



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE NORMATIVA 2026

**OSSERVAZIONI,
PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA
E TUTELA DEL PAESAGGIO P.A.T.
E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

SERVIZIO URBANISTICA

Trento, ottobre 2026

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

Premessa

A seguito dell'approvazione della deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 24 giugno 2026 di adozione della "Variante normativa 2026" al PRG, ai sensi della vigente legge urbanistica provinciale, la documentazione di variante è stata depositata presso gli uffici comunali per trenta giorni dal 30 giugno 2026 e fino al 30 luglio 2026 compreso per consentirne la consultazione e la presentazione di osservazioni.

Nel periodo di deposito sono pervenute tre osservazioni per le quali si riportano, nelle schede seguenti, la sintesi delle richieste e le relative controdeduzioni.

Come previsto dalla legge urbanistica provinciale, è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Trento l'Elenco degli articoli delle norme tecniche di attuazione interessati dalle osservazioni pervenute.

Le osservazioni pervenute sono state messe a disposizione del pubblico presso gli uffici comunali per dieci giorni consecutivi dal 10 agosto 2026 fino al 20 agosto 2026 compreso. Durante tale periodo non sono arrivate ulteriori osservazioni.

In data 10 agosto 2026 è pervenuto il parere per la verifica di coerenza del piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale espresso dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento nel quale sono formulate delle osservazioni che hanno comportano la modifica e integrazione della documentazione di Variante.

Nel presente fascicolo sono riportate le schede relative alle osservazioni e al parere provinciale e le relative controdeduzioni.

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

OSSERVAZIONE N°

1

protocollo n. 289832 di data 23/07/2026

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con riferimento alle particelle edificiali p.ed. 135/1, p.ed. 135/2, p.ed. 135/3, p.f. 94/9, p.f. 94/16, p.ed. 144, p.f. 1078/4, p.f. 94/9, p.f. 94/23, p. ed. 217, p.f. 94/15, p. ed. 234, p.f. 94/2, p. ed. 407, tutte in C.C. Cadine, attualmente con destinazione urbanistica zona E3 - *Zone agricole di particolare tutela* e parzialmente zona E6 - *Zone improduttive*, e occupate in parte da 5 edifici esistenti con destinazione non agricola, l'osservazione ritiene incongruente l'attuale destinazione di PRG e richiede di assegnare a queste una destinazione più congrua e rispettosa della situazione attuale, quale la zona B6 – *zona residenziale estensiva*, o altre similari per consentire ai residenti di potere effettuare eventuali modeste modifiche e piccole sistemazioni ed adattamenti dei manufatti e delle superfici attuali che la specifica e restrittiva destinazione attuale non ammette.

CONTRODEDUZIONI

Quanto richiesto nell'osservazione e cioè la modifica della destinazione urbanistica di alcune aree da zona agricola a zona edificabile, non è coerente con gli obiettivi della Variante normativa 2026, che si è limitata alla modifica di alcune disposizioni normative contenute nelle norme tecniche di attuazione del PRG e pertanto risulta non pertinente.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

OSSERVAZIONE N°

2

protocollo n. 293662 di data 27/07/2026

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Punto 1. Con riferimento all'art. 87 – *Intervento di recupero sottotetti* delle norme tecniche di attuazione del PRG l'osservazione rileva che il predetto articolo disciplina solo la sopraelevazione dei sottotetti, non trattando il caso dei sottotetti che potrebbero essere recuperati anche senza sopraelevazione.

Ritiene che la criticità sia emersa a seguito del passaggio dal criterio del volume urbanistico a quello della SUN e da allora eventuali piani intermedi o soppalchi contenuti nell'ambito del volume di sottotetto preesistente vengono considerati dagli uffici comunali come nuova SUN. Pertanto la loro realizzazione necessita l'utilizzo di superficie fondiaria che spesso non è più disponibile, in quanto già utilizzata per il volume urbanistico realizzato.

A tal proposito, in vari casi edilizi, sono stati realizzati controsoffitti non accessibili, se non con scala retrattile atta solo ad ispezione, proprio perché non era disponibile la superficie fondiaria richiesta dagli uffici, anche se quella superficie era comunque contenuta nel volume edilizio preesistente ed autorizzato.

Ai sensi dell'art. 3 comma 6 d) del RUEP (Regolamento urbanistico-edilizio provinciale), ritiene che un soppalco con superficie inferiore a metà del piano sottostante non determini piano e quindi neanche SUL (Superficie utile lorda), mentre gli uffici comunali applicano un'interpretazione più restrittiva, cioè che un soppalco abitabile costituisca comunque SUN.

Richiede quindi di inserire nell'art. 87 delle norme tecniche di attuazione del PRG un nuovo comma 5 che così disponga:

“5. Nell'ambito del volume edilizio di sottotetto preesistente, la realizzazione di eventuali soppalchi abitabili ai sensi del REC non costituisce SUN.”.

Evidenzia infine l'interesse pubblico dell'osservazione con riferimento al risparmio di territorio conseguente a tale modifica.

Punto 2. Con riferimento ai riferimenti normativi che stanno alla base della redazione della variante contenuti nella Relazione, e in particolare il comma 2 dell'articolo 39 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 lettera e) “*le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento*”, l'osservazione ritiene obbligatorio conformare il comma 2.11 dell'art. 3 delle norme di attuazione del PRG che afferma, in contrasto con l'art. 3, comma 4 b) del RUEP, “2.11. Tettoie. (...), le tettoie di qualsiasi tipo costituiscono sempre superficie utile lorda.”

L'osservazione cita il RUEP quale norma di rango superiore che recita “...e tettoie, se previste dal PRG, di superficie, come risultante dalla proiezione delle falde sul piano orizzontale, inferiore a 15mq; dette costruzioni sono prive di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (SUN);”.

Evidenzia che le tettoie sono previste dal PRG, citando il comma 2.11 dell'art. 3 delle norme vigenti, che erano previste anche nelle norme di PRG precedenti all'entrata in vigore del RUEP, citando l'art. 3, comma 3.12, (accessori alla residenza) delle norme di attuazione del PRG, approvate dalla Giunta Provinciale il 19/04/2013, come pure nell'adeguamento del PRG ai sensi dell'art. 44 della LP. 15/2015, citando la determina del Dirigente servizio urbanistica dd. 23/12/2016.

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

Sottolinea la possibilità di evitare possibili ricorsi al TAR per la mancata applicazione da parte degli uffici comunali della norma del RUEP, norma peraltro ribadita (art. 120) dalla stessa LP. 15/2015.

Richiede quindi la modifica del comma 2.11 dell'art. 3 delle norme di attuazione del PRG come di seguito:

“2.11. Tettoie. (...), le tettoie di qualsiasi tipo costituiscono sempre superficie utile lorda, salvo che la loro superficie, come risultante dalla proiezione delle falde sul piano orizzontale, sia inferiore a 15mq.”.

Evidenzia infine l'interesse pubblico dell'osservazione con riferimento alla correzione di un errore del PRG, come prescritto dal RUEP, norma di rango superiore e che l'art. 3 delle norme tecniche di attuazione è oggetto di modifica con la presente variante.

CONTRODEDUZIONI

Punto 1. Il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (RUEP) all'articolo 3, comma 6, lettera d) considera come piano fuori terra di un edificio il piano emergente dalla linea di spiccato, specificando che non si considera piano il sottotetto che non determina superficie utile lorda. Sono esclusi i soppalchi con superficie utile netta inferiore alla metà del piano sottostante.

Lo stesso articolo 3, comma 6, lettera m) esclude dalla superficie utile lorda, e quindi anche dalla superficie utile netta, i soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.

Quanto richiesto nell'osservazione, si pone in contrasto con la definizione di superficie utile lorda sopra riportata poiché, ai sensi del RUEP, solo i soppalchi privi dei requisiti di abitabilità possono essere esclusi dalla superficie utile lorda. I soppalchi con superficie utile netta inferiore alla metà del piano sottostante rilevano esclusivamente nella definizione di piano dell'edificio (RUEP art. 3 c. 6 lettera d) e non in quella di superficie utile lorda (RUEP art. 3 c. 6 lettera m).

Punto 2. Il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (RUEP) all'articolo 3, comma 4, lettera b) definisce ed elenca le “costruzioni accessorie” e stabilisce che dette costruzioni “*sono prive di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (SUN)*”. Nell'elenco delle costruzioni che possono essere definite “costruzioni accessorie” vengono ricomprese anche le “*tettoie, se previste dal PRG, di superficie, come risultante dalla proiezione delle falde sul piano orizzontale, inferiore a 15,00 metri quadrati*”. La previsione del PRG è dunque condizione necessaria affinché una tettoia di superficie utile netta inferiore a 15 metri quadrati possa essere considerata “costruzione accessoria” e quindi essere priva di volume urbanistico o di superficie utile netta. In assenza di tale previsione del PRG anche le tettoie di superficie utile netta inferiore a 15 metri quadrati costituiscono volume urbanistico o superficie utile netta.

Le norme di attuazione del PRG vigente all'art. 3, comma 2 affronta il tema delle costruzioni accessorie e delle tettoie.

Il comma 2.8 definisce gli “spazi, locali e manufatti” equiparati alle costruzioni accessorie. Dispone quindi che “Gli “*spazi comuni per il deposito biciclette*” e gli “*spazi per la raccolta dei rifiuti*” localizzati all'esterno degli edifici e realizzati nel rispetto delle previsioni tipologiche e dimensionali prescritte dal Regolamento edilizio comunale, nonché tutte le coperture obbligatorie in base a specifiche norme di settore di superficie coperta inferiore a m² 15,00 sono equiparati alle “costruzioni accessorie” del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.”.

Il comma 2.9 definisce le “*Strutture per manifestazioni temporanee, attrezzature ed elementi di arredo pertinenziali ad attività di somministrazione*” disponendo che queste “*non rilevano ai fini del conteggio degli indici urbanistico-edilizi se conformi alle previsioni del REC.*”.

La previsione del PRG necessaria affinché le tettoie possano essere considerate costruzioni accessorie ai sensi del citato comma 4, lettera b) del RUEP, si limita quindi alle costruzioni disciplinate all'art. 3 commi 2.8 e 2.9 delle norme tecniche di attuazione.

Il successivo comma 2.11 dell'art. 3 delle norme tecniche di attuazione disciplina quindi le “Tettoie” stabilendo che “*Fatta eccezione per le strutture disciplinate dai commi 2.8, 2.9 (...) del presente*

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

articolo, le tettoie di qualsiasi tipo costituiscono sempre superficie utile lorda.” in quanto non previste dal PRG e non potendo quindi essere considerate costruzioni accessorie.

Questa impostazione del PRG è stata approvata dalla Giunta provinciale nell'ambito della Variante di adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale, approvata con modifiche con deliberazione della Giunta provinciale n. 1503 del 4 ottobre 2019.

Il tema della possibilità di costruire tettoie posto dall'osservazione è certamente rilevante e attuale, considerato il ruolo che queste strutture rivestono nel contrasto ai cambiamenti climatici, sia per la protezione dai fenomeni atmosferici estremi, sia per l'ombreggiamento indispensabile per la riduzione delle isole di calore, sia infine per produzione di energie alternative.

Considerati però gli impatti urbanistici, ambientali e paesaggistici che tali strutture potrebbero avere sugli ambienti urbani e rurali, un eventuale ripensamento nella direzione di ammettere, condizionatamente, la costruzione di tali strutture, potrà essere avviato solo previa la realizzazione di analisi e approfondimenti adeguati, non compatibili però con la fase e i tempi della presente Variante normativa 2026.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.

Vedi anche l'osservazione n. 3

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

OSSERVAZIONE N°

3

protocollo n. 295927 di data 29/07/2026

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Punto 1. Con riferimento ai riferimenti normativi che stanno alla base della redazione della variante contenuti nella Relazione, e in particolare il comma 2 dell'articolo 39 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 lettera e) "*le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento*", l'osservazione ritiene necessario modificare il comma 2.11 dell'art. 3 delle norme di attuazione del PRG non conforme all'art. 3, comma 4 b) del RUEP.

La norma vigente stabilisce che "le tettoie di qualsiasi tipo costituiscono sempre superficie utile lorda."

Tale previsione è in contrasto con il RUEP, fonte normativa di livello superiore, che prevale sugli strumenti urbanistici comunali il quale stabilisce che non costituiscono volume urbanistico né superficie utile netta le tettoie previste dal PRG aventi superficie, determinata mediante la proiezione orizzontale delle falde, inferiore a 15 mq.

Evidenzia che il presupposto richiesto dal RUEP risulta pienamente soddisfatto, poiché le tettoie sono già contemplate dal PRG vigente e lo erano anche nelle precedenti versioni dello strumento urbanistico comunale, citando l'art. 3, comma 3.12, delle Norme di attuazione approvate con deliberazione della Giunta provinciale del 19 aprile 2013, e sono state successivamente confermate nell'adeguamento del PRG disposto ai sensi dell'art. 44 della L.P. 15/2015 con determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica del 23 dicembre 2016.

Sottolinea che l'accoglimento dell'osservazione consentirebbe di eliminare una difformità tra normativa comunale e disciplina provinciale, evitando possibili contenziosi derivanti dall'applicazione di una disposizione locale incompatibile con il RUEP, la cui prevalenza è espressamente sancita dall'art. 120 della L.P. 15/2015.

Propone quindi la modifica del comma 2.11 dell'art. 3 delle norme di attuazione del PRG come di seguito:

"2.11. Tettoie. (...) le tettoie di qualsiasi tipo costituiscono sempre superficie utile lorda, ad eccezione di quelle aventi superficie, determinata dalla proiezione delle falde sul piano orizzontale, inferiore a 15 mq."

Evidenzia infine l'interesse pubblico dell'osservazione nell'allineamento delle Norme di attuazione del PRG alla normativa provinciale vigente, correggendo un'incongruenza applicativa e che l'art. 3 delle norme tecniche di attuazione è oggetto di modifica con la presente variante.

Punto 2. Con riferimento all'art. 87 – *Intervento di recupero sottotetti* delle norme tecniche di attuazione del PRG l'osservazione rileva che il predetto articolo, il cui obiettivo è quello di limitare il consumo di nuovo suolo, privilegiando il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, disciplina solo gli interventi di sopraelevazione, senza regolamentare l'ipotesi del recupero di sottotetti già esistenti che possano essere resi abitabili senza alcun incremento dell'altezza dell'edificio. Ritiene che la criticità sia emersa a seguito del passaggio dal criterio del volume urbanistico a quello della SUN e da allora eventuali piani intermedi o soppalchi ricavati all'interno del volume originario del sottotetto vengono qualificati dagli uffici comunali come nuova SUN, con la conseguenza che, per la loro

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

realizzazione, è richiesta una superficie fondiaria aggiuntiva. Tale disponibilità, nella maggior parte dei casi, risulta però già integralmente utilizzata al momento della realizzazione dell'edificio.

Questa interpretazione ha determinato, in diversi interventi edilizi, la realizzazione di controsoffitti non praticabili, accessibili unicamente mediante scala retrattile per esigenze ispettive, nonostante gli spazi fossero interamente ricompresi nel volume edilizio già autorizzato.

Evidenzia che l'art. 3, comma 6, lettera d), del RUEP consente un'interpretazione diversa, poiché stabilisce che il soppalco avente superficie inferiore alla metà del piano sottostante non costituisce un nuovo piano e, conseguentemente, non genera nuova SUL. Nella prassi amministrativa, tuttavia, prevale un orientamento più restrittivo, secondo il quale qualsiasi soppalco abitabile viene comunque considerato come SUN.

Propone quindi, al fine di eliminare definitivamente ogni incertezza interpretativa, di inserire nell'art. 87 delle norme tecniche di attuazione del PRG un nuovo comma 5 che così disponga:

"5. Nell'ambito del volume edilizio del sottotetto preesistente, la realizzazione di eventuali soppalchi abitabili conformi alle disposizioni del REC non costituisce SUN."

Evidenzia infine l'interesse pubblico dell'osservazione nella possibilità di favorire il recupero del patrimonio edilizio già esistente, evitando ulteriore consumo di territorio e valorizzando volumi già autorizzati.

CONTRODEDUZIONI

Considerata la coincidenza e la convergenza delle obiezioni e dei temi trattati nella presente osservazione, si ripropongono qui le medesime controdeduzioni riportate per l'osservazione n. 2

Punto 1. Il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (RUEP) all'articolo 3, comma 4, lettera b) definisce ed elenca le "costruzioni accessorie" e stabilisce che dette costruzioni *"sono prive di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (SUN)"*. Nell'elenco delle costruzioni che possono essere definite "costruzioni accessorie" vengono ricomprese anche le *"tettoie, se previste dal PRG, di superficie, come risultante dalla proiezione delle falde sul piano orizzontale, inferiore a 15,00 metri quadrati"*. La previsione del PRG è dunque condizione necessaria affinché una tettoia di superficie utile netta inferiore a 15 metri quadrati possa essere considerata "costruzione accessoria" e quindi essere priva di volume urbanistico o di superficie utile netta. In assenza di tale previsione del PRG anche le tettoie di superficie utile netta inferiore a 15 metri quadrati costituiscono volume urbanistico o superficie utile netta.

Le norme di attuazione del PRG vigente all'art. 3, comma 2 affronta il tema delle costruzioni accessorie e delle tettoie.

Il comma 2.8 definisce gli "spazi, locali e manufatti" equiparati alle costruzioni accessorie. Dispone quindi che *"Gli "spazi comuni per il deposito biciclette" e gli "spazi per la raccolta dei rifiuti" localizzati all'esterno degli edifici e realizzati nel rispetto delle previsioni tipologiche e dimensionali prescritte dal Regolamento edilizio comunale, nonché tutte le coperture obbligatorie in base a specifiche norme di settore di superficie coperta inferiore a m² 15,00 sono equiparati alle "costruzioni accessorie" del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale."*

Il comma 2.9 definisce le *"Strutture per manifestazioni temporanee, attrezzature ed elementi di arredo pertinenziali ad attività di somministrazione"* disponendo che queste *"non rilevano ai fini del conteggio degli indici urbanistico-edilizi se conformi alle previsioni del REC."*

La previsione del PRG necessaria affinché le tettoie possano essere considerate costruzioni accessorie ai sensi del citato comma 4, lettera b) del RUEP, si limita quindi alle costruzioni disciplinate all'art. 3 commi 2.8 e 2.9 delle norme tecniche di attuazione.

Il successivo comma 2.11 dell'art. 3 delle norme tecniche di attuazione disciplina quindi le "Tettoie" stabilendo che *"Fatta eccezione per le strutture disciplinate dai commi 2.8, 2.9 (...) del presente articolo, le tettoie di qualsiasi tipo costituiscono sempre superficie utile lorda."* in quanto non previste dal PRG e non potendo quindi essere considerate costruzioni accessorie.

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

Questa impostazione del PRG è stata approvata dalla Giunta provinciale nell'ambito della Variante di adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale, approvata con modifiche con deliberazione della Giunta provinciale n. 1503 del 4 ottobre 2019.

Il tema della possibilità di costruire tettoie posto dall'osservazione è certamente rilevante e attuale, considerato il ruolo che queste strutture rivestono nel contrasto ai cambiamenti climatici, sia per la protezione dai fenomeni atmosferici estremi, sia per l'ombreggiamento indispensabile per la riduzione delle isole di calore, sia infine per produzione di energie alternative.

Considerati però gli impatti urbanistici, ambientali e paesaggistici che tali strutture potrebbero avere sugli ambienti urbani e rurali, un eventuale ripensamento nella direzione di ammettere, condizionatamente, la costruzione di tali strutture, potrà essere avviato solo previa la realizzazione di analisi e approfondimenti adeguati, non compatibili però con la fase e i tempi della presente Variante normativa 2026.

Punto 2. Il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (RUEP) all'articolo 3, comma 6, lettera d) considera come piano fuori terra di un edificio il piano emergente dalla linea di spiccatto, specificando che non si considera piano il sottotetto che non determina superficie utile lorda. Sono esclusi i soppalchi con superficie utile netta inferiore alla metà del piano sottostante.

Lo stesso articolo 3, comma 6, lettera m) esclude dalla superficie utile lorda, e quindi anche dalla superficie utile netta, i soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.

Quanto richiesto nell'osservazione, si pone in contrasto con la definizione di superficie utile lorda sopra riportata poiché, ai sensi del RUEP, solo i soppalchi privi dei requisiti di abitabilità possono essere esclusi dalla superficie utile lorda. I soppalchi con superficie utile netta inferiore alla metà del piano sottostante rilevano esclusivamente nella definizione di piano dell'edificio (RUEP art. 3 c. 6 lettera d) e non in quella di superficie utile lorda (RUEP art. 3 c. 6 lettera m).

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.

Vedi anche l'osservazione n. 2

PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Articolo 39, comma 2 della l.p. 04,08,2015, n. 15

Prat. 3226 – parere n. 22/2026
protocollo n. 256484 di data 15/09/2022

Premessa

In data 29 giugno 2026 (prot. n. 532557) il Comune di Trento ha trasmesso la documentazione relativa alla variante, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.107 dd. 26 giugno 2026.

In data 3 luglio 2026 (prot. n. 545982) il procedimento è stato sospeso chiedendo integrazioni.

In data 7 luglio 2026 (prot. n. 555525) il Comune ha trasmesso quanto richiesto ed il procedimento ha ripreso avvio.

In data 17 luglio 2026 (prot. 584103) il procedimento è stato sospeso chiedendo integrazioni a fini istruttorie ed il Comune ha fornito quanto richiesto in data 21 luglio 2026 (prot. 592792) e 24 luglio 2026 (prot. 601502).

La conferenza di Servizi per la verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità è stata convocata per il giorno 30 luglio 2026.

La conferenza di Servizi per la valutazione della variante non sostanziale è stata convocata per il giorno 3 agosto 2026.

Si riportano di seguito i relativi pareri e verbali.

Elementi della variante

La variante è accompagnata dalla relazione illustrativa e dalle norme di attuazione nelle versione di raffronto (relativa agli articoli modificati) e di progetto (testo complessivo, denominato “coordinato”).

L'integrazione di data 21 luglio 2026 (prot. 592792) ha fornito un elaborato teso ad individuare alcune zone interessate dalle modifiche che la variante propone ai fini della localizzazione di impianti di distribuzione di carburanti, in esito all'applicazione di criteri che essa introduce.

Obiettivi e contenuto della variante

La relazione illustrativa descrive in premessa gli obiettivi della variante 2024 qualificata come variante urgente e non sostanziale ai sensi dell'art. 39 della l.p. 15/2015, riassumibili in:

- a) modifiche in caso di “motivata urgenza” (art. 39, comma 2 lett. a)): conseguenti alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 1451/2026 inerenti la localizzazione degli impianti di distribuzione del carburante ed una specifica previsione
- b) modifiche “*imposte da obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento*” (art. 39, comma 2 lett. e)):
 - 1) disciplina delle distanze, a seguito delle modifiche apportate alla l.p. 15/2015 dalla l.p. 3/2025

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

- 2) recupero dei sottotetti, con riferimento al termine stabilito dagli artt. 110 bis e 1228 novies della l.p. 15/2015
- 3) modifiche relative al superamento della disposizione transitoria dell'art. 122 comma 8 bis della l.p. 15/2015 per la disciplina del patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura e nelle zone a verde privato.

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Per ciascuna modifica proposta, si chiede di esplicitare le motivazioni circa l'esistenza delle condizioni previste dal comma 2 dell'art. 39 della l.p. 15/2015, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo.	Quanto richiesto viene trattato sia all'interno della Relazione, integrata in adozione definitiva, sia all'interno del testo della deliberazione di adozione definitiva della variante, come indicato dal comma 4 dell'art. 39 della l.p. 15/2015.

Valutazione ambientale strategica

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Posto che, in data 07 marzo 2010 è entrato in vigore il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, secondo il testo contenuto nel d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m., il Comune in fase di adozione preliminare avrebbe dovuto condurre la verifica di assoggettabilità, che comporta la redazione di un apposito documento al fine di decidere se il piano vada o meno sottoposto a valutazione strategica. Avrebbe dovuto inoltre integrare le valutazioni ai sensi dell'art. 20 della l.p. 15/2015. Le verifiche e valutazioni necessarie non sono presenti.	Si provvede a redigere il documento "Verifica di assoggettabilità" che riporta le verifiche e le valutazioni necessarie e che esplicita le motivazioni richieste. Per il dettaglio di quanto sopra si rinvia al testo del documento.
Risultano assenti motivazioni a supporto della non applicazione dell'autovalutazione che avrebbero dovuto essere esplicitate nel provvedimento di adozione e nella relazione del piano e messe a disposizione del pubblico da parte del soggetto competente, nell'ambito del deposito del piano stesso, secondo le procedure stabilite.	
Risulta pertanto assente un contenuto proprio della variante, che va integrato.	

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente Settore qualità ambientale in data 29 luglio 2026 (prot. n. 612890) ha reso il seguente parere:

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
"Dall'analisi della documentazione tecnica della Variante Normativa 2026, si evince che le modifiche introdotte perseguono obiettivi di sostenibilità territoriale, contenimento del consumo di suolo e mitigazione degli impatti ambientali. Non si ravvisano norme peggiorative per le matrici ambientali di	Nessuna precisazione o controdeduzione.

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

competenza dell'Agenzia. Viste le premesse di cui sopra, accertato che gli eventuali impatti puntuali delle nuove opere ammesse (es. ricostruzioni nel verde privato, nuove attività in aree produttive, ecc..) continuano ad essere presidiati dagli strumenti normativi sovraordinati e dalle autorizzazioni ambientali di settore, si esprime parere favorevole all'adozione preliminare della Variante "normativa 2026" al Piano Regolatore Generale del Comune di Trento".	
--	--

Premesso quanto sopra, a introduzione della Conferenza di servizi, convocata ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 3, comma 3, e all'articolo 16 della l.p. 30 novembre 1992, n. 23, si verificano i presenti e gli assenti.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 e s.m. è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020, come aggiornata da ultimo con deliberazione della Giunta provinciale n. 1361 del 12 settembre 2025. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Carta di sintesi della pericolosità è stata effettuata dai Servizi competenti all'interno della Conferenza di Servizi svoltasi in data 30 luglio 2026, di cui si riporta di seguito il verbale.

“La Conferenza richiama le seguenti precisazioni:

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
- le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" - "IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP";	La rappresentazione dei corsi d'acqua richiesta è già presente nella cartografia del PRG vigente ed è rappresentata nella Tavola "Aree archeologiche, rete idrografica, aree di tutela ambientale".
- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m., "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;	Quanto richiesto è già contenuto nelle Norme di attuazione del Prg vigente e più precisamente nei seguenti articoli: Art. 76 ter - <i>APF: Aree di protezione fluviale – comma 2</i> Art. 76 quater - <i>Ambiti fluviali di interesse ecologico</i> Art. 76 quinquies – <i>Demanio idrico</i> Art. 76 septies – <i>Rete idrografica</i> Art. 83 - <i>Fasce di rispetto</i> – comma 9. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua Art. 84 - <i>Tutela idrogeologica del territorio</i>

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

- gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette"; - gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche; - gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette".	
Le norme di attuazione della varianti al PRG in esame vanno aggiornate rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015.	

La Conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dall'Amministrazione comunale nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto alla CSP, esprime il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'Amministrazione.

La presente variante, oltre a modifiche di tipo normativo di taglio generale, introduce puntuali innovazioni - in ragione di una Sentenza del Consiglio di Stato n. 1451/2026 - inerenti la localizzazione degli impianti di distribuzione del carburante. Vengono modificati gli artt. 71 "H1 – Zone destinate a servizi privati" e 83 bis "*Impianti di distribuzione di carburanti*".

Attraverso l'integrazione cartografica fornita in data 21 luglio 2026 (prot. 592792) che porta il titolo "Variante normativa 2026", viene individuata la selezione di zone H1 passibili di localizzazione di impianti di distribuzione di carburanti ai sensi degli articoli innovati. Tali zone sono individuate attraverso lo shape denominato "H1_ammissibili", che viene assunto come riferimento per la valutazione (in tabella rif. voce ocg_fid).

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Per il Servizio Foreste, non presente in Conferenza, si fa riferimento al parere di data 29 luglio 2026 prot. n.614570, nel quale sono state espresse le seguenti considerazioni: <i>"Per quanto riguarda la variante al PRG di Terragnolo (convocazione della conferenza di servizi del 6 agosto 2026, pervenuta con nota prot. n. 507925 del 18 giugno 2026) e la variante normativa 2026 del PRG di Trento (convocazione della conferenza di servizi del 3 agosto 2026, pervenuta con nota prot. n. 599451 del 23 luglio 2026), si comunica che le varianti non ricadono in ambiti classificati P4 per penalità da incendio boschivo, né coinvolgono altri aspetti di competenza".</i>	Nessuna precisazione o controdeduzione.

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

Il Servizio Prevenzione Rischi e CUE non rileva criticità per gli aspetti di competenza e si esprime positivamente in merito alla variante al Piano regolatore generale in questione.	Nessuna precisazione o controdeduzione.
Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani rileva che, numerose varianti, ricadono in aree critiche per fenomeni alluvionali, individuate a diverse penalità dalla CSP. Tuttavia ritiene che, la variante normativa introdotta per le aree 'H1', non comporti un aumento dell'esposizione alla pericolosità (in termini di carico antropico e beni materiali) superiore allo stato vigente, considerate le possibilità di intervento/utilizzo di dette aree già attualmente consentite dalla Norma di Piano. Pertanto, ritiene di demandare ad un'eventuale fase di progetto lo studio di compatibilità per interventi ricadenti in aree a penalità della CSP in corrispondenza delle varianti proposte, secondo le disposizioni normative espresse dall'Allegato C della D.d.G.P. 1361 di data 12 settembre 2025. Evidenzia anche che le varianti intercettano spesso la rete idrografica per la quale vige l'obbligo di salvaguardia e di mantenimento della continuità idraulica, oltre a quanto espresso dall'art. 29 delle N.d.A. del PGUAP. Infine, sottolinea l'inderogabilità della fascia di rispetto idraulico pari a 10 m, prevista dalla L.P. 18/76 e s.m., per nuove edificazioni (compresi sporti, aggetti, interrati ed ampliamenti). Il parere 'POSITIVO' espresso nella tabella¹ che segue è strettamente correlato alla presente premessa.	Si prende atto del parere positivo circa l'aumento del dell'esposizione alla pericolosità (in termini di carico antropico e beni materiali) superiore allo stato vigente delle aree "H1", oggetto della variante. Il documento "Verifica di assoggettabilità", integrato nella documentazione della variante in adozione definitiva, ha comunque approfondito le aree segnalate. Si evidenzia inoltre che il nuovo comma 1 bis dell'art. 83 bis - <i>Impianti di distribuzione di carburante</i> condiziona la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti al "<u>rispetto della normativa statale e provinciale vigente in materia di viabilità, di impianti per la distribuzione di carburanti, delle disposizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, per la tutela dei beni storici e artistici, nonché delle norme provinciali in materia di invariati del PUP e di tutela e sicurezza del territorio</u>". La prescrizione del Servizio Bacini montani è quindi prevista all'interno dell'obbligo del rispetto delle norme provinciali in materia di tutela e sicurezza del territorio. Per quanto riguarda l'obbligo di salvaguardia e di mantenimento della continuità idraulica inoltre si fa rinvio all'Art. 76 septies – <i>Rete idrografica</i> delle norme di attuazione del PRG che già prevede, per gli interventi che interessano la rete idrografica, il rispetto delle norme citate. Per l'inderogabilità della fascia di rispetto idraulica, si fa rinvio all'Art. 83 - Fasce di rispetto – comma 9. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua già contenuta nelle Norme tecniche di attuazione del PRG. La prescrizione riguardante l'area 7330 contenuta nella tabella 1 è stata inserita nel documento "Verifica di assoggettabilità".
Il Servizio Geologico precisa che non vi sono interferenze tra le aree proposte (destinate a nuovi distributori di carburante) con la Carta delle Risorse Idriche del PUP.	Nessuna precisazione o controdeduzione.

Tabella 1

¹ Vedi tabella 1

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

area num.	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
4818	POSITIVO
5006	POSITIVO
5205	POSITIVO
5490	POSITIVO
6048	POSITIVO
6746	POSITIVO
6840	POSITIVO
6943	POSITIVO
7022	POSITIVO
7035	POSITIVO
7172	POSITIVO
7330	Il Servizio Geologico rileva che l'area ricade, per una limitata porzione verso monte, in Penalità P3 per crolli rocciosi. Considerando le destinazioni vigenti e di progetto equiparabili sotto l'aspetto dell'esposizione al pericolo, rimanda alla fase di progetto l'analisi della criticità sopra evidenziata, ai sensi dell'art. 18 della N.d.A. della CSP.
7447	POSITIVO
7675	POSITIVO
8038	POSITIVO
8161	POSITIVO
8409	POSITIVO
8577	POSITIVO
8953	POSITIVO
9848	POSITIVO
9888	POSITIVO

Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP. Si riportano di seguito, suddivise per ambiti tematici, le osservazioni riportate dai vari Servizi provinciali in merito alle relazioni tra i contenuti della variante in esame e gli elementi caratterizzanti l'inquadramento strutturale del nuovo piano urbanistico provinciale.

Beni culturali

L'Umst – Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali in data 4 agosto 2026 (prot. n. 628070) ha reso il seguente parere:

“per quanto di competenza in merito agli aspetti derivanti dal dettato del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) si evidenzia quanto segue.

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
<i>Per gli aspetti relativi ai beni architettonici</i> La presente variante non interessa aspetti di competenza relativi alla tutela dei beni architettonici, derivanti dal dettato del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).	Nessuna precisazione o controdeduzione.
<i>Per gli aspetti relativi ai beni archeologici</i> Si esprime parere positivo alla variante in oggetto. Rimane a disposizione la dott.ssa Elena Silvestri (tel. 0461/492184; cell. 3351408325; e-mail elena.silvestri@provincia.tn.it), funzionaria	Nessuna precisazione o controdeduzione.

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

archeologa dell'Ufficio beni archeologici”.	
---	--

Viabilità

L'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche - Servizio Opere Stradali e Ferroviarie in data 3 agosto 2026 (prot. n. 626423) ha reso il parere che segue:

“si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla pratica richiamata in oggetto, subordinato alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
1) Nella tavola grafica presentata a supporto della documentazione allegata, nella quale viene riportata la viabilità principale, si segnala la carenza di alcune importanti arterie di competenza Provinciale che caratterizzano il comune di Trento, nonché l'incompletezza di altre;	Lo schema viene modificato rappresentando i tratti di viabilità principale indicati nel Sistema infrastrutturale del PUP. Conseguentemente il titolo dello schema viene modificato in <i>“Individuazione della viabilità principale del PUP (art. 83 bis)”</i> e tale modifica viene riportata anche all'art. 83 bis comma 1 ter.
2) in riferimento alle modifiche dell'articolo 83bis- Impianti di distribuzione di carburante, considerato il nuovo comma 1 ter. il quale prevede che “gli impianti devono essere prospicienti la viabilità principale del PRG come individuata nello schema grafico denominato (Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica), che costituisce parte integrante delle presenti norme” e al nuovo comma 3 il quale prevede che “Nelle aree individuate ai sensi del presente articolo è ammessa la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e di stazioni di servizio anche all'interno delle fasce di rispetto stradale”, si prescrive che tale ultima previsione sia integrata dalla seguente dicitura: “.... all'interno delle fasce di rispetto stradale, fatto salvo quanto previsto all'art.6 c.7 e all'art.8 della delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 03 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013”	L'art. 83 bis viene integrato inserendo nel comma 3, dopo le parole “anche all'interno delle fasce di rispetto stradale”, le parole “, fatto salvo quanto previsto dalle norme provinciali in materia di dimensioni delle strade, distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto.”.
3) Riguardo alla previsione di zone da destinare a impianti di distribuzione di carburante, lungo le strade principali (statali e provinciali), si rammenta che l'esecuzione di tali infrastrutture di servizio è soggetta all'applicazione di quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento, nonché dai criteri contenuti nella delibera della giunta provinciale n. 2115 del 24 agosto 2001, oltre che dalla cogente normativa per le sedi viarie caratterizzate da doppia carreggiata, con riferimento alle caratteristiche delle corsie di accelerazione e decelerazione, e in ogni caso alla salvaguardia della sicurezza e fluidità della circolazione stradale;	Si evidenzia che l'art. 83 bis comma 1 bis dispone che “I nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati (...) <u>nel rispetto della normativa statale e provinciale vigente in materia di impianti per la distribuzione di carburanti, delle disposizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale (...)</u> ”, comprendendo in tal modo anche le disposizioni richiamate. Per maggiore chiarezza il comma 1 bis viene integrato inserendo anche la necessità del rispetto delle norme statali e provinciali riguardanti la viabilità.
4) Al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del	Quanto evidenziato si riferisce a normative, quali il Codice della Strada e il relativo Regolamento di

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

patrimonio stradale è opportuno che le norme di attuazione del P.R.G. siano integrate con una previsione del seguente tenore: “L’eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 - articoli 16, 17, 18, 19, 29, 31) per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - articolo 26).”;	esecuzione, in vigore e che devono essere sempre rispettate. L’inserimento nelle norme tecniche di attuazione dell’obbligo del rispetto di disposizioni normative già cogenti appare in contrasto col principio di semplificazione e non duplicazione delle norme, considerata la prevalenza della disciplina citata sulle norme tecniche di attuazione del PRG. Non si ritiene pertanto necessaria l’integrazione richiesta.
5) in merito ad ogni tipo d’intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013.	Si evidenzia che la raccomandazione fa riferimento a una norma provinciale cogente e che quanto richiesto comporterebbe la modifica dell’art. 83 – Fasce di rispetto delle norme tecniche di attuazione del PRG, articolo non oggetto di modifica con questa variante. L’adeguamento delle norme segnalato viene rinviato ad una prossima variante al PRG.
Dovrà altresì essere evidenziato graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l’ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi delle sopraccitate delibere. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all’interno dei centri abitati;	Si segnala che la cartografia del PRG evidenzia tutte le fasce di rispetto stradale superiori ai 5 m sia all’interno che all’esterno dei centri abitati. L’adeguamento segnalato viene rinviato ad una prossima variante al PRG.
6) indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali e/o opere che interferiscono con la fascia di rispetto delle arterie viarie sopra citate, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti”.	L’art. 83 bis viene integrato inserendo nel comma 3, dopo le parole “anche all’interno delle fasce di rispetto stradale”, le parole “, fatto salvo quanto previsto dalle norme provinciali in materia di dimensioni delle strade, distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto.”.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

1 - Localizzazione e criteri per impianti di distribuzione di carburanti – modifiche conseguenti alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 1451/2026 inerenti la localizzazione degli impianti di distribuzione del carburante ed una specifica previsione

Procedimento di variante

In merito al procedimento di variante prescelto dal Comune di Trento, sono necessari alcuni chiarimenti.

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
--------	--------------------------------

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

- Si chiede di esplicitare in relazione la motivazione dell'urgenza che ha determinato la riconduzione delle modifiche all'art. 39, comma 2 lett. a).	Quanto richiesto viene trattato all'interno della Relazione, integrata in adozione definitiva.
- Si esprimono perplessità rispetto alla riconduzione al profilo normativo prescelto della specifica scelta relativa al bene individuato dalla p. ed. 791/1 in C.C. Gardolo, posto che dalla lettura della sentenza non si individuano specifiche indicazioni di modifica relative al bene.	Quanto richiesto viene trattato all'interno della Relazione, integrata in adozione definitiva.

Scelta pianificatoria e documentazione integrata

In merito alla scelta pianificatoria assunta, il Comune ha scelto di intervenire seguendo quanto la Sentenza richiede e cioè modificando gli artt. 71 ed 83 bis del PRG.

Attraverso la modifica dell'art. 71 "H1 – Zone destinate a servizi privati" introduce al comma 1 gli *"impianti di distribuzione di carburanti con i relativi servizi"* ed all'art. 83 bis *"Impianti di distribuzione di carburanti"*.

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Al riguardo si raccomanda di coordinare i contenuti dell'art. 71 con quelli dell'art. 70 che porta la definizione delle "Aree per il verde e i servizi privati".	Quanto raccomandato potrebbe generare confusione in chi legge l'articolo, che potrebbe essere interpretato come la possibilità di insediare distributori di carburante sia nelle zone H1, sia nelle zone H2. Considerato il carattere descrittivo generico dell'art. 70 – <i>Definizione</i> , privo quindi di disposizioni operative e cogenti, si accoglie comunque la raccomandazione abrogando l'intero art. 70 e risolvendo in tal modo la possibile ambiguità con i successivi articoli 71 e 72. La disposizione contenuta nell'art. 70 riferita alla realizzazione nelle zone H1 di "impianti sportivi di carattere privato" viene trasferita al successivo art. 71 che viene modificato come segue: Nel comma 1 dopo il testo "di impianti sportivi" è inserito il nuovo testo "di carattere privato".

Attraverso l'integrazione cartografica fornita in data 21 luglio 2026 (prot. 592792) – che porta il titolo *"Variante normativa 2026"* - viene individuata la selezione di zone H1 passibili di localizzazione di impianti di distribuzione di carburanti, in esito all'applicazione di criteri che la variante introduce.

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Se ne propone l'introduzione in coda alle norme di attuazione, eventualmente in sostituzione della scheda adottata, suggerendo inoltre l'introduzione di un titolo.	La rappresentazione di specifiche zone del PRG, come quelle inviata alla P.A.T. come materiale integrativo a fini istruttori, appare fuorviante in quanto quelle aree sono state identificate applicando solo in parte i criteri individuati dal Comune, non tenendo conto di tutti i vincoli previsti dalle normative di settore in materia di distributori di carburanti, di viabilità e di sicurezza stradale, che potrebbero limitare ulteriormente la possibilità di insediamento di

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

	nuovi distributori, rendendo incongruo quanto riportato nelle schede.
Si segnala una possibile non coerenza tra la rappresentazione dei Criteri e la relazione illustrativa. Quest'ultima, richiamando la sentenza, riferisce che <i>"i nuovi impianti devono essere localizzati in aree non comprese nelle zone territoriali omogenee A"</i> individuate dal PRG all'art. 3, comma 6.1; l'elaborato fornito pare rappresentare solo una selezione di zone A (presenti le Ais, assenti le Acc e le Aie). Si suggerisce di verificare la rappresentazione.	La rappresentazione a cui ci si riferisce è costituita da una cartografia inviata alla P.A.T. come materiale integrativo a fini istruttori e non adottato dal Consiglio comunale. Lo schema "Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica (art. 83 bis)" adottato dal Consiglio comunale è quello inserito in calce alle norme tecniche di attuazione, che identifica esclusivamente la Viabilità principale e i Siti di valore. L'esclusione delle zone territoriali omogenee A è stabilita dal d.lgs. 11 febbraio 1998, n. 32 ed è stata ripresa anche dalla sentenza del Consiglio di Stato e riportata anche tra i criteri per la localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione di carburanti indicati all'art. 83 bis delle NdA. Al fine di rendere più chiaro quali zone del PRG corrispondono alle zone territoriali omogenee A, con la presente variante, l'art. 3 comma 6 delle norme tecniche di attuazione è stato integrato specificando che l'equiparazione ha valore anche per la localizzazione dei distributori di carburante. La localizzazione delle zone A pertanto può avvenire tramite la semplice consultazione del PRG.

Criteri

In merito ai Criteri assunti, di taglio escludente, si osserva quanto segue.

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
- L'esclusione delle zone A è implicita, sia in applicazione del d.lgs. 32/1998 sia perché le zone H sono esterne alle zone A.	Si sottolinea che i criteri contenuti nell'art. 83 bis hanno carattere di generalità. Per chiarezza nei confronti di chi consulta l'articolo e per completezza nell'elencazione dei criteri si è ritenuto riprendere anche questo criterio anche se, come sottolineato, è già contenuto nella normativa nazionale.
- A motivare l'esclusione delle aree di tutela ambientale del PUP viene ripresa la definizione di cui all'art. 11 del PUP senza declinare le specifiche motivazioni a supporto della scelta del Comune. Essa infatti assume carattere specifico, da descrivere e motivare, in considerazione del fatto che il PUP attraverso le aree di tutela ambientale non preclude possibilità di intervento.	Si accoglie quanto proposto integrando la Relazione con le motivazioni e le considerazioni richieste.
- L'introduzione della mappa dei Siti di valore, tutela ed attenzione paesaggistica riprende la configurazione dei Siti proposta da un altro procedimento di variante (la "variante tecnica, pratica 3125) adottata in via preliminare; non è pertanto parte del piano in vigore. Per divenire parte di un ulteriore e diverso procedimento di variante rispetto a quello che lo ha adottato in via preliminare,	L'identificazione dei Siti di valore, tutela ed attenzione paesaggistica è frutto del lavoro di redazione della Carta del paesaggio del Comune di Trento, documento non ancora oggetto di approvazione. Il tematismo è stato adottato preliminarmente nell'ambito del procedimento denominato "Variante tecnica 2023-2024". Il parere della Conferenza di pianificazione relativa a

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

necessita di essere qualificato nei termini di legge e sostenuto con l'apparato motivazionale, descrittivo e conoscitivo necessario per illustrare la natura delle aree che divengono escludenti l'applicazione della disciplina ammessa. In assenza di elementi non è possibile produrre la valutazione di competenza per gli aspetti paesaggistici.	quest'ultimo procedimento ha messo in discussione questa parte della variante, proponendone lo stralcio o in alternativa la trasformazione in vincolo paesaggistico. Il mantenimento di tale tematismo sarà oggetto delle valutazioni che il Comune di Trento esprimerà all'interno del procedimento di adozione definitiva della Variante tecnica 2023-2024. Riguardo all'osservazione qui espressa, il Comune di Trento ha effettuato un approfondimento di tipo cartografico finalizzato a verificare gli effetti dell'individuazione di tale criterio di esclusione. Si è potuto verificare che le uniche H1 che ricadono nei perimetri dei siti di valore e sono fronstanti alla viabilità principale, sono due aree poste all'imbocco della galleria Laste a Cognola. Queste aree non presentano in realtà caratteristiche di particolare pregio paesaggistico e non hanno comunque le caratteristiche geometriche e stradali idonee alla localizzazione di nuovi distributori (es. profondità, distanza dai imbocco gallerie, fronte di 60 m) fissate dalla DGP n. 2115 del 24-08-2001. In esito a tale verifica il criterio paesaggistico dei siti di valore viene stralciato dall'art. 83 bis comma 1 ter, e dallo schema <i>"Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica (art. 83 bis)"</i> adottato dalla variante in oggetto. Conseguentemente il titolo dello schema viene modificato in <i>"Individuazione della viabilità principale del PUP (art. 83 bis)"</i>.
In merito al Criterio di ammissione riferito alla viabilità principale, l'integrazione fornita a seguito dell'adozione preliminare individua le zone H1 ritenute <i>"prospicienti"</i>. La <i>"viabilità principale"</i> è descritta come <i>"identificata anche attraverso la denominazione toponomastica comunale (nome viabilità) e sua eventuale classificazione"</i>; non è chiaro se le arterie rappresentate siano coerenti con la viabilità individuata dal vigente PRG e con il PUP (si richiama la disciplina transitoria). La rappresentazione a scala ridotta e la presenza di alcuni tratti con situazioni di discontinuità pone dubbi riguardo alla coerenza con la viabilità definita a livello provinciale rispetto alla quale la variante deve assicurare coerenza. Si invita a chiarire ed eventualmente rivedere il contenuto proposto.	Riguardo all'osservazione qui espressa, il Comune di Trento ha effettuato un approfondimento di tipo cartografico finalizzato a verificare la viabilità principale rappresentata nello schema <i>"Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica (art. 83 bis)"</i> adottato dalla variante in oggetto e la viabilità principale del PUP e la corrispondenza delle denominazioni toponomastiche associate. Dalla verifica è emerso l'effettiva esistenza di difformità di rappresentazione tra le due viabilità. Pertanto lo schema viene modificato rappresentando i tratti di viabilità principale indicati nel Sistema infrastrutturale del PUP. Conseguentemente il titolo dello schema viene modificato in <i>"Individuazione della viabilità principale del PUP (art. 83 bis)"</i> e tale modifica viene riportata anche all'art. 83 bis comma 1 ter.

Norme di attuazione, Parametri edificatori e Apparato cartografico

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Si chiede un chiarimento in merito ai parametri edificatori di riferimento. Paiono essere quelli presenti all'art. 71 comma 1. Tuttavia non è chiaro se	La possibilità di insediare impianti di distribuzione di carburanti inserita nel comma 1, seguita poi dall'indicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

l'83bis comma 1 bis quando riferisce che gli impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati "alle medesime condizioni riportate al comma 1" intenda fare richiamo a parametri edificatori per impianti esistenti, diversi da quelli dell'art. 71. Si chiede un chiarimento in merito.	per le zone H1 crea effettivamente confusione con quanto indicato al successivo art. 83 bis. L'indice di utilizzazione fondiaria riportato nel comma 1 dell'art. 71 è quello da utilizzare per la realizzazione dei servizi privati elencati. Per gli impianti di distribuzione di carburanti i parametri da utilizzare sono quelli dell'art. 83 bis comma 1. Per fare chiarezza al riguardo il comma 1 dell'art. 71 viene modificato come segue: Le parole " , impianti di distribuzione di carburante con i relativi servizi nel rispetto dei criteri indicati al successivo art. 83 bis delle presenti norme" inserite in adozione preliminare " sono stralciate. Dopo il comma 1 è inserito il nuovo comma "1 bis . In tali zone, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni indicate al successivo art. 83 bis, possono essere realizzati impianti di distribuzione di carburante con i relativi servizi. Per la realizzazione tali impianti si applicano esclusivamente i parametri indicati al successivo art. 83 bis comma 1."
In merito ai parametri di cui all'art. 71 è inconsueta la scelta di non apporre un parametro riferito all'altezza.	L'assenza del parametro dell'altezza nell'art. 71 è legata alla natura della zona, destinata a servizi privati di vario genere. La diversità dei servizi insediabili non consente di fissare un limite di altezza univoco che consenti la realizzazione delle varie strutture destinate ai servizi privati, che richiedono diverse necessità di altezza e che potranno essere valutate solo in fase progettuale. L'indice Uf molto basso assieme ai limiti di distanza dagli edifici e dai confini sono comunque garanzia che quanto realizzato non sia impattante rispetto al contesto. Per l'altezza per i distributori di carburante si faccia riferimento alla controdeduzione successiva.
Sempre in merito ai parametri e con riferimento all'83bis comma 1 non variato, si evidenzia che è inconsueta la scelta di non apporre un parametro riferito all'altezza e che le "coperture delle pompe di distribuzione" risultano prive di indice (SUN, non si applica).	L'art. 83 bis comma 1 riporta alla lettera b) il parametro dell'altezza Hf massima pari a m 5,00. Le coperture delle pompe di distribuzione devono essere commisurate alle dimensioni delle isole di distribuzione dei carburanti come disciplinato dal Regolamento di esecuzione del capo IV "Distributori di carburante" della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 "Disciplina dell'attività commerciale" (DPP 11/09/2012, n. 18-93/Leg. Il parametro della Sun massima per tali strutture non può essere fissato a priori ma dipende dalle dimensioni stesse dell'impianto.
Si invita il Comune a considerare i possibili effetti di tali scelte, nei limiti del procedimento in essere.	A tal riguardo si richiamano le precisazioni e le controdeduzioni sopra riportate. La Relazione viene integrata con le motivazioni e le considerazioni richieste.
Il PRG vigente distingue cartograficamente le zone H1 in due fattispecie: le H1 e le H1 "i". Per queste ultime il cartiglio "i" individua le aree "con apposito perimetro sulla cartografia" definite come "prive di capacità edificatoria" dal comma 3 dell'art. 71.	La possibilità di insediare impianti di distribuzione di carburanti sulla zona H1 individuata con apposito perimetro p.ed. 791/1 inserita nel comma 3, subito dopo le parole "Tali zone sono prive di capacità edificatoria" crea effettivamente confusione con

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

L'integrazione del citato comma 3 introduce una specifica disciplina per la zona H1 "i" individuata dalla p.ed. 791/1. Si chiede se con l'inciso introdotto dalla presente variante si sia inteso riconoscere capacità edificatoria nel solo caso di realizzazione dell'impianto con relativi servizi o se la capacità edificatoria possa intendersi spendibile anche per gli ulteriori usi di cui al comma 1. Il distinguo rileva anche ai fini della scelta del procedimento (art. 39).	quanto indicato al successivo art. 83 bis. L'inedificabilità si riferisce alla realizzazione dei servizi privati ammessi dal comma 3. Nel caso di realizzazione di un distributore di carburante vengono applicati i parametri dell'art. 83 bis comma 1. Per fare chiarezza al riguardo il comma 3 dell'art. 71 viene modificato come segue: Nel comma 3 dopo il testo " Tali zone sono prive di capacità edificatoria" è inserito il nuovo testo ". Nella sola zona individuata dalla p.ed. 791/1 C.C. Gardolo, è ammessa la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburante con i relativi servizi nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni indicati al successivo art. 83 bis delle presenti norme. Per la realizzazione di tale impianto si applicano i parametri indicati al successivo art. 83 bis comma 1."
Dato il distinguo tra le zone H1 e le H1 "i", si suggerisce di precisare l'art. 71 per assicurare una migliore correlazione tra disciplina ed apparato cartografico, richiamando i cartigli. Le eventuali specificità introdotte per la p.ed. 791/1 possono essere gestite con specifico riferimento normativo.	Nel PRG vigente, non ancora adeguato alla legenda standard, la rappresentazione delle zone H1 inedificabili è costituita da una zona H1 perimetrata con una linea blu e dal cartiglio H1 puntato. Nella norma queste vengono definite come le "zone H1 individuate con apposito perimetro". Lo specifico riferimento normativo è un tematismo che deve trovare riscontro anche in cartografia. Si rimanda tale modifica ad una prossima variante al PRG.
Si richiama in sintesi quanto evidenziato in fase di valutazione della "variante tecnica" (prat. 3125) a cui si rinvia: - <i>"Ai sensi dell'art. 11 del RUEP impianti di distribuzione di carburante richiede la specifica previsione delle aree per la distribuzione del carburante e la deliberazione di giunta provinciale n.909/95 art. 6 richiede specifica previsione per la realizzazione di impianti in fascia di rispetto.</i> <i>L'apparato cartografico adottato non individua impianti di distribuzione di carburante, nemmeno quando già esistenti e ricompresi in taluni casi entro "categorie" diversamente descritte dalla relazione illustrativa (risultano ricompresi in destinazioni di zona non pertinenti, es. aree agricole di varia natura/verde di rispetto). Pertanto, oltre alla non coerenza con il RUEP che l'adeguamento alla legenda standard avrebbe dovuto gestire, risulta privo di zona urbanistica di riferimento l'art. 95 "Impianti di distribuzione di carburante" (nota: (l'art. 95 citato è l'art. 83 bis del PRG vigente).</i>	La variante in essere ha come riferimento la cartografia del PRG vigente che non è adeguata alle rappresentazioni e alle voci della Legenda standard provinciale. La voce di legenda suggerita non è presente nel PRG vigente Si rimanda tale richiamo ad una prossima variante al PRG.

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

2 - Adeguamento alla rinnovata disciplina delle distanze, a seguito delle modifiche apportate alla l.p. 15/2015 dalla l.p. 3/2025

Antecedentemente all'adozione preliminare, è entrata in vigore la l.p. 8 luglio 2025, n. 3 recante "Modificazioni della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15". Uno dei tre obiettivi della legge è il disciplinare con legge provinciale la materia delle distanze tra costruzioni e delle costruzioni dai confini, attraverso l'introduzione di nuovi articoli (60 bis, ter e quater).

Con l'art. 122 "*Disposizioni transitorie in materia di edilizia e di recupero del patrimonio esistente*" della l.p. 15/2015 comma 8 sexies viene indicato che gli articoli di nuova introduzione "*sono immediatamente applicabili dalla data di entrata in vigore di questo comma e prevalgono sulle disposizioni contenute nei regolamenti edilizi comunali e nelle norme attuative dei PRG incompatibili, che cessano di applicarsi. La disciplina in materia di distanze vigente prima dell'entrata in vigore di questo comma continua ad applicarsi ai titoli edilizi richiesti o presentati entro la data di entrata in vigore di questo comma, nonché alle varianti ai titoli edilizi già rilasciati o presentati prima di tale data*".

Con riferimento al rinnovato quadro normativo, il Comune ha scelto di aggiornare le norme di attuazione e stralciare le parti ormai disapplicate.

Art. 3 comma 4 "Distanze"

Il comma viene rivisto e riformulato.

Con il **punto 4.1** viene fatto rinvio espresso alla disciplina sovraordinata, "*salvo*" alcune specifiche disposizioni che vengono mantenute e precisate.

Il **punto 4.3** viene stralciato, facendo richiamo al parere recentemente reso dall'Ufficio Affari giuridici ed amministrativi dello scrivente Servizio (prot. 930355/2025).

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Il punto 4.4, che è stato considerato compatibile con le nuove previsioni in materia di distanze da un parere recentemente reso dall'Ufficio Affari giuridici ed amministrativi dello scrivente Servizio (prot. 884715/2025), viene rivisto confermandone le parti con cui si equipara alla distanza dai confini, la distanza di costruzioni dai limiti di destinazioni di zona. La relazione illustrativa motiva la scelta indicando che la modifica è tesa a trasporre i contenuti in "prescrizione urbanistica". Il testo risulta riformulato, ma non variato nella sostanza. Non si individua un contenuto che innovi il carattere prescrittivo, quanto piuttosto la riformulazione degli interventi di riferimento (da "costruzioni previste" alla definizione più articolata di nuova costruzione e casi di ristrutturazione). Per una più precisa definizione degli interventi ammessi, si consiglia di richiamare la ristrutturazione edilizia – anche con limiti – per gli interventi definiti "<i>ampliamento laterale e demolizione e ricostruzione su diverso sedime di edifici esistenti</i>".	La modifica normativa proposta in prima adozione non equipara la distanza di 5 m introdotta alla distanza dai confini. Essa viene intesa come un "allineamento" minimo obbligatorio e per questo è stato descritto in relazione che la modifica è tesa a trasporre i contenuti in "prescrizione urbanistica". Si coglie invece il suggerimento fornito riguardo la definizione degli interventi modificando l'art. 3 - comma 4 – punto 4.4 come segue: 4.4. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento laterale e demolizione e ricostruzione su diverso sedime e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, previsti all'esterno delle zone E, F e G, devono mantenere la distanza minima di m 5,00 dai perimetri delle zone E, F e G. Non sono ammesse distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo. La distanza minima di 5 metri dal perimetro di zona deve essere mantenuta anche nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento laterale e demolizione e ricostruzione su diverso sedime e di ristrutturazione edilizia, di edifici esistenti previsti all'esterno delle zone C del PRG fino alla data di approvazione dei relativi piani attuativi e della cessione al comune delle superfici destinate a servizi pubblici (Ss). Non sono ammesse

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

	distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo. Questo comma non si applica agli interventi di recupero dei sottotetti di edifici esistenti ammessi ai sensi dei successivi art. 37 comma 2 lettera b), art. 57 bis, art. 87.
Il punto 4.8 va rivisto posto che gli interventi che equipara alle “costruzioni accessorie” non risultano coerenti con la definizione del RUEP, art. 3 a cui va fatto riferimento.	La modifica introdotta al punto 4.8 bis riguarda un mero allineamento alla nuova locuzione “costruzioni accessorie”. La normativa provinciale precedente in materia di distanze infatti li definiva “manufatti accessori”, mentre il vigente art. 60 bis comma 7 della l.p. 15/2015 li rinomina “costruzioni accessorie”. L'intenzione della variante in oggetto non era quella di ridefinire le tipologie di costruzioni accessorie, che pertanto sono rimaste invariate rispetto al PRG vigente. Si evidenzia che le strutture e indicate al punto 4.8 bis sono le “tettoie” previste dal PRG che l'art. 3 comma 4 lettera b) del RUEP considera “costruzioni accessorie”.
Le norme di raffronto presentano alcuni incisi introdotti ricordando che il rispetto della disciplina delle distanze è “fatto salvo” (es. art. 37, 87). Richiamata la prevalenza della disciplina ed il carattere di generalità dell'art. 3 comma 4 “Distanze”, pare non necessario replicare l'informazione in specifici articoli riferiti ad alcune zone omogenee.	I commi degli articoli delle norme tecniche di attuazione che sono stati integrati col richiamo alle norme sulle distanze contengono disposizioni relative alla sopraelevazione dei sottotetti che devono tener conto dei limiti posti dalle norme del codice civile in materia di distanze dalle costruzioni. Per maggiore chiarezza si preferisce mantenere il richiamo a tali norme.

3 – Adeguamento alla rinnovata disciplina provinciale in materia di recupero dei sottotetti - artt. 110 bis e 122 comma 8 novies della l.p. 15/2015

Introduzione

L'art. 110 bis della l.p. 15/2015 disciplina le possibilità di recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici. Con il comma 1 definisce le regole per la sopraelevazione ammessa con i relativi parametri di riferimento. Con il comma 2 stabilisce che se il recupero dei sottotetti previsto dal comma 1 è in contrasto con gli indici previsti dal PRG, l'intervento può essere comunque realizzato qualora il comune non ha abbia questa possibilità con la variante al PRG. Tale variante, ai sensi dell'art.122 comma 8 novies, viene adottata ai sensi dell'art. 39 comma 2 della l.p. 15/2015 ed è funzionale ad *“escludere che il recupero dei sottotetti sia effettuabile anche in deroga agli indici previsti dal PRG medesimo”*.

Il Comune di Trento ha inteso avvalersi della possibilità di escludere recuperi in deroga agli indici del PRG vigente.

Ha motivato la scelta indicando di *“confermare la disciplina della sopraelevazione dei sottotetti degli edifici esistenti già presente nel PRG che, seppure in buona parte coerente con le nuove disposizioni provinciali, in alcuni casi e in alcune zone urbanistiche pone dei limiti di carattere urbanistico a questo tipo di intervento”* e richiamando che le scelte assunte dal PRG in vigore sono state introdotte *“per evitare che gli interventi di sopraelevazione determinino situazioni di forte impatto rispetto alle caratteristiche prevalenti dell'edificato esistente, introducendo degli elementi talvolta dirompenti nel paesaggio costruito”*.

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

Conclude pertanto riferendo che *“questa variante intende escludere che il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici sia effettuabile anche in deroga agli indici previsti dal PRG, confermando l’attuale disciplina del PRG”*.

In ragione della scelta assunta, la variante introduce il nuovo art. 86 bis.

L’articolo richiama l’esclusione delle possibilità di recupero di cui all’art. 110 bis comma 2, facendo salvo quanto già ammesso dal vigente PRG con alcuni articoli (art. 37 relativo alle zone B1, 57 bis e art. 87).

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Al riguardo si richiamano le valutazioni di seguito rese in merito all’art. 57 bis e si ricorda in particolare che le possibilità ammesse dall’art. 110 bis vanno lette – come per ogni altro articolo – in coerenza con le ulteriori disposizioni (ad esempio, le possibilità di cui all’art. 110 bis vanno intese nei limiti dell’art. 112 comma 11 della l.p. 15/2015).	L’art. 112 comma 11 della l.p. 15/2015 disciplina gli interventi sugli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall’attività agricola nelle aree destinate all’agricoltura. Tra le possibilità vi sono <u>“limitati ampliamenti per garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dai PRG”</u> . Le modifiche all’art. 57 bis riguardano l’adeguamento dei limiti che il PRG ha posto a questi ampliamenti, per renderli coerenti con quanto disposto dall’art. 77 comma 2, con riferimento esclusivamente alla definizione dell’intervento di ristrutturazione edilizia. L’adeguamento generale delle norme segnalato, che necessita di una verifica generale delle norme attuali e che dovrà necessariamente tenere conto della specificità del PRG di Trento, viene rinviato ad una prossima variante al PRG.

Aie

La relazione illustrativa, nel correlare le modifiche proposte alle NTA alla rinnovata disciplina provinciale, tratta il caso delle aree zonizzate come Aie *“Aree, edifici e complessi edilizi isolati di interesse culturale storico, artistico e documentario”*. Lo fa richiamando il distinguo tra le possibilità di recupero dei sottotetti ammesse dalla l.p. 15/2015 per edifici ricadenti negli insediamenti storici anche di carattere sparso con l’art. 105 e fuori dagli insediamenti storici con l’art. 110 bis.

Fatto tale distinguo la relazione indica che *“sembra quindi esclusa la possibilità di applicare l’art. 110 bis”* alle Aie. Al riguardo si richiama la corrispondenza tra le zone omogenee e le specifiche aree zonizzate è definita all’art. 3 delle norme di attuazione del PRG, che annoverano le Aie entro le zone A, al pari degli insediamenti storici e della città consolidata.

Pertanto, essendo le Aie parte degli insediamenti storici, l’art. 110 bis non trova applicazione e conseguentemente, non si prospetta la necessità di introdurre modifiche alla relativa disciplina attraverso la variante redatta ai sensi dell’art. 121 comma 8 novies della l.p. 15/2015.

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Non risulta pertanto chiara la motivazione per la quale viene stralciato parte del comma 1 dell’art. 87 delle NTA. Si chiede al Comune un chiarimento al riguardo, indicando che lo stralcio del testo pare non pertinente l’adeguamento; va rimosso a meno che non sia una modifica introdotta per altre ragioni, da chiarirsi.	La motivazione dello stralcio è riconducibile alla rilevata non coerenza tra la norma del PRG, art. 87 comma 1 relativa alla sopraelevazione degli edifici classificati Aie per i quali è ammesso l’intervento di ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti, e le norme provinciali che disciplinano il recupero dei sottotetti a fini abitativi per gli edifici

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

Analogo rilievo vale per il periodo introdotto al comma e dell'art. 34 (relativo alla disciplina delle Aie), anch'esso posto in evidenza con riferimento all'adeguamento.	esistenti negli insediamenti storici anche di carattere sparso (art. 105 comma 1 della l.p. 15/2015) e al di fuori degli insediamenti storici (art. 110 bis comma 1 della l.p. 15/2015). La non coerenza riguarda in particolare la disposizione dell'art. 87 delle NtA del PRG che equipara l'intervento di sopraelevazione per questo particolare tipo di Aie, agli edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici, consentendone la sopraelevazione fino a m 2,20, in contrasto con l'art. 105 della l.p. 15/2015 che la ammette "fino al raggiungimento dell'altezza minima utile e comunque entro il limite massimo di un metro". Si è ritenuto che fino all'approvazione del nuovo art. 110 bis, l'equiparazione fatta dal PRG potesse essere conservata in quanto la sopraelevazione al di fuori degli insediamenti storici era disciplinata esclusivamente dal PRG. Con l'approvazione del nuovo art. 110 bis la l.p. 15/2015 disciplina ora in maniera esaustiva le possibilità di recupero dei sottotetti degli edifici esistenti, rendendo evidente la non coerenza sopra descritta. A seguito della modifica dell'art. 87 delle NtA del PRG si è resa necessaria la modifica dell'art. 34 che ha riportato l'intervento di sopraelevazione degli edifici classificati Aie per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti, ai limiti previsti dall'art. 105 della l.p. 15/2015, non potendo applicare il comma 2 del medesimo articolo.
--	--

3 – Altre modifiche alle norme di attuazione

La relazione illustrativa si conclude con un ultimo capitolo, relativo ad altre modifiche alle norme di attuazione, che il Comune definisce *"Modifiche normative finalizzate al superamento della disposizione transitoria contenuta nell'articolo 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015 e semplificazione normativa ai sensi dell'art. 17 della L.P. 15/2015"* e che attengono la disciplina degli edifici esistenti in area agricola e precisazioni in merito alle zone a verde privato.

Procedimento di variante e Scelta pianificatoria

In merito al procedimento di variante non sostanziale prescelto dal Comune di Trento, sono necessari alcuni chiarimenti.

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Nella disciplina provinciale non vi è obbligo di adeguamento riferibile al <i>"superamento"</i> della disciplina a cui il Comune fa richiamo; nelle fattispecie di varianti di cui all'art. 39 della l.p. 15/2015 non trovano spazio modifiche correlate all'art. 122 comma 8 bis.	La Relazione viene integrata con le motivazioni e le considerazioni richieste.
Considerati gli elementi illustrativi che il Comune	

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

adduce facendo richiamo alla volontà di “<i>conformare le modalità di intervento previste dalle norme del PRG alle disposizioni provinciali vigenti</i>”, si chiede se si sia inteso precedere con modifiche qualificabili come variante derivante da obbligo di adeguamento derivante dal vigente ordinamento, rispetto al quale vengono perfezionati contenuti trattati in precedenza dalla variante con cui il Comune ha condotto l’adeguamento a legge e RUEP.	
Si chiede un chiarimento al riguardo, utile sia per il perfezionamento della relazione illustrativa, sia per l’esplicitazione delle motivazioni circa l’esistenza delle condizioni di cui al comma 2 dell’art. 39.	

Il Comune ha espresso le motivazioni che sostengono le scelte pianificatorie assunte

- La modifica della disciplina relativa alle zone a verde privato (art. 72) è definita chiarimento applicativo (si rinvia allo specifico paragrafo).

- Le modifiche alla disciplina degli edifici esistenti in area agricola (art. 57 bis) viene motivata in ragione della non coerenza con la disciplina provinciale e della non conciliabilità con gli obiettivi generali perseguiti dalla disciplina provinciale in materia di contenimento del consumo di suolo, tutela e valenza del territorio agricolo. Al contempo la relazione richiama gli effetti sul territorio prodotti dall’applicazione della norma, ritenuti da rivedersi. Le criticità citate attengono – ad esempio - interventi edilizi fuori scala, effetti paesaggistici, carico antropico sulle infrastrutture, consumo di suolo agricolo, pressione trasformativa correlata all’appetibilità sotto il profilo economico. Il Comune ha ritenuto che per le aree agricole è “*necessario rafforzarne la tutela, evitando ulteriori fenomeni di frammentazione, dispersione insediativa e compromissione del territorio rurale*” ed ha riconosciuto a tale fine di “*conformare le modalità di intervento previste dalle norme del PRG alle disposizioni provinciali vigenti, assicurando una maggiore coerenza con i principi di sostenibilità territoriale, tutela del paesaggio e contenimento del consumo di suolo*”, dando atto della non coerenza della disciplina di piano con il quadro normativo provinciale (capitolo 3.1).

La relazione illustrativa richiama inoltre la modifica apportata alla disciplina di cui all’art. 57 bis attraverso un altro diverso procedimento di variante (la c.d. variante tecnica, prat. 3125) ed i decorsi termini del periodo di salvaguardia.

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Considerata volontà di “<i>conformare le modalità di intervento previste dalle norme del PRG alle disposizioni provinciali vigenti</i>”, si ricorda che il piano in vigore presenta contenuti ulteriori a quelli che la presente variante affronta non coerenti con la rinnovata disciplina provinciale. Ricordandone la prevalenza e richiamato l’art. 120 della l.p. 15/2015, si invita alla modifica.	L’apparato normativo del PRG vigente è stato adeguato alla l.p. 15/2015 e al RUEP, oltre che, in parte, al PUP e ad altre norme provinciali, in occasione della Variante di adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvata con D.G.P. n. 1503 del 4 ottobre 2019 e con la Variante 2019 approvata con D.G.P. n. 182 del 12 febbraio 2021. Accogliendo l’invito l’art. 57 bis comma 2 viene integrato inserendo dopo le parole “art. 77,” le parole “comma 1 lettera f) e”, come indicato nell’art. 120 comma 11 della l.p. 15/2015. L’ulteriore adeguamento generale delle norme segnalato, che necessita di una verifica generale delle norme attuali e che dovrà necessariamente tenere conto della specificità del PRG di Trento, viene rinviato ad una prossima variante al PRG.

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

Disciplina degli edifici esistenti in area agricola (art. 57 bis)

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Condivisa la necessità di perfezionamento della disciplina per raggiungere la coerenza con la disciplina sovraordinata, considerato l'obiettivo descritto e la volontà di modificare la disciplina in vigore espressa dal Comune, si evidenzia che le modifiche apportate all'art. 57 bis non raggiungono il risultato prefissato.	Come evidenziato nella precedente precisazione, il PRG vigente è stato adeguato alla l.p. 15/2015 e al RUEP, oltre che, in parte, al PUP e ad altre norme provinciali, in occasione della Variante di adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e parzialmente rivisto con la Variante 2019 che, in forza della disposizione transitoria prevista dall'art. 122 comma 8 bis della l.p. 15/2015, avevano fissato i <i>“limitati ampliamenti per garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dai PRG”</i> come previsto dall'art. 112 comma 11 della l.p. 15/2015.
Per raggiungere la coerenza con la disciplina provinciale sovraordinata, è necessario introdurre modifiche più articolate di quelle proposte dalla presente variante.	I limiti fissati prevedevano la possibilità di ampliare gli edifici singoli per una <i>Sun</i> massima di m² 120, valore che in alcuni casi può eccedere il 20% previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
Si ricorda inoltre che le modifiche necessarie non interessano il solo art. 57 bis.	Tale contrasto ha avuto conseguenze soprattutto sul rilascio dei titoli edilizi relativi agli ampliamenti ammessi (ristrutturazione fino al 20%, nuova costruzione oltre il 20%). Di conseguenza si rende necessario superare almeno parzialmente l'impostazione attuale della norma di PRG, procedendo a una revisione della disciplina degli ampliamenti prevista dal PRG, al fine di ricondurla a un quadro normativo più coerente con le disposizioni provinciali sovraordinate e con i relativi limiti e possibilità di intervento. In tale prospettiva, il Consiglio comunale intende precisare la disciplina attualmente vigente, non già introducendo una disciplina derogatoria o autonoma rispetto a quella provinciale, ma adeguando la pianificazione comunale alle disposizioni sovraordinate che consentono, nelle fattispecie previste, ampliamenti minori rispetto a quelli oggi contemplati dal PRG. L'obiettivo di questa variante pertanto consiste principalmente nel risolvere almeno in parte il gap normativo tra la normativa provinciale in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura (art. 112 comma 11 della l.p.15/2015) e di categorie d'intervento (art. 77 della l.p.15/2015), e la disciplina degli ampliamenti prevista dal PRG vigente come modificata dalla Variante 2019. Il <i>“superamento della disposizione transitoria”</i> descritto come obiettivo e la volontà di <i>“conformare le modalità di intervento previste dalle norme del PRG alle disposizioni provinciali vigenti”</i> devono essere letti quindi come un aggiustamento della norma del PRG da inquadrare nell'ambito delle <i>“varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento”</i> (art. 39 comma 2 lettera e) della l.p.15/2015), anche se si tratta di

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

	adeguamento solo parziale. Le modifiche all'art. 57 bis apportate dalla presente variante interessano perciò solo l'adeguamento dei limiti che il PRG vigente aveva previsto per gli ampliamenti, al fine di renderli coerenti con quanto disposto dall'art. 77 comma 2 con particolare riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia. L'art. 57 bis come riformulato dalla presente variante fissa quindi – ai sensi dell'art. 112 comma 11 - il limite massimo degli ampliamenti degli edifici singoli sempre in m² 120 di Sun, contenendo però questo limite entro il 20% previsto dall'intervento di ristrutturazione edilizia (art. 77 comma 1 lettera e)). Le modifiche più articolate richieste saranno rinviate ad una successiva variante.
Quanto necessario per raggiungere la coerenza con la disciplina provinciale è stato evidenziato con il verbale della Conferenza di pianificazione relativo alla variante di recente valutata (la c.d. variante tecnica, prat. 3125, verbale trasmesso in data 17 giugno 2026 prot. n. 501013) a cui si fa espresso rinvio, richiamando in forma sintetica alcuni dei passaggi per meglio illustrare le criticità evidenziate limitatamente all'art. 57 bis.	Come evidenziato l'art. 57 bis è stato oggetto di modifiche nell'ambito della Variante tecnica 2023-2024 (vedi art. 44 delle norme tecniche di attuazione di quella variante). Le controdeduzioni al Verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024 saranno effettuate nell'ambito di quel procedimento di variante.

Verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024 <i>Art. 44 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree destinate all'agricoltura *</i>	Precisazioni e controdeduzioni
- L'articolo va riformulato, per una migliore e più corretta coerenza con il PUP e l'art. 112 della l.p. 15/2015 considerata la necessaria coerenza con la disciplina sovraordinata e la volontà espressa dalla variante quanto ad adeguamento (relazione illustrativa adottata, pag. 139). Come già indicato in diversi incontri tenutisi nel corso degli ultimi anni con i servizi ed uffici del Comune di Trento, l'articolo 57 bis delle NTA del PRG di Trento va necessariamente inquadrato nella norma generale fissata a livello provinciale (rif. art. 112 c. 11 della l.p. 15/2015 e art. 37, c. 6 della NTA del PUP).	Le controdeduzioni al Verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024 saranno effettuate nell'ambito di quel procedimento di variante.
Al riguardo si ricorda inoltre che con l'entrata in vigore della l.p. 15/2015 trova conferma l'applicazione della disciplina in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, precedentemente definita dal piano urbanistico provinciale, ripresa e declinata poi con la l.p. 1/2008. Nel merito si specifica che l'articolo 112 prevede che nelle aree destinate all'agricoltura dagli strumenti di pianificazione territoriale possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente con i relativi impianti, strutture e infrastrutture, secondo quanto previsto dal PUP. Il legislatore in diverse occasioni ha considerato il	

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

vincolo agricolo un valore da preservare. Obiettivo della norma è, infatti, quello di evitare che le edificazioni sorte nelle aree agricole a fini produttivi vengano distolte dalla loro destinazione d'origine, salvo il caso in cui risultino tali alla data di entrata in vigore della legge e che pertanto vanno intesi quali caratteri di eccezionalità. Ciò per motivi connessi con la tutela delle aree agricole dall'edificazione - se non per funzioni connesse con le attività agricole, evitando di trasformare le aree agricole senza il supporto di un'adeguata pianificazione - la riduzione del consumo di suolo, vocato a funzioni colturali, e la preservazione dei manufatti agricoli rispetto ad altri usi.

Il medesimo articolo inoltre al comma 11 - riprendendo i contenuti di cui all'articolo 37, comma 6, delle norme di attuazione del PUP - tuttavia, ammette che “nelle aree destinate all'agricoltura gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale 2008 possono formare oggetto degli interventi di recupero definiti dall'articolo 77, comma 2, e degli interventi di cui all'articolo 77, comma 1, lettera f), di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di limitati ampliamenti per garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dai PRG”.

Stante l'inquadramento di cui sopra, all'interno delle aree agricole le situazioni a cui vanno ricondotti gli interventi edilizi sono essenzialmente due: gli interventi edilizi per consentire lo svolgimento di attività produttive agricole, secondo quanto disposto dalla disciplina sopra citata, e gli interventi di recupero su edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi dall'attività agricola nei limiti e secondo quanto ammesso dalle norme sopra citate. Tale distinguo dovrà essere alla base della necessaria revisione del testo.

- Dovranno rientrare nei limiti della l.p. 15/2015 i limiti alle dimensioni dell'interrato.

- Sia verificata la coerenza dei parametri con la rinnovata disciplina provinciale.

- Il **comma 7** richiama “costruzioni accessorie” facendo rinvio al REC; la disciplina delle costruzioni accessorie è parte dello strumento urbanistico e va normata come definito dalla disciplina provinciale.

Analogamente i “manufatti pertinenziali” non trovano riscontro quanto a definizione nella disciplina provinciale; se la norma ha inteso fare riferimento agli “edifici pertinenziali”, si ricorda che le possibilità di intervento sono limitate dalle discipline delle diverse zone agricole.

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

Per entrambi i casi è quest'ultima ad essere riferimento, pertanto non è accoglibile una norma di taglio generale che supera i limiti della disciplina provinciale.	
Anche la realizzazione di "attrezzature" definite in via generica e in assenza di una definizione coerente con la disciplina provinciale non trovano coerenza con essa.	
In via generale, pertanto, il comma va rivisto integralmente a partire dalla prevalente disciplina provinciale in materia di aree agricole	

*nota: l'art. 44 citato è l'art. 57 bis del PRG vigente.

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Considerato l'obiettivo che il Comune intende perseguire, la volontà di raggiungere la coerenza con la disciplina sovraordinata ed il fatto che il perfezionamento dell'adeguamento non si risolve nelle modifiche al solo art. 57 bis, si chiede di apportare le modifiche necessarie in adozione definitiva ricordando che la disciplina provinciale è prevalente.	L'adeguamento generale delle norme segnalato, che necessita di una verifica generale delle norme attuali e che dovrà necessariamente tenere conto della specificità del PRG di Trento, viene rinviato ad una prossima variante al PRG.

Disciplina delle zone a verde privato (art. 72)

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
Per un adeguamento più corretto alla disciplina provinciale ed in particolare alla definizione di ristrutturazione edilizia riformulata al comma 2, va fatto rinvio espresso all'art. 77. Tale soluzione, oltre all'essere coerente con il principio di non duplicazione della disciplina, costituisce precisazione del testo non pienamente coerente con il citato articolo (es. precisazioni in merito a "demolizione con ricostruzione", sedime, etc.).	L'apparato normativo del PRG vigente è stato adeguato alla l.p. 15/2015 e al RUEP, oltre che, in parte, al PUP e ad altre norme provinciali, in occasione della Variante di adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvata con D.G.P. n. 1503 del 4 ottobre 2019 e con la Variante 2019 approvata con D.G.P. n. 182 del 12 febbraio 2021.
Per analoga motivazione meritano di essere precisati i tipi di interventi di cui al comma 3 (l'aggregazione è parte della ristrutturazione edilizia) e al comma 2 (la realizzazione di nuovi edifici si qualifica come nuova costruzione). La terminologia richiamata al comma 2 va verificata inoltre rispetto alle possibilità di ampliamento, annoverato nella ristrutturazione edilizia solo se nel limite del 20% (in base alla dimensione dell'edificio esistente, l'ampliamento forfettario di 75 mq di SUN può ricadere nella ristrutturazione edilizia o nella nuova costruzione).	La norma vigente limita gli interventi ammessi sugli edifici esistenti alla ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una Sun massima di m ² 75, valore questo che in alcuni casi può eccedere il 20% previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, o del 20% del volume fuori terra (Vft). Di fatto la norma vigente ammette quindi anche la nuova costruzione. Tale contrasto ha avuto conseguenze soprattutto sul rilascio dei titoli edilizi relativi agli ampliamenti ammessi (ristrutturazione fino al 20%, nuova costruzione oltre il 20%). Anche per le modifiche riguardanti l'art. 72 l'obiettivo di questa variante consiste principalmente nel risolvere almeno in parte il gap normativo tra la normativa provinciale in materia di categorie d'intervento (art. 77 della l.p.15/2015), e la disciplina degli ampliamenti prevista dal PRG vigente come modificata dalla Variante 2019.

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

	A differenza delle modifiche apportate all'art. 57 bis descritte in precedenza, per le zone H2 non vi è una normativa provinciale che disciplina l'edificazione nelle zone a verde privato. La contraddizione normativa risiedeva nell'aver indicato nella norma del PRG al comma 2 che <i>"Gli edifici esistenti in tali zone (...) possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia"</i>, mentre in seguito vengono ammessi interventi di ampliamento che si rifanno anche alla nuova costruzione, cosa non vietata dalla norma provinciale. La presente variante quindi ha voluto esclusivamente risolvere la contraddizione evidenziata al comma 2, stralciando la limitazione degli interventi ammessi solo fino alla ristrutturazione edilizia e consentendo quindi tutti gli interventi edilizi compresa la nuova costruzione, che in questo caso, essendo la zona priva di indice edilizio, riguarderebbe esclusivamente gli ampliamenti degli edifici esistenti. Vengono confermati i limiti alla possibilità di demolizione con ricostruzione su diverso sedime nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali della zona, già presenti nel PRG vigente. Viene semplificato il testo normativo relativo agli ampliamenti degli edifici esistenti. Il <i>"superamento della disposizione transitoria"</i> descritto come obiettivo e la volontà di <i>"conformare le modalità di intervento previste dalle norme del PRG alle disposizioni provinciali vigenti"</i> devono essere letti quindi come un aggiustamento della norma del PRG da inquadrare nell'ambito delle <i>"varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento"</i> (art. 39 comma 2 lettera e) della l.p.15/2015), anche se si tratta di adeguamento solo parziale. Tale adeguamento deve tuttavia essere attuato in coerenza con la volontà espressa dal Consiglio comunale con la Variante 2019, con la quale è stata introdotta una specifica possibilità di ampliamento degli edifici esistenti fino a 75 m², quale scelta pianificatoria propria dell'Amministrazione comunale. La necessità della modifica normativa deriva quindi proprio dall'esigenza di coordinare tale volontà con la classificazione degli interventi prevista dalla normativa provinciale. In particolare, la possibilità di ampliamento prevista dalla Variante 2019 è stata concepita e ammessa dal Consiglio comunale in relazione all'intervento sull'edificio esistente e non in funzione della sua qualificazione formale come ristrutturazione edilizia o nuova costruzione. Ne consegue che, a seguito dell'adeguamento alle categorie di intervento definite dall'art. 77 della l.p. 15/2015, gli interventi che, per consistenza e caratteristiche, ricadono nella categoria della nuova costruzione non devono per ciò solo perdere la possibilità di usufruire dell'ampliamento fino a 75 m²
--	---

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

	già espressamente previsto dalla disciplina comunale. La modifica proposta è pertanto finalizzata a conformare la disciplina del PRG alle categorie di intervento e alle modalità di intervento. Ciò detto si accoglie il suggerimento relativo alla coerenza con il principio di non duplicazione della disciplina modificando il comma 3 dell'art. 72 stralciando la possibilità aggregazione all'edificio principale della superficie utile netta di edifici aventi analoga destinazione d'uso esistenti sul lotto, disposizione che duplica quanto già disciplinato dall'art. 77 comma 1 lettera e) per l'intervento di ristrutturazione edilizia. Pertanto il comma 3 dell'art. 72 viene modificato nel modo seguente: “3. Ai fini di un riordino urbanistico e di una migliore valorizzazione del verde, è sempre ammessa l'aggregazione all'edificio principale della superficie utile netta di edifici aventi analoga destinazione d'uso esistenti sul lotto. non è consentito suddividere l'edificio esistente in più edifici distinti. Per quanto riguarda gli interventi di cui al precedente comma 2 bis, il nuovo edificio dovrà essere posizionato nelle immediate vicinanze dell'edificio esistente.”. Per quanto riguarda il comma 2 bis si ritiene che la modifica apportata al comma 2 abbia risolto la possibile confusione sugli interventi edilizi da voi segnalata. Infatti il nuovo edificio ammesso sarà un intervento di nuova costruzione, da effettuare con i parametri edilizi ivi indicati.
Sempre in merito alla riformulazione del comma 2, si evidenzia che il “fare salve” discipline di altre destinazioni di zona (le Aie, in zona A) non ha a che fare con la disciplina delle zone a verde privato (zone H), trattandosi di zone urbanistiche diverse e pertanto mai compresenti.	Si evidenzia che il PRG del comune di Trento non è adeguato alla legenda standard. Nel caso della zone H2 possono essere presenti edifici che necessitano di essere tutelati – perché oggetto di vincolo dei beni culturali - e comunque che il Comune intende conservare. Per tali edifici il PRG di Trento ha previsto la contemporanea classificazione come Aie: <i>Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario</i>, <u>identificati in questo caso non da una zona ma da un perimetro numerato</u> che fa riferimento alle schede contenute nell'Allegato 4.1 alle NdA del PRG, le quali prevedono per tali edifici la categoria d'intervento del Restauro, del Risanamento conservativo o della Ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti. Stante le ampie possibilità di intervento previste per le zone H2 prive di tale vincolo si ritiene necessario conservare la prescrizione evidenziata.
Considerato l'obiettivo posto dal Comune, si evidenzia l'opportunità di precisare i parametri edificatori non ancora espressi in piena coerenza con la disciplina provinciale. Si richiama al riguardo l'articolo 104, comma 2 bis del RUEP e le Circolari	I parametri edificatori dell'art. 72 sono stati adeguati alla l.p. 15/2015 e al RUEP in occasione della Variante di adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvata con D.G.P. n. 1503 del 4 ottobre 2019 e infatti si utilizzano i

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

esplicative (2017 e 2019).	parametri edificatori “Sun”, “altezza del fronte”, “altezza dell’edificio o del corpo di fabbrica (Hp), ecc.. Per il parametro “volume fuori terra (Vft)” del comma 2 si evidenzia che il volume fuori terra (Vft) è il parametro da utilizzare nelle zone prive di indice, come riportato nella Relazione della Variante di adeguamento al RUEP <i>“La percentuale massima di ampliamento dell’edificio esistente è riferita al volume fuori terra (Vft) esistente, in applicazione di quanto previsto dai criteri generali in premessa per le zone prive di indice”</i>. Per le zone H2 individuate con apposito perimetro sulla cartografia di piano disciplinate dal comma 2 bis, che consentono una sola volta la realizzazione di un nuovo edificio oltre a quello esistente, che di fatto sono le sole zone H2 “edificabili”, i parametri edificatori sono indicati in Sun. Il riferimento al volume dell’ampliamento risultante dal titolo edilizio è stato mantenuto in quanto i progetti edilizi ai quali ci si riferisce riportano il parametro in volume, in quanto risalenti a prima dell’adozione del RUEP. L’articolo chiarisce il metodo di conversione Volume-Sun da applicare.
----------------------------	---

Sempre con riferimento all’obiettivo prefissato, si richiamano le valutazioni rese attraverso il verbale della Conferenza di pianificazione relativo alla variante di recente valutata (la c.d. variante tecnica, prat. 3125, verbale trasmesso in data 17 giugno 2026 prot. n. 501013) a cui si fa espresso rinvio, richiamando in forma sintetica alcuni dei passaggi per meglio illustrare le criticità evidenziate:

Verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024 <i>Art. 63 - Aree destinate al verde privato</i>	Precisazioni e controdeduzioni
- il comma 6 riprende dal piano in vigore la possibilità di realizzazione di “ <i>manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo</i> ” entro aree per servizi privati ove è esercitata l’attività agricola. Al riguardo, le scelte pianificatorie comunali possono trarre ispirazione da quanto previsto a livello provinciale per altre fattispecie di zone (in questo caso le aree agricole), tuttavia non possono prevedere che quanto previsto a livello comunale acceda a procedimenti autorizzatori previsti a livello provinciale per altri tipi di zone (comma 6, ultimo punto).	Le controdeduzioni al Verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024 saranno effettuate nell’ambito di quel procedimento di variante.

(nota: il comma 6 citato è il comma 5 del vigente PRG)

Parere	Precisazioni e controdeduzioni
In conclusione, quindi, si indica che la revisione dell’articolo è necessaria per un corretto e completo adeguamento alla disciplina provinciale.	Si rinvia alle controdeduzioni già espresse nel paragrafo “Disciplina delle zone a verde privato (art. 72)”. L’adeguamento generale delle norme segnalato, che necessita di una verifica generale delle norme attuali

**Piano Regolatore Generale
Variante normativa 2026**

	e che dovrà necessariamente tenere conto della specificità del PRG di Trento, viene rinviato ad una prossima variante al PRG.
--	---

Si fa infine richiamo alle valutazioni rese attraverso il verbale della Conferenza di pianificazione relativo alla variante di recente valutata (la c.d. variante tecnica, prat. 3125, verbale trasmesso in data 17 giugno 2026 prot. n. 501013) per le aree a verde privato, ricordando in particolare i seguenti passaggi:

Verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024 3.1.10 Aree protette Parere Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette: 3.1.10.2 ZSC Doss Trento – Varianti TN_381 e TN_496 – zone per servizi privati	Precisazioni e controdeduzioni
- “una corretta azione pianificatoria avrebbe potuto ragionare su come tenere insieme le diversificate realtà che esistono entro le zone a verde privato ed una disciplina di zona che non si limiti a precludere interventi, ma che sappia e possa considerare il patrimonio esistente (tale rilievo va inteso come spunto per prossime varianti al PRG).”	La considerazione contenuta nel verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024, è riferita nello specifico all’assegnazione della destinazione di area per servizi privati inedificabile ad una zona improduttiva del PRG vigente (destinazione non contemplata all’interno della Legenda standard). La citazione in questo ambito sembra voler invitare il comune a rivedere completamente la disciplina delle zone H2 ritenuta limitativa. Si sottolinea che l’art. 72 è stato oggetto di modifiche nell’ambito della Variante tecnica 2023-2024 (vedi art. 63 delle norme tecniche di attuazione di quella variante). Le controdeduzioni al Verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024 saranno effettuate nell’ambito di quel procedimento di variante.
Verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024 5.2.2 Considerazioni su temi generali 5.2.2.3 Zone a verde privato	Precisazioni e controdeduzioni
- La presente variante conferma in via generale le previsioni relative alle zone H a “verde privato” e “servizi privati”, mantenendo così l’assetto del piano vigente. In esso numerose ed estese aree residenziali sono annoverate tra le zone H anziché le zone B e consentono sia interventi sugli edifici esistenti, sia la realizzazione di nuovi edifici, secondo la disciplina di cui all’art. 63. Al riguardo si evidenzia l’importanza di assicurare una coerente assegnazione delle aree alle zone omogenee ad esse rispondenti.”	La considerazione contenuta nel verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024, si concludeva con la seguente prescrizione: “Non potendo procedere alla correzione di tale anomalia in adozione definitiva, stante la mancanza di una fase di evidenza pubblica, si indica al Comune che la modifica andrà ricondotta alla prima variante utile.”. Si sottolinea che l’art. 72 è stato oggetto di modifiche nell’ambito della Variante tecnica 2023-2024 (vedi art. 63 delle norme tecniche di attuazione di quella variante). Le controdeduzioni al Verbale della Conferenza di pianificazione della Variante tecnica 2023-2024 saranno effettuate nell’ambito di quel procedimento di variante.

Piano Regolatore Generale Variante normativa 2026

(nota: l'art. 63 è l'art. 72 del vigente PRG)

Usi civici

La deliberazione di adozione preliminare attesta che la variante non interessa beni gravati da uso civico.

Conclusione

Ciò premesso, riguardo alla variante al PRG adottata dal Comune di Trento, si prospettano le osservazioni sopra espresse per l'integrazione dei relativi contenuti al fine del prosieguo dell'iter.