

LEGGE PROVINCIALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO 4 AGOSTO 2015 N.15 - VARIANTE AL P.R.G. DI TIPO NON SOSTANZIALE DENOMINATA "VARIANTE NORMATIVA 2026" - PRIMA ADOZIONE

Richiesta parere

PREMESSA

In data 04/05/2026 è stata trasmessa, ai sensi dell'articolo 28, comma 1, lettera a) del Regolamento del Decentramento, la proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Trento denominata "Variante normativa 2026", avente ad oggetto la modifica puntuale di alcuni articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

La "Variante normativa 2026" è redatta ai sensi dell'articolo 39, comma 2 lettere a) ed e) della L.P. 15/2015, articolo che individua le varianti urgenti o non sostanziali al P.R.G. e, specificatamente, alla lettera a) le "varianti adottate in caso di motivata urgenza", mentre alla lettera e) "le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento".

In particolare:

- con riferimento all'articolo 39, comma 2 lettera a) della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss. mm. ii., i contenuti della "Variante normativa 2026" riguardano le modifiche degli articoli delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente conseguenti alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 1451/2026 – Reg. n. 3541 2024 pubblicata in data 23 febbraio 2026, relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti e rispetto alla quale il Comune di Trento è tenuto a conformarsi tempestivamente;
- con riferimento all'articolo 39, comma 2 lettera e) della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss. mm. ii., i contenuti della "Variante normativa 2026" riguardano:
 - le modifiche degli articoli delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, conseguenti alle modifiche apportate alla L.P. 15/2015 dalla L.P. 8 luglio 2025, n. 3, riguardanti alcuni aspetti relativi al tema delle distanze tra fabbricati e del recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici. Rispetto al recupero dei sottotetti, la presente variante viene redatta specificatamente a seguito dell'integrazione dell'art. 122 - Disposizioni transitorie in materia di edilizia e di recupero del patrimonio esistente della L.P. 15/2015 con il nuovo comma 8 novies che dispone "Il comma 2 dell'articolo 110 bis si applica a partire dal 1° agosto 2026; entro questa data i comuni con variante al P.R.G. adottata ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono escludere che il recupero dei sottotetti sia effettuabile anche in deroga agli indici previsti dal P.R.G. medesimo".
 - il necessario adeguamento degli articoli n. 57 bis e 72 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. al vigente ordinamento, finalizzate al superamento della disposizione transitoria contenuta nell'articolo 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015, al fine di garantire la semplificazione delle disposizioni normative e pianificatorie, nel rispetto del principio di non duplicazione della disciplina dettato dall'art. 17 della L.P. 15/2015.

FORMULAZIONE PARERE

In data 18/05/2026 è stata convocata la commissione circoscrizionale Città, territorio e ambiente che ha approfondito la documentazione trasmessa ai sensi dell'articolo 28, comma 1, lettera a) del Regolamento del Decentramento in merito alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Trento denominata "Variante normativa 2026", avente ad oggetto la modifica puntuale di alcuni articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

La documentazione oggetto di parere, trasmessa in data 04/05/2026 con riferimento di protocollo n. 133928 è costituita dai seguenti documenti:

- ALLEGATO 1 - proposta di delibera consiliare di prima adozione;
- ALLEGATO 2 - Documento di Relazione descrivente le modifiche introdotte nella "Variante normativa 2026";
- ALLEGATO 3 - Documento di Raffronto delle Norme Tecniche di Attuazione degli articoli e dei commi modificati/integrati;
- ALLEGATO 4 - Documento/testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione;
- ALLEGATO 5 - Presentazione di sintesi dei contenuti della variante.

Come individuato in premessa, la procedura di variante viene inquadrata ai sensi dell'art. 39, comma 2, lett. a) ed e) della L.P. n.15/2015, e dunque:

- *a) le varianti adottate in caso di motivata urgenza;*
- *e) le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento*

Per tali varianti di natura non sostanziale, l'articolo 39 comma 3 della L.P. 15/2015 stabilisce un iter procedurale semplificato rispetto all'ordinario iter previsto all'art. 37 della stessa Legge per la formazione dei Piani Regolatori Generali.

Nella sintesi, la "Variante normativa 2026" affronta tre principali aspetti introducendo alle sole Norme Tecniche di Attuazione le necessarie integrazioni:

1. La variante introduce i criteri localizzativi conseguenti alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 1451/2026 – Reg. n. 3541 2024 pubblicata in data 23 febbraio 2026, relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti e rispetto alla quale il Comune di Trento è tenuto a conformarsi tempestivamente al giudicato.
2. La variante introduce delle modifiche agli articoli delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, conseguenti alle modifiche apportate alla L.P. 15/2015 dalla L.P. 8 luglio 2025, n. 3, riguardanti gli aspetti delle distanze tra fabbricati e del recupero dei sottotetti di edifici esistenti a fini abitativi al di fuori degli insediamenti storici.
3. La variante introduce delle modifiche alla norma del P.R.G. vigente finalizzate al superamento della disposizione transitoria contenuta nell'articolo art. 122 comma 8 bis

della L.P. 15/2015, e a garantire la semplificazione delle disposizioni normative e pianificatorie, nel rispetto del principio di non duplicazione della disciplina dettato dall'art. 17 della stessa Legge.

1.

Il primo punto prevede le modifiche agli art. 71 - H1: Zone destinate a servizi privati e 83 bis - Impianti di distribuzione carburante delle norme di attuazione. In particolare all'art. 71 vengono inserite tra le attività ammesse nella specifica zonizzazione anche gli impianti di distribuzione carburante con i relativi servizi, rimandando all'art. 83 bis l'individuazione di tali e i criteri localizzativi necessari ai sensi di legge. Infine, al comma 3 dello stesso articolo vengono introdotti i riferimenti catastali sui quali è ammessa una capacità edificatoria a seguito della Sentenza del Consiglio di Stato ammettendo la realizzazione di un impianto di distribuzione carburante sulla citata area ad oggi inedificabile. Per quanto attiene l'art. 83 bis - Impianti di distribuzione carburante, la "Variante normativa 2026" prevede l'introduzione dei criteri di localizzazione previsti dal decreto legislativo n.32/1998, relativo ai criteri di razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, nel rispetto della normativa vigente in materia, delle disposizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, per la tutela dei beni storici e artistici nonché delle norme provinciali in materia di invarianti e di sicurezza del territorio. A sostegno dei citati criteri, l'amministrazione comunale propone gli ulteriori, seguenti, ad integrazione:

- non si possono realizzare nuovi impianti per la distribuzione carburante e relativi servizi nelle Zone A del P.R.G.;
- gli impianti per la distribuzione carburante e relativi servizi devono essere prospicienti alla viabilità principale;
- non si possono realizzare nuovi impianti per la distribuzione carburante e relativi servizi nelle aree/Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica introdotti nella "Variante tecnica 2023-2024" (lo Shape Z202 distingue i siti di valore identitari, rurali e urbani);
- non si possono realizzare nuovi impianti per la distribuzione carburante e relativi servizi nelle aree di Tutela Ambientale normate all'art. 79.

A supporto dei punti 2 e 3 del sopracitato elenco, è stata elaborata una cartografia di sintesi allegata in calce alle norme denominata "Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica".

2.

Il secondo punto prevede alcune modifiche agli articoli normativi per recepire le innovazioni legislative in materia di distanze tra le costruzioni e il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.P. 8 luglio 2025, n. 3.

Per quanto riguarda il tema delle distanze e l'introduzione nella L.P. 15/2015 dei nuovi articoli 60 bis - Distanze tra fabbricati, 60 ter - Disposizioni particolari in materia di distanze tra fabbricati per opere pubbliche o d'interesse pubblico, e 60 quater - Distanze dai confini, la proposta della "Variante normativa 2026" prevede l'aggiornamento dei necessari articoli per uniformare e adeguare la normativa comunale alle nuove disposizioni provinciali, con l'obiettivo di superare alcune duplicazioni della materia.

Per quanto riguarda il recupero dei sottotetti a fini abitativi, la proposta della "Variante normativa 2026" apre una riflessione in merito alle modifiche introdotte con l'art. 110 bis. Il citato articolo introduce infatti la possibilità, al comma 1, di recuperare i sottotetti a fini abitativi al di fuori degli insediamenti storici, permettendo la sopraelevazione sull'intero piano, per una sola volta, nel rispetto delle norme in materia di distanze e nei limiti dell'altezza massima di 2,20 metri, misurata all'imposta del tetto, dal pavimento all'intradosso della copertura. Come indicato al comma 2 del citato articolo, ai sensi dell'art. 122 comma 8 novies, le disposizioni del comma 1 dell'art. 10 bis entrano in vigore a partire dal 1° agosto 2026, aprendo la possibilità alle amministrazioni, entro tale data, di redigere una Variante non sostanziale ai sensi dell'art. 39 comma 2 per escludere la possibilità di sopraelevazione in deroga alle altezze di zona stabilite nelle norme dei vigenti P.R.G..

La "Variante normativa 2026" introduce dunque gli accorgimenti testuali alle norme tecniche per escludere la possibilità di alzare gli edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici in deroga agli indici e alle altezze di zona già definite nel vigente strumento regolatore.

A tal proposito viene introdotta, al comma 5 dell'art. 87 la seguente dicitura: *Ai sensi dell'art. 110 bis comma 2 della L.P. 15/2015 è esclusa ogni possibilità di recupero dei sottotetti in deroga agli indici previsti dal P.R.G..* Tale esclusione, viene precisato nel documento di relazione *"viene ritenuta necessaria dall'Amministrazione comunale al fine di evitare l'incremento del carico urbanistico nelle zone "E" che comporta un aggravio per le dotazioni territoriali, in termini di infrastrutture, servizi, viabilità, trasporto pubblico e mobilità sostenibile e, al contempo, contrastare la crescita del patrimonio edilizio esistente nelle zone più fragili del territorio quali le zone a bosco. Inoltre vi è l'intento di tutelare il paesaggio rurale, inteso nel suo insieme di aree coltivate e di edilizia tradizionale e storica, nonché il valore culturale del paesaggio rurale, al fine di mantenere la specificità degli ampi contesti agricoli che circondano la città di Trento."*

3.

Il terzo punto prevede la modifica normativa al fine di superare il regime transitorio previsto dall'art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura, precisati all'art. 57 bis delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nelle zone destinate a verde privato, individuate all'articolo 72 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

Modifica normativa in superamento al regime transitorio per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, la vigente norma prevede per le zone destinate all'agricoltura l'applicazione dell'art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015, il cui contenuto indica che "possono continuare ad applicarsi le norme dei P.R.G. vigenti prima del 12 agosto 2015, ammettendo ampliamenti volumetrici o di superficie utile degli edifici esistenti anche superiori al limite del 20 per cento del volume originario".

A fronte delle numerose trasformazioni avvenute nell'ultimo periodo grazie a tale disposizione e agli incentivi/bonus volumetrici, l'amministrazione, attraverso la "Variante tecnica 2023-2024", ha già sostituito l'art. 57 bis citante la disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente individuato all'art. 122, comma 8 bis, introducendo un nuovo art. 44 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree destinate all'agricoltura con il fine di limitare la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti in area agricola e riconducendo la disciplina alle possibilità previste dall'art. 77, comma 2 della L.P. 15/2015. Preso atto che il periodo di salvaguardia ai sensi di legge per la "Variante tecnica 2023-2024" si è concluso (sono infatti decorsi 18 mesi dalla prima adozione della Variante del 28.10.2024), con il fine di riaprire un regime di salvaguardia per continuare a tutelare il territorio in materia di limitazione al consumo di suolo, la "Variante normativa 2026" propone la modifica normativa all'art. 57 bis con il fine di precisare le modalità previste per il recupero del patrimonio edilizio esistente richiamando l'art. 77 comma 2 della L.P. 15/2015, eliminando possibili applicazioni interpretative delle norme.

La presente variazione normativa pertanto stralcia il regime transitorio previsto dall'art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015 introducendo, in questa fase, le necessarie modifiche e integrazioni all'art. 57 bis - Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura.

Modifica normativa in superamento al regime transitorio per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nelle zone destinate a verde privato

Un secondo e ultimo tema connesso al superamento del regime transitorio ai sensi dell'art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015 riguarda le modifiche all'art. 72 delle norme di attuazione relative alle zone a verde privato H2. Tali zone, nel P.R.G., erano già state interessate al tema durante la redazione della "Variante 2019", prevedendo il superamento della norma transitoria riconducendo le possibilità trasformatrici e di ampliamento della categoria della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 7, comma 2, lett. e) della L.P. 15/2015. Tale scelta, sostanziata anche dalla loro equiparazione alle aree urbanizzate poiché in larga parte già occupate da edifici esistenti, ha assicurato elasticità nella riqualificazione di queste zone, comunque prive di indice edilizio, consentendo la possibilità di realizzare ampliamenti degli edifici esistenti prevedendo al contempo l'aggregazione all'edificio principale della superficie utile netta di edifici aventi analoga destinazione

d'uso esistenti sul lotto. A seguito di alcune incertezze applicative determinate dal contrasto tra la categoria della ristrutturazione edilizia e le disposizioni già previste all'art. 72, la "Variante normativa 2026" apporta alcune precisazioni alla norma per estinguere il citato contrasto, stralciando il riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia e ammettendo di fatto tutte le tipologie di intervento nei limiti previsti dallo stesso articolo. Rimangono quindi invariate le possibilità di ampliamento nella misura massima complessiva di m² 75 di Superficie Utile netta (Sun) o in alternativa del 20% del volume fuori terra già disciplinate dalla norma vigente.

Lette, analizzate e discusse le modifiche e le innovazioni introdotte con la "Variante normativa 2026", la commissione città, territorio e ambiente, esprime una valutazione favorevole alle modifiche introdotte con la presente variante con le seguenti osservazioni:

- Art. 87 - Il nuovo comma 5 introdotto all'articolo 87 appare contraddittorio e si presta a letture contrastanti. Compresa le finalità di limitare gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti ai soli casi già disciplinati dalle N.d.A., si suggerisce una sua nuova formulazione prevedendo un articolo a sé stante e con comma unico così formulato: *"per quanto disposto dall'articolo 110 bis comma 2 della l.p. 15/2015 è escluso il recupero abitativo dei sottotetti al di fuori dei casi disciplinati dagli articoli 37, c.2, lett. b), 57 bis e 87 delle presenti norme."*
- Zone agricole – atteso che la nuova norma mira a favorire la tutela delle zone agricole e limitare il consumo di suolo, appare indispensabile introdurre in norma una limitazione all'occupazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, ovvero definire un "lotto virtuale" - o un areale massimo di pertinenza - entro il quale contenere le trasformazioni indotte dal recupero degli edifici esistenti, quali ad esempio gli ampliamenti, le aree a parcheggio, le eventuali sistemazioni esterne, ecc.
- Altresì il recupero abitativo dei sottotetti in zona agricola per i soli edifici già residenziali andrebbe ammesso e non precluso come misura alternativa agli ampliamenti in zona E, in quanto si tratta di una norma che permette il contenimento del consumo di suolo, incentivando interventi virtuosi come il recupero energetico degli edifici esistenti.

A nome della commissione
Il presidente della commissione Città, territorio e ambiente
Dott. pianificatore territoriale Cesare Benedetti