



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE NORMATIVA 2026

RELAZIONE

SERVIZIO URBANISTICA

Trento, giugno 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.....	3
1.1 Modifiche all’articolo 71 - H1: Zone destinate a servizi privati.....	4
1.2 Modifiche all’articolo 83 bis - Impianti di distribuzione di carburanti.....	4
1.3 Modifiche all’articolo 3 - Definizioni, indici urbanistico – edilizi, parametri e prescrizioni contenuti esclusivamente nel PRG.....	7
1.4 Inserimento schema individuazione viabilità principale e perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica.....	8
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.....	11
2.1 Modifiche normative a seguito dell’introduzione nella L.P. 15/2015 di nuovi articoli riguardanti le distanze.....	11
2.2 Modifiche normative a seguito dell’introduzione nella L.P. 15/2015 di nuovi articoli riguardanti il recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	13
2.2.1 Sopraelevazione degli edifici classificati come “Aie: Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario”.....	15
3. Modifiche normative finalizzate al superamento della disposizione transitoria contenuta nell’articolo 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015 e semplificazione normativa ai sensi dell’art. 17 della L.P. 15/2015.....	17
3.1 Modifiche all’articolo 57 bis - Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura.....	18
3.2. Modifiche all’articolo 72 - H2: Zone destinate a verde privato.....	21

PREMESSA

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.

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 superamento della disposizione transitoria contenuta nell’articolo 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015, al fine di garantire la semplificazione delle disposizioni normative e pianificatorie, nel rispetto del principio di non duplicazione della disciplina dettato dall’art. 17 della L.P. 15/2015.

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 i requisiti necessari per una razionalizzazione delle 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”.

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 e sia alla zona H1 con apposito perimetro oggetto specifico della sentenza che, ai sensi della normativa del PRG, risulta attualmente inedificabile. A tale proposito si segnala che il perimetro apposto sul compendio identificato dalla p.ed 791/1 era stato inserito 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.

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 zone H1 individuate 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;
- viene confermato il requisito legato alla sicurezza stradale già contenuto nel comma 3 e cioè che gli impianti devono essere prospicienti la viabilità, limitandola però a quella principale, 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 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;

- al fine di non compromettere le “aree che presentano caratteri identitari costitutivi improntati a eccezionalità ed unicità e che rivestono un ruolo fondamentale quali riferimenti percettivi, per struttura morfologica e caratterizzazione architettonica, nonché valore di appartenenza identitaria nel territorio del Comune di Trento” (definizione dei Siti di Valore, Tutela e Attenzione paesaggistica introdotti nel PRG con la Variante tecnica 2023-2024, adottata con deliberazione del Commissario ad acta del 28 ottobre 2024 n. 1), vengono escluse dalla localizzazione di nuovi impianti le aree identificate come Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica, che vengono individuate nello schema grafico già descritto al punto precedente;
- 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 anche 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).

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 provinciale¹, 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.

1.3 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 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

1.4 Inserimento schema individuazione viabilità principale e perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica

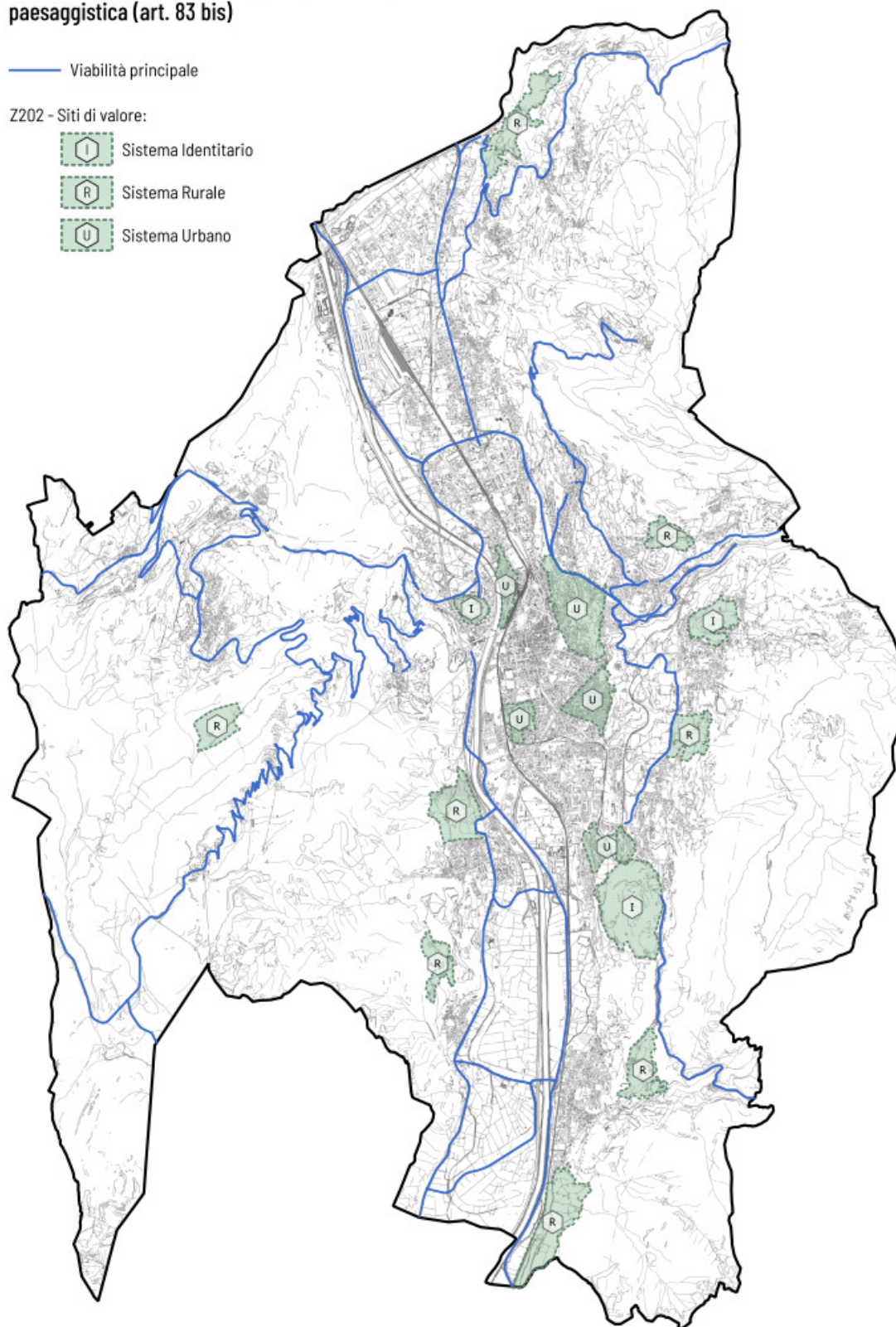
In calce alle norme tecniche di attuazione, dopo lo schema “Sezione tipo di via Brennero – via Bolzano” viene inserito il nuovo schema grafico “Individuazione della viabilità principale e dei perimetri dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica” citato nell’art. 83 bis delle norme tecniche di attuazione del PRG che identifica graficamente i tracciati della viabilità principale e le aree dei Siti di valore, tutela e attenzione paesaggistica. La viabilità principale è identificata anche attraverso la denominazione toponomastica comunale (nome viabilità) e la sua eventuale classificazione. Lo schema grafico e la denominazione della viabilità principali sono illustrati di seguito.

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 - Valsolda	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 Vanèze	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

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 del 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 della 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.

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

Nelle zone “E” il mantenimento delle prescrizioni già presenti nel PRG in merito alla sopraelevazione dei sottotetti degli edifici esistenti viene ritenuta necessaria 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.

Nello specifico viene introdotto il nuovo articolo 86bis 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 57bis 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.

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.

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

In questo capitolo rientrano le modifiche alle norme tecniche di attuazione del PRG che vengono proposte con la presente variante al fine di superare il regime transitorio previsto dall'art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone destinate all'agricoltura e per quelli ricadenti nelle zone destinate a verde privato, normati rispettivamente dall'art. 57 bis e dall'articolo 72 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente. L'art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015 prevede che *“Con riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia continuano ad applicarsi le norme dei PRG vigenti prima del 12 agosto 2015 che ammettono ampliamenti volumetrici o di superficie utile degli edifici esistenti, anche se superiori al limite del 20 per cento del volume originario.”*.

La motivazione che sottende tali modifiche si basa sulla constatazione del fatto che, in alcuni casi, l'applicazione delle norme sul recupero e ampliamento degli edifici esistenti nelle zone agricole ha portato alla realizzazione di interventi edilizi fuori scala e non coerenti con quanto previsto dalle norme provinciali relative all'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, con 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, in coerenza con quanto disposto dall'art. 18 della L.P. 15/2015 in materia di limitazione del consumo di suolo, non ritiene più coerente continuare ad applicare la disposizione transitoria contenuta nell'art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015. 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.

Preme evidenziare che un limite alle possibilità di ampliamento negli edifici esistenti nelle aree agricole era già stato introdotto con la Variante tecnica 2023-2024, adottata con deliberazione del Commissario ad acta del 28 ottobre 2024 n. 1, che aveva sostituito l'articolo 57 bis con il nuovo articolo 44 - *Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree destinate all'agricoltura*. Il nuovo articolo 44 stabiliva, tra gli altri contenuti normativi, un limite per gli interventi di ampliamento nella percentuale massima del 20% della Sun esistente, in linea con l'articolo 77 comma 1 lettera e) della L.P. 15/2015 che definisce la categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia e ammette *“l'ampliamento laterale o in sopraelevazione degli edifici esistenti secondo i parametri fissati dal PRG e comunque nel limite del 20% della superficie utile netta”*. Tuttavia, ai sensi dall'art. 47 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, l'efficacia del regime di salvaguardia risulta terminato in quanto sono decorsi 18 mesi dalla data di prima adozione della Variante tecnica 2023-2024. Pertanto, fino all'approvazione della presente variante normativa, le possibilità di intervento tornano ad essere quelle dettate dall'articolo 57 bis delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente che hanno consentito la realizzazione degli interventi citati in premessa.

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.

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 il PRG alle disposizioni PUP, strumento di rango sovraordinato, con particolare riferimento alla possibilità di ampliamento degli edifici esistenti nelle aree agricole. L'attuale formulazione

delle Norme Tecniche di Attuazione risulta infatti non coerente con il quadro normativo provinciale, in quanto continua a trovare applicazione una disciplina previgente in forza della disposizione transitoria prevista dall'art. 122 comma 8 bis della L.P. 15/2015, che consentiva, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'applicazione delle norme dei PRG vigenti prima del 12 agosto 2015 anche se queste consentivano ampliamenti superiori al limite del 20% del volume originario. Inoltre l'art 112 comma 11, prevede che *“Nelle aree destinate all'agricoltura gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale 2008 possono formare oggetto degli interventi di recupero definiti dall'articolo 77, comma 2, e degli interventi di cui all'articolo 77, comma 1, lettera f), di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di limitati ampliamenti per garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dai PRG.”*.

A distanza di oltre un decennio, il regime transitorio non appare più coerente con l'esigenza di allineamento agli strumenti sovraordinati. Si evidenzia inoltre che la variante tecnica 2023–2024, adottata in prima istanza con deliberazione del Commissario ad acta del 28 ottobre 2024 n. 1, ha già operato nel senso del superamento di tale contrasto e all'adeguamento del PRG al PUP.

L'applicazione delle attuali norme sul recupero e ampliamento degli edifici esistenti nelle zone agricole ha portato talvolta alla realizzazione di interventi edilizi fuori scala, con effetti impattanti sul territorio rurale e sulle aree verdi, in termini sia paesaggistici che di carico antropico sulle infrastrutture, con un elevato consumo di suolo agricolo. La variante tecnica 2023-2024, modificando i contenuti dell'art. 57bis (divenuto art. 44 nella variante tecnica adottata), ha infatti limitato la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti in area agricola introducendo il limite del 20% della SUN esistente. Tuttavia, con il venire meno del regime di salvaguardia a seguito della decorrenza di diciotto mesi dalla prima adozione della variante tecnica 2023-2024, si viene a ripresentare, in riferimento agli interventi di questa fattispecie, una situazione di disallineamento tra la norma del PRG comunale e le norme provinciali sovraordinate.

Pertanto la presente variante interviene per ricondurre la disciplina comunale a coerenza con il PUP, superando definitivamente il regime transitorio e 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 cui ammessa dal PRG può superare il limite del 20% della Su_u, 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.

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 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

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

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).

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.