

PROVINCIA DI TRENTO
COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Piano stralcio del settore commerciale *Piano territoriale di Comunità* **VARIANTE 2023**

Rovereto, febbraio 2024



Relazione

GRUPPO DI LAVORO:

arch. *Andrea Piccioni*

geom. Stefano Marcolini

Il piano stralcio del PTC in tema di commercio (2015) ha puntato sulla qualità degli insediamenti (GSV) e su una selezione di aree che contemplasse aspetti ambientali, paesaggistici, socio-economici, di tutela del territorio e armonico inserimento nel sistema ambientale locale; la localizzazione delle grandi strutture di vendita con superfici maggiori ai 10.000 mq rimane, invece, in capo alla Provincia.

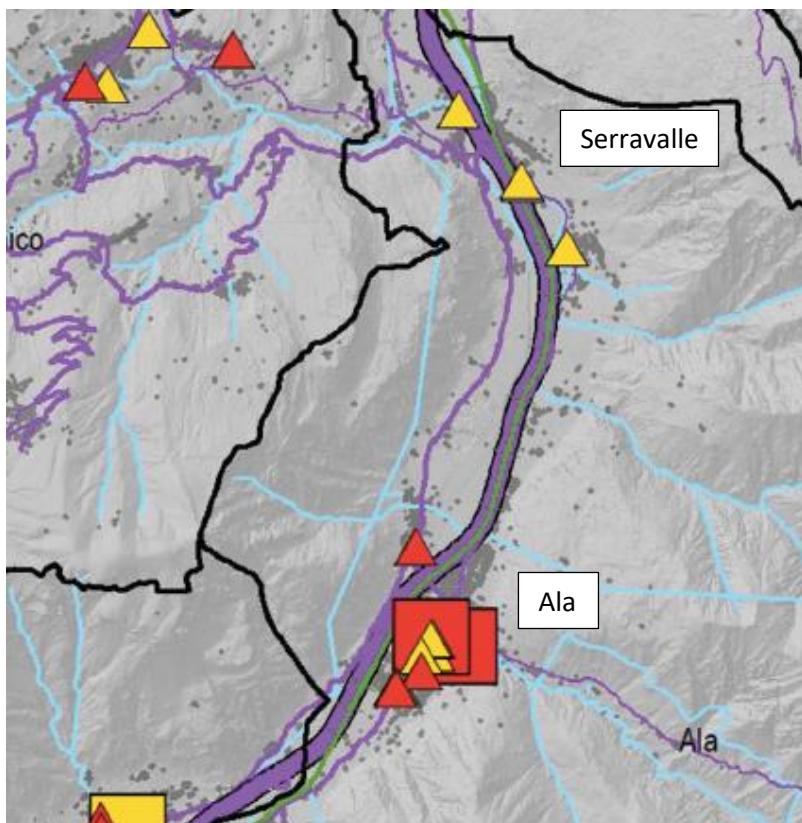
L'attuale consistenza delle strutture commerciali in territorio lagarino è così suddivisa: tre centri commerciali localizzati tra Besenello e Volano, due grandi strutture di vendita (GSV) pianificate nei comuni di Villa Lagarina e Mori, due GSV esistenti a Mori, due GSV esistenti ad Avio e due GSV esistenti ad Ala, alle quali si sono aggiunte quelle localizzate dal Piano stralcio del settore commerciale del PTC (2015) nei comuni di Avio e di Ala (Serravalle).

Nel processo di pianificazione strategica del settore commerciale riveste inoltre un ruolo centrale il Comune di Rovereto al quale la norma urbanistica provinciale attribuisce, attraverso il Piano regolatore comunale e sulla base di specifici indirizzi e criteri contenuti nell'accordo-quadro di programma, la competenza in materia di commercio che nel corso degli anni è stata declinata all'interno di una specifica variante di adeguamento del PRG nonché nella redigenda variante 2023 finalizzata all'individuazione di una ulteriore GSV in via del Garda.

La Comunità, attraverso il Piano territoriale e d'intesa con i comuni, ha il compito di localizzare le grandi strutture di vendita (fino a 10.000 mq.) che possono incidere in termini di traffico, inquinamento e impatti su ambiente e paesaggio, su territori più ampi rispetto a quelli comunali; per tali strutture di vendita non vi sono soglie dimensionali o contingenti precostituiti.

Il PTC del settore commerciale ha tenuto conto dello studio tematico per la **Valutazione Integrata Territoriale (VIT)** finalizzato alla costruzione di scenari territoriali del commercio articolati sulle diverse Comunità commissionato nel 2010 dalla Provincia al Politecnico di Torino.

Gli scenari delineati dallo studio derivano dalla valutazione dei fattori territoriali che determinano l'indice di attrattività della Struttura distributiva dell'offerta commerciale (Consistenza commerciale, incidenza degli addetti del settore commerciale, dinamica della consistenza commerciale, densità commerciale, etc.). L'area per GSV di Serravalle (comune di Ala) oggetto della presente variante al PTC non rientrava tra i siti individuati dallo studio VIT; in prima formulazione, infatti, il VIT individuava due grandi strutture di vendita nel centro di Ala (quadrati rossi) mentre per la frazione di Serravalle indicava una media struttura di vendita (triangolo giallo).



Estratto cartografia VIT

La previsione della GSV a Serravalle (azione 1.e) fu, infatti, inserita nella *Tabella 1_strategie, obiettivi ed azioni per la Vallagarina* dello studio VIT solo in un successivo momento a seguito delle risultanze degli incontri territoriali nei quali, l'amministrazione comunale, ne auspicava il completamento edilizio e la rifunzionalizzazione complessiva posto che, nonostante le diverse varianti urbanistiche relative all'ambito, non vi è mai stata una concreta attuazione.

La previsione è stata quindi inserita nel VIT e travasata nel piano stralcio del PTC in tema di commercio nonostante le analisi territoriali dello studio VIT evidenziassero una scarsa propensione del contesto territoriale di Serravalle ad accogliere una GSV.

Azione 1.d

Realizzazione di grandi strutture di vendita:

- i. Comune di Avio, la realizzazione di una grande struttura di vendita localizzata lungo la strada provinciale 90, via del Lavoro, dove è presente un edificio in cui è già insediata una media struttura di tipo alimentare (511 mq) e in cui risulta essere libera una superficie di vendita di circa 1.456 mq al piano terra e 1.871 mq al primo piano. L'area è dotata di buone condizioni di accessibilità di tipo veicolare. Inoltre, si potrebbe ipotizzare il progetto di un percorso ciclo-pedonale che colleghi la struttura di vendita al centro storico del Comune di Avio e alla rete ciclabile esistente (vedi Tavola 4 del Piano della Mobilità Sostenibile della Vallagarina, 2014). Dal punto di vista dell'offerta commerciale, la localizzazione di una grande struttura permetterebbe il rafforzamento del sistema commerciale della Bassa Vallagarina, frenando così l'evasione commerciale verso il Veneto, e in particolare del Comune di Avio caratterizzato da una bassa consistenza commerciale, da una dinamica commerciale negativa e da dinamiche in crescita sia in termini di popolazione residente che di flussi turistici. A tal fine, è quindi auspicabile l'insediamento di un'offerta non solo mista ma anche specializzata e orientata alla commercializzazione delle produzioni locali della Vallagarina, del distretto biologico della valle di Gresta e dell'Altopiano di Brentonico e più in generale dell'intero territorio provinciale. Considerata la localizzazione territoriale, la GSV potrebbe connotarsi come porta e "vetrina" del Trentino, in particolare rispetto ai flussi di visitatori provenienti dai territori extra provinciali, svolgendo così una funzione di promozione commerciale e turistica.
- Azione 1.e**
- i. Comune di Ala, la realizzazione di una grande struttura di vendita localizzata lungo la strada provinciale 12 all'interno di un lotto dove è presente lo scheletro di un edificio con destinazione commerciale-alberghiera e direzionale. L'area è dotata di buone condizioni di accessibilità di tipo veicolare. Inoltre, si potrebbe ipotizzare il progetto di un percorso pedonale che colleghi la struttura di vendita alle altre attività commerciali. Dal punto di vista dell'offerta commerciale, la localizzazione di una grande struttura permetterebbe il rafforzamento del sistema commerciale della Bassa Vallagarina, frenando così l'evasione commerciale verso il Veneto. A tal fine è auspicabile l'insediamento di un'offerta non solo mista ma anche specializzata e orientata alla commercializzazione delle produzioni locali della Vallagarina, del distretto biologico della valle di Gresta e dell'Altopiano di Brentonico e più in generale dell'intero territorio provinciale. Considerata la localizzazione territoriale, la GSV potrebbe connotarsi come porta e "vetrina" del Trentino, in particolare rispetto ai flussi di visitatori provenienti dai territori extra provinciali, svolgendo così una funzione di promozione commerciale e turistica.

Lo studio VIT evidenzia come l'alta consistenza commerciale e la relativa dinamica positiva rappresentino importanti fattori di **opportunità** per il sistema commerciale della Comunità di Valle, la cui solidità è anche confermata dalla stabilità del numero degli addetti nel settore commerciale, dalla buona integrazione commerciale, dalla alta varietà di formato, dalla elevata specializzazione commerciale nonché dall'alto indice di scelta commerciale.

Può rappresentare un altro punto di forza la buona progettualità locale in termini di iniziative intraprese nell'ultimo periodo dai comuni per la valorizzazione dei luoghi storici del commercio (centri storici).

Diversamente, costituiscono **fattori di debolezza** del sistema dell'offerta commerciale locale, lo scarso peso assunto dagli addetti al settore commerciale entro il sistema economico – occupazionale complessivo, oltre che la bassa densità e l'alto indice di evasione commerciale. Si tratta, tuttavia, di fattori perlopiù riconducibili a caratteri "costituzionali" (socio-economici e territoriali) dovuti in particolare all'elevato peso assunto dal settore industriale e dei servizi, dall'alta densità di popolazione, oltre che dall'elevata densità infrastrutturale e dalla prossimità geografica della Comunità a Lombardia e Veneto.

Gli scenari emergenti individuati dalla Valutazione Integrata Ambientale

All'interno del quadro provinciale la VIT si prefigurano tre scenari che, nella rappresentazione di una situazione *tendenziale e prospettica* di sviluppo territoriale e paesaggistico, promuovono una

programmazione commerciale favorendo l'integrazione delle grandi localizzazioni quali componenti dell'attrattività del territorio.

Scenario 1 Commercio - Progettare il sistema territoriale del commercio (linea strategica PUP: integrazione - criteri: accessibilità territoriale, integrazione funzionale, struttura distributiva e assetto insediativo relativi alla qualità dell'offerta e dell'organizzazione spaziale degli insediamenti commerciali);

Scenario 2 Marketing- Progettare l'integrazione Commercio/Turismo/territorio (linee strategiche PUP: integrazione, competitività e sostenibilità – criteri: oltre a quelli dello scenario 1 assumono importanza gli indicatori del tema turismo);

Scenario 3 Paesaggio - Valorizzare l'identità paesaggistica del sistema territoriale (linee strategiche PUP: integrazione, competitività, sostenibilità e identità – criteri: oltre a quelli degli scenari precedenti si punterà alla valorizzazione dell'identità culturale).

Sulla base, poi, di un successivo approfondimento, che assume come criterio discriminante il valore *dell'attrattività*, lo studio VIT ha attribuito ad ogni Comunità di Valle uno scenario *dominante* (quadro di sviluppo trainante in base ai rischi/opportunità) ed uno scenario *prospettico* (potenziale orizzonte futuro). Entrambi richiedono investimenti e azioni strategiche mirate di programmazione e pianificazione locale.

Lo scenario **dominante** indicato per la Vallagarina è lo “**Scenario 1 Commercio**” finalizzato al completamento e all'integrazione del sistema offerta (azioni strategiche: offerta ad alta specializzazione in aree urbane dismesse tenendo conto di strutture già autorizzate). Lo scenario **prospettico** è lo “*Scenario 3 Paesaggio*”, volto a preservare e valorizzare il contesto (azioni strategiche: messa in rete di risorse culturali e naturali, integrazione commercio-turismo, completare l'offerta tenendo conto delle strutture già autorizzate, offerta complementare Trento-Rovereto, potenziamento circuito ciclistico asta Val d'Adige, potenziamento turismo escursionistico e rurale, incremento dotazione ricettiva, limitazione al consumo del suolo in aree agricole di pregio, limitazione emissioni da traffico veicolare).

Nel mese di novembre 2014 il Politecnico di Torino ha inviato il Rapporto finale di ricerca, con le relative elaborazioni cartografiche, nell'ambito del progetto “*Applicazione dei criteri della metodologia di valutazione integrata territoriale nei comuni della Comunità del Trentino – Seconda fase*”, che relativamente alla Comunità della Vallagarina riporta:

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. 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.

In particolare, la metodologia di Vit 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.

Il comune di Ala, in virtù del numero delle strutture commerciali esistenti presenta una *Alta consistenza commerciale*, tale dato non appare in linea con quello relativo alla *Vocazione territoriale* posto che, la VIT, associa al comune una *Bassa vocazione territoriale*.

Oltre alla GSV di Avio, contemplata nel sopra richiamato studio tematico (VIT), il Piano stralcio del PTC in tema di commercio (2015) aveva quindi localizzato la Grande Struttura di Vendita di Ala (Serravalle) non tanto sulla base di una effettiva potenzialità espressa dall'ambito territoriale ma, piuttosto, a seguito dalla volontà dell'allora amministrazione comunale di assegnare concrete potenzialità di utilizzo ad un ambito urbano non concluso che non riusciva a trovare attivazione.

Ai sensi dell'art. 36 della L.P.15/2015, il PRG del Comune di Rovereto definisce i contenuti previsti dall'articolo 23, relativi alle *aree da destinare, anche con integrazione di funzioni diverse, all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, quali centri di attrazione di livello sovracomunale, e delle aree per il commercio all'ingrosso*.

Nel corso del 2023 il comune di Rovereto ha commissionato al Politecnico di Torino l'aggiornamento dello studio VIT (2014) al fine di rendere attuale il quadro conoscitivo delle dinamiche territoriali (comunali) in tema di commercio. Sulla scorta delle prescrizioni provinciali contenute nel Verbale della Conferenza di Servizi Istruttoria di data 6 febbraio 2024 pervenuto con nota nostro prot. C10/RFC10-0004160 dd. 16/02/2024, il documento di autovalutazione è stato integrato con i riferimenti a tale studio tematico e con un più approfondito ed allargato riferimento al quadro pianificatorio e realizzativo delle strutture commerciali lagarine.

OBIETTIVI DELLA PRESENTE VARIANTE

Nel 2015, la localizzazione della grande struttura di vendita (di tipo misto) all'interno dell'area commerciale di Serravalle trovava giustificazione nella particolare posizione dell'area, posta in fregio alla SS 12, nonché nella sua favorevole collocazione, infatti, trovandosi nella parte meridionale della Vallagarina, poteva rappresentare una sorta di “porta-vetrina” non solo della Comunità lagarina, ma di tutto il Trentino, ed occasione per promuovere i prodotti tipici (es. prodotti biologici della val di Gresta, vini, etc.).

Nonostante la previsione del PTC 2015, l'operazione di insediare una GSV non ha però suscitato l'interesse degli investitori e l'area, con il relativo scheletro edilizio, versano ancora in uno stato di abbandono.

Nel 2023 il proprietario del compendio immobiliare ha presentato al comune di Ala istanza di parere preventivo finalizzata all'attivazione della procedura di deroga al fine di trasferirvi ed ampliare un'attività produttiva di materiali tecnologici (filtri per l'industria navale ed aerospaziale) con i relativi spazi amministrativi e di ricerca già operante ad Ala; tale destinazione produttiva contrasta, infatti, con la destinazione di zona dello strumento urbanistico comunale (commerciale).

Poiché il contrasto urbanistico si concretizza anche rispetto alla previsione del piano di area vasta in tema di commercio (PTC), con nota prot. 10075-PROT-08/05/2023-A, il comune di Ala ha presentato alla Comunità della Vallagarina richiesta di variante al Piano Territoriale della Comunità – Piano stralcio del settore commerciale - relativamente alla previsione che ammette l'insediamento di una Grande superficie vendita a Serravalle.

Nella nota l'amministrazione comunale propone sostanzialmente di espungere dal PTC la previsione della Grande Struttura di Vendita (GSV) o, in alternativa, di introdurre nell'articolato normativo la possibilità, oggi non contemplata, di attivare la procedura di deroga urbanistica tenuto conto che la natura dell'intervento richiesto dal privato (complessi industriali) rientra tra le opere di interesse pubblico che possono beneficiare di tale strumento (allegato C al Regolamento Urbanistico-edilizio provinciale).

Sia lo stralcio della previsione della GSV (con modifica cartografica e normativa) sia la sola modifica normativa finalizzata all'introduzione di un articolo che contempi la deroga rientrerebbero tra le varianti al PTC di cui all'art. 34 della L.P. 15/2015 alle quali si applicano le disposizioni sulla formazione del piano con la riduzione a metà dei termini indicati dall'art. 32 della citata legge urbanistica provinciale.

Considerato che l'attuale norma del PTC 2015 non contempla (volutamente) la possibilità di derogare al piano stralcio del settore commerciale del PTC, poiché tale procedura, applicata in maniera puntuale e non coordinata rispetto al quadro generale della Vallagarina, potrebbe portare

allo svuotamento o allo sbilanciamento dei contenuti dello strumento urbanistico rispetto al territorio, l'Assemblea della Comunità della Vallagarina, con delibera n. 7 di data 11/07/2023, ha ritenuto più opportuno intervenire sul singolo ambito di Serravalle, **stralciando dalla cartografia di piano del PTC il simbolo che localizza la Grande Struttura di Vendita** (tav. 1.11- scala 1:15.000) e, **dalle norme di attuazione, i riferimenti all'ambito specifico**; viene quindi eliminata dal piano anche la tavola n. 5 che riporta in dettaglio (scala 1:5.000) tale previsione.

La Comunità della Vallagarina ha quindi attivato il previsto processo partecipativo; l'Autorità per la partecipazione locale con nota 11/12/2023 ha comunicato l'avvenuto espletamento del processo partecipativo e l'adempimento del relativo obbligo. Il documento di autovalutazione del piano (VAS) riporta puntualmente le fasi del percorso di confronto e partecipazione.

Con deliberazione n. 14 dd. 18 dicembre 2023 l'Assemblea per la Pianificazione Urbanistica e lo sviluppo della Comunità della Vallagarina ha adottato la Variante 2023 al Piano stralcio del settore commerciale del Piano Territoriale della Comunità.

Il piano è stato quindi depositato nei termini di legge ed inviato ai soggetti cui spetta l'espressione dei pareri di competenza.

Con nota nostro prot. C10/RFC10-0004160 dd. 16/02/2024 è pervenuto il Verbale della Conferenza di Servizi Istruttoria di data 6 febbraio 2024; il piano è stato aggiornato nei suoi documenti in coerenza con le prescrizioni del precitato verbale.

Rimane invariata la destinazione urbanistica *commerciale* dell'area impressa dal vigente piano regolatore generale del comune di Ala.

ELABORATI DI PIANO

La presente Variante 2023 al piano stralcio del settore commerciale del PTC (2015) nella versione di adozione definitiva è composta dai seguenti documenti:

- Relazione illustrativa
- Relazione illustrativa - raffronto
- Documento di VAS
- Documento di VAS - raffronto
- Norme tecniche di attuazione
- Norme tecniche di attuazione – raffronto
- Documento “Controdeduzioni alle osservazioni”
- Estratto tav. 1.11
- Estratto tav. 1.11 - raffronto