



COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA



VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Piano territoriale di Comunità
Piano stralcio del settore commerciale
Variante 2023
RAFFRONTO

Rovereto, febbraio 2024



GRUPPO DI LAVORO:

arch. *Andrea Piccioni*

geom. Stefano Marcolini



INDICE

I RIFERIMENTI GIURIDICI	4
LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	5
IL CONTESTO DEL RAPPORTO AMBIENTALE.....	6
<i>La definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del Piano.....</i>	5
<i>Gli obiettivi della variante</i>	
IL GRUPPO DI VALUTAZIONE, GLI STRUMENTI UTILIZZATI, LE FONTI INFORMATIVE.....	9
L'AREA GEOGRAFICA DI RIFERIMENTO.....	9
IL SISTEMA SOCIO- ECONOMICO LAGARINO	9
<i>La popolazione</i>	10
<i>La struttura distributiva dell'offerta commerciale</i>	11
<i>Considerazioni conclusive.....</i>	15
IL TERRITORIO	
<i>Verifica rispetto alla carta di sintesi della Pericolosità.....</i>	15
<i>Verifica rispetto alla Carta dell'Inquadramento strutturale.....</i>	15
<i>Verifica rispetto alla Carta delle Tutele Paesistiche.....</i>	16
<i>Verifica rispetto alla Carta delle reti ecologiche</i>	16
<i>Verifica rispetto alla Carta del sistema insediativo.....</i>	17
<i>Verifica rispetto alla Carta del Paesaggio.....</i>	18
<i>Verifica rispetto alla Carta delle risorse idriche</i>	19
<u>VERIFICA DEGLI USI CIVICI</u>	19
CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE	20
ANALISI DI COERENZA INTERNA.....	24
ANALISI DI COERENZA ESTERNA.....	25
SINTESI DELLE ANALISI DI COERENZA.....	25
SINTESI DELLE VALUTAZIONE.....	26
DICHIARAZIONE DI SINTESI.....	26



I RIFERIMENTI GIURIDICI

Di seguito si riportano i principali riferimenti giuridici considerati nella fase di verifica:

- Direttiva 2001/42/CE, *concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente*;
- L.P. 15 dicembre 2004, n. 10, *“Disposizioni in materia di urbanistica, tutela dell'ambiente, acque pubbliche, trasporti, servizio antincendi, lavori pubblici e caccia”*, art.11;
- DPP 14 settembre 2006 15/68/leg. *“Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernenti la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”*, ai sensi dell'art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10;
- L.P. 23 maggio 2007, n.11 *“Governo del territorio forestale montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette”*;
- L.P. 4 marzo 2008, n.1 *“Pianificazione urbanistica e governo del territorio”*, art. 6;
- L.P. 27 maggio 2008, n.5 *“Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale” Allegato E Indirizzi e strategie della pianificazione territoriale e per la valutazione strategica dei piani”*;
- DPP 3 novembre 2008, n. 50-157/leg. *“Regolamento concernente le procedure per l'individuazione delle zone speciali di conservazione e delle zone di protezione speciale, per l'adozione e l'approvazione delle relative misure di conservazione e dei piani di gestione delle aree protette provinciali, nonché la composizione e il funzionamento della cabina di regia delle aree protette e dei ghiacciai e le disposizioni per la valutazione di incidenza, artt. 37,38,39,45,47e 51 della L.P. 23 maggio 2007, n. 11;*
- DPP 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. modificazioni al decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg *“Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10”*, Allegato III *“Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale”*;

Coerentemente con quanto previsto dalla Direttiva comunitaria 42/2001/CE sulla VAS e dal Testo Unico in materia ambientale (DLgs. n.152/2006 e s.m.i.), il presente documento costituisce il Rapporto Ambientale per la “Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale” dei contenuti della presente - Variante 2023 - al Piano stralcio del Commercio del PTC (2015).



LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Come stabilito dall'art. 6 comma 1 della L.P. 1/2008 *“Il piano urbanistico provinciale, i piani territoriali delle comunità e i piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale... sono sottoposti a un processo di autovalutazione inserito nei relativi procedimenti di formazione. L'autovalutazione si configura come una metodologia di analisi e di valutazione in base alla quale il pianificatore integra le considerazioni ambientali e socio-economiche all'atto dell'elaborazione e adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione”.*

Nella localizzazione delle grandi strutture di vendita da parte del piano territoriale, la Comunità ha assicurato il rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano urbanistico provinciale, garantendone la coerenza con la relativa disciplina ed evidenziando nell'ambito della valutazione strategica gli elementi di approfondimento. In particolare come specificato dall'articolo 32 delle norme di attuazione del PUP, tale localizzazione è stata condotta anche in relazione alle infrastrutture di collegamento e ai servizi complementari richiesti.

Infatti, l'articolo 10, comma 2 della l.p. n. 17/2010 richiede che i criteri provinciali di programmazione urbanistica, nel caso di apertura di grandi strutture di vendita al dettaglio, siano definiti *“sulla base di analisi di carattere urbanistico e ambientale che considerano in modo particolare i parametri relativi al contenimento dell'impatto territoriale e ambientale di strutture di elevata dimensione, la promozione della qualità del territorio, del tessuto urbano e dei centri storici nonché le esigenze di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e di tutela della salute; le analisi tengono conto, in particolare, degli obiettivi strategici del piano urbanistico provinciale, anche con riguardo al rispetto della carta del paesaggio e del sistema infrastrutturale e dell'obiettivo di un equilibrato rapporto tra territorio libero e territorio costruito.”*

Ne consegue che il rapporto ambientale relativo all'autovalutazione del PTC in tema di urbanistica commerciale, previsto dall'articolo 23, comma 2, della legge urbanistica provinciale, conteneva anche gli elementi della Valutazione Integrata Territoriale (VIT) al fine della definizione degli scenari per l'insediamento delle grandi strutture di vendita.

La metodologia di valutazione integrata territoriale della VIT prevede nella prospettiva dei principi e delle linee strategiche del PUP (identità, sostenibilità, integrazione e competitività) e in rapporto a una serie di condizioni come la coerenza con le invarianti, relazione con le infrastrutture, etc. e la coerenza con i criteri strategici fissati sia dal Piano urbanistico provinciale individua cinque temi di valutazione, considerati in modo strettamente interconnesso:

- Tema A - Struttura distributiva dell'offerta commerciale;
- Tema B – Turismo;



- Tema C - Assetto insediativo;
- Tema D - Ecosistema e paesaggio;
- Tema E - Progettualità locale.

In considerazione del carattere puntuale della variante e dei contenuti della stessa (stralcio della previsione di una GSV all'interno di un'area con destinazione urbanistica commerciale **ed alberghiera** a Serravalle) lo studio di autovalutazione della presente variante al PTC è reso in forma semplificata con riferimento ad alcuni aspetti e sotto-aspetti ritenuti significativi:

Fattori	
Componenti ambientali	Biodiversità, flora e fauna
	Paesaggio
	Carta di sintesi della pericolosità
Altri fattori	Sistema socio-economico
	Sistema infrastrutturale
	Sistema insediativo

IL CONTESTO DEL RAPPORTO AMBIENTALE

LA DEFINIZIONE DEL MANDATO VALUTATIVO E LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL PIANO

Il Rapporto Ambientale è stato condotto tenendo conto dei “*Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi*” di cui all’Allegato 2 e delle Appendici 1, 3 e 5 delle “*linee guida per l’autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale*” e si riferisce alla Variante al Piano stralcio del PTC della Vallagarina in materia di Commercio (2015) finalizzata allo stralcio puntuale della previsione puntuale che consente di insediare una GSV all’interno di un’area commerciale-**alberghiera** del comune di Ala (Serravalle).

La normativa vigente prevede, che con la redazione dello strumento urbanistico, sia attivato un apparato di valutazione della *Sostenibilità urbanistica* mediante processi di analisi e di contabilizzazione delle trasformazioni, lette attraverso opportuni indicatori, nel rispetto dei contenuti del Piano Urbanistico Provinciale, nonché degli assetti definiti nei piani dei territori confinanti.

In considerazione dei contenuti (stralcio di una previsione) e della natura puntuale della Variante il processo valutativo è stato elaborato in forma semplificata, tenuto anche conto che l’area interessata dalla modifica urbanistica ricade in un contesto antropizzato e che rimane invariata la attuale destinazione urbanistica d’area commerciale-**alberghiera** impressa dal P.r.g..



La scelta degli indicatori è quindi ricaduta tra quelli in grado di rappresentare singolarmente o in combinazione con altri parametri, gli aspetti più significativi dell'organismo ambientale.

Gli **indicatori territoriali** (ecologico-ambientali, infrastrutturali, paesaggistici e sociali) sono stati verificati attraverso una lettura interdisciplinare che saesse confrontare le tre grandi componenti dell'ecosfera, ovvero quelle biotiche, abiotiche e umane, con la consapevolezza che la componente umana si rappresenta su un livello di sensibilità (fragilità intrinseca, vulnerabilità potenziale) decisamente superiore ad ogni altra componente ambientale.

OBBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente - Variante 2023 - al Piano stralcio del Piano Territoriale di Comunità in tema commerciale è finalizzata allo stralcio della previsione di una grande struttura di vendita (GSV) di tipo misto a Serravalle, comune di Ala, all'interno di un ambito con destinazione commerciale-**alberghiera**. Tale previsione, unitamente a quella che ammette l'insediamento di una GSV nel comune di Avio, è stata introdotta nel 2015 quando è entrato in vigore il piano stralcio del settore commerciale PTC che, oltre a queste due nuove grandi strutture di vendita, riporta anche quelle già pianificate e non ancora realizzate e quelle esistenti, censendo anche quelle attività di vendita (medie strutture di vendita, negozi di vicinato, etc.) presenti sul territorio lagarino. Il piano del 2015 teneva conto delle indicazioni dello studio di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) commissionato dalla Provincia al Politecnico di Torino.

Occorre sottolineare che inizialmente la VIT non aveva individuato una nuova GSV nel territorio di Ala e solo a studio quasi ultimato era pervenuta la richiesta di localizzare la Grande Struttura di Vendita (GSV) a Serravalle, all'interno di un comparto (con capannone al grezzo) che l'attuale strumentazione urbanistica comunale individua come zona con destinazione commerciale-**alberghiera** e direzionale. Tale struttura nel corso dei decenni non ha mai suscitato interesse e trovato una destinazione d'uso compatibile e l'introduzione della possibilità di insediarvi una GSV era stata vista come elemento potenzialmente in grado di attivare qualche iniziativa. La richiesta era stata quindi valutata e ritenuta coerente con i principi dello studio, nonché con i criteri di salvaguardia territoriale contenuti nel Documento preliminare definitivo; la VIT era stata quindi integrata (*Tabella 1_Strategie, obiettivi ed azioni per la Vallagarina, obiettivo 1, con la Azione 1.e del VIT*) con la previsione della suddetta GSV a Serravalle. In particolare lo studio motivava così la scelta localizzativa della GSV:

*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.

Nonostante sia trascorso quasi un decennio, l'area commerciale non ha destato l'interesse degli operatori economici e versa attualmente in stato di inutilizzo.

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 l'attività produttiva di materiali tecnologici (filtri per 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-~~alberghiero~~) e sarà oggetto di deroga da parte dell'amministrazione comunale, nonché con l'indicazione del PTC che localizza su tale ambito una Grande Struttura di Vendita.

In virtù della riqualificazione ambientale dell'area e delle positive ricadute in termini occupazionali, l'opportunità di riconversione dell'area commerciale-~~alberghiera-direzionale~~ ad un utilizzo produttivo è valutata positivamente dall'amministrazione comunale che attiverà la procedura di deroga ed anche dall'Assemblea della Comunità che ha deliberato favorevolmente rispetto all'attivazione della presente Variante al PTC.

La Variante 2023 al PTC del settore commerciale procede quindi allo stralcio dalla cartografia di piano (Tav. 1.11 in scala 1:10.000) del simbolo relativo alla GSV di tipo misto (quadrato rosso con stella bianca), conseguentemente, la Tav. 5 che dettaglia in maniera più precisa (scala 1:5.000) le previsioni dell'ambito viene stralciata dai documenti di piano.

CARTOGRAFIA

A seguito dello stralcio della previsione della GSV a Serravalle, comune di Ala, il piano Stralcio del settore commerciale del PTC è quindi composto delle seguenti tavole cartografiche:

- n. **1 tavola di inquadramento** territoriale in scala 1:100.000
- n. **15 tavole di piano** su carta tecnica provinciale (CTP2012) con le indicazioni di EV (esercizi di vicinato), MSV, GSV e CC dei singoli Comuni delle Comunità TAVV da n. 1.1 a n. 1.15, in scala 1:10.000.
- n. **3 tavole di analisi** su carta tecnica provinciale (CTP2012) in scala 1:5.000 con le localizzazioni relative alle GSV nuove o già pianificate TAV da n. 2 a n. 4 rispettivamente per i comuni di Avio, Mori, e Villa Lagarina.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per la stesura delle Norme di attuazione il Piano Stralcio del Commercio del 2015 ha fatto riferimento alle Norme di attuazione del PUP, alla L.P. 1/2008, alla disciplina commerciale L.P.17/2010 nonché ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale della Giunta Provinciale. Le Norme sono organizzate in tre capitoli, per un totale di n. 10 articoli. La presente Variante 2023 stralcia la previsione della GSV a Serravalle (Ala), conseguentemente, sono stati eliminati dall'articolato normativo tutti i riferimenti a tale ambito. In particolare nell'art. 4 sono stati eliminati i riferimenti alle tavv. 5 e 1.11 e nell'articolo 8 è stato stralciato il comma 7. Il documento di piano denominato *Norme di attuazione – raffronto* evidenzia le modifiche apportate.

In recepimento delle osservazioni espresse nel Verbale della Conferenza di Servizi Istruttoria di data 6 febbraio 2024 pervenuto con nota nostro prot. C10/RFC10-0004160 dd. 16/02/2024 è stata introdotta una della disciplina transitoria considerando anche le disposizioni dell'art. 45 "Aree commerciali" del vigente PRG di Ala che in riferimento alla GSV di Serravalle rinviano alle indicazioni cartografiche e normative del PTC.

All'articolo 6 delle Norme di attuazione del PTC - *Previsioni del PTC, piani regolatori comunali e pianificazione attuativa* – è stata aggiunta la lettera g) che regola la fase transitoria da applicarsi in caso di stralcio di previsioni del PTC. Con l'occasione, anche la lettera f) è stata aggiornata con il riferimento alla L.P. 15/2015.

RAPPORTO AMBIENTALE

Il documento è stato integrato in coerenza con quanto evidenziato nel Verbale della Conferenza di Servizi Istruttoria di data 6 febbraio 2024.

Il documento denominato "Controdeduzioni alle osservazioni" fornisce puntale indicazione delle integrazioni apportate agli elaborati di piano in recepimento delle prescrizioni provinciali.

IL GRUPPO DI VALUTAZIONE, GLI STRUMENTI UTILIZZATI, LE FONTI INFORMATIVE

L'analisi valutativa è stata realizzata dai tecnici del Servizio Urbanistica della Comunità della Vallagarina, che hanno curato anche tutte le fasi tecniche di redazione della presente Variante 2023 al Piano stralcio del PTC in materia di commercio.

L'AREA GEOGRAFICA DI RIFERIMENTO

La presente variante al piano stralcio del PTC in materia commerciale interessa un ambito del comune di Ala; l'area interessata dalla Variante è posta al margine meridionale dell'abitato di Serravalle ed è incuneata tra la strada statale n. 12 e la ferrovia che la delimitano rispettivamente ad est e verso ovest.



IL SISTEMA SOCIO- ECONOMICO LAGARINO

La popolazione

La Comunità della Vallagarina è composta da 17 Comuni (Ala Avio Besenello Brentonico Calliano Isera Mori Nogaredo Nomi Pomarolo Ronzo-Chienis Rovereto Terragnolo Trambileno Vallarsa Villa Lagarina Volano) con diverse estensioni territoriali e popolazione residente. Il territorio comprende complessivamente circa di 622,62 Km²; i residenti sono 91.559 (al 2020) con un saldo naturale che nel 2021 ha registrato una contrazione di 390 residenti.

L'andamento occupazionale nel territorio lagarino è intimamente connesso all'andamento demografico e alle dinamiche socio-economiche e nel corso degli ultimi anni ha fatto registrare una, seppur contenuta, costante perdita di addetti locali. Il principale settore economico della Comunità è quello **manifatturiero** seguito dalle attività di servizio e da quelle **commerciali**. Gli addetti relativi alle diverse attività economiche (**esclusi gli enti pubblici**) sono circa 30.000, il settore industriale e delle costruzioni assorbe circa 10.000 addetti, mentre quello commerciale ed alberghiero si attesta attorno ai 5.300 addetti (dati 2020).

Lo stralcio della prevista GSV a Serravalle (Ala) effettuato attraverso la presente variante al PTC del settore commerciale apre a scenari d'uso dell'area diversi da quelli puramente commerciali e consente all'amministrazione comunale di insediare attività diverse attraverso lo strumento della deroga (ove ammessa) o tramite variante al p.r.g. che assegna una destinazione urbanistica diversa da quella attuale commerciale, ~~alberghiera e direzionale~~.

La struttura distributiva dell'offerta commerciale

Come anticipato nella Relazione l'individuazione della grande struttura di vendita (GSV) a Serravalle da parte del piano stralcio del PTC non derivava da effettive potenzialità/necessità espresse dal territorio ma, piuttosto, dalla volontà dell'allora amministrazione comunale di assegnare concrete potenzialità di sviluppo ad un ambito degradato che non aveva mai trovato attivazione.

L'analisi territoriale della VIT relativa alla tematica della Struttura Distributiva dell'Offerta Commerciale in Vallagarina che ha valutato lo stato e le dinamiche dell'offerta commerciale in termini sia quantitativi che qualitativi nei diversi comuni lagarini, consente di estrapolare i dati relativi al comune di Ala:

Consistenza Commerciale

Struttura	Criterio	Definizione	
		Terragnolo	0,05%
		Trambileno	0,15%
		Pomarolo	0,23%
		Vallarsa	0,26%
		Nomi	0,36%



Superficie di vendita C / Superficie di vendita CV	Min consistenza commerciale = 0,05%	Nogaredo	0,51%	Bassa Consistenza Commerciale
	Media consistenza commerciale = 5,88%	Ronzo-Chienis	0,58%	
	Max consistenza commerciale = 64,10%	Calliano	0,78%	
		Isera	1,59%	
		Besenello	1,76%	
		Brentonico	2,01%	
		Volano	2,58%	
		Villa Lagarina	2,90%	
		Avio	4,22%	
		Ala	5,95%	
		Mori	11,95%	Alta Consistenza Commerciale
		Rovereto	64,10%	

NOTE

L'indicatore è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale di ogni Comune rispetto al totale della superficie di vendita commerciale della Comunità di Valle. 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 PAT.

Il comune di Ala, in virtù del numero delle strutture commerciali esistenti (due GSV e una numerosa rete di medie strutture di vendita e, soprattutto di vicinato) presenta una *Alta consistenza commerciale*, tale dato di fatto non appare in linea con quello relativo alla *Vocazione territoriale* posto che la VIT associa al comune una *Bassa vocazione territoriale*:

Vocazione Commerciale

Struttura	Criterio	Definizione	
[Superficie di vendita C / Superficie territoriale C] / [Superficie di vendita CV / Superficie territoriale CV]	Min vocazione commerciale = 0,01 Media vocazione commerciale = 0,81 Max vocazione commerciale = 6,68	Terragnolo	0,01
		Trambileno	0,02
		Vallarsa	0,02
		Pomarolo	0,13
		Brentonico	0,19
		Ronzo-Chienis	0,23
		Nomi	0,29
		Ala	0,31
		Avio	0,32
		Besenello	0,36
		Calliano	0,41
		Isera	0,60
		Villa Lagarina	0,64
		Nogaredo	0,75
		Volano	1,28
		Mori	1,58
		Rovereto	6,68
NOTE		Bassa Vocazione Commerciale	

L'indicatore è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale rispetto alla superficie territoriale di ogni Comune in relazione allo stesso rapporto per la Comunità di Valle. 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 PAT.



I dati della VIT evidenziano che la tipologia commerciale degli **esercizi di vicinato** di Ala, rispetto alla media della Vallagarina, ha una *alta incidenza* percentuale:

Varietà di Formato – Incidenza Esercizi di Vicinato

Struttura	Criteria	Definizione
Numero esercizi di vicinato C / Numero esercizi di vicinato CV	<p>Min incidenza numero EV = 0,13%</p> <p>Media incidenza numero EV = 5,88%</p> <p>Max incidenza numero EV = 62,02%</p>	<p>Trambileno 0,13% Nomi 0,26% Pomarolo 0,26% Terragnolo 0,26% Besenello 0,38% Vallarsa 0,51% Nogaredo 0,64% Ronzo-Chienis 0,77% Calliano 1,28% Isera 1,28% Volano 1,92% Villa Lagarina 3,07% Avio 3,58% Brentonico 3,96% Ala 8,06% Mori 11,64% Rovereto 62,02%</p> <p>Bassa incidenza Esercizi di Vicinato</p> <p>Alta Incidenza Esercizi di Vicinato</p>

NOTE

L'indicatore è ottenuto rapportando il numero degli esercizi di vicinato di ogni Comune rispetto al totale degli esercizi di vicinato della Comunità di Valle. 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 PAT.

Nel comune di Ala le **medie e grandi strutture di vendita** rappresentano una percentuale piuttosto bassa rispetto al territorio della comunità dove spiccano invece i comuni di Mori e Rovereto:

Varietà di Formato – Incidenza Medie e Grandi Struttura di Vendita

Struttura	Criteria	Definizione
Superficie di vendita medie strutture C + Superficie di vendita grandi strutture C) / (Superficie di vendita medie strutture CV + Superficie di vendita grandi strutture CV)	<p>Min incidenza superficie MS+GS = 0,00%</p> <p>Media incidenza superficie MS+GS = 5,88%</p> <p>Max incidenza superficie MS+GS = 65,30%</p>	<p>Terragnolo 0,00% Vallarsa 0,00% Trambileno 0,16% Pomarolo 0,21% Nomi 0,36% Nogaredo 0,40% Ronzo-Chienis 0,44% Calliano 0,51% Brentonico 1,44% Isera 1,67% Besenello 2,22% Volano 2,82% Villa Lagarina 2,82% Avio 4,30% Ala 5,31%</p> <p>Bassa Incidenza Medie e Grandi Strutture di Vendita</p> <p>Alta Incidenza Medie e Grandi Strutture di Vendita</p>

**NOTE**

L'indicatore è ottenuto rapportando la superficie di vendita di medie e grandi strutture di vendita di ogni Comune rispetto al totale delle superfici di medie e grandi strutture di vendita della Comunità di Valle. 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).

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

Il dato tendenziale relativo alle superfici delle attività commerciali alensi riferito all'arco temporale 2005-2013 ha fatto registrare una **lieve contrazione** degli spazi destinati alla commercializzazione:

Dinamica Superficie di Vendita

Struttura	Criteria	Definizione	
(Superficie di vendita C 2013 – Superficie di vendita C 2005)/ Superficie di vendita C 2005	Min dinamica = - 0,506 Media dinamica= 0,137 Max dinamica = 2,156	Pomarolo Villa Lagarina Brentonico Nogaredo Ala Rovereto Avio Vallarsa Terragnolo Volano Mori Trambileno Besenello Calliano Ronzo-Chienis Isra Nomi	-0,506 -0,203 -0,161 -0,097 -0,064 -0,045 -0,008 0,058 0,063 0,105 0,122 0,126 0,128 0,202 0,212 0,248 2,156

Dinamica sotto la media

Dinamica sopra la media

NOTA

L'indicatore è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale al 2005 e la superficie di vendita commerciale al 2013 in ogni 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 (al 2005 e al 2013) è il Servizio Commercio e Cooperazione della PAT.

Le configurazioni spaziali di offerta commerciale nella Comunità della Vallagarina

Al fine di giungere a 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, 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 **concentrazioni commerciali di livello territoriale** e di **tre tipi di configurazione spaziale d'insediamento urbano**:



- (i) **agglomerazione lineare** - aggregati di strutture commerciali localizzate lungo le diretrici 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.

La Comunità della Vallagarina è caratterizzata dalla presenza di una grande concentrazione di offerta commerciale che si localizza prevalentemente tra i Comuni di Rovereto e Mori.

Successivamente, sono stati individuati i seguenti tipi di configurazione spaziale: (i) tre agglomerazioni lineari (Ala e Mori); (ii) due agglomerazioni concentrate (Ala e Avio); (iii) tre localizzazioni unitarie (Besenello e Volano).

La Tabella 1 analizza sinteticamente i caratteri delle quindici configurazioni spaziali riportandone numero identificativo, tipo, localizzazione, numero e 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 1 Configurazioni spaziali di offerta commerciale nella Comunità della Vallagarina (con esclusione di Rovereto)

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	
Agglomerazione concentrata	Avio	7	2	1	467	593	943	1	8	1		18	1.042	943		Attiva
Agglomerazione lineare	Ala	9	3	1	363	865	1.003	1	10	2		56	1.034	1.141		Attiva
Agglomerazione concentrata	Ala	19	2	1	649	348	1.108	4	16	2		88	861	1.156		Attiva
Agglomerazione lineare	Mori	7	3	1	466	1.325	1.200			11			2.991			Attiva
Agglomerazione lineare	Mori	7	5	1	582	1.941	2.189			4	1		1.452	3.260	9.697	Da completare
Localizzazione unitaria	Volano			1			1.747			1				1.747		Attiva
Localizzazione unitaria	Besenello			1			542			1				542		Attiva
Localizzazione unitaria	Besenello			1			512			1				512		Attiva

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; con riferimento ai contenuti di cui sopra, *il comune di Rovereto deve assicurare coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni*.

Nel corso degli anni il territorio comunale di Rovereto ha promosso l’insediamento di alcune



GSV (sup. di vendita superiore ai 1.500 mq), la più recente delle quali è quella che ospita IperOrvea (gruppo Poli) in via del Garda, che si aggiunge ad altre strutture (circa n. 20 tra medie e grandi strutture di vendita) quali il centro commerciale Millenium, i supermercati Aldi, DM, etc., attive nella circoscrizione Rovereto Sud).

Recentemente il comune di Rovereto ha incaricato il Politecnico di Torino dell'aggiornamento dello studio VIT al fine di rendere attuale il quadro conoscitivo delle dinamiche territoriali del commercio; il rapporto finale “febbraio 2023” indica l’ambito di via del Garda nel novero di quelli idonei per la localizzazione di una grande struttura di vendita. Il comune di Rovereto ha quindi attivato la variante al PRG “maggio 2023” per la localizzazione di una GSV all’interno di un accordo urbanistico relativo al compendio produttivo dismesso (ex Siric). La Via del Garda, connotata assieme al centro di Rovereto, dai più alti valori in termini di consistenza e densità commerciale, è infatti sede di una elevata, e in costante crescita, concentrazione di strutture commerciali. Con nota di data 3 luglio 2023 il comune di Rovereto chiedeva alla Comunità della Vallagarina il parere di coerenza della Variante con gli obiettivi ed i temi comuni; con nota di data 5 luglio 2023 la comunità esprimeva un parere favorevole circa la coerenza dei contenuti della variante tenuto conto che all'esterno dell'ambito roveretano, si riscontrava la mancata realizzazione delle GSV pianificate nei comuni di Mori, Villa Lagarina e Ala (Serravalle) e la sola attuazione della GSV di Avio. E' quindi evidente il ruolo di notevole attrazione commerciale assunto dalla città di Rovereto, a scapito di altri contesti commerciali pianificati in altri comuni lagarini che vedono invece affievolirsi l'interesse all'insediamento di GSV. All'interno di uno scenario dominante della Vallagarina delineato dal VIT, anche a seguito dell'aggiornamento 2023, trova quindi motivazione anche la scelta della presente variante al PTC finalizzata allo stralcio della GSV di Serravalle di Ala.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

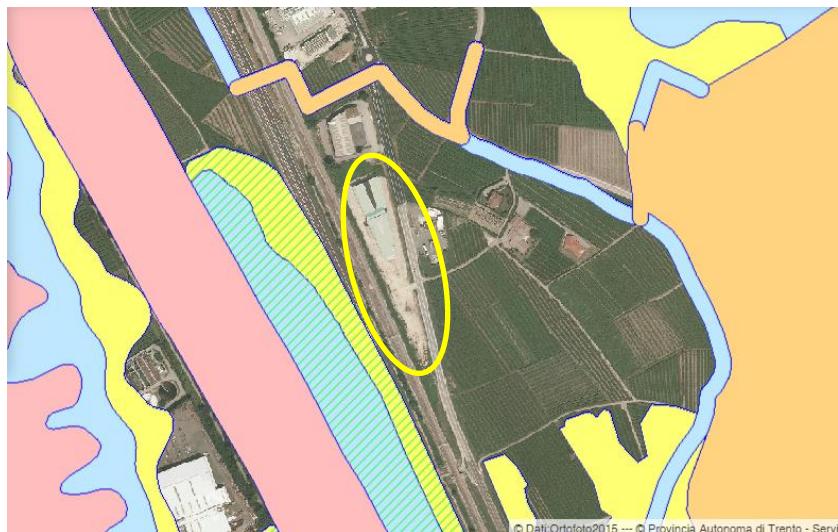
Alla luce del sopra illustrato studio tematico (VIT), così come integrato a seguito degli incontri territoriali nei quali la amministrazione comunale di Ala aveva chiesto di inserire una GSV a Serravalle (oggetto di stralcio nella presente Variante) il Piano stralcio del PTC in tema di commercio del 2015 aveva quindi localizzato due nuove Grandi Strutture di Vendita nei Comuni di Avio e di Ala (Serravalle).

Sulla scorta dei dati e delle considerazioni sopra riportate **e dell'aggiornamento VIT 2023 relativo all'ambito roveretano** si può ragionevolmente affermare che lo stralcio dal PTC della previsione della grande struttura di vendita (GSV) a Serravalle, che non trova ragioni di mantenimento in quanto non sostenuta da oggettive potenzialità espresse dall'ambito territoriale, ma piuttosto da altre legittime aspettative dell'amministrazione volte alla riqualificazione e allo sviluppo ad un ambito urbano

degradato, **si può considerare coerente con i criteri di programmazione provinciale e di area vasta in tema di commercio.**

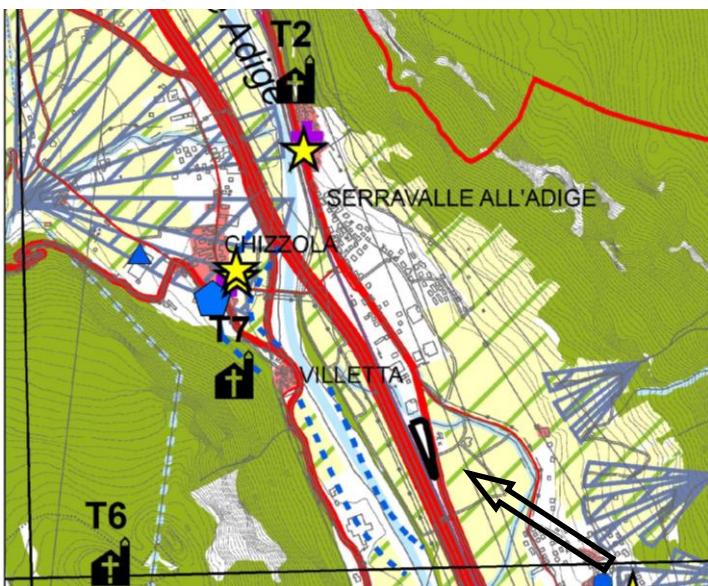
Verifica rispetto alla Carta di Sintesi della Pericolosità

La presenza del fiume Adige e dei suoi affluenti, oltre ai particolari assetti geomorfologici del fondovalle e delle valli laterali profondamente incise, rappresentano ancora oggi un forte condizionamento per lo sviluppo urbanistico ed infrastrutturale del territorio. Sono, infatti, le aree soggette a rischio individuate dalla carta di sintesi della pericolosità (CSP). A tale proposito si evidenzia che l'area nella quale la presente Variante espunge la localizzazione della grande struttura di vendita (GSV) ricade in un contesto urbano edificato che non presenta alcuna criticità rispetto alla CSP.



Estratto della Carta di sintesi della Pericolosità

Verifica rispetto alla Carta dell’Inquadramento strutturale PUP:

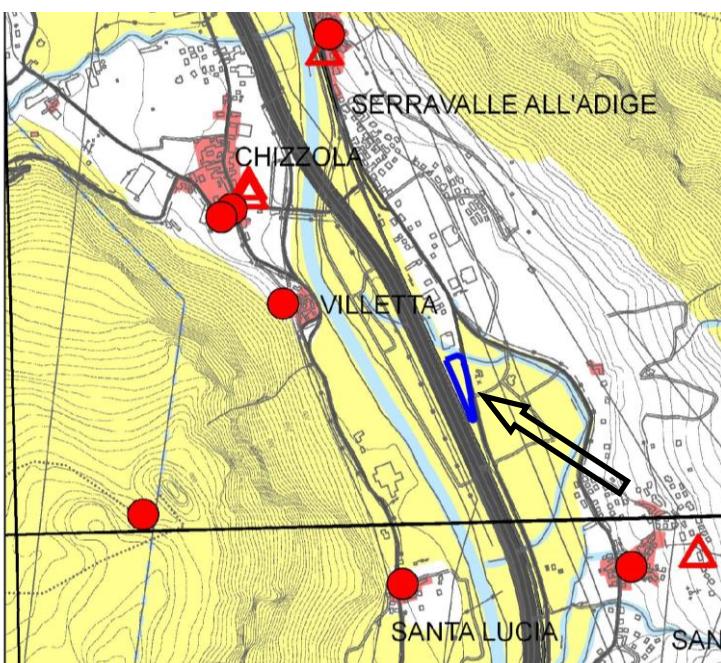


L’ambito dal quale si stralcia la possibilità di insediare una GSV ricade tra la ferrovia e la viabilità principale (S.S. 12 dell’Abetone e del Brennero).

Lo stralcio dal PTC della previsione della GSV di Sabbionara **diminuisce il carico urbanistico** sull’area poiché l’impatto potenzialmente prodotto sulle dotazioni territoriali risulta più contenuto rispetto a quanto

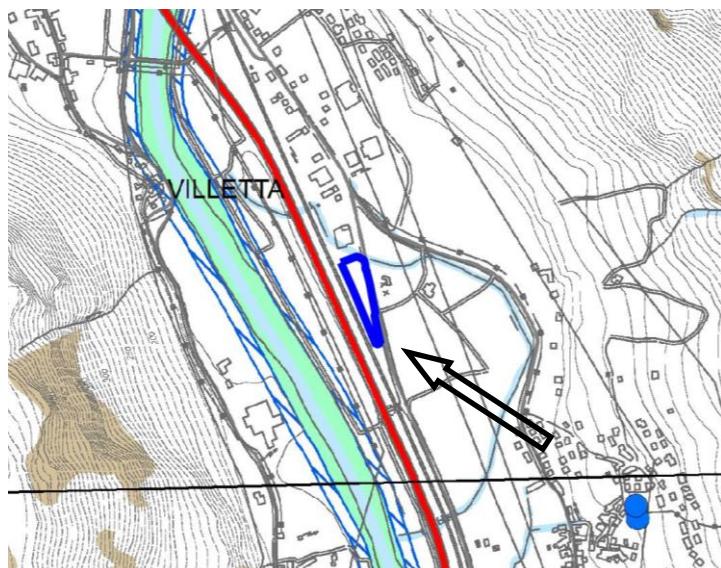
altrimenti previsto dalle vigenti normative per le Grandi Strutture di Vendita. Anche in termini urbanistici (morfologia urbana) la connotazione dell’ambito oggetto di variante (edificato) ancor più quando sarà riqualificato, rimane confermata **e non innescherà relazioni critiche** con altri ambiti strutturali.

Verifica rispetto alla Carta delle Tutele paesistiche del PUP:



L’area oggetto di variante ricade in area di Tutela ambientale, pertanto eventuali interventi edilizi saranno oggetto di autorizzazione da parte della CPC/sindacale.

Estratto Carta delle Tutele Paesistiche

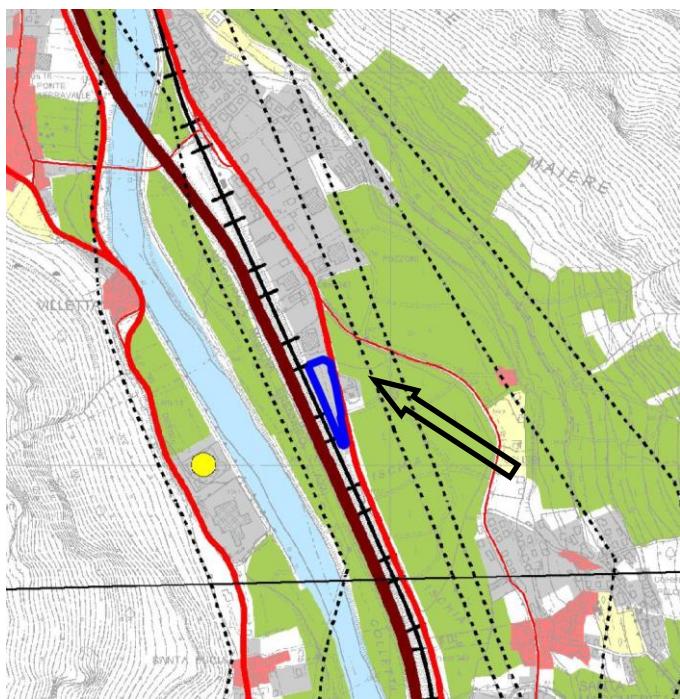
Verifica rispetto alla Carta delle reti ecologiche:

Non si evidenziano interferenze con aree protette.

Estratto Carta delle Reti Ecologiche

Verifica rispetto alla Carta del sistema Insediativo del PUP:

L'area in esame rientra tra gli ambiti urbanizzati del PUP; il piano regolatore comunale la destina ad un uso commerciale **ed alberghiero**. L'eliminazione della GSV, nonostante permanga la destinazione commerciale **alberghiera** dell'area fissata dal p.r.g., comporta una **potenziale riduzione dei flussi di traffico** a carico della S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, ed un ridimensionamento delle opere di urbanizzazione (viabilità interna, standard parcheggi pertinenziali, spazi verdi, colonnine di ricarica, etc.) altrimenti previsti per grandi strutture di vendita dai *Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)*; si presume che la presenza della ferrovia e della relativa fascia di rispetto risulti meno vincolante per l'area commerciale **alberghiera** priva di GSV.



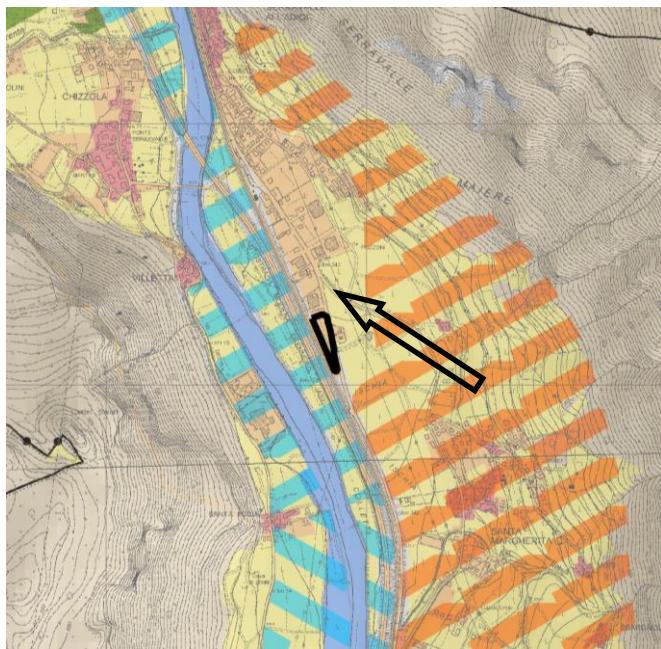
Estratto Carta del Sistema Insediativo



Nel 2015 in sede elaborazione del piano stralcio del PTC in tema di commercio, relativamente all'area a Serravalle sulla quale insediare una GSV tramite piano attuativo, il competente Servizio Gestione Strade della PAT aveva indicato le seguenti prescrizioni:

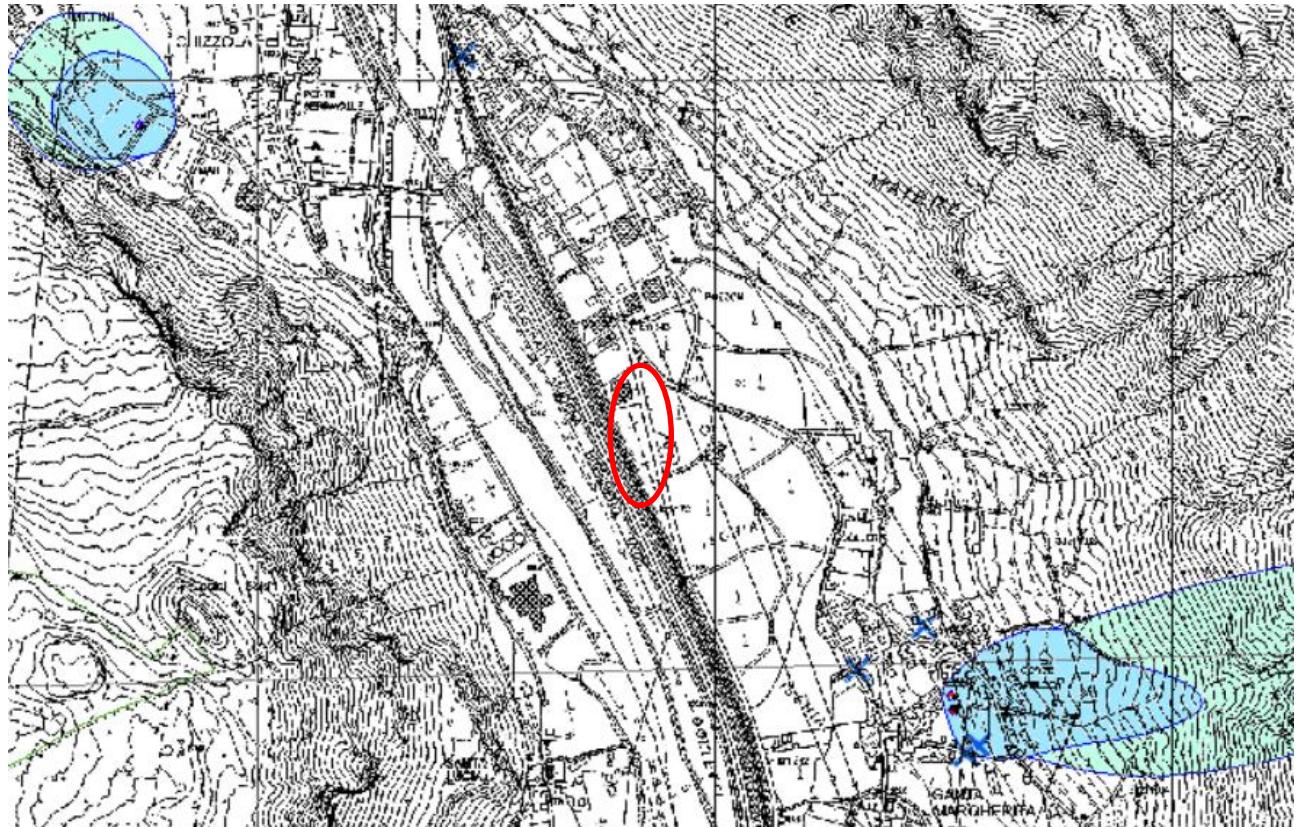
- *Relativamente alla previsione urbanistica ubicata nel centro abitato di Serravalle di Ala, identificata come “P.A. n.2 – Grande Struttura di vendita di tipo misto”, “venga inserito a livello previsionale nel “Piano Territoriale di Comunità”, un adeguato allargamento della S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, sfruttando parte del terreno della nuova struttura commerciale, al fine di ricavare una corsia di accumulo centrale per i veicoli in uscita dalla stessa e diretti a nord in direzione Rovereto. La manovra d'ingresso al piazzale della “grande struttura”, per i veicoli provenienti da sud, dovrà tassativamente avvenire mediante inversione di marcia, utilizzando allo scopo la rotatoria presente all'intersezione con la strada locale per S. Margherita”.*
- *Relativamente alla previsione urbanistica ubicata nel centro abitato di Serravalle di Ala, identificata come “P.A. n.2 – Grande Struttura di vendita di tipo misto”, con riferimento alle possibili interferenze con la limitrofa sede ferroviaria è prescritto che, “ in fase di completamento dell'edificio vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per garantire il rispetto degli standard minimi atti a garantire la protezione acustica delle nuove attività commerciali che si insedieranno nei confronti dell'adiacente traffico ferroviario”.*
- *In merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella giunta provinciale n. 909 dd. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 dd. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 dd. 1 luglio 2011 e n. 2088 dd. 4 ottobre 2013. In merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto ferroviario, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nel D.P.R. n. 753 dell'11 luglio 1980 art. 49.*
- *Qualora gli interventi previsti dalla variante in oggetto riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto delle disposizioni vigenti.*

In considerazione dell'eliminazione della localizzazione della GSV e dei relativi riferimenti normativi, le sopra riportate prescrizioni perdono efficacia.

Verifica rispetto alla Carta del Paesaggio del PUP:

L'area commerciale **alberghiera** in esame ricade nell'ambito elementare di paesaggio: aree urbanizzate recenti.

La previsione di variante non introduce criticità sotto il profilo paesaggistico.

Verifica rispetto alla Carta delle risorse idriche:

Non si rilevano interferenze con la carta delle risorse idriche.



VERIFICA DEGLI USI CIVICI

Gli approfondimenti operati in tal senso confermato che l'area interessata dalla presente variante non risulta gravata da usi civici.

CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE

La concertazione e la partecipazione, nel contesto di un progetto di pianificazione strutturale, rappresentano la costruzione di una “cornice” all’interno della quale sviluppare azioni che vadano a rafforzare e costruire il sistema di obiettivi che l’amministrazione locale, gli enti coinvolti, gli operatori privati e i singoli cittadini in modo condiviso si vogliono dare.

- Con deliberazione n. 7 del 11/07/2023 l’Assemblea per la Pianificazione Urbanistica e lo sviluppo della Comunità della Vallagarina ha dato indicazione di attivare una variante al piano stralcio del settore commerciale del PTC (2015) al fine di espungere la localizzazione della GSV di Serravalle;
- La Comunità della Vallagarina, in coerenza con quanto disposto dal comma 2 dell’art. 17 quater dieces della legge di riforma istituzionale provinciale (3/2006), con nota prot. 17497 di data 31/07/2023, ha comunicato all’ Autorità per la Partecipazione Locale l’avvio della procedura per l’approvazione della Variante al piano stralcio del settore commerciale del PTC, inoltrando un progetto di processo partecipativo che prevede, tra l’altro, la convocazione di un incontro pubblico (tavolo di confronto e consultazione);
- L’Autorità per la Partecipazione Locale con delibera n.1 di data 03.08.2023 ha deliberato, con prescrizioni, l’attivazione del processo partecipativo che ha visto il coinvolgimento degli stakeholders individuati dall’amministrazione e di quei soggetti che ne facessero richiesta;
- L’Autorità per la Partecipazione Locale ha prescritto che:
- *venga data opportuna, chiara e comprensibile pubblicità al processo partecipativo mediante comunicato stampa o avviso su almeno un quotidiano locale (cartaceo e/o on line) in modo da garantire la possibilità a coloro che siano interessati di venire a conoscenza del processo partecipativo, al fine di apportarvi il massimo grado di pluralismo.*
- L’articolo pubblicato sul quotidiano *L’Adige* il giorno 20 settembre 2023 dava informazione generale del processo di variante urbanistica al piano territoriale (PTC) attivato dalla Comunità della Vallagarina e riportava il riferimento per presentare eventuali richieste di invito al tavolo di confronto e consultazione:



l'Adige

Vallagarina

ALA

La Ufi Filters porterà lungo la Ss12, al posto del centro commerciale mai terminato, un nuovo stabilimento

Il necessario cambio di destinazione urbanistica dell'area prevede anche un tavolo di confronto aperto a tutti

Variante al Piano territoriale per la fabbrica a Serravalle

ALA - Muove i primi passi concreti il progetto di espansione industriale del gruppo con base nel veronese "Ufi Filters", colosso industriale leader globale nelle tecnologie della filtrazione e del thermal management, fornitore dei principali marchi dei settori automotive, aerospaziale e nautico, di portare a Serravalle, nella struttura lungo la statale 12, vicino all'ingresso nord di Santa Margherita. Qui l'azienda progetta di portare un proprio stabilimento produttivo con spazi amministrativi e laboratori di ricerca. Gli uffici della Comunità della Vallagarina hanno avviato la procedura di variante al piano stralcio del settore commerciale del Piano territoriale di comunità (Ptc), passaggio burocratico indispensabile per destinare all'industria spazi pensati originalmente per il commercio e la ristorazione.

Il "mostro" che oggi occupa l'area - ma in effetti non si tratta di una bruttura, bensì di un edificio mai completato, fermo nella forma di "scheletro" dal 2007 - verrà abbattuto per fare spazio a un nuovo stabilimento ad altissima tecnologia. Un cambio di destinazione che porterà in dote una importante ricaduta occupazionale: il nuovo impianto produttivo, oggi a Marani, vedrà



con lo spostamento il raddoppio dei dipendenti, passando da 25 a 50. Si tratterà per lo più di personale formato e specializzato, soprattutto ingegneri.

fondata nel 1971, «Ufi Filters» ha nel suo portafoglio clienti anche scuderie di Formula 1, come la Ferrari, e fornisce componentistica addirittura per il progetto del veicolo spaziale europeo «Exo-Mars». L'aggiornamento del Ptc da parte della Comunità prevede anche un progetto di processo partecipativo allargato non solo alle Istituzioni

locali ma anche a tutti i portatori di interesse, inclusi associazioni e semplici cittadini. Da qui la prossima convocazione di un incontro pubblico per la definizione del "tavolo di confronto e consultazione". «Chi fosse interessato a partecipare al tavolo di confronto e consultazione che si terrà nel periodo settembre-ottobre - fanno sapere da via Tommaseo - può quindi inoltrare la richiesta di invito alla Comunità della Vallagarina, via Tommaseo 5, Rovereto. Pec comunita@pec.comunitadellavallagarina.tn».



A sinistra la sede principale della "Ufi Filters", a Nogarole Rocca, nel veronese, e lo "scheletro" del centro commerciale lungo la Ss12, nei pressi dell'ingresso a Santa Margherita, mai terminato e fermo così dal 2007.

“Futurose” e solidali

ROVERETO - Domani alle 17.30 a Palazzo Fedrigotti (corso Bettini, 31) la consegna di 6.500 euro all'università di Trento per attività in aiuto dei bambini vittime di violenza assistita. Questa la finalità del progetto "Le Futurose", il libro (scritto da Paola Giudici, Milvia Argenti, Fausta Cassiti e Patrizia Belli) che racconta storie di donne lagarine intente a progettare il futuro. Coi fondi saranno finanziati laboratori con gruppi di 4-5 bambini per la costruzione di fiabe in cui far emergere e rielaborare il tema della violenza, della paura, della colpa.

○

- In data 21/09/2023 si è proceduto alla pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente di un avviso che illustra in modo esaustivo il procedimento urbanistico, i contenuti della Variante al PTC, nonché le procedure partecipative previste ed indica la data del 6 ottobre 2023 quale termine entro il quale far pervenire eventuali richieste di invito al tavolo di confronto e concertazione che sarà poi convocato;
- Entro l'arco temporale fissato **non sono** pervenute richieste di partecipazione;
- Con nota inviata in data 27/10/2023 è stato convocato il tavolo di confronto e consultazione per il giorno 02/11/2023, dandone preventiva comunicazione all'Autorità per la partecipazione Locale con nota di pari data.

Al Tavolo di confronto e consultazione sono stati invitati:

- **Luigino Lorenzini**, sindaco del comune di Ala (comune proponente la variante);
- **Giulia Robol**, sindaco di Rovereto (comune limitrofo ad Ala);
- **Ivano Fracchetti**, membro del Comitato Esecutivo della Comunità con delega in materia di attività economiche e sindaco del comune di Avio (comune limitrofo ad Ala);



- **Alessandra Maria Furlini**, membro del Comitato Esecutivo della Comunità con delega in materia urbanistica;
 - **Luigi Campostrini**, Dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo strategico del comune di Rovereto;
 - **Marco Fontanari**, Presidente di Confcommercio della Vallagarina;
 - **Meneghelli Edoardo**, funzionario del Servizio artigianato e commercio della PAT;
 - **Andrea Piccioni**, Responsabile del Servizio Tecnico-Urbanistico della Comunità.
- In data 30/10/2023 il comune di Rovereto ha fatto pervenire nota con la quale rileva...*in relazione alla Vostra nota, ns. prot. n. 75232 d.d. 27/10/2023, con la quale evidenziate l'intenzione di procedere allo stralcio della previsione di una grande struttura di vendita localizzata a margine del nastro ferroviario in località Serravalle nel Comune di Ala, si ritiene evidenziare quanto segue. In primo luogo la prefigurazione urbanistica risulta di competenza della Comunità della Vallagarina in quanto azione che inerisce il settore commerciale di una realtà municipale esterna al territorio amministrativo di Rovereto. La struttura di cui trattasi risulta ben conosciuta stante la presenza di un cantiere al grezzo che alberga nell'ambito del lotto da qualche anno. L'idea di rivedere i dettami della pianificazione urbanistica risulta assolutamente coerente con una situazione di oggettivo stallo che sta generando una condizione di incertezza paesaggistica, visiva e funzionale. Il fatto di cristallizzare opportunità aziendali in un ambito poco vocato e decontestualizzato risulta sicuramente foriero di elementi di incertezza e/o criticità. Per queste ragioni, tenendo conto del contesto in cui si opera, l'amministrazione comunale di Rovereto ritiene, per quanto di competenza, di non ravisare problematiche di sorta.*
- Il tavolo di confronto e consultazione convocato in 02/11/2023 ha avuto inizio alle ore 15.30 e si è concluso alle Ore 16.10; hanno partecipato in videoconferenza:
- **Maria Alessandra Furlini** in qualità di membro del Comitato esecutivo della Comunità della Vallagarina con delega in materia Urbanistica;
 - **IVano Fracchetti** in qualità di membro del Comitato esecutivo della Comunità della Vallagarina (e sindaco di Avio – comune limitrofo);
 - **Stefano Gatti** in qualità di Assessore del comune di Ala con delega in materia Urbanistica;
 - **Marco Fontanari** in qualità di Presidente di Confcommercio della Vallagarina;
 - **Omar Grigoli** in qualità di Vice Presidente di Confcommercio della Vallagarina su invito del Presidente Fontanari.
 - **Andrea Piccioni** in qualità di Responsabile Ufficio Tecnico-Urbanistico della Comunità della Vallagarina;

Ha verbalizzato l'incontro la geom. Alessandra Simeoni, Collaboratore Tecnico del Servizio Tecnico e Urbanistico della Comunità della Vallagarina.

In sintesi i contenuti dell'incontro:

L'arch. **Piccioni** indica gli obiettivi della variante 2023 ripercorrendo l'iter pianificatorio che nel 2015 ha portato alla localizzazione della grande struttura di vendita a Serravalle di Ala; vengono



altresì illustrati i contenuti della variante, anche con riferimento al prescritto processo partecipativo, nonché data informazione del parere inviato dal comune di Rovereto.

L'assessore **Gatti** sottolinea l'importanza che riveste la Variante al PTC per l'amministrazione comunale sia in termini potenziali di sviluppo economico/sociale sia nell'ottica della riqualificazione urbanistica dell'intero ambito.

Alessandra Furlini chiede indicazione in merito ai passaggi urbanistici di adozione ed approvazione della Variante; Piccioni li illustra.

Il Presidente **Fontanari** prende la parola per esprimere parere favorevole alla variante anche in una visione di valorizzazione del territorio della bassa Vallagarina (poco turismo e commercio un po' in sofferenza) con nuove opportunità di sviluppo e crescita del territorio.

Piccioni ricorda anche la variante al PRG di Rovereto in atto, finalizzata alla localizzazione di una nuova GSV.

Il Vice Presidente **Grigoli** concorda con il commento di Fontanari ed auspica che la Variante in esame apra la strada a nuovi scenari che portino alla creazione di nuovi posti di lavoro.

Il membro del comitato esecutivo e sindaco di Avio **Fracchetti** condivide le osservazioni del Tavolo ed esprime la sua posizione favorevole alla Variante 2023 al PTC in materia di commercio.

- Con nota protocollo 29006 di data 04/12/2023 è stata inviata all'Autorità per la Partecipazione Locale la Relazione che riferisce degli esiti del 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;
- 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;
- In data 03/01/2024 è stato pubblicato sul quotidiano "iLT" l'avviso pubblico di deposito del piano;
- Con nota prot. 108-PROT-03/01/2024-P di data 03/01/2024 è stata data comunicazione del deposito del progetto di piano e la relativa documentazione è stata trasmessa ai comuni della Comunità della Vallagarina, alle Comunità limitrofe, ed al Servizio Urbanistico della PAT ai fini della espressione dei pareri di competenza e della formulazione di eventuali osservazioni ai sensi dell'art. 32, comma 5 della L.P. 15/2015;
- Il progetto di piano adottato è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e depositato in tutti i suoi elementi presso il Servizio Tecnico e Urbanistico della Comunità dal giorno 03/01/2024 al giorno 17/02/2024;
- Nel periodo di deposito del progetto di piano **non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti privati**;
- Nel periodo di deposito sono pervenuti i seguenti pareri:
 - **parere favore** dell'amministrazione comunale di Ala comunicato con nota prot. 1385-PROT-18/01/2024-A, di data 18/01/2024



- **parere favorevole** della Comunità Alto Grada e Ledro pervenuto con nota prot. 3166_PROT-06/02/2024-A di data 06/02/2024;
- **Verbale della Conferenza servizi istruttoria** pervenuto con nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT nostro prot. C10/RFC10-0004160 dd. 16/02/2024;

ANALISI DI COERENZA INTERNA

L'analisi di coerenza interna è generalmente finalizzata a confrontare gli obiettivi di salvaguardia e di miglioramento ambientale esplicitati o estrapolabili dal vigente piano territoriale (PTC) e le relative previsioni (azioni), al fine di evidenziare la rispondenza delle stesse rispetto agli obiettivi.

Il *Documento preliminare* del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC), approvato nel 2015, al punto **5.2 LE STRATEGIE PER IL PIANO** ritiene fondamentale perseguire le seguenti finalità:

- **Contenere gli sviluppi insediativi**, mediante misure appropriate di disciplina urbanistica e coerenti politiche infrastrutturali capaci di arginare la frammentazione e l'occupazione di territorio agricolo o non urbanizzato e di contrastare la dispersione degli insediamenti. Particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia del territorio agricolo di fondovalle e di versante che si estende a nord e sud di Rovereto, da Trento fino al confine con il Veneto;
- **Ridefinire i rapporti urbanistici e paesaggistici tra aree urbanizzate e aree libere**, ponendo la massima attenzione ai “margini” dell’urbanizzato e alla delimitazione e localizzazione di nuove aree edificabili e creando “permeabilità” tra le diverse “zone”. Particolare attenzione andrà, inoltre, posta alla ridefinizione delle aree agricole di pregio definite dal PUP tenendo conto dello stato reale dei luoghi e delle intervenute trasformazioni urbanistiche.
- **Perseguire lo sviluppo ordinato delle attività industriali e artigianali**, in particolare nella zona di Rovereto, Ala, Avio, e Mori, attraverso interventi di riordino urbanistico che, ricercando la connessione tra attività produttive e territorio, incrementi la dotazione di servizi alle imprese;
- **Favorire l’insediamento d’industrie di piccole dimensioni e di alta specializzazione e tecnologia** rivolte al rinnovo e alla conservazione delle risorse, una Green Economy che si sposi bene con il marchio del Trentino “tutto natura”, attivando strumenti e azioni che, in via prioritaria, puntino alla **riconversione di attività esistenti e/o al recupero di strutture e spazi dismessi o sottoutilizzati**;



La presente variante al PTC, nonostante consista nella sola eliminazione della possibilità di insediare sull'area commerciale-**alberghiera** una Grande Struttura di Vendita (GSV), se si considera quale passaggio prodromico alla anticipata volontà di insediare sull'area una attività artigianale di alta specializzazione e tecnologia, con potenziali ricadute positive sia sotto il profilo occupazionale sia in termini di riqualificazione urbana e di contenimento del consumo di suolo, risulta essere **perfettamente allineata** agli obiettivi strategici indicati dal Documento Preliminare.

ANALISI DI COERENZA ESTERNA

Per ***l'analisi di coerenza esterna*** della presente variante al PTC in tema commerciale si è fatto riferimento ai principi generali del P.U.P. (identità, sostenibilità, integrazione e competitività).

Al fine della verifica di coerenza dei contenuti della variante rispetto al PUP, si può affermare che lo stralcio dall'area commerciale-**alberghiera** di Serravalle della prevista GSV **risulta essere allineato** ai quattro indirizzi strategici dello strumento urbanistico provinciale.

Inoltre, così come anticipato nel punto precedente, se la si considera in prospettiva, posto che apre la possibilità (previa attivazione delle previste procedure) alla prospettata destinazione d'uso artigianale dell'area, nonché alla riqualificazione urbana, può essere significativo richiamare l'indirizzo della **SOSTENIBILITÀ** che, tra le altre cose, mira a:

- *orientare l'utilizzazione del territorio verso lo sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana e territoriale;*
- *attuare una politica del territorio che colga il corretto equilibrio tra conservazione dell'identità paesaggistica, sociale e culturale del territorio e innovazione delle modalità di utilizzazione delle risorse disponibili per favorire lo sviluppo sostenibile;*

Il PUP, tra le Strategie vocazionali per la Vallagarina, suggerisce *di porre particolare attenzione e di dare specifico impulso alle strategie vocazionali orientate a perseguire una riconversione innovativa delle aree industriali dismesse e, si può aggiungere, commerciali, ricercando l'adeguata connessione tra nuove attività produttive e potenzialità del territorio;*

Alla luce di tali considerazioni si può quindi affermare che la Variante **risulta essere coerente** con il Piano Urbanistico Provinciale.

SINTESI DELLE ANALISI DI COERENZA

Quanto fin qui illustrato evidenzia che per consistenza e contenuti, la presente Variante al piano stralcio del PTC in tema urbanistica commerciale, non innesca effetti o relazioni contestuali tali da costituire, anche in prospettiva, il **raggiungimento di soglie critiche**. I contenuti della **variante risultano essere infatti coerenti con le strategie espresse nello swot del territorio provinciale** in relazione alla vision del PUP.



Le verifiche effettuate tramite il SIAT **non hanno evidenziato criticità con alcuna carta tematica del PUP.**

SINTESI DELLA VALUTAZIONE

GRIGLIA DEI GIUDIZI PER LA VALUTAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO

	DESCRIZIONE	RISPONDENZA	IMPATTO	INDETERMINATEZZA
VALUTAZIONE DELLE STRATEGIE	CORENZA ESTERNA (SOSTENIBILITÀ PUP)	SI'	POSITIVO	BASSA
	COERENZA CON I VALORI DEL TERRITORIO	SI'	POSITIVO	BASSA
	RISPONDENZA ALLE CRITICITÀ DEL TERRITORIO	SI'	POSITIVO	BASSA

LEGENDA:

VALUTAZIONE RISPONDENZA	VALUTAZIONE INDETERMINATEZZA	VALUTAZIONE IMPATTO	VALUTAZIONE INDETERMINATEZZA
P (pienamente rispondente)	B (indeterminatezza bassa)	P (impatto positivo)	M (indeterminatezza media)
NP (parzialmente rispondente)	M (indeterminatezza media)	PN (impatti positivi e negativi)	A (indeterminatezza alta)

Tabella 2

		GRIGLIA DEI GIUDIZI PER LA VALUTAZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE STRATEGIE		GRIGLIA DEI GIUDIZI PER LA VALUTAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO	
AZIONI	NUMERO VARIANTE	VALUTAZIONE RISPONDENZA	VALUTAZIONE INDETERMINATEZZA	VALUTAZIONE IMPATTO	VALUTAZIONE INDETERMINATEZZA
Stralcio previsione GSV ad Ala	1	P	B	P	M
NORME		P	B	P	M

DICHIARAZIONE DI SINTESI

Dalle verifiche sopra menzionate emerge che la presente variante 2023 al Piano stralcio del PTC della Vallagarina in materia di commercio **è coerente con gli indirizzi strategici del PUP e del PTC**, volti al contenendo dei processi di consumo del suolo, alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri paesaggistici, alla riqualificazione urbana, all'incentivazione delle attività economiche a sostegno dell'occupazione e, in generale, allo sviluppo sostenibile del territorio.



Sulla scorta delle azioni di verifica intraprese, si può quindi affermare che, dall'attuazione delle previsioni introdotte dalla presente variante – 2023 - al Piano stralcio del settore commerciale del PTC, **non scaturiranno effetti significativi sull'ambiente.**

IL SOSTITUTO DIRIGENTE DEL SERVIZIO
TECNICO E URBANISTICO

Arch. Andrea Piccioni