



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20).  
Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

e, p.c.

Gentile Consigliere

**Claudio Geat**

Al

**Servizio Urbanistica**

Al

**Progetto politiche abitative**

Al

**Servizio Tributi e Patrimonio**

Gentile

**Assessora all'urbanistica e  
rigenerazione urbana**

Oggetto: **Interrogazione a risposta scritta n. 63/2026 di data 7.1.2026 a firma Geat, avente ad oggetto: «Urbanistica: stato dei piani attuativi, verifica degli standard urbanistici, consumo di suolo» . Risposta al Consigliere.**

Con riferimento all'interrogazione in oggetto, si riscontra quanto segue.

## **1. Verifica dei piani attuativi**

Il Documento degli obiettivi della Variante strategica "Sviluppiamo la qualità del nostro territorio - Percorso, obiettivi e strategie della variante al piano regolatore generale 2024", approvato con deliberazione del Consiglio comunale di data 22 novembre 2024 n. 123, prevede, nell'ambito delle attività finalizzate alla definizione del fabbisogno abitativo, al fine di definire le scelte di piano coerentemente con le politiche abitative, la verifica delle previsioni pianificatorie non attuate.

Nello specifico, riguardo alla pianificazione attuativa, la strategia 5.1.1 evidenzia la problematica relativa alla presenza di *“aree trasformazione urbanistica soggette a pianificazione attuativa per le quali non sono mai state presentate le relative richieste di approvazione, malgrado le destinazioni impresse risalgano, talvolta, anche a più decenni; vi sono poi altre aree che negli anni sono state oggetto di numerosi e diversi tentativi privi di esito. In aggiunta a queste ci sono delle aree i cui piani attuativi sono stati approvati ma non è mai seguita la stipulazione delle relative convenzioni. Si rendono quindi necessari un ragionamento e una verifica capillari sull'attualità di queste previsioni, sulle ragioni che ne hanno impedito l'attuazione, sull'opportunità di ripianificare queste aree studiando e introducendo le modifiche che, accertata l'entità del fabbisogno abitativo, ne agevolino lo sviluppo attraverso la semplificazione, il ridimensionamento e diverse impostazioni progettuali: più in generale, un adeguamento delle previsioni alle mutate condizioni. Nelle eventuali ipotesi di ripianificazione andrà costruito un quadro di coerenza generale a*

### **Segreteria generale**

*Ufficio Consiglio comunale*

via Belenzani, 19 | 38122 Trento  
tel. 0461 884021 | fax 0461 884256

[ufficio.consigliocomunale@comune.trento.it](mailto:ufficio.consigliocomunale@comune.trento.it) | [consiglio.comunale@pec.comune.trento.it](mailto:consiglio.comunale@pec.comune.trento.it)

*Orario di apertura al pubblico:*

lun. mar. mer. gio. ven. 8.<sup>30</sup>-12.<sup>00</sup> o su appuntamento



*garanzia di scelte che dovranno palesare la loro congruenza, procedendo con analisi che tengano conto delle diverse specificità (fondovalle o collina, zona di espansione o di trasformazione, rete infrastrutturale, dotazione di servizi pubblici, relazioni col contesto, ecc...).*”

Premesso quanto sopra, tra le attività propedeutiche all'elaborazione della Variante strategica, nel 2025 il Servizio Urbanistica ha iniziato a verificare lo stato dei piani attuativi attualmente previsti nel P.R.G. vigente e non ancora attuati. Tale lavoro verrà dettagliato nell'anno in corso e l'eventuale revisione delle destinazioni di zone soggette a pianificazione attuativa avverrà con la Variante Strategica al P.R.G., la cui prima adozione potrà presumibilmente verificarsi nel 2027. Le zone attualmente soggette a pianificazione attuativa potranno essere confermate, ripianificate o stralciate.

I criteri sono in corso di analisi e valutazione, ma certamente vi sarà attenzione al fabbisogno abitativo, alla necessità di opere pubbliche, al consumo di suolo e di ogni qualsiasi altra evenienza che emergerà durante l'iter di elaborazione della Variante Strategica al P.R.G..

## **2. Proposte da parte dei privati**

Attualmente presso l'Ufficio Trasformazioni urbanistiche del Servizio Urbanistica sono presenti n. 5 istanze di approvazione di piano attuativo e n. 1 di piano guida, mentre sono in corso di attuazione, ossia nella fase realizzativa, n. 10 piani attuativi.

## **3. Consumo di suolo e recupero dell'esistente**

Le attuali aree soggette attualmente a pianificazione attuativa e indicate tali nella cartografia e nelle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente ricadono in zone C “Aree destinate a nuovi complessi insediativi e a interventi di riqualificazione urbana” o D “Aree destinate prevalentemente alle attività economiche” e pertanto sono aree già soggette a edificazione e già considerate come aree edificabili in occasione dell'approvazione del P.R.G. vigente.

Il percorso di revisione generale al P.R.G., che si è iniziato per addivenire alla Variante Strategica, prevede l'analisi del fabbisogno abitativo, ossia il dimensionamento residenziale complessivo dell'intero territorio comunale, che valuti e dimostri la necessità di intaccare o meno nuove aree agricole o non edificabili, ai sensi dell'art. 30 delle N.d.A. del piano urbanistico provinciale (P.U.P.).

Si evidenzia inoltre che uno degli obiettivi principali della Variante strategica al P.R.G. è favorire la riqualificazione e la rigenerazione di ambiti urbani dismessi o degradati, incentivando il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e salvaguardando il territorio agricolo e rurale, come delineato nel documento “Sviluppiamo la qualità del nostro territorio - Percorso, obiettivi e strategie della variante al piano regolatore generale 2024” della Variante strategica anzidetta.

## **4. Verifica preventiva degli standard urbanistici**

I piani attuativi indicati nella cartografia e nelle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente sono stati approvati in occasione dell'approvazione del P.R.G. vigente e quindi le verifiche in merito agli standard urbanistici fissati dal D.M. n. 1444/1968 sono state svolte durante l'iter di approvazione del P.R.G. medesimo. Tant'è che per ogni piano attuativo previsto dal P.R.G. vigente è presente una specifica scheda contenuta nell'Allegato n. 4.1 o nell'Allegato n. 4.2. alle N.T.A. del P.R.G. che contiene i parametri urbanistici e anche le indicazioni per le superfici destinate a servizi pubblici (Ss). In tal senso i piani attuativi



approvati dal 2022 sono coerenti con le previsioni di P.R.G. e non vi sono stati piani che hanno comportato la contestuale variante del P.R.G., così come quello ricadente in zona C3 “zone di espansione di nuovo impianto” a Romagnano.

L'eventuale domanda di approvazione di un piano attuativo con contestuale effetto di variante al P.R.G. prevede che, accanto al procedimento di approvazione del piano attuativo, si proceda anche con l'iter di approvazione del P.R.G., sottoponendo il piano attuativo all'approvazione del Consiglio comunale. Pertanto ogni valutazione circa la modifica di eventuali standard urbanistici va effettuata in sede di variante non sostanziale al P.R.G. per l'approvazione del piano attuativo specifico.

## **5. Piani attuativi d'iniziativa pubblica**

Il piano attuativo è in generale lo strumento urbanistico d'iniziativa prevalentemente privata che consente al privato di poter edificare con l'obbligo di farsi carico contestualmente delle opere di urbanizzazione, definite dalle schede del P.R.G. (Allegato n. 4.1 e Allegato n. 4.2. alle N.T.A. del P.R.G.), della cessione gratuita delle aree su cui insistono dette opere e dei relativi costi di realizzazione, pur potendo usufruire di uno scomputo parziale dal contributo di costruzione, ai sensi della L.P. n. 15/2015. In tal modo non si attiva la procedura di esproprio e conseguentemente i costi delle opere pubbliche non ricadono in capo all'Amministrazione. Si evidenzia che le zone soggette a pianificazione attuativa sono perlopiù di proprietà privata.

Si specifica che il piano attuativo di iniziativa privata viene valutato dalla Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della comunità (C.P.C.) per il parere obbligatorio sulla qualità architettonica o, se in tutela ambientale, per l'autorizzazione paesaggistica e le opere di urbanizzazione sono verificate dai vari servizi comunali competenti, i quali ne analizzano anche il progetto esecutivo e hanno la responsabilità della realizzazione puntuale di dette opere durante la fase realizzativa delle medesime.

I piani attuativi d'iniziativa pubblica, se insistenti in aree di proprietà privata, producono gli effetti di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità con la conseguenza che l'Amministrazione non solo deve farsi carico delle opere e di tutte le opere edilizie previste dal piano attuativo, ma anche dei costi inerenti l'esproprio.

Sul territorio comunale esistono alcuni piani d'iniziativa pubblica, ad esempio il piano degli insediamenti produttivi a Ravina e il piano attuativo per specifiche finalità in viale dei Tigli. Per tale area attualmente si è in fase di valutazione dell'approvazione di un nuovo piano attuativo per la parte più a est rimasta inattuata.

## **6. Qualità architettonica e urbanistica**

Nel corso del 2024 l'Ufficio Trasformazioni urbanistiche del Servizio Urbanistica ha redatto il documento dal titolo “PER UN NUOVO PAESAGGIO URBANO. Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione sostenibili degli strumenti attuativi di pianificazione”, corredata dal relativo Allegato “Schede illustrative ed esplicative”.

Detto documento, presentato e condiviso con la Giunta comunale nella seduta del 23 dicembre 2024, fornisce indirizzi alla progettazione, descrivendo e analizzando le opere di urbanizzazione (piste ciclabili, spazi verdi, parchi, orti urbani, spazi parcheggio,...).

Una prima parte del documento tratta aspetti di natura prettamente amministrativa, definendo il procedimento tecnico-amministrativo successivo all'approvazione di un piano attuativo, per addivenire alla stipulazione della convenzione urbanistica e alla seguente parte realizzativa delle opere di urbanizzazione; una seconda parte è costituita



dall'Allegato "Schede illustrative ed esplicative", che indica materiali e modalità realizzative mediante varie soluzioni progettuali, esempi descrittivi, esplicativi e illustrativi, buone pratiche, immagini, disegni tecnici e testi. Finalità del documento è l'illustrazione di "buone pratiche" di progettazione e realizzazione di opere di urbanizzazione, al fine di costituire un utile manuale per i progettisti che si accingono alla redazione di piani attuativi e realizzare opere di qualità.

Si evidenzia che ai sensi della L.P. n. 15/2015 l'iter di approvazione di un piano attuativo prevede il passaggio in Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della comunità (C.P.C.) per l'acquisizione del parere obbligatorio sulla qualità architettonica o, se in tutela ambientale, per l'autorizzazione paesaggistica.

## **7. Collaborazione con ITEA**

I rapporti con ITEA sulla realizzazione di interventi di edilizia pubblica si trovano nel contesto attuale concretizzati attraverso il primo stralcio di Viale dei Tigli, per cui è in corso la procedura ad evidenza pubblica, con valutazione delle proposte tecniche, prossima apertura delle offerte economiche e affidamento al soggetto attuatore entro i prossimi mesi.

A tal proposito è stata sentita ITEA per le vie brevi, riservandoci di ottenere un rapporto dettagliato in fase di monitoraggio e rendicontazione.

Per il secondo stralcio di viale dei Tigli, è in corso una valutazione, unitamente alla Provincia autonoma di Trento, di proseguire il secondo stralcio (area a est) del piano "per specifiche finalità" in occasione del progetto Ri-Urb. In tal senso, da parte del Progetto Politiche abitative è stata confermata con parere scritto la finalità di edilizia abitativa pubblica che permette di far ricondurre il piano in essere al genus dei piani attuativi per specifiche finalità di cui all'art. 50 della L.P. 15/2015, rendendo inapplicabile ogni termine di decadenza di validità del piano.

Tale affermazione rispetto alle finalità trova conferma nella delibera di Giunta provinciale 15 gennaio 2010 n. 22 "Edilizia abitativa pubblica: Programma triennale 2009–2011 di attuazione del Piano Straordinario di intervento per l'incremento degli alloggi di ITEA S.p.A." dove la PAT indicava Viale dei Tigli tra le aree interessate dal citato Programma ai fini di individuare 104 alloggi a canone moderato.

In relazione all'edificio "La Nave", è possibile l'intervento diretto senza presentazione di piano attuativo trattandosi di una zona di tipo B1: Zone edificate sature del P.R.G.. Sono stati effettuati da ITEA S.p.A. alcuni interventi di messa in sicurezza dell'area in vista dell'avvio delle procedure di incarico di progettazione esecutiva, come previsto dai documenti programmatici societari, che saranno finalizzati entro l'anno.

Cordiali saluti.

Il Sindaco  
- Franco Ianeselli -

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).