



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE NORMATIVA 2026

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO RAFFRONTATO
DEI SOLI ARTICOLI
OGGETTO DI MODIFICA

SERVIZIO URBANISTICA

Trento, giugno 2026

INDICE

INDICE.....	1
PRG - VARIANTE NORMATIVA 2026.....	2
Norme tecniche di attuazione.....	2
Testo raffrontato dei soli articoli oggetto di modifica.....	2
Art. 3 - <i>Definizioni, indici urbanistico – edilizi, parametri e prescrizioni contenuti esclusivamente nel PRG.....</i>	3
1. <i>Definizioni generali, parametri e indici urbanistici.....</i>	3
2. <i>Elementi e parametri edilizi.....</i>	5
3. <i>[abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019].....</i>	6
4. <i>Distanze.....</i>	6
5. <i>Rinvio al Regolamento Edilizio Comunale.....</i>	7
6. <i>Equiparazione.....</i>	7
Art. 34 - <i>Aie: Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario.....</i>	9
Art. 37 - <i>B1: Zone edificate sature.....</i>	11
Art. 39 - <i>Definizione.....</i>	12
Art. 57 bis - <i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura.....</i>	13
Art. 71 - <i>H1: Zone destinate a servizi privati.....</i>	15
Art. 72 - <i>H2: Zone destinate a verde privato.....</i>	16
Art. 83 bis - <i>Impianti di distribuzione di carburante.....</i>	18
Art. 86 bis - <i>Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici.....</i>	20
Art. 87 - <i>Interventi di recupero sottotetti.....</i>	21
Art. 97 - <i>Localizzazione delle strutture commerciali al dettaglio negli insediamenti storici e all'esterno degli insediamenti storici.....</i>	23

PRG - VARIANTE NORMATIVA 2026
Norme tecniche di attuazione

Testo raffrontato dei soli articoli oggetto di modifica

LEGENDA

Testo su base grigio azzurro:	Riferimento alle motivazioni descritte in relazione e descrizione delle modifiche al testo
Testo barrato:	Testo vigente abrogato
Testo in grassetto:	Nuovo testo introdotto con la variante normativa 2026

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

1.3 Modifiche all'articolo 3 - Definizioni, indici urbanistico – edilizi, parametri e prescrizioni contenuti esclusivamente nel PRG – comma 6. Equiparazione

Nel **comma 6.** dopo il testo "Ai fini dell'applicazione delle norme in materia di distanze" è inserito il testo "e della localizzazione degli impianti di distribuzione di carburante".

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

L'articolo 3 è modificato come descritto di seguito.

Nel **comma 4.1** dopo le parole "Per le distanze" sono inserite le parole "tra fabbricati e dai confini". Dopo le parole "si applicano le disposizioni" sono inserite le parole "statali e".

Il **comma 4.1 bis** è interamente abrogato.

Il **comma 4.3** è interamente abrogato.

Nel **comma 4.4** il testo "Per le costruzioni previste all'esterno delle zone F e G e per le costruzioni previste sia all'interno che all'esterno delle zone E, i perimetri di queste zone costituiscono confine ai fini del rispetto delle relative distanze; per queste costruzioni non sono ammesse distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo." è sostituito dal testo "I nuovi edifici e gli interventi di ampliamento laterale o demolizione e ricostruzione su diverso sedime di edifici esistenti, previsti all'esterno delle zone E, F e G devono mantenere in ogni caso una distanza minima di m 5,00 dai perimetri delle zone E, F e G.".

Sempre nel **comma 4.4** il testo "Fino alla data di approvazione dei relativi piani attuativi e della cessione al comune delle aree Ss – superfici destinate a servizi pubblici, per le costruzioni previste all'esterno delle zone C, i perimetri di queste zone costituiscono confine ai fini del rispetto delle relative distanze; per queste costruzioni non sono ammesse distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo." è sostituito dal testo "Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento laterale e demolizione e ricostruzione su diverso sedime 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 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 distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo.”.

Il testo finale del **comma 4.4** “ Non costituiscono confine i perimetri delle altre zone.” è abrogato.

Nel **comma 4.8 bis** le parole “i “manufatti accessori”” sono sostituite dalle parole “le costruzioni accessorie”.

Nel **comma 4.9** il testo

“I tunnel permanenti devono rispettare le seguenti distanze minime:

- a) dai confini: metà dell'altezza con un minimo di 5 metri;
- b) dagli edifici residenziali esterni al lotto: 10 metri;
- c) dagli altri edifici: 6 metri misurati in ogni punto e in tutte le direzioni.

I nuovi edifici devono rispettare una distanza minima dai tunnel permanenti esistenti di 6 metri, misurati in ogni punto e in tutte le direzioni.”

è sostituito dal nuovo testo “Ai tunnel permanenti si applicano le norme provinciali in materia di distanze tra i fabbricati e dai confini.”.

Dopo il comma 6.2 è inserito il **nuovo comma**

“6.2bis ZONE corrispondenti alle zone C del DM 1444/1968:

- C1 - zone di espansione già attuate o in corso di attuazione
- C2a, C3, C3a - zone di espansione di nuovo impianto
- C4 - zone miste per la formazione dei luoghi centrali
- C5 - zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana
- C6 - zona soggetta alla riqualificazione urbana di Trento Nord
- D7 - zone terziarie e direzionali soggette a pianificazione attuativa
- D7a - zone terziarie e direzionali speciali”.

Nel **comma 6.4** dall'elenco delle “ALTRE AREE” sono stralciate 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”.

All'ultimo paragrafo del **comma 6** le parole “edifici pubblici” sono sostituite dalle parole “opere pubbliche”.

Art. 3 - Definizioni, indici urbanistico – edilizi, parametri e prescrizioni contenuti esclusivamente nel PRG

1. Definizioni generali, parametri e indici urbanistici

1.1. *Precisazioni in ordine alla superficie territoriale per zone particolari del PRG.* Nelle zone D2a, D2b, D2c, D2d, D7 soggette a piano attuativo o piano guida, la superficie territoriale o “St” da utilizzare per il calcolo della superficie destinata a servizi pubblici (Ss) e per l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut), corrisponde alla superficie perimetrata sulle planimetrie di PRG, nella quale il PRG si attua mediante piano attuativo. Nelle zone in cui il PRG prevede l'attuazione tramite pianificazione attuativa individuate negli Allegati n. 4.1 e 4.2 alle presenti norme, la superficie territoriale (St) indicata nei vari articoli o schede da utilizzare per l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut), corrisponde alla superficie fondiaria (Sf) aumentata della superficie destinata a servizi pubblici (Ss) come definita caso per caso dal PRG.

1.2. *Ss - Superficie destinata a servizi pubblici* E' la dotazione territoriale prevista dal PRG all'interno delle zone di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica. Essa comprende le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici, che di norma devono essere cedute in proprietà al Comune. Il ricorso alla sola servitù pubblica potrà essere ammesso in via eccezionale sulla base di adeguate motivazioni che ne evidenzino l'interesse pubblico.

1.3. *Numero posti macchina pubblici o di uso pubblico.* E' il numero minimo di posti macchina pubblici o di uso pubblico indicato nelle aree di nuovo impianto e di

ristrutturazione urbanistica. Sono di norma aggiuntivi alle superfici Ss, ma in via eccezionale in fase di approfondimento progettuale dei piani attuativi potrà essere valutata la possibilità di integrarli nelle aree Ss. Con lo stesso criterio si valuterà l'opportunità che siano ceduti in proprietà al Comune oppure che vengano asserviti alla sola servitù pubblica.

1.4. *%R - Percentuale di residenza.* E' l'aliquota, in percentuale, di superficie utile netta destinata alla residenza.

1.5. *Prescrizioni riguardanti la Superficie permeabile.* L'aliquota, in percentuale, di superficie permeabile prescritta dal PRG si applica alla superficie fondiaria, ad eccezione dei casi di pianificazione attuativa dove il PRG ammette specificatamente anche l'utilizzo della superficie Ss; in tali casi la percentuale di superficie permeabile si applica alla superficie territoriale come definita al precedente articolo 3 punto 1.1. La superficie permeabile deve essere sistemata a verde con alberatura varia anche d'alto fusto.

1.6. *Verde privato tutelato.* E' indicato nelle aree di nuovo impianto e comprende le superfici sulle quali non può essere prevista la localizzazione di edifici in quanto devono essere sistemate a verde.

1.7. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

1.8. *Porticati.* I porticati obbligatori previsti nella cartografia di PRG devono avere una larghezza minima di metri 4,00. Essi costituiscono altresì allineamento obbligatorio, che comunque non esclude la possibilità di interruzione al fine di creare piazze o slarghi.

1.9. *Precisazione riguardante il rapporto di copertura.* E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf), fatta eccezione per le zone C3, C3a, C4, C5 dove è il rapporto Sc/St fra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St) calcolata come specificata al punto 1.1.

1.10. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

1.11. *Precisazioni in ordine alle altezze.* Nel caso venga prevista la realizzazione di piani seminterrati che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, l'altezza massima di zona, sia essa riferita all'altezza del fronte ovvero all'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica, può essere superata della misura prevista tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore per un massimo di m 1,00. Nel rispetto dei limiti sopra indicati, la possibilità di incrementare l'altezza massima di zona potrà essere utilizzata, solo sui fronti interessati dallo sbordamento del piano seminterrato, fino all'ottenimento di un'altezza complessiva non superiore a m 10.

1.12. *Relazione sull'analisi critica, storica, morfologica e materica.* L'analisi critica, storica, morfologica e materica viene redatta nelle fasi propedeutiche alla definizione progettuale di un intervento edilizio su edifici di valore storico e consiste in un processo critico, intellettuale e culturale che ha come obiettivo la conoscenza di un manufatto, nelle sue dimensioni storiche e di memoria, attraverso una lettura critica delle tracce peculiari al fine della loro valorizzazione.

Tale analisi deve attestare il riconoscimento del valore di un particolare o di un insieme, che abbia significato materiale, tecnico e/o socio-culturale, rispetto alle parti incongrue, attraverso una puntuale relazione che contenga:

- 1) il riconoscimento dei segni/stratificazioni della storia riscontrabili sul manufatto e l'interpretazione dei rapporti tra le diverse parti individuate secondo le caratteristiche che le descrivono, ricostruendo la storia del bene, verificando le fonti storiche documentaristiche e discernendo i segni storici da quelli indicativi di processi di degrado;
- 2) il rilievo geometrico e architettonico del manufatto descrivendone la forma, le dimensioni e le proporzioni del bene, analizzandone i rapporti tra le parti planimetriche e in alzato, nonché gli elementi architettonici che lo compongono oltre che la tecnica costruttiva utilizzata;

- 3) il rilievo e l'analisi dei materiali che costituiscono l'opera e la loro descrizione tipologica, materiale e di messa in opera;
- 4) l'individuazione delle parti ritenute secondarie, dotate di una loro autonoma configurazione, incongrue o prive di alcun valore per la preservazione della memoria e dell'identità nell'insieme dell'organismo edificato.

2. Elementi e parametri edilizi

2.1. *Precisazioni sugli allineamenti.* Per il PRG di Trento, le aree urbane consolidate corrispondono alle sottozone Acc2b e Acc5. Gli allineamenti obbligatori previsti nelle tavole di PRG o nelle schede degli allegati alle norme tecniche di attuazione, si applicano sia alle costruzioni fuori terra che a quelle interrato.

2.2. *Fronte.* E' la proiezione ortogonale al piano della facciata, incluse le parti arretrate.

2.3. *Modifica della linea di spiccatto.* Può essere consentita o imposta la modifica della linea di spiccatto, previa presentazione di idonea documentazione giustificativa ed esplicito parere favorevole della commissione edilizia o della CPC. La modifica del profilo del terreno naturale, al fine della definizione della linea di spiccatto, attraverso la realizzazione di terrapieni deve rispettare i seguenti parametri:

- Il terrapieno deve essere in aderenza all'edificio e interessare l'intero perimetro dell'edificio, fatti salvi gli accessi al piano interrato o seminterrato.
- Deve avere larghezza di almeno tre metri.

2.4. *Coperture a falda.* Si considerano coperture a falda quelle aventi un'inclinazione pari o superiore al 15%; si considerano coperture piane quelle aventi un'inclinazione inferiore al 15%. I tetti a falda, che potranno avere una pendenza massima non superiore al 45%, devono avere una impostazione unitaria e chiaramente leggibile con riferimento alle quote di gronda e di colmo, alla morfologia ed al manto di copertura. Nel caso di tetti a falda è comunque ammessa una pendenza superiore al 45% qualora il piano sottotetto presenti un'altezza media ponderale come definita dal Regolamento edilizio comunale misurata sull'intero piano non superiore a 3,50 metri.

2.5. *Cavedi e rientranze negli edifici.* La realizzazione di cavedi all'interno degli edifici e di rientranze rispetto al filo esterno delle facciate degli edifici è ammessa alle condizioni previste dal Regolamento edilizio comunale.

2.6. *Rapporto di funzionalità tra interrati e edifici in superficie ai fini della loro esclusione dalla determinazione della superficie utile lorda.* Il rapporto di funzionalità tra interrati e edifici in superficie che consente di escludere dalla determinazione della superficie utile lorda (Sul) i piani interrati o le parti dei piani interrati così come individuati dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, si intende sempre garantito quando tali piani sono destinati a garage o cantina compresi i relativi spazi di manovra o di accesso.

Per i piani interrati o le parti dei piani interrati così come individuati dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, con funzioni diverse da quelle sopra citate, il rapporto di funzionalità si intende soddisfatto quando gli interrati e le parti fuori terra a cui gli interrati sono funzionali fanno parte dello stesso edificio e della stessa unità immobiliare.

2.7. *Equiparazione ai volumi tecnici.* Il vano scala al di sopra delle linee di gronda è equiparato ai volumi tecnici individuati dalle norme provinciali in materia di urbanistica.

2.8. *Equiparazione di spazi, locali e manufatti agli ingressi al piano terra o alle costruzioni accessorie.* Ai fini del conteggio degli indici urbanistico-edilizi, gli "spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini", gli "spazi comuni per il deposito biciclette e locali spogliatoio" e gli "spazi per la raccolta dei rifiuti" prescritti dal Regolamento edilizio comunale e localizzati all'interno degli edifici, sono equiparati agli "ingressi al piano terra che costituiscono parti comuni" del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

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.

2.9. *Strutture per manifestazioni temporanee, attrezzature ed elementi di arredo pertinenziali ad attività di somministrazione.* Le strutture di cui al presente comma non rilevano ai fini del conteggio degli indici urbanistico-edilizi se conformi alle previsioni del REC.

2.10. *Disposizioni e previsioni tipologiche e dimensionali per depositi attrezzi e legnaie.* Nelle pertinenze degli edifici residenziali esistenti, fatta eccezione per quelli ricadenti nel centro storico di Trento, è sempre ammessa la costruzione di depositi attrezzi e legnaie, nel rispetto delle previsioni tipologiche e dimensionali previste dal Regolamento edilizio comunale.

2.11. *Tettoie* Fatta eccezione per le strutture disciplinate dai commi 2.8, 2.9 e 2.10 del presente articolo, le tettoie di qualsiasi tipo costituiscono sempre superficie utile lorda.

2.12. [abrogato con la Variante 2019 al PRG approvata con DGP n. 182 del 12.02.2021]

2.13. *Precisazioni in ordine alla dotazione di parcheggi di pertinenza.* Ai fini della possibile esenzione dall'obbligo del rispetto dello standard di parcheggio prevista dalle norme provinciali, si precisa che:

- per interventi negli insediamenti storici anche di carattere sparso si intendono quelli relativi alle zone Ais - *insediamenti storici* e alle zone Aie - *aree, edifici e complessi edilizi isolati di interesse culturale storico artistico e documentario*;
- per interventi relativi a edifici o aree ricadenti in aree urbane consolidate, si fa riferimento alle zone Acc - *città consolidata*;
- per interventi relativi a edifici ricadenti nelle aree sature, si fa riferimento ai lotti edificati ricadenti nelle zone B e D7.

3. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

4. Distanze

4.1. Per le distanze **tra fabbricati e dai confini** si applicano le disposizioni **statali e** provinciali vigenti in materia, salvo quanto di seguito specificato..

4.1 bis. ~~Ai fini delle distanze, l'altezza massima di zona corrisponde all'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) misurata in metri indicata per ogni singola zona. Nelle zone dove l'altezza è fissata in numero di piani, il valore dell'altezza massima di zona corrisponde a quello dell'altezza del fronte indicata per ogni singola zona.~~
[abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. ... del ...]

4.2. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

4.3. ~~All'interno delle aree produttive è prescritta una distanza minima di metri 8 misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio. Per i medesimi interventi la distanza minima degli edifici dai confini interni alle aree produttive è pari a metri 4.~~
[abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. ... del ...]

4.4. ~~Per le costruzioni previste all'esterno delle zone F e G e per le costruzioni previste sia all'interno che all'esterno delle zone E, i perimetri di queste zone costituiscono confine ai fini del rispetto delle relative distanze; per queste costruzioni non sono ammesse distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo. Fino alla data di approvazione dei relativi piani attuativi e della cessione al comune delle aree Ss — superfici destinate a servizi pubblici, per le costruzioni previste all'esterno delle zone C, i perimetri di queste zone costituiscono confine ai fini del rispetto delle relative distanze; per queste costruzioni non sono ammesse distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo. Non costituiscono confine i perimetri delle altre zone.~~
Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento laterale

e demolizione e ricostruzione su diverso sedime 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 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 distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo.

4.5. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

4.6. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

4.7. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

4.8. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

4.8 bis Ai fini delle distanze, ai "depositi attrezzi e legnaie" nonché agli "spazi comuni per il deposito biciclette", agli "spazi per la raccolta dei rifiuti" localizzati all'esterno degli edifici e alle "strutture per manifestazioni temporanee, attrezzature ed elementi di arredo pertinenziali ad attività di somministrazione", previsti dal Regolamento edilizio comunale, si applicano le norme provinciali in materia di distanze previste per i ~~"manufatti accessori"~~ **le costruzioni accessorie**.

4.9. ~~I tunnel permanenti devono rispettare le seguenti distanze minime:~~

~~a) dai confini: metà dell'altezza con un minimo di 5 metri;~~

~~b) dagli edifici residenziali esterni al lotto: 10 metri;~~

~~c) dagli altri edifici: 6 metri misurati in ogni punto e in tutte le direzioni.~~

~~I nuovi edifici devono rispettare una distanza minima dai tunnel permanenti esistenti di 6 metri, misurati in ogni punto e in tutte le direzioni. Ai tunnel permanenti si applicano le norme provinciali in materia di distanze tra i fabbricati e dai confini.~~

~~Per i tunnel temporanei non sono previste distanze minime.~~

4.10. Sono fatte salve eventuali specifiche previsioni contenute nelle norme di zona.

5. Rinvio al Regolamento Edilizio Comunale

Il Regolamento Edilizio Comunale può contenere schemi grafici per illustrare e meglio specificare i contenuti del presente articolo.

6. Equiparazione

Ai fini dell'applicazione delle norme in materia di distanze **e della localizzazione degli impianti di distribuzione di carburante**, vale la seguente equiparazione tra le zone del piano regolatore generale del comune di Trento e la classificazione delle aree del D.M. 1444/1968.

6.1. *ZONE A - insediamenti storici e aree edificate corrispondenti alle zone A del DM 1444/1968:*

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

6.2. *ZONE B - insediamenti storici e aree edificate corrispondenti alle zone B del DM 1444/1968:*

B1 - zone edificate sature

B2, B3, B4 - zone edificate di integrazione e completamento

B5, B6 - zone residenziali estensive

H2 - zone destinate a verde privato

6.2bis ZONE del PRG corrispondenti alle zone C del DM 1444/1968:

C1 - zone di espansione già attuate o in corso di attuazione

C2a, C3, C3a - zone di espansione di nuovo impianto

C4 - zone miste per la formazione dei luoghi centrali

C5 - zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana

C6 - zona soggetta alla riqualificazione urbana di Trento Nord

D7 - zone terziarie e direzionali soggette a pianificazione attuativa

D7a - zone terziarie e direzionali speciali

6.3. AREE PRODUTTIVE, corrispondenti alle zone D del DM 1444/1968:

D1 - zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento

D2 - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto

D3 - zone produttive del settore secondario di riserva

D3a - zone produttive di riserva per attività a servizio dell'agricoltura

D5 - zone commerciali esistenti e di completamento

D10 - zona interportuale

D11 - zone miste esistenti e di completamento

6.4. ALTRE AREE:

~~C1 - zone di espansione già attuate o in corso di attuazione~~

~~C2a, C3, C3a - zone di espansione di nuovo impianto~~

~~C4 - zone miste per la formazione dei luoghi centrali~~

~~C5 - zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana~~

~~C6 - zona soggetta alla riqualificazione urbana di Trento Nord~~

D7 - zone terziarie e direzionali **soggette a intervento diretto**

~~D7a - zone terziarie e direzionali speciali~~

D7b - zone terziarie e direzionali sature

D8, D8a, D8b, D8c - zone per esercizi alberghieri

E1 - zone agricole di interesse primario

E2 - zone agricole di interesse secondario

E3 - zone agricole di particolare tutela

E4 - zone a bosco

E5 - zone a pascolo

E6 - zone improduttive

F1 - zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano

F2 - zone destinate alla viabilità

F3 - zone destinate al sistema ferroviario

F4 - zone destinate al verde di protezione e di arredo

G - zone destinate ai servizi di quartiere

H1 - zone destinate a servizi privati

L1 - aree per le attività estrattive

L2 - aree sciabili

Aree per discariche rifiuti inerti, per impianti di recupero rifiuti e per centri di rottamazione veicoli fuori uso (Art. 68 bis delle N.d.A.)

Ai soli fini dell'applicazione delle norme in materia di distanze, le aree specificatamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici **opere pubbliche** o di interesse pubblico sono le zone F e G.

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

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

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

L'articolo 34 è modificato come descritto di seguito.

Nel **comma 3** dopo le parole "Gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di "ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti" sono soggetti alla medesima disciplina di intervento degli edifici classificati nella sottozona Acc2a della Città consolidata." è aggiunto il paragrafo "Sugli edifici per i quali è ammesso l'intervento di "ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti" è ammessa la sopraelevazione entro il limite e alle condizioni previsti dalle norme provinciali in materia di recupero degli insediamenti storici, a condizione che l'intervento risulti coerente con i caratteri del contesto."

Art. 34 - Aie: Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario

1. Le aree e gli edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario sono individuati con apposita simbologia sulla cartografia di piano, in modo differenziato a seconda che essi siano o meno compresi nelle zone per la residenza e i relativi servizi, e riportati in apposito elenco allegato alle presenti norme (Allegato n. 1 – Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario). Le aree e gli edifici individuati dalla Soprintendenza come beni sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio sono disciplinati anche dagli articoli del successivo CAPITOLO VIII – BENI CULTURALI delle presenti norme.

2. In tali aree, edifici e complessi è sempre consentito il permanere della destinazione d'uso in atto ovvero l'utilizzazione secondo le destinazioni urbanistiche previste all'art. 36 o nel caso degli edifici individuati dalla Soprintendenza come beni sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, le destinazioni ammesse dall'art. 32 co. 2.4.

3. Gli interventi ammessi sono riportati, caso per caso, nell'elenco di cui all'Allegato n. 1 – Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario. Gli edifici per i quali sono ammessi interventi di "manutenzione e restauro" sono soggetti alla medesima disciplina d'intervento degli edifici classificati sottozona A1 nell'ambito degli insediamenti storici. Gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di "ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti" sono soggetti alla medesima disciplina di intervento degli edifici classificati nella sottozona Acc2a della Città consolidata. **Sugli edifici per i quali è ammesso l'intervento di "ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti" è ammessa la sopraelevazione entro il limite e alle condizioni previsti dalle norme provinciali in materia di recupero degli insediamenti storici, a condizione che l'intervento risulti coerente con i caratteri del contesto.** Per gli edifici per i quali sono prescritti gli interventi di "risanamento conservativo" o "ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti" sono consentiti gli interventi ammessi ai sensi e alle condizioni del precedente art. 31 comma 3.

3 bis. Nelle aree e nelle pertinenze degli edifici individuati dalla Soprintendenza come beni sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio si ammettono esclusivamente gli interventi di manutenzione e restauro previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio autorizzati dalla competente Soprintendenza. In assenza di precisazioni da parte della Soprintendenza o nel caso di beni non

sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla disciplina delle zone su cui essi insistono, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4.

4. Le pertinenze degli edifici Aie e le aree Aie non sono edificabili, fatto salvo per gli Aie compresi nelle zone per la residenza e i relativi servizi dove è ammessa la realizzazione di parcheggi di pertinenza totalmente interrati e nelle zone per servizi dove sono ammessi sempre piani completamente interrati. Sono sempre consentiti gli interventi di riconformazione volumetrica ammessi ai sensi e alle condizioni del precedente art. 31 comma 3.

5. E' facoltà dell'Amministrazione comunale predisporre schede documentarie orientative degli interventi da adottarsi per la conservazione e la valorizzazione di ciascuno degli immobili e delle relative pertinenze individuati ai sensi del primo comma.

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

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

L'articolo 37 è modificato come descritto di seguito.

Nel **comma 2 lettera b)** dopo le parole "al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti" è inserito il testo "è fatto salvo il rispetto delle norme in materia di distanze;", al fine di richiamare quanto disposto dal nuovo art. 110 bis comma 1 della L.P. 15/2015.

Art. 37 - B1: Zone edificate sature

1. Comprendono le zone in cui è vietato qualsiasi aumento del volume fuori terra (Vft) esistente, salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio devono essere rispettati i criteri per la progettazione contenuti nell'Allegato 5 di cui all'art. 79 bis delle presenti norme di attuazione ed i seguenti ulteriori parametri:

- non può essere superata la superficie coperta (Sc) dell'edificio esistente;
- per edifici ricadenti entro il territorio compreso nei comuni catastali di Trento, Gardolo e Mattarello sono ammesse le seguenti altezze:

altezza del fronte	m	16,5
altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp)	5	piani fuori terra
- nel restante territorio comunale l'altezza del fronte ammessa è quella media delle zone B di integrazione e completamento immediatamente circostanti. Il numero dei piani è quello compatibile con l'altezza media di cui sopra.

2. Ove non si proceda a lavori di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di sventramento dello stesso con mantenimento delle murature perimetrali, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:

- a) gli ampliamenti strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;
- b) la sopraelevazione delle murature perimetrali anche in deroga all'altezza del fronte e al numero dei piani fuori terra di zona per un massimo di metri 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti; **è fatto salvo il rispetto delle norme in materia di distanze;**
- c) la chiusura delle logge, qualora ciò avvenga nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio e comunque con esclusione dei casi in cui la loggia rappresenta elemento caratteristico e ripetuto nella composizione della facciata.

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

L'articolo 39 è modificato come descritto di seguito.

Nel **comma 1** dopo le parole "Salvo diversa indicazione, nelle zone C" sono inserite le parole "del PRG".

Nel **comma 4** dopo le parole "Nella determinazione della superficie utile netta (Sun) realizzabile all'interno delle zone C" sono inserite le parole "del PRG".

Art. 39 - Definizione

1. Le aree destinate a nuovi complessi insediativi e ad interventi di riqualificazione urbana sono quelle, pressoché inedificate, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque inadeguate a consentire nuova edificazione, ovvero quelle dove la necessità di un ridisegno complessivo comporta significativi interventi sulle reti infrastrutturali. Pertanto, l'utilizzo di queste aree è subordinato all'esistenza di un piano attuativo. Salvo diversa indicazione, nelle zone C **del PRG** sono consentite le destinazioni urbanistiche di cui all'art. 36.

1 bis. Qualora le aree siano interessate da elettrodotti esistenti, i relativi piani attuativi dovranno prevedere idonee misure a tutela dei futuri residenti, anche con lo spostamento parziale o totale degli elettrodotti.

1 ter. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

2. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia in scala 1:5.000 e sulle schede o sui progetti speciali costituenti gli allegati n. 4.1 e n. 4.2 alle presenti norme e si distinguono in:

C1 - zone di espansione già attuate o in corso di attuazione

C2a, C3, C3a - zone di espansione di nuovo impianto

C4 - zone miste per la formazione dei luoghi centrali

C5 - zone di riqualificazione urbana

C6 - zona soggetta alla riqualificazione urbana di Trento Nord

3. Nel caso in cui dette aree siano assoggettate alla formazione di un piano attuativo per specifiche finalità di iniziativa pubblica o privata per l'edilizia abitativa, sulla cartografia in scala 1:5.000 esse sono contraddistinte dalla ulteriore sigla "pfs".

4. Nella determinazione della superficie utile netta (Sun) realizzabile all'interno delle zone C **del PRG**, concorrono in egual misura tutte le aree ricadenti entro il perimetro di dette zone, a prescindere dalle indicazioni progettuali e/o funzionali prescritte dagli allegati 4.1 e 4.2 delle presenti norme per le diverse aree soggette a piano attuativo. Eventuali casi particolari sono specificati nelle singole schede degli allegati citati.

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

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

L'articolo 37 bis è modificato come descritto di seguito.

Nel **comma 6**, dopo le parole "può essere superata per un massimo di m 0,50" è inserito il testo "è fatto salvo il rispetto delle norme in materia di distanze;"

3. Modifiche normative finalizzate al superamento della disposizione transitoria contenuta nell'articolo art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015 e semplificazione normativa ai sensi dell'art. 17 della L.P. 15/2015

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

Nel **comma 2** il testo "dalle norme provinciali in materia di urbanistica" viene sostituito dal nuovo testo "dall'articolo 77, comma 2 della L.P 15/2015".

Nel **comma 3 lettera a)**, dopo le parole "pari a m² 120" sono inserite le parole "e comunque entro i limiti di cui al precedente comma 2".

Art. 57 bis - Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura

1. Gli edifici esistenti nelle zone E1, E2 e E3 e ultimati al 13 febbraio 2008, data di entrata in vigore della variante al PRG del 2004, anche se legittimati dopo l'epoca di costruzione, possono essere utilizzati per l'attività agricola, agrituristica e per la residenza. Per quest'ultima funzione è ammesso l'utilizzo di una superficie utile netta massima pari a m² 250; qualora gli edifici esistenti di cui al presente comma siano già prevalentemente destinati a residenza, è ammesso il recupero ad uso residenziale dell'intero edificio, anche se di superficie utile netta superiore a m² 250; a questo scopo per prevalente si intende una superficie utile netta residenziale superiore al 50% della superficie utile netta esistente.

Sono esclusi dalla possibilità di utilizzo residenziale :

- a) gli edifici che non possiedono caratteristiche di solidità, stabilità e durata soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione;
- b) gli edifici di superficie utile netta inferiore a m² 56 fuori terra;
- c) i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili;
- d) le costruzioni in legno o quelle prive di tamponamenti o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili che siano sorte con destinazione d'uso diversa dall'abitazione.

2. Per gli edifici di cui al primo comma sono ammessi gli interventi di recupero e di demolizione ammessi ~~dalle norme provinciali in materia di urbanistica~~ **dall'articolo 77, comma 2 della L.P 15/2015**; lo spostamento di sedime è ammesso, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della zona, solo per le seguenti finalità:

- 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 di avvicinare lo stesso agli insediamenti residenziali esistenti.

Le distanze minime possono essere superate solo per ragioni paesaggistiche e ambientali.

3. Gli edifici di cui al primo comma, con esclusione degli edifici "a schiera", al fine del loro recupero per la residenza possono essere ampliati nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) nel caso di edifici singoli, per una superficie utile netta massima pari a m² 120 e **comunque entro i limiti di cui al precedente comma 2;**
- 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.

L'edificio ampliato ai sensi del presente comma non potrà godere di ulteriori ampliamenti.

4. E' consentita la realizzazione di piani o parti di piano totalmente interrati in rapporto di funzionalità con l'edificio soprastante a condizione che non eccedano il 60% della superficie utile netta fuori terra dell'edificio di progetto.

5. Gli edifici del comma 1 esclusi dalla possibilità di utilizzo residenziale possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla demolizione con ricostruzione del volume fuori terra esistente (Vft) senza spostamento del sedime ed ampliati nella misura massima del 20% del volume fuori terra esistente (Vft), purché ne venga rispettata la destinazione d'uso originaria o purché la nuova destinazione sia compatibile con l'uso agricolo.

6. Negli interventi di ampliamento ammessi da questo articolo deve essere rispettata l'altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) di m 9,00. Qualora l'ampliamento di cui al presente comma venga eseguito per sopraelevazione, l'altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) può essere superata per un massimo di m 0,50; **è fatto salvo il rispetto delle norme in materia di distanze.**

7. Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole, sono consentiti interventi edilizi funzionali agli edifici solo nell'immediato intorno di questi, limitando la realizzazione di manufatti e i movimenti di terra.

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

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

Nel **comma 1** dopo il testo “uffici e simili purché accessori e funzionali alla specifica destinazione di PRG” sono inserite le parole “, impianti di distribuzione di carburante con i relativi servizi nel rispetto dei criteri indicati al successivo art. 83 bis delle presenti norme”.

Nel **comma 3** dopo il testo “ Tali zone sono prive di capacità edificatoria” è inserito il nuovo testo “ad esclusione della zona individuata dalla p.ed. 791/1 C.C. Gardolo, dove è ammessa la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburante con i relativi servizi nel rispetto dei criteri indicati al successivo art. 83 bis delle presenti norme.”.

Art. 71 - H1: Zone destinate a servizi privati

1. Le zone per i servizi privati sono destinate alla realizzazione di parcheggi privati, di impianti sportivi anche coperti con i relativi servizi per gli utenti quali mense, bar interni, spacci, uffici e simili purché accessori e funzionali alla specifica destinazione di PRG, **impianti di distribuzione di carburante con i relativi servizi nel rispetto dei criteri indicati al successivo art. 83 bis delle presenti norme** nonché esercizi di interesse collettivo quali bar, ristoranti, attività artigianali di servizi, qualora detti impianti siano realizzati da privati, nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) m^2/m^2 0,03

2. Ai fini del calcolo della superficie utile netta non è computata quella ricompresa nelle coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità, quali palloni pressostatici e strutture geodetiche. All'interno di tali zone non sono ammessi insediamenti residenziali.

3. Nelle zone H1 individuate con apposito perimetro sulla cartografia di piano è consentita la realizzazione di servizi privati. Tali zone sono prive di capacità edificatoria **ad esclusione della zona individuata dalla p.ed. 791/1 C.C. Gardolo, dove è ammessa la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburante con i relativi servizi nel rispetto dei criteri indicati al successivo art. 83 bis delle presenti norme.**

3. Modifiche normative finalizzate al superamento della disposizione transitoria contenuta nell'articolo art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015 e semplificazione normativa ai sensi dell'art. 17 della L.P. 15/2015

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

Nel **comma 2** al primo paragrafo il testo "Gli edifici esistenti in tali zone, fatto salvo quanto disposto dall'art. 34, possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia. E' ammessa la ricostruzione su diverso sedime," è sostituito dal testo "Per gli edifici esistenti in tali zone, fatto salvo quanto disposto dall'art. 34, è ammessa la demolizione con ricostruzione, anche su diverso sedime,".

Sempre nel **comma 2** al secondo paragrafo, dopo le parole "Le distanze minime" sono inserite le parole "di cui alla lettera a)". Le parole "Inoltre, con riferimento al" sono sostituite dalle parole "Gli edifici con". Le parole "è consentito anche con interventi successivi il loro ampliamento" sono sostituite dalle parole "possono essere inoltre ampliati, anche con interventi successivi,".

Art. 72 - H2: Zone destinate a verde privato

1. Le zone destinate a verde privato comprendono le aree, anche edificate, di particolare interesse paesaggistico per la presenza di alberature, prati e di verde in genere. In esse sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e prativo esistente. E' consentita l'attività in atto; è inoltre consentita la coltivazione dei fondi senza costruzione di manufatti fatto salvo quanto stabilito al comma 5 del presente articolo.

1 bis. Per gli edifici esistenti in tali zone che siano già anche parzialmente destinati a residenza, è ammesso il recupero ad uso residenziale dell'intero edificio. Per gli edifici esistenti non destinati a residenza è consentito l'utilizzo per servizi accessori alla residenza. E' comunque ammesso il permanere di destinazioni legate alla attività agricola.

2. ~~Gli edifici esistenti in tali zone, fatto salvo quanto disposto dall'art. 34, possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia. E' ammessa la ricostruzione su diverso sedime~~ **Per gli edifici esistenti in tali zone , fatto salvo quanto disposto dall'art. 34, è ammessa la demolizione con ricostruzione, anche su diverso sedime**, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della zona, solo per le seguenti finalità:

- 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.

Le distanze minime **di cui alla lettera a)** possono essere superate solo per ragioni paesaggistiche e ambientali. ~~Inoltre, con riferimento al~~ **Gli edifici con** volume fuori terra (Vft) esistente al 16 ottobre 1991, data di entrata in vigore della variante al PRG del 1991, ~~è consentito anche con interventi successivi il loro ampliamento~~ **possono essere inoltre ampliati, anche con interventi successivi**, 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.

Negli interventi di ampliamento non possono essere superate le seguenti altezze:

- | | | |
|--|---|-------------------|
| - altezza del fronte | m | 9,50 |
| - altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp) | 3 | piani fuori terra |

Nel caso di ampliamento laterale con copertura a falde dovrà essere mantenuta la pendenza delle falde dell'edificio esistente.

La superficie impermeabile esistente può essere ampliata per un massimo del 20%.

2 bis. In alternativa agli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 2, nelle zone H2 individuate con apposito perimetro sulla cartografia di piano, è consentito, una sola volta, la realizzazione di un nuovo edificio, oltre a quello esistente, ad esclusiva destinazione residenziale. La capacità edificatoria ammessa per il nuovo edificio è quella corrispondente al valore minore tra la superficie utile netta dell'edificio esistente ed il valore di m^2 462 di superficie utile netta. Nel caso di edifici già oggetto di ampliamento ai sensi del precedente comma 2, avvenuto in data anteriore a quella di approvazione della Variante 2004, dalla superficie utile netta di progetto del nuovo edificio dovrà essere detratto l'ampliamento già effettuato calcolato in superficie utile netta; a tale scopo la volumetria dell'ampliamento risultante dal titolo edilizio dovrà essere divisa per un'altezza convenzionale pari a m 3,00. La realizzazione del nuovo edificio dovrà garantire il rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente comma 2. E' consentita la realizzazione di piani totalmente interrati in rapporto di funzionalità con l'edificio soprastante a condizione che non eccedano il 40% della superficie utile netta fuori terra del nuovo edificio.

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.

4. [abrogato con variante al PRG approvata con DGP n. 727 del 19.04.2013]

5. Nelle zone H2 nelle quali è esercitata l'attività agricola e prive di edifici esistenti è ammessa la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il manufatto deve essere destinato a deposito di attrezzature e materiali per la coltivazione del fondo;
- la destinazione d'uso dei manufatti di cui al presente comma non può essere mutata;
- è consentita la presenza di un solo manufatto per proprietà e comunque su un lotto minimo accorpato di m^2 1000;
- i manufatti devono avere superficie coperta massima (Sc) di m^2 12, altezza dell'edificio (H_p) massima pari a 1 piano fuori terra e volume edilizio (Ve) massimo pari a m^3 30;
- nella realizzazione dovranno essere utilizzati materiali tradizionali; la localizzazione del manufatto all'interno del lotto dovrà curare il rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della zona;
- ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio la realizzazione di tali manufatti è equiparata alla realizzazione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo nelle aree agricole di cui alle norme provinciali in materia di urbanistica.

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

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

Dopo il comma 1 è inserito il **nuovo comma “1 bis**. I nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati nelle zone H1 nonché, dove specificatamente ammesso dall’art. 71 delle presenti norme, nelle zone H1 con apposito perimetro, 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, per la tutela dei beni storici e artistici, nonché delle norme provinciali in materia di invarianti del PUP e di tutela e sicurezza del territorio, alle medesime condizioni riportate al comma 1.”.

Dopo il nuovo comma 1 bis è inserito il **nuovo comma “1 ter**. La localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione di carburanti deve sempre avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- i nuovi impianti devono essere localizzati in aree non comprese nelle zone territoriali omogenee A elencate all'art. 3, comma 6.1 delle presenti norme;
- gli impianti devono essere prospicienti la viabilità principale del PRG come individuata nello schema grafico "Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica" che costituisce parte integrante delle presenti norme;
- i nuovi impianti devono essere localizzati in aree non comprese nei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica introdotti dalla Variante tecnica 2023-2024 al PRG e individuati nello schema grafico "Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica" che costituisce parte integrante delle presenti norme;
- i nuovi impianti devono essere localizzati all'esterno delle Aree di tutela ambientale di cui all'art. 79 delle presenti norme."

Dopo il comma 2 è inserito il **nuovo comma "3.** 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."

Nel comma 3 il testo “Per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti si applica quanto previsto dalle norme provinciali in materia di fasce di rispetto stradale e di opere di infrastrutturazione del territorio. In questo caso, oltre alle condizioni riportate al comma 1 dovrà essere rispettata anche la seguente condizione: - gli impianti devono essere prospicienti la viabilità del PRG.” viene sostituito dal testo “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.”.

Art. 83 bis - Impianti di distribuzione di carburante

1. Agli impianti di distribuzione di carburante esistenti si applica quanto segue:

- a) l'occupazione di area deve avere una profondità massima di 40 metri a partire dal ciglio stradale;
- b) altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (H_f) massima m 5,00;
- c) superficie utile netta (S_{un}) massima m^2 192.

I parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) non si applicano alle coperture delle pompe di distribuzione.

1 bis. I nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati nelle zone H1 nonché, dove specificatamente ammesso dall'art. 71 delle presenti norme, nelle zone H1 con apposito perimetro, 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, per la tutela dei beni storici e artistici, nonché delle norme provinciali in

materia di invarianti del PUP e di tutela e sicurezza del territorio, alle medesime condizioni riportate al comma 1.

1 ter. La localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione di carburanti deve sempre avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- **i nuovi impianti devono essere localizzati in aree non comprese nelle zone territoriali omogenee A elencate all'art. 3, comma 6.1 delle presenti norme;**
- **gli impianti devono essere prospicienti la viabilità principale del PRG come individuata nello schema grafico "Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica" che costituisce parte integrante delle presenti norme;**
- **i nuovi impianti devono essere localizzati in aree non comprese nei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica introdotti dalla Variante tecnica 2023-2024 al PRG e individuati nello schema grafico "Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica" che costituisce parte integrante delle presenti norme;**
- **i nuovi impianti devono essere localizzati all'esterno delle Aree di tutela ambientale di cui all'art. 79 delle presenti norme.**

2. In quanto funzionali all'impianto di distribuzione di carburante e per soddisfare le esigenze degli utenti della strada è ammessa l'insediabilità di pubblici esercizi e ristoranti, nonché l'attività di commercio come disciplinata dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme di attuazione.

3. ~~Per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti si applica quanto previsto dalle norme provinciali in materia di fasce di rispetto stradale e di opere di infrastrutturazione del territorio. In questo caso, oltre alle condizioni riportate al comma 1 dovrà essere rispettata anche la seguente condizione:~~

~~- gli impianti devono essere prospicienti la viabilità del PRG.~~

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.

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

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

Dopo l'articolo 86 è inserito il **nuovo "Art. 86 bis** - Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici" con il seguente testo

"1. Fatto salvo quanto previsto dalle presenti norme all'articolo 37 comma 2 lettera b), all'articolo 57bis e all'articolo 87, è esclusa ogni possibilità di recupero dei sottotetti in deroga agli indici previsti dal PRG ai sensi dell'art. 110 bis, comma 2, della L.P. 15/2015."

Art. 86 bis - *Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici*

1. Fatto salvo quanto previsto dalle presenti norme all'articolo 37 comma 2 lettera b), all'articolo 57bis e all'articolo 87, è esclusa ogni possibilità di recupero dei sottotetti in deroga agli indici previsti dal PRG ai sensi dell'art. 110 bis, comma 2, della L.P. 15/2015.

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

L'articolo 87 è modificato come descritto di seguito.

Nel **comma 4** dopo le parole "Nelle zone C" sono inserite le parole "del PRG".

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

L'articolo 87 è modificato come descritto di seguito.

Nel **comma 2 lettera b)**, dopo le parole "a questo scopo è ammessa anche la realizzazione di abbaini;" è inserito il testo "è fatto salvo il rispetto delle norme in materia di distanze;"

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

L'articolo 87 è modificato come descritto di seguito.

Nel **comma 1**, primo alinea il testo " e per gli edifici classificati Aie per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti" è abrogato.

Nel **comma 2 lettera b)**, il testo " , Aie" è abrogato.

Art. 87 - Interventi di recupero sottotetti

1. Fermo quanto disposto dall'art. 37 comma 2 lettera b), è consentita la sopraelevazione al fine di ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti:

- per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante 2019 nell'ambito delle zone B1, B2, B3, B4, B5, B6, H2, D7, D7b, nelle sottozone Acc2a e Acc2b della città consolidata ~~e per gli edifici classificati Aie per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti;~~
- per gli edifici destinati a residenza esistenti alla data di adozione della Variante 2001, nelle zone D diverse da D7 e D7b.

E' esclusa la possibilità di sopraelevare sulla scorta della presente disposizione gli edifici per i quali si prevedano interventi di demolizione e ricostruzione.

2. La sopraelevazione di cui al comma 1, è consentita una sola volta alle seguenti condizioni:

- a) la zona sia adeguatamente urbanizzata in relazione all'intervento edilizio previsto tanto sotto il profilo della viabilità quanto sotto il profilo delle reti tecnologiche. Le zone, all'interno di quelle indicate nel comma 1, in cui, per lo stato di urbanizzazione esistente o di progetto, è possibile dar corso agli ampliamenti di sopraelevazione o in via diretta o in esito agli accertamenti da effettuarsi dagli uffici comunali in sede di richiesta di concessione edilizia, sono quelle individuate e approvate con apposita determinazione dirigenziale del Dirigente competente in materia di urbanistica. Tale determinazione, che potrà essere sempre aggiornata in relazione a nuovi studi e ai programmi di urbanizzazione dell'Amministrazione, fa riferimento ad ambiti territoriali delimitati sulla base della viabilità d'accesso e tiene conto della capacità edificatoria di PRG espressa nell'ambito medesimo, sulla scorta della verifica dei seguenti rapporti:
 - tra capacità edificatoria di piano e dimensione della sezione stradale della viabilità d'accesso;
 - tra capacità edificatoria di piano e stato delle reti fognarie, di quelle per lo smaltimento delle acque bianche, dell'acquedotto e del sistema di depurazione;
- b) la sopraelevazione è ammessa anche in deroga al numero dei piani di zona fino al raggiungimento di m 2,20 misurati all'imposta del tetto. Fermo restando tale limite,

l'altezza massima del fronte o dell'edificio o del corpo di fabbrica di zona può essere superata, fino ad un massimo di m 1,50 nelle zone B2 e fino a m 0,50 nelle altre zone, ad eccezione delle zone Acc2a, Acc2b, ~~A1e~~ e C1 per le quali l'altezza del fronte non è specificata dalle presenti norme; i predetti limiti rispetto all'altezza massima del fronte o dell'edificio o del corpo di fabbrica di zona non si applicano qualora la sopraelevazione risulti inferiore a m 0,80. In ogni caso sono consentite misure maggiori per la realizzazione di eventuali portefinestre di accesso ai balconi limitatamente alle dimensioni strettamente necessarie; a questo scopo è ammessa anche la realizzazione di abbaini; **è fatto salvo il rispetto delle norme in materia di distanze;**

c) le falde di copertura devono avere pendenze riferibili al contesto edilizio dell'intervento;

d) [abrogato con variante al PRG approvata con DGP n. 2493 del 5.11.2010 modificata con DGP n. 2610 del 19.11.2010]

3. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

4. Nelle zone C **del PRG** disciplinate da piani attuativi già approvati alla data del 31.12.2001, la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di approvazione dei suddetti piani è ammessa alle condizioni di cui alle sole lettere b) e c) del precedente comma 2, qualora per detti edifici i relativi piani attuativi non prevedano limiti di altezza massima.

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

L'articolo 97 è modificato come descritto di seguito.

Nel **comma 2** dopo le parole "tutte le zone C" sono inserite le parole "del PRG".

Art. 97 - Localizzazione delle strutture commerciali al dettaglio negli insediamenti storici e all'esterno degli insediamenti storici

1. Negli insediamenti storici, individuati dal presente PRG come zone Ais, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, comprese le grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio. Rimane comunque fermo il rispetto delle disposizioni in tema di tutela dei centri storici e dei parametri edilizi delle presenti norme di attuazione ai sensi degli artt. 32 e 103, nonché di ogni altra prescrizione derivante dalle disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA).

2. All'esterno degli insediamenti storici, fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli 98, 99 e 102 delle presenti norme, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita al dettaglio, nelle seguenti zone del PRG:

- le zone Acc, fermo restando il rispetto delle disposizioni in tema di tutela e dei parametri edilizi fissati dagli artt. 33 e 103 delle presenti norme, per gli edifici classificati come sottozona Acc1a, Acc1b, Acc2a;
- Aie in zona residenziale, fermo il rispetto delle disposizioni in tema di tutela e dei parametri edilizi fissati dagli artt. 34 e 103 delle presenti norme;
- Aie con perimetro, solo se consentito nella zona in cui ricadono, fermo il rispetto delle disposizioni in tema di tutela e dei parametri edilizi fissati dagli artt. 34 e 103 delle presenti norme;
- tutte le zone B;
- tutte le zone C **del PRG**;
- le zone D5;
- le zone D7, D7 con perimetro, D7b;
- tutte le zone D8 nonché negli esercizi alberghieri ricadenti anche in zone diverse da quelle elencate al presente comma 2, fatto salvo quanto disposto dalle specifiche normative di settore;
- le zone H2;

3. Non sono compatibili con la destinazione commerciale, fermo restando quanto regolamentato in materia di attività commerciale dalle norme di attuazione del PUP, dalle norme urbanistiche provinciali in materia di commercializzazione dei prodotti nelle aziende floro-orto-vivaistiche, da specifiche normative di settore o da altre normative o piani e progetti autorizzati, le seguenti zone:

- D3a zone produttive di riserva per attività a servizio dell'agricoltura;
- D7a zone terziarie e direzionali speciali;
- D10 e D10id zone interportuali, fatto salvo quanto disposto dal comma 5 del successivo art. 101 delle presenti norme in materia di commercio all'ingrosso;
- E1 zone agricole di interesse primario;
- E2 zone agricole di interesse secondario;
- E3 zone agricole di particolare tutela;
- E4 zone a bosco;
- E5 zone a pascolo;
- E6 zone improduttive;

- F2 destinate alla viabilità e F4 verde di protezione e di arredo, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4;
- Aree per discariche rifiuti inerti, per impianti di recupero rifiuti e per centri di rottamazione veicoli fuori uso, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 68 bis delle presenti norme;
- H1 destinate a servizi privati;
- L1 aree per le attività estrattive;
- L2 aree sciabili.

4. Nelle aree archeologiche a tutela 01 e a tutela 02 e nelle aree di tutela e salvaguardia del patrimonio naturale e ambientale disciplinate dagli articoli contenuti nei Capitoli VIII e VIII bis delle presenti norme di attuazione, nelle aree interessate dalle fasce di rispetto (art. 83), negli impianti di distribuzione di carburante (art. 83 bis) e negli spazi di sosta e ristoro a servizio delle piste ciclabili (art. 16 comma 7) l'insediamento di attività commerciali è consentito, entro il limite dimensionale delle medie strutture di vendita al dettaglio, se compatibile con la zona di PRG sulla quale esse insistono. Sono fatte salve le prescrizioni di tutela e salvaguardia o le disposizioni contenute nella specifica disciplina o nella relativa normativa di settore o in piani e progetti di valorizzazione.

5. Qualora i Piani di gestione del Parco "delle Tre Cime e della Val Gola, delle "Rete delle Riserve del Monte Bondone – Soprasasso", delle ZSC o delle Riserve naturali provinciali o locali prevedano la possibilità di insediare attività commerciali a favore degli utenti o dei visitatori, queste sono consentite, entro il limite dimensionale delle medie strutture di vendita al dettaglio, anche se localizzate su zone del PRG non compatibili con l'attività commerciale.

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

1.4 Ulteriore modifica alle norme tecniche di attuazione del PRG

In calce alle norme tecniche di attuazione, dopo lo schema “Sezione tipo di via Brennero – via Bolzano” viene inserito 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

Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica (art. 83 bis)

Viabilità principale

Z202 - Siti di valore:



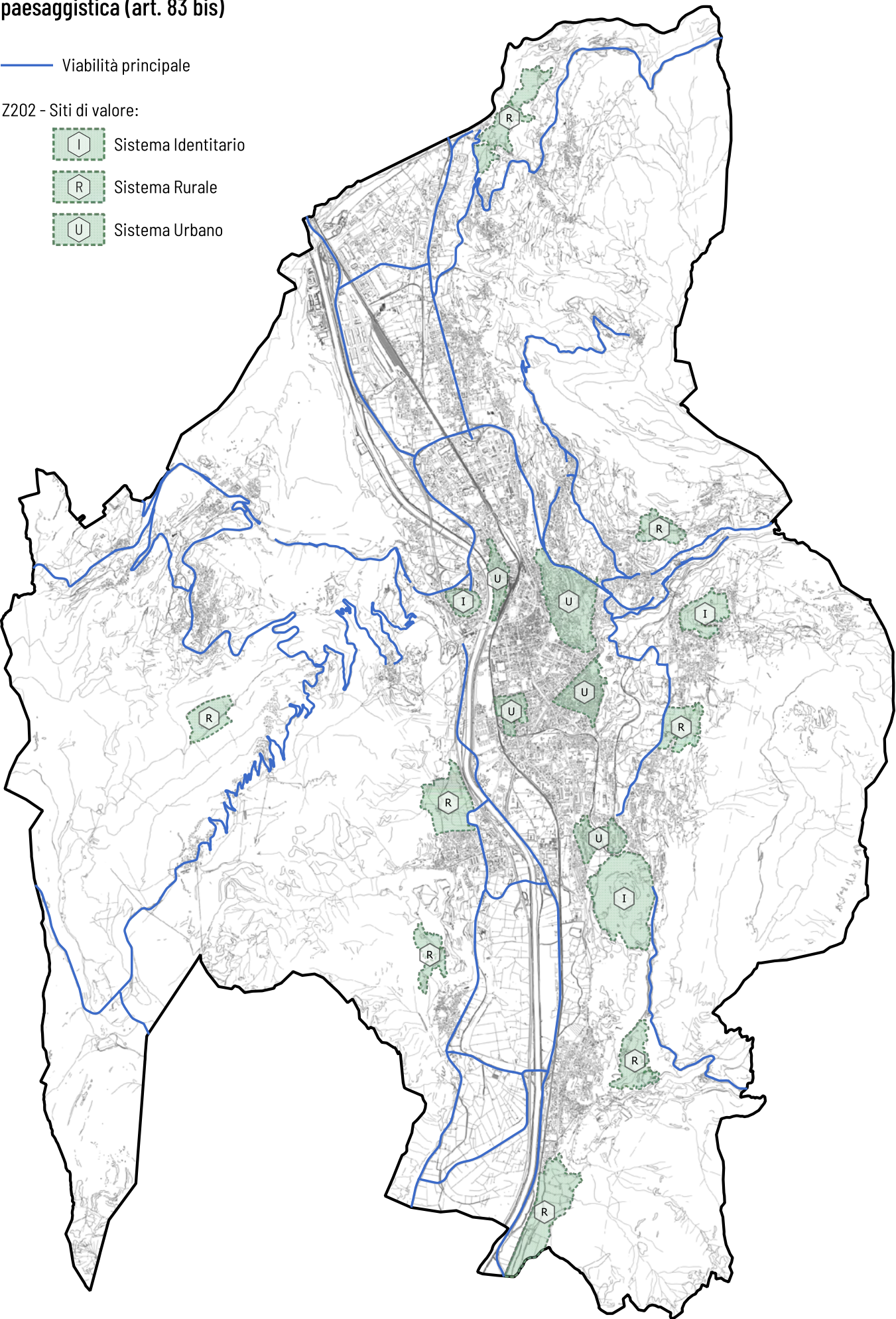
Sistema Identitario



Sistema Rurale



Sistema Urbano



Denominazione della viabilità principale

Nome viabilità	Classificazione
Raccordo al Casello Sud	-
Sponda Trentina	-
Strada alla Costa dei Castegnari	SP 85 del Monte Bondone
Strada del Bus de Vela	SS 45 bis Gardesana Occ
Strada del Dos Grum	SP 85 dir Vigolo Baselga
Strada del Monte Bondone	-
Strada del Norge	SP 85 del Monte Bondone
Strada del Pra del bòter	SP 85 dir Sopramonte
Strada dell'Interporto	SP 235 dell'Interporto
Strada della Fricca	SS 349 della Val d'Assa e Pedemontana
Strada della Fricca - Valsolrda	SS 349 della Val d'Assa e Pedemontana
Strada della Valsugana	SP 204 Villazzano-Ponte Ludovico
Strada della Valsugana	SS 47 della Valsugana
Strada delle Caserme	-
Strada delle Viote	SP 85 del Monte Bondone
Strada di Cadine	SS 45 bis Gardesana Occ
Strada di Campedèl	SP 85 dir Vigolo Baselga
Strada di Candriai	SP 85 del Monte Bondone
Strada di Montevaccino	SP 131 del Vino 2 tronco
Strada di Piazzamana	SP 85 dir Vigolo Baselga
Strada di Spineda	SP 85 dir Sopramonte
Strada di Vanéze	SP 85 del Monte Bondone
Strada di Vason	SP 85 del Monte Bondone
Strada di Vigolo Baselga	SS 45 bis Gardesana Occ
Strada Gardesana di Trento	SS 45 bis Gardesana Occ
Strada Imperiale	SP 17 di Civezzano
Strada per le tre cime	SP 85 dir Sopramonte
Strada per Sopramonte	SP 85 dir Sopramonte
Strada per Terlago	SP 18 dei Laghi di Terlago e Lamar
Tangenziale Ovest	SS 12 dell'Abetone e del Brennero
Tangenziale Sud	SS 12 dell'Abetone e del Brennero
Via ai Bolleri	-
Via ai Bolleri	SP 131 del Vino 2 tronco
Via alla Formigheta	-
Via alla Veduta	-
Via Alto Adige	SS 12 dell'Abetone e del Brennero
Via Alto Sasso	SP 85 del Monte Bondone
Via Antonio Tambosi	SP 204 Villazzano-Ponte Ludovico
Via Bassano	SS 47 della Valsugana

Nome viabilità	Classificazione
Via Bellaria	SP 76 Gardolo-Lases
Via Bellavista	-
Via Bolzano	SS 12 dell'Abetone e del Brennero
Via Ca Rossa	SP 76 Gardolo-Lases
Via Castèl di Pietrapiana	SP 204 Villazzano-Ponte Ludovico
Via dei Pomari	SP 90 Destra Adige
Via del Maso Bianco	SP 76 dir S.Lazzaro
Via del Ponte	SP 90 Destra Adige
Via del Porfido	SP 76 Gardolo-Lases
Via dell'Albera	-
Via della Gotarda	SP 21 Mattarello-Aldeno
Via della Val dei Molini	SP 85 dir Vigolo Baselga
Via Delle Ischie	SP 131 Strada del Vino
Via delle Marnighe	-
Via delle Sugarine	SP 76 Gardolo-Lases
Via di Pradiscola	-
Via di Spini	-
Via Don Alfonso Anselmi	-
Via Don Tommaso Dallafior	SP 204 Villazzano-Ponte Ludovico
Via Mesiano	SP 204 Villazzano-Ponte Ludovico
Via per Cognola	-
Via Pianizza	SS 349 della Val d'Assa e Pedemontana
Via San Vito	-
Via Stella	SP 90 Destra Adige
Via Valnigra	SP 204 Villazzano-Ponte Ludovico