



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE NORMATIVA 2026

RELAZIONE

SERVIZIO URBANISTICA

Trento, ottobre 2026

Indice generale

PREMESSA.....	2
1. Modifiche normative conseguenti alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 1451/2026 – Reg. n. 3541 2024 pubblicata in data 23 febbraio 2026.....	4
1.1 Modifiche all'articolo 71 - H1: Zone destinate a servizi privati.....	6
1.2 Modifiche all'articolo 83 bis - Impianti di distribuzione di carburanti.....	7
1.3 Modifiche all'articolo 3 - Definizioni, indici urbanistico – edilizi, parametri e prescrizioni contenuti esclusivamente nel PRG.....	12
1.4 Inserimento schema individuazione viabilità principale del PUP.....	13
1.5 Chiarimento dei parametri edificatori contenuti negli articoli 71 e 83 bis delle norme di attuazione del PRG.....	17
1.6 Abrogazione dell'articolo 70.....	18
2. Modifiche degli articoli e dei commi del PRG vigente a seguito delle modifiche apportate alla L.P. 15/2015 dalla L.P. 8 luglio 2025, n. 3.....	19
2.1 Modifiche normative a seguito dell'introduzione nella L.P. 15/2015 di nuovi articoli riguardanti le distanze.....	19
2.2 Modifiche normative a seguito dell'introduzione nella L.P. 15/2015 di nuovi articoli riguardanti il recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	22
2.2.1 Sopraelevazione degli edifici classificati come “Aie: Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario”.....	24
3. Modifiche normative finalizzate al più corretto adeguamento di alcune disposizioni contenute nel PRG vigente a normative provinciali sovraordinate con conseguente semplificazione normativa ai sensi dell'art. 17 e dell'art. 120 della L.P. 15/2015.....	26
3.1 Modifiche all'articolo 57 bis - Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura.....	28
3.2. Modifiche all'articolo 72 - H2: Zone destinate a verde privato.....	31
4. La verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.....	36

PREMESSA

In data 10.08.2026 è pervenuto il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT (prot. 307515), a seguito del quale sono state apportate alcune modifiche alla presente relazione e agli altri documenti di variante adottati in prima istanza, come evidenziato nelle rispettive versioni di raffronto.

La presente variante alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Trento, denominata "Variante normativa 2026", viene redatta ai sensi dell'articolo 39, comma 2 lettere a) ed e) della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss. mm. ii.. Il comma 2 dell'articolo 39 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 disciplina le varianti urgenti o non sostanziali al PRG e, specificatamente, alla lettera a) ricomprende le *"varianti adottate in caso di motivata urgenza"*, mentre alla lettera e) *"le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento"*.

In riferimento all'articolo 39, comma 2 lettera a) della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss. mm. ii., i contenuti di questa variante riguardano le modifiche degli articoli delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente conseguenti alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 1451/2026 – Reg. n. 3541 2024 pubblicata in data 23 febbraio 2026, relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti e rispetto alla quale il Comune di Trento è tenuto a conformarsi tempestivamente per i motivi descritti al paragrafo 1 della presente relazione integrativa.

In riferimento all'articolo 39, comma 2 lettera e) della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss. mm. ii., un primo ambito oggetto di questa variante riguarda le modifiche degli articoli delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente, conseguenti alle modifiche apportate alla L.P. 15/2015 dalla L.P. 8 luglio 2025, n. 3, riguardanti gli aspetti delle distanze tra fabbricati e del recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici. Rispetto al recupero dei sottotetti, la presente variante viene redatta specificatamente a seguito dell'integrazione dell'art. 122 - Disposizioni transitorie in materia di edilizia e di recupero del patrimonio esistente della L.P. 15/2015 con il nuovo comma 8 novies che dispone *"Il comma 2 dell'articolo 110 bis si applica a partire dal 1° agosto 2026; entro questa data i comuni con variante al PRG adottata ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono escludere che il recupero dei sottotetti sia effettuabile anche in deroga agli indici previsti dal PRG medesimo."*. Un secondo ambito oggetto della presente variante che riguarda l'adeguamento al vigente ordinamento, afferisce alle modifiche degli

articoli n. 57 bis e 72 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente, finalizzate al più corretto adeguamento di alcune disposizioni contenute nel PRG vigente a normative provinciali sovraordinate e semplificazione normativa ai sensi dell'art. 17 e dell'art. 120 della L.P. 15/2015. Il *“superamento della disposizione transitoria”* descritto, in prima adozione, come obiettivo nonché la volontà di *“conformare le modalità di intervento previste dalle norme del PRG alle disposizioni provinciali vigenti”* devono essere letti come un aggiustamento della norma del PRG da inquadrare nell'ambito delle “varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento” (art. 39 comma 2 lettera e) della L.P. 15/2015), anche se si tratta di adeguamenti di carattere parziale.

Le modifiche agli artt. 57 bis e 72 delle norme di attuazione del PRG costituiscono un perfezionamento di contenuti già introdotti con la 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, resosi necessario in fase applicativa per meglio far coincidere il testo normativo comunale con la disciplina provinciale.

1. Modifiche normative conseguenti alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 1451/2026 – Reg. n. 3541 2024 pubblicata in data 23 febbraio 2026

Con Sentenza n. 1451/2026 – Reg. n. 3541 2024, pubblicata in data 23 febbraio 2026, il Consiglio di Stato ha accolto il ricorso proposto dal Gruppo Nord Petroli riguardante il diniego dell'Amministrazione comunale al permesso di costruire avente ad oggetto la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburanti. I giudici dell'appello con l'accoglimento del ricorso impongono un obbligo specifico, in capo all'Amministrazione comunale, ovvero quello di *“riesercitare il potere, mediante la modifica delle richiamate disposizioni delle n.t.a. nel rispetto del vincolo conformativo derivante dalla presente sentenza”*.

Il giudizio ha statuito, in particolare, che il Comune non ha ottemperato all'obbligo di individuare, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo 32/1998, i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati detti impianti, ex art. 2 comma 1 del citato decreto. La sentenza in specie afferma *“In questo modo il Comune viola l'obbligo di individuazione dei requisiti necessari per una razionalizzazione della rete di distribuzione di carburante, così come prescritto dal d.lgs. 32/1998 e dalla normativa provinciale.*

Nella sostanza il Comune, doveva prevedere nell'ambito dell'art 71, tra i servizi privati, anche gli impianti di distribuzione di carburante; nell'art 83 – bis n.t.a era poi obbligato ad individuare i criteri per l'installazione degli impianti e non a demandare ad una futura previsione detta individuazione”.

A integrazione di quanto già evidenziato nella deliberazione consiliare di prima adozione, si precisa che la riconduzione delle modifiche normative anche alla fattispecie della "motivata urgenza" di cui all'art. 39, comma 2 lett. a) della L.P. 15/2015 è determinata da ragioni imperative e indifferibili, dettagliate come segue:

- La sentenza del Consiglio di Stato n. 1451/2026 ha accertato in via definitiva la non conformità del PRG vigente (nello specifico l'art. 71 e l'art. 83 bis delle N.T.A.) rispetto agli obblighi di derivazione statale imposti dal D.Lgs. 32/1998. La pronuncia ha sancito il conseguente "obbligo dell'amministrazione comunale di riesercitare il potere mediante la modifica delle richiamate disposizioni delle n.t.a. nel rispetto del vincolo conformativo".

L'urgenza discende pertanto dal dovere istituzionale di dare tempestiva esecuzione a un ordine del giudice amministrativo, ponendo fine a un'inadempienza esplicitamente censurata.

◦ La sentenza del Consiglio di Stato, accertando la non conformità del PRG vigente agli obblighi di cui al D.Lgs. 32/1998, ha evidenziato come l'Ente non abbia ottemperato all'obbligo di individuare i criteri e i requisiti per l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti (art. 83-bis e art. 71 N.T.A.). Tale carenza normativa si traduce nell'attuale e oggettiva impossibilità, per il Comune, di istruire e valutare legittimamente qualsivoglia nuova istanza nel settore, determinando una sostanziale paralisi dell'azione amministrativa sull'intero territorio comunale. La procedura urgente si rende pertanto strettamente necessaria non per assentire specifiche localizzazioni (che restano subordinate all'applicazione dei futuri criteri generali), ma per colmare tempestivamente un vuoto regolamentare sanzionato dal Giudice Amministrativo, ripristinando così le condizioni per il corretto e legittimo esercizio delle funzioni di governo del territorio. Il prolungarsi di tale stallo esporrebbe peraltro l'Amministrazione a potenziali e generalizzati contenziosi (per illegittimo arresto procedimentale) da parte di chiunque intenda operare in tale settore economico.

Vi è quindi la necessità per il Comune di attenersi a quanto definito nel provvedimento giudiziario e procedere alla modifica dell'art. 71 e dell'art. 83 bis delle norme di attuazione del PRG, mediante l'individuazione dei criteri per l'installazione degli impianti, onde evitare una elusione di giudicato affinché la Pubblica Amministrazione si conformi non solo al dispositivo, ma anche alla ratio della sentenza, rispettando l'effetto conformativo della decisione. Per attenersi a quanto sopra il Comune procede pertanto, nell'ambito della presente variante, alla modifica dell'art. 71 e dell'art. 83 bis delle norme di attuazione del PRG vigente come descritto di seguito.

1.1 Modifiche all'articolo 71 - H1: Zone destinate a servizi privati

In ottemperanza a quanto dettato dalla sentenza, il comma 1 dell'articolo 71 viene modificato inserendo tra le attività ammesse nelle zone H1 anche gli impianti di distribuzione di carburanti con i relativi servizi, nel rispetto dei criteri indicati all'art.83 bis delle norme.

Con le modifiche dell'articolo 71 - H1: Zone destinate a servizi privati viene introdotta un'eccezione rispetto all'inedificabilità delle zone H1 con apposito perimetro, ammettendo la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti nella zona H1 con apposito perimetro individuata dalla p.ed. 791/1 C.C. Gardolo. L'eccezione si rende necessaria per specificare che la possibilità di realizzare nuovi impianti di distribuzione di carburanti si applica sia alle zone H1 generiche sia alla zona H1 con apposito perimetro oggetto specifico della sentenza che, ai sensi della normativa del PRG, risulta attualmente ineditabile. A tale proposito si segnala che questa destinazione urbanistica apposta al compendio identificato dalla p.ed 791/1 era stata inserita con la variante generale per opere pubbliche 2017 approvata dalla Giunta provinciale con propria deliberazione n. 1456 del 10 agosto 2018, per conformare la destinazione urbanistica al progetto di bonifica approvato.

La p.ed. 791/1 è l'oggetto principale del ricorso e, pur non essendo stata citata direttamente nella sentenza, si è ritenuto di ricomprenderla all'interno delle aree idonee alla localizzazione di nuovi distributori, in virtù del fatto che la bonifica del sito corrispondente alla p. ed. 791/1 si è conclusa ed è stata certificata dall'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente (prot. S305/2020/U450/17.5-2010-68/MDR-ab). Per la p.ed. 791/1 è infatti venuta meno la condizione per la quale era stato apposto il vincolo di ineditabilità. L'area ha quindi riacquisito le caratteristiche ambientali idonee all'utilizzo di una zona "H1 – Servizi privati" e pertanto è stata equiparata alle altre zone H1 per le quali la sentenza impone di ampliare la disciplina, ammettendo la possibilità di realizzare nuovi distributori. Si precisa, tuttavia, che con la presente variante si è inteso riconoscere alla zona H1. identificata dalla p.ed. 791/1 soltanto la possibilità di realizzare un nuovo impianto per la distribuzione di carburanti con relativi servizi applicando i parametri definiti dall'art. 83 bis comma 1.

1.2 Modifiche all'articolo 83 bis - Impianti di distribuzione di carburanti

La pronuncia del Consiglio di Stato ha evidenziato l'illegittimità di norme urbanistiche che, in assenza di una compiuta regolazione dei criteri insediativi, rinviando a future previsioni pianificatorie o subordinano l'installazione degli impianti di distribuzione

carburanti alla preventiva individuazione di specifiche aree. È stato, invece, ribadito che rientra tra gli obblighi dell'amministrazione comunale quello di definire, nell'ambito delle N.T.A., i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree idonee all'insediamento, in coerenza con il quadro normativo statale e provinciale. Alla luce di tali principi, la variante interviene sulle N.T.A. eliminando ogni previsione che condizioni l'insediamento alla preventiva localizzazione puntuale. In luogo di tali disposizioni, viene introdotta una disciplina generale e immediatamente operativa, fondata su criteri oggettivi di compatibilità urbanistica, edilizia, ambientale e infrastrutturale. Tale impostazione consente di superare assetti regolativi restrittivi, garantendo i principi di concorrenza, non discriminazione e proporzionalità.

Sono confermati i parametri urbanistici contenuti nel comma 1 in materia di profondità dell'area di occupazione, altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica massima, superficie utile netta massima con esclusione per le coperture delle pompe di distribuzione.

Viene introdotto il nuovo comma 1 bis che individua le zone *H1 - zone destinate a servizi privati*, nonché la zona H1 con apposito perimetro sulla cartografia di piano individuata dalla p.ed. 791/1 C.C. Gardolo, come le zone del PRG che rispondono ai criteri di localizzazione previsti dal decreto legislativo 32/1998 nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, per la tutela dei beni storici e artistici nonché delle norme provinciali in materia di invarianti e di sicurezza del territorio.

Viene introdotto il nuovo comma 1 ter nel quale, in adempimento a quanto stabilito dalla sentenza e ai sensi del d.lgs. 32/1998 vengono stabiliti i criteri per l'installazione degli impianti di distribuzione di carburanti descritti di seguito:

- come previsto dal d.lgs. 32/1998 i nuovi impianti devono essere localizzati in aree non comprese nelle zone territoriali omogenee A, che nel PRG (art. 3 comma 6.1 delle norme) corrispondono alle zone Ais - insediamenti storici, Acc - città consolidata, Aie - aree, edifici e complessi edilizi isolati di interesse culturale storico artistico e documentario, Aim - beni sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio a carattere puntuale e manufatti di interesse storico;
- In risposta al parere reso dall'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche - Servizio Opere Stradali e Ferroviarie della PAT in sede di conferenza dei servizi, il comma 1 bis viene integrato inserendo anche la necessità del rispetto delle norme statali e provinciali riguardanti la viabilità; viene confermato il requisito legato alla sicurezza

stradale già contenuto nel comma 3, nonché il rispetto delle norme provinciali in materia di dimensioni delle strade, di distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto, e cioè che gli impianti devono essere prospicienti la viabilità, limitandola però a quella principale del PUP, per l'individuazione della quale viene messo a disposizione in calce alle norme un apposito schema grafico integrato dalla denominazione stradale e toponomastica. La decisione di ammettere la realizzazione di nuovi impianti esclusivamente lungo la viabilità principale del PUP deriva *in primis* dalla volontà di limitare gli impatti, in termini di traffico e di emissioni, di tali strutture sulle zone più densamente abitate. Infatti l'insediamento dei distributori lungo le arterie principali, oltre a consentire una migliore visibilità dell'impianto, può rendere più agevole l'accesso agli stessi attraverso accessi più semplici e diretti e con corsie di ingresso/uscita progettate appositamente, facilitando anche la logistica del rifornimento dei distributori che avviene tramite autobotti. Sotto il profilo della mobilità, la localizzazione degli impianti lungo la rete viaria principale consente di intercettare i flussi veicolari già presenti sulle direttrici di maggiore scorrimento, evitando la generazione di traffico aggiuntivo sulle strade secondarie e più residenziali. In questo modo si riducono le interferenze con gli spostamenti locali, si limita l'incremento dei livelli di congestione nelle aree urbane e si preservano maggiormente le condizioni di sicurezza per gli utenti deboli della strada, quali pedoni e ciclisti. Tale scelta contribuisce inoltre a migliorare la vivibilità dei nuclei abitati, contenendo gli effetti connessi all'aumento dei flussi veicolari, quali rumore, emissioni inquinanti e conflitti tra traffico di attraversamento e mobilità di prossimità. La localizzazione lungo la viabilità principale risulta pertanto coerente con gli obiettivi di tutela della qualità urbana, di razionalizzazione della mobilità e di riduzione degli impatti ambientali generati dall'esercizio degli impianti. Dal punto di vista della sicurezza stradale inoltre le strade principali possono integrare più facilmente idonei spazi di decelerazione e accelerazione per l'ingresso e l'uscita dotati di adeguata visibilità, riducendo in tal modo il rischio di incidenti rispetto alle strade urbane di solito più strette e congestionate;

- Per salvaguardare i “territori, naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da singolarità geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale o per i loro valori di civiltà”

(definizione delle aree di tutela ambientale del PUP, art. 11) vengono escluse dalla localizzazione di nuovi impianti le Aree di tutela ambientale.

- Nell'ambito del rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza ambientale prevista dal decreto legislativo 32/1998 viene evidenziata la necessità di rispettare anche le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore con la D.G.P. n. 1630 del 07/09/2018 (stralcio relativo al territorio del Comune di Trento e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme).

La scelta di escludere le aree di tutela ambientale individuate dal Piano Urbanistico Provinciale dalla localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione di carburante costituisce una specifica scelta urbanistica del Comune, assunta in relazione alle caratteristiche proprie di tale tipologia di insediamento e alle esigenze di tutela e qualificazione paesaggistica del territorio comunale.

Tale scelta non deriva dall'attribuzione alle aree di tutela ambientale di un regime di inedificabilità o di generale esclusione delle trasformazioni, regime che non è previsto dall'art. 11 del PUP, ma dalla valutazione che la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante, per le caratteristiche funzionali, dimensionali e percettive che li contraddistinguono, debba essere orientata verso contesti territoriali già maggiormente caratterizzati dalla presenza di infrastrutture e trasformazioni insediative.

Sotto il profilo paesaggistico, la scelta trova il proprio primo riferimento nella Carta del Paesaggio del Piano Urbanistico Provinciale, che costituisce il quadro di riferimento per la lettura e la gestione dei caratteri paesaggistici del territorio provinciale e individua i sistemi complessi di paesaggio, quali espressione delle relazioni tra le componenti naturali, rurali, insediative e infrastrutturali del territorio. Le relative linee guida costituiscono riferimento per orientare le trasformazioni territoriali in relazione ai caratteri propri dei diversi paesaggi e alle loro specifiche modalità di evoluzione. Il PUP mette pertanto in relazione la tutela del paesaggio non esclusivamente con la presenza di singoli beni o aree sottoposte a specifici regimi di tutela, ma con la conservazione e qualificazione delle relazioni che strutturano i diversi paesaggi provinciali.

In tale quadro, l'esclusione delle aree di tutela ambientale dalla localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione di carburante rappresenta una misura di carattere preventivo volta a evitare che una particolare categoria di insediamento, caratterizzata da una significativa componente infrastrutturale e impiantistica, venga introdotta in contesti nei quali la componente paesaggistica assume particolare rilevanza e nei quali risultano

riconoscibili specifici caratteri morfologici, rurali, naturali, insediativi e percettivi.

In particolare, nell'analisi del quadro paesaggistico assumono rilevanza le relazioni tra spazi aperti, territorio agricolo e forestale, insediamenti e infrastrutture, nonché l'importanza dei margini e delle aree di transizione tra territorio urbanizzato e territorio rurale. Questi elementi assumono particolare rilievo con riferimento agli impianti di distribuzione di carburante. Questi ultimi, infatti, sono strutture funzionalmente connesse alla viabilità e normalmente caratterizzate dalla presenza coordinata di edifici e manufatti di servizio, pensiline, superfici pavimentate, aree di manovra e sosta, impianti tecnologici, elementi di segnalazione e illuminazione. Il loro inserimento determina quindi una trasformazione non limitata al singolo manufatto edilizio, ma interessa l'organizzazione spaziale e la percezione complessiva dell'area nella quale l'impianto viene realizzato.

Sotto questo profilo, la localizzazione di nuovi impianti all'interno delle aree di tutela ambientale può determinare, in relazione alle caratteristiche dello specifico contesto, una maggiore artificializzazione degli spazi aperti, l'introduzione di elementi estranei ai caratteri rurali o naturali dei luoghi, nonché una modifica delle relazioni visive e percettive tra infrastruttura, insediamento e territorio aperto. La scelta operata dall'art. 83 bis risponde pertanto all'esigenza di prevenire tali possibili interferenze attraverso un criterio localizzativo generale, anziché affidare esclusivamente alla successiva fase progettuale la verifica della compatibilità di ogni singolo nuovo impianto.

La medesima logica è alla base degli ulteriori criteri previsti dal comma 1 ter dell'art. 83 bis, che richiedono che gli impianti siano prospicienti alla viabilità principale del PUP. La disciplina tende così a concentrare le nuove strutture in contesti già caratterizzati dalla presenza di infrastrutture viarie e da una maggiore trasformazione antropica, evitando, per quanto attiene alla disciplina urbanistica generale, la diffusione di nuovi elementi edilizi e impiantistici nei contesti territoriali caratterizzati da una maggiore presenza di valori paesaggistici e di spazi aperti.

La scelta risulta pertanto motivata dalla necessità di mantenere una coerenza tra caratteristiche della trasformazione e caratteristiche del contesto paesaggistico, privilegiando per gli impianti di nuova realizzazione gli ambiti già strutturati dalla presenza della viabilità principale e caratterizzati da una maggiore presenza di trasformazioni antropiche.

L'esclusione delle aree di tutela ambientale deve quindi essere intesa quale scelta comunale di maggiore cautela nella localizzazione di una specifica categoria di

trasformazione, coerente con il quadro paesaggistico del PUP. Essa non modifica né amplia il regime di tutela previsto dal PUP e non introduce un generale divieto di trasformazione delle aree di tutela ambientale, ma stabilisce che, nell'ambito della disciplina urbanistica degli impianti di distribuzione di carburante, tali aree non costituiscano ambiti idonei alla localizzazione di nuovi impianti.

La disciplina dell'art. 83 bis si configura pertanto come un criterio preventivo di selezione delle localizzazioni, fondato sull'integrazione tra il quadro paesaggistico provinciale e le specifiche caratteristiche degli impianti di distribuzione di carburante, con l'obiettivo di orientare le nuove trasformazioni verso contesti nei quali la loro presenza possa essere maggiormente integrata nella struttura territoriale e paesaggistica esistente.

Sono confermate le possibilità di insediamento di pubblici esercizi e ristoranti, nonché l'attività di commercio già contenute nel comma 2, in quanto funzionali all'impianto di distribuzione di carburanti e necessarie per soddisfare le esigenze degli utenti della strada.

La sentenza ha rilevato fra l'altro che il Comune *“era obbligato ad individuare i criteri per l'installazione degli impianti e non a demandare ad una futura previsione detta individuazione”*, mentre la condizione per cui *“gli impianti devono essere prospicienti la viabilità del PRG”* è ora parte dei nuovi criteri individuati col nuovo comma 1 ter. Pertanto il testo del comma 3 che dettava le condizioni per l'apertura di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti viene stralciato interamente in quanto superato e sostituito dal nuovo testo che riprende quanto disposto dalla determinazione provinciale in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradale e dei tracciati ferroviari provinciali¹, che all'art. 6 prevede per le fasce di rispetto stradale che *“La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e delle eventuali stazioni di servizio è ammessa solo dove consentita dallo strumento urbanistico comunale.”*.

Nel rispetto della sentenza, quanto previsto dalla presente Variante per gli impianti di distribuzione di carburanti assume carattere conformativo, in quanto diretta a colmare una lacuna regolatoria mediante l'introduzione di criteri generali idonei a consentire l'insediamento degli impianti, senza ricorrere alla preventiva individuazione di aree dedicate.

¹ Testo coordinato dell'Allegato parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995 come riapprovato con la deliberazione della Giunta provinciale n. 890 di data 5 maggio 2006 e successivamente modificato con le deliberazioni n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013

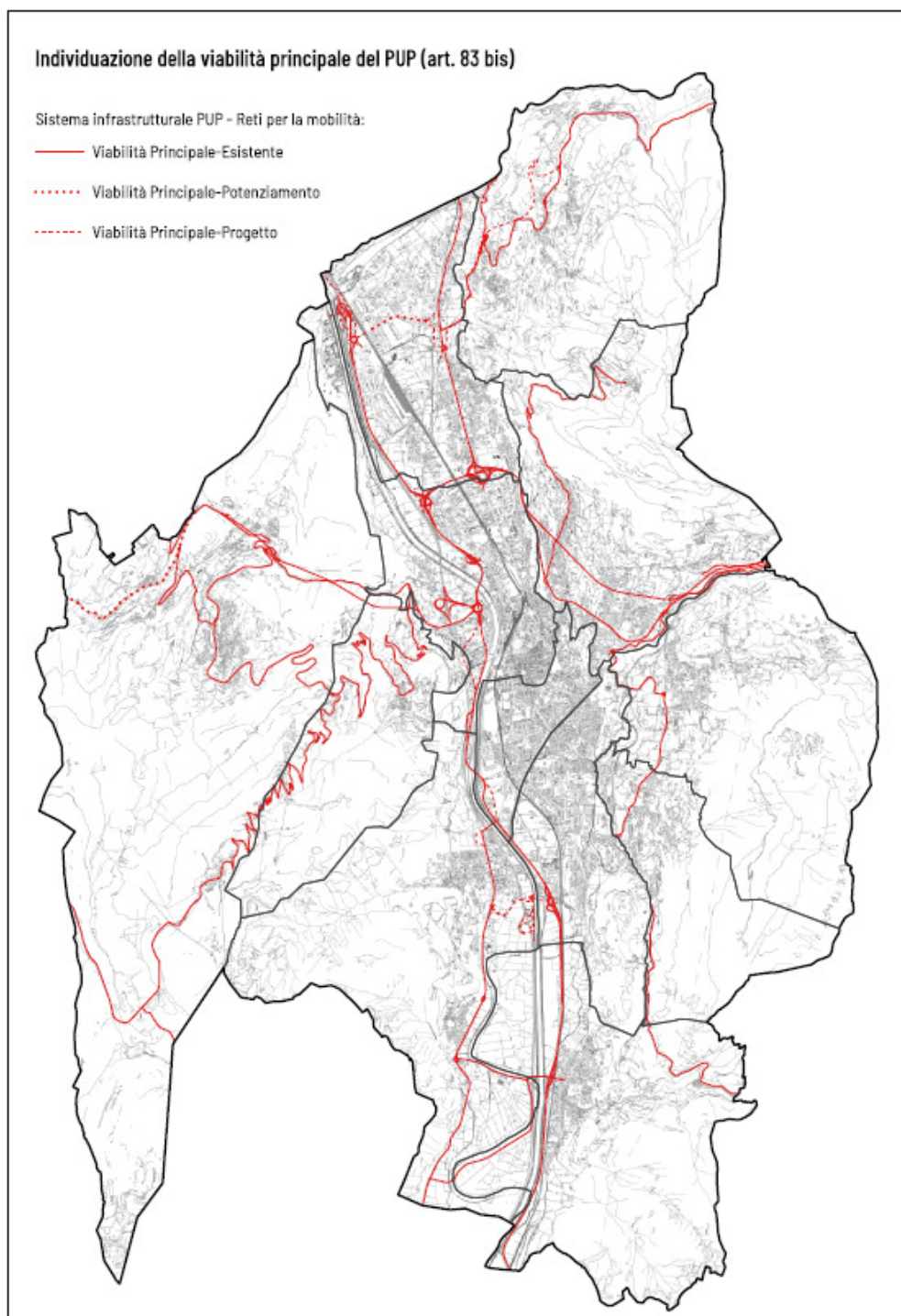
1.3 Modifiche all'articolo 3 - Definizioni, indici urbanistico – edilizi, parametri e prescrizioni contenuti esclusivamente nel PRG

Per chiarire meglio l'applicazione del primo criterio relativo all'esclusione delle zone A viene modificato anche l'art. 3 comma 6. inserendo dopo il testo *“Ai fini dell'applicazione delle norme in materia di distanze”* il nuovo testo *“e della localizzazione degli impianti di distribuzione di carburante”*.

1.4 Inserimento schema individuazione viabilità principale del PUP

In risposta al parere reso dall'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche - Servizio Opere Stradali e Ferroviarie della PAT in sede di conferenza dei servizi, in calce alle norme tecniche di attuazione, dopo lo schema “Sezione tipo di via Brennero – via Bolzano”, il nuovo schema grafico “Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica” citato nell'art. 83 bis delle norme tecniche di attuazione del PRG, che identificava graficamente i tracciati della viabilità principale e le aree dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica, viene sostituito con il nuovo schema “Individuazione della viabilità principale del PUP (art.83 bis)”. La viabilità principale del PUP è identificata dalla cartografia “Sistema infrastrutturale PUP – Reti per la mobilità” che distingue la viabilità in: Viabilità Principale-Esistente, Viabilità Principale-Potenziamento e Viabilità Principale-Progetto anche attraverso la denominazione toponomastica comunale (nome viabilità) e la sua eventuale classificazione. Rispetto allo schema precedente vengono eliminati i perimetri dei siti di valore in quanto tali tematismi sono stati introdotti preliminarmente con la Variante tecnica 2023-2024 e sono oggetto di approfondimenti relativi al loro mantenimento che il Comune di Trento esprimerà all'interno del procedimento di adozione definitiva della Variante tecnica 2023-2024. Inoltre è stato verificato che le uniche H1 che ricadono nei perimetri dei siti di valore e sono frontistanti alla viabilità principale del PUP, 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 minima dall'imbocco di gallerie,

fronte di 60 m, ecc...) fissate dalla DGP n. 2115 del 24-08-2001. Pertanto, alla luce di quanto sopra, non si è ritenuto necessario confermare il mantenimento dei siti di valore tra i criteri localizzativi per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti e criterio paesaggistico dei siti di valore è stato stralciato dall'art. 83 bis comma 1 ter. Lo schema grafico è illustrato di seguito.



1.5 Chiarimento dei parametri edificatori contenuti negli articoli 71 e 83 bis delle norme di attuazione del PRG

In merito ai parametri edificatori dell'art. 71 si precisa che l'indice di utilizzazione fondiaria riportato nel comma 1 dell'art. 71 è quello da utilizzare per la realizzazione dei servizi privati elencati mentre, per gli impianti di distribuzione di carburanti i parametri da utilizzare sono quelli dell'art. 83 bis comma 1. Accogliendo la considerazione contenuta nel parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT, il comma 1 dell'art. 71 è stato modificato come evidenziato nell'elaborato di raffronto delle modifiche normative. 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 consenta 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 U_f 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 a quanto sotto riportato riguardo l'art. 83 bis.

Analogamente, per chiarire che la capacità edificatoria assegnata alla zona H1 con apposito perimetro individuata dalla p.ed. 791/1 C.C. Gardolo riguarda esclusivamente la possibilità di insediare un distributore di carburanti utilizzando i parametri dell'art. 83 bis comma 1, il comma 3 dell'art. 71 è stato modificato come evidenziato nell'elaborato di raffronto delle modifiche normative.

Riguardo ai parametri edificatori dell'art. 83 bis, si precisa quanto segue.

L'art. 83 bis comma 1 riporta alla lettera b) il parametro dell'altezza H_f massima pari a m 5,00.

La normativa provinciale che disciplina la realizzazione dei distributori di carburante (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.) prevede che le coperture delle pompe di distribuzione devono essere commisurate alle dimensioni delle isole di distribuzione dei carburanti. Pertanto il parametro della S_{un} massima per tali strutture non può essere fissato a priori, essendo direttamente collegato alle dimensioni effettive dei singoli impianti. La definizione di un limite massimo di S_{un} potrebbe comportare delle limitazioni alla superficie stessa degli

impianti che invece è definita dai parametri fissati dall'art. 83 bis comma 1.

Alla luce di quanto sopra indicato, fatta salva la nuova possibilità di insediare impianti di distribuzione di carburanti nelle zone H1 come da obiettivo della variante normativa 2026 di carattere non sostanziale, le modifiche apportate all'art. 71 non comportano effetti differenti o innovativi sui parametri urbanistici e sulle possibilità di utilizzo rispetto a quanto già ammesso dalle norme del PRG vigente.

1.6 Abrogazione dell'articolo 70

Il Comune ha scelto di adeguarsi alla sentenza del Consiglio di Stato (n. 1451/2026 – Reg. n. 3541 2024) modificando gli articoli 71 e 83 bis. Le modifiche introducono, al comma 1 dell'art. 71 *“H1 – Zone destinate a servizi privati”*, gli *“impianti di distribuzione di carburanti con i relativi servizi”* e l'art. 83 bis *“Impianti di distribuzione di carburanti”*. In merito a tali modifiche, il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio PAT raccomandava 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”* ovvero *“Le zone per il verde e i servizi privati sono destinate al mantenimento ed alla valorizzazione del verde a servizio di edifici esistenti nonché alla realizzazione di parcheggi privati, di impianti sportivi di carattere privato, anche coperti, con i relativi servizi per gli utenti.”*. Rispetto a tale rilievo si segnala che, l'inserimento della possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti nella definizione delle zone per il verde e i servizi privati, potrebbe generare confusione in chi legge l'articolo, che potrebbe desumere la possibilità di insediare distributori di carburante sia nelle zone H1 sia nelle zone H2. Considerato il carattere descrittivo generico dell'art. 70 – Definizione, privo quindi di disposizioni operative e cogenti, si è accolta comunque la raccomandazione abrogando l'intero art. 70 e risolvendo in tal modo la possibile ambiguità con i successivi articoli 71 - H1: Zone destinate a servizi privati e 72 - H2: Zone destinate a verde privato.

2. Modifiche degli articoli e dei commi del PRG vigente a seguito delle modifiche apportate alla L.P. 15/2015 dalla L.P. 8 luglio 2025, n. 3

2.1 Modifiche normative a seguito dell'introduzione nella L.P. 15/2015 di nuovi articoli riguardanti le distanze

Le modifiche riportate nel presente paragrafo derivano dall'inserimento nella L.P. 15/2015 dei nuovi art. 60 bis - *Distanze tra fabbricati*, art. 60 ter - *Disposizioni particolari in materia di distanze tra fabbricati per opere pubbliche o d'interesse pubblico* e art. 60 quater - *Distanze dai confini*. Il nuovo comma 8 sexies dell'art. 122 della L.P. 15/2015 dispone infatti che “*gli articoli 60 bis, 60 ter e 60 quater sono immediatamente applicabili dalla data di entrata in vigore di questo comma (10 luglio 2025) e prevalgono sulle disposizioni contenute nei regolamenti edilizi comunali e nelle norme attuative dei PRG incompatibili, che cessano di applicarsi.*”. Ai sensi dell'art. 17 della L.P. 15/2015 che rimarca il principio della semplificazione delle disposizioni normative e pianificatorie, nel rispetto del principio di non duplicazione della disciplina, le modifiche normative illustrate nel presente capitolo 2.1 intendono aggiornare le norme tecniche di attuazione del PRG vigente e stralciare le parti ormai disapplicate.

Con la L.P. n. 3 dell'8 luglio 2025, sono state apportate alcune modifiche alla L.P. 15 del 4 agosto 2015 che derivano principalmente dalla volontà della Giunta Provinciale di recepire le novità più rilevanti del D.L. n. 69 del 2024 (cosiddetto D.L. Salva Casa), convertito con modificazioni con la legge n. 105 del 2024, in relazione al riordino della disciplina in materia di distanze tra le costruzioni e dalla necessità, da parte dell'Amministrazione comunale, di precisare le norme relative agli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti. Le modifiche oggetto del presente paragrafo riguardano pertanto articoli e commi delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente che regolano il tema delle distanze tra le costruzioni e gli interventi di recupero dei sottotetti.

A seguito dell'approvazione della L.P. 8 luglio 2025, n. 3 che ha introdotto nella L.P. 15/2015 i nuovi articoli 60 bis - *Distanze tra fabbricati*, 60 ter - *Disposizioni particolari in materia di distanze tra fabbricati per opere pubbliche o d'interesse pubblico*, e 60 quater - *Distanze dai confini*, si rende necessario, al fine di garantire la semplificazione delle

disposizioni normative e pianificatorie e nel rispetto del principio di non duplicazione della disciplina dettato dall'art. 17 della L.P. 15/2015, modificare il comma 4. *Distanze* e il comma 6. *Equiparazione contenuti*, nell'art. 3 delle norme tecniche di attuazione del PRG come descritto di seguito.

Il comma 4.1 bis è interamente abrogato in quanto la nuova disciplina in materia di distanze tra fabbricati non contempla più l'utilizzo del parametro altezza massima di zona e la precisazione contenuta nel comma risulta inutile.

Il comma 4.3 è interamente abrogato in quanto le distanze tra edifici all'interno delle aree produttive sono adeguate alle norme provinciali e statali. Come precisato dalla P.A.T nel parere 28/11/2025 – 0930355, la norma contenuta nel D.M. 1444/1968 ha carattere inderogabile. Solo all'interno di una zona D soggetta a pianificazione attuativa è possibile prevedere distanze inferiori qualora il piano attuativo contenga precise previsioni planivolumetriche.

Il senso dell'articolo 3 comma 4.4 è stato invece giudicato compatibile con le nuove previsioni in materia di distanze (vedi parere P.A.T. 12/11/2025-0884715). Alla luce delle nuove norme sulle distanze dai confini e dagli edifici entrate in vigore, la prescrizione contenuta nel PRG vigente di considerare i perimetri delle zone E, F e G come confine ai fini del rispetto delle relative distanze, viene modificata in prescrizione urbanistica, introducendo l'obbligo per gli edifici previsti all'esterno delle zone E, F e G di mantenere una distanza minima di m 5 dai confini delle zone E, F e G, valore coerente con la distanza minima dal confine di proprietà prevista dal nuovo articolo 60 quater - *Distanze dai confini* della L.P. 15/2015. La stessa prescrizione viene introdotta per gli edifici previsti all'esterno delle zone C del PRG. Si rammenta in ultimo che il comma 4.4 vigente è stato oggetto di modifica con la Variante 2024 al PRG adottata definitivamente dal Consiglio comunale con propria deliberazione n. 46 di data 23 aprile 2025 e trasmessa alla Giunta provinciale per la successiva approvazione. Pertanto si dovrà eventualmente tenere conto di quanto sarà richiesto dalla P.A.T. in sede di approvazione della Variante 2024.

Accogliendo la considerazione contenuta nel parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT, nell'art. 3 - comma 4 – punto 4.4 gli interventi di ampliamento laterale e demolizione e ricostruzione su diverso sedime sono stati ricondotti alla categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia. Al fine di non compromettere la possibilità di effettuare interventi di sopraelevazione di edifici esistenti compresi nell'intervento di ristrutturazione edilizia si è reso necessario precisare che il

mantenimento della distanza disciplinato nel comma 4.4 non si applica agli interventi di recupero dei sottotetti di edifici esistenti.

Nel comma 4.8 bis la definizione dei manufatti accessori è stata resa coerente con quella contenuta nella L.P. 15/2015. 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 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”.

Nelle norme provinciali non vi è uno specifico riferimento ai tunnel permanenti che comunque sono considerati edifici. Pertanto la modifica del comma 4.9 chiarisce che ai tunnel permanenti si applicano le nuove norme sulle distanze. E' confermato l'ultimo paragrafo del comma.

La modifica del comma 6.2 si rende necessaria per adeguare le norme in materia di distanze del PRG alla definizione delle zone C contenuta nell'art. 2. (*Zone territoriali omogenee*) del DM 2 aprile 1968, n. 1444 che recita “*Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765: (omissis)*

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B); (omissis)”.

Le zone corrispondenti alla definizione sopra indicata sono le zone C1, C2a, C3, C3a, C4, C5, C6, D7 soggette a pianificazione attuativa e D7a, prima elencate tra le “6.4. ALTRE AREE:”. A tali aree si applicano quindi le distanze delle zone C del DM 1444/1968 citato. Conseguentemente all'introduzione del nuovo comma 6.2 bis, nel comma 6.4 sono stralciate dall'elenco delle “ALTRE AREE” le zone C1, C2a, C3, C3a, C4, C5, C6, D7. Vengono invece confermate le D7 - zone terziarie e direzionali con la specificazione “*soggette a intervento diretto*”.

Questa modifica ha reso necessario distinguere, all'interno del testo delle norme di attuazione del PRG in presenza di un riferimento generico alle zone C, se queste

si riferiscono ora a quelle elencate nell'art. 3 comma 6.2 bis o alle zone C propriamente dette del PRG. A tal fine negli articoli 3 comma 4.4 , 39 comma 1 e comma 4, 87 comma 4, 97 comma 2, è stato chiarito che il riferimento alle zone C si riferisce a quelle del PRG. Nel comma 6 la definizione "edifici pubblici" è stata resa coerente con quella contenuta nella L.P. 15/2015. A tali edifici si applicano quindi le distanze come disciplinate nel nuovo Art. 60 ter - *Disposizioni particolari in materia di distanze tra fabbricati per opere pubbliche o d'interesse pubblico*.

2.2 Modifiche normative a seguito dell'introduzione nella L.P. 15/2015 di nuovi articoli riguardanti il recupero dei sottotetti a fini abitativi

Le modifiche riportate nel presente paragrafo derivano dall'introduzione nella L.P. 15/2015 del nuovo art. 110 bis - *Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici*, che ha disciplinato l'intervento di sopraelevazione per tutti gli edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici. Lo stesso articolo al comma 2 dispone però 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 se il comune non ha escluso questa possibilità con la variante prevista ai sensi dell'articolo 122, comma 8 novies."*. Quest'ultimo articolo prescrive che *"Il comma 2 dell'articolo 110 bis si applica a partire dal 1° agosto 2026; entro questa data i comuni con variante al PRG adottata ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono escludere che il recupero dei sottotetti sia effettuabile anche in deroga agli indici previsti dal PRG medesimo."*. Per le motivazioni espresse di seguito il Comune intende avvalersi di questa opzione e 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.

Le limitazioni riguardano soprattutto le possibilità di superamento dell'altezza massima di zona e sono state introdotte nel PRG 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. Pertanto, ai sensi del combinato disposto del comma 2 dell'articolo

110 bis e del comma 8 novies dell'art. 122 della L.P. 15/2015, 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.

Nello specifico viene introdotto il nuovo articolo 86 bis che dispone che, in relazione agli interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici, è esclusa ogni possibilità di recupero dei sottotetti in deroga agli indici previsti dal PRG. Rimane confermato però quanto disposto dall'articolo 37 comma 2 lettera b) per la sopraelevazione degli edifici esistenti nelle zone B1, dall'articolo 57 bis per la sopraelevazione degli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola nelle zone destinate all'agricoltura e all'articolo 87 per la sopraelevazione degli edifici esistenti nelle zone B, C, H2 (verde privato) e in alcune zone D7 (terziarie e direzionali). Nelle altre zone il PRG non consente la sopraelevazione degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda le zone "E" si è preso atto che 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 che tale articolo consente vi sono "limitati ampliamenti per garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dai PRG". Il mantenimento delle prescrizioni già presenti nel PRG in merito alla sopraelevazione dei sottotetti degli edifici esistenti viene ritenuto necessario al fine di contenere l'incremento del carico urbanistico su ambiti territoriali delicati che sono già oggetto di trasformazione e compromissione con un ulteriore aggravio per le dotazioni territoriali, in termini di infrastrutture, servizi, viabilità, trasporto pubblico e mobilità sostenibile. Si intende al contempo contrastare la crescita del patrimonio edilizio esistente nelle zone più fragili del territorio quali le zone a bosco. L'intento quindi è quello di tutelare il paesaggio rurale, inteso nel suo insieme di aree coltivate e di edilizia tradizionale e storica, nonché il valore culturale del paesaggio rurale, al fine di mantenere la specificità degli ampi contesti agricoli che circondano la città di Trento. Le modifiche all'art. 57 bis riguardano quindi l'adeguamento dei limiti che il PRG ha posto a questi ampliamenti per le motivazioni sopra esposte, ma con l'intento di renderli coerenti con quanto disposto dall'art. 77 comma 2, con riferimento alla definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia. A tal riguardo si veda quanto riportato in seguito relativamente alle modifiche dell'art. 57 bis.

2.2.1 Sopraelevazione degli edifici classificati come “Aie: Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario”

Un caso particolare è rappresentato dalla possibilità di sopraelevazione degli edifici classificati come “Aie: Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario”.

L’Art. 30 del PRG suddivide il territorio comunale in aree e zone omogenee e identifica anche le Aree di antico insediamento ed interesse culturale e ambientale. In quest’ultima classificazione sono ricomprese anche le zone “Aie - aree, edifici e complessi edilizi isolati di interesse culturale storico artistico e documentario” che le norme urbanistiche provinciali identificano come insediamenti storici di carattere sparso.

L’art. 87 del PRG vigente consente attualmente la sopraelevazione degli edifici classificati Aie per i quali è ammesso l’intervento di ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti, fino al raggiungimento di m 2,20.

La sopraelevazione degli edifici negli insediamenti storici anche di carattere sparso è però disciplinata dal comma 1 dell’art. 105 – Recupero degli insediamenti storici della L.P. 15/2015, che la ammette “fino al raggiungimento dell’altezza minima utile e comunque entro il limite massimo di un metro”. Sono esclusi gli edifici assoggettati a Restauro, ai sensi dell’art. 31 comma 2 delle NTA del PRG, gli edifici assoggettati a Risanamento conservativo e tutti quelli compresi nel Centro storico di Trento. (Vedi Variante alla pianificazione degli insediamenti storici approvata con D.G.P. n. 673 del 5 maggio 2017).

Il nuovo art. 110 bis - Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici della L.P. 15/2015 disciplina invece il recupero dei sottotetti a fini abitativi al di fuori degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, consentendolo fino a m 2,20. Ne consegue che la legge provinciale 15/2015 disciplina ora in maniera esaustiva le possibilità di recupero dei sottotetti degli edifici esistenti:

- negli insediamenti storici anche di carattere sparso con l’art. 105 comma 1;
- al di fuori degli insediamenti storici, anche di carattere sparso col nuovo art. 110 bis.

Per gli Aie per i quali è ammesso l’intervento di ristrutturazione edilizia con

risanamento conservativo delle fronti sembra quindi esclusa la possibilità di applicare l'art. 110 bis (esclusione degli edifici al di fuori degli insediamenti storici, anche di carattere sparso) mentre l'art. 105 (non derogato ai sensi del comma 2 del medesimo articolo) è più restrittivo (limite massimo di un metro). A tali edifici si applicano quindi le possibilità di recupero disciplinate dall'art. 105 della L.P. 15/2015.

La disposizione contenuta nell'art. 87 comma 1 riguardante gli edifici classificati Aie per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti si pone quindi in contrasto con la normativa provinciale e pertanto viene stralciata. A tali edifici, dalla data di approvazione della Variante normativa 2026, si applicano le possibilità di recupero disciplinate dall'art. 105 della L.P. 15/2015.

La motivazione dello stralcio del comma 1 dell'art. 87 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 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. Modifiche normative finalizzate al più corretto adeguamento di alcune disposizioni contenute nel PRG vigente a normative provinciali sovraordinate con conseguente semplificazione normativa ai sensi dell'art. 17 e dell'art. 120 della L.P. 15/2015

In questo capitolo rientrano le modifiche alle norme tecniche di attuazione del PRG che vengono proposte con la presente variante al fine di precisare i contenuti degli articoli 57 bis e 72 già oggetto di adeguamento alla L.P. 15/2015 e al RUEP con la 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. Con un più corretto adeguamento alle norme provinciali, effettuato con questa variante normativa, l'Amministrazione ritiene che possa trovare soluzione la proliferazione di interventi edilizi fuori scala e non coerenti con quanto previsto dalle norme provinciali relative all'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. Fenomeno che sta producendo effetti impattanti sul territorio rurale, in termini sia paesaggistici che di carico antropico sulle infrastrutture, con un elevato consumo di suolo agricolo dovuto spesso alle sistemazioni esterne e alle costruzioni accessorie dei nuovi interventi.

A tal riguardo l'Amministrazione comunale ritiene questa scelta coerente, con quanto disposto dall'art. 18 della L.P. 15/2015 in materia di limitazione del consumo di suolo. Tale previsione, infatti, risulta oggi difficilmente conciliabile con gli obiettivi generali perseguiti dalla normativa provinciale in materia di tutela del territorio agricolo e contenimento del consumo di suolo, che riconosce alle aree agricole una specifica valenza produttiva, paesaggistica, ambientale e strategica per l'equilibrio territoriale. Considerato inoltre che le zone agricole del territorio comunale sono già soggette a una significativa pressione trasformativa, dovuta anche alla loro elevata appetibilità economica per nuovi insediamenti residenziali, l'Amministrazione ritiene necessario rafforzarne la tutela, evitando ulteriori fenomeni di frammentazione, dispersione insediativa e compromissione del territorio rurale. Si è ritenuto quindi 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.

Per quanto attiene alle zone a verde privato, preso atto che queste sono connotate da differenti situazioni rispetto alle zone agricole, ricadendo di fatto tra le aree urbanizzate, si è provveduto a un chiarimento applicativo della norma tenendo conto della volontà del Consiglio comunale espressa con l'adozione della variante 2019.

In accoglimento di quanto riportato dal parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT questa fattispecie di modifiche viene quindi riportata entro i limiti del parziale adeguamento alle disposizioni contenute nella L.P. 15/2015 e nel RUEP previsto ai sensi dell'art. 120 della L.P. 15/2015. Pertanto la motivazione "3. Modifiche normative finalizzate al superamento della disposizione transitoria contenuta nell'art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015" viene modificata più correttamente in "3. Modifiche normative finalizzate al più corretto adeguamento di alcune disposizioni contenute nel PRG vigente a normative provinciali sovraordinate con conseguente semplificazione normativa ai sensi dell'art. 17 e dell'art. 120 della L.P. 15/2015". Di conseguenza per questa tipologia di varianti trova applicazione l'art. 39 comma 2 lettera e).

3.1 Modifiche all'articolo 57 bis - Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura

La presente modifica si rende necessaria al fine di adeguare alcune disposizioni dell'art. 57 bis del PRG alle disposizioni PUP, strumento di rango sovraordinato, con particolare riferimento alla possibilità di ampliamento degli edifici esistenti nelle aree agricole. In base all'attuale formulazione, le norme riguardanti gli interventi sugli edifici esistenti in area agricola risultano infatti solo parzialmente coerenti con il quadro normativo provinciale.

Pertanto la presente variante interviene per ricondurre la disciplina comunale a coerenza con il PUP, garantendo un quadro normativo chiaro, aggiornato e conforme alla pianificazione sovraordinata. La modifica risponde quindi alla volontà dell'Amministrazione di ricondurre la disciplina comunale agli indirizzi e agli obiettivi definiti dagli strumenti di pianificazione e dalla normativa sovraordinata, garantendo una maggiore coerenza complessiva del quadro pianificatorio e rafforzando il principio della tutela delle aree

agricole quale risorsa limitata e non rinnovabile.

L'articolo 57 bis delle norme di attuazione del PRG disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura. Il comma 2 dell'articolo ammette, per gli edifici esistenti nelle zone E1, E2 e E3 e ultimati al 13 febbraio 2008, gli interventi di recupero e di demolizione ammessi dalle norme provinciali in materia di urbanistica. Il riferimento è quindi a quanto disposto dall'articolo 112 comma 11 della L.P. 15/2015 che richiama l'articolo 77 comma 2 della medesima legge che richiama a sua volta il comma 1, lettere da a) ad f) e lettera h) e quindi fino agli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione, con limitati ampliamenti nei limiti stabiliti dal PRG.

L'articolo 57 bis comma 3 delle norme di attuazione del PRG fissa in questo modo i limiti di ampliamento:

- a) nel caso di edifici singoli, per una superficie utile netta massima pari a m² 120;
- b) nel caso di edifici composti da più corpi di fabbrica che godono di autonomia funzionale, per un massimo del 20% della superficie utile netta di ogni singolo corpo di fabbrica;
- c) nel caso di edifici contigui, per un massimo del 20% della superficie utile netta di ogni singolo edificio contiguo;
- d) la superficie utile netta, per ogni singolo edificio, non può eccedere m² 250.

Nel caso di edifici di dimensioni ridotte la possibilità di ampliamento massima di m² 120 di Sun ammessa dal PRG può superare il limite del 20% della Sun, ponendosi in contrasto con la definizione di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 77 comma 2) della L.P. 15/2015.

Per superare questa situazione nell'art. 57 bis viene specificato che agli edifici esistenti nelle zone E si applicano gli interventi di recupero e di demolizione ammessi dall'articolo 77 comma 2) della L.P. 15/2015 che corrispondono a quelli dell'art. 77 comma 1 della medesima legge, lettere da a) ad f) e lettera h) e quindi fino agli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione. Contemporaneamente viene precisato che l'ampliamento massimo di m² 120 deve rimanere entro il limite del 20% che corrisponde a quello massimo previsto dalle norme provinciali per l'intervento di ristrutturazione edilizia.

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 “limitati ampliamenti per garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dai PRG” come previsto dall’art. 112 comma 11 della L.P. 15/2015.

I limiti fissati prevedevano la possibilità di ampliare gli edifici singoli per una Superficie massima di mq 120, valore che in alcuni casi può eccedere il 20% previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. 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. Accogliendo l'invito l'art. 57 bis comma 2 viene integrato comprendendo tra gli interventi ammessi anche quelli di demolizione previsti dal comma 1 lettera f) dell'art. 77, come indicato nell'art. 120 comma 11 della L.P. 15/2015.

3.2. Modifiche all'articolo 72 - H2: Zone destinate a verde privato

La modifica proposta all'articolo 72 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente, si rende necessaria al fine di garantire maggiore chiarezza e coerenza rispetto a quanto introdotto nelle Norme Tecniche di Attuazione con la Variante 2019 che presentano disposizioni tra loro contrastanti, generando incertezza applicativa e

conseguenti possibili criticità nell'istruttoria dei titoli edilizi e nella gestione degli interventi.

Nella relazione della variante 2019 si legge “estensione e ridefinizione delle zone H2 – verde privato - le zone H2 – verde privato assumono nel nuovo PRG una valenza più ampia rispetto a quella del PRG vigente. Si estende la definizione a tutte le zone caratterizzate dalla presenza importante di verde a prescindere che siano edificate o meno. Per queste zone si prevede inoltre una modifica nella determinazione dell'ampliamento della superficie esistente, che nel PRG vigente è del 20% della superficie esistente, a favore degli edifici di dimensioni più modeste. Si prevede infatti che l'ampliamento sia di 60 mq² oppure del 20% della superficie esistente. In questo modo edifici di dimensioni modeste hanno la possibilità di un aumento di superficie corrispondente a un nuovo appartamento. A fronte di tale nuova possibilità si precisa però che l'aumento volumetrico è applicabile solo agli edifici già almeno in parte destinati a residenza”.

L'articolo 72 delle norme di attuazione del PRG vigente disciplina gli interventi nelle zone H2 destinate a verde privato. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia ed è ammessa la ricostruzione su diverso sedime. Il terzo paragrafo dell'articolo dispone che *“Gli edifici con volume fuori terra (Vft) esistente al 16 ottobre 1991, data di entrata in vigore della variante al PRG del 1991, possono essere inoltre ampliati nella misura massima complessiva di m² 75 di Superficie Utile netta (Sun) o del 20% del volume fuori terra (Vft). La misura massima di ampliamento è comprensiva degli eventuali ampliamenti già effettuati a partire dal 16 ottobre 1991.”.*

La volontà espressa dal consiglio comunale si basava sulla disposizione transitoria contenuta nell'articolo art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015 che, con riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia, ammette ampliamenti volumetrici o di superficie utile degli edifici esistenti, anche se superiori al limite del 20 per cento del volume originario.

Nel caso di edifici di dimensioni ridotte la possibilità di ampliamento massima di m² 75 di Sun ammessa dal PRG può superare il limite del 20% della Sun, ponendosi in contrasto con l'articolo 77 comma 1 lettera e) della L.P. 15/2015 che definisce la categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia. La parte di ampliamento ammessa che supera la soglia del 20% rientra quindi tra gli interventi di nuova costruzione disciplinati dall'art. 77 comma 1 lettera g).

2 Con l'adozione definitiva della Variante 2019 la misura dell'ampliamento è stata aumentata a 75 m².

Le zone H2 a verde privato sono equiparate alle aree urbanizzate poiché in larga parte già occupate da edifici esistenti. Sono comunque aree prive di indice edilizio e quindi è inibita la costruzione di nuovi edifici, consentendo solo la possibilità di realizzare ampliamenti degli edifici esistenti e l'aggregazione all'edificio principale della superficie utile netta di edifici aventi analoga destinazione d'uso esistenti sul lotto.

Pertanto, al fine di superare il contrasto tra dimensioni dell'ampliamento ammesso dalle norme del PRG e la categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia prevista per tali aree, che ha generato l'incertezza applicativa già richiamata, si semplifica il testo dell'art. 72 delle norme di attuazione del PRG vigente stralciando il riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia e ammettendo di fatto tutte le tipologie di intervento, nei limiti previsti dallo stesso articolo, confermando quindi la volontà espressa dal Consiglio comunale. Rimangono quindi invariate le possibilità di ampliamento nella misura massima complessiva di m² 75 di Superficie Utile netta (Sun) o in alternativa del 20% del volume fuori terra già disciplinate dalla norma vigente.

Infine viene chiarito meglio che l'intervento di demolizione con ricostruzione, anche su diverso sedime deve avvenire nel rispetto delle due finalità già previste dal PRG vigente:

- a) al fine del rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici;
- b) al fine di allontanare l'edificio da infrastrutture viarie o ferroviarie ovvero, nel caso di edifici a destinazione residenziale, di avvicinare lo stesso agli insediamenti residenziali esistenti.

Diversamente da quanto previsto per le aree agricole, nelle zone H2 a verde privato l'Amministrazione ritiene opportuno favorire il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, orientando gli interventi verso il riuso delle strutture già presenti piuttosto che verso nuove occupazioni di suolo. Gli interventi ammessi si sviluppano all'interno di contesti già urbanizzati o comunque già interessati da edificazione.

La possibilità di consentire trasformazioni insediative in tali ambiti si pone pertanto in coerenza con l'indirizzo provinciale volto a privilegiare il riuso, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di nuovo suolo. La disciplina proposta persegue quindi l'obiettivo di coniugare la tutela delle aree verdi private con la rigenerazione del patrimonio costruito, in linea con i principi di sostenibilità e contenimento dell'espansione insediativa sanciti dalla L.P. 15/2015 e dagli strumenti di

pianificazione sovraordinati.

Come già richiamato, 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.

La norma vigente limita gli interventi ammessi sugli edifici esistenti alla ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una *Sun* massima di mq 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.

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'avere indicato nella norma del PRG al comma 2 che "Gli edifici esistenti in tali zone (...) possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia", 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 “superamento della disposizione transitoria” descritto come obiettivo e la volontà di “conformare le modalità di intervento previste dalle norme del PRG alle disposizioni provinciali vigenti” devono essere letti quindi come un aggiustamento della norma del PRG da inquadrare nell’ambito delle “varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento” (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 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 di 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, modificando il comma 3 dell’articolo 72 come precisato nella tabella di raffronto delle modifiche alle NTA del PRG.

4. La verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica

Come richiesto dal parere del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della PAT, è stata condotta la verifica di assoggettabilità della variante normativa 2026 a valutazione ambientale strategica ai sensi del d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e ss.mm. Da tale verifica è emersa la coerenza della presente variante con il PUP e l'assenza di impatti significativi sull'ambiente. Per tali ragioni non è stato necessario sottoporre la variante normativa 2026 a valutazione ambientale strategica. Per i contenuti di dettaglio sulla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica si rinvia allo specifico documento che è parte integrante della variante in questione.