
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI CIS



P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE - 2022

Comparazione delle Norme di Attuazione - RAFFRONTO

ALLEGATO 9/A

Marzo 2023

Prima Adozione
Del. Comm. ad acta N.1_ dd. 22/07/2022

Timbri e protocolli

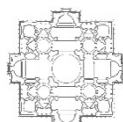
Seconda Adozione
Del. Comm. ad acta N. __ dd. __/__/__

Adozione definitiva
D.G.P. n. __ dd. __/__/__

Pubblicazione B.U.R. dd. __/__/__

Ruggero Mucchi - architetto

*Dott. Pianificatore
Cesare Benedetti*



Via Trento, 164 - 38023 CLES (TN)
ruggero.mucchi@archiworldpec.it
r.mucchi@gmail.com
www.studiomucchi.eu

RELAZIONE COMPARATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE FRA IL PIANO VIGENTE E QUELLO IN ADOZIONE PRELIMINARE

Questa relazione analizza in modo comparativo le Norme di Attuazione dei due piani, quello Nuovo e quello Vigente, così da esplicitare le principali differenze e analogie che talvolta sono dettate da nuovi riferimenti normativi o da piani sovraordinati e talvolta dipendono da scelte specifiche del pianificatore.

Essendo i testi delle due Norme di Attuazione completamente diversi, non sono raffrontabili nel dettaglio dell'articolato, pertanto si propone questo strumento per confrontare almeno i contenuti generali e le strategie applicate.

Titolo I – Disposizioni generali

Questo titolo contiene, in riferimento alle nuove normative (LP. 15/2015, relativo Regolamento, ecc.) gli articoli iniziali riguardanti i contenuti, i riferimenti normativi, le definizioni generali e i parametri urbanistici. Questi contenuti si trovano nel Capitolo 1 delle Norme Vigenti che sono stati quindi aggiornati e integrati.

L'articolo 6 delle Norme vigenti tratta le definizioni generali e metodi di misurazione che sono completamente sostituiti dal nuovo articolo 5 facente riferimento al Regolamento urbanistico edilizio provinciale.

Titolo II – Attuazione del PRG

Questo titolo contiene indicazioni sulle modalità di attuazione del PRG, i riferimenti ai Piani Attuativi e Progetti Convenzionati, ma anche riferimenti ai parcheggi pertinenziali ed un corposo richiamo a norme di carattere generale utili per la gestione degli interventi. Inoltre vi è un riferimento ai contenuti del PUP e alle invarianti. Questi contenuti sono solo parzialmente trattati sempre nel Capitolo 1 delle Norme Vigenti, mentre buona parte è di nuovo inserimento.

Nelle norme vigenti si trattava già la previsione di Piani Attuativi visto che il PRG prevedeva proprio un Piano di Lottizzazione. Il PRG di progetto prevede invece la possibilità insediativa attraverso Piano Attuativi senza tuttavia prevederne alcuno ed anzi estinguendo la Lottizzazione vigente che è conclusa. Nel caso in cui in futuro si volesse prevedere Piani Attuativi la disciplina sarà quindi già predisposta con i riferimenti normativi sovraordinati aggiornati.

Titolo III – Modalità di intervento sugli edifici

In questo titolo si trattano le diverse modalità di intervento sugli edifici, dalle categorie di intervento alle norme specifiche di intervento nei centri storici, fino alla specifica trattazione delle singole categorie, fronti di pregio, allineamenti, aree libere e sopraelevazioni. Questi argomenti sono trattati nel Capitolo 4° delle

Norme Vigenti e parzialmente trovano trattazione nel Capitolo 3° in tema di Tutela Ambientale. Non vi sono però particolari novità e molto è di fatto riferito alle normative provinciali.

Titolo IV – Disciplina delle singole zone

Questo titolo inizia con l'elencazione delle zone omogenee e con alcuni articoli generali riferiti al Centro Storico, all'inedificabilità decennale delle aree e soprattutto alla disciplina generale delle aree residenziali con le specifiche capacità edificatorie. Anche questi contenuti sono parzialmente trattati nel Capitolo 4° delle Norme Vigenti, mentre buona parte è di nuova introduzione, ma anche in questo caso si tratta di riferimenti a normative sovraordinate. E' opportuno sottolineare però l'art. 33 che definisce la nuova capacità edificatoria delle aree sulla base della SUN e non del Volume; il calcolo della conversione è stato fatto considerando gli indici di 1,8 e 1,5 mc/mq che ora diventano 0,55 e 0,45 mq/mq.

Si propone adesso una comparazione delle diverse tipologie di aree omogenee presenti nel piano vigente con quelle costituenti il nuovo PRG in fase di adozione preliminare. Si seguirà a tal proposito l'elencazione standard delle zone secondo il DM 1444/68.

A - Zone di conservazione

Centro storico

Il Piano Vigente prevede le aree di Centro Storico e gli Insediamenti Storici sparsi sul territorio. Non ci sono modifiche concettuali nel nuovo strumento, quanto piuttosto azioni di aggiornamento e semplificazione.

L'intervento pianificatorio sul Centro Storico di Cis riguarda innanzitutto la ripermimetrazione in riduzione degli insediamenti in località Mostizzolo e Ponte sul Barnès in quanto ritenuti sovradimensionati rispetto al reale patrimonio da conservare.

Per quanto concerne le categorie di intervento, sono state applicate le nuove normative in merito ed eseguiti i necessari riferimenti alla LP 15/2015 che si discostano da quelli previsti nelle Norme Vigenti per l'unificazione delle R3 e di R4 e per specifici contenuti definiti dalla nuova Legge Urbanistica e dal Regolamento Provinciale. Alcuni edifici sono stati oggetto di riclassamento ed è stato introdotto lo strumento del Fronte di Poggio. Sono stati tolti i vari Piani di riqualificazione Urbanistica (art. 23 delle Nda Vigenti) e di Recupero Edilizio (art. 22 delle Nda Vigenti) che sono previsti nello strumento vigente, mentre sono stati proposti due nuovi Progetti Convenzionati.

Si introducono inoltre le possibilità di sopraelevazione per il recupero dei sottotetti anche secondo l'articolo 105 del Regolamento Provinciale.

B / C - Aree residenziali

A - Aree residenziali esistenti

Il piano vigente prevede una zona omogenea che si riferisce all'edificato esistente con un potere edificatorio pari a 2,0 mc/mq. La proposta di nuovo Piano elimina tale zona mantenendo invece le Zone di

Completamento B1 con indice di riferimento pari a 1,8 mc/mq. Si è ritenuto infatti ridondante una zona specifica per l'edificato esistente, così come eccessivo il potere edificatorio affidatole.

B1 – Zone residenziali esistenti - sature

Il nuovo Piano propone di utilizzare anche una zona B senza potere edificatorio che nel piano vigente non esiste. Lo scopo è quello di poter gestire delle aree ampie senza introdurre necessariamente nuova SUN, in particolare nelle zone in cui viene tolto il perimetro del Centro Storico.

B2 – Zone di completamento e rigenerazione

Il piano vigente prevede tali zone con indice di 1,5 mc/mq, identico alle zone di espansione con lotto minimo di 600 mq. La proposta di nuovo Piano porta l'indice convenzionale a 1,8 mc/mq trasformato poi in 0,55 mq/mq di SUN. Si è ritenuto opportuno mantenere così una differenziazione nel potere edificatorio rispetto alle zone C. L'altezza massima a metà falda è stata incrementata da 9,00 a 10,00 metri.

C1 – Zone residenziali di espansione

Le zone residenziali di espansione sono invece state confermate nel potere edificatorio convenzionale di 1,5 mc/mq trasformati poi in 0,45 mq/mq di SUN. Il lotto minimo è di 500 mq, mentre l'altezza a metà falda passa da 9,00 a 10,00 metri.

C – Aree residenziali di espansione con obbligo di lottizzazione

Il Piano vigente prevedeva questo tipo di aree che il nuovo Piano invece non prevede visto che non esistono ampliamenti di aree insediabili tali da necessitare di specifica pianificazione attuativa. **Il PRG di progetto non prevede alcuna nuova zona edificabile con estensione utile per l'obbligo di lottizzazione.**

Zone a verde privato

Il Nuovo Piano identifica tali aree in relazione alle zone residenziali, mentre quello vigente le identifica con il tematismo G1. In entrambi i casi sono aree definite di mantenimento, protezione e valorizzazione del verde urbano e non è prevista alcuna nuova edificazione, salvo interrati a copertura di standard e ampliamenti laterali di edifici limitrofi.

In entrambe i casi si prevede l'esistenza di edifici in tali aree tanto da definirne modalità di ampliamento e recupero. Il Nuovo Piano concede un 10% contro il 20% di quello vigente, seppure conceda un'altezza maggiore: da 9,00 a 10,50 metri.

D - Aree destinate alle attività economiche – produttive del settore secondario

La legenda del Piano vigente menziona le zone D – Campeggio che però non trovano applicazione nella realtà e vengono quindi trascurate dal nuovo Piano.

D1 – Zone produttive di interesse locale esistenti e (D2) di nuovo impianto

Il nuovo Piano propone questo tipo di differenziazione in luogo di quello vigente che prevede unicamente le Aree Artigianali. Non vi sono però particolari modifiche alla disciplina che mantiene il lotto minimo di 1000 mq e un rapporto di copertura medio del 50% anche se la nuova disciplina differenzia il parametro in base al numero di piani (60/50/40%). Varia invece l'altezza a metà falda che passa da 9,00 a 10,50 metri. **Rimane la possibilità di realizzare l'alloggio del custode. Le nuove norme non riprendono le indicazioni talvolta rigorose sulle prescrizioni di carattere architettonico contenute in quelle vigenti.**

Zone produttive a servizio dell'agricoltura – D2

Il Piano vigente prevede tali aree dedicate alla realizzazione di strutture per l'agricoltura con annessi alloggio del conduttore. Il Nuovo Piano non prevede tale tipo di aree inserendo invece specifiche previsioni nella disciplina delle aree agricole locali.

D3 – Zone per gli esercizi alberghieri, attività turistiche e campeggi

Il Nuovo Piano prevede tali aree che prima non esistevano riferendole **esclusivamente alla già insediata derivata dalla rimozione dell'ambito di Centro Storico** nella zona di Mostizzolo. I parametri urbanistici non sono confrontabili con alcuna area già prevista e vigente.

Zone per strutture zootecniche – D3

Il Piano vigente utilizza le zone D3 a scopi zootecnici, destinazione che il Nuovo Piano invece non prevede.

E – Zone agricole e montane

E1 – Zone agricole del PUP

Il Nuovo Piano riporta rigorosamente le Zone Agricole semplici previste dal PUP che seguono generalmente il perimetro delle Agricole Secondarie che ancora sono previste dal Piano vigente. Le normative di riferimento rimangono simili, ma vengono ora applicate anche le Norme del PUP.

L'edificazione in queste aree è strutturata in modo del tutto simile a quella già prevista dal PRG vigente e quindi partendo da una superficie aziendale minima di **2 ettari** e un lotto minimo di 5.000 mq con un indice fondiario di 0,1 mc/mq e un'altezza massima di 9 metri. A questi parametri viene però aggiunto un volume urbanistico massimo di 1.500 mc, oltre ai canonici 400 mc riservati all'eventuale abitazione del conduttore.

E' recepita anche la previsione previgente di poter realizzare depositi completamente interrati della superficie netta di 200 mq nelle aree agricole perimetrali al Centro Storico.

E2 – Zone agricole di Pregio

Il Nuovo Piano riporta rigorosamente le Zone Agricole di Pregio quali invarianti del PUP che seguono generalmente il perimetro delle Agricole Primarie che ancora sono previste dal Piano vigente. Le normative di riferimento rimangono simili, ma vengono ora applicate anche le Norme del PUP.

Anche in queste aree, l'edificazione è strutturata in modo del tutto simile a quella già prevista dal PRG vigente e quindi partendo da una superficie aziendale minima di **2 ettari** e un lotto minimo di 5.000 mq con un indice fondiario di 0,1 mc/mq e un'altezza massima di 9 metri. A questi parametri viene però aggiunto un

volume urbanistico massimo di 1.500 mc, oltre ai canonici 400 mc riservati all'eventuale abitazione del conduttore.

Nelle agricole di pregio è recepita anche la previsione previgente di poter realizzare depositi completamente interrati della superficie netta di 200 mq, ma entro una fascia di 150 m dal perimetro del Centro Storico. Il tutto secondo precisi riferimenti normativi, solo nel caso di attività agricola principale e che ci si limiti a un solo deposito per azienda sul territorio comunale.

E3 – Zone agricole di interesse locale

Il Nuovo Piano prevede anche una serie di aree agricole definite di interesse locale disciplinandole in modo autonomo rispetto alle previsioni del PUP.

L'edificazione in queste aree è strutturata in modo del tutto simile a quella già prevista dal PRG vigente per le aree agricole secondarie, seppure con una certa riduzione del potere edificatorio e quindi partendo da una superficie aziendale minima di 1,5 ettari e un lotto minimo di **1.500 mq** con un indice fondiario di 0,1 mc/mq e un'altezza massima di 9 metri. A questi parametri viene però aggiunto un volume urbanistico massimo di 1.500 mc, compresi i canonici 400 mc riservati all'eventuale abitazione del conduttore.

E' recepita anche la previsione previgente di poter realizzare depositi completamente interrati della superficie netta di 200 mq nelle aree agricole perimetrali al Centro Storico.

Edilizia Rurale – E3

La legenda del Piano vigente menziona le zone E3 – Edilizia Rurale che però non trovano applicazione nella realtà e vengono quindi trascurate dal nuovo Piano. La legenda stessa dichiara la non presenza delle E3 nel Piano vigente.

E4 – Zone a bosco

I due Piani coincidono sulle zone E4 individuando con tale tematismo le zone boscate.

E5 – Zone ad elevata integrità

Sono aree individuate esclusivamente dal Nuovo Piano in riferimento anche alle previsioni del PUP o di piani sovraordinati.

Improduttivo – E5

Il Piano vigente prevede questo tematismo che non viene ripreso nel Nuovo Piano.

E6 – Cave e discariche

Sono aree individuate esclusivamente dal Nuovo Piano in riferimento all'eventualità che si creino le condizioni di esistenza di cave e discariche sul territorio comunale, visto che attualmente non ci sono luoghi riferibili a tale articolo. **Nell'adozione definitiva viene individuata una discarica bonificata e inserita una nuova normativa specifica.**

Zone a pascolo – E6

Il Piano vigente prevede le zone a pascolo che in realtà non esistono più sul territorio. Il Nuovo Piano quindi non le individua.

E7 – Laghi e corsi d'acqua

Il Nuovo Piano prevede questo tematismo che non è presente in quello vigente.

F- Zone per attrezzature pubbliche

F1 – Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Entrambe i Piani prevedono tale tematismo, seppure il Nuovo Piano ne individui alcune specifiche riferite ai servizi Civili e Amministrativi, ai servizi Scolastici e agli Impianti Tecnologici. Sono simili i parametri che lavorano con un indice di copertura pari al 50%, seppure il Piano vigente individui anche una densità edilizia, mentre l'altezza rimane di 12,00 metri.

F2 – Zone attrezzate a parco gioco e sport

Entrambi i Piani utilizzano le zone F2 per il verde attrezzato, seppure il Nuovo Piano inglobi in tali aree anche le attrezzature sportive che quello vigente tratta con le zone F3.

Aree per impianti sportivi – F3

Il Piano vigente individua tali aree con specifici parametri che non vengono però recepiti dal Nuovo Piano che invece fa riferimento alle attrezzature sportive esistenti nelle zone F2.

F3 – Zone a verde pubblico

Tali aree sono riferite esclusivamente al Nuovo Piano.

F5 – Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici

Entrambi i Piani definiscono tali zone con il tematismo F4 senza particolari differenze normative.

F6 – Zone destinate alle aree ferroviarie

Il Nuovo Piano identifica queste aree, mentre quello vigente non le tratta in normativa.

F7 – Centro Raccolta Materiali - CRM

Il Nuovo Piano identifica queste aree, mentre quello vigente non le tratta in normativa. La struttura esistente sul territorio viene adesso inglobata in tale area, ma non era necessaria tale conformità urbanistica nel momento della sua realizzazione.

F8 – Zone per atterraggio diurno di elicotteri

Il Nuovo Piano identifica queste aree, mentre quello vigente non le tratta in normativa.

Titolo V – Aree di tutela, rispetto e vincoli speciali

G1 – Aree di Tutela Ambientale

Il Nuovo Piano tratta questo tema nell'articolo 58, mentre quello vigente lo tratta all'art. 8 senza differenze sostanziali **se non riguardo ai riferimenti normativi. L'articolo 11 delle Norme vigenti tratta i criteri generali di tutela ambientale comprendendo ambiti anche molto diversi fra loro (quali manufatti culturali, centri storici, aree archeologiche, aree agricole, boschive fluviali, ecc.) Le nuove Norme di Attuazione invece trattano tali tematiche nelle diverse sezioni specifiche in cui viene tratto ogni argomento con i relativi riferimenti normativi aggiornati. Inoltre l'articolo 11 delle Norme Vigenti tratta delle modalità di insediamento e di realizzazione degli interventi di nuova costruzione o di trasformazione degli edifici esistenti inglobandoli nella disciplina di Tutela Ambientale. Anche tali aspetti vengono trattati nelle nuove Norme di Attuazione nelle sezioni specifiche di ogni argomento con anche l'aggiunta di criteri generali al Titolo VII. Non si ravvedono però sostanziali differenze se non riferite alle nuove tendenze architettoniche e all'uso dei materiali. A tutto ciò si aggiunge il nuovo abaco di progettazione previsto per il Centro Storico.**

G2 – Siti potenzialmente inquinati da bonificare

Il Nuovo Piano identifica queste aree, mentre quello vigente non le tratta in normativa.

G3 – Aree di interesse archeologico

Il Nuovo Piano tratta queste aree all'art. 60 in modo diffuso e dettagliato, mentre il Piano vigente le tratta sommariamente all'art. 44.

G4 – Aree di protezione dei corsi d'acqua

Il Nuovo Piano identifica queste aree secondo le indicazioni della pianificazione sovraordinata specifica, mentre quello vigente non le tratta in normativa.

G5 – Ambiti fluviali ecologici

Il Nuovo Piano identifica queste aree secondo le indicazioni della pianificazione sovraordinata specifica, mentre quello vigente non le tratta in normativa.

G6 – Aree di protezione cimiteriali

Il Nuovo Piano tratta queste aree all'art. 54bis mentre quello vigente lo fa all'art. 47 senza particolari differenze se non gli aggiornamenti normativi provinciali sopravvenuti nel tempo.

Titolo VI – Protezione geologica e idrologica

I riferimenti di questo titolo sono quasi tutti definiti ex-novo secondo le normative e la pianificazione di settore provinciale vigente. Solo le aree di rispetto di pozzi e sorgenti selezionate sono trattate dal Piano vigente.

Titolo VII – Norme generali e speciali

Il Nuovo Piano definisce nella Normativa una serie di indicazioni generali riguardanti la progettazione architettonica, la tutela e lo sviluppo del verde, il decoro dell'ambiente urbano, gli incentivi per l'edilizia sostenibile e le deroghe.

La realizzazione di costruzioni accessorie è trattata all'art. 70, mentre il Piano vigente le tratta all'art. 12 definendole "Legnaie". Non ci sono particolari differenze in merito a questi manufatti.

All'art. 72 delle Norme Nuove si trattano i Contenuti dei singoli Piani attuativi e Progetti Convenzionati che nelle Norme Vigenti sono esplicitati all'art. 51. Non vi è alcuna corrispondenza fra le previsioni dei due strumenti perché i piani sono tutti nuovi.

Titolo VIII – Urbanistica commerciale

Questo titolo è inserito solo nel Piano Nuovo e non ha riferimenti nel Piano Vigente.

Titolo IX – Disposizioni in materia di distanze

Questo titolo tratta nel dettaglio le casistiche di misurazione delle distanze, è inserito solo nel Piano Nuovo e non ha riferimenti nel Piano Vigente che tratta questo tema in modo generico negli articoli delle diverse zone omogenee.