



COMUNE DI TRENTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE

Trento, dicembre 2019

RELAZIONE

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 m² 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 m² 3.500;
- quelle corrispondenti alla "F2 – zone destinate alla viabilità" di superficie complessiva pari a circa m² 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 m² 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 m² 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 Ravina¹.

¹ 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 m² 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.

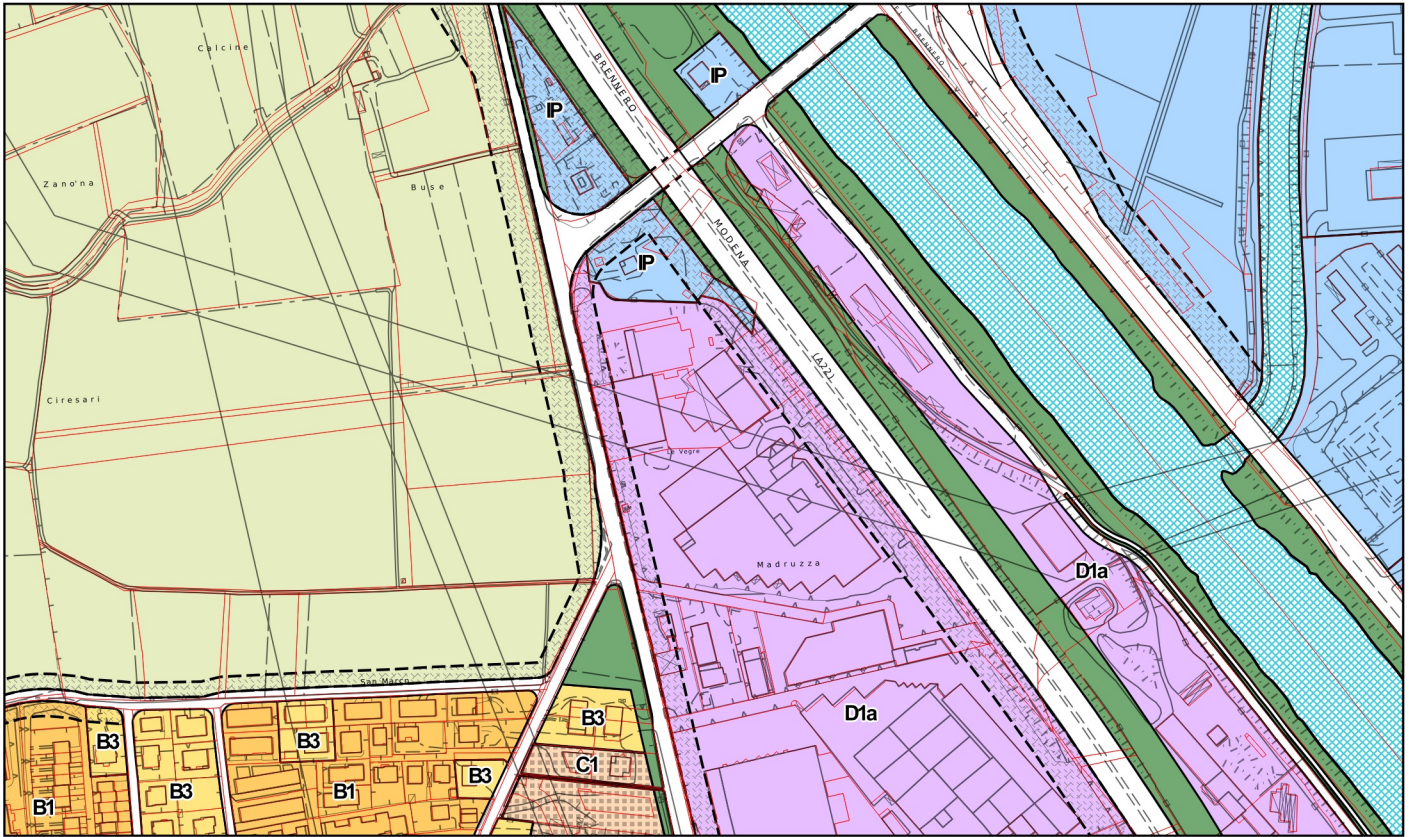
3.2 L'allegato 4.3 alle norme tecniche di attuazione del PRG

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.

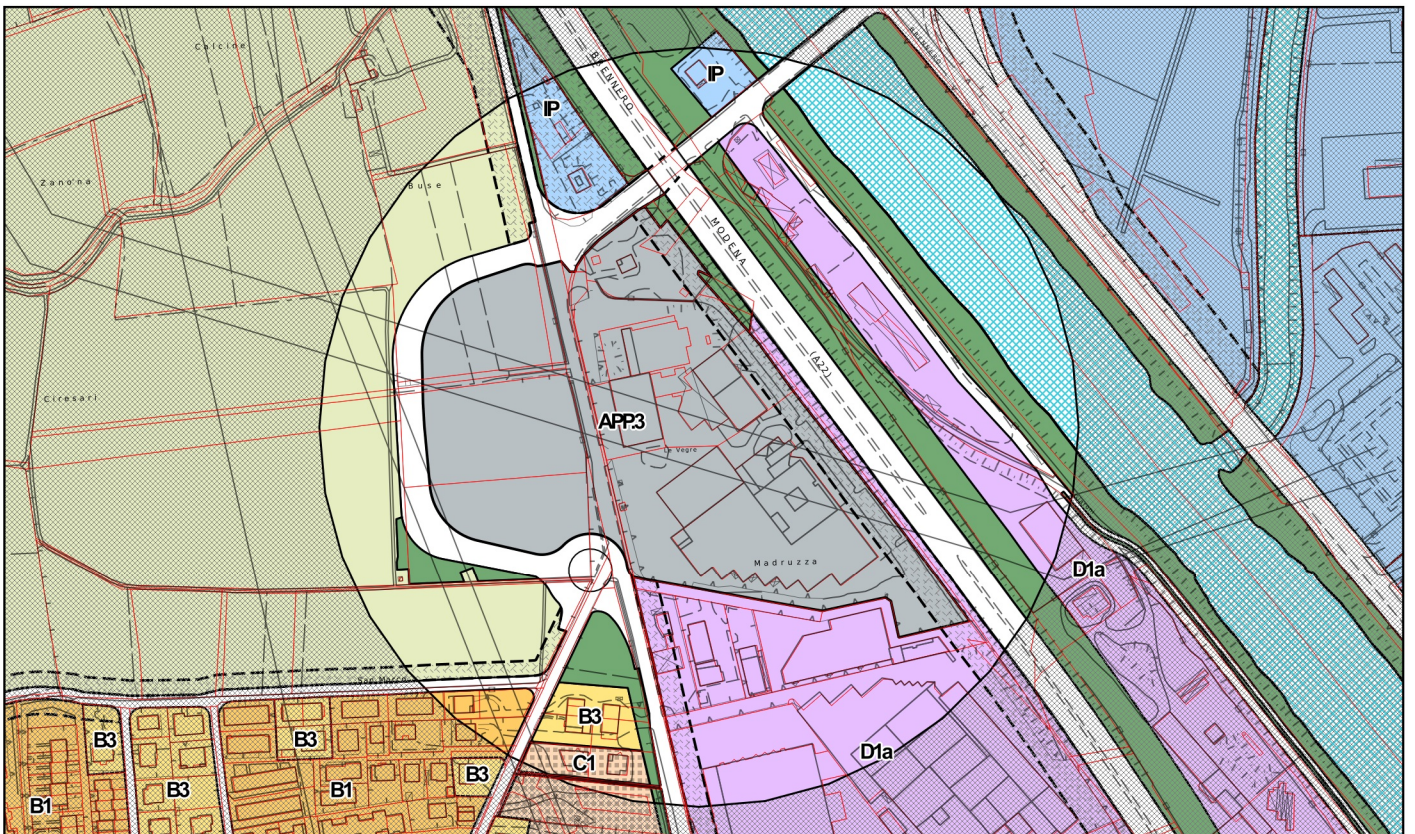
ELABORATI GRAFICI

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

PRG VIGENTE

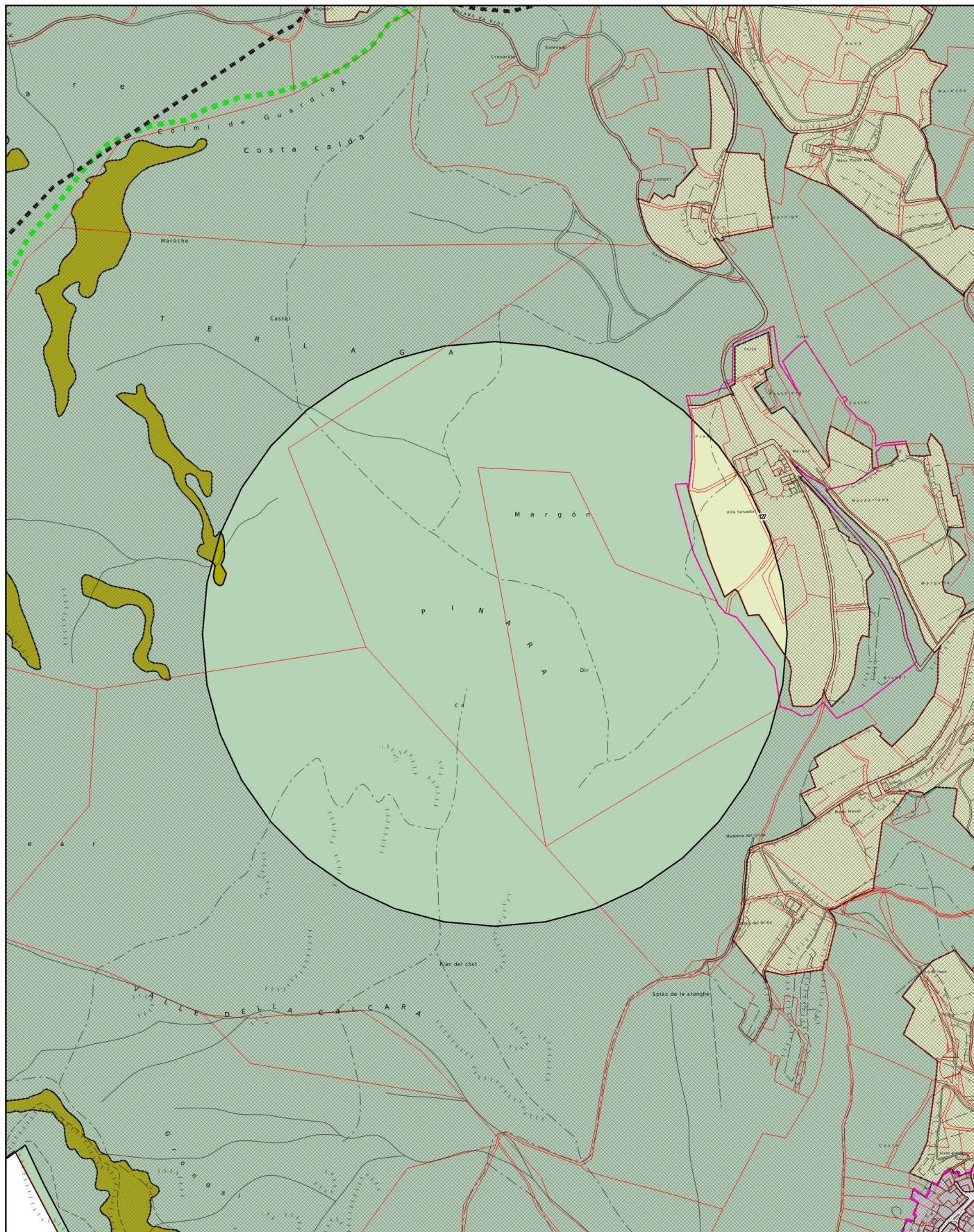


VARIANTE PROPOSTA



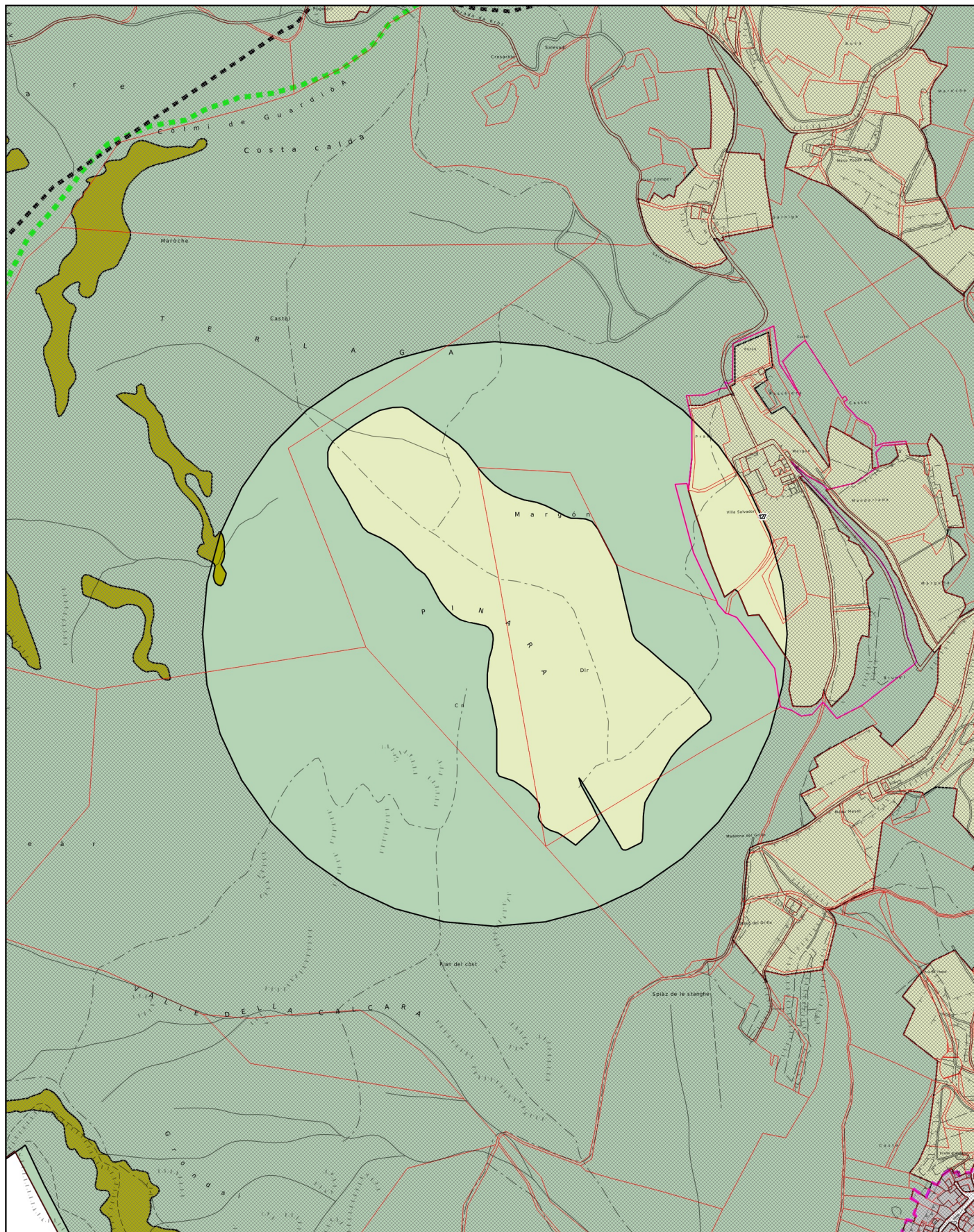
VARIANTE AL PRG CONSEGUENTE ALL'ACCORDO URBANISTICO
"ZONA APP.3" in VIA del PONTE A RAVINA

PRG VIGENTE



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

VARIANTE PROPOSTA



ALLEGATO N. 4.3
Dati quantitativi riguardanti
aree disciplinate da disposizioni particolari

AREE E ZONE INTERESSATE DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**APP.3**

Adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. _____

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. _____

Approvazione: deliberazione Giunta provinciale n. _____

Identificazione aree interessate dall'Accordo urbanistico

La zona APP.3, interessata da Accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG. La zona APP.3 è identificata catastalmente dalle particelle edificiali 483, 550, 585, 723, 725, 727, >-< 724, >-< 726, >-< 728 e dalle particelle fondiarie 185/1 parte, 185/2 parte, 193 parte, 194/3 parte, 194/1 parte, 164 parte, 1156/1 parte, 1156/23, 1156/12, 1156/18, 1156/19 parte, 1156/24, 1305 parte, 1153/2 parte, tutte in C.C. Ravina.

Sono inoltre interessate dall'accordo le particelle fondiarie 182 parte, 185/1 parte, 185/2 parte, 193 parte, 194/3 parte, 194/1 parte, 1189/1 parte, 1189/4 parte, 164 parte, 1156/1 parte, 1156/19 parte, 1305 parte, 1153/2 parte, 152/11 parte, 163, 1347, 127 parte, 1346 parte, 195/2 parte, 1196/1 parte, 1191/3 parte, 1191/4 parte, 188 parte, 1156/13, tutte in C.C. Ravina, classificate zona F2 – *Zone destinate alla viabilità* e la parte della particella fondiaria 194/1 in C.C. Ravina classificata in zona F4 – *Zone destinate al verde di protezione e di arredo*.

1. Rilascio dei titoli edilizi: La zona APP.3 è soggetta ad intervento diretto. Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi ricadenti nella zona APP.3 è subordinato all'avvenuta preventiva stipula della convenzione attuativa della variante al PRG attivata con l'Accordo urbanistico; i titoli edilizi dovranno rispettare le condizioni fissate nella citata convenzione attuativa e nel preventivo accordo urbanistico. La disciplina urbanistica è dettata dalle previsioni della presente scheda.

2. Disciplina relativa alla zona APP.3 – sottozona A1: nell'area contraddistinta con apposita campitura nella planimetria di cui alla presente scheda sono ammesse, le seguenti destinazioni d'uso:

- quelle previste dalle norme di attuazione del PUP, dalla legge provinciale per il governo del territorio e dal PRG di Trento per le aree produttive del settore secondario di livello provinciale esistenti;
- quelle previste dalle norme di attuazione del PUP, dalla legge provinciale per il governo del territorio e dal PRG di Trento per le aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti;
- quelle previste dalle norme di attuazione del PUP e dalla legge provinciale per il governo del territorio per le aree produttive del settore secondario di livello locale aventi carattere multifunzionale, ad integrazione delle previsioni contenute nelle norme di attuazione del PRG.

In tale sottozona sono, quindi, ammesse anche:

- 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, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico.

Rimane inteso che l'edificio destinato a spazio espositivo e multifunzionale previsto dall'Accordo urbanistico deve essere realizzato entro e non oltre 10 anni dalla sottoscrizione del suddetto Accordo; decorso tale termine in assenza della realizzazione di detto edificio, rimangono vigenti solo le funzioni di cui al primo alinea.

L'edificazione all'interno della sottozona A1 si svilupperà nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni, fermo restando che la superficie fondiaria di riferimento corrisponde alla sommatoria delle due sottozone A1 e A2:

- | | | |
|--|--------------------------------|-------|
| - rapporto di copertura massimo | Rc | 60% |
| - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | m ² /m ² | 1,10 |
| - altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) | m | 12,50 |
| - altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica destinato a spazio espositivo e multifunzionale (Hf) | m | 18,00 |

3. Disciplina relativa alla zona APP.3 – sottozona A2: l'area contraddistinta con apposita campitura nella planimetria di cui alla presente scheda come sottozona A2 concorre alla costituzione di lotto edificatorio unitamente alla sottozona A1. Nella sottozona A2 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- l'edificazione di nuovi volumi edilizi interrati, funzionali all'attività produttiva svolta, è ammessa in aderenza e in continuità a quelli delle sottozone A1 e B;
- l'edificazione in interrato è soggetta a fascia di rispetto stradale inedificabile di m 5,00;
- è vietata ogni edificazione in elevazione, con la sola eccezione delle superfici per i volumi tecnici e accessi a servizio del manufatto interrato strettamente necessari a garantire la funzionalità del nuovo manufatto.

4. Disciplina relativa alla zona APP.3 – sottozona B: l'area che nella planimetria di cui alla presente scheda risulta indicata come sottozona B è classificata "area agricola di pregio" dal piano urbanistico provinciale. Entro quest'area è ammessa la sola realizzazione dell'ampliamento in interrato della cantina esistente in aderenza e continuità con l'area ricadente nella zona APP.3 – sottozona A1 e A2, funzionali all'attività produttiva svolta; detta edificazione in interrato è soggetta a fascia di rispetto stradale inedificabile di m 5,00. A seguito della realizzazione di detto manufatto interrato deve risultare garantito il mantenimento in superficie dell'area agricola come effettivo uso dell'area e non come mera

copertura verde, con la sola eccezione delle superfici per i volumi tecnici e accessi a servizio del manufatto interrato, strettamente necessari a garantire la funzionalità del nuovo manufatto.

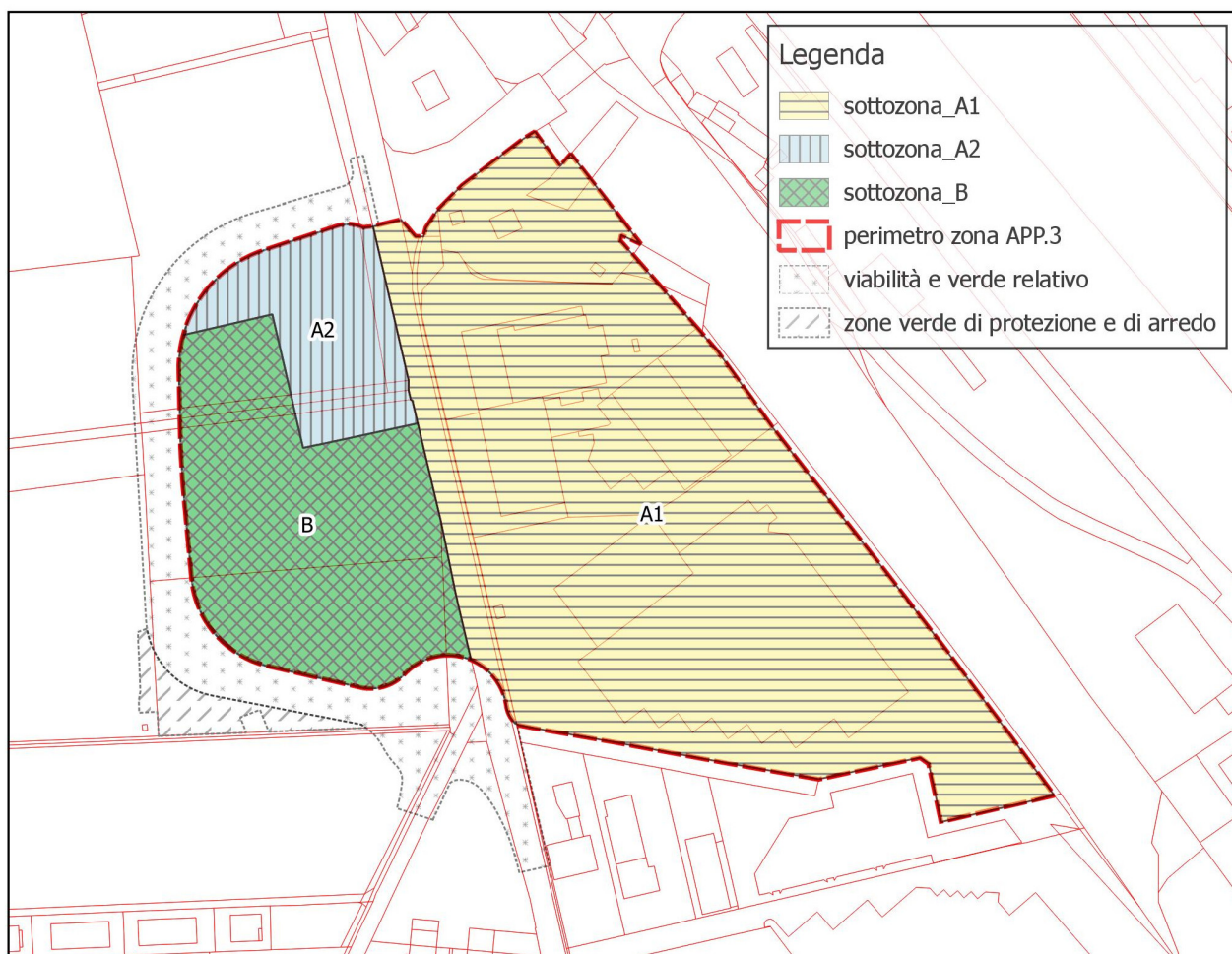
5. Edificazione interrata: l'edificazione interrata nelle tre sottozone in cui si articola la zona APP.3, è in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie, è pertanto è esclusa dal calcolo della SUL – Superficie utile lorda, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

6. Profilo del terreno urbanizzato delle sottozone A2 e B: il profilo urbanizzato delle sottozone A2 e B, dovrà essere coerente con l'assetto planialtimetrico della nuova SP 90, come risultante dal progetto autorizzato con idoneo titolo edilizio. Tale profilo di terreno urbanizzato costituisce piano di spiccato ai sensi e per gli effetti di cui alla legislazione urbanistica provinciale.

7. Norma di rinvio: per quanto non previsto dalla presente scheda rimane fermo che:

- l'area corrispondente alle sottozone A1 e A2 è equiparata alle zone D1 – zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento e, quindi, disciplinata dalle corrispondenti norme di attuazione del PRG;
- l'area corrispondente alla sottozona B è equiparata alle zone E1 – zone agricole di interesse primario ed alle aree agricole di pregio del PUP e quindi disciplinata dalle corrispondenti norme di attuazione del PRG e del PUP.

PLANIMETRIA AREA INTERESSATA DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI



come previsto dall'art. 42 sexies le aree e zone interessate da accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi della normativa provinciale vigente in materia urbanistica, sono evidenziate con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG, mentre le condizioni per l'intervento e le norme specifiche sono indicate nella scheda dell'Allegato 4.3 delle presenti norme.