



COMUNE DI TRENTO

# **PRG**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE AL PRG CONSEGUENTE  
ALL'ACCORDO URBANISTICO ZONA APP.3  
in VIA del PONTE A RAVINA**

**RELAZIONE**

**SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE**

Trento, gennaio 2020



## *Indice*

### Premessa

1. L'accordo urbanistico
2. Le aree interessate dall'accordo: il PRG vigente
3. Contenuti della proposta di variante al PRG conseguente all'accordo urbanistico
  - 3.1 La cartografia
  - 3.2 L'allegato 4.3 alle norme tecniche di attuazione del PRG

Variante al PRG conseguente all'accordo urbanistico zona APP.3 in Via del ponte a Ravina - prima adozione

## **Premessa**

L'articolo 25 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, recita tra l'altro:

*“1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.*

*2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.*

*3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti.”.*

La presente variante al PRG, come meglio descritto di seguito, propone il recepimento nello strumento urbanistico generale, secondo le procedure di cui all'articolo 39, comma 2 della LP 4.8.2015 n. 15, dei contenuti dell'accordo urbanistico relativo ad aree localizzate lungo il tratto Nord di Via del ponte nel sobborgo di Ravina.

## **1 L'accordo urbanistico**

Già nella primavera del 2016 in un incontro presso gli uffici della Provincia autonoma di Trento, i rappresentanti di Ferrari F.lli Lunelli Spa hanno illustrato a amministratori provinciali e comunali la propria intenzione di investire in un progetto relativo alla sede di “Cantine Ferrari” in Via del ponte a Ravina. Un progetto che secondo i proponenti assume grande importanza per l'azienda e con un forte impatto in termini di indotto e di comunicazione per Trento e per tutto il territorio provinciale e che si sostanzia nella realizzazione di una nuova struttura architettonica in grado di ospitare importanti eventi ed attirare oltre 50.000 visitatori l'anno e nella realizzazione di nuovi spazi di lavorazione e stoccaggio interrati su aree attualmente classificate agricole di pregio del PUP, collegate con l'esistente insediamento produttivo.

Nei vari incontri che si sono succeduti dopo la presentazione avvenuta nel 2016, si sono andate man mano precisando le condizioni e modalità per dare attuazione al futuro

assetto del compendio "Cantine Ferrari", prefigurato in alcune *slides* e in una serie di schizzi a firma dell'architetto Michele De Lucchi.

Poiché la modifica di tracciato di un tratto della S.P. 90 (Via del ponte) costituisce l'aspetto più rilevante dell'intervento proposto da Ferrari F.Ili Lunelli Spa, su questo aspetto si sono concentrate fin da subito -e lungo tutto il 2018- le necessarie verifiche in ordine alla fattibilità dello spostamento viario ipotizzato. Verifiche che hanno visto il coinvolgimento delle competenti strutture provinciali, trattandosi, come detto, di viabilità provinciale.

Sempre nel corso del 2018 ha trovato condivisione da parte di Ferrari F.Ili Lunelli Spa, Provincia autonoma di Trento e Comune di Trento la proposta di procedere con un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della legge provinciale per il governo del territorio 2015.

Sia la deroga urbanistica che la variante ordinaria al PRG, infatti, sono apparse modalità inidonee per disciplinare un intervento la cui attuazione, in ragione della complessità e dell'intreccio tra diversi profili quali quello urbanistico-edilizio, quello patrimoniale e quello infrastrutturale, non può prescindere da un rapporto "pattizio" tra i tre soggetti coinvolti. D'altra parte fin da subito si è preso atto del fatto che il progetto proposto da Ferrari F.Ili Lunelli Spa rispondeva appieno a quanto disposto all'articolo 25, comma 1 della legge provinciale n. 15/2015 laddove è detto che *"I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC."*

In questo caso, infatti, l'interesse pubblico si sostanzia nella riqualificazione funzionale e architettonica del compendio industriale Cantine Ferrari sito a Ravina, che comporta la realizzazione di un nuovo spazio espositivo e multifunzionale, la realizzazione di una cantina interrata e la creazione di un'unica area produttiva. Il potenziamento delle funzioni non solo produttive ma altresì economiche, espositive e "funzioni per l'accoglienza" come precisato nella "Relazione tecnica e vision" predisposta da Ferrari F.Ili Lunelli Spa, e l'estensione delle strutture a sostegno dell'attività vinicola esistente, determinano un impatto positivo sull'intera filiera a partire dalla rete di conferenti oltre che nella crescita occupazionale delle Cantine Ferrari e sul sistema economico, sociale e culturale che si verrà a creare in conseguenza della realizzazione del nuovo "Ferrari Incontri" da parte delle Cantine Ferrari.

Come già detto sopra, con tale intervento architettonico ed economico, l'azienda trentina si candida a diventare non solo il luogo simbolo per il "Trentodoc" ma anche un punto di attrazione in grado di accogliere, nell'arco temporale di 10 anni, fino a 50.000 visitatori l'anno e una meta turistico-culturale e ambientale della Provincia di Trento e della città di Trento. Infatti la sistemazione dell'area produttiva secondo la proposta formulata è idonea ad apportare una valorizzazione complessiva del territorio, sia dal punto di vista dell'urbanizzazione che paesaggistica.

I contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG dell'accordo urbanistico «zona APP.3 in Via del ponte a Ravina», sopra richiamati, trovano inoltre riferimento nei documenti di programmazione adottati o in corso di formazione da parte dell'amministrazione comunale. Vi è quindi coerenza tra le nuove previsioni urbanistiche conseguenti all'accordo urbanistico medesimo e gli atti programmatici comunali. A titolo esemplificativo si richiamano i seguenti "passaggi":

- *accompagnare d'intesa con la PAT le trasformazioni industriali anche tramite lo strumento urbanistico [DUP 2020-2022]*
- *perseguire una maggiore elasticità normativa al fine di soddisfare le esigenze localizzative di nuove attività anche in zone già edificate e di garantire la permanenza delle attività in essere sostenendo la riqualificazione degli insediamenti [Documento contenente gli obiettivi per la revisione PRG approvato dal Consiglio comunale con deliberazione del 7 marzo 2018]*
- *Trento deve qualificarsi come città competitiva e innovativa, che integra luoghi della formazione e della ricerca e attività produttive, che adatta spazi e strutture ai nuovi modelli del lavoro, che dà spazio alle nuove attività, creatività, ai giovani [Variante 2019, Relazione illustrativa, pagina 4]*
- *si pone particolare attenzione e si promuovono gli accordi urbanistici, la perequazione e la compensazione urbanistica, come strumenti idonei ad agevolare l'attività edilizia nell'ottica di un beneficio generale [Variante 2019 - Norme tecniche di attuazione articolo 17]*
- *Offerta enogastronomica di qualità per il sostegno alle produzioni del territorio e allo sviluppo di una agricoltura di qualità. Ottima leva per la destagionalizzazione [nota assessore all'Economia., Agricoltura, Tributi e Turismo del Comune di Trento contenente spunti per una riflessione sulle ipotesi di sviluppo del settore turistico].*

L'accordo prevede inoltre a carico della proprietà l'ulteriore impegno consistente nella predisposizione e cessione al Comune di un'area per la realizzazione di spazi di verde attrezzato a servizio del di quell'insediamento a carattere unitario costituito dal vicino rione di San Marco.

Sempre a carico di Cantine Ferrari vi è la progettazione e realizzazione delle opere di viabilità, comprensive anche della rotatoria e della pista ciclo-pedonale, in sostituzione dell'attuale tratto di S.P. 90 che verrà inglobato nel compendio industriale "Cantine Ferrari".

## **2. Le aree interessate dall'accordo: il PRG vigente**

Le aree interessate dall'accordo urbanistico «zona APP.3 in Via del ponte a Ravina» , come rappresentato nell'immagine di seguito riportata, sono le seguenti:

- quelle corrispondenti alla "D1a – zone produttive del settore secondario esistente e di completamento di livello provinciale" già sede del complesso produttivo "Cantine Ferrari", di superficie complessiva pari a circa m<sup>2</sup> 32.000;
- quelle immediatamente a nord della zona D1a, corrispondenti alla "F1/IP – zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano con specifica destinazione impianti tecnologici", di superficie complessiva pari a circa m<sup>2</sup> 3.500;
- quelle corrispondenti alla "F2 – zone destinate alla viabilità" di superficie complessiva pari a circa m<sup>2</sup> 3.600;
- quelle relative alla "E1 - zone agricole di interesse primario" (nel Piano urbanistico provinciale area agricola di pregio), di superficie complessiva pari a circa m<sup>2</sup> 25.500.
- quelle corrispondenti alla "F4 – zone destinate al verde di protezione e di arredo", a sud in corrispondenza dell'incrocio tra Via della Croce e Via del Ponte, di superficie complessiva pari a circa m<sup>2</sup> 500.
- quelle necessarie ai fini della compensazione di cui all'articolo 38 delle norme di attuazione del PUP, corrispondenti alla "E4 – zone a bosco" già oggetto di bonifica agraria con cambio di coltura in località Terlaga, a monte dell'abitato di Ravina<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La norma del PUP prevede la compensazione con un'area di superficie non inferiore all'80% dell'area agricola destinata a insediamento. In questo caso sarebbe stata necessaria un'area di



*Illustrazione 1: Ortofoto 2016 con individuazione dell'area interessata dall'accordo urbanistico «zona APP.3 in Via del ponte a Ravina».*

Si evidenzia inoltre che tra le particelle interessate dall'accordo urbanistico e dalla conseguente variante al PRG è ricompresa anche la p.f. 164 CC. Ravina di proprietà Comune di Trento – Frazione Ravina, soggetta ad uso civico, per la quale è già stato avviato il procedimento di estinzione del diritto di uso civico ai sensi dell'articolo 16 della L.P. 6/2005.

### **3 Contenuti della proposta di variante al PRG conseguente all'accordo urbanistico**

La proposta di variante al PRG conseguente all'accordo urbanistico «zona APP.3 in Via del ponte a Ravina» prevede la definizione di una nuova disciplina urbanistica per le aree oggetto dell'accordo e in conseguenza di ciò si è resa necessaria la modifica della cartografia di PRG e dell'Allegato 4.3 alle norme di attuazione.

Le modifiche proposte coinvolgono anche la definizione del perimetro di aree agricole di pregio del PUP e la delimitazione di aree produttive del settore secondario di livello

---

almeno m<sup>2</sup> 3842, a fronte dei quali la variante individua più di 13 ettari.

provinciale, che costituiscono contenuto del PTC ai sensi dell'articolo 23 comma 2 lettera f) punti 1) e 2) della L.P. 15/2015 rispettivamente. Per questo motivo la variante in oggetto va intesa anche come piano stralcio di competenza del Piano Territoriale della Comunità ai sensi dell'articolo 35 della L.P. 15/2015.

### **3.1 La cartografia**

Negli elaborati di PRG contenenti "Disciplina del suolo e degli edifici", con riferimento alle aree sopra richiamate le modifiche introdotte sono quelle illustrate di seguito.

1. individuazione di una zona "*APP - Aree e zone interessate da accordi tra soggetti pubblici e privati*", disciplinata dall'articolo 42 *sexies* delle norme tecniche di attuazione del PRG e dalla specifica scheda-norma parte dell'allegato 4.3 alle medesime. Nello specifico la nuova zona è identificata con la sigla "APP.3" e, come illustrato nella scheda-norma, è a sua volta suddivisa in tre sottozone con differenti utilizzi:

- la sottozona A1 dove oltre alle destinazioni previste per le aree produttive del settore secondario esistenti, sia di livello provinciale che di livello locale e di quelle di livello locale aventi carattere multifunzionale, sono ammesse attività di commercio al dettaglio con l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita per ogni settore merceologico secondo i criteri della normativa provinciale in materia di commercio, attività e strutture per funzioni congressuali, manifestazioni musicali, sportive ed espositive e esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico;
- la sottozona A2 destinata all'ampliamento della cantina nella parte interrata, in aderenza e in continuità con le altre sottozone e alla realizzazione di un parcheggio in superficie;
- la sottozona B destinata all'ampliamento della cantina dove sarà consentita la realizzazione di nuovi volumi edilizi interrati, in aderenza e in continuità con le altre sottozone, fermo restando il ripristino della funzione agricola in superficie.

2. individuazione di una nuova "*F2- zone destinate alla viabilità*", disciplinata dall'art. 66 delle norme tecniche di attuazione del PRG, costituente la nuova viabilità lungo i confini Sud, Ovest e Nord della zona APP.3 fino al suo raccordo mediante rotatoria con Via della Croce su Via del ponte.

3. individuazione di nuova "*F4 – zone destinate al verde di protezione e di arredo*", disciplinata dall'art. 68 delle norme tecniche di attuazione del PRG, in corrispondenza

dell'area a sud della nuova viabilità.

4 individuazione nuova "E1 – zone agricole di interesse primario", con contestuale qualificazione di area agricola di pregio del PUP in compensazione della trasformazione delle aree costituenti la sottozona A2 di cui al precedente punto 1. Tale modifica risponde a quanto previsto dall'articolo 38 delle norme di attuazione del PUP e riguarderà aree ricadenti all'interno delle particelle fondiarie 566, 565/3 e 565/4 in Comune catastale di Ravina.

### **3.2 L'allegato 4.3 alle norme tecniche di attuazione del PRG**

L'allegato 4.3 alle norme di attuazione del PRG, è integrato con la nuova scheda che disciplina nel dettaglio l'area interessata dall'accordo urbanistico relativo alla zona APP.3 in Via del ponte a Ravina.