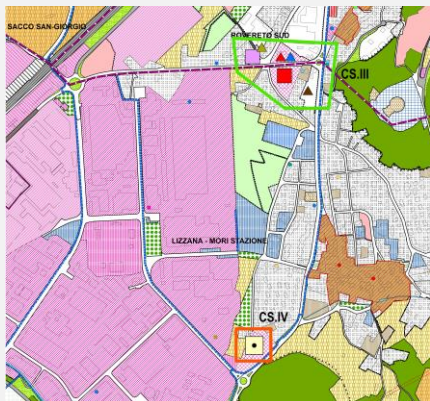
**Configurazione spaziale CS.II** (Tavola III)



La *configurazione spaziale CS.II* è un'agglomerazione lineare urbana localizzata nel comune di Rovereto e si sviluppa per circa un chilometro lungo la strada statale 12 (via dell'Abetone). L'agglomerazione è situata all'interno delle circoscrizioni Rovereto Centro e Rovereto Sud. La zona, che affianca il tratto nord della ferrovia Verona-Brennero, sarà prossima dal passaggio della nuova bretella "ai Fiori".

Dal punto di vista dell'offerta commerciale (2013), l'agglomerazione è attiva ed è composta da due grandi strutture di vendita di tipo misto (6.408 mq), da diciassette medie superfici di vendita, quattro di tipo misto (2.391 mq) e tredici di tipo non alimentare (4.458 mq) e da diciotto esercizi di vicinato, due tipo alimentare (44 mq), uno di tipo misto (59 mq) e quindici di tipo non alimentare (1.369 mq).

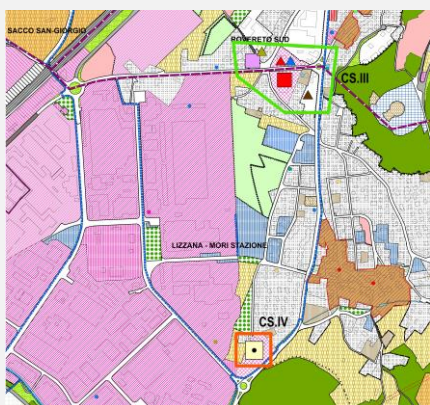
**Configurazione spaziale CS.III** (Tavola IV)



La *configurazione spaziale CS.III* un'agglomerazione concentrata urbana localizzata nel comune di Rovereto e si sviluppa all'intersezione tra via Benacense II, via del Garda e Corso Verona, nelle circoscrizioni di Rovereto Sud e Lizzana - Mori stazione.

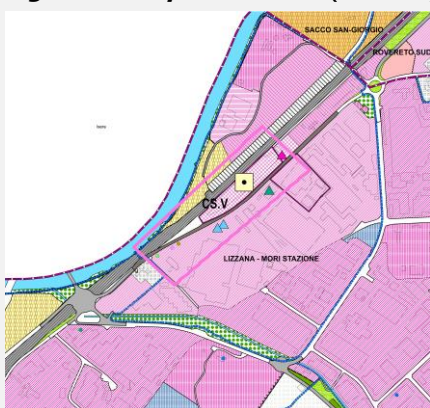
Dal punto di vista dell'offerta commerciale (2013), l'agglomerazione è da completare in quanto è presente una media struttura di vendita da attivare (1.499 mq). Sono inoltre presenti due grandi superfici di vendita, una strutture di tipo misto (1.850 mq) e una di tipo non alimentare (2.688 mq), tre medie strutture di vendita, una di tipo misto (1.034 mq) e due di tipo non alimentare (860 mq) e tre esercizi di vicinato di tipo non alimentare (293 mq).

#### **Configurazione spaziale CS.IV (Tavola IV)**



La *configurazione spaziale CS.IV* è situata in area periurbana nel comune di Rovereto (via del Lavoro) su una zona commerciale integrata D6. Dal punto di vista dell'offerta commerciale (2013), la localizzazione unitaria è attiva ed è composta da un centro commerciale misto (3.293 mq).

#### **Configurazione spaziale CS.V (Tavola V)**



La *configurazione spaziale CS.V* è un'agglomerazione lineare periurbana localizzata nel comune di Rovereto, si sviluppa per circa 560 metri lungo la strada statale 240 (via del Garda) e la ferrovia Verona-Brennero, nella circoscrizione Lizzana – Mori stazione. Dal punto di vista dell'offerta commerciale (2013), l'agglomerazione è attiva ed è composta da un centro commerciale (13.944 mq), da quattro medie superfici di vendita di tipo non alimentare (2.255 mq) e da tre esercizi di vicinato di tipo non alimentare (182 mq).



## PARTE II

### Analisi e valutazione delle potenzialità di sviluppo commerciale urbano

#### 4. Analisi delle potenzialità insediative per le GSV

##### 4.1. Lo scenario di riferimento per lo sviluppo commerciale urbano: valorizzazione del centro storico e riqualificazione delle aree periurbane

Il Comune di Rovereto vanta, rispetto ai territori della Comunità di Valle (CV) della Vallagarina (Cfr. **Rapporto finale di ricerca Comunità della Vallagarina**, 17 novembre 2014), un'ottima consistenza e densità commerciale (indicatori A.01, A.03), ad indicare un'offerta che, nonostante le recenti dinamiche negative (circa 4.700 mq di commercio persi tra il 2005 e il 2013, indicatore A.08), emerge nel contesto della CV come completa, oltre che adeguata alle esigenze della popolazione residente. Anche il raffronto condotto tra il Comune di Rovereto e gli altri quattro Comuni della Provincia con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti (Trento, Pergine Valsugana, Arco, Riva del Garda) evidenzia la buona densità commerciale di Rovereto (vedi Tab. 1), soprattutto in relazione alla dotazione d'offerta di Medie e Grandi Strutture di Vendita (MSV e GSV).

Tabella 1\_La densità commerciale nei cinque Comuni più popolosi della PAT

| Comune            | Esercizi di vicinato<br>[mq] /<br>abitante | Medie strutture di<br>vendita [mq] /<br>abitante | Grandi strutture di<br>vendita e Centri<br>commerciali [mq] /<br>abitante | Totale rete distributiva<br>[mq] /<br>abitante |
|-------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Arco              | 0,50                                       | 1,71                                             | 0,72                                                                      | 2,93                                           |
| Pergine-Valsugana | 0,56                                       | 0,93                                             | 0,56                                                                      | 2,05                                           |
| Riva del Garda    | 1,11                                       | 1,31                                             | 0,00                                                                      | 2,42                                           |
| Rovereto          | 0,68                                       | 1,21                                             | 0,79                                                                      | 2,68                                           |
| Trento            | 0,63                                       | 0,87                                             | 0,55                                                                      | 2,05                                           |
| Media             | 0,70                                       | 1,21                                             | 0,52                                                                      | 2,43                                           |

L'analisi urbana della dinamica commerciale completa il quadro dell'offerta sopra tratteggiato, mettendo in luce gli ambiti che si caratterizzano per una spiccata specializzazione commerciale. In particolare, entro il Comune emergono le circoscrizioni di *Rovereto Centro* e di *Lizzana-Mori Stazione*, che si connotano per i valori più elevati, sia in termini di consistenza che di densità commerciale (Cfr. par. 3.1, indicatori A.01 e A.03).

All'interno della circoscrizione di *Rovereto Centro* ricade ampia parte del centro storico; qui è stata riconosciuta una configurazione spaziale dell'offerta commerciale: CS.I, agglomerazione concentrata (Cfr. par. 3.2 e Tav. IX).

La circoscrizione *Lizzana-Mori Stazione* comprende tre configurazioni spaziali dell'offerta commerciale: CS.III, agglomerazione concentrata; CS.IV localizzazione unitaria; CS.V agglomerazione lineare, quest'ultima, in particolare, si sviluppa lungo Via del Garda, asse periurbano ad alta accessibilità, attrattore di funzioni commerciali e produttive. (Cfr. par. 3.2 e Tavv. XI e XII).

Una ulteriore configurazione spaziale commerciale di tipo lineare si sviluppa lungo Via dell'Abetone, tra *Rovereto Centro* e *Rovereto Sud*. Quest'ultima circoscrizione, dove ricade una ridotta porzione del centro

storico, si connota anch'essa per una buona consistenza e densità commerciale, per quanto si registrino valori inferiori rispetto alle due circoscrizioni, sopra riportate, di *Rovereto Centro* e di *Lizzana-Mori Stazione*.

Entro tale contesto urbano, dove non si registra una specifica carenza di strutture commerciali, ma che può anzi dirsi, come prima ricordato, completa e fortemente specializzata<sup>6</sup>, lo scenario prospettato per lo sviluppo commerciale urbano non prefigura un aumento diffuso di GSV, quanto due principali e complementari linee di azione urbanistica commerciale che riguardano:

- i. la valorizzazione della varia e consistente offerta commerciale esistente all'interno del centro storico (peraltro ulteriormente potenziata dalla GSV in corso di realizzazione all'interno dell'area ex Stazione autocorriere), attraverso: (i) la promozione di un modello d'offerta integrato ad altri settori produttivi (turismo in primis); (ii) il miglioramento dell'attrattività commerciale del centro storico nel contesto territoriale e urbano (si vedano in proposito le "linee di indirizzo per la valorizzazione del sistema commerciale nei centri urbani consolidati" individuate nel **Rapporto finale di ricerca Comunità della Vallagarina**, cap. 5);
- ii. la riqualificazione, ed eventuale potenziamento, dell'offerta presente negli ambiti urbani esterni al centro storico e in particolare nelle zone periurbane, progettando un'offerta commerciale complementare e in sinergica con quella del centro storico.

#### *4.2 Verifica della conformità delle aree potenziali rispetto alle vocazioni commerciali urbane e ai criteri normativi provinciali*

A partire da tale prospettiva di scenario urbanistico commerciale, sono state analizzate le aree situate entro il Comune di Rovereto che potrebbero diventare potenziali zone di localizzazione di GSV, secondo la normativa di uso del suolo vigente. L'analisi è stata condotta al fine di verificare quali di queste potrebbero concorrere nel modo più adeguato alla realizzazione dello scenario sopra delineato.

Anzitutto sono state prese in considerazione le aree interessate da Piani di Lottizzazione approvati<sup>7</sup>, per individuare eventuali progettualità già in atto contemplanti l'insediamento di GSV. Rispetto a questo tipo di aree, emerge l'area Merloni Nord in quanto già oggetto di convenzione, anche se la realizzazione è subordinata all'approvazione di una variante. A tal proposito, si ritiene opportuno segnalare che, trattandosi di quota di commercio consistente (max 23.150 mq SUL), l'amministrazione comunale dovrà considerare con attenzione specializzazione e modello di offerta da insediare, in quanto l'area Merloni Nord, per la sua prossimità al centro storico potrebbe giocare un ruolo di potenziale competizione con l'offerta qui presente e in particolare con la nuova GSV in corso di realizzazione entro l'area della ex Stazione autocorriere.

---

<sup>6</sup> Emerge in particolare il buon livello di specializzazione dell'offerta situata nelle Circoscrizioni di Trento Centro e Trento Nord, sia in termini di bassa incidenza del settore misto (Cfr. par. 3.1, indicatore A.06), sia in termini di alta incidenza del settore non alimentare (indicatore A.07); anche le Circoscrizioni di Sacco San Giorgio e Marco fanno registrare buoni livelli di specializzazione. Rovereto Sud, Lizzana-Mori Stazione e Noriglio sono invece connotate da una più bassa specializzazione d'offerta commerciale.

<sup>7</sup> La Delibera della GP 1339/2013, art. 10, definisce una norma transitoria per i tutti i procedimenti in corso connessi all'insediamento di esercizi commerciali, ivi compresi quelli relativi ai piani attuativi, già presentati prima della pubblicazione della Delibera ("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", Delibera della GP 1339/2013, art. 10).

Sono state poi considerate le aree classificate dall'attuale PRG<sup>8</sup> come Zone Commerciali Integrate (ZCI), ossia le aree di potenziale localizzazione di consistenti quote di attività commerciale di tutte le tipologie di formato – aree D6 (vedi Tavv. 13, 14, 15).

Rispetto alle venti ZCI attualmente presenti entro il Comune di Rovereto, è stata condotta un'analisi ai fini di individuare quelle maggiormente adatte ad ospitare GSV. Si è pertanto proceduto ad analizzarne anzitutto la superficie territoriale, individuandone la **capacità insediativa** commerciale sulla base dei parametri edilizi per le GSV definiti dalla Del. GP 1339/2013 (art. 6.2, punto a)<sup>9</sup>.

Le aree così selezionate sono state anche verificate con riferimento alla loro **localizzazione rispetto alle configurazione spaziali del commercio**, al fine di individuare quelle situate entro o prossimità delle stesse. La logica di tale operazione di selezione risponde all'obiettivo di sviluppo urbanistico commerciale che intende prefigurare le localizzazioni di GSV in aree che non risultino isolate rispetto al sistema d'offerta commerciale urbano, ma che vadano a rafforzare, anche diversificandoli, sistemi di offerta già presenti sul territorio, instaurando con essi proficue relazioni sinergiche.

L'analisi congiunta della capacità insediativa delle aree e della loro localizzazione rispetto alle configurazioni spaziali del commercio ha consentito di selezionare, rispetto alle venti ZCI esistenti, sette aree potenzialmente adatte ad ospitare GSV (evidenziate in rosso nella Tab. 2).

Tabella 2\_Analisi comparativa Zone commerciali integrate

| Zone commerciali integrate (D6) | Sup. [mq]     | Localizzazione entro o in prossimità delle configurazioni spaziali del commercio | Formato [num] |          |          | Formato [mq] |              |               | Presenza di centri impropri |
|---------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|----------|--------------|--------------|---------------|-----------------------------|
|                                 |               |                                                                                  | EV            | MSV      | GSV/CC   | EV           | MSV          | GSV/CC        |                             |
| 1                               | 4.018         | NO                                                                               |               | 3        |          |              | 1.370        |               |                             |
| 2                               | 9.405         | NO                                                                               |               | 1        |          |              | 565          |               |                             |
| 3                               | 6.336         | NO                                                                               | 2             |          |          | 92           |              |               |                             |
| 4                               | 2.335         | NO                                                                               | 2             |          |          | 195          |              |               |                             |
| 5                               | 11.814        | NO                                                                               | 2             | 3        |          | 82           | 1.283        |               | X                           |
| 6                               | 418           | NO                                                                               |               |          |          |              |              |               |                             |
| <b>7</b>                        | <b>20.158</b> | <b>Sì</b>                                                                        | <b>6</b>      | <b>4</b> | <b>1</b> | <b>605</b>   | <b>1.336</b> | <b>3.014</b>  | <b>X</b>                    |
| <b>8</b>                        | <b>6.529</b>  | <b>Sì</b>                                                                        |               |          | <b>1</b> |              |              | <b>3.394</b>  |                             |
| 9                               | 891           | Sì                                                                               |               | 2        |          |              | 382          |               |                             |
| 10                              | 2.786         | Sì                                                                               |               | 1        |          |              | 689          |               |                             |
| 11                              | 1.416         | Sì                                                                               |               | 2        |          |              | 452          |               |                             |
| <b>12</b>                       | <b>4.525</b>  | <b>Sì</b>                                                                        |               | <b>2</b> |          |              | <b>1.276</b> |               |                             |
| <b>13</b>                       | <b>7.631</b>  | <b>Sì</b>                                                                        |               |          | <b>1</b> |              |              | <b>1.850</b>  |                             |
| <b>14</b>                       | <b>10.851</b> | <b>Sì</b>                                                                        |               |          |          |              |              |               |                             |
| <b>15</b>                       | <b>24.225</b> | <b>Sì</b>                                                                        |               | <b>1</b> | <b>1</b> |              | <b>202</b>   | <b>13.944</b> |                             |
| <b>16</b>                       | <b>10.731</b> | <b>Sì</b>                                                                        |               |          | <b>1</b> |              |              | <b>3.293</b>  |                             |
| 17                              | 3.017         | NO                                                                               |               | 2        |          |              | 891          |               |                             |
| 18                              | 914           | NO                                                                               |               |          |          |              |              |               |                             |
| 19                              | 10.585        | NO                                                                               | 2             | 3        |          | 161          | 2.358        |               |                             |
| 20                              | 1.026         | NO                                                                               |               | 1        |          |              | 1.020        |               |                             |

<sup>8</sup> "Zone prevalentemente destinate ad insediamenti per l'esercizio di attività commerciali al dettaglio (vicinato, medie e grandi). Sono ammesse anche ulteriori funzioni e attività quali terziario, esercizi pubblici, attività artigianali, ricettive, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona, servizi di interesse collettivo e attività di commercio all'ingrosso" (D6, art. 72).

<sup>9</sup> "(...) il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 40 per cento" (Del. GP 1339/2013, art. 6.2, punto a).

Si rileva che tutte le aree così individuate sono già sede di strutture di vendita al dettaglio, MSV e/o GSV, dunque considerabili come sature (passibili al massimo di ampliamenti così come previsto dalla Del. GP 1339/2013, art. 6.6), in particolare quelle in cui ricadono i tre centri commerciali (zona 15, Millennium Center; zona 16, Rover Center; zona 8: Leno Center).

Fanno parziale eccezione le seguenti:

- i. *area 12*, dove è localizzata solo una MSV. Va rilevato che la collocazione di una GSV in questa zona, generando un conseguente aumento del traffico carraio in loco, entrerebbe in contraddizione con la prospettiva di sgravio e fluidificazione del traffico prevista lungo il tratto di via del Garda dalla rotonda di Viale dell'Industria alla rotonda di C.so Verona e lungo Via Abetone (località Lizzana) in vista dell'imminente realizzazione della Bretella ai Fiori (vedi seguito);
- ii. *area 14*, attuale sede di una struttura dedicata al commercio all'ingrosso: OrVeA Ingrosso.

Per quanto riguarda quest'ultima area, è stata presentata nel luglio 2014 formale richiesta all'amministrazione comunale per identificare l'area come zona di localizzazione di una GSV al dettaglio in sostituzione della struttura di vendita all'ingrosso attualmente insediata (4.000 mq di superficie di vendita). Le motivazioni della richiesta risiedono nella constatazione del deficit di produttività della struttura all'ingrosso connesso all'evoluzione del mercato e al panorama della competizione in atto, e nei conseguenti possibili rischi per i livelli di occupazione sino ad oggi garantiti.

#### *4.3 Riconoscimento di localizzazioni per l'insediamento di GSV*

La capacità insediativa dell'area OrVeA Ingrosso, la sua localizzazione in prossimità di una configurazione spaziale del commercio, oltre che la sua collocazione lungo l'asse di Via del Garda (ad ovest della rotonda di Viale dell'Industria) ne mettono in luce le potenzialità di "area periurbana" la cui riqualificazione commerciale andrebbe nella direzione di quella duplice linea di sviluppo urbanistico commerciale, sopra richiamata (valorizzazione del centro storico e riqualificazione delle aree periurbane). In questa prospettiva, l'area mostra condizioni di particolare interesse in vista della potenziale localizzazione di una GSV. L'asse di Via del Garda, localizzato entro la circoscrizione *Lizzana-Mori Stazione* (che, come si è visto – par. 4.1 – è connotata, assieme alla circoscrizione *Rovereto Centro*, dai più alti valori in termini di consistenza e densità commerciale), è infatti già sede di una elevata, e in costante crescita, concentrazione di strutture commerciali. Grazie soprattutto ai futuri sviluppi della viabilità (realizzazione della Bretella ai Fiori e della Bretella alla Mira) – che dovrebbero potenziare la già buona accessibilità dell'ambito di Via del Garda, contribuendo peraltro a "scaricare" dal traffico intercomunale i tradizionali assi di attraversamento urbani (tratto di Via del Garda dalla rotonda di Viale dell'Industria alla rotonda di C.so Verona, e Via dell'Abetone) – tale ambito si prefigura come potenziale area 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.

Per tali ragioni l'area può essere considerata come potenziale sede di una GSV. Pertanto si è proceduto ad una verifica finale di conformità rispetto ai **criteri per la localizzazione delle aree così come definiti dall'articolo 5.2 della Del. GP 1339/2013** (vedi Tab. 3).

Tale analisi consente di tenere conto di diversi criteri territoriali (come l'accessibilità, l'impatto della GSV in termini di consumo di suolo, le alterazione delle visuali paesaggistiche), che assumono rilevanza strategica per individuare una localizzazione che sia motore non solo per la qualificazione del settore commerciale, ma anche per la riqualificazione urbana.

*Tabella 3\_Analisi della conformità dell'area OrVeA Ingrosso rispetto ai criteri di localizzazione delle GSV della Del. GP 1339/2013, art. 5.2*

| <b>Criteri Del. GP 1339/2013, art. 5.2</b>                                                      | <b>Punti di forza</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Punti di debolezza</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. Miglioramento competitività distribuzione commerciale (in particolare centri storici)</b> | L'area è situata in una zona periurbana (tra Via del Garda e Viale dell'Industria) non prossima al centro storico, rispetto al quale non entra in competizione in termini di bacino di utenza. La struttura attrarrà principalmente flussi carrai che transiteranno attraverso la futura Bretella ai Fiori e Bretella alla Mira.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>B. Utilizzo insediamenti esistenti – riduzione consumo di suolo</b>                          | L'area è già artificializzata, essendo presente un edificio commerciale, OrVeA Ingrosso (4.000 mq si superficie di vendita), da riutilizzare ai fini dell'insediamento di una GSV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>C. Mantenimento previsioni PRG aree destinate GSV</b>                                        | L'area è classificata dal PRG vigente come Zona commerciale integrata (D6). È pertanto prevalentemente destinata ad insediamenti per l'esercizio di attività commerciali al dettaglio: oltre a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, anche GSV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>D. Posizione defilata visuali panoramiche – coerenza con Carta paesaggio PUP</b>             | L'area non è situata in una zona interessate da visuali panoramiche di pregio. L'area è localizzata in un contesto urbano già profondamente artificializzato e si sviluppa in continuità con una zona produttiva di interesse locale, D2, a sud-ovest, e con una zona produttiva di interesse provinciale, D1, a nord-est oltre Viale dell'Industria; oltre Via del Garda si sviluppano zone del settore secondario e terziario, D5, e ulteriori zone commerciali integrate, D6..La posizione di una GSV in quest'area non interferirebbe peraltro con i fronti di pregio così come definiti dal PUP e più in generale con i contenuti della Carta del Paesaggio (PUP). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>E. Tutela inquinanti, sicurezza del territorio, igiene</b>                                   | L'area non è situata in una zona di rischio idrogeologico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Il comune di Rovereto presenta già, nel suo complesso e con riferimento ai territori della Comunità di Valle (vedi Rapporto finale di ricerca Comunità della Vallagarina), un tasso di emissione annua di macroinquinanti da traffico stradale (NOx, PM10, COV, CO) elevato (il più elevato entro la CV, indicatore D.07); l'inserimento di una GSV, peraltro lungo una strada che si prefigura come via ad alto scorrimento, comporterà – pur in presenza di una buona rete ferroviaria e di trasporto pubblico – un inevitabile aumento del traffico carraio e dunque dell'emissione annua di macroinquinanti. |
| <b>F. Integrazione con servizi pubblici e altre attività economiche</b>                         | L'area di sviluppa in continuità con zone miste, produttive e altre zone commerciali integrate, dunque in un                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Non sono presenti nelle immediate vicinanze dell'area servizi pubblici (carenti in particolare le aree a verde pubblico).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                            | contesto caratterizzato da elevata multifunzionalità in termini di attività economiche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>G. Accessibilità (pedonale, ciclabile, ferro, gomma, trasporto pubblico)</b>                            | <p>L'area si connota per un'ottima accessibilità carraia, essendo attualmente accessibile tramite Autostrada A22 (svincolo Rovereto), SS240 e SS12. L'accessibilità carraia verrà ulteriormente migliorata grazie alla prossima realizzazione della Bretella ai Fiori e della Bretella alla Mira.</p> <p>Anche l'accessibilità via ferro è buona, grazie alla presenza della vicina stazione di Mori (concepito, nelle strategie a scala di CV, come futuro <i>hub</i> intermodale della Vallagarina).</p> <p>L'area è infine accessibile dal traffico pedonale tramite Via del Garda e tramite trasporto pubblico, grazie alla presenza nelle vicinanze delle linee autobus 1, 5, 6, 301, 305, 307, 310, 332 (collegamenti urbani e extraurbani).</p> | Per quanto riguarda il requisito dell'accessibilità ciclabile, l'area risulta accessibile solo attraverso la pista che attualmente percorre Viale dell'Industria (a condizione della realizzazione di idoneo raccordo), mentre non è accessibile lungo Via del Garda, dove la pista si presenta discontinua nel tratto che si sviluppa ad est della rotonda di Viale dell'Industria/Via del Garda, e addirittura assente nel tratto che si sviluppa ad ovest della stessa, in direzione di Mori Stazione. |
| <b>H. Facile infrastrutturazione dell'area (collegamento viabilità principale, parcheggi)<sup>10</sup></b> | L'area risulta facilmente collegabile alla viabilità principale e dotata di parcheggi (la struttura esistente è peraltro già dotata di parcheggi interrati).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

L'analisi di cui alla precedente tabella (Tab. 3) ha consentito di pervenire ad una valutazione sintetica della conformità dell'area OrVeA Ingrosso rispetto ai criteri di localizzazione delle GSV della Del. GP 1339/2013, art. 5.2 (vedi Tab. 4). La valutazione della conformità dell'area ai parametri della Delibera provinciale ha fatto emergere diversi aspetti di forza connessi alla localizzazione di una GSV entro l'area OrVeA Ingrosso, ma anche alcuni aspetti di debolezza che riguardano le *emissioni di inquinanti*, *l'integrazione con i servizi pubblici*, *l'accessibilità ciclabile*. Tali aspetti non costituiscono fattori di elevata criticità, ma è opportuno rilevarli, prospettando alcune azioni atte a contrastarli, nella citata prospettiva di una localizzazione di GSV che possa essere leva per azioni di riqualificazione urbana.

Si ritiene pertanto che – posto che vengano monitorate con attenzione le emissioni di inquinanti da traffico stradale generate dalla localizzazione della GSV e che vengano progettati, contestualmente alla nuova struttura commerciale, il completamento dell'accessibilità ciclabile e l'integrazione urbanistica tra l'area e i servizi pubblici urbani (vedi i successivi parr. 5.1 e 5.2) – l'area OrVeA Ingrosso sia adeguata alla localizzazione di una GSV al dettaglio.

<sup>10</sup> Si segnala che non può essere valutata in questa sede la qualità dell'accessibilità in termini di impatti della struttura su fattori come congestione del traffico e inquinamento acustico (come previsto dall'art. 5.2, punto h), non essendo a disposizione uno specifico studio di settore (indagine sulla rete viaria e caratteristiche dei flussi di traffico e di attraversamento del contesto urbano).

*Tabella 4\_ Valutazione della conformità dell'area OrVeA Ingrosso rispetto ai criteri di localizzazione delle GSV della Del. GP 1339/2013, art. 5.2*

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

## 5. Scenario per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana

In una prospettiva che interpreta il commercio non solo come attività economica, ma anche come potenziale leva per promuovere la riqualificazione urbana, è opportuno che l'eventuale realizzazione di una GSV nell'area sopra indicata (Via del Garda, p. ed. 1.104 C.C. Lizzana, attuale sede dell'OrVeA Ingrosso) si inserisca entro una complessiva azione urbanistica di riqualificazione dell'ambito urbano gravitante su di Via del Garda. Come detto, la zona di Via del Garda è assai vivace da un punto di vista dell'offerta commerciale, tuttavia la qualità urbana, in termini di qualità degli insediamenti, di presenza di servizi pubblici e di accessibilità ciclo-pedonale, è scarsa e connotata dai tratti tipici delle zone periurbane (in questo caso a prevalente destinazione commerciale e produttiva). L'inserimento di una nuova GSV in questo contesto dovrebbe pertanto proporsi come generatore per azioni di miglioramento della qualità urbanistica anche grazie all'apporto dei soggetti privati coinvolti, al fine di promuovere una incisiva azione di rigenerazione che guardi non solo al lotto su cui si insiederebbe la struttura commerciale, ma anche al più ampio contesto e alle potenziali relazioni che potrebbero innescarsi..

Di seguito vengono pertanto indicati alcuni indirizzi per la riqualificazione urbana dell'ambito di Via del Garda (Cfr. par. 5.1, Progetto d'Ambito) e viene anche segnalato, rispetto a tali indirizzi, il ruolo che la parte privata, ossia i proprietari di OrVeA Ingrosso, potrebbe giocare nel pervenire agli obiettivi di progetto.

I caratteri edilizio-dimensionali dell'area in oggetto, e in particolare la superficie coperta dal volume esistente, assai estesa, e la ridotta estensione del lotto rispetto all'edificio stesso, prefigurano infatti la possibilità che alcuni dei parametri edilizi individuati dalla Del. GP 1339/013 (art. 6.2) non possano trovare riscontro nel progetto della futura GSV, rendendosi necessario ricorrere all'art. 6.5 della Delibera. Tale

articolo prevede che, in caso di deroghe ai parametri quantitativi (così come definiti negli artt. 6.2 e 6.3), debba essere previsto un piano attuativo "finalizzato a definire gli interventi di riqualificazione urbanistica e le misure compensative a sostegno dell'interesse pubblico dell'iniziativa". Peraltro gli stessi proprietari, nel presentare richiesta per il riconoscimento di una GSV all'amministrazione comunale, si sono dichiarati disponibili ad adottare misure compensative, in relazione a eventuali deroghe a parametri edilizi. Tra tali misure compensative, oltre al depotenziamento dell'edificio situato in Loc. Porte Rosse (p. ed. 1.291 C.C. Lizzana) e attualmente ospitante il supermercato OrVeA 2000 (GSV di 1.850 mq di superficie di vendita, ricadente entro la configurazione spaziale del commercio CS.III, vedi par. 3.2 e Tav. XI) proposto dalla parte privata, si possono prefigurare interventi di carattere territoriale che vadano nella direzione degli obiettivi di riqualificazione dell'ambito sopra citati e compensino al contempo gli aspetti di media criticità sopra rilevati rispetto all'area OrVeA Ingrosso (vedi tabella 4).

### *5.1 Progetto d'Ambito Via del Garda: indirizzi di riqualificazione urbanistica*

Il tratto di Via del Garda su cui gravita la prevista nuova GSV (attuale OrVeA Ingrosso) – la quale si pone in posizione baricentrica tra l'inizio di Via del Garda (rotatoria intersecante C.so Verona) e la rotonda recentemente realizzata al di sotto della linea ferroviaria che interseca Via Fornaci e Via Caproni – costituisce un asse periurbano ad alta percorribilità (ancor più in previsione della realizzazione delle Bretelle ai Fiori e alla Mira per quanto riguarda il tratto delimitato ad est dalla rotonda di Viale dell'Industria), dunque attrattore delle principali attività economiche – terziarie e produttive – della città. Tale vocazione multifunzionale, da confermare, può essere tuttavia arricchita attraverso una visione non puramente "assiale" di Via del Garda, ma che si allarghi a considerare le aree contermini, ricercando opportune connessioni trasversali. Proprio entro le aree limitrofe a Via del Garda, e in particolare nelle aree agricole di pregio situate a nord della linea ferroviaria e nell'area produttiva e residenziale posta a sud-est di Via del Garda, si stanno infatti sviluppando alcuni progetti che promettono di influire positivamente sulla riqualificazione complessiva di questa porzione di città.

**Nell'area agricola di pregio posta a nord della ferrovia**, collegata a Via del Garda tramite sottopasso carraio e ciclo-pedonale, è in via di realizzazione un progetto di riqualificazione dell'area ludico sportiva della Foce del Leno (previsto un laghetto artificiale per la pesca sportiva, zone per il gioco bimbi, postazioni pic-nic e strutture di ristorazione), per il complessivo rilancio, quale meta di un turismo escursionistico sportivo locale e non, della zona di Rovereto compresa fra il corso del Leno, dell'Adige e la pista ciclabile provinciale. Entro tale area agricola di pregio, a conferma della qualità ambientale e rurale del contesto, è peraltro situata una sede distaccata della Fondazione Edmund Mach, specializzata in attività di ricerca applicata e sperimentazione a favore del settore agro-forestale e ambientale, e in particolare, nel caso della sede di Rovereto, a favore della produzione del vino biologico Navicello.

**Nell'area a sud-est di Via del Garda**, invece, è di prossima attuazione un progetto perequativo che prevede la realizzazione di un parco pubblico di circa 29.000 mq (Progetto Al Perer), attraversato da una pista ciclabile; si tratta di un'area verde la cui realizzazione risulta quanto mai opportuna in una zona della città ad oggi povera di verde pubblico.

L'area su cui insisterà la GSV e, più in generale, l'ambito di Via del Garda dovrebbe ricercare proficue relazioni sinergiche con tali progettualità in atto, sia in termini di fruibilità (piste ciclabili in primis), sia in termini, per quanto possibile, di continuità ecologica, per una complessiva riqualificazione dell'ambito urbano.

È inoltre cruciale, da un punto di vista prettamente commerciale, mantenere nell'ambito di Via del Garda una specializzazione di offerta complementare a quella del centro storico, e che pertanto proponga formati e

settori differenti ed adeguati a rispondere ad un bacino di utenza che, si è detto, grazie ai futuri progetti viabilistici, sarà anzitutto intercomunale.

Di seguito vengono evidenziati i principali temi progettuali per la riqualificazione dell'ambito di Via del Garda e per una coerente progettazione della GSV nell'area OrVeA Ingrosso (per una visualizzazione delle azioni progettuali proposte, si veda la Tav. 16)

### **Piste Ciclabili**

Occorre garantire una continuità fruitiva della pista ciclabile tra l'area agricola di pregio (progetto Foce del Leno), l'asse di Via del Garda e l'area produttiva (compreso il futuro Parco Al Perer), continuità ad oggi solo parziale. A tal fine non solo vanno mantenuti e valorizzati i tratti di pista ciclabile esistenti, ovviando alle discontinuità attualmente presenti e rilevate dallo stesso Piano Urbano della Mobilità (PUM), ma risulta anche opportuno realizzare i tratti mancanti, in particolare lungo Via del Garda e nelle aree di accesso al Parco Al Perer.

Il contributo della Proprietà dell'area OrVeA potrebbe concretizzarsi nella realizzazione del tratto di pista ciclabile lungo Via del Garda prospiciente l'attuale struttura Supermercato OrVeA 2000 e il tratto di connessione tra la futura GSV e la pista ciclabile che percorre Viale dell'Industria. In questo modo si ovvierebbe anche alla scarsa accessibilità ciclabile del lotto sopra rilevata, oltre che alla scarsa integrazione tra l'area e i servizi pubblici presenti in loco (vedi tabella 4).

Potrebbe essere inoltre previsto un contributo privato per: (i) l'allestimento di un punto di bike sharing lungo Viale dell'Industria, in prossimità dell'Area OrVeA Ingrosso; e (ii) la trattazione e risoluzione dei punti di discontinuità della pista ciclabile oggi rilevati dallo stesso PUM all'interno dell'area produttiva (in corrispondenza degli incroci tra Viale dell'Industria, Via Marconi, Via Fermi); qui, interventi di segnaletica orizzontale e di sistemazione di eventuali aiuole e spartitraffico consentirebbero di ovviare a una discontinuità critica.

### **Aree verdi**

L'area produttiva situata a sud di Via del Garda è particolarmente povera di spazi a verde pubblico. Al di là del previsto Parco pubblico Al Perer, si rilevano solo un'area, piuttosto ridotta, contermina il lotto dell'OrVeA Ingrosso e un'area attrezzata situata in corrispondenza dell'incrocio tra Via Marconi e Via Fermi. Oltre ad auspicabili accordi privato-pubblico per la destinazione a verde di alcune aree libere situate entro l'area produttiva, di proprietà privata, che potrebbero costituire preziosi tasselli per la costruzione di una infrastruttura verde entro la zona produttiva, è comunque opportuno mantenere e valorizzare le poche aree a verdi già presenti.

Il contributo della Proprietà dell'area OrVeA a tal fine potrebbe concretizzarsi nell'attività di manutenzione dell'area a verde pubblico contermina il lotto e prospiciente la rotonda di Viale dell'Industria.

### **Specializzazione di offerta**

Nell'ottica della duplice linea di sviluppo dello scenario commerciale urbano delineato, tutto l'ambito commerciale di Via del Garda (in particolare nel tratto delimitato ad est da Viale dell'Industria) dovrebbe profilarsi come proficuamente diversificato e dunque complementare rispetto a quello del centro storico.

Per quanto riguarda nello specifico la futura GSV questa potrebbe indirizzarsi verso il settore misto (adatto a raccogliere i flussi di carattere intercomunale, e diversificato rispetto ad un'offerta essenzialmente non alimentare del centro storico), entro cui si prefigurano un comparto alimentare improntato alla promozione e vendita dei prodotti agricoli locali. Vista la presenza diffusa entro la Vallagarina e il Comune di Rovereto di aree agricole di pregio e la prossimità rispetto alla futura GSV della Fondazione Mach, si potrebbe in tal

senso profilare la creazione di un **Biodistretto**, “vetrina” dei prodotti agricoli del territorio. A tale fine occorre promuovere all’interno della struttura la vendita di prodotti locali (ad esempio tramite contratti in commissionaria), proponendola come luogo di aggregazione dei produttori agricoli presenti nella Comunità di Valle. Tale modello di offerta potrà cercare opportune relazione di complementarietà e sinergia con il progetto previsto nel centro storico di Rovereto (ex Stazione autocorriere), dove è prevista, tra l’altro, la creazione di un polo commerciale dedicato al *food* (“Piazza del Gusto”).

Entro tale prospettiva, il contributo della Proprietà dell’area OrVeA potrà consistere nella promozione di una effettiva azione di coordinamento dei produttori agricoli locali e nella realizzazione di un progetto architettonico della struttura che possa rispondere alle esigenze aggregative dei produttori, prevedendo spazi interni adeguatamente ampi e flessibili.

### *5.2 Progetto Norma Area OrVeA: condizioni per la trasformabilità*

In coerenza con quanto sopra esposto in merito alla valutazione della conformità dell’area OrVeA Ingrosso rispetto ai criteri di localizzazione delle GSV della Del. GP 1339/2013 (par. 4.3), e in merito al Progetto d’Ambito (par. 5.1), vengono di seguito specificate le condizioni per la trasformabilità dell’area. Tali condizioni, da realizzarsi nell’ambito di un accordo pubblico-privato, dovranno accompagnare l’elaborazione del progetto della GSV a fine di rendere la nuova localizzazione rispondente ai criteri di qualità introdotti dalla programmazione provinciale sul commercio e dovranno anche supportare il nuovo corso delle politiche urbanistiche comunali e, nello specifico, la riqualificazione dell’asse di Via del Garda in un’ottica di sostenibilità ambientale (vedi par. 5.1).

#### **Piste Ciclabili**

- Realizzazione del tratto di pista ciclabile lungo Via del Garda prospiciente l’attuale struttura Supermercato OrVeA 2000 e del tratto di connessione tra la futura GSV e la pista ciclabile che percorre Viale dell’Industria.
- Allestimento di un punto di bike sharing lungo Viale dell’Industria, in prossimità dell’Area OrVeA Ingrosso.
- Trattazione e risoluzione dei punti di discontinuità della pista ciclabile oggi rilevati dal PUM all’interno dell’area produttiva (con particolare riferimento a quelli situati in corrispondenza degli incroci tra Viale dell’Industria, Via Marconi, Via Fermi).

#### **Aree verdi**

- Manutenzione dell’area a verde pubblico contermina il lotto e prospiciente la rotonda di Viale dell’Industria, potenziale tassello per la costruzione di una infrastruttura verde entro la zona produttiva.

#### **Specializzazione di offerta**

- Definizione di un’offerta mista entro cui si prefigurano un comparto alimentare improntato alla promozione e vendita dei prodotti agricoli locali (Biodistretto), attraverso: (i) la predisposizione di contratti in commissionaria per la vendita dei prodotti, (ii) l’implementazione di un’azione di coordinamento dei produttori agricoli locali, promuovendo la struttura come luogo di aggregazione, (iii) la realizzazione di un progetto architettonico della struttura che possa rispondere alle esigenze aggregative dei produttori, prevedendo spazi interni adeguatamente ampi e flessibili.

### **Emissioni inquinanti**

- Monitoraggio sistematico dell'emissione di inquinanti da traffico stradale (NOx, PM10, COV, CO) indotta dall'inserimento della GSV.

### **Risparmio energetico e fonti rinnovabili**

- Previsione di una struttura connotata almeno da una classe energetica "B" e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (art. 6.2, Del. GP 1339/2013).

*Fig. 1\_ OrVeA Ingrosso*



### **Qualità architettonica**

- Riqualificazione dell'involucro della struttura attualmente presente (OrVeA Ingrosso), ricercando soluzioni tipologiche e formali adeguate e migliorative dell'edificio esistente e del contesto urbano, attualmente di scarsa qualità.

La struttura deve inoltre rispondere, prevedendo opportune deroghe solo ove reso necessario dai limiti imposti dal riutilizzo di una struttura esistente (art. 6.5, Del. GP 1339/2013), ai parametri edilizi e urbanistici riportati nella Del. GP 1339/2013 e in particolare negli artt. 6.2, 6.3, 6.4.