



**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 TRENTO**

Rapporto finale di ricerca

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

Responsabile scientifico: Prof.ssa Grazia Brunetta

Torino, 19 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	11
<i>1. Ragioni, approccio, struttura del processo valutativo</i>	12
1.1 Ragioni e approccio	12
1.2 Valutazione integrata per il processo di decisione	14
1.3 Struttura della Vit	16
<i>2. La matrice di Valutazione integrata territoriale (Vit) nel comune di Trento: il tema commercio e gli indicatori a scala urbana</i>	19
<i>3. Applicazione della matrice di Valutazione integrata territoriale (Vit)</i>	24
3.1 Struttura distributiva dell'offerta commerciale	24
3.2 Configurazioni spaziali dell'offerta commerciale urbana	38
PARTE II	
Analisi e valutazione delle potenzialità di sviluppo commerciale urbano	55
<i>4. Analisi delle potenzialità insediative di GSV</i>	56
4.1 Verifica della conformità delle aree potenziali rispetto ai criteri normativi provinciali e alle vocazioni commerciali urbane	56
4.2 Riconoscimento di ambiti urbani di potenziale insediamento di GSV	70
Allegato: Schede di analisi delle aree potenziali	72
<i>5. Scenari strategici per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana</i>	93
5.1 Le questioni in gioco: occasioni territoriali e progettualità pubblica	93
5.2 L'ambito Trento Nord	96
5.2.1 Stato e prospettive della struttura commerciale	96
5.2.2 La strada mercato: limiti e prospettive	97
5.2.3 Indirizzi per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana	98
5.3 L'ambito Italcementi	101
5.3.1 Stato e prospettive della struttura commerciale	101
5.3.2 Centro storico "diffuso": valorizzare l'attrattività	103
5.3.3 Indirizzi per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana	103
5.4 L'ambito Trento Sud	106
5.4.1 Stato e prospettive della struttura commerciale	106
5.4.2 Una nuova centralità urbana: progettare la qualità	106
5.4.3 Indirizzi per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana	107

Cartografia

Tavola A Trento: quadro di unione

Tavola B Trento: Legenda

Tavola 1 Trento (quadro 1): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 2 Trento (quadro 2): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 3 Trento (quadro 3): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 4 Trento (quadro 4): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 5 Trento (quadro 5): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 6 Trento (quadro 6): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 7 Trento (quadro 7): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 8 Trento (quadro 8): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 9 Trento (quadro 9): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 10 Trento (quadro 10): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 11 Trento (quadro 11): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 12 Trento (quadro 12): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 13 Trento (quadro 13): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 14 Trento (quadro 14): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 15 Trento (quadro 15): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 16 Trento (quadro 16): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 17 Trento (quadro 17): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 18 Trento (quadro 18): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 19 Trento (quadro 19): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 20 Trento (quadro 20): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 21 Trento (quadro 21): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 22 Trento (quadro 22): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 23 Trento (quadro 23): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 24 Trento (quadro 24): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola 25 Trento (quadro 25): Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Tavola I Trento: Configurazioni spaziali di offerta commerciale

Tavola II Trento (A): Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale

Tavola III Trento (B): Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale

Tavola IV Trento (C): Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale

Tavola V Trento (D): Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale

Tavola VI Trento: Le aree potenziali per la localizzazione di GSV

Tavola VII Trento: Ambito Trento Nord

Tavola VIII Trento: Ambito ex Italcementi

Tavola IX Trento: Ambito Trento Sud

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". Nello specifico, il Rapporto restituisce i risultati dell'applicazione della metodologia di Vit nel Comune di Trento.

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.

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 di Valle e i Comuni di Trento e Rovereto, rispettivamente attraverso i Piani Territoriali di Comunità e le varianti ai PRG, 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 delle Amministrazioni locali 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, in particolare, il comune di Trento 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 di insediamento commerciale in ambito urbano;
- ii. l'analisi delle aree di potenziale localizzazione di Grandi Strutture di Vendita (GSV) in relazione ai *quattro parametri di selezione*, sotto riportati, che hanno scandito le fasi di verifica delle condizioni di trasformabilità urbanistica commerciale di ventuno lotti, proposti dai tecnici dell'Ufficio Urbanistica comunale al Gruppo di lavoro del Politecnico di Torino: (i) *la prossimità a configurazioni spaziali del commercio riconosciute con l'applicazione della Vit*; (ii) *la coerenza normativa rispetto alle categorie*

d'uso del suolo definite da PRG; (iii) la localizzazione in un contesto urbano e ambientale di qualità, in termini di infrastrutture e servizi pubblici; (iv) le condizioni di trasformabilità delle aree nel breve periodo (piani attuativi approvati e necessità di interventi di bonifica ambientale).

- iii. la definizione di **tre Ambiti di qualificazione del commercio e di riqualificazione urbana**, all'interno dei quali ricadono i suoli di potenziale localizzazione di GSV quale esito del metodo di verifica e selezione del totale delle aree considerate. Gli Ambiti di qualificazione urbanistica commerciale che si propongono all'attenzione dell'Amministrazione comunale discendono da due livelli intrecciati di analisi che considerano sia le condizioni urbanistiche del contesto e i relativi processi di insediamento commerciale in atto, sia la "vocazione" funzionale prevalente in termini di trasformabilità degli usi del suolo così come classificata dal PRG in vigore. E' stato così possibile ricondurre i tre *Ambiti* identificati, in quanto comprensivi degli otto suoli selezionati per la potenziale localizzazione di GSV, alle categorie concettuali descrittive dei fenomeni di insediamento commerciale: **strada mercato, centro storico diffuso, centralità commerciale urbana**. In questa logica, i tre Ambiti di riqualificazione proposti – **Trento Nord, ex Italcementi, Trento Sud** – intendono promuovere la progettazione di scenari urbanistici di riqualificazione dove il commercio possa perdere la sua predominante condizione di individualismo funzionale e possa perciò essere progettato – ove sussistono le condizioni – quale componenti per innalzare l'attrattività, la qualità e l'abitabilità urbana. Come vedremo nel capitolo 5 tale scenario di riqualificazione urbanistica commerciale dovrà divenire oggetto di ulteriore approfondimento tecnico e di verifica politica da parte dell'Amministrazione comunale, nel corso del processo di elaborazione della variante commerciale al PRG di adeguamento alla Delibera provinciale.
- iv. l'individuazione di **indirizzi urbanistici** per promuovere nei tre Ambiti urbani progetti urbanistici di riqualificazione commerciale da approfondire e declinare, da parte dell'Amministrazione comunale, in "regole" per la trasformabilità commerciale delle otto aree individuate. A questo riguarda si auspica l'elaborazione di "progetti d'area", per le otto aree selezionate nei tre *Ambiti*, volto a tradurre gli indirizzi urbanistici commerciali, esito di questa Consulenza, in norme urbanistiche di *performance* cui dovrebbe attenersi il progetto urbanistico di insediamento di una nuova GSV.

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 Vit. 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 Trento. Nel **capitolo 3** vengono restituiti i risultati della valutazione effettuata in ambito urbano, con particolare attenzione alla dinamica e alle condizioni della struttura dell'offerta commerciale nelle Circoscrizioni comunali.
- ii. la seconda parte presenta la proposta di scenario attraverso la definizione delle potenzialità di sviluppo commerciale in tre Ambiti urbani. Nel **capitolo 4** vengono analizzate le potenzialità insediative urbane per le GSV, con l'obiettivo di selezionare le aree più adatte, e vengono riconosciuti otto aree per la localizzazione di GSV che compongono rispettivamente i tre Ambiti urbani di riqualificazione riconosciuti. Nel **capitolo 5** vengono proposte linee di indirizzo per progettare la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbanistica nei tre Ambiti urbani individuati.

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 (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 Trento:

- 14 luglio 2014 – presentazione del programma di lavoro e organizzazione del lavoro di mappatura delle strutture commerciali;
- 24 settembre 2014 – condivisione della metodologia di lavoro e individuazione delle aree urbane di potenziale localizzazione di GSV da analizzare.
- 3 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. Ragioni, approccio, struttura del processo valutativo

1.1 Ragioni 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 territoriale¹. 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

¹ 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 *mapa 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 territoriale².

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 Trento: il tema commercio e gli indicatori a scala urbana

Considerati gli evidenti caratteri di attrattività territoriale ed economica del Comune di Trento - *comune polo* del Territorio della Val d'Adige, oltre che *comune capoluogo* della PAT - ad integrazione delle dinamiche territoriali commerciali riportate nel **Rapporto Finale di Ricerca del Territorio Val d'Adige** (dicembre, 2014) si ritiene utile comparare il posizionamento dell'offerta commerciale di Trento con quella dei quattro Comuni della PAT con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti (Arco, Riva del Garda, Pergine Valsugana ,Rovereto). Dal confronto emerge come il Comune di Trento sia caratterizzato dalla massima consistenza commerciale, anche se si contraddistingue per una più bassa densità commerciale (Tabella 1). Il Comune di Trento è anche connotato da una dinamica negativa della consistenza commerciale nel periodo 2005- 2013, seconda solo al Comune di Rovereto (Tabella 2 e Grafico 1).

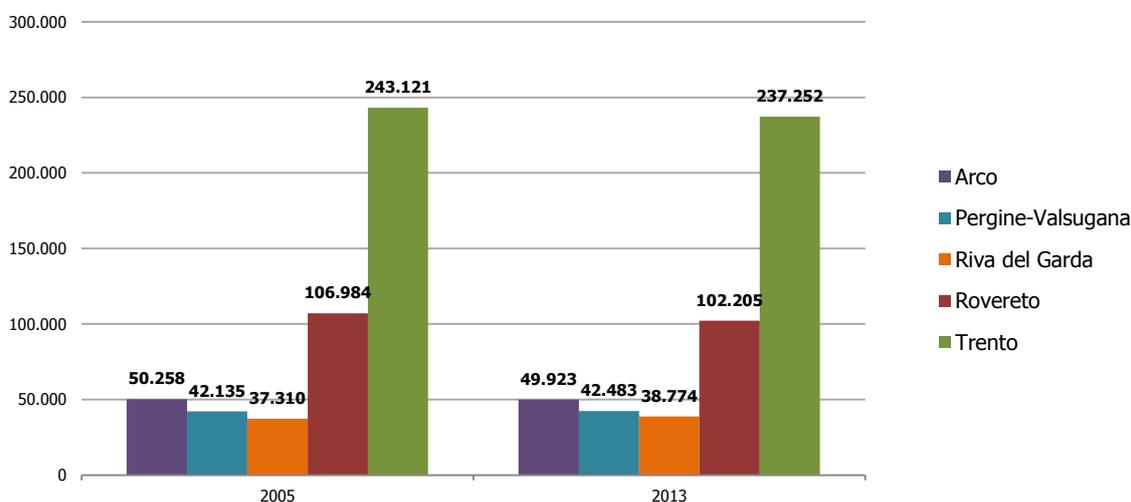
Tabella 1_ Consistenza, popolazione e densità commerciale dei 5 Comuni

Comune	Consistenza [mq]	Popolazione [ab]	Densità Commerciale [mq/ab]
Arco	49.887	17.038	2,93
Pergine Valsugana	42.483	20.700	2,05
Riva del Garda	38.774	16.052	2,42
Rovereto	102.205	38.141	2,68
Trento	237.253	117.285	2,02
Cinque Comuni	470.637	209.216	

Tabella 2_ Dinamica della consistenza commerciale (2005-2013)

Comune	Consistenza 2005 [mq]	Consistenza 2013 [mq]	Variazione 2005-2013 [mq - %]
Arco	50.258	49.923	-335 mq (-0,67%)
Pergine-Valsugana	42.135	42.483	+348 mq (+0,83%)
Riva del Garda	37.310	38.774	+1.464 mq (+3,92%)
Rovereto	106.984	102.205	-4.779 mq (-4,47%)
Trento	243.121	237.252	-5.869 mq (-2,41%)
Cinque Comuni	479.808	470.637	

Grafico 1_ Dinamica della consistenza commerciale (2005-2013)



Rispetto all'applicazione della matrice di Vit a scala territoriale³ (vedi Rapporto Finale di Ricerca - Territorio Val d'Adige) strutturata su tre dimensioni di valutazione (territoriale, ambientale-paesaggistica ed economica), la Vit nel Comune di Trento si focalizza sul tema A "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, composta da sei indicatori (Tabella 3) è stata applicata alle dodici Circoscrizioni comunali, al fine di individuare le potenzialità e le criticità commerciali di ciascuna in rapporto alle dinamiche commerciali urbanistiche in atto.

Il lavoro di definizione degli indicatori del tema A è stato supportato dalla contestuale progettazione del database georeferenziato delle strutture commerciali realizzate nel Comune di Trento (MS, GSV, CC) distinguendone, oltre alla localizzazione, anche il tipo di offerta e la dimensione, al fine di descrivere e interpretare gli aspetti peculiari di configurazione spaziale in relazione alla morfologia di insediamento. . La progettazione 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 della Provincia, ma tiene anche conto dell'azzonamento del Piano regolatore comunale (Prg)⁴. Questa operazione ha consentito di elaborare una legenda che il Comune di Trento 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).

Figura 1_Legenda mappatura commercio

Formati di Vendita			
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 Come ampiamente descritto nel Rapporto Finale di Ricerca – Territorio Val d'Adige la matrice di indicatori è stata elaborata a partire dalla considerazione dei principi - condizioni/ criteri strategici/ criteri premiali - e 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 raccordato 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, l'analisi di quei fenomeni insediativi ritenuti elementi di studio necessari e strategici per poter dare attuazione alle visioni di assetto dei territori della Val d'Adige.

4 Si segnala che in alcuni casi sono state riscontrate diversità tra la Carta dell'uso del suolo pianificato (PAT, 2013) e l'azzonamento del PRG (Comune di Trento, 2014). Ad esempio, per quanto riguarda la configurazione spaziale CS.I (vedi par. 3.2), questa risulta localizzata su aree residenziali di recente trasformazione (categoria B.03 Aree residenziali di recente impianto e B.04 Aree di trasformazione perequativa) in relazione alla Carta dell'uso del suolo pianificato (PAT, 2013), mentre da azzonamento di PRG (Comune di Trento, 2014) risulta essere localizzata su aree miste per la formazione di luoghi centrali (C4).

Tabella 3_Indicatori del tema A di Vit: Struttura distributiva dell'offerta commerciale

Nome indicatore	Struttura	Anno	U.M.
01. Consistenza Commerciale*	Sup vendita CIRC / Sup vendita C ⁵	2013	%
02. Vocazione Commerciale	[Sup vendita CIRC / Sup territoriale CIRC] / [Sup vendita C / Sup territoriale C]	2013	num
03. Densità Commerciale	[Sup vendita CIRC / Num abitanti CIRC] / [Sup vendita C / Num abitanti C]	2013	num
04. Varietà di Formato - Incidenza Grandi Strutture di Vendita**	(Sup GS CIRC / Sup vendita CIRC) / (Sup GS C / Sup vendita C)	2013	num
05. 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
06. Specializzazione Commerciale (non alimentare)	[Sup delle strutture di vendita (non alimentare) CIRC / Sup delle strutture di vendita CIRC] / [Sup delle strutture di vendita (non alimentare) C / Sup delle strutture di vendita C]	2013	num

* l'indicatore *Consistenza Commerciale* non comprende le superfici di vendita degli esercizi di vicinato in quanto, a seguito degli accordi intrapresi con il Comune di Trento (incontro 14 luglio 2014), non è stata effettuata la georeferenziazione degli esercizi di vicinato e quindi non è possibile localizzare gli esercizi di vicinato in riferimento ai limiti delle Circoscrizioni.

**l'indicatore *Varietà di Formato - Incidenza Grandi Superfici di Vendita*, calcola il peso delle Circoscrizioni in termini di superficie totale di GSV.

Prima di procedere con l'analisi e la valutazione degli indicatori di Vit, si riportano di seguito alcuni dati statistici demografici (Tabella 4) e commerciali (Tabella 5 e Grafico 2) delle dodici Circoscrizioni comunali.

Tabella 4_Le circoscrizioni del Comune di Trento

Circoscrizione	Popolazione residente al 31 dicembre 2013 [ab]	Superficie territoriale [ha]
1-Gardolo	14.644	859
2-Meano	5.048	1.571
3-Bondone	5.271	3.696
4-Sardagna	1.094	866
5-Ravina-Romagnano	5.048	1.671
6-Argentario	12.493	1.309
7-Povo	5.729	1.547
8-Mattarello	6.136	1.642
9-Villanzano	5.084	736
10-Oltrefersina	18.827	716
11-S.Giuseppe-S.Chiera	17.217	145
12-C.Storico-Piedicastello	20.694	859
Comune di Trento	117.285	15.617

5 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.

Tabella 5_Articolazione della rete commerciale per tipologia di formato per circoscrizione

Circoscrizione	Medie Strutture di Vendita		Grandi Strutture di Vendita		Consistenza Commerciale	
	Num	Sup	Num	Sup	Num	Sup
1-Gardolo	42	17.697	3	7.355	45	25.052
2-Meano	2	408	0	0	2	408
3-Bondone	4	1.704	0	0	4	1.704
4-Sardagna	0	0	0	0	0	0
5-Ravina-Romagnano	10	4.717	0	0	10	4.717
6-Argentario	10	2.912	0	0	10	2.912
7-Povo	2	612	0	0	2	612
8-Mattarello	10	3.279	1	1.536	11	4.815
9-Villanzano	1	187	0	0	1	187
10-Oltrefersina	18	9.079	4	12.980	22	22.059
11-S.Giuseppe-S.Chiara	29	11.321	1	1.560	30	12.881
12-C.Storico-Piedicastello	132	51.095	10	40.335	142	91.430
Comune di Trento	260	103.011	19	63.766	279	166.777

Grafico 2_Articolazione della rete commerciale per circoscrizione (superficie di vendita)

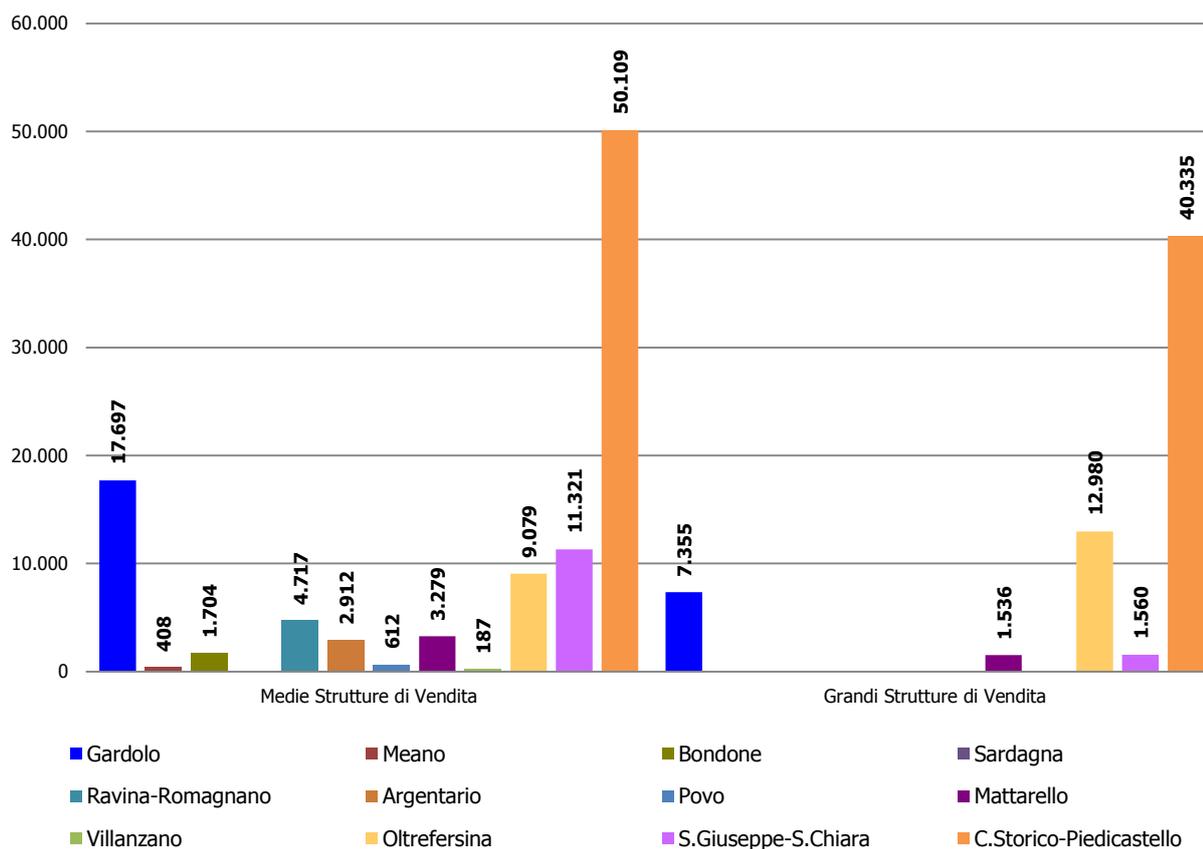
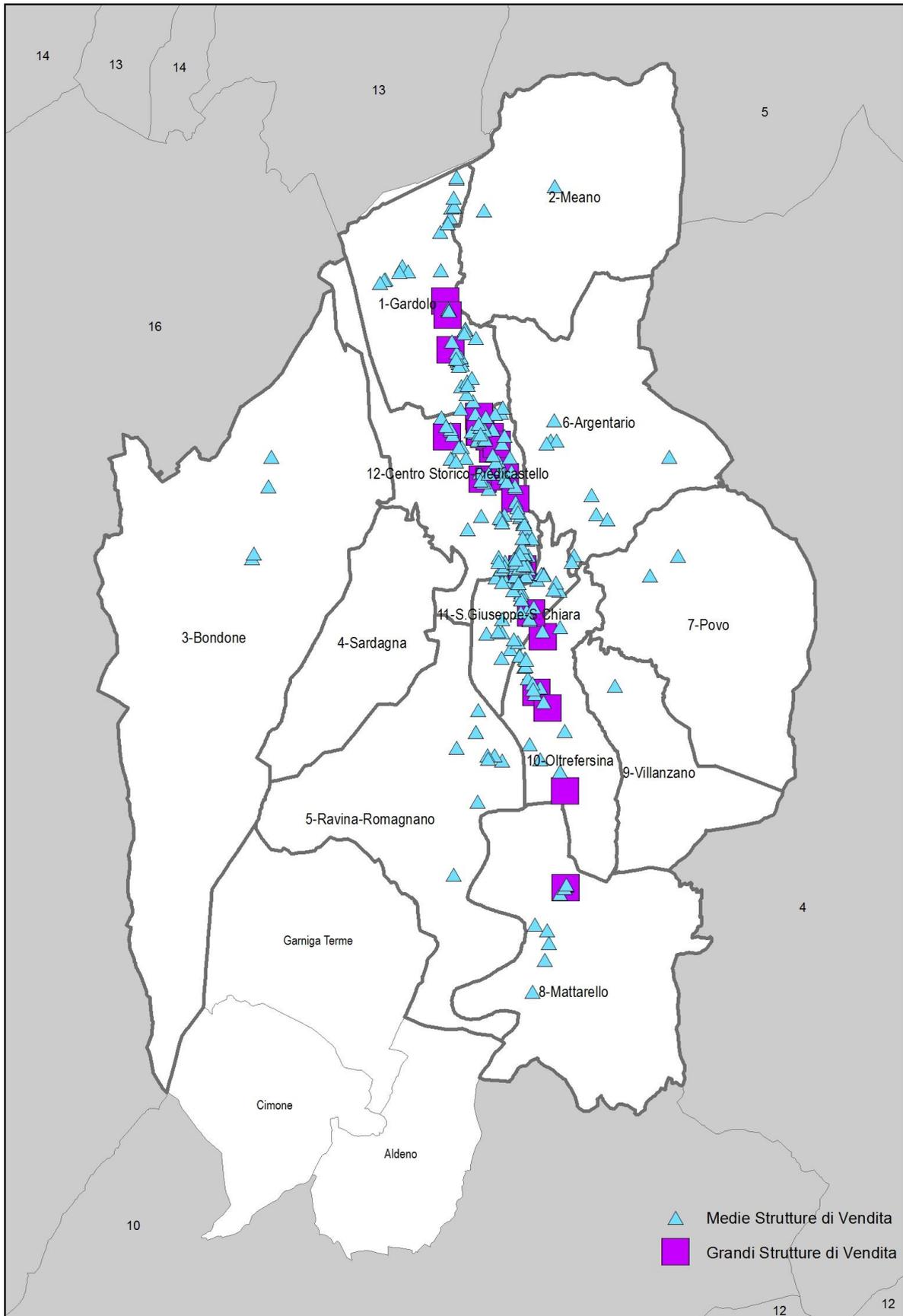


Figura 2_Articolazione della rete commerciale per tipologia di formato per circoscrizione



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 = 0,00% Media consistenza commerciale = 8,33% Max consistenza commerciale = 55,03%	04-Sardagna*	0,00%	Bassa Consistenza Commerciale
		09-Villanzano	0,11%	
		02-Meano	0,25%	
		07-Povo	0,37%	
		03-Bondone	0,65%	
		06-Argentario	1,75%	
		05-Ravina-Romagnano	2,84%	
		08-Mattarello	2,90%	
		11-S.Giuseppe-S.Chiera	7,75%	
		10-Oltrefersina	13,28%	Alta Consistenza Commerciale
		01-Gardolo	15,08%	
		12-C.Storico-Piedicastello	55,03%	

NOTE

L'indicatore A.01 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale di ogni Circostrizione rispetto al totale della superficie di vendita commerciale (medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita) del Comune. In questa sede, la rilevazione dei dati comprende le strutture di vendita attive in termini medie e grandi strutture di vendita (compresi i centri commerciali). Sono quindi escluse dal calcolo gli esercizi di vicinato, 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.

* Nella Circostrizione Sardagna non sono insediate medie e grandi strutture di vendita

Grafico 1_Consistenza Commerciale [A.01]

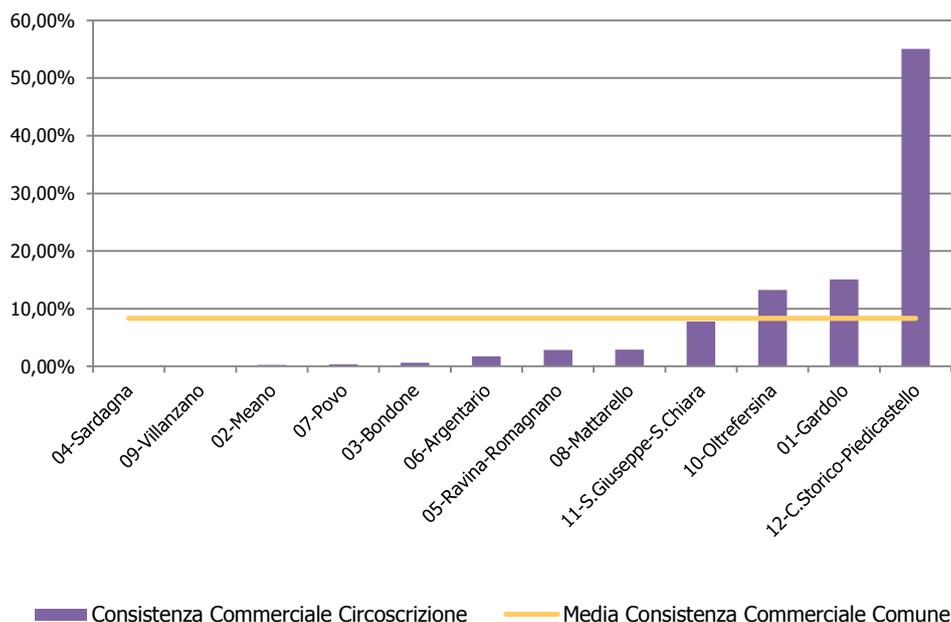
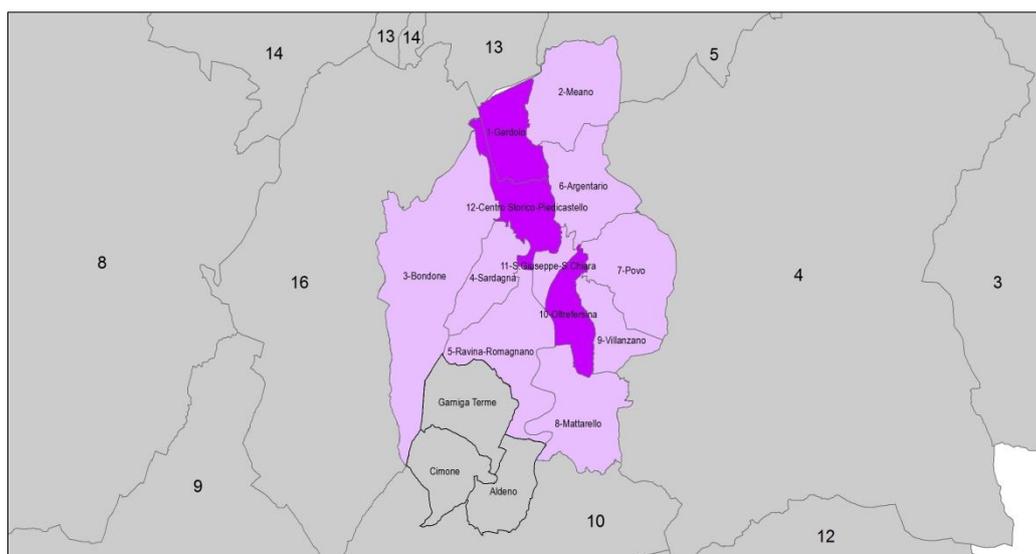


Tabella 1_Consistenza Commerciale [A.01]

Circoscrizione	Superficie di Vendita [mq]	A.01 [%]
01-Gardolo	25.052	15,08%
02-Meano	408	0,25%
03-Bondone	1.074	0,65%
04-Sardagna	0	0,00%
05-Ravina-Romagnano	4.717	2,84%
06-Argentario	2.912	1,75%
07-Povo	612	0,37%
08-Mattarello	4.815	2,90%
09-Villanzano	187	0,11%
10-Oltrefersina	22.059	13,28%
11-S.Giuseppe-S.Chiara	12.881	7,75%
12-C.Storico-Piedicastello	91.430	55,03%
Comune di Trento	166.777	

Figura 1_Consistenza Commerciale [A.01]

in colore scuro: Circoscrizioni con alta consistenza commerciale; in colore chiaro: Circoscrizioni con bassa consistenza commerciale



A.02_Vocazione Commerciale

Struttura	Criterio		Definizione	
[Superficie di vendita CIRC / Superficie territoriale CIRC] / [Superficie di vendita C / Superficie territoriale C]	Min vocazione commerciale = 0,00 Media vocazione commerciale = 2,07 Max vocazione commerciale = 10,00	04-Sardagna*	0,00	Bassa Vocazione Commerciale
		09-Villanzano	0,02	
		02-Meano	0,02	
		03-Bondone	0,03	
		07-Povo	0,04	
		06-Argentario	0,21	
		05-Ravina-Romagnano	0,27	
		08-Mattarello	0,28	
	01-Gardolo	2,74	Alta Vocazione Commerciale	
		10-Oltrefersina		2,90
		11-S.Giuseppe-S.Chiera		8,35
		12-C.Storico-		10,00
NOTE				
<p>L'indicatore A.02 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale (medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita) rispetto alla superficie territoriale di ogni Circostrizione in relazione allo stesso rapporto per il Comune. In questa sede, la rilevazione dei dati comprende le strutture di vendita attive in termini di medie e grandi strutture di vendita (compresi i centri commerciali). Sono quindi escluse dal calcolo gli esercizi di vicinato, le tabelle speciali (articoli per impianti distribuzione carburanti, articoli per rivendite di generi di monopolio ed articoli per farmacia) e le strutture da attivare.</p> <p>Fonte dei dati riportati (aggiornati al 2013) è il Servizio Commercio e Cooperazione della Provincia di Trento.</p> <p>* Nella Circostrizione Sardagna non sono insediate medie e grandi strutture di vendita</p>				

Grafico 2_Vocazione Commerciale [A.02]

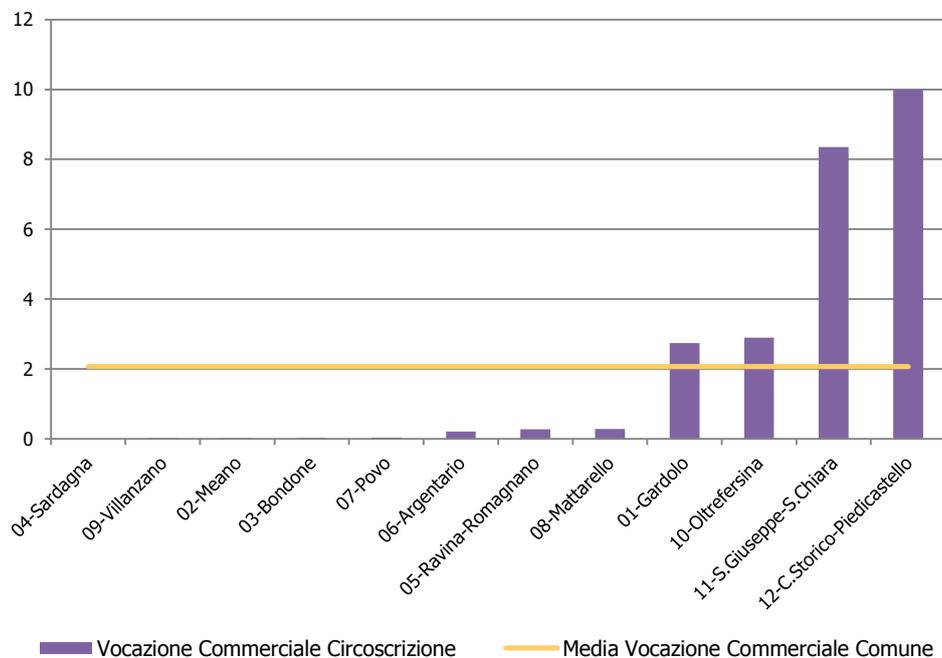
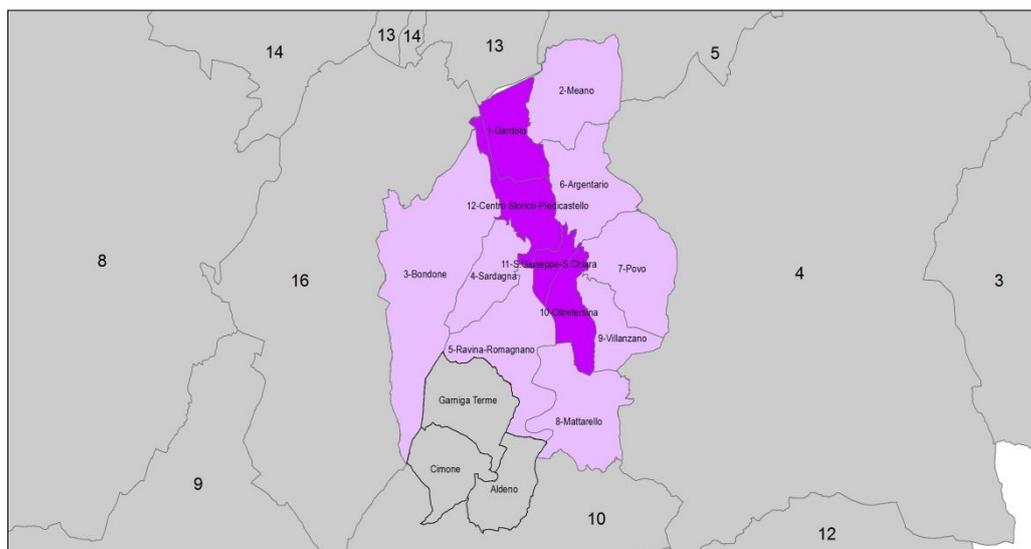


Tabella 2_Vocazione Commerciale [A.02]

Circoscrizione	Superficie di Vendita [mq]	Superficie Territoriale [mq]	A.02 [num]
01-Gardolo	25.052	859.000.000	2,74
02-Meano	408	1.571.000.000	0,02
03-Bondone	1.074	3.696.000.000	0,03
04-Sardagna	0	866.000.000	0,00
05-Ravina-Romagnano	4.717	1.671.000.000	0,27
06-Argentario	2.912	1.309.000.000	0,21
07-Povo	612	1.547.000.000	0,04
08-Mattarello	4.815	1.642.000.000	0,28
09-Villanzano	187	736.000.000	0,02
10-Oltrefersina	22.059	716.000.000	2,90
11-S.Giuseppe-S.Chiara	12.881	145.000.000	8,35
12-C.Storico-Piedicastello	91.430	859.000.000	10,00
Comune di Trento	166.777	15.617.000.000	

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] / [Superficie di vendita C / Numero abitanti C]	Min densità commerciale = 0,00 Media densità commerciale = 0,61 Max densità commerciale = 3,12	04-Sardagna*	0,00	Bassa Densità Commerciale
		09-Villanzano	0,03	
		02-Meano	0,06	
		07-Povo	0,08	
		03-Bondone	0,14	
		06-Argentario	0,16	
		11-S.Giuseppe-S.Chiera	0,53	
		08-Mattarello	0,55	
		05-Ravina-Romagnano	0,66	Alta Densità Commerciale
		10-Oltrefersina	0,83	
		01-Gardolo	1,21	
		12-C.Storico-Piedicastello	3,12	

NOTE

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

* Nella Circostrizione Sardagna non sono insediate medie e grandi strutture di vendita

Grafico 3_Densità Commerciale [A.03]

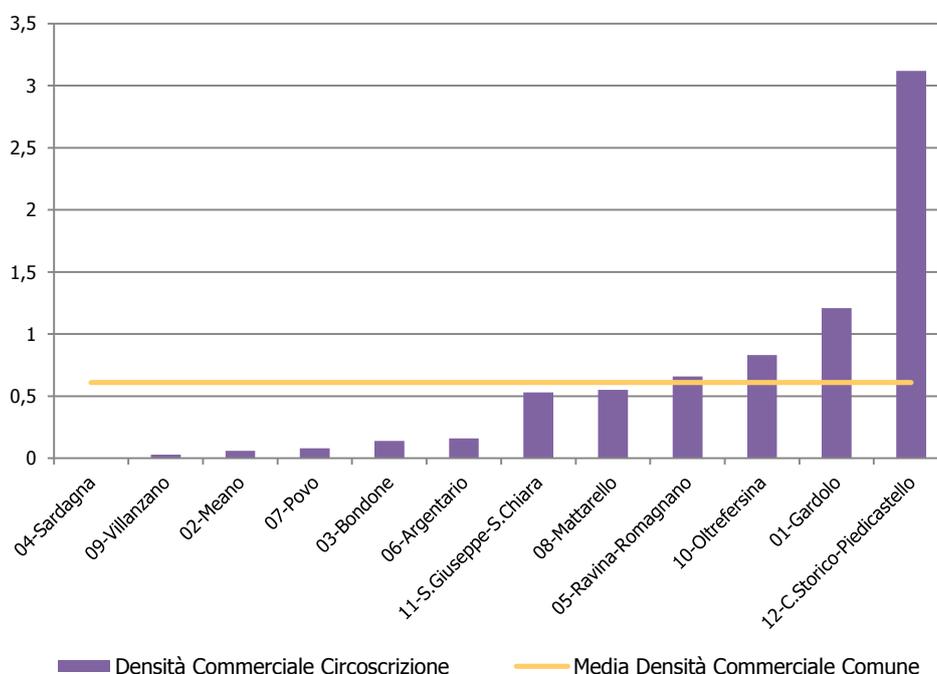
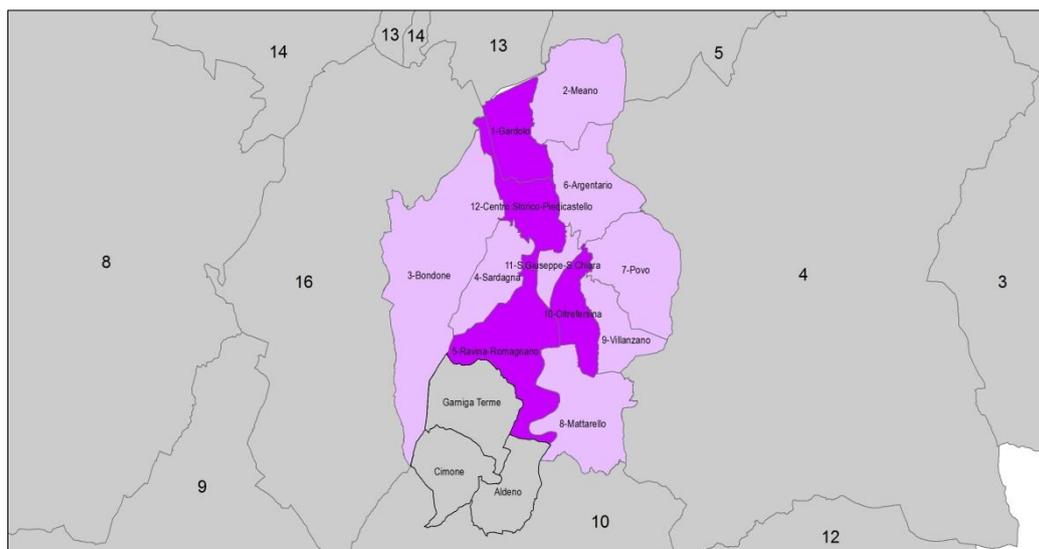


Tabella 3_Densità Commerciale [A.03]

Circoscrizione	Superficie di Vendita [mq]	Abitanti [num]	A.03 [num]
01-Gardolo	25.052	14.644	1,21
02-Meano	408	5.048	0,06
03-Bondone	1.074	5.271	0,14
04-Sardagna	0	1.094	0,00
05-Ravina-Romagnano	4.717	5.048	0,66
06-Argentario	2.912	12.493	0,16
07-Povo	612	5.729	0,08
08-Mattarello	4.815	6.136	0,55
09-Villanzano	187	5.084	0,03
10-Oltrefersina	22.058	18.827	0,83
11-S.Giuseppe-S.Chiera	12.881	17.217	0,53
12-C.Storico-Piedicastello	91.430	20.694	3,12
Comune di Trento	166.777	117.285	

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 Grandi Strutture di Vendita

Struttura	Criterio		Definizione	
(Sup GS CIRC / Sup vendita CIRC) / (Sup GS C / Sup vendita C)	Min incidenza GSV = 0,00 Media incidenza GSV = 0,24 Max incidenza GSV = 0,84	04-Sardagna*	0,00	Bassa Incidenza GSV
		03-Bondone	0,00	
		02-Meano	0,00	
		05-Ravina-Romagnano	0,00	
		06-Argentario	0,00	
		07-Povo	0,00	
		09-Villanzano	0,00	
	11-S.Giuseppe-S.Chiera	0,17	Alta Incidenza GSV	
	08-Mattarello	0,46		
	12-C.Storico-Piedicastello	0,63		
	01-Gardolo	0,76		
			10-Oltrefersina	0,84

NOTE

L'indicatore A.04 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale delle grandi strutture di vendita) rispetto alla superficie di vendita commerciale totale (medie strutture e delle grandi strutture di vendita) 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 medie e grandi strutture di vendita (compresi i centri commerciali). Sono quindi escluse dal calcolo gli esercizi di vicinato, 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.

* Nella Circoscrizione Sardagna non sono insediate medie e grandi strutture di vendita

Grafico 4_Varietà di Formato – Incidenza Grandi Strutture di Vendita [A.04]

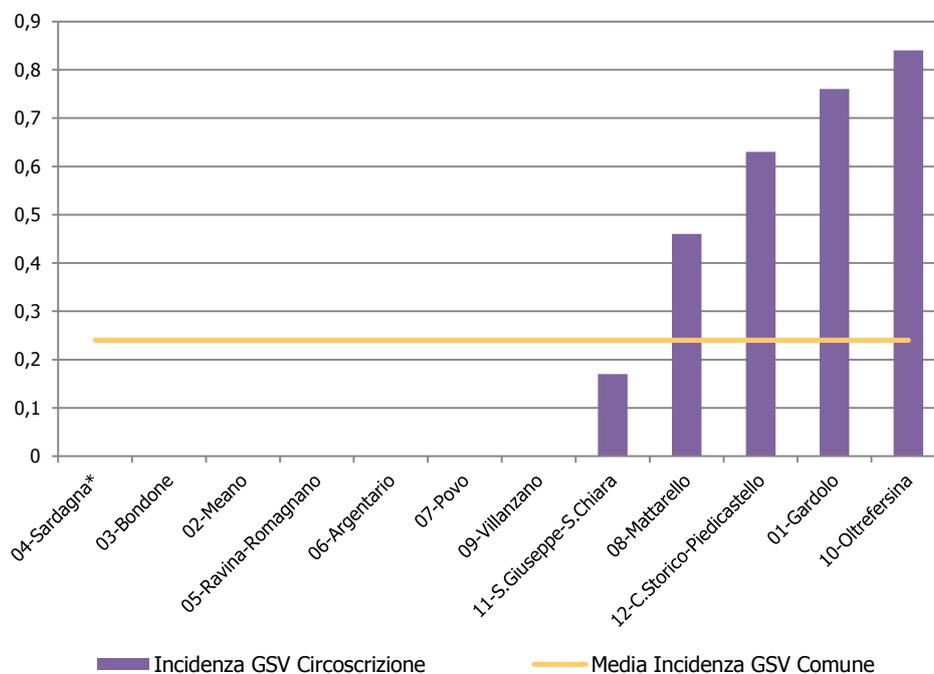
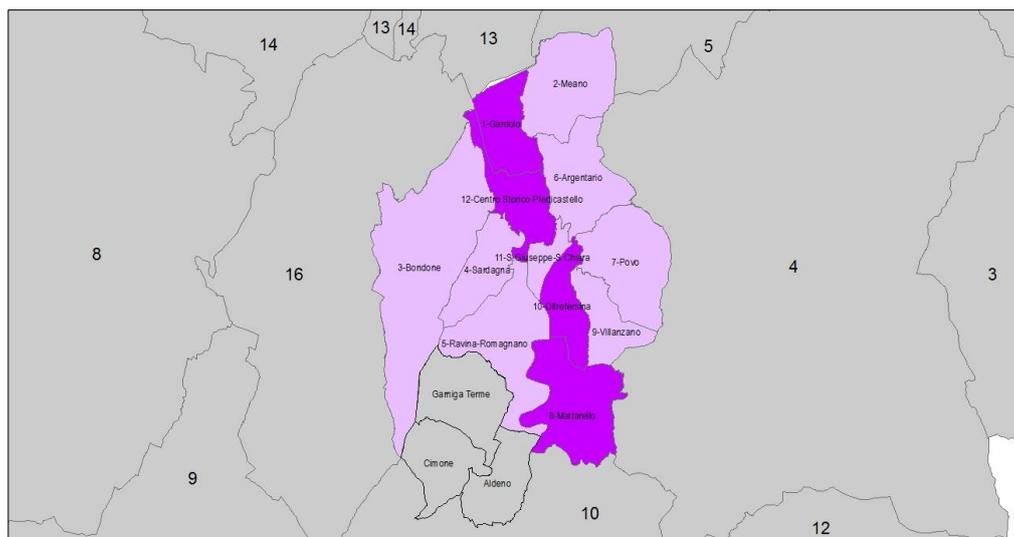


Tabella 4_Varietà di Formato – Incidenza Grandi Strutture di Vendita [A.04]

Circoscrizione	Superficie di Vendita [mq]	Superficie di Vendita GSV [mq]	A.04 [num]
01-Gardolo	25.052	7.355	0,76
02-Meano	408	0	0,00
03-Bondone	1.074	0	0,00
04-Sardagna	0	0	0,00
05-Ravina-Romagnano	4.717	0	0,00
06-Argentario	2.912	0	0,00
07-Povo	612	0	0,00
08-Mattarello	4.815	1.536	0,46
09-Villanzano	187	0	0,00
10-Oltrefersina	22.058	12.980	0,84
11-S.Giuseppe-S.Chiaia	12.881	1.560	0,17
12-C.Storico-Piedicastello	91.430	40.335	0,63
Comune di Trento	166.777	63.766	

Figura 4_Varietà di Formato – Incidenza Grandi Strutture di Vendita [A.04]

in colore scuro: Circoscrizioni con Incidenza Grandi Strutture di Vendita; in colore chiaro: Circoscrizioni con bassa Incidenza Grandi Strutture di Vendita



A.05_Specializzazione Commerciale (misto)

Struttura	Colonna 1	Colonna 2	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) = 0,00	04-Sardagna*	Basso Misto (Alta Specializzazione)	
	Media specializzazione (misto) = 1,29	01-Gardolo		0,44
		05-Ravina-Romagnano		0,57
	Max specializzazione (misto) = 2,12	12-C.Storico-		1,05
		11-S.Giuseppe-S.Chiera		1,14
		08-Mattarello		1,17
		10-Oltrefersina	1,26	
		06-Argentario	1,36	Alto Misto (Bassa Specializzazione)
	02-Meano	2,12		
	03-Bondone	2,12		
	07-Povo	2,12		
	09-Villanzano	2,12		

NOTE

L'indicatore A.05 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale mista delle medie strutture e delle grandi strutture di vendita rispetto alla superficie di vendita commerciale totale delle medie strutture e delle grandi strutture di vendita di ogni Circostrizione 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.

* Nella Circostrizione Sardagna non sono insediate medie e grandi strutture di vendita

Grafico 5_Specializzazione Commerciale (misto) [A.05]

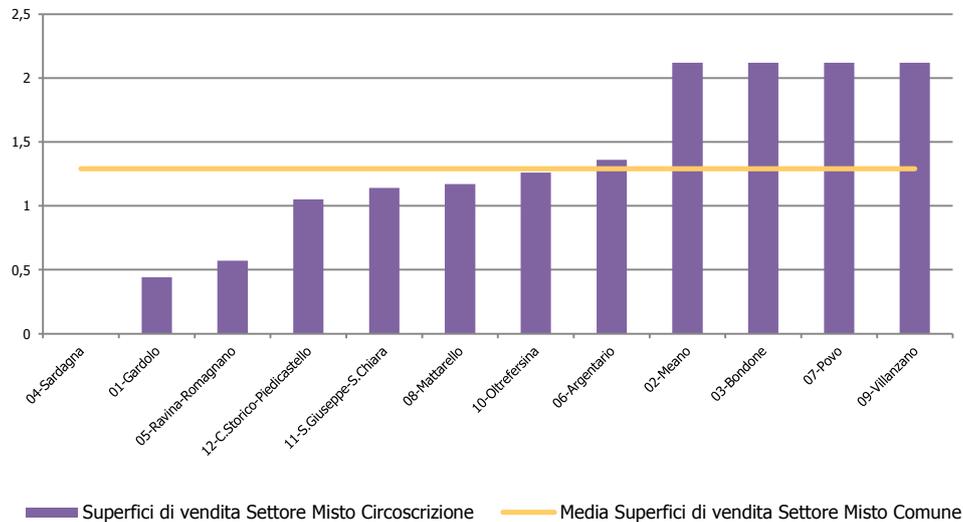
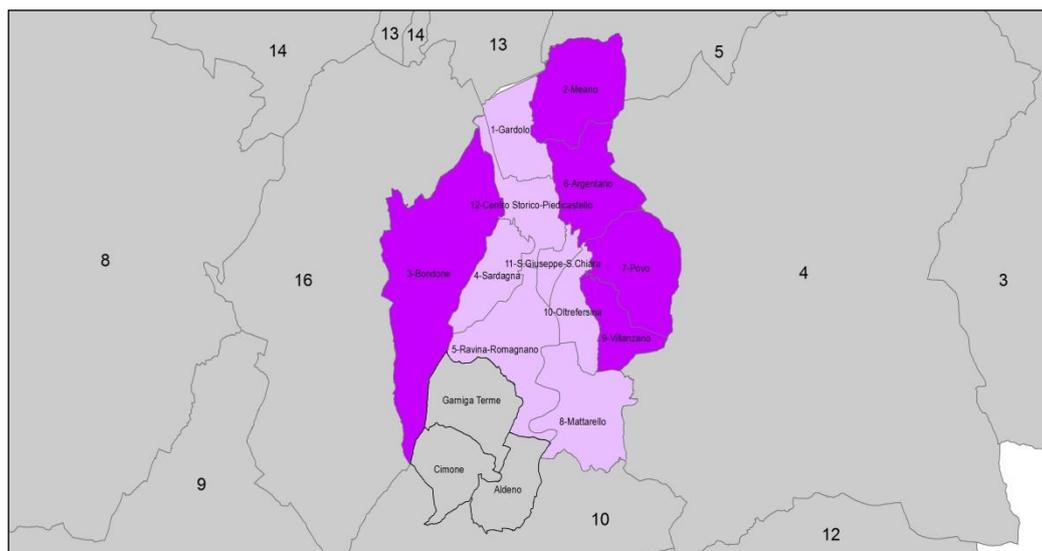


Tabella 5_Specializzazione Commerciale (misto) [A.05]

Circoscrizione	Settore Misto [mq]	Settore Alimentare e Non Alimentare [mq]	A.05 [num]
01-Gardolo	5.139	19.913	0,44
02-Meano	408	0	2,12
03-Bondone	1.074	0	2,12
04-Sardagna	0	0	0,00
05-Ravina-Romagnano	1.271	3.446	0,57
06-Argentario	1.869	1.043	1,36
07-Povo	612	0	2,12
08-Mattarello	2.648	2.167	1,17
09-Villanzano	187	0	2,12
10-Oltrefersina	13.054	9.004	1,26
11-S.Giuseppe-S.Chiara	6.902	5.979	1,14
12-C.Storico-Piedicastello	45.077	45.367	1,05
Comune di Trento	78.241	86.919	

Figura 5_Specializzazione Commerciale (misto) [A.05]

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



A.06_Specializzazione Commerciale (non alimentare)

Struttura	Criterio		Definizione		
$\frac{[\text{Superficie delle strutture di vendita (non alimentare) CIRC} / \text{Superficie delle strutture di vendita CIRC}]}{[\text{Superficie delle strutture di vendita (non alimentare) C} / \text{Superficie delle strutture di vendita C}]}$	Min specializzazione (non al) = 0,00	04-Sardagna*	0,00	Basso Non Alimentare (Bassa specializzazione)	
		03-Bondone	0,00		
		02-Meano	0,00		
		07-Povo	0,00		
		09-Villanzano	0,00		
	Media specializzazione (non. al) = 0,58	Max specializzazione (non al) = 1,50	06-Argentario	0,69	Alto Non Alimentare (Alta specializzazione)
			10-Oltrefersina	0,77	
			08-Mattarello	0,87	
			11-S.Giuseppe-S.Chiaia	0,90	
			12-C.Storico-	0,96	
			05-Ravina-Romagnano	1,21	
			01-Gardolo	1,50	

NOTE

L'indicatore A.06 è ottenuto rapportando la superficie di vendita commerciale non alimentare delle medie strutture e delle grandi strutture di vendita rispetto alla superficie di vendita commerciale totale delle medie strutture e delle grandi strutture di vendita di ogni Circostrizione in relazione allo stesso rapporto per il Comune. 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.

* Nella Circostrizione Sardagna non sono insediate medie e grandi strutture di vendita

Grafico 6_Specializzazione Commerciale (non alimentare) [A.07]

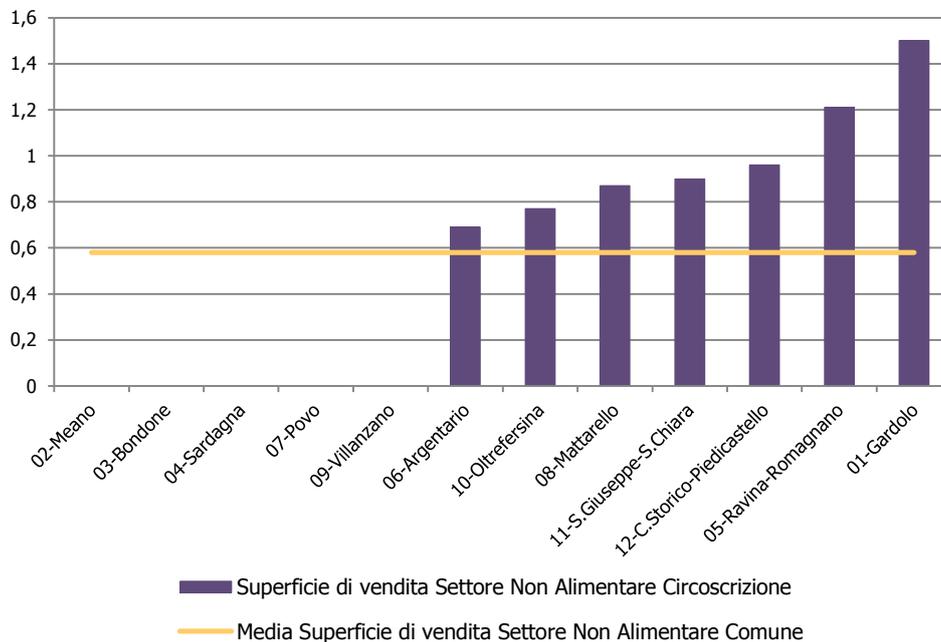
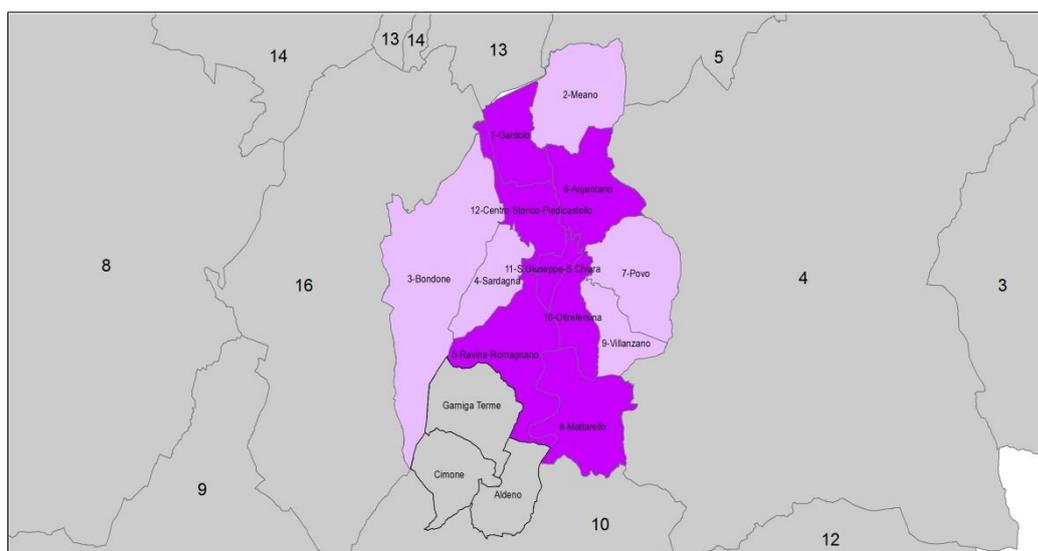


Tabella 6_Specializzazione Commerciale (non alimentare) [A.06]

Circoscrizione	Settore Non Alimentare [mq]	Settore Misto [mq]	Settore Alimentare [mq]	A.06 [num]
01-Gardolo	19.397	5.139	516	1,50
02-Meano	0	408	0	0,00
03-Bondone	0	1.074	0	0,00
04-Sardagna	0	0	0	0,00
05-Ravina-Romagnano	2.948	1.271	498	1,21
06-Argentario	1.043	1.869	0	0,69
07-Povo	0	612	0	0,00
08-Mattarello	2.167	2.648	0	0,87
09-Villanzano	0	187	0	0,00
10-Oltrefersina	8.796	13.054	208	0,77
11-S.Giuseppe-S.Chiara	5.979	6.902	0	0,90
12-C.Storico-Piedicastello	45.367	45.077	0	0,96
Comune di Trento	85.697	78.241	1.112	

Figura 6_Specializzazione Commerciale (non alimentare) [A.06]

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 Consistenza	A.02 Vocazione	A.03 Densità	A.04 Incidenza GSV	A.05 Incidenza Misto	A.06 Incidenza Non Al.
01-Gardolo	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA	BASSA	ALTA
02-Meano	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA	BASSA
03-Bondone	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA	BASSA
04-Sardagna*	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
05-Ravina-Romagnano	BASSA	BASSA	ALTA	BASSA	BASSA	ALTA
06-Argentario	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA	ALTA
07-Povo	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA	BASSA
08-Mattarello	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA	BASSA	ALTA
09-Villanzano	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA	BASSA
10-Oltrefersina	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA	BASSA	ALTA
11-S.Giuseppe-S.Chiera	BASSA	ALTA	BASSA	BASSA	BASSA	ALTA
12-C.Storico-Piedicastello	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA	BASSA	ALTA

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

Comune	A.01 Consistenza	A.02 Vocazione	A.03 Densità	A.04 Incidenza GSV	A.05 Incidenza Misto	A.06 Incidenza Non Al.
01-Gardolo	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde
02-Meano	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso
03-Bondone	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso
04-Sardagna*	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso
05-Ravina-Romagnano	Rosso	Rosso	Verde	Rosso	Verde	Rosso
06-Argentario	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Verde
07-Povo	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso
08-Mattarello	Rosso	Rosso	Rosso	Verde	Verde	Rosso
09-Villanzano	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso	Rosso
10-Oltrefersina	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde
11-S.Giuseppe-S.Chiera	Rosso	Verde	Rosso	Rosso	Verde	Rosso
12-C.Storico-Piedicastello	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde

* Nella Circonscrizione Sardagna non sono insediate medie e grandi strutture di vendita. Per questo motivo, nella Circonscrizione il tema Struttura Distributiva dell'Offerta Commerciale costituisce un aspetto di debolezza)

All'interno del sistema dell'offerta commerciale del Comune di Trento emergono le Circonscrizioni di fondovalle di **Gardolo**, **Oltrefersina** e **Centro Storico-Piedicastello** le quali comprendono al loro interno oltre l'80% della superficie di vendita (medie strutture e grandi strutture di vendita) complessivamente presente entro il Comune (in questo calcolo la Circonscrizione Centro Storico-Piedicastello presenta il dato più consistente, con oltre il 55% di superficie commerciale). In tutti e tre le Circonscrizioni, l'offerta presenta un buon livello di specializzazione e di dotazione in rapporto alla consistenza demografica.

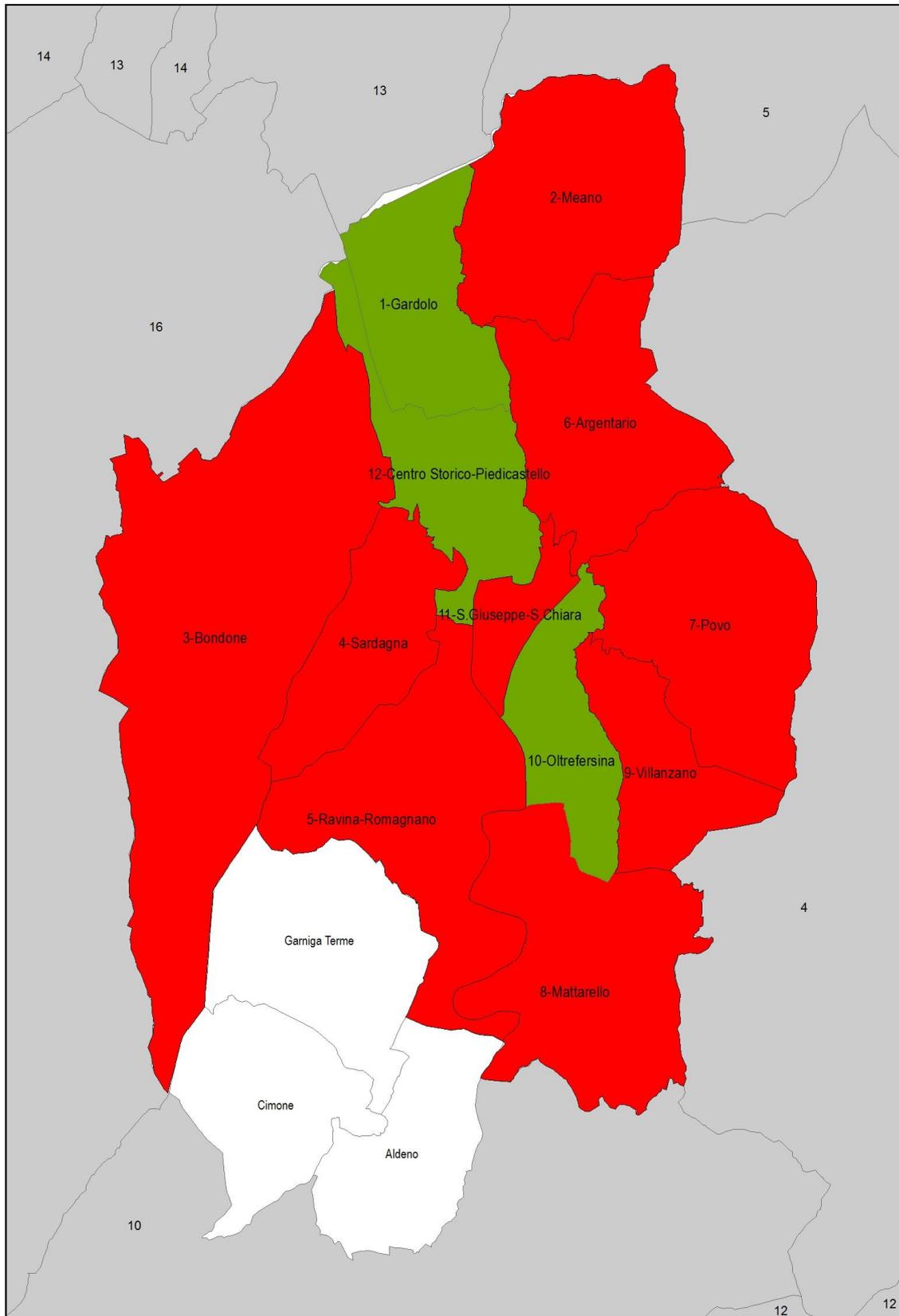
Le Circonscrizioni di **Ravina-Romagnano** e **S. Giuseppe-S. Chiara**, pur presentando una bassa consistenza commerciale, sono caratterizzate da un buon livello di specializzazione. Allo stesso modo, la Circonscrizione **Mattarello**, pur presentando una bassa consistenza commerciale, è caratterizzata da un buon livello di specializzazione e da un'alta incidenza di grandi strutture di vendita.

Queste sei Circonscrizioni, caratterizzate in termini quantitativi o qualitativi da una buona offerta commerciale, corrispondono ai territori di fondovalle lungo l'asta dell'Adige, attraversate dalle principali infrastrutture di viabilità e ferroviaria (direttrice Brennero autostradale A22 e ferroviaria) e sono, pertanto, dotate di una condizione eccezionale di accessibilità urbana e territoriale.

Le restanti Circonscrizioni, **Meano**, **Bondone**, **Sardagna**, **Argentario**, **Povo** e **Villanzano**, presentano una debole consistenza commerciale, al di sotto dei valori medi comunali (addirittura nulla nella Circonscrizione Sardagna), e una bassa 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 forza⁶)



⁶ 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 (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.

L'offerta commerciale del Comune di Trento risulta essere fortemente concentrata tra il centro storico e la parte nord del Comune. Inoltre, Trento è caratterizzato dalla presenza dei seguenti tipi di configurazione spaziale (Tavola I – Trento: Analisi delle configurazioni spaziali di offerta commerciale): (i) quattro agglomerazioni *lineari*; (ii) due agglomerazioni *concentrate*; (iii) una localizzazione *unitaria*.

La Tabella 1 riporta i caratteri delle sette 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 completa, ossia tutte le strutture autorizzate sono state realizzate; un'agglomerazione è da completare quando è anche composta da strutture di vendita autorizzate ancora da realizzare).

Tabella 1_ Configurazioni spaziali di offerta commerciale nel Comune di Trento

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 lineare	Trento		13	1	4.695	2.969		14	2			4.441	3.223		Attiva	
CS.II	Agglomerazione lineare	Trento		16	5	6.373	27.754		13	8	2		7.723	26.404	3.534	Da completare	
CS.III	Agglomerazione lineare	Trento		11	1	3.738	2.393		9	3			4.945	1.186		Attiva	
CS.IV	Agglomerazione concentrata	Trento		63	1	20.766	1.731		56	8			16.255	6.242		Attiva	
CS.V	Agglomerazione concentrata	Trento		5	1	1.695	2.081		3	3			645	3.131		Attiva	
CS.VI	Localizzazione unitaria	Trento			1		5.347			1				5.347		Attiva	
CS.VII	Agglomerazione lineare	Trento		4	1	1.416	1.536		3	2			656	2.296		Attiva	

Nelle Tavola II - V sono descritte alla scala urbanistica (scala 1:10.000) le configurazioni spaziali commerciali in relazione alle rete infrastrutturale e all'uso del suolo in atto (Piano Regolatore Generale, 2014).

Le schede seguenti riportano un'analisi sintetica delle configurazioni spaziali commerciali riconosciute.

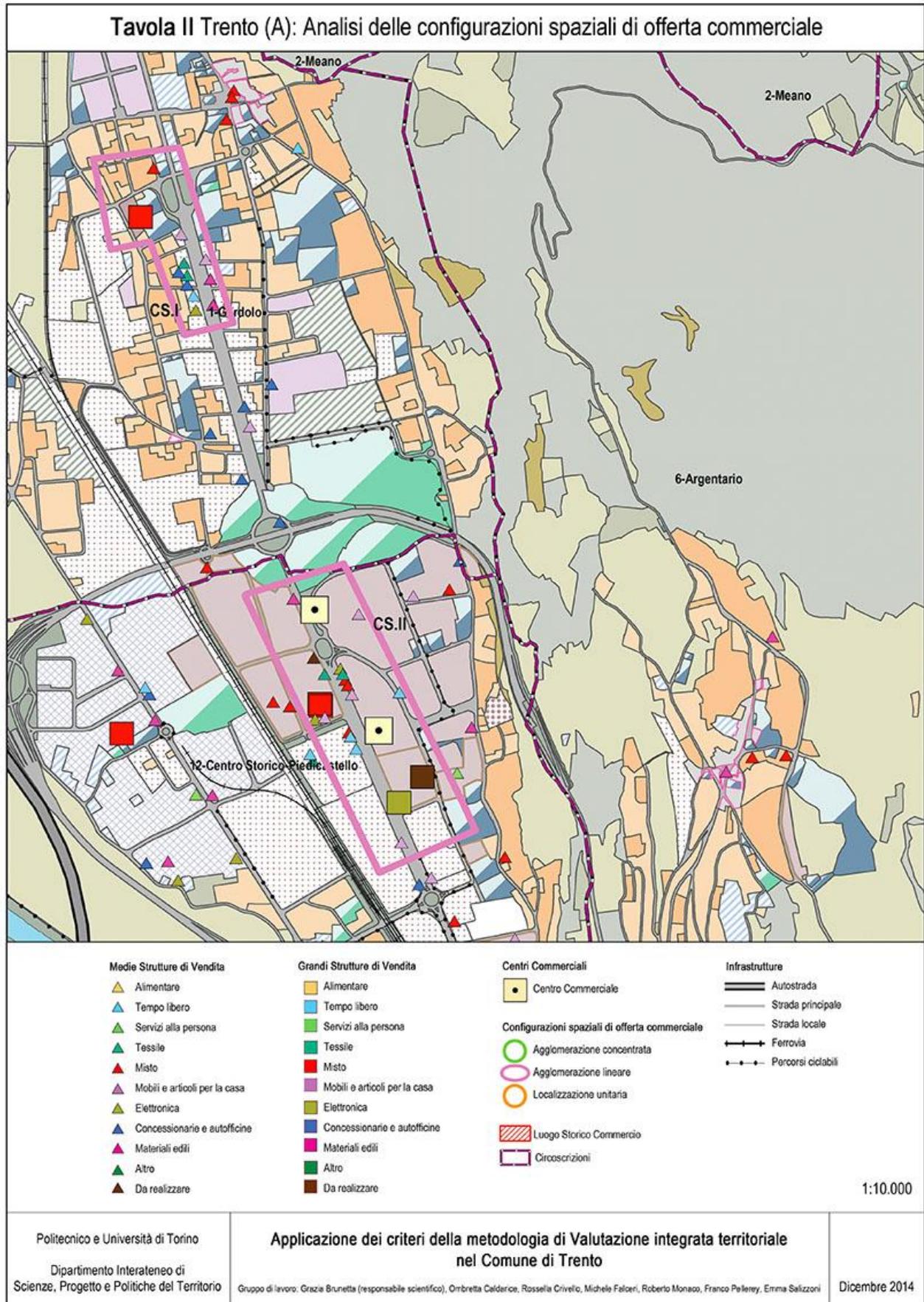
La configurazione spaziale CS.I è un'agglomerazione lineare periurbana localizzata nella Circoscrizione Gardolo che si sviluppa su una serie di aree a destinazione mista per la formazione di luoghi centrali (C4). Dal punto di vista dell'offerta commerciale (Tabella 2), l'agglomerazione è attiva ed è composta di una GSV di tipo misto (2.969 mq) e da quattordici medie strutture di vendita di tipo non alimentare (4.972 mq).

*Tabella 2_ Strutture di vendita nella configurazione spaziale CS.I**

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
Auto 31 S.R.L.	Via Noce 11	190	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Batel Snc	Via Bolzano 39	800	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Calliope Mara	Via Bolzano 43	180	Non alimentare	Tessile	Attivo
Internorm Italia S.R.L.	Via Bolzano 34	234	Non alimentare	Materiali edili	Attivo
Margoni Auto S.P.A.	Via Bolzano 30	370	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Polis Manifatture Ceramiche S.P.A.	Via Bolzano 30	368	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Polis Manifatture Ceramiche S.P.A.	Via Bolzano 36	160	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Semprebon Lux S.R.L.	Via Bolzano 37	211	Non alimentare	Elettronica	Attivo
Simioni Arredamenti S.R.L. Unipersonale	Via Bolzano 36	167	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
So.Ram S.P.A.	Via Bolzano 47	1.168	Non alimentare	Tessile	Attivo
Soft Casa S.R.L.	Via Bolzano 59	296	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Zamac S.A.S. Di Zanlucchi Franco & C.	Via Noce 5	297	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Brendolan Renato	Via Soprasasso 32/4	254	Misto	Misto	Attivo
Supermercati Poli S.P.A.	Via Soprasasso 19	2.969	Misto	Misto	Attivo

** in colore grigio sono evidenziate le medie strutture di vendita (151<SDV<1.500 mq); il colore viola sono evidenziate le grandi strutture di vendita (SVD>1.501 mq)*

Configurazione spaziale CS.II (Tavola II)



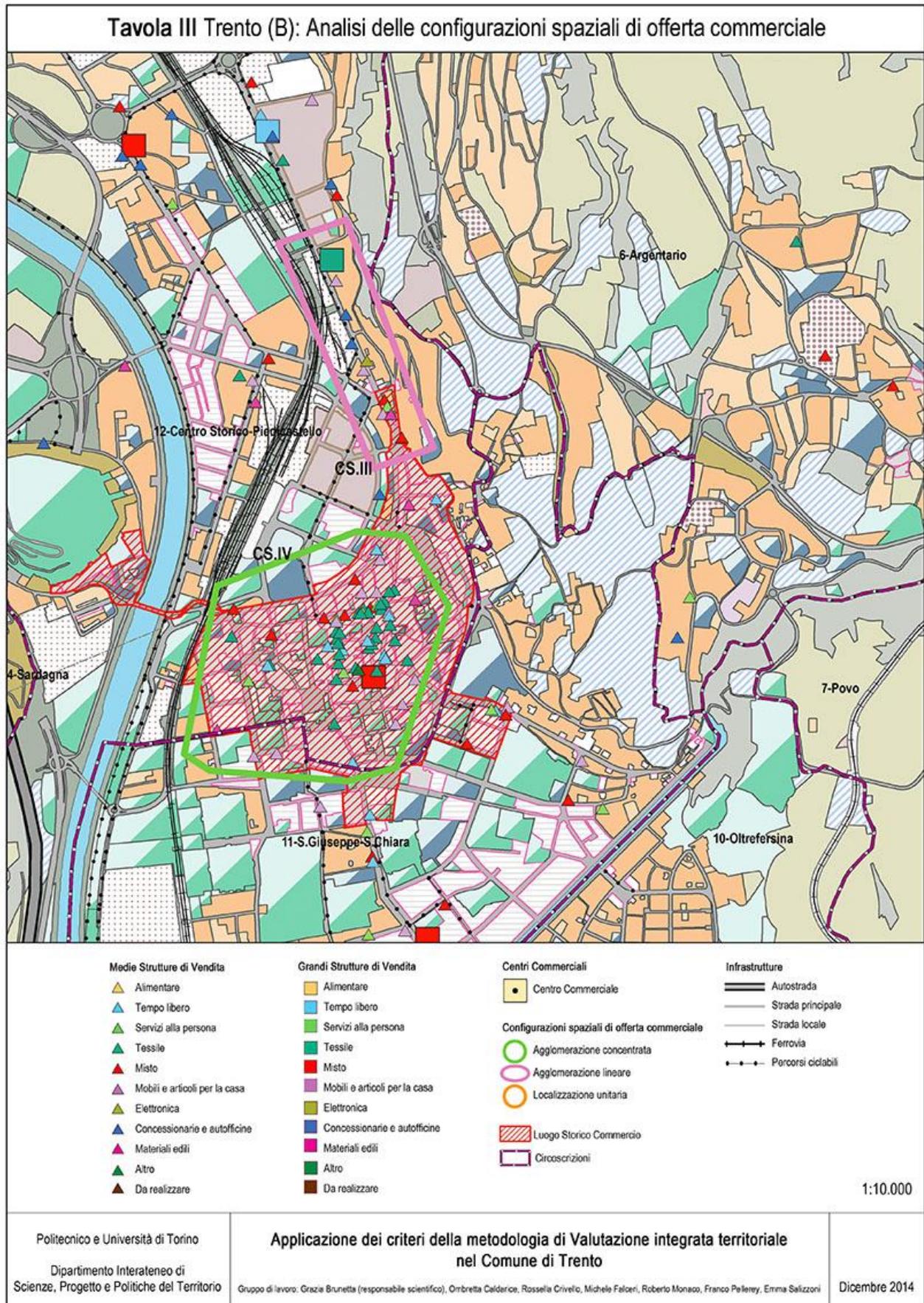
La configurazione spaziale CS.II è un'agglomerazione lineare urbana localizzata nella Circoscrizione Centro Storico-Piedicastello e che si sviluppa su una serie di zone terziarie e direzionali saturate (D7). Dal punto di vista dell'offerta commerciale (Tabella 3), l'agglomerazione è da completare e comprende cinque GSV - quattro di tipo misto (25.229 mq), una di tipo non alimentare (2.525 mq) e una autorizzata da realizzare (2.500 mq) - e quattordici medie strutture di vendita, tre di tipo misto (1.007 mq), undici di tipo non alimentare (4.699 mq) e una autorizzata da realizzare (1.034 mq).

*Tabella 3 Strutture di vendita nella configurazione spaziale CS.II**

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
Dettaglio Moderno Organizzato S.P.A.	Via Del Brennero 336	212	Misto	Misto	Attivo
Hu Ling	Via V. Zambra 11	168	Misto	Misto	Attivo
Music Center S.P.A.	Via Del Brennero 143	383	Misto	Misto	Attivo
Sartori Arturo	Via Del Brennero 334	412	Misto	Misto	Attivo
Cambielli Elilfriuli Spa	Via Del Brennero 181	350	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Delta Electronic S.R.L.	Via Del Brennero 340	320	Non alimentare	Elettronica	Attivo
Demeneo S.R.L.	Via V. Zambra 11	314	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Elettrocasa S.R.L.	Via G. Brunner 2	544	Non alimentare	Elettronica	Attivo
Mercatino Cinese S.R.L.	Via Del Brennero 338	488	Non alimentare	Tessile	Attivo
Mercatino Cinese S.R.L.	Via Del Brennero 157	463	Non alimentare	Tessile	Attivo
Music Center S.P.A.	Via Del Brennero 141	362	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Tani Tendaggi Di Tani Dott. Lorenzo & C.	Via Del Brennero 330	800	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Zhong Xing Bazar Snc	Via Del Brennero 135	386	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Villotti S.R.L.	Via G. B. Trener 10	185	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Aspiag Service S.R.L.	Via Del Brennero	1.034	Da realizzare	Da realizzare	Da realizzare
Doc S.R.L.	Via Del Brennero 117/A	429	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Antolini Arredamenti Srl	Via G. Untervegher 8	557	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Eurobrico S.P.A.	Via Leopoldo Pergher 13	2.300	Misto	Misto	Attivo
Mediamarket S.P.A.	Via Del Brennero 290	2.525	Non alimentare	Elettronica	Attivo
Top Center	Via del Brennero 320	12.120	Misto	Misto	Attivo
Bren Center	Via G. B. Trener 16	8.309	Misto	Misto	Attivo
Cisalfa Sport Spa	Via Leopoldo Pergher 15	2.500	Misto	Misto	Attivo
Supermercati Poli S.P.A.	Via Luigi Brugnara	2.500	Da realizzare	Da realizzare	Da realizzare

** in colore grigio sono evidenziate le medie strutture di vendita (151<SDV<1.500 mq); il colore viola sono evidenziate le grandi strutture di vendita (SVD>1.501 mq)*

Configurazione spaziale CS.III (Tavola III)



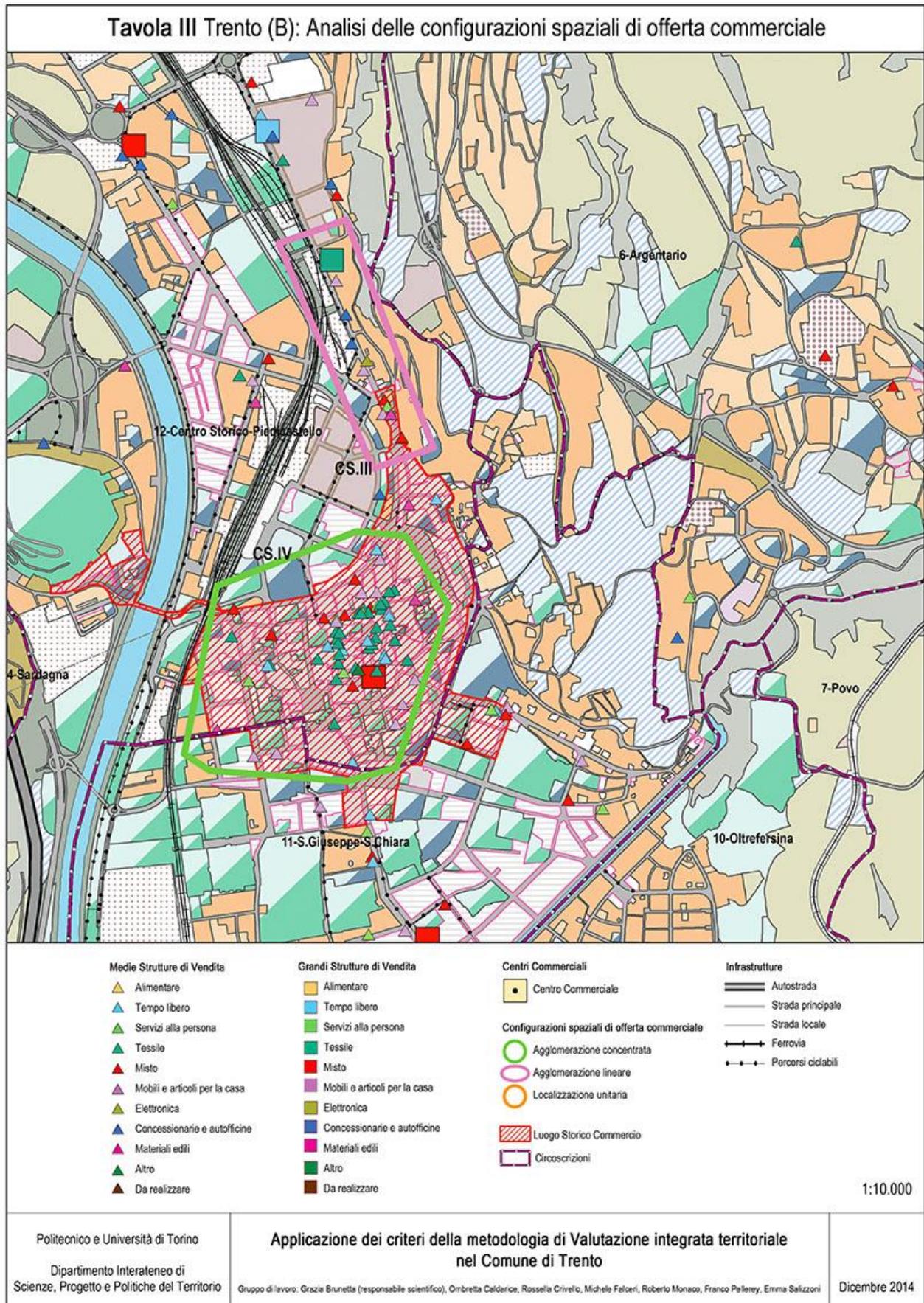
La configurazione spaziale CS.III è un'agglomerazione lineare urbana localizzata nella Circoscrizione Centro Storico-Piedicastello che si sviluppa su una serie di zone terziarie e direzionali sature (D7). Dal punto di vista dell'offerta commerciale (Tabella 4), l'agglomerazione è attiva e comprende una GSV di tipo non alimentare (2.939 mq) e undici medie strutture di vendita, tre di tipo misto (1.186 mq) e otto di tipo non alimentare (2.552 mq).

*Tabella 4_ Strutture di vendita nella configurazione spaziale CS.III**

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
Essere Benessere S.P.A.	Via Del Brennero 16	255	Misto	Misto	Attivo
L'origine S.R.L.	Via Del Brennero 138	414	Misto	Misto	Attivo
Tridente Distribuzione Srl	Largo N. Sauro 27	517	Misto	Misto	Attivo
Abc Arredamenti Srl	Via Del Brennero 37	243	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Bettotti Sas Di Bettotti Paolo & C.	Via Del Brennero 138	331	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Commhydra S.R.L.	Via Del Brennero 8	215	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Domus Arredamenti S.R.L.	Via Del Brennero 9	399	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Gi Luce S.R.L.	Via Del Brennero 56	298	Non alimentare	Elettronica	Attivo
Lorenzi Olindo & C.	Via Del Brennero 4	540	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Tomasi Giuseppe	Via Del Brennero 88	350	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
New Black and Orange	Via del Brennero, 47	176	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Calzature Pittarello G.L.G. Srl	Via Del Brennero 142	2.393	Non alimentare	Tessile	Attivo

** in colore grigio sono evidenziate le medie strutture di vendita (151<SDV<1.500 mq); il colore viola sono evidenziate le grandi strutture di vendita (SVD>1.501 mq)*

Configurazione spaziale CS.IV (Tavola III)



La configurazione spaziale CS.IV è un'agglomerazione concentrata urbana localizzata nella Circoscrizione Centro Storico-Piedicastello che si sviluppa nel centro storico del Comune in corrispondenza del "luogo storico del commercio". Dal punto di vista dell'offerta commerciale (Tabella 5), l'agglomerazione è attiva e comprende una GSV di tipo misto (1.731 mq) e sessantuno medie strutture di vendita, sette di tipo misto (4.511 mq) e cinquantaquattro di tipo non alimentare (15.526 mq).

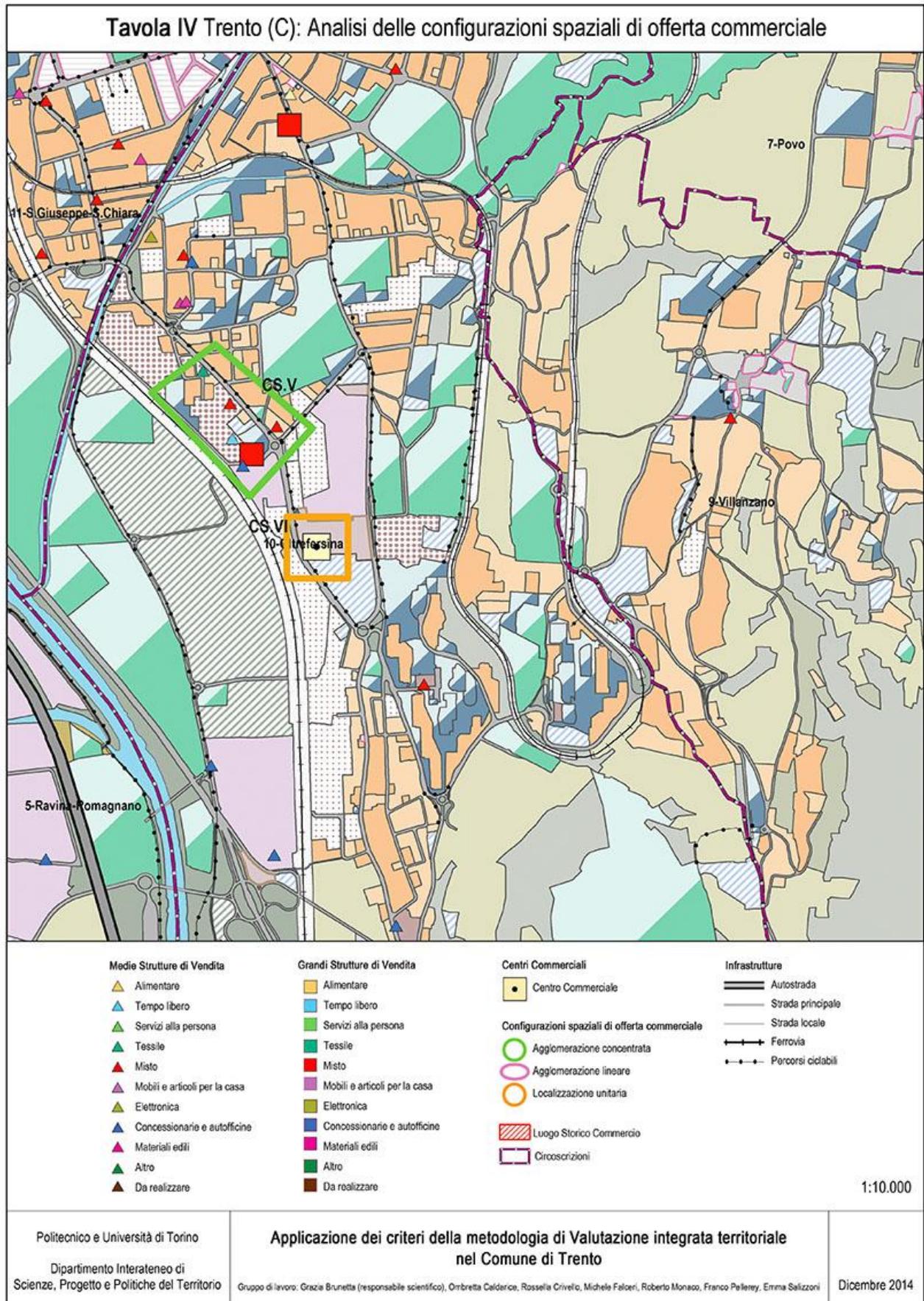
*Tabella 5_ Strutture di vendita nella configurazione spaziale CS.IV**

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
Alpica Srl	Via Torre Verde 26	621	Misto	Misto	Attivo
Aspiag Service Srl	Via G. Mancini 30	1.200	Misto	Misto	Attivo
Carrera S.P.A.	Via G. Mancini 12	540	Misto	Misto	Attivo
Maisons Du Monde Italie Srl	Via G. Mancini 73	500	Misto	Misto	Attivo
Cooperative di Consumo Trentine	Piazza Lodron 28	552	Misto	Misto	Attivo
Supermercati Poli S.P.A.	Via Delle Orfane 2	680	Misto	Misto	Attivo
Tovazzi Alferio	Via Torre Vanga 1	418	Misto	Misto	Attivo
Abitare Design S.R.L.	Via G. Prati 18	349	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Angelo Randazzo S.R.L.	Via Oriola 4	165	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Antichita' Gasperetti Bruno	Via Torre Verde 52	184	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Artsana S.P.A.	Via G. Mancini 83	268	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Bbb Spa	Via G. Mancini 48	300	Non alimentare	Tessile	Attivo
Caffelatte Due	Via P. Oss Mazzurana 14	238	Non alimentare	Tessile	Attivo
Caneppele Mario	Via G. Mancini 80	190	Non alimentare	Tessile	Attivo
Centro Del Regalo Candotti	Via San Pietro 11	160	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Centro Mode Dematte'	Via G. Mancini 89	231	Non alimentare	Tessile	Attivo
Coltelleria S. Marco	P.Tta Degli Agostiniani 1	183	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Compar S.P.A.	Via P. Oss Mazzurana 56	152	Non alimentare	Tessile	Attivo
Corner S.R.L.	Piazza C. Battisti 21	365	Non alimentare	Tessile	Attivo
Corner S.R.L.	Via Del Simonino 6	216	Non alimentare	Tessile	Attivo
Corner S.R.L.	Via Oriola 25	160	Non alimentare	Tessile	Attivo
Cronst Paolo	Via G. Galilei 22	155	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Delmarco Nadia S.R.L.	Via San Pietro 17	344	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
F.Lli Merz Di Fabio E Rodolfo Merz S.N.C.	Via G. Verdi 17	180	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Franzinelli Vigilio S.R.L.	Via Calepina 55	381	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Franzinelli Vigilio S.R.L.	Vicolo Del Liceo 13	380	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Gallizioli Claudio & C. S.A.S.	Via G. Mancini 65	561	Non alimentare	Tessile	Attivo
Giunti Al Punto S.P.A.	Via P. Oss Mazzurana 47	245	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Giuseppe Bertoldi & C. S.A.S.	Via San Vigilio 2	285	Non alimentare	Tessile	Attivo
Giuseppe Niccolini S.A.S.	Piazza C. Battisti 26	947	Non alimentare	Tessile	Attivo
Globus Confezioni S.P.A.	Via Del Simonino 3	392	Non alimentare	Tessile	Attivo
In - Con - Tro S.R.L.	Via P. Oss Mazzurana 24	250	Non alimentare	Tessile	Attivo
In - Con - Tro S.R.L.	Via Mantova 7	159	Non alimentare	Tessile	Attivo
Jack Wolfskin Italia Srl	Via G. Mancini 85	368	Non alimentare	Tessile	Attivo
Kepto Spa	Via A. Rosmini 17	153	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
L.E.D. S.R.L.	Piazzetta M. Gaismayr 1	259	Non alimentare	Tessile	Attivo
Limoni S.P.A.	Via P. Oss Mazzurana 4	200	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Lupa S.R.L.	P.zza S. Maria Maggiore 23	209	Non alimentare	Tessile	Attivo
Lvmh Italia S.P.A.	Via G. Mancini 52	188	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Mango Italia S.R.L.	Via P. Oss Mazzurana 27	175	Non alimentare	Tessile	Attivo
Manifatture Lombarde S.N.C.	Galleria Tirrena 9	534	Non alimentare	Tessile	Attivo
Melostore S.R.L.	Via G. Mancini 58	191	Non alimentare	Tessile	Attivo
Milleidee Di Gioco Filippo E C. S.A.S.	P.zza S. Maria Maggiore 25	279	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Nani Di Carollo Lara & C. S.A.S.	Via P. Oss Mazzurana 92	240	Non alimentare	Tessile	Attivo
Noumea S.R.L.	Via San Pietro 37	188	Non alimentare	Tessile	Attivo

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
Ottica Gecele S.R.L.	Via Delle Orne 20	160	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Prenatal S.P.A.	Via San Pietro 67	471	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Pretto Silvio & C. S.N.C.	Via P. Oss Mazzurana 42	168	Non alimentare	Tessile	Attivo
Sinergia Srl	Via Oriola 22	457	Non alimentare	Altro	Attivo
Sportler S.P.A.	Piazza C. Battisti 28	646	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Tomasi Gioielli S.R.L.	Via G. Mazzini 44	248	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Vi.Vo S.A.S. Di Rita Fiaschetti & C.	Vicolo Del Vo' 23	208	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Vittorio De Lorenzi S.A.S.	Via P. Oss Mazzurana 28	212	Non alimentare	Tessile	Attivo
Zanella Arredamenti S.R.L.	Via A. Rosmini 78	380	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Zhao Wenzhong	Via Della Prepositura 32	173	Non alimentare	Tessile	Attivo
Mario Bruschi S.P.A.	Galleria G. Garbari, 1	172	Non alimentare	Tessile	Attivo
Negozi Pellizzari Srl	Via del Suffragio, 77	1.100	Non alimentare	Tessile	Attivo
Calzature Due Leoni S.R.L.	Via del Suffragio, 112	240	Non alimentare	Tessile	Attivo
Topgiochi S.N.C. Di Maffia Antonio & C.	Piazza S. Pellico, 1	300	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
L.E.D. S.R.L.	Largo G. Carducci, 51	165	Non alimentare	Tessile	Attivo
Avanzi Holding Srl Unipersonale	Largo G. Carducci, 13	173	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Europa Store Srl	Vicolo dell'Adige, 10	502	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Luciana Eller s.a.s.	Via P. Oss Mazzurana 6	253	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Sportler S.P.A.	Via Mantova 10	1.731	Misto	Misto	Attivo

** in colore grigio sono evidenziate le medie strutture di vendita (151<SDV<1.500 mq); il colore viola sono evidenziate le grandi strutture di vendita (SDV>1.501 mq)*

Configurazione spaziale CS.V (Tavola IV)



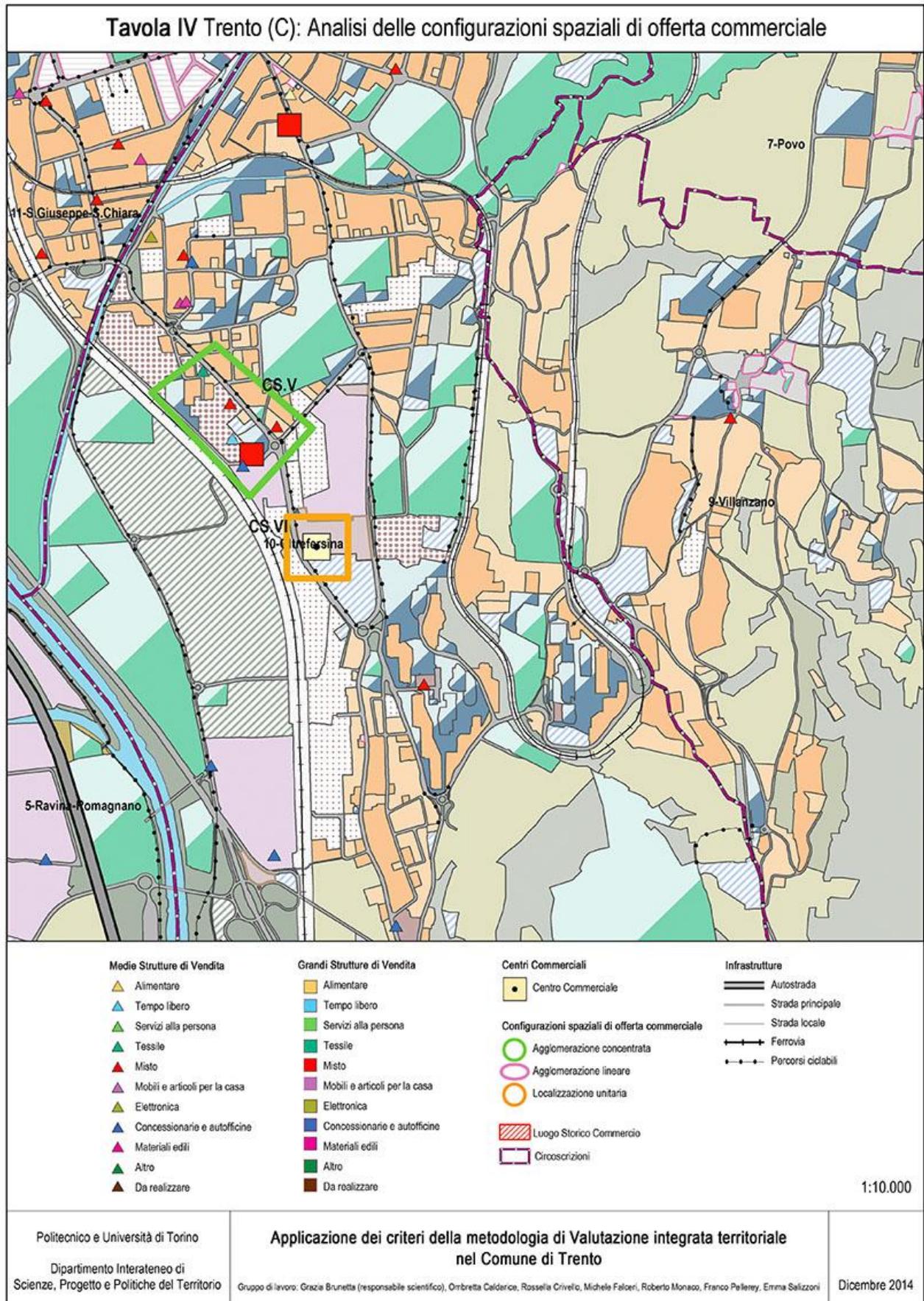
La configurazione spaziale CS.V è un'agglomerazione concentrata periurbana localizzata nella Circoscrizione Oltrefersina che si sviluppa su una serie di zone edificate saturate (B1) e zone di espansione e di nuovo impianto (C2a). Dal punto di vista dell'offerta commerciale (Tabella 6), l'agglomerazione è attiva e comprende una GSV di tipo misto (2.081 mq) e cinque medie strutture di vendita, due di tipo misto (1.050 mq) e tre di tipo non alimentare (645 mq).

*Tabella 6_ Strutture di vendita nella configurazione spaziale CS.V**

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
Alles Market S.A.S.	Via E. Fermi 15	850	Misto	Misto	Attivo
Alessandrini Alfredo E Nicola S.R.L.	Via E. Fermi 4	185	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Braus Tendaggi Sas	Via A. Degasperì 98	224	Non alimentare	Tessile	Attivo
Farmacie Comunali Spa	Via A. Degasperì 112/2	200	Misto	Misto	Attivo
Tecnosci S.R.L.	Via E. Fermi, 13/2	236	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Supermercati Poli S.P.A.	Via E. Fermi 5	2.081	Misto	Misto	Attivo

** in colore grigio sono evidenziate le medie strutture di vendita ($151 < SDV < 1.500$ mq); il colore viola sono evidenziate le grandi strutture di vendita ($SVD > 1.501$ mq)*

Configurazione spaziale CS.VI (Tavola IV)

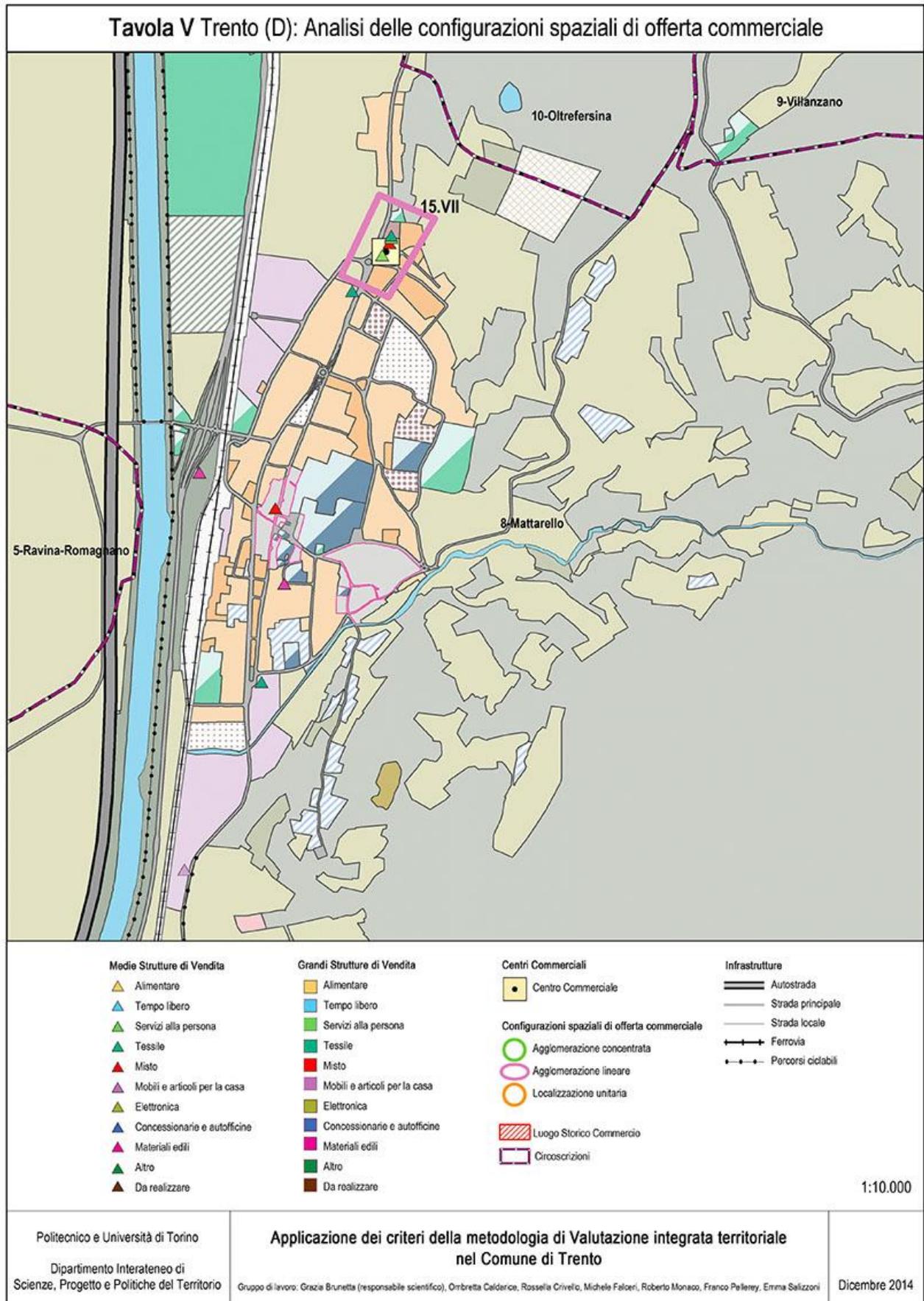


La configurazione spaziale CS.VI è una localizzazione unitaria periurbana localizzata nella Circoscrizione Oltrefersina e che si sviluppa su una zona terziaria e direzionale satura (D7). Dal punto di vista dell'offerta commerciale (Tabella 7), l'agglomerazione è attiva ed è composta di una grande struttura di vendita di tipo misto (5.347 mq).

*Tabella 7_ Strutture di vendita nella configurazione spaziale CS.VI**

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
Big Center	Centro Direzionale Trento Sud	5.347	Misto	Misto	Attivo

** in colore grigio sono evidenziate le medie strutture di vendita (151<SDV<1.500 mq); il colore viola sono evidenziate le grandi strutture di vendita (SVD>1.501 mq)*



La configurazione spaziale CS.VII è un'agglomerazione lineare periurbana localizzata nella Circoscrizione Mattarello che si sviluppa su una zona commerciale esistente e di completamento (D5). Dal punto di vista dell'offerta commerciale (Tabella 8), l'agglomerazione è attiva e comprende una GSV di tipo misto (1.536 mq) equattro medie strutture di vendita, una di tipo misto (760 mq) e tre di tipo non alimentare (656 mq).

*Tabella 8_ Strutture di vendita nella configurazione spaziale CS.VI**

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
Supermercati Poli S.P.A.	Via Pomeranos 18	760	Misto	Misto	Attivo
Gottardo S.P.A.	Via Pomeranos 14	295	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Punto 3 C S.R.L.	Via Pomeranos 28	195	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Zanin Calzature S.A.S.	Via Pomeranos 12	166	Non alimentare	Tessile	Attivo
Centro Acquisti Trento Sud	Via Pomeranos 26	1.536	Misto	Misto	Attivo

** in colore grigio sono evidenziate le medie strutture di vendita ($151 < SDV < 1.500$ mq); il colore viola sono evidenziate le grandi strutture di vendita ($SDV > 1.501$ mq)*

PARTE II

Analisi e valutazione delle potenzialità
di sviluppo commerciale urbano

4. Analisi delle potenzialità insediative di GSV

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

Come anticipato nella Guida alla lettura, obiettivo della seconda parte di questo Report è effettuare un'analisi delle potenzialità di sviluppo commerciale del Comune di Trento, con lo scopo di offrire un supporto alla progettazione delle decisioni inerenti le localizzazioni di Grandi strutture di vendita⁷. Al fine di fornire all'Amministrazione comunale un supporto per l'individuazione di tali nuove potenziali localizzazioni per l'insediamento di GSV all'interno del Comune di Trento, di seguito viene effettuata una analisi di alcune aree puntuali, con l'obiettivo di verificarne la compatibilità con l'insediamento di grandi superfici di vendita, rispetto alle caratteristiche attuali e prospettive della rete distributiva del comune, e al più generale assetto urbanistico comunale. Esito del processo di analisi è la definizione delle aree maggiormente atte ad ospitare nuove polarità commerciali e, una volta individuate tali porzioni puntuali di territorio, riconoscere specifici ambiti urbani di insediamento (par. 4.2), i quali saranno oggetto di una ulteriore riflessione circa lo sviluppo di specifici indirizzi per la qualificazione commerciale, all'interno di uno scenario strategico complessivo per la riqualificazione del territorio comunale (cap. 5).

Ai fini dell'individuazione di nuove localizzazioni di grandi strutture di vendita vengono di seguito analizzate alcune potenziali aree all'interno del Comune di Trento. Le aree, ventuno in totale, sono state proposte dall'amministrazione comunale⁸ per la localizzazione di Grandi strutture di vendita, e comprendono, in aggiunta alle aree commerciali integrate (ACI) di progetto, ulteriori aree individuate sulla base di parametri insediativi definiti da PRG. Tali aree, eterogenee in termini di dimensione, categoria normativa di riferimento, tipologia di contesto urbano e commerciale, sono state analizzate singolarmente in apposite schede (vedi Allegato) che riportano le informazioni riguardanti la classificazione normativa da piano regolatore generale (vocazione funzionale, indici volumetrici, quote destinate ai servizi, strumenti attuativi previsti) e una lettura del contesto urbano in cui si inseriscono (localizzazione geografica, usi del suolo e funzioni, servizi, accessibilità, offerta commerciale).

Prima di procedere alla valutazione delle singole aree, risulta opportuno operare una prima lettura finalizzata alla contestualizzazione delle localizzazioni all'interno del territorio comunale.

Di seguito è riportata la tabella contenente le ventuno aree individuate, con la relativa classificazione da PRG (Tabella 1) l'individuazione cartografica delle aree in analisi (Tavola VI).

A Nord del Comune di Trento si colloca l'area dell'Interporto, la quale comprende un'ampia zona D10 (Interporto) e una zona D6a1 (Zona Interporto). Ancora nella parte settentrionale del Comune, lungo l'asse di Via del Brennero, si inserisce un notevole numero di aree indicate come potenzialmente adatte ad ospitare nuove GSV, due zone C4 (Via del Brennero A - Tridente-Atesina - e Via del Brennero F), una zona C5 (Filzi 2.2a), una zona C6 (Trento nord) e due zone D7 (Via del Brennero - art. 53 comma 4.1 e Via del Brennero - Motel Agip). Più ad Ovest, lungo via Maccani si collocano tre aree, una C4 (Via Maccani - Rotatoria), una D7 (Via Maccani) e una D11 (Via Maccani). In prossimità del centro storico sono state individuate tre zone C5,

⁷ In riferimento alla Delibera Provinciale 1339/2013, allegato, art.1 lettera d, sono definite "grandi strutture di vendita" gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita comprese tra 1.501 mq e 10.000 mq, nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

⁸ Documento "Note esplicative" inviato in data 14/08/2014 dal Servizio Urbanistica e Pianificazione della mobilità del Comune di Trento.

due prossime alla stazione ferroviaria (Stazioni 2.1a e Stazioni 2.1c) e una oltre l'Adige (Italcementi A). A sud del centro storico si colloca l'area C5, di recente costruzione, interessata dal progetto di Renzo Piano (Ex Michelin A, Ex Michelin B, Ex Michelin C). Infine, a sud di Trento si inseriscono cinque aree, di tipo C5 (Ex Lenzi⁹, Trentofrutta, Madonna Bianca A e Madonna Bianca B).

Tabella 1_Elenco delle aree oggetto di analisi

Classificazione Aree	
C4 - Zone miste per la formazione dei luoghi centrali	
	Via del Brennero A - Tridente-Atesina (ex Opel)
	Via del Brennero F (C4pfs)
	Via Maccani – Rotatoria
C5 - Zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana	
	Ex Michelin A
	Ex Michelin B
	Ex Michelin C
	Italcementi A
	Stazioni 2.1a
	Stazioni 2.1c
	Filzi 2.2a
	Ex Lenzi A – B - C
	Trentofrutta
	Madonna Bianca A
	Madonna Bianca B
C6 - Zona soggetta alla riqualificazione urbana di Trento Nord	
	Trento nord
D6a1 - Zone commerciali di nuovo impianto speciali	
	Zona Interporto
D7 - Zone terziarie e direzionali	
	Via Maccani
	Via del Brennero (art. 53 comma 4.1)
	Via del Brennero (Motel Agip)
D10 - Zona interportuale	
	Interporto
D11 - Zone miste esistenti e di completamento	
	Via Maccani

Risulta evidente da questa lettura la consistente presenza delle zone C (C4 e C5) tra le aree selezionate; si tratta di aree che, in coerenza con quanto stabilito dal piano regolatore generale, sono destinate a nuovi complessi insediativi e ad interventi di riqualificazione urbana. In entrambi i casi si tratta di zone di espansione prevalentemente residenziale, interne al tessuto consolidato della città, interessate da attività dismesse o in via di dismissione, pertanto disponibili a subire processi di nuova urbanizzazione. In particolare, per le aree C4, zone miste per la formazione dei luoghi centrali, e le aree C5, zone di riqualificazione urbana, il piano regolatore prevede l'insediamento di una quota di commercio. Le aree C4 sono pensate per "favorire (...) il sistema delle relazioni sociali", si tratta quindi di zone in cui alla funzione

⁹ Si segnala a questo che l'amministrazione ha segnalato nel documento "Note esplicative", tra le aree individuate, esclusivamente il lotto A dell'area denominata ex Lenzi. In questo rapporto il lotto è invece stato considerato nel suo complesso, costituito cioè dai lotti A, B e C).

residenziale si affiancano servizi, pubblici e privati, capaci di promuovere la socialità; si configurano quindi come spazi a carattere misto in cui il commercio si inserisce come componente importante per il miglioramento della qualità urbana. Obiettivo delle aree C5, invece, è la riqualificazione infrastrutturale ed edilizia, sono quindi previsti interventi mirati al miglioramento della qualità insediativa complessiva, realizzando non solo insediamenti residenziali ma anche nuove infrastrutture e servizi urbani. Sia nel caso delle aree C4 che delle aree C5 quindi, la funzione commerciale si configura come componente importante per la rivitalizzazione delle aree; si tratta dunque di zone miste e non prettamente commerciali.

E' altresì necessario ricordare che il piano regolatore generale prevede che in tali aree siano insediate attività commerciali comprese tra i 1.501 mq e 10.000 mq; come riportato nella Delibera 1339/2013, si tratta quindi di insediamenti di grandi dimensioni, ma non di grandi piastre, oltre i 10.000 mq. Tale aspetto mette in luce due questioni centrali e distinte, si tratta di aree in cui il commercio si configura come occasione di rigenerazione urbana, ma anche di aree non adatte ad ospitare grandi distretti commerciali. Per quanto riguarda il primo aspetto occorre specificare la necessità di un progetto ampio e condiviso per la riqualificazione dei luoghi marginali, che non implichi la semplice realizzazione di insediamenti commerciali, ma che sia capace di integrare il commercio con le altre funzioni urbane. Un commercio che sia promotore di rigenerazione urbana, non solo economica ma anche sociale e ambientale. Un progetto che non si focalizzi quindi sulla realizzazione del singolo esercizio di vendita, ma sia capace di integrarsi con il contesto, costruire una rete di sinergie con gli altri settori produttivi, con la progettualità locale, capace di esaltare le specificità locali e differenziare l'offerta.

Per quanto concerne invece la seconda questione, legata al carattere dimensionale del commercio, occorre considerare che, al fine di realizzare entro i confini del territorio comunale un progetto di una grande piastra commerciale, sia necessario spostare l'attenzione verso localizzazioni maggiormente consone a quelli che sono gli elementi essenziali per l'insediamento di superfici commerciali superiori ai 10.000 mq. Emerge quindi il ruolo dell'area dell'Interporto (D10 e D6a1) come localizzazione ottimale per un insediamento di dimensioni superiori ai 10000 mq. Si tratta infatti di un'area dalle dimensioni decisamente più consistenti, localizzata in una zona periurbana, dotata di ottima accessibilità a scala sovra locale (provinciale e interregionale). Per i caratteri e le condizioni proprie di questa porzione di territorio comunale, le due aree che lo compongono (zona D10 - Interporto e zona D6a1 - Zona Interporto) saranno trattate separatamente (vedi cap. 5.1).

Il lavoro di lettura operato sulle aree in analisi è articolato (così come specificato nella Guida alla lettura) in quattro fasi distinte. Tale processo di analisi consente di valutare la rispondenza a precisi criteri di selezione, i quali consentono di evidenziare le aree che maggiormente risultano atte ad ospitare Grandi strutture di vendita. La selezione viene quindi effettuata progressivamente sulla base di quattro criteri di lettura, ognuno dei quali consente di valutare la predisposizione delle singole aree ad ospitare una GSV, utilizzando prospettive diverse, ma complementari.

I quattro livelli di lettura/selezione delle aree considerano i seguenti passaggi, (i) l'inserimento in prossimità di configurazioni spaziali di commercio riconosciute con l'applicazione della Vit, in riferimento alla dinamica del sistema commerciale urbano; (ii) la coerenza normativa rispetto al PRG; (iii) la localizzazione del lotto in un contesto urbano e ambientale di qualità, in termini di infrastrutture e servizi pubblici; (iv) le condizioni di trasformabilità delle aree nel breve periodo. Di seguito si procede quindi alla applicazione di tali criteri alle aree in analisi.

Il **primo livello di analisi** opera una lettura della consistenza, della specializzazione e della dinamica del sistema commerciale del contesto urbano in cui le aree proposte si inseriscono. A tale scopo si accolgono qui le considerazioni emerse nel capitolo 2 circa la dinamica della struttura distributiva dell'offerta commerciale urbana. In particolare si fa riferimento alle morfologie di insediamento del commercio individuate, cioè gli ambiti in cui si concentra un numero consistente di strutture di vendita, diverse per formato (medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita), caratterizzate da tipologie di insediamento e di offerta che rendono tali complessi di strutture configurazioni spaziali riconoscibili a scala urbana. A seguito dell'analisi della struttura distributiva dell'offerta commerciale così organizzata, emerge una prima visione del territorio comunale, caratterizzata da sette configurazioni spaziali del commercio che, consolidandosi nel tempo, rivelano alcune localizzazioni ottimali per lo sviluppo del commercio.

Al fine di garantire uno sviluppo coerente del sistema dell'offerta commerciale, risulta auspicabile insediare le nuove potenziali GSV all'interno, o in prossimità, delle configurazioni spaziali riconosciute. Così facendo è possibile consolidare le configurazioni esistenti, rafforzando le polarità dell'offerta formatesi nel tempo entro il territorio comunale, diversificando ulteriormente l'offerta all'interno di tali complessi di strutture di vendita, instaurando con gli esercizi di vendita esistenti relazioni sinergiche e cooperative, ma anche avvantaggiandosi della qualità delle infrastrutture e dei servizi già realizzati per supportare tali configurazioni.

Applicando questo criterio di lettura è possibile operare una prima selezione delle aree, delle ventuno proposte solo dieci infatti ricadono entro agglomerazioni esistenti (tabella 2).

Di queste aree, cinque - Via del Brennero A Tridente-Atesina (ex Opel), Via del Brennero F (C4pfs), Filzi 2.2a, Trento Nord, Via del Brennero (art. 53 comma 4.1) - si collocano all'interno della configurazione spaziale II (CS.II, Tavola II), localizzata lungo via del Brennero. In particolare, l'area Via del Brennero (art. 53 comma 4.1) si inserisce nella parte più settentrionale della configurazione, mentre l'area Filzi 2.2a si colloca più a sud. Delle cinque aree solo Via del Brennero F (C4pfs) non si attesta direttamente su via del Brennero, ma su via Marconi. In prossimità della configurazione spaziale III (CS. III, Tavola III), localizzata tra via del Brennero e via Segantini, si inserisce l'area Stazioni 2.1c, attigua alla stazione ferroviaria e alla configurazione spaziale del centro storico (CS. IV, Tavola III), mentre l'area Via del Brennero (Motel Agip) si colloca all'interno di tale agglomerazione. Poco distante dalla configurazione IV (CS. IV, Tavola III), nei pressi del centro storico¹⁰, si situa l'area Italcementi A. Infine, nella zona sud della città, si inseriscono due aree, Ex Lenzi (A – B – C) e Trentofrutta, localizzate entrambe lungo Via Alcide De Gasperi, rispettivamente in prossimità della configurazione spaziale V (CS.V, Tavola IV) e della configurazione spaziale VI (CS.VI, Tavola IV).

Tabella 2_ Valutazione delle aree: coerenza con configurazioni spaziali del commercio

Area		Configurazione Spaziale
C4	Via del Brennero A - Tridente-Atesina (ex Opel)	CS.II (Tavola II)
	Via del Brennero F (C4pfs)	CS.II (Tavola II)
	Via Maccani – Rotatoria	-
C5	Ex Michelin A	-
	Ex Michelin B	-
	Ex Michelin C	-

10 Come delimitato nella Mappa della perimetrazione del luogo storico del commercio di Trento, approvata dalla Provincia Autonoma di Trento, con determinazione del Dirigente Servizio Commercio e Cooperazione n. 345 di data 02.09.2011.

	Italcementi A	CS.IV (Tavola III)
	Stazioni 2.1a	-
	Stazioni 2.1c	-
	Filzi 2.2a	CS.II (Tavola II)
	Ex Lenzi A – B - C	CS.V (Tavola IV)
	Trentofrutta	CS.VI (Tavola IV)
	Madonna Bianca A	-
	Madonna Bianca B	-
C6	Trento Nord	CS.II (Tavola II)
D6a1	Zona Interporto	-
D7	Via Maccani	-
	Via del Brennero (art. 53 comma 4.1)	CS.II (Tavola II)
	Via del Brennero (Motel Agip)	CS.III (Tavola III)
D10	Interporto	-
D11	Via Maccani	-

Il **secondo livello di analisi** prevede una lettura delle aree selezionate articolata a partire dalle categorie normative definite dal piano regolatore generale, e relativi usi e funzioni, per verificare le localizzazioni che potrebbero, da disposizioni normative, effettivamente ospitare grandi strutture di vendita. In particolare, questa lettura si concentra sull'aspetto della capacità insediativa, esaminando gli indici territoriali al fine di valutare, in coerenza con la Delibera Provinciale 1339/2013, che le aree selezionate siano in grado di ospitare superfici commerciali comprese tra i 1.501 mq e i 10.000 mq.

Con riferimento alla zonizzazione del PRG del Comune di Trento, la compatibilità dell'insediamento di esercizi commerciali risulta verificata per le aree che ricadono nella variante del 2009 al PRG, inserite nella Carta della zonizzazione commerciale (Zone Commerciali Integrate), Trento frutta, Trento nord, Via del Brennero (art. 53 comma 4.1). Per le aree che ricadono nelle categorie C4, C5, C6 e D7, il PRG prevede la possibilità di insediare esercizi commerciali, pur specificando che si tratta di zone miste e non commerciali.

Successivamente sono state verificate per ogni area le quote di superficie commerciale insediabili, riferimento normativo per il calcolo di tale quota è la Delibera Provinciale 1339/2013, la quale prevede tra i criteri e parametri per la pianificazione attuativa delle grandi strutture di vendita¹¹, che il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non sia superiore al 40 per cento. E' stata quindi considerata l'ipotesi di insediamento massimo previsto (40 per cento) in rapporto alla superficie del lotto, da tale calcolo (tabella 3) risulta che tutte le dieci aree in esame possono potenzialmente contenere superfici commerciali superiori ai 1.501 mq.

Le aree analizzate hanno una dimensione notevolmente eterogenea: dimensioni più contenute, sotto i 20.000 mq, per via del Brennero - Motel Agip (12.105,93 mq), Via del Brennero A - Tridente-Atesina (15.669,2 mq), Via del Brennero F (17.841,7 mq), Stazioni 2.1c (18.439,9 mq) ed ex Lenzi (20.257 mq). Tali aree consentono di insediare grandi strutture di vendita sotto i 10.000 mq. Tre aree hanno una superficie inferiore ai 50.000 mq, Filzi 2.2a (25.528,5 mq), Trentofrutta (36.487 mq), Italcementi A (46.865,8 mq). Le aree più estese risultano infine essere quelle di Via del Brennero (125.481,51 mq) e Trento Nord (144.955 mq).

¹¹ Delibera Provinciale 1339/2013, art. 6.2, punto a.

Tabella 3_ Calcolo della capacità insediativa delle aree

Aree		St (mq)	SV (mq)
C4	Via del Brennero A - Tridente-Atesina (ex Opel)	15.669,2	6.267,68
	Via del Brennero F (C4pfs)	17.841,7	7.136,68
C5	Italcementi A	46.865,8	18.746,32
	Trentofrutta	36.487	14.594,8
	ex Lenzi (A - B - C)	20.257	8.102,8
	Filzi 2.2a	25.528,5	10.211,4
C6	Trento Nord	144.955	57.982
D7	Via del Brennero (art.53 comma 4.1)	125.481,5	50.192,6
	Via del Brennero (Motel Agip)	12.105,93	4.842,37

Il secondo criterio di selezione non esclude dunque nessuna delle dieci aree, pone tuttavia l'attenzione sugli elementi che differenziano, in termini di funzioni previste da piano regolatore e di dimensione territoriale, tali zone.

Il **terzo livello di analisi** opera una lettura territoriale del contesto urbano in cui le aree si inseriscono. In questa fase si verificano quindi le vocazioni e le funzioni urbane delle porzioni di territorio in esame, con particolare riferimento agli elementi che rendono le aree attrattive dal punto di vista commerciale, qualità dell'offerta commerciale esistente, qualità del contesto urbano, accessibilità (gomma, ferro, trasporto pubblico, pedonale, ciclabile). Tale lettura verifica quindi la rispondenza delle aree alle indicazioni per la localizzazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio, stabilite dalla Delibera Provinciale 1339/2013¹². All'interno dell'art. 5.2 vengono elencati otto criteri da considerare per l'insediamento di GSV, tali criteri vengono qui ripresi e declinati in sei differenti parametri di lettura. Rispetto agli otto criteri della delibera non vengono considerati in questa sede i seguenti aspetti: il miglioramento della competitività della distribuzione commerciale (punto a dell'art. 5.2), il quale può essere valutato esclusivamente considerando il tipo di offerta commerciale proposta (informazione non disponibile in questa fase); la tutela dagli inquinamenti, essendo disponibili dati relativi alla emissione di inquinanti da traffico stradale solo a livello comunale¹³ e non di circoscrizione (punto e dell'art. 5.2); la qualità dell'accessibilità (punto h dell'art. 5.2) in termini di impatti delle eventuali GSV su fattori come congestione del traffico e inquinamento acustico, 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).

12 Delibera Provinciale 1339/2013, art. 5.2

13 Vedi rapporto finale di ricerca Territorio Val d'Adige, par. 3.4 indicatore D.07 (Inquinamento da traffico stradale). Si segnala tuttavia l'elevato livello di emissione di inquinanti riscontrabile a scala comunale, dato complessivo da tenere in conto nella previsione dell'insediamento di grandi strutture di vendita (vedi cap. 5 in questo rapporto).

Matrice 1_Valutazione delle aree C4

		Via del Brennero A Tridente-Atesina	Via del Brennero F (C4pfs)
Utilizzo insediamenti esistenti, riduzione consumo di suolo*		😊	😊
Mantenimento previsioni PRG aree destinate a GSV		😞	😞
Posizione defilata visuali panoramiche – coerenza con Carta paesaggio PUP		😊	😊
Sicurezza del territorio		😊	😊
Integrazione con servizi pubblici e altre attività economiche		😊	😊
Accessibilità	Pedonale	😊	😊
	Ciclabile	😞	😊
	Ferro	😊	😊
	Gomma	😊	😐
	Trasporto pubblico	😊	😊
Facile infrastrutturazione dell'area (collegamento viabilità principale, parcheggi)		😊	😊

😊	Conformità completa
😐	Conformità debole
😞	Conformità assente

Matrice 2_ Valutazione delle aree C5

		Italcementi A	Filzi 2.2a	Ex Lenzi (A – B - C)	Trentofrutta
Utilizzo insediamenti esistenti, riduzione consumo di suolo*		😊	😊	😊	😊
Mantenimento previsioni PRG aree destinate a GSV		😞	😞	😞	😊
Posizione defilata visuali panoramiche – coerenza con Carta paesaggio PUP		😊	😊	😊	😊
Sicurezza del territorio		😊	😊	😊	😊
Integrazione con servizi pubblici e altre attività economiche		😊	😊	😊	😊
Accessibilità	Pedonale	😊	😊	😊	😊
	Ciclabile	😞	😊	😊	😊
	Ferro	😊	😊	😞	😞
	Gomma	😊	😊	😊	😊
	Trasporto pubblico	😊	😊	😊	😊
Facile infrastrutturazione dell'area (collegamento viabilità principale, parcheggi)		😊	😊	😊	😊

😊	Conformità completa
😊	Conformità debole
😞	Conformità assente

Matrice 4_Valutazione delle aree C6

		Trento Nord
Utilizzo insediamenti esistenti, riduzione consumo di suolo*		😊
Mantenimento previsioni PRG aree destinate a GSV		😊
Posizione defilata visuali panoramiche – coerenza con Carta paesaggio PUP		😊
Sicurezza del territorio		😊
Integrazione con servizi pubblici e altre attività economiche		😐
Accessibilità	Pedonale	😊
	Ciclabile	😐
	Ferro	😊
	Gomma	😊
	Trasporto pubblico	😊
Facile infrastrutturazione dell'area (collegamento viabilità principale, parcheggi)		😊

😊	Conformità completa
😐	Conformità debole
😞	Conformità assente

Matrice 4_Valutazione delle aree D7

		via del Brennero (art. 53 comma 4.1)	via del Brennero (Motel Agip)
Utilizzo insediamenti esistenti, riduzione consumo di suolo*		😊	😊
Mantenimento previsioni PRG aree destinate a GSV		😞	😞
Posizione defilata visuali panoramiche – coerenza con Carta paesaggio PUP		😊	😊
Sicurezza del territorio		😊	😊
Integrazione con servizi pubblici e altre attività economiche		😐	😊
Accessibilità	Pedonale	😞	😊
	Ciclabile	😞	😊
	Ferro	😊	😐
	Gomma	😊	😐
	Trasporto pubblico	😞	😊
Facile infrastrutturazione dell'area (collegamento viabilità principale, parcheggi)		😊	😊

😊	Conformità completa
😐	Conformità debole
😞	Conformità assente

Matrice 5_Matrice riassuntiva delle aree in esame

	C4		C5				C6	D7	
	Via del Brennero A	Via del Brennero F (C4pts)	Italcementi A	Filzi 2.2a	Ex Lenzi A - B - C	Trentofrutta	Trento Nord	via del Brennero (art. 53)	via del Brennero (Motel Agip)
Utilizzo insediamenti esistenti – riduzione consumo di suolo*	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Mantenimento previsioni PRG	😞	😞	😞	😞	😞	😊	😊	😞	😞
Visuali panoramiche	😊	😊	😐	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Sicurezza del territorio	😊	😊	😐	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Integrazione con servizi	😊	😊	😐	😊	😊	😐	😐	😐	😊
Pedonale	😊	😊	😐	😊	😊	😊	😊	😞	😊
Ciclabile	😞	😊	😞	😊	😊	😊	😐	😞	😊
Ferro	😊	😊	😊	😊	😞	😞	😊	😊	😐
Gomma	😊	😐	😐	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Trasporto pubblico	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😞	😊
Facile infrastrutturazione	😊	😊	😐	😊	😊	😊	😊	😊	😊

* Ai fini della valutazione del criterio sono considerate in questa sede come aree pienamente conformi anche le aree in cui gli edifici esistenti sono stati abbattuti. Tali aree sono considerabili come già urbanizzate e pertanto rispondono all'obiettivo della riduzione del consumo di suolo.

Il terzo criterio di selezione non esclude nessuna area, tuttavia mette in luce elementi importanti. Da tale analisi risulta infatti che due aree, pur essendo complessivamente idonee ad ospitare GSV, presentano alcuni elementi di debolezza che dovranno necessariamente essere oggetto di attenzioni in fase progettuale. La prima area è quella collocata di Via del Brennero F (C4pfs), questa presenta una accessibilità carraia non ottimale. Si tratta infatti di un lotto situato in Via Marconi, traversa di via del Brennero, in cui la localizzazione di una grande struttura di vendita potrebbe determinare congestionamento del traffico dovuto agli spostamenti di entrata e uscita dalla struttura di vendita. Inoltre, la visibilità della localizzazione risulta piuttosto ridotta, in particolare confrontando le altre aree in analisi, direttamente prospicienti via del Brennero. A fronte di questa criticità l'area presenta comunque potenzialità non trascurabili, si colloca infatti in una delle morfologie di insediamento del commercio maggiormente sviluppante entro il Comune di Trento (CS. II) e il deposito delle autocorriere attualmente attivo determinerà, a seguito della nuova localizzazione nella zona Interporto, la presenza di un nuovo vuoto urbano in una porzione territoriale già caratterizzata dalla massiccia presenza di patrimonio dismesso (Via del Brennero A – Tridente Atesina, Filzi 2.2a). La seconda area che presenta elementi di criticità è Italcementi A, la quale si colloca in un'area R3 di pericolo idrogeologico¹⁴, cioè rischio elevato. Il documento "Pericolosità e rischio idrogeologici", descrive le aree di pericolo R3 come aree in cui sono "possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, interruzione delle attività socio economiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale". Tale rischio è calcolato come prodotto del pericolo della vulnerabilità dell'elemento a rischio e dell'entità dei danni a cui sono potenzialmente soggetti persone e beni. Occorre dunque prestare particolari attenzioni a tale localizzazione, valutando misure opportune di riduzione di rischi legati al pericolo idrogeologico. Anche in questo caso, a fronte di una criticità specifica si segnalano aspetti positivi che connotano l'area in esame, in prima battuta la localizzazione in prossimità del centro storico (CS. III), che consente lo sviluppo di alcune riflessioni progettuali su una nuova centralità capace di creare azioni sinergiche e complementari a quelle sviluppate nel luogo storico del commercio, ma anche la già avvenuta demolizione e bonifica dell'area.

Il quarto livello di analisi delle aree considera le condizioni di trasformabilità delle aree nel breve periodo. Sono due gli aspetti considerati in questa sede, l'aspetto della qualità del contesto urbano da un punto di vista più strettamente connesso ai temi ambientali (necessità di interventi di bonifica) e l'esistenza di piani esecutivi già approvati.

Rispetto a questa lettura, l'area di Trento Nord risulta chiaramente non conforme a ipotesi di insediamento nel breve/medio periodo. L'area su cui sorgevano le gli impianti Sloi e Carbochimica Italiana è inserita dal 1900 nei siti di livello nazionale che necessitano di bonifica¹⁵, per tali operazioni non ancora effettuate, la previsione temporale di realizzazione è decennale. Benché quindi gli edifici siano stati demoliti, occorre ancora un considerevole investimento in termini di tempo e di risorse finanziarie al fine di rendere sicura, e quindi edificabile l'area. Il progetto redatto dallo studio Gregotti e associati nel 2011¹⁶, contenuto all'interno

¹⁴ La stessa area ex Michelin, su cui oggi sorge il progetto realizzato da Renzo Piano, si colloca in fascia di pericolo R3.

¹⁵ Commissione per la tutela dell'ambiente dagli inquinamenti esprimeva, con provvedimento n. 133 dell'11 dicembre 1990.

¹⁶ Il piano guida per la riqualificazione dell'area Trento nord è stato approvato il 26 ottobre 2011 e costituisce l'implementazione dello studio di massima proposto nel 2004. Le indicazioni progettuali del piano guida prefigurano una trasformazione improntata ad un modello multifunzionale, capace di favorire l'integrazione urbana grazie ad una quota consistente di luoghi commerciali, edifici per il settore terziario e spazi per il verde pubblico.

del piano guida, prevede anche la realizzazione degli interventi infrastrutturali necessari per riconnettere le ampie zone urbanizzate a est e a ovest della ferrovia, che taglia l'area C6.

Attualmente il progetto di recupero è bloccato, a causa dei complessi lavori di bonifica da realizzare, tali lavori sono a carico del consorzio di operatori commerciali che ha incaricato l'architetto Gregotti di redigere il progetto di riqualificazione. Il Comune di Trento non è attualmente in grado di definire quando sarà effettivamente possibile intervenire sul sito. Come indicato dalla stessa amministrazione comunale nell'ottica della ricerca occorre dunque focalizzare l'attenzione su altre aree, atte ad ospitare grandi strutture di vendita in un orizzonte temporale più breve.

Ciononostante, per il ruolo altamente strategico dell'area, centrale per ogni ipotesi di riordino infrastrutturale e di riqualificazione urbana di Trento nord, la porzione di territorio collocata tra via Brennero e via Maccani si configura come localizzazione ottimale per l'insediamento di esercizi di vendita di grandi dimensioni.

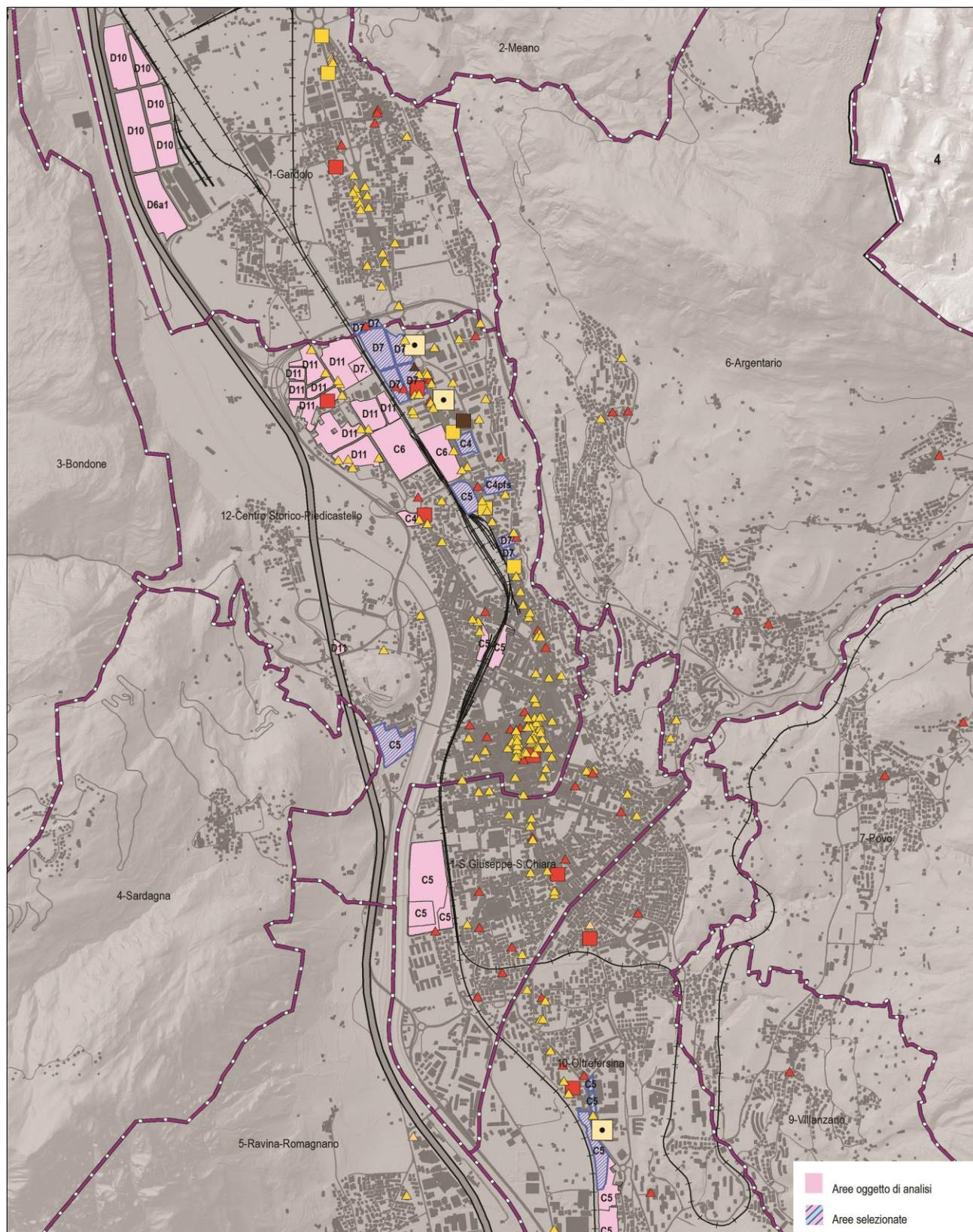
Ancora rispetto al quarto criterio di lettura emerge che l'area Lenzi (A - B - C) presenta un piano di lottizzazione, per il solo lotto A, approvato che prevede l'insediamento di sola funzione residenziale, risulta quindi necessario escludere tale lotto dalle aree in cui potenzialmente insidiabili GSV. Tuttavia i rimanenti lotti, B e C, superano tutti i criteri di lettura e rimangono pertanto da considerare ai fini della localizzazione di grandi strutture di vendita.

Il processo di analisi delle ventuno aree in esame ha condotto quindi all'individuazione di otto zone maggiormente atte ad ospitare potenziali nuove grandi strutture di vendita, di seguito sono riportate le zone selezionate.

Tabella 4_Esito del processo di selezione delle aree

Aree selezionate	
C4 - Zone miste per la formazione dei luoghi centrali	
	Via del Brennero A - Tridente-Atesina (ex Opel)
	Via del Brennero F (C4pfs)
C5 - Zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana	
	Italcementi A
	Filzi 2.2a
	Ex Lenzi B - C
	Trentofrutta
D7 - Zone terziarie e direzionali	
	Via del Brennero (art. 53 comma 4.1)
	Via del Brennero (Motel Agip)

Figura 1_Le aree potenziali per la localizzazione di GSV



4.2 Riconoscimento di ambiti urbani di potenziale insediamento di GSV

A seguito del processo di selezione delle aree maggiormente atte alla localizzazione di grandi superfici di vendita è possibile operare una lettura trasversale delle zone in esame, al fine di individuare ambiti urbani omogenei di riferimento. Di seguito viene proposta una classificazione delle aree emerse in precedenza che condurrà ad una lettura di carattere progettuale (cap. 5), definendo gli indirizzi per la qualificazione commerciale degli ambiti urbani riconosciuti.

Al fine di definire specifici ambiti urbani a partire dalle otto aree selezionate si opera una lettura focalizzata su due aspetti: il contesto urbano e le vocazioni funzionali (i) e le categorie descrittive del tipo di commercio (ii) delle aree in esame.

Utilizzando tali criteri di lettura emergono tre famiglie di aree chiaramente distinguibili:

- strada mercato
- polarità integrata al centro storico
- nuova centralità commerciale

Tabella 5_Ambiti urbani riconosciuti

Area	Tipologia di riferimento
Via del Brennero A - Tridente-Atesina (ex Opel)	Strada Mercato
Via del Brennero F (C4pfs)	
Filzi 2.2a	
Via del Brennero (art. 53 comma 4.1)	
Via del Brennero (Motel Agip)	
Italcementi A	Polarità integrata al centro storico
Ex Lenzi (B – C)	Nuova polarità commerciale
Trentofrutta	

Nella tipologia della strada mercato confluiscono tutte le aree collocate lungo via del Brennero, quattro in totale. Tale primo ambito è stato individuato a partire dal contesto urbano, in base alla conformazione della morfologia di insediamento del commercio di tipo lineare, (CS. II in Tavola II), ambito in cui si concentrano diversi formati commerciali (MSV e GSV) formando configurazioni spaziali caratterizzati da tipi di insediamento e di offerta dotati di una struttura riconoscibile e consolidata. L'agglomerazione CS. II si configura come agglomerazione lineare, cioè una configurazione formata da aggregati di strutture commerciali localizzate lungo la direttrice di viabilità di via del Brennero.

Come specificato nel cap. 3.2 la configurazione spaziale in esame è un'agglomerazione lineare urbana localizzata nella Circoscrizione Centro Storico-Piedicastello, che si sviluppa su una serie di zone terziarie e direzionali sature. Dal punto di vista dell'offerta commerciale, l'agglomerazione risulta da completare ed è composta di cinque grandi strutture di vendita e di quattordici medie strutture di vendita.

La strada mercato assume in questo contesto un carattere di collegamento tra strutture commerciali diverse per dimensione e offerta. Il rapporto tra strada mercato e servizi commerciali è molto evidente, in relazione ad una diffusione maggiore di contenitori commerciali di medie e grandi dimensioni, che tendono a

localizzarsi lungo via del Brennero, importante infrastruttura viabilistica connessa ai principale assi di penetrazione del Comune di Trento (Strada Statale 12, Via Bassano, Via Bolzano).

La seconda tipologia riconosciuta è la polarità integrata al centro storico, a cui si connette l'area Italcementi A. Tale tipologia si contraddistingue per la localizzazione prossima alla perimetrazione del centro storico, con il quale potrebbe instaurare un rapporto sinergico e complementare. L'area, come specificato nelle schede allegato, non è edificata e gode di una buona posizione rispetto alla configurazione spaziale CS.IV, agglomerazione concentrata urbana localizzata nella Circoscrizione Centro Storico-Piedicastello che si sviluppa sul centro storico del Comune di Trento. Dal punto di vista dell'offerta commerciale, l'agglomerazione è composta di una grande struttura di vendita di tipo misto e di sessantuno medie strutture di vendita.

Il terzo e ultimo ambito urbano si sviluppa a sud del territorio comunale, ed è composto dalle aree Ex Lenzi (B – C) e Trentofrutta. Si tratta in questo caso di una nuova polarità commerciale che potenzialmente può costituire un nuovo sistema di offerta commerciale per l'ambito territoriale sud della città, attualmente caratterizzato da una scarsa consistenza commerciale. Le due configurazioni spaziali riconosciute in questa porzione territoriale sono la CS.V e la CS. VI (Tavola V). La configurazione spaziale CS.V è un'agglomerazione concentrata urbana, si sviluppa su una serie di zone edificate saturate e zone edificate di integrazione e completamento. L'agglomerazione è composta di una grande struttura di vendita di tipo misto e di cinque medie strutture di vendita. La configurazione spaziale CS.VI è una localizzazione unitaria periurbana che si sviluppa su una zona terziaria e direzionale saturata. Tale agglomerazione è composta di una grande struttura di vendita di tipo misto.

VIA DEL BRENNERO A - TRIDENTE-ATESINA (EX OPEL)		C4
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Vt (volume massimo costruibile) = 54.800 m ³	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 4.400 m ² Num. minimo parcheggi pubblici: 75	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano Attuativo (PdL già approvato)	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	Il lotto, che ospitava i volumi dell'ex concessionaria OPEL Franceschi, si presenta oggi come una superficie libera. Nel 2013 è stata approvata la variante al PRG contenente i nuovi parametri edificatori. Per l'area è stato approvato un PdL, che prevede la realizzazione di residenze e commercio.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona nord – circoscrizione Centro Storico Piedicastello), via del Brennero (in prossimità rotatoria Via dei Caduti di Nassiriya/Via Pranzelores).	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità (sud) con un'area a destinazione C4 (lotto B area Via Brennero – Tridente-Atesina); a nord est si estendono zone terziarie e direzionali (D7, parzialmente sature, D7b), ad est aree a servizi (scuole, IB, verde pubblico – Parco Salteri, VP, e attrezzature religiose, AR) e residenziali (B3 – zone di integrazione e completamento); oltre via del Brennero (ovest) si sviluppa l'area di Trento Nord (C6).	
<i>Servizi</i>	Scuole, verde pubblico (Parco Salteri), attrezzature religiose.	
<i>Accessibilità</i>	<p><u>Gomma</u>: accessibilità inter-intra provinciale;</p> <p><u>Ferro</u>: accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè, FTM (Trento Nord – zona commerciale);</p> <p><u>Pedonale</u>: accessibilità lungo via del Brennero e vie limitrofe; Ciclabile: accessibilità diretta non presente (pista lungo via dei Caduti di Nassiriya);</p> <p><u>Trasporto pubblico</u>: accessibilità tramite linee autobus 3, 4, 8, 11, 17 lungo via del Brennero (stazione Brennero Magnete).</p>	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di una GSV non alimentare (<i>Mediaworld</i>) e di una GSV autorizzata da realizzare (Supermercati Poli spa, Via Brugnara 10, settore misto superficie mq. 2500, GSV, derivante da trasferimento con contestuale ampliamento; sono in corso i lavori di costruzione). Presenti lungo via del Brennero alcune MSV, prevalentemente non alimentari.	

VIA DEL BRENNERO F - TRIDENTE-ATESINA		C4
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Vt (volume massimo costruibile) = 43.800 m ³	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 4.000 m ² Num. minimo parcheggi pubblici: 60	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano Attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	Attualmente il lotto ospita la rimessa degli autobus urbani. Il trasferimento di tale attività (che sarà rilocalizzata in via Innsbruck) è previsto per la primavera del 2015.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona nord – Centro Storico Piedicastello), via Marconi (traversa di Via del Brennero, in prossimità rotatoria Via dei Caduti di Nassiriya/Via Pranzelores).	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità (nord ovest) con un'area a destinazione C4 (area Via Brennero – Tridente-Atesina); a nord est si estendono zone a servizi (scuole, IB, verde pubblico – Parco Salteri, VP, e attrezzature religiose, AR) e residenziali (B3, zone di integrazione e completamento e B1, zone sature); a sud si sviluppano aree a destinazione terziaria e direzionale (D6). Oltre via del Brennero, in corrispondenza dell'area in oggetto, si sviluppa un'area C5 (zona soggetta a interventi di riqualificazione urbana, Scalo Filzi) e una vasta zona di verde pubblico.	
<i>Servizi</i>	Scuole, verde pubblico, attrezzature religiose.	
<i>Accessibilità</i>	<p><u>Gomma</u>: accessibilità inter-intra provinciale da Via del Brennero, tuttavia la sezione ridotta di via Marconi, su cui si affaccia direttamente il lotto, consente un accesso limitato al traffico carraio;</p> <p><u>Ferro</u>: accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè, FTM (Trento Nord – zona commerciale); pedonale – accessibilità lungo via del Brennero e vie limitrofe; ciclabile: accessibilità tramite pista lungo via del Brennero (previo attraversamento via del Brennero);</p> <p><u>Trasporto pubblico</u>: accessibilità tramite linee autobus 3, 4, 8, 11, 17 lungo via del Brennero (stazione Brennero Magnete), autobus 7 lungo via Marconi.</p>	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di una GSV non alimentare (Via del Brennero) e di diverse MSV, prevalentemente non alimentari.	

VIA MACCANI – ROTATORIA		C4
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Vt (volume massimo costruibile) = 23.400 m ³	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 3.000 m ² Num. minimo parcheggi pubblici: 32	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano Attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	Attualmente il lotto ospita una concessionaria.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona nord – circoscrizione Centro Storico Piedicastello), delimitata ad est da via Maccani (immediate adiacenze rotatoria Via dei Caduti di Nassiriya), ad ovest dalla SS12.	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in prossimità di aree residenziali (B1 – zone edificate saturate), una zona destinata a servizi privati (H1, impianto sportivo-palestra) e una zona che ospita impianti tecnologici (IP). Prossima all'area, in direzione sud, si sviluppa una zona, piuttosto vasta, a verde pubblico (VP).	
<i>Servizi</i>	Zona a verde pubblico.	
<i>Accessibilità</i>	<p><u>Gomma</u>: accessibilità intra provinciale lungo Via Maccani (rotonda in prossimità SS12); ferro – accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè, FTM (Trento Nord – zona commerciale);</p> <p><u>Pedonale</u>: accessibilità lungo via del Brennero e vie limitrofe; <u>Ciclabile</u>: accessibilità tramite pista lungo via Maccani; <u>Trasporto pubblico</u>: accessibilità tramite linee autobus 1, 8 lungo via Maccani</p>	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di una GSV misto (Poli) e di diverse MSV, prevalentemente non alimentari.	

EX MICHELIN A		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Ut (indice di utilizzazione territoriale) = 0,6 mq/mq	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici)= 13.000 m ² Ss (superficie minima destinata a parco) = 33.000 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo subordinato alla predisposizione di un piano guida unitario	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area ospita il progetto realizzato dallo Studio Renzo Piano Building Workshop, che comprende l'insediamento di funzioni diverse (residenze, uffici, negozi, spazi culturali, aree congressuali e ricreative). La zona A è stata completamente realizzata, tuttavia pur essendo terminata, non è ancora in completa funzione, vi si sono insediati infatti solo un paio di esercizi commerciali.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona sud – circoscrizione S. Giuseppe-S.Chiera), delimitata ad est dalla linea ferroviaria, ad ovest dal fiume Adige.	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità con altre zone C5 (vedi Ex Michelin B e C a sud), in prossimità di un'area CC (centri civici, culturali, ricreativi – Museo d'Arte Moderna e Contemporanea), situata a nord, e in prossimità di un'area cimiteriale (Cimitero Monumentale), residenziale (B1, B4), di verde pubblico (Parco Maso ginocchio) e di servizi scolastici (<i>Trentino School Management</i>) e pubblici (Camera di Commercio), situate ad est, oltre la linea ferroviaria; è presente un'ulteriore, estesa area attrezzata di verde pubblico a sud (Parco sportivo Orione).	
<i>Servizi</i>	Scuole (alta formazione), verde pubblico, cimitero	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità locale lungo Via Sanseverino; <u>Ferro</u> : accessibilità solo tramite stazione centrale Trento; <u>Pedonale</u> : accessibilità lungo Via Sanseverino; <u>Ciclabile</u> : accessibilità tramite pista ciclabile lungo il fiume Adige; <u>Trasporto pubblico</u> : accessibilità tramite navetta MUSE.	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R3 (rischio elevato, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di alcune MSV, prevalentemente miste.	

EX MICHELIN B		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Ut (indice di utilizzazione territoriale) = 0,6 mq/mq	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 2.600 m ² Ss (superficie minima destinata a parco) = 7.000 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo subordinato alla predisposizione di un piano guida unitario	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area ospita il progetto realizzato dallo Studio Renzo Piano Building Workshop, che comprende l'insediamento di funzioni diverse (residenze, uffici, negozi, spazi culturali, aree congressuali e ricreative). La zona B deve ancora essere ultimata.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona sud – circoscrizione S. Giuseppe-S.Chiera), delimitata ad est dalla linea ferroviaria, ad ovest dal fiume Adige	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità con altre zone C5 (vedi Ex Michelin B e C a sud), in prossimità di un'area CC (centri civici, culturali, ricreativi – Museo d'Arte Moderna e Contemporanea), situata a nord, e in prossimità di un'area cimiteriale (Cimitero Monumentale), residenziale (B1, B4), di verde pubblico (Parco Maso ginocchio) e di servizi scolastici (Trentino School Management) e pubblici (Camera di Commercio), situate ad est, oltre la linea ferroviaria; è presente un'ulteriore, estesa area attrezzata di verde pubblico a sud (Parco sportivo Orione).	
<i>Servizi</i>	Scuole (alta formazione), verde pubblico, cimitero.	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità locale lungo Via Sanseverino; <u>Ferro</u> : accessibilità solo tramite stazione centrale Trento; <u>Pedonale</u> : accessibilità lungo Via Sanseverino; <u>Ciclabile</u> : accessibilità tramite pista ciclabile lungo il fiume Adige; <u>Trasporto pubblico</u> : accessibilità tramite navetta MUSE.	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R3 (rischio elevato, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di alcune MSV, prevalentemente miste.	

EX MICHELIN C		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Ut (indice di utilizzazione territoriale) = 0,6 mq/mq	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 5.000 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo subordinato alla predisposizione di un piano guida unitario	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area ospita il progetto realizzato dallo Studio Renzo Piano Building Workshop, che comprende l'insediamento di funzioni diverse (residenze, uffici, negozi, spazi culturali, aree congressuali e ricreative). La zona C deve ancora essere ultimata.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona sud – circoscrizione S. Giuseppe-S.Chiera), delimitata ad est dalla linea ferroviaria, ad ovest dal fiume Adige	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità con altre zone C5 (vedi Ex Michelin B e C a sud), in prossimità di un'area CC (centri civici, culturali, ricreativi – Museo d'Arte Moderna e Contemporanea), situata a nord, e in prossimità di un'area cimiteriale (Cimitero Monumentale), residenziale (B1, B4), di verde pubblico (Parco Maso ginocchio) e di servizi scolastici (Trentino School Management) e pubblici (Camera di Commercio), situate ad est, oltre la linea ferroviaria; è presente un'ulteriore, estesa area attrezzata di verde pubblico a sud (Parco sportivo Orione).	
<i>Servizi</i>	Scuole (alta formazione), verde pubblico, cimitero.	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità locale lungo Via Sanseverino; <u>Ferro</u> : accessibilità solo tramite stazione centrale Trento; <u>Pedonale</u> : accessibilità lungo Via Sanseverino; <u>Ciclabile</u> : accessibilità tramite pista ciclabile lungo il fiume Adige; <u>Trasporto pubblico</u> : accessibilità tramite navetta MUSE.	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R3 (rischio elevato, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di alcune MSV, prevalentemente miste.	

ITALCEMENTI A		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Ut (indice di utilizzazione territoriale) = 0,6 mq/mq	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 2.600 m ² Ss (superficie minima destinata a parco) = 7.000 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	Il cementificio che sorgeva sul lotto è stato completamente abbattuto nel 2013, ad oggi rimangono solo due ciminiere a testimonianza del passato industriale del sito.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona oltre Adige – circoscrizione Centro Storico Piedicastello), situata ai piedi del Parco Naturale Doss Trento.	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in prossimità di un'area residenziale (zona B1) e di un'area CC (centri civici, culturali, ricreativi), situate a nord, e in prossimità di un'area AP (aree pubblica amministrazione – Motorizzazione Civile), situata a sud.	
<i>Servizi</i>	aree pubblica amministrazione.	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità locale dal centro storico lungo Ponte S. Lorenzo; <u>Ferro</u> : accessibilità tramite a vicina stazione centrale Trento; <u>Pedonale</u> : accessibilità dal centro storico lungo Ponte S. Lorenzo; <u>Ciclabile</u> : non accessibile direttamente tramite pista ciclabile; <u>Trasporto pubblico</u> : accessibilità tramite linee autobus 2, 6.	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R3 (rischio elevato, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	Non sono presenti MSV e GSV in prossimità dell'area.	

STAZIONI 2.1 A		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Vt = 36.000 mc	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 4.130 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area ospita un edificio residenziale e una piattaforma connessa alla ferrovia.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona a nord-ovest del CS – Centro Storico Piedicastello), situata in prossimità della linea ferroviaria (tangente)	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area, delimitata ad est dalla linea ferroviaria, si sviluppa in prossimità di un'area residenziale (zona B1 e area di "città consolidata", art. 33) e di un'area residenziale universitaria (SU), situate a ovest.	
<i>Servizi</i>	Non sono presenti servizi in prossimità dell'area.	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità locale dal centro storico tramite sovrappasso ferrovia; <u>Ferro</u> : accessibilità tramite stazione centrale Trento; <u>Pedonale</u> : accessibilità dal centro storico tramite sottopassi; <u>Ciclabile</u> : non accessibile direttamente tramite pista ciclabile; <u>Trasporto pubblico</u> – accessibilità tramite linee autobus 1, 2, 8	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di alcune MSV, prevalentemente non alimentari.	

STAZIONI 2.1 C		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Vt = 65.000 mc	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 3.868 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area ospita un edificio recentemente abbandonato (ospitava un centro sociale fino all'autunno 2014).	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona a nord-ovest del CS – Centro Storico Piedicastello), situata in prossimità della linea ferroviaria (tangente)	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area, delimitata ad ovest dalla linea ferroviaria, si sviluppa in prossimità zone terziarie e direzionali (D7), di un'area a verde pubblico (giardini Di Centa), situate a est, e da aree a servizi pubblica amministrazione (Provincia Autonoma di Trento) situate a sud-est.	
<i>Servizi</i>	Verde pubblico, servizi pubblica amministrazione	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità locale dal centro storico e sovralocale attraverso svincolo autostradale; <u>Ferro</u> : accessibilità tramite stazione centrale Trento; <u>Pedonale</u> : accessibilità dal centro storico; <u>Ciclabile</u> : accessibile tramite pista ciclabile lungo via Vannetti; <u>Trasporto pubblico</u> : accessibilità tramite linee autobus 1, 2, 3, 4, 7, 8, 11, 15, 17.	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	Non sono presenti MSV e GSV in prossimità dell'area	

FILZI 2.2 A		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Vt = 56.000 mc	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 10500 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area attualmente versa in stato di abbandono ed è presente un rudere, scheletro di un grande fabbricato dismesso.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona nord – Centro Storico Piedicastello), lungo via del Brennero (in prossimità rotatoria Via dei Caduti di Nassiriya/Via Pranzelores), delimitata a ovest della linea ferroviaria (tangente).	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in prossimità della zona soggetta a riqualificazione urbana di Trento Nord (C6), situata a nord, e di una vasta zona di verde pubblico, situata a sud. Ad est, oltre via del Brennero si sviluppano zone miste per la formazione dei luoghi centrali (C4) e zone terziarie e direzionali (D7).	
<i>Servizi</i>	Verde pubblico	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità inter-intra provinciale da Via del Brennero; <u>Ferro</u> : accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè, FTM (Trento Nord – zona commerciale); <u>Pedonale</u> : accessibilità lungo via del Brennero; <u>Ciclabile</u> : accessibilità tramite pista lungo via del Brennero; <u>Trasporto pubblico</u> : accessibilità tramite linee autobus 3, 4, 8, 11, 17 lungo via del Brennero (stazione Brennero Magnete)	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di una GSV non alimentare e di MSV prevalentemente non alimentari.	

EX LENZI A - B - C		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	It = 2,2 m ³ / m ²	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 10212 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	Attualmente l'area ex produttiva non è edificata, sono stati demoliti gli edifici esistenti all'interno del lotto ed è stata bonificato il lotto. E' stato approvato il piano di lottizzazione per la costruzione di un complesso residenziale (Committente: Centro Residenziale Clarina S.R.L), con ampi spazi a destinazione pubblica.	
<i>Localizzazione</i>	Periurbana (zona sud – circoscrizione Centro Storico Piedicastello) prospiciente la rotonda tra Via Fermi e via De Gasperi	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità con un'area produttiva (settore secondario, D1c) ad est, e con un'area terziaria direzionale (D7) a sud. Oltre Via Fermi e Via de Gasperi si sviluppano aree residenziali (sia sature, B1, che di integrazione e completamento, B2), un'area di parcheggio pubblico (PR), un'area di servizi sanitari (ASL), altre aree produttive (D1c) e un'area C5 (Trentofrutta, vedi seguito).	
<i>Servizi</i>	Parcheggi pubblici, ASL.	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità intra provinciale da Via De Gasperi (svincolo SS12); <u>Ferro</u> : accessibilità solo tramite Stazione Centrale Trento; <u>Pedonale</u> : accessibilità lungo via Fermi; <u>Ciclabile</u> : accessibilità tramite pista lungo via De Gasperi; <u>Trasporto pubblico</u> : accessibilità tramite linee autobus 4, 7, 8, 12, A, C lungo via Fermi.	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di una GSV mista (Poli) e di MSV non alimentari e miste.	

TRENTOFRUTTA		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	It = 1,1 m ³ / m ²	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 16225 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area ospita la Trentofrutta Spa, azienda produttrice di succhi e concentrati di frutta (superficie totale di 38.000 mq), che si potrebbe ricollocarsi in una nuova struttura.	
<i>Localizzazione</i>	Periurbana (zona sud – circoscrizione Oltrefersina), delimitata a est da via De Gasperi, a ovest dalla linea ferroviaria.	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità con un'area produttiva (settore secondario, D1c) a nord e con un'area C5 (Madonna Bianca B) a sud. Oltre via De Gasperi si sviluppano un'area C5 (ex Lenzi, vedi sopra), aree terziarie direzionali (D7) e per servizi/verde privati (H2).	
<i>Servizi</i>	Non sono presenti in prossimità dell'area servizi pubblici.	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità intra provinciale tramite via De Gasperi (svincolo SS12); <u>Ferro</u> : accessibilità solo tramite Stazione Centrale Trento; <u>Pedonale</u> : accessibilità lungo via De Gasperi; ciclabile: accessibilità tramite pista lungo via De Gasperi; <u>Trasporto pubblico</u> : accessibilità tramite linee autobus 4, 8 lungo via De Gasperi.	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	A nord dell'area sono situate una GSV mista (Poli) e MSV non alimentari e miste.	

MADONNA BIANCA A		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	It = 1 m ³ /m ²	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 17874 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area attualmente ospita alcune residenze e un maneggio.	
<i>Localizzazione</i>	Periurbana (zona sud – circoscrizione Oltrefersina), delimitata a ovest dalla linea ferroviaria.	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità con un'area C5 (Madonna Bianca B) a nord, un'area C4 (zona mista per la formazione dei luoghi centrali) a sud, e con aree residenziali a sud-est (sature e di completamento).	
<i>Servizi</i>	In prossimità dell'area è presente una piccola area a verde pubblico	
<i>Accessibilità</i>	<p><u>Gomma</u>: accessibilità intra provinciale tramite via De Gasperi/via Madonna Bianca (svincoli SS12);</p> <p><u>Ferro</u> – accessibilità solo tramite Stazione Centrale Trento; <u>Pedonale</u> – accessibilità lungo vie limitrofe al lotto (est); <u>Ciclabile</u>: accessibilità tramite pista lungo via De Gasperi, non lungo Via Madonna Bianca;</p> <p><u>Trasporto pubblico</u> – accessibilità tramite linee autobus 4, 8 lungo via Madonna Bianca</p>	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	Non sono presenti MSV o GSV in prossimità dell'area.	

MADONNA BIANCA B		C5
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	It = 0,8 m ³ /m ²	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 17680 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area attualmente ospita alcune residenze.	
<i>Localizzazione</i>	Periurbana (zona sud – circoscrizione Oltrefersina), delimitata a ovest dalla linea ferroviaria.	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità con aree C5 (Trento Frutta a nord, Madonna Bianca A a sud) e aree residenziali a est (sature e di completamento) e aree per servizi/verde privati (H2) a nord-est.	
<i>Servizi</i>	In prossimità dell'area è presente una piccola area a verde pubblico.	
<i>Accessibilità</i>	<p><u>Gomma</u>: accessibilità intra provinciale tramite via De Gasperi/via Madonna Bianca (svincoli SS12);</p> <p><u>Ferro</u> accessibilità solo tramite Stazione Centrale Trento; pedonale: accessibilità lungo vie limitrofe al lotto (est); <u>Ciclabile</u>: accessibilità tramite pista lungo via De Gasperi, non lungo Via Madonna Bianca;</p> <p><u>Trasporto pubblico</u>: accessibilità tramite linee autobus 4, 8 lungo via Madonna Bianca.</p>	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	Non sono presenti MSV o GSV in prossimità dell'area	

TRENTO NORD EX SLOI – EX CARBONCHIMICA		C6
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	U _{tn} = 0,6 m ² / m ²	
<i>Quota area servizi</i>	S _s (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 28400 m ²	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo (approvazione subordinata alla bonifica del sito inquinato di Trento nord).	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area attualmente non è edificata e necessita di lavori di bonifica.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona nord – circoscrizione Centro Storico Piedicastello), delimitata ad est da via del Brennero, ad ovest da via Maccani e attraversata dalla linea ferroviaria (fermata FTM Trento nord – zona commerciale).	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in prossimità di una zona mista, esistente e di completamento (D11, Via Maccani, vedi seguito) a nord-ovest, e di aree residenziali (di completamento e integrazione) a sud-ovest. A sud è situata un'area C5 (Scalo Filzi, vedi sopra) e, oltre via del Brennero, sono situate aree C4 (Via del Brennero A, F, vedi sopra). A nord e nord-est si sviluppano aree terziarie e direzionali (D7).	
<i>Servizi</i>	Non sono presenti servizi pubblici in prossimità dell'area	
<i>Accessibilità</i>	<p><u>Gomma</u>: accessibilità inter-intra provinciale lungo via del Brennero e via Maccani;</p> <p><u>Ferro</u>: accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè, FTM (Trento Nord – zona commerciale);</p> <p><u>Pedonale</u>: accessibilità lungo via del Brennero e via Maccani;</p> <p><u>Ciclabile</u>: accessibilità tramite pista lungo via Caduti di Nassiriya;</p> <p><u>Trasporto pubblico</u>: accessibilità tramite linee autobus 3, 4, 8, 11, 17 lungo via del Brennero (stazione Brennero Magnete).</p>	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di una GSV non alimentare e di una autorizzata non realizzata (oltre via del Brennero) e di MSV prevalentemente non alimentari.	

ZONA INTERPORTO		D6a1
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Ut = 0,6 m ² / m ²	
<i>Quota area servizi</i>	Ss (superficie minima destinata a servizi pubblici) = 10% della St	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area, prossima all'interporto attivo, risulta attualmente non edificata.	
<i>Localizzazione</i>	Periurbana (zona nord – circoscrizione Gardolo), area delimitata ad ovest dall'autostrada e dal fiume Adige 22, ad est dalla linea ferroviaria (Brennero).	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità a nord con l'area D10 Interporto (vedi seguito), ad est con un'area di attrezzature per il trasporto pubblico (TP), a sud con aree agricole, ed è lambita a sud-est da aree residenziali di completamento/integrazione.	
<i>Servizi</i>	Attrezzature trasporto pubblico	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità inter-intra provinciale tramite svincolo autostradale; ferro – accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè, FTM (Gardolo); <u>Pedonale</u> – scarsamente accessibile; <u>Ciclabile</u> : accessibilità tramite pista lungo fiume Adige e connessioni; <u>Trasporto pubblico</u> : accessibilità tramite linee autobus 15 (urbano), 104, 611, 420 (extraurbano).	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	Non sono presenti MSV o GSV in prossimità dell'area	

VIA MACCANI		D7
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Vt = 40000 m ³	
<i>Quota area servizi</i>	Non prevista	
<i>Strumenti attuativi</i>	In attesa dell'attuazione di quanto previsto all'art 53, comma 4.2 delle Norme di attuazione al PRG sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento del volume o della superficie utile e senza cambio di destinazione d'uso.	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	All'interno dell'area è presente un capannone industriale, attualmente attivo.	
<i>Localizzazione</i>	Periurbana (zona nord – circoscrizione Centro Storico Piedicastello), delimitata ad est della linea ferroviaria (tangente).	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità, a nord ed ovest, con una zona D11 (zona mista esistente e di completamento di Via Maccani, vedi seguito) e a sud con una zona destinata ad attrezzature amministrazione pubblica-servizi pubblici (AP, Polizia Municipale).	
<i>Servizi</i>	Attrezzature amministrazione pubblica-servizi pubblici (Polizia Municipale).	
<i>Accessibilità</i>	<p><u>Gomma</u>: accessibilità inter-intra tramite svincolo SS12 (Via Maccani) e svincolo Via del Brennero;</p> <p><u>Ferro</u>: accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè, FTM (Trento Nord – zona commerciale);</p> <p>pedonale – accessibilità lungo via Maccani; ciclabile: pista <u>Ciclabile</u> presente lungo via Maccani ma discontinua; <u>Trasporto pubblico</u>: accessibilità tramite linee autobus 1, 8, 15 lungo via Maccani.</p>	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di una GSV mista e di MSV non alimentari.	

VIA DEL BRENNERO (ART. 53 COMMA 4.1)		D7
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	It = 2,5 m ³ / m ²	
<i>Quota area servizi</i>	Non prevista	
<i>Strumenti attuativi</i>	In attesa dell'attuazione di quanto previsto all'art 53, comma 4.2 delle Norme di attuazione al PRG sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento del volume o della superficie utile e senza cambio di destinazione d'uso.	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area ospita una serie di attività produttive e direzionali.	
<i>Localizzazione</i>	Periurbana (zona nord – circoscrizione Centro Storico Piedicastello), delimitata ad ovest dalla Circonvallazione linea ferroviaria, a nord dallo svincolo della Circonvallazione Nuova, ad est da via del Brennero.	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità di una zona mista per la formazione dei luoghi centrali (C4) a sud; oltre via del Brennero si sviluppano ulteriori aree terziarie e direzionali (D7) e alcune zone di verde pubblico.	
<i>Servizi</i>	Verde pubblico	
<i>Accessibilità</i>	<p><u>Gomma</u>: accessibilità inter-intra tramite svincolo SS12 (Via Maccani) e svincolo Via del Brennero;</p> <p><u>Ferro</u>: accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè, FTM (Trento Nord – zona commerciale);</p> <p><u>Pedonale</u>: accessibilità difficoltosa lungo via del Brennero; ciclabile: non accessibile tramite pista ciclabile;</p> <p><u>Trasporto pubblico</u> – non accessibile tramite trasporto pubblico.</p>	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di un centro commerciale (Bren Center), e di due GSV miste e di MSV non alimentari e miste.	

VIA DEL BRENNERO (MOTEL AGIP)		D7
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	If = 2,2 m ³ / m ² (intervento diretto) If = 2,5 m ³ / m ² (intervento tramite piano attuativo esteso)	
<i>Quota area servizi</i>	Non prevista	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	L'area risulta attualmente non edificata, sono stati demoliti i volumi esistenti.	
<i>Localizzazione</i>	Urbana (zona nord – circoscrizione Centro Storico Piedicastello), lungo via del Brennero	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità (nord) con un'ulteriore zona D7, ed è contornata ad est e a sud da aree residenziali sature (B1, presente anche una zona di residenza universitaria, SU). Oltre Via del Brennero si sviluppa una zona soggetta a interventi di riqualificazione urbana (C5), una vasta zona di verde pubblico, e una zona per attrezzature della pubblica amministrazione-servizi pubblici (AP)	
<i>Servizi</i>	Zona di verde pubblico e zona per attrezzature della pubblica amministrazione-servizi pubblici (AP)	
<i>Accessibilità</i>	<p><u>Gomma</u>: accessibilità inter-intra provinciale da Via del Brennero;</p> <p><u>Ferro</u>: accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè, FTM (Trento Nord – zona commerciale, ma <i>non</i> vicina);</p> <p><u>Pedonale</u>: accessibilità lungo via del Brennero;</p> <p><u>Ciclabile</u>: accessibilità tramite pista lungo via del Brennero; <u>Trasporto pubblico</u>: accessibilità tramite linee autobus 3, 7, 11, 14, 15, 17 lungo via del Brennero.</p>	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di una GSV non alimentare e di MSV prevalentemente non alimentari.	

INTERPORTO		D10
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Ut = 1 m ² / m ²	
<i>Quota area servizi</i>	Non prevista	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	Attualmente l'area ospita un Interporto, attivo, per lo scambio merci.	
<i>Localizzazione</i>	Periurbana (zona nord – circoscrizione Gardolo), area delimitata ad ovest dall'autostrada e dal fiume Adige 22, ad est dalla linea ferroviaria (Brennero).	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità a sud con l'area D6a1 (vedi seguito) e con un'area di attrezzature per il trasporto pubblico (TP).	
<i>Servizi</i>	Attrezzature trasporto pubblico	
<i>Accessibilità</i>	<u>Gomma</u> : accessibilità inter-intra provinciale tramite svincolo autostradale; <u>Ferro</u> : accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè e FTM (Gardolo); <u>Pedonale</u> : scarsamente accessibile; ciclabile: accessibilità tramite pista lungo fiume Adige e connessioni; <u>Trasporto pubblico</u> : accessibilità tramite linee autobus 15 (urbano), 104, 611, 420 (extraurbano).	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	Non sono presenti GSV e MSV in prossimità dell'area.	

VIA MACCANI		D11
PARAMETRI PRG		
<i>Indici volumetrici</i>	Ut = 1 m ² / m ²	
<i>Quota area servizi</i>	Non prevista	
<i>Strumenti attuativi</i>	Piano attuativo	
CONTESTO URBANO		
<i>Stato attuale</i>	Area attiva di carattere produttivo direzionale.	
<i>Localizzazione</i>	Periurbana (zona nord – circoscrizione Centro Storico Piedicastello), l'area si sviluppa ad est ed ad ovest di Via Maccani, delimitata a ovest e nord dalla Circonvallazione Nuova (tangente), ad est dalla linea ferroviaria.	
<i>Usi del suolo/funzioni</i>	L'area si sviluppa in continuità, a sud, con la zona soggetta a riqualificazione urbana di Trento Nord (C6, vedi sopra), e con aree residenziali di completamento/integrazione (B3).	
<i>Servizi</i>	Attrezzature pubblica amministrazione (Polizia Municipale).	
<i>Accessibilità</i>	<p><u>Gomma</u>: accessibilità inter-intra tramite svincolo SS12 (Via Maccani) e svincolo Via del Brennero;</p> <p><u>Ferro</u> – accessibilità tramite fermata linea Trento-Malè, FTM (Trento Nord – zona commerciale);</p> <p><u>Pedonale</u> – accessibilità lungo via Maccani; ciclabile: pista <u>Ciclabile</u> presente lungo via Maccani ma discontinua; <u>Trasporto pubblico</u> – accessibilità tramite linee autobus 1, 8, 15 lungo via Maccani.</p>	
<i>Sicurezza del territorio</i>	L'area ricade in una zona R2 (rischio medio, PGUAP).	
<i>Offerta commerciale</i>	L'area è situata in prossimità di una GSV mista e di MSV non alimentari.	

5. Scenari strategici per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana

5.1 Le questioni in gioco: occasioni territoriali e progettualità pubblica

Considerato quanto emerso dal processo di selezione delle ventuno aree urbane di potenziale localizzazione di GSV (par. 4.1), appare opportuno evidenziare i presupposti di sfondo che hanno portato alla formulazione della proposta di scenario di riqualificazione commerciale per gli Ambiti urbani individuati:

(i) **Trento Nord – la strada mercato**; (ii) **Italcementi – centro storico diffuso**; (iii) **Trento Sud – nuova centralità urbana**.

Questi *tre Ambiti di qualificazione commerciale e di riqualificazione urbanistica* vanno considerati non tanto come opzioni di sviluppo commerciale, ma come *occasioni territoriali per promuovere azioni complementari di rigenerazione e valorizzazione urbanistica nel Comune di Trento*.

La prima condizione di sfondo riguarda il processo di riforma istituzionale, avviato dalla Provincia, nel governo dei processi di insediamento commerciale che introduce una sostanziale innovazione nella logica di azione pubblica volta a dare attuazione alla qualità dei processi di insediamento nei *territori del commercio*. L'intento è di coniugare, rispetto alle specificità di ciascun ambito urbano, il principio di sostenibilità dei processi di insediamento con l'obiettivo di qualità dell'offerta commerciale, in termini di contenimento dell'inquinamento ambientale e di stretta interazione con il sistema dell'accessibilità. Nello specifico, questa nuova logica di azione pubblica promuove scelte di governo del territorio orientate a favorire politiche di valorizzazione del ruolo attrattivo dei centri storici, di riciclo del patrimonio territoriale abbandonato (aree e immobili dismessi), di drastica limitazione del consumo di suolo.

In linea con tali principi, gli Ambiti urbani emergenti costituiscono una proposta operativa rivolta all'Amministrazione comunale che, in attuazione della Delibera Provinciale 1339/2013, dovrà avviare il processo di decisione sulla localizzazione di GSV. E' stato perciò delineato uno *scenario urbanistico di riqualificazione* che ha portato a definire nei tre Ambiti alcuni primi indirizzi e temi di lavoro che considerano:

(i) la *relazione con il sistema infrastrutturale* – in primo luogo di integrazione degli usi commerciali con la rete del trasporto pubblico e con le reti di accessibilità primaria ed anche con il requisito di accessibilità pedonale e ciclabile, per ridurre l'incremento del traffico e delle emissioni di inquinanti.

In questa logica la rigenerazione della strada mercato di via Brennero nell'Ambito Trento Nord, ormai soffocata dal traffico veicolare di attraversamento, con il conseguente degrado della qualità degli spazi pubblici per la fruibilità dei prevalenti usi commerciali attestati lungo la direttrice di viabilità, può svolgere un ruolo portante nel promuovere progetti di ricomposizione funzionale, non solo del commercio localizzato su fronte strada, ma anche di riconfigurazione delle connessioni fisiche con il contesto retrostante, attualmente privo di qualità.

(ii) il *rapporto con il contesto urbano* - città storica e città dell'espansione - implica il ritorno in città degli usi commerciali e la ricerca di nuovi modelli di offerta, improntati alla logica del riuso del patrimonio di aree e immobili dismessi. In questa prospettiva le aree dismesse Italcementi ed ex Lenzi, individuate rispettivamente negli Ambiti Centro storico e Trento Sud potranno svolgere un ruolo per rafforzare l'attrattività del luogo storico del commercio (l'ambito propone un allargamento dei suoi confini attuali) e creare una nuova centralità in un contesto periurbano di frangia connotato da evidenti caratteri di zona urbanistica di completamento.

Inoltre, il centro storico costituisce il luogo dove commercio e altre funzioni urbane possono più efficacemente combinarsi, per realizzare scenari di sviluppo efficaci sia in termini di riqualificazione economica, che di tutela dei valori storico-culturali locali.

In questo processo virtuoso di piena integrazione delle strutture commerciali con le altre funzioni locali, il Comune di Trento, può giocare un ruolo di primo piano, in quanto attore fondamentale in ambito provinciale per l'effettiva messa in atto di strategie localizzative di GSV che rispondano appieno alla logica di riqualificazione prospettata sia a livello urbano che territoriale. La prospettiva di azione, certamente impegnativa e complessa in termini di capacità e responsabilità nella costruzione della decisione pubblica sulle GSV che si intenderà localizzare, rimanda all'introduzione di nuove modalità e procedure normative adatte a declinare nel progetto urbanistico la logica di innovazione del processo di riforma istituzionale avviato.

La seconda condizione di sfondo riguarda le tendenze insediative emergenti dai progetti realizzati di recente in ambito nazionale e internazionale di grandi superfici commerciali, dalle quali si evince uno sviluppo più interessante in quanto diverso dal modello di commercio indifferente al contesto. I progetti di GSV realizzati negli ultimi anni sono orientati a cogliere le opportunità date dalla localizzazione, dove le funzioni commerciali insieme a spazi e servizi pubblici urbani e funzioni residenziali riprogettano, di fatto, una parte di città. Solo per citarne alcuni, sono esempi interessanti in tal senso, poiché tipicamente urbani, i progetti commerciali di Peek & Clopperburg a Colonia di Renzo Piano, di Les Allés Provençales ad Aix-en-Provence di recupero di un'area industriale dismessa, il recupero degli ex gasometri a Vienna di Jean Nouvel ed anche i progetti di Kaufhaus (grandi magazzini) di Berlino e Innsbruck localizzati nel centro città in manufatti storici recuperati. Emerge chiaramente la perdita di autoreferenzialità delle funzioni commerciali e la stretta contaminazione con altre funzioni che vengono progettate in uno spazio di interazione funzionale e fisica, assumendo significato concreto di spazio pubblico urbano. Questi progetti si concentrano sulla costruzione di spazi "a misura d'uomo", su soluzioni volte al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale, alla cura del verde, alla rigenerazione degli spazi di vita urbani.

Anche per effetto della fase recessiva economica internazionale la "piastra" commerciale specializzata e di grandi dimensioni, che ha dominato la fase espansiva del settore commerciale dalla fine degli anni '90, non emerge più come il formato prioritario e vincente dell'offerta commerciale di grande dimensione e non sembra più essere una formula attrattiva né per la società né per il mercato.

La città sta tornando ad essere un grande attrattore di nuove sofisticate proposte di insediamento commerciale abbandonano i tradizionali *retail formats* considerati obsoleti e progettando il riuso di aree e immobili urbani, proponendosi come motore di rigenerazione urbana. In un buon numero di casi italiani si assiste al recupero di intere aree ex industriali poste ai margini dei centri storici in posizioni divenute strategiche per le nuove dinamiche urbane. Gli edifici presenti all'interno di queste aree, oltre ad un alto valore architettonico intrinseco, ben si prestano ad ospitare spazi commerciali perché hanno strutture a grandi luci facilmente riadattabili per ospitare nuove funzioni. Il commercio in questi casi diviene attivatore di trasformazioni urbane, come attrattore per altre funzioni economiche. Vengono progettati spazi collettivi, che uniscono aree di pertinenza privata commerciale alle aree pubbliche, parcheggi permeabili e infrastrutture verdi di connessione fisica con il contesto urbano. Con lo stesso intento vengono curate le facciate della nuova tipologia di edifici commerciali, con soluzioni volte alla cura estetica o alla mimesi con l'ambiente circostante.

A differenza del decennio precedente, i nuovi spazi commerciali risultano perciò sempre più orientati alla ricerca di una massima integrazione spaziale, formale, tipologica e funzionale con il contesto urbano di insediamento. Inoltre, la crisi economica contribuisce alla rimodulazione delle attività e dei consumi limitando l'uso dell'automobile e, conseguentemente, restringendo il campo di azione delle grandi superfici commerciali. Il commercio di "nuova generazione" nella città contemporanea rispecchia le nuove attitudini dei consumatori che, in tempi di crisi prediligono gli spostamenti su mezzi pubblici o in bicicletta. Anche gli sviluppatori commerciali, in sintonia con la società e il mercato, sono alla ricerca di "modelli di offerta" di nuova concezione. A tale riguardo possiamo riconoscere alcuni "atteggiamenti" di nuova generazione commerciale che, in sintesi, riguardano: (i) il rapporto con il contesto urbano; (ii) il riuso di manufatti industriali; (iii) la progettazione di volumi a basso impatto ambientale e energetico; (iv) la proposta di formati integrati con le produzioni agricole locali secondo il principio produttivo della "filiera corta".

Le proposte di scenario sui tre Ambiti e le relative linee di indirizzo riportate nel successivo paragrafo tengono conto della portata di tali processi di cambiamento in atto nella struttura della grande offerta commerciale, al fine di prospettare un percorso di approfondimento tecnico progettuale sui lotti compresi nei tre ambiti e di supportare il processo politico di decisione che l'Amministrazione comunale dovrà avviare il prossimo anno.

Per concludere, è opportuno qui accennare alle prospettive di sviluppo dell'area urbana dell'Interporto, che per le ragioni riportate nel paragrafo 4.1 non rientra nelle aree selezionate per la potenziale localizzazione di GSV con una soglia di superficie di vendita entro i 10.000 mq.

Le dimensioni dell'area e il bacino di gravitazione potenziale di livello sovralocale (provinciale interprovinciale) che travalica i confini amministrativi comunali, rimandano all'opportunità di verificare la fattibilità di una GSV che supera i 10.000 mq di superficie di vendita. La variante n. 3 *Piano attuativo a fini generali*, elaborata nel 2006, individuava una "zona commerciale di nuovo impianto speciale" (D6a1) nel comparto 7, nel quale si ipotizza una prevalente attività di commercio all'ingrosso ed una quota massima di commercio al dettaglio non superiore al 25% della SUL. Il Piano prevede inoltre che il progetto del comparto dovrà prevedere anche una riorganizzazione dell'accessibilità viaria (quattro accessi sul viale centrale e un accesso da sud) e una quantità di parcheggi pubblici pari al 10% della superficie.

Al fine di verificare la fattibilità di una potenziale localizzazione di una GSV, le condizioni inerenti ai requisiti di eccezionale dotazione infrastrutturale e al posizionamento strategico territoriale di tale comparto, rimandano all'avvio di un processo di decisione congiunto tra Comune Trento e Provincia (a questa compete, tra l'altro, la localizzazione delle strutture commerciali superiori ai 10.000 mq di superficie) che dovrà considerare il quadro commerciale provinciale che nei prossimi mesi emergerà dalle scelte di pianificazione delle CV localizzate lungo l'asta dell'Adige e nei territori prossimi all'area dell'Interporto.

La scelta di localizzare una eventuale GSV di portata sovralocale non potrà prescindere dalla valutazione dell'assetto territoriale commerciale provinciale, attualmente in fase di progettazione. Tali nuove condizioni nella pianificazione territoriale provinciale potranno divenire oggetto di un approfondimento successivo, in coerenza con lo scenario urbanistico commerciale che il Comune deciderà di implementare con l'adeguamento del PRG alla Delibera provinciale.

La situazione di indeterminatezza del quadro attuale delle scelte, in corso di elaborazione da parte dei Comuni e delle CV, non consentono di prospettare elementi progettuali di scenario sulle aree dell'Interporto, oltre a quanto già esplicitato nel Rapporto di ricerca elaborato per la PAT nel 2012¹⁷ per quanto riguarda la localizzazione provinciale di GSV nel *sistema lineare lungo l'asta dell'Adige*.

17 "Applicazione della metodologia di Valutazione integrata territoriale per la costruzione di scenari territoriali del commercio in Provincia di Trento", giugno 2012.

5.2 L'ambito Trento Nord

5.2.1 Stato e prospettive della struttura commerciale

L'ambito Trento Nord si sviluppa lungo l'asse stradale di Via del Brennero, tra la Circonvallazione Nuova e Via dei Solteri (vedi par. 5.2.2). L'ambito ricade in ampia parte entro la Circoscrizione Centro Storico-Piedicastello e, in minima parte, entro la Circoscrizione Gardolo (Tavola VII).

Dal punto di vista dell'offerta commerciale, le Circoscrizioni di Gardolo e di Centro Storico-Piedicastello si connotano per un'alta consistenza commerciale in termini di medie e grandi strutture di vendita (in particolare la Circoscrizione Centro Storico-Piedicastello presenta il dato più consistente con oltre 91.000 mq di superficie di vendita) e per una buona dotazione commerciale in rapporto alla consistenza demografica. Inoltre, le strutture commerciali qui insediate sono caratterizzate da un buon livello di specializzazione commerciale in quanto prevalentemente di tipo non alimentare.

Analizzando territorialmente la struttura distributiva del commercio, emerge come le attività commerciali presenti nell'ambito di Trento Nord si sviluppino principalmente lungo via del Brennero. In questo modo, via del Brennero si connota come una strada mercato, vale a dire un asse viabilistico caratterizzato dalla disposizione lineare e continua delle strutture di vendita sul fronte stradale. In termini prettamente commerciali (Tabella 1), le superfici di vendita insediate su via del Brennero sono prevalentemente medie strutture di vendita (trentadue strutture e 14.835 mq di superficie di vendita), nove di tipo misto, ventidue di tipo non alimentare (con prevalenza della specializzazione tessile, mobilifici e tempo libero) e una struttura autorizzata da realizzare (1.034 mq). Inoltre, lungo via del Brennero sono insediate sette grandi strutture di vendita (34.726 mq di superficie di vendita), di cui quattro miste, due non alimentari e una mista autorizzata da realizzare (2.500 mq).

Tabella 1_ Strutture di vendita nell'ambito Trento Nord*

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
D.M.O. - Dettaglio Moderno Organizzato	Via Del Brennero 336	212	Misto	Misto	Attivo
Gruppo Coin S.P.A.	Via Leopoldo Pergher 21	1198	Misto	Misto	Attivo
Music Center S.P.A.	Via Del Brennero 143	383	Misto	Misto	Attivo
Or.Ve.A. S.P.A.	Passaggio L. Carbonari 1	1454	Misto	Misto	Attivo
Prix Quality S.P.A.	Via Leopoldo Pergher 30	827	Misto	Misto	Attivo
Sartori Arturo	Via Del Brennero 334	412	Misto	Misto	Attivo
Arreda Pedron	Via Del Brennero 260	208	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Autostima Inside S.R.L.	Via Del Brennero 111	194	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Bosetti Auto S.R.L.	Via Del Brennero 111	234	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Brico Business Cooperation Srl	Via Del Brennero 230	218	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Cambielli Elilfriuli Spa	Via Del Brennero 181	350	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Car Evolution S.R.L.	Via Del Brennero 206	205	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Delta Electronic S.R.L.	Via Del Brennero 340	320	Non alimentare	Elettronica	Attivo
Elettrocasa S.R.L.	Via G. Brunner 2	544	Non alimentare	Elettronica	Attivo
Kiwi Sports House Srl	Via Del Brennero 190	256	Non alimentare	Tessile	Attivo
Mercatino Cinese S.R.L.	Via Del Brennero 338	488	Non alimentare	Tessile	Attivo
Mercatino Cinese S.R.L.	Via Del Brennero 157	463	Non alimentare	Tessile	Attivo
Music Center S.P.A.	Via Del Brennero 141	362	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Quattro Stagioni Srl	Via Del Brennero 190	252	Non alimentare	Tessile	Attivo
Tani Tendaggi	Via Del Brennero 330	800	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Zhong Xing Bazar Snc	Via Del Brennero 135	386	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Se.F.I.Te.C. S.R.L.	Via Bassa, 42	714	Misto	Misto	Attivo
Doc S.R.L.	Via Del Brennero 117/A	429	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Antolini Arredamenti Srl	Via G. Untervergher 8	557	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Hu Ling	Via V. Zambra 11	168	Misto	Misto	Attivo
Vertical Sport S.R.L.	Via San Comboni 19	343	Misto	Misto	Attivo

F.Lli Zanotti S.R.L.	Via San Comboni 5	249	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
C 3 Emme S.R.L.	Via G. Marconi 4	750	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Demeneo S.R.L.	Via V. Zambra 11	314	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Millenium Sport Fishing	Via M. Stenico 16	300	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Dematte' Michele	Via M. Stenico 36	211	Non alimentare	Tessile	Attivo
Aspiag Service S.R.L.	Via Del Brennero	1.034	Da realizzare	Da realizzare	Da realizzare
Eurobrico S.P.A.	Via Leopoldo Pergher 13	2.300	Misto	Misto	Attivo
Brico Business Cooperation Srl	Via Del Brennero 224	4.472	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Mediamarket S.P.A.	Via Del Brennero 290	2.525	Non alimentare	Elettronica	Attivo
Top Center	Via del Brennero 320	12.120	Misto	Misto	Attivo
Bren Center	Via G. B. Trener, 16	8.309	Misto	Misto	Attivo
Cisalfa Sport Spa	Via Leopoldo Pergher, 15	2.500	Misto	Misto	Attivo
Supermercati Poli S.P.A.	Via Luigi Brugnara	2.500	Da realizzare	Da realizzare	Da realizzare

* In colore grigio sono evidenziate le medie strutture di vendita ($151 < SDV < 1.500$ mq); il colore viola sono evidenziate le grandi strutture di vendita ($SVD > 1.501$ mq)

5.2.2 La strada mercato: limiti e prospettive

L'ambito urbano localizzato nella porzione settentrionale del Comune, identificato come Trento Nord, si articola sull'asse di Via del Brennero e, a partire dalla Circonvallazione Nuova (Strada Statale 12) raggiunge Via dei Solteri. Tale ambito si sviluppa entro un contesto territoriale caratterizzato dalla compresenza di zone normative di tipo differente. Nella parte più settentrionale del lotto emerge una notevole quantità di lotti di tipo terziario e direzionale (D7), qui si colloca la grande area Via del Brennero (art. 53 comma 4.1), mentre, scendendo lungo Via del Brennero, sono le aree di tipo C a prevalere. Qui si innestano infatti il lotto Filzi 2.2a (C5) e, sul fronte opposto della via, i lotti C5 Via del Brennero A - Tridente-Atesina (ex Opel) e Via del Brennero F (C4pfs). All'estremità meridionale dell'ambito si inserisce una ulteriore area di zone D7, entro la quale si colloca il lotto Via del Brennero (Motel Agip).

Per quanto concerne l'aspetto delle infrastrutture si segnala la presenza della pista ciclabile che attraversa via del Brennero (questa non arriva tuttavia fino all'estremo settentrionale dell'ambito, si arresta all'altezza della rotonda dei caduti di Nassiriya, dove prosegue lungo via Maccani). Buone sono le connessioni di trasporto pubblico in termini di linee che collegano l'ambito con il territorio comunale, mentre risulta carente l'accessibilità pedonale nel tratto finale di Via del Brennero dove, nei pressi della Circonvallazione, non risulta presente un passaggio pedonale. Inoltre sono presenti, per quanto concerne i servizi, alcune scuole, del verde pubblico e alcune attrezzature religiose.

L'ambito Trento Nord può essere ricondotto alla tipologia commerciale della strada mercato, modello che si sviluppa a partire dalle infrastrutture viarie principali. Caratteri intrinseci di questa tipologia sono la bassa qualità della scena urbana determinata dalla generalmente bassa qualità degli edifici e spesso dalle modalità di parcheggio delle autovetture, localizzate sul fronte strada. Tenzialmente critiche anche le condizioni ambientali (intese come inquinamento dell'aria e inquinamento acustico) e l'esiguità degli spazi pubblici, spesso ridotti ai collegamenti tra le strutture commerciali e i marciapiedi. Lo stesso elemento più strettamente connesso al modello di strada mercato, quello del commercio tradizionale legato alla viabilità pedonale - intesa come aspetto qualificante di tale tipologia - si è trasformato in un elemento critico. La strada mercato diventa luogo in cui prevale un rapporto di interferenza tra auto e pedone, piuttosto che di prevalenza pedonale. A fronte delle criticità connesse a tale modello, occorre sviluppare attenzioni di tipo più prettamente progettuale per riqualificare, a partire dall'ambito urbano riconosciuto, attraverso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, il contesto in cui tale area si inserisce.

5.2.3 Indirizzi per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana

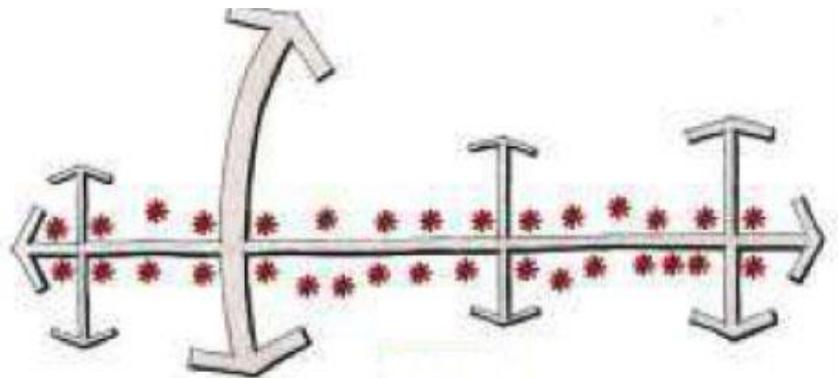
Come esplicitato nel par. 5.2.1, l'ambito urbano di Trento Nord, costituito dalla strada mercato che si sviluppa lungo Via del Brennero da via dei Solteri alla Circonvallazione nuova (vedi par. 5.2.2 e Tavola VII), ricade in ampia parte entro una porzione di città, quella della Circostrizione Centro Storico-Piedicastello, connotata da un ottimo sistema d'offerta, sia in termini quantitativi (ottima consistenza, addirittura il 55% della complessiva offerta commerciale presente nel Comune, in termini di MSV e GSV – e buona densità commerciale), sia qualitativi (buona varietà di formato e specializzazione). Guardando nello specifico all'ambito di Trento Nord, si rileva una buona dotazione di MSV connotate da un'offerta di carattere soprattutto specializzato, ed un elevato numero di GSV (7, per circa 34.700 mq di SdV), caratterizzate da una netta prevalenza del settore misto; anche la GSV attualmente autorizzata e non ancora realizzata ospiterà un'offerta di tipo misto. Con riferimento pertanto ai grandi formati commerciali (GSV), connotati al momento da una qualità relativamente bassa in termini di specializzazione, si rende necessario anzitutto **ristrutturare e riqualificare l'offerta commerciale**, optando possibilmente, nell'ipotesi di insediare in quest'ambito una o più GSV, per un'offerta specializzata, attualmente carente – MSV a parte – nella zona.

Tale prospettiva d'azione generale, che potrebbe adeguatamente rispondere a caratteri e carenze dell'ambito di Trento Nord da un punto di vista commerciale, va tuttavia articolata considerando l'eterogeneità delle aree selezionate ricadenti entro l'ambito (in termini di usi del suolo, così come definiti dal PRG, e, più in generale, di vocazioni commerciali e urbane). Accanto a tre aree C (di cui due C4, "Zone miste per la formazione dei luoghi centrali", art. 42, e una C5, "Zone soggette a interventi di riqualificazione urbana", art. 42 ter), a carattere di trasformabilità soprattutto residenziale, si trovano anche due aree D7, zone prevalentemente terziarie e direzionali (art. 53), dove la residenza è ammessa¹⁸, ma non costituisce la destinazione d'uso principale. Stante il diverso peso e ruolo giocato dalla residenza entro questi lotti, occorrerà declinare l'offerta in modo differente e adeguato: maggiormente integrata alla residenza nelle aree C4; anche distinta dalla residenza, sia in termini funzionali che strutturali, nelle aree D7.

Proprio tale eterogeneità di vocazioni commerciali e urbanistiche delle aree che compongono l'ambito di Trento Nord costituisce un'opportunità per sviluppare un'incisiva azione di riqualificazione dell'area non solo da un punto di vista commerciale, ma anche urbanistico. È opportuno, infatti, **rideclinare il modello di "strada mercato"** attualmente presente lungo Via del Brennero (vedi par. 5.2.2), prefigurandone una sua "destrutturazione" e "ricomposizione" secondo nuovi criteri, commerciali e urbanistici. La tradizionale preminenza di una dimensione puramente lineare (sequenza di strutture attestata lungo la viabilità principale) va riletta ponendo l'accento su una dimensione urbana che è anche trasversale, guardando pertanto alle relazioni tra l'asse di scorrimento di Via del Brennero e le realtà immediatamente contermini (vedi Figura 1). Le varie aree situate lungo l'asse di Via del Brennero, in cui il commercio è chiamato a giocare un ruolo differente a seconda delle diverse vocazioni commerciali e urbane, potranno costituire i nuovi "nodi" di un percorso così arricchito e maggiormente attrattivo.

¹⁸ "Gli edifici possono essere destinati ad abitazione per una quota parte non superiore al 50% del loro volume" (PRG, NTA, art. 53).

Figura 1_ L'apertura dell'asse lineare della strada mercato ad una dimensione urbana trasversale
(Restructuring the Commercial Strip, ICF International & Freedman Tung & Sasaki,
http://www.ftscities.com/files/2010_0318_wa_328_corridor_manual.pdf)



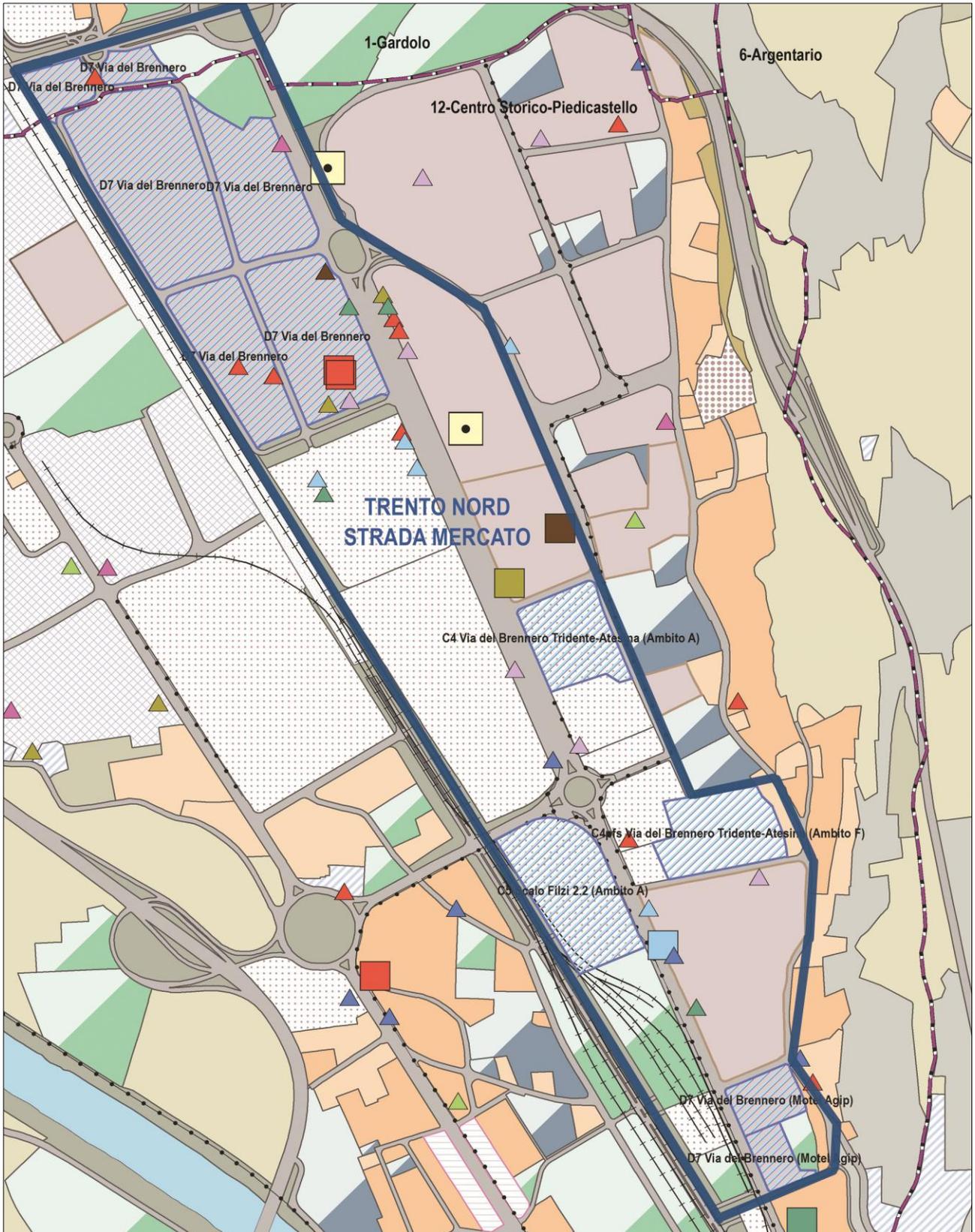
Entro tale prospettiva, i principali indirizzi per una riqualificazione non solo commerciale ma anche urbana dell'ambito riguardano soprattutto i temi dell'accessibilità e dell'integrazione tra commercio e servizi pubblici e altre attività economiche. Si tratta peraltro dei temi rispetto a cui la valutazione condotta con riferimento ai criteri definiti dalla Del. GP 1339/2013 (vedi par. 4.1) ha evidenziato le maggiori criticità rispetto ad alcune delle aree selezionate.

Per quanto riguarda l'**accessibilità** via gomma e ferro dell'ambito, questa risulta tendenzialmente buona, se non ottima, lungo Via del Brennero, dunque lungo l'asse portante della strada mercato. Si rilevano tuttavia alcune carenze in termini di accessibilità pedonale e ciclabile, soprattutto per quanto riguarda le aree situate a nord, oltre la rotonda in corrispondenza di Via dei Caduti di Nassiriya (area D7, Via del Brennero, art. 53 comma 4.1, e Area C4, Via del Brennero A). Va pertanto garantita una continuità fruitiva dell'asse rivolta a tutte le categorie di utenti (automobilisti, ciclisti, pedoni). Accanto ad una continuità fruitiva lineare lungo l'asse di Via del Brennero, occorre curare anche quella trasversale, ai fini di facilitare l'accesso ai "nodi" individuati (le aree selezionate), soprattutto a quelli situati in posizione più defilata (come l'area C4, Via del Brennero F) e, più in generale, alle aree, tra quelle selezionate, particolarmente estese e che si sviluppano in profondità rispetto a Via del Brennero (come l'area D7, Via del Brennero, art. 53 comma 4.1).

Con riferimento, invece, all'**integrazione tra commercio e servizi pubblici**, è importante interpretare la rete di accessibilità longitudinale e trasversale sopra richiamata come potenziale infrastruttura di collegamento tra le aree selezionate, i "nodi" della strada mercato, e i servizi pubblici già esistenti in zona e quelli progettabili entro le diverse aree selezionate (aree C in particolare). A tal proposito, particolare importanza assumono le aree verdi, attualmente scarsamente presenti nel contesto di Trento Nord, preziosi tasselli di una potenziale infrastruttura verde da crearsi in questo tratto di città, i quali vanno opportunamente connessi.

Si segnala infine l'importanza – in un'area periurbana come Trento Nord, di bassa qualità urbanistico-architettonica, costellata di aree in disuso (molte delle quali coincidenti con le aree selezionate) – di un **progetto architettonico** di qualità per le GSV qui potenzialmente insediabili. Sia nei casi in cui il commercio potrebbe essere più strettamente integrato, anche fisicamente, alla residenza (aree C4 e C5), sia nei casi in cui il commercio potrebbe dare luogo a strutture di carattere unitario e indipendente, non integrate alla residenza (aree D7), scelte tipologiche e formali di qualità possono costituire una preziosa occasione, per un ambito degradato come Trento Nord, per ridisegnarlo, migliorandone l'immagine urbana e dunque anche l'attrattività.

Figura 2_L'ambito Trento Nord



5.3 L'ambito Italcementi

5.3.1 Stato e prospettive della struttura commerciale

L'ambito Italcementi si colloca lungo la sponda sinistra del Fiume Adige, oltre il ponte di San Lorenzo, e ai piedi del Parco Naturale del Doss Trento (vedi par. 5.3.2) nella parte meridionale della Circoscrizione Centro Storico-Piedicastello e ai margini del luogo storico del commercio del Comune di Trento (Tavola VIII).

Dal punto di vista dell'offerta commerciale, la Circoscrizione del Centro Storico-Piedicastello si connota per un'alta consistenza commerciale in termini di medie e grandi strutture di vendita (la Circoscrizione Centro Storico-Piedicastello presenta il dato più consistente con oltre 91.000 mq di superficie di vendita) e per una buona dotazione commerciale in rapporto alla consistenza demografica. Inoltre, le strutture commerciali qui insediate sono caratterizzate da un buon livello di specializzazione commerciale in quanto prevalentemente di tipo non alimentare (in particolare le medie strutture localizzate in centro storico).

Analizzando territorialmente la struttura distributiva del commercio, emerge come le attività commerciali presenti nell'ambito Italcementi siano prevalentemente concentrate all'interno del *Luogo storico del commercio* (riconosciuto dalla deliberazione del Consiglio comunale 36/2011), vale a dire l'area del Comune di Trento caratterizzata dalla presenza consolidata e diffusa di insediamenti commerciali in termini di concentrazione di negozi, integrazione fra tipologie e settori merceologici e diversificazione delle attività di pubblico esercizio.

In termini prettamente commerciali (Tabella 2), le superfici di vendita insediate nel perimetro del Luogo storico del commercio sono prevalentemente medie strutture di vendita (settantaquattro strutture e 24.218 mq di superficie di vendita), undici di tipo misto e sessantatré di tipo non alimentare (con prevalenza della specializzazione tessile). Per contro, nel Luogo storico del commercio è insediata una sola grande struttura di vendita di tipo misto (1.731 mq).

Tabella 2_ Strutture di vendita nell'ambito Italcementi*

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
Alda Baby	Via C. A. Pilati 9	250	Misto	Misto	Attivo
Alpica Srl	Via Torre Verde 26	621	Misto	Misto	Attivo
Aspiag Service Srl	Via G. Mancini 30	1200	Misto	Misto	Attivo
Carrera S.P.A.	Via G. Mancini 12	540	Misto	Misto	Attivo
Essere Benessere S.P.A.	Via Del Brennero 16	255	Misto	Misto	Attivo
Maisons Du Monde Italie Srl	Via G. Mancini 73	500	Misto	Misto	Attivo
Sait S.C.A R	Piazza Lodron 28	552	Misto	Misto	Attivo
Supermercati Poli S.P.A.	Via Delle Orfane 2	680	Misto	Misto	Attivo
Tovazzi Alferio	Via Torre Vanga 1	418	Misto	Misto	Attivo
Tridente Distribuzione Srl	Largo N. Sauro 27	517	Misto	Misto	Attivo
Sait S.C.A R	Via Brigata Acqui 2	202	Misto	Misto	Attivo
Angelo Randazzo S.R.L.	Via Oriola 4	165	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Antichita' Gasperetti Bruno	Via Torre Verde 52	184	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Artsana S.P.A.	Via G. Mancini 83	268	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Bbb Spa	Via G. Mancini 48	300	Non alimentare	Tessile	Attivo
Caffelatte Due	Via Oss Mazzurana 14	238	Non alimentare	Tessile	Attivo
Caneppele Mario	Via G. Mancini 80	190	Non alimentare	Tessile	Attivo
Centro Del Regalo Candotti Snc	Via San Pietro 11	160	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Centro Mode Dematte'	Via G. Mancini 89	231	Non alimentare	Tessile	Attivo
Coltelleria S. Marco	P. Degli Agostiniani 1	183	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Commhydra S.R.L.	Via Del Brennero 8	215	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Compar S.P.A.	Via Oss Mazzurana 56	152	Non alimentare	Tessile	Attivo
Corner S.R.L.	Piazza C. Battisti 21	365	Non alimentare	Tessile	Attivo
Corner S.R.L.	Via Del Simonino 6	216	Non alimentare	Tessile	Attivo

Corner S.R.L.	Via Oriola 25	160	Non alimentare	Tessile	Attivo
Cronst Paolo	Via G. Galilei 22	155	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Delmarco Nadia S.R.L.	Via San Pietro 17	344	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Domus Arredamenti S.R.L.	Via Del Brennero 9	399	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
F.Lli Merz	Via G. Verdi 17	180	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Franzinelli Vigilio S.R.L.	Via Calepina 55	381	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Franzinelli Vigilio S.R.L.	Vicolo Del Liceo 13	380	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Frisanco F.Lli S.A.S.	Via San Martino 63	238	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Gallizioli Claudio & C.	Via G. Mancini 65	561	Non alimentare	Tessile	Attivo
Giunti Al Punto S.P.A.	Via Oss Mazzurana 47	245	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Giuseppe Bertoldi & C. S.A.S.	Via San Vigilio 2	285	Non alimentare	Tessile	Attivo
Giuseppe Niccolini S.A.S.	Piazza C. Battisti 26	947	Non alimentare	Tessile	Attivo
Globus Confezioni S.P.A.	Via Del Simonino 3	392	Non alimentare	Tessile	Attivo
In - Con - Tro S.R.L.	Via Oss Mazzurana 24	250	Non alimentare	Tessile	Attivo
In - Con - Tro S.R.L.	Via Mantova 7	159	Non alimentare	Tessile	Attivo
Jack Wolfskin Italia Srl	Via G. Mancini 85	368	Non alimentare	Tessile	Attivo
Kepro Spa	Via A. Rosmini 17	153	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
L.E.D. S.R.L.	Piazzetta M. Gaismayr 1	259	Non alimentare	Tessile	Attivo
Limoni S.P.A.	Via P. Oss Mazzurana 4	200	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Lorenzi Olindo & C.	Via Del Brennero 4	540	Non alimentare	Materiali Edili	Attivo
Lupa S.R.L.	P. S. Maria Maggiore 23	209	Non alimentare	Tessile	Attivo
Lvmh Italia S.P.A.	Via G. Mancini 52	188	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
Mango Italia S.R.L.	Via Oss Mazzurana 27	175	Non alimentare	Tessile	Attivo
Manifatture Lombarde S.N.C.	Galleria Tirrena 9	534	Non alimentare	Tessile	Attivo
Melostore S.R.L.	Via G. Mancini 58	191	Non alimentare	Tessile	Attivo
Milledee Di Gioco Filippo E C. S.A.S.	P. S. Maria Maggiore 25	279	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Nani Di Carollo Lara & C. S.A.S.	Via Oss Mazzurana 92	240	Non alimentare	Tessile	Attivo
Noumea S.R.L.	Via San Pietro 37	188	Non alimentare	Tessile	Attivo
Ottica Gecele S.R.L.	Via Delle Orne 20	160	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Prenatal S.P.A.	Via San Pietro 67	471	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Pretto Silvio & C. S.N.C.	Via Oss Mazzurana 42	168	Non alimentare	Tessile	Attivo
Rosi Marco	Via Torre D'augusto 29	207	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Sinergia Srl	Via Oriola 22	457	Non alimentare	Altro	Attivo
Sportler S.P.A.	Piazza C. Battisti 28	646	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Tomasi Gioielli S.R.L.	Via G. Mazzini 44	248	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Vi.Vo S.A.S. Di Rita Fiaschetti & C.	Vicolo Del Vo' 23	208	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Vittorio De Lorenzi S.A.S.	Via Oss Mazzurana 28	212	Non alimentare	Tessile	Attivo
Zhao Wenzhong	Via Della Prepositura 32	173	Non alimentare	Tessile	Attivo
Mario Bruschi S.P.A.	Galleria G. Garibaldi 1	172	Non alimentare	Tessile	Attivo
Negozi Pellizzari Srl	Via del Suffragio 77	1.100	Non alimentare	Tessile	Attivo
Calzature Due Leoni S.R.L.	Via del Suffragio 112	240	Non alimentare	Tessile	Attivo
Topgiochi S.N.C. Di Maffia Antonio & C.	Piazza S. Pellico 1	300	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Boschi Daniela E C. Snc	Via Don Grazioli 7	270	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Colombo Sport	Via Don Grazioli 22	520	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Sanit Service Srl	Via Don Grazioli 18	185	Non alimentare	Servizi alla Persona	Attivo
L.E.D. S.R.L.	Largo G. Carducci 51	165	Non alimentare	Tessile	Attivo
Avanzi Holding Srl Unipersonale	Largo G. Carducci,13	173	Non alimentare	Tempo Libero	Attivo
Europa Store Srl	Vicolo dell'Adige 10	502	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Cima Pneumatici S.R.L.	Via F. Petrarca 1/3	186	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Luciana Eller s.a.s.	Via P. Oss Mazzurana 6	253	Non alimentare	Mobili e Articoli per la Casa	Attivo
Sportler S.P.A.	Via Mantova 10	1.731	Misto	Misto	Attivo

* In colore grigio sono evidenziate le medie strutture di vendita (151<SDV<1.500 mq); il colore viola sono evidenziate le grandi strutture di vendita (SVD>1.501 mq)

5.3.2 Centro storico "diffuso": valorizzare l'attrattività

L'ambito urbano di Italcementi si colloca nei pressi del luogo storico del commercio, oltre l'Adige. Il lotto su cui sorgeva un cementificio risulta oggi un'area libera, facilmente connessa al centro storico, che si raggiunge tramite Ponte S. Lorenzo. Interessante la posizione del lotto, non solo per la vicinanza al centro storico e al luogo storico del commercio (che si estende oltre l'asse dell'Adige), ma anche per la prossimità alla chiesa di S. Apollinare e al Doss Trento, la collina che ospita il Parco Naturale del Doss Trento, all'interno del quale sono presenti alcune importanti attrazioni turistiche del Comune di Trento, il Mausoleo di Cesare Battisti e il Museo nazionale storico delle Truppe Alpine.

Il lotto si sviluppa in prossimità di un'area residenziale (B1), di un'area destinata ai servizi della pubblica amministrazione (in particolare la motorizzazione civile) e un'area di tipo CC che ospiti centri civici e culturali. Il lotto risulta inoltre prossimo a numerose attività di ristorazione.

Per quanto concerne la viabilità, il lotto non è attualmente raggiunto dalla pista ciclabile e la stessa viabilità pedonale potrebbe essere migliorata, anche l'accessibilità carraia non risulta ottimale essendo il lotto localizzato al termine di Via Papiria; buono invece il servizio di trasporto pubblico.

Interessante sottolineare la potenzialità di questo lotto come occasione per connettere l'offerta commerciale del centro storico a una nuova centralità, complementare e sinergica, con cui gli operatori del centro storico potrebbero costruire una rete per potenziare non solo il sistema commerciale, ma anche quello turistico, avvantaggiandosi della posizione strategica in cui il lotto si inserisce.

Si può quindi ipotizzare, come prospettiva strategica d'ambito, quella del centro storico "diffuso", aperto alle porzioni territoriali più prossime, per il miglioramento dell'attrattività complessiva del centro urbano.

5.3.3 Indirizzi per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana

L'area Italcementi ricade nella Circostrizione Centro Storico-Piedicastello che, come detto, è connotata da un ottimo sistema di offerta commerciale, sia in termini quantitativi che qualitativi (vedi par 5.3.1). L'area è situata in prossimità del centro storico urbano, connotato dalla presenza di un elevato numero di MSV e da un'offerta fortemente specializzata (predominanza di non alimentare), oltre che del Luogo Storico del Commercio¹⁹ (più esteso del centro storico e che comprende anche la zona situata oltre Adige immediatamente contermina l'area Italcementi, vedi Tavola VIII).

L'insediamento di una potenziale nuova GSV in questo contesto dovrebbe contribuire a **confermare e consolidare la qualità dell'offerta presente entro il centro storico**, e, più in generale, entro il Luogo Storico del Commercio, valorizzandola e potenziandone l'attrattività, anche turistica. A tal fine occorre prevedere un modello d'offerta innovativo, integrato ovviamente alla residenza (ricordiamo che l'area Italcementi è un'area C5), ma anche potenziale attrattore di flussi turistici.

Al proposito, un esempio interessante, in termini di modello d'offerta, è rappresentato dalla formula commerciale *Eataly - alti cibi*, che propone un'offerta alimentare di alta qualità, a forte richiamo turistico e che contribuisce pertanto a consolidare e in alcuni casi ad aumentare l'attrattività delle aree urbane in cui è insediata (si pensi alle strutture situate nel centro storico di Bologna, in Via degli Orefici, o nel centro storico di Milano, entro il Teatro Smeraldo, ma anche a quella situata in prossimità del Lingotto di Torino, in un

¹⁹ I Luoghi Storici del Commercio sono costituiti da porzioni di territorio comunale, non necessariamente coincidenti con i centri storici urbani così come riconosciuti dai PRG, interessate dalla presenza consolidata e diffusa di insediamenti commerciali e intese come aree tradizionalmente e storicamente vocate all'acquisto o allo scambio di merci e oggetti (L. 17/2010, art. 63).

quartiere tradizionalmente operaio, oggetto in anni recenti di una profonda riqualificazione). *Eataly, alti cibi* prevede infatti un'offerta alimentare non solo di qualità ma anche integrata a servizi di ristorazione, creando occasioni sia di vendita che di intrattenimento.

L'eventuale progettazione di una GSV nell'area Italcementi richiede tuttavia alcune, importanti azioni di ordine urbanistico-architettonico. Come ha evidenziato la valutazione dell'area condotta rispetto ai criteri della Del GP 1338/2013, art. 5.2 (vedi par. 4.1), le criticità riscontrabili correlate al contesto territoriale e urbano sono diverse e necessitano di una attenzione particolare.

Anzitutto l'area è situata ai piedi del Parco Naturale Doss Trento. Per quanto non si rilevino nell'area valori di particolare pregio paesaggistico così come definiti dal PUP (Carta del Paesaggio e in particolare i fronti di pregio qui individuati), il progetto di una ipotetica GSV dovrà considerare attentamente posizione entro il lotto e caratteri architettonici (in particolare altezza dei fronti) in modo da interferire il meno possibile con le **visuali** verso la collina.

L'area è poi situata in una zona ad elevato **rischio idrogeologico** (area R3, PGUAP). Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti devono pertanto essere oggetto di una specifica verifica di compatibilità dal punto di vista idrogeologico²⁰.

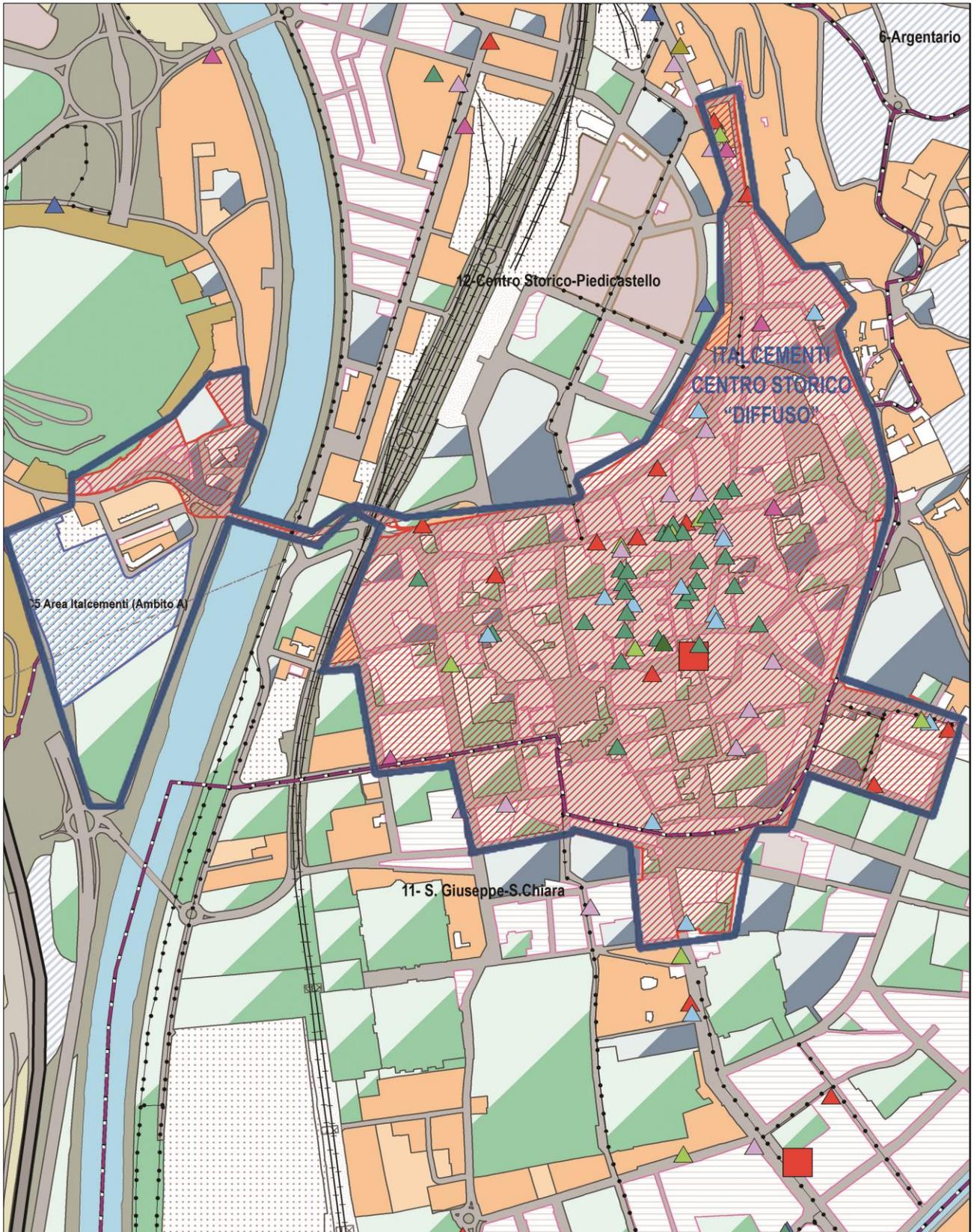
Con riferimento all'**accessibilità** dell'area, è opportuno potenziare, soprattutto in una prospettiva di creazione di un fulcro non solo commerciale ma anche turistico, l'accessibilità ciclabile, connettendo l'area ai principali circuiti ciclabili urbani e territoriali (connessione con la pista che corre lungo l'Adige, oltre il Ponte San Lorenzo).

Occorre inoltre prevedere una opportuna **integrazione** della potenziale, nuova struttura commerciale **con i servizi pubblici** presenti in loco. Questi potranno anche essere opportunamente individuati entro la stessa area Italcementi; di particolare interesse potrebbe risultare, con riferimento sempre alla potenzialità turistica della nuova GSV, la creazione di un'area verde opportunamente correlata al vicino Parco Naturale Doss Trento.

Trattandosi infine, diversamente dal caso di *Eataly, alti cibi* che privilegia l'utilizzo di insediamenti esistenti, di una potenziale costruzione ex novo (gli edifici produttivi preesistenti in loco sono stati abbattuti con l'eccezione di due ciminiere), il **progetto architettonico** dovrà porre non solo attenzione al citato impatto determinabile sulle visuali, ma anche all'integrazione con le aree residenziali. Interessante in proposito il progetto realizzato da Renzo Piano a Colonia, consistente in una struttura commerciale (centro commerciale del gruppo Peek & Cloppenburg) che si snoda all'interno di un tessuto residenziale e rispetto al quale si pone in stretta relazione anche fisica (la prossimità agli edifici è elevata) e funzionale (ad esempio attraverso la piazza che si apre davanti al centro commerciale e su cui guardano residenze e la cattedrale di St. Antoniter).

20 Nelle aree R3 possono essere autorizzati "(...) c) gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, già previsti dai piani regolatori generali vigenti alla data di entrata in vigore di questo piano, a condizione che, nel rispetto di quanto disposto dal primo comma dell'articolo 19, lo studio di compatibilità di cui all'alinea attesti un grado di rischio non superiore a medio (R2). I Comuni interessati autorizzano detti interventi previo parere favorevole della Provincia; d) le nuove previsioni urbanistiche di interventi di cui alla lettera c), nel rispetto della condizione ivi prevista e previa autorizzazione della Provincia in merito alla compatibilità degli interventi dal punto di vista idrogeologico (PGUAP, NTA, art. 17.1)

Figura 3_L'ambito Italcementi



5.4 L'ambito Trento Sud

5.4.1 Stato e prospettive della struttura commerciale

L'ambito Trento Sud si colloca su via De Gasperi e via Fermi (vedi par. 5.4.2) all'interno della Circostrizione Oltrefersina (Tavola IX).

Dal punto di vista dell'offerta commerciale, la Circostrizione Oltrefersina si connota per un'alta consistenza commerciale in termini di medie e grandi strutture di vendita (anche se decisamente meno elevata rispetto alla Circostrizione Centro storico-Piedicastello in cui ricadono gli ambiti di Trento Nord e Italcementi) e per una buona dotazione commerciale in rapporto alla consistenza demografica. Inoltre, la Circostrizione è caratterizzata da un'alta incidenza delle grandi strutture di vendita (rispetto al totale della consistenza commerciale). Infine, le strutture commerciali qui insediate sono caratterizzate da un buon livello di specializzazione commerciale in quanto prevalentemente di tipo non alimentare.

Analizzando territorialmente la struttura distributiva del commercio, emerge come le attività commerciali presenti nell'ambito Trento Sud siano prevalentemente concentrate lungo via De Gasperi e via Fermi. In termini prettamente commerciali (Tabella 3), le superfici di vendita insediate nell'ambito Trento Sud sono due medie strutture di vendita di tipo non alimentare (con specializzazione concessionarie e autofficine) e due grandi strutture di vendita di tipo misto di cui un centro commerciale (5.347 mq).

Tabella 3_ Strutture di vendita nell'ambito Trento Sud*

RAGIONE SOCIALE DELL'IMPRESA	UBICAZIONE	SDV	SETTORE	SPECIALIZZAZIONE	STATO ATTUATIVO
Alessandrini Alfredo E Nicola S.R.L.	Via E. Fermi 4	185	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Pastorello S.R.L.	Via A. Degasperì 73	1.333	Non alimentare	Concessionarie e Autofficine	Attivo
Supermercati Poli S.P.A.	Via E. Fermi 5	2.081	Misto	Misto	Attivo
Big Center	Centro Direz. Trento Sud	5.347	Misto	Misto	Attivo

* In colore grigio sono evidenziate le medie strutture di vendita ($151 < SDV < 1.500$ mq); il colore viola sono evidenziate le grandi strutture di vendita ($SVD > 1.501$ mq)

5.4.2 Una nuova centralità urbana: progettare la qualità

L'ambito Trento Sud comprende al suo interno l'area Lenzi (lotti B e C) e l'area Trentofrutta (vedi aree selezionate par 4.1). L'ambito, limitato ad est dalla ferrovia, si articola lungo via Alcide De Gasperi e comprende, dal punto di vista della zonizzazione commerciale, un'ampia area C5 (Madonna Bianca, A e B), una serie di lotti di tipo terziario e direzionale (D7) e alcuni spazi per servizi e verde (H2). Estese le zone residenziali (B1) nella parte più settentrionale dell'ambito.

Per quanto concerne l'accessibilità, il lotto è connesso alla pista ciclabile da via De Gasperi, che consente anche l'accesso pedonale e carraio, buono il trasporto pubblico che connette l'area al centro della città.

Se allo stato attuale risulta assente, in questa porzione territoriale dal carattere prettamente residenziale, una centralità percepibile, l'occasione dell'insediamento di nuovo commercio si connette alla possibilità di riprogettare la qualità urbana dell'ambito, non solo in termini di qualità architettonica, ma anche dei servizi e delle infrastrutture. Le declinazioni progettuali che può assumere una nuova centralità localizzata in questo ambito urbano richiamano i caratteri dei nuovi modelli europei di città, che pongono particolare attenzione ai temi dell'integrazione funzionale, in cui spazi pubblici e spazi privati si mescolano per creare un ambiente urbano ricco di servizi e spazi di socialità.

5.4.3 Indirizzi per la qualificazione commerciale e la riqualificazione urbana

L'ambito Trento Sud (vedi Tavola IX) ricade entro la Circoscrizione Oltrefersina, che, come specificato entro il par. 5.4.1, si contraddistingue per un buona sistema d'offerta commerciale, sia da un punto di vista quantitativo che qualitativo, per quanto la consistenza commerciale sia decisamente meno elevata (13% circa) rispetto alla Circoscrizione Centro storico-Piedicastello, in cui ricadono gli ambiti di Trento Nord e dell'Italcementi.

L'ambito individuato, costituito da due aree C5 (Lenzi B, C e Trentofrutta, vedi par. 5.4.2), si sviluppa in prossimità di due agglomerazioni: una localizzazione unitaria (CS.VI), costituita da un centro commerciale, e una agglomerazione concentrata (CS.V), composta da una GSV e alcune MSV prevalentemente del settore misto (vedi par. 3.2).

L'eventuale previsione di una GSV in quest'ambito potrebbe contribuire a raccordare le due configurazioni del commercio evidenziate in un unico sistema d'offerta commerciale, potenziando pertanto l'attrattività commerciale di questa porzione di città; è in particolare opportuno prevedere un'offerta di completamento rispetto a quella esistente, contribuendo a **"costruire" un sistema commerciale locale diversificato** e dunque di qualità. È inoltre importante prevedere un'offerta commerciale proficuamente integrata alle attività economiche presenti in loco (es. terziario, direzionale, produttivo), in un'ottica di multifunzionalità. A tal proposito interessante, anche perché frutto di un riuso di un'ex area produttiva, è il complesso polifunzionale del *Barilla Center* (Parma), che prevede al suo interno non solo commercio, ma anche ristorazione, aree sportive, foresteria e residenza.

Figura 4_II *Barilla Center* (Parma)



Trattandosi di aree C5, è inoltre necessario prevedere un'offerta strettamente integrata alla residenza, che possa contribuire alla definizione di una **nuova centralità urbana**. Il contesto urbano si presta a tal fine, essendo peraltro connotato da un'ottima accessibilità (carente solo l'accessibilità via ferro, vedi par. 4.1). In termini di riqualificazione urbana risulta pertanto opportuno prevedere anzitutto una **integrazione tra commercio e servizi pubblici**, attualmente carenti nell'area, prefigurando una stretta interazione tra spazi pubblici e privati ai fini di favorire quella complessità necessaria alla creazione di una nuova centralità urbana.

Figura 5_Trento Sud

