

---

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO  
**COMUNE DI CIS**



# P.R.G.

**PIANO REGOLATORE GENERALE - 2022**

## **Dimensionamento residenziale**

ALLEGATO 10

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

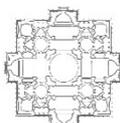
D.G.P. n. \_\_\_ dd. \_\_/\_\_/\_\_

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](mailto:r.mucchi@gmail.com)  
[www.studiomucchi.eu](http://www.studiomucchi.eu)



## **DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL P.R.G. DI CIS**

Secondo le disposizioni della D.G.P. n.1281 dd. 23.06.2006

Il territorio comunale di Cis è stato oggetto di alcune pianificazioni urbanistiche in passato che hanno impostato l'attuale evoluzione del paese. Fu con il PUP del 1987 che l'Amministrazione comunale iniziò la periodica revisione degli strumenti con il PRG del 1991 per giungere a quello del 2004 variato poi puntualmente nel 2006, nel 2009 e infine nel 2010 con la variante pattizia attualmente in vigore.

Negli ultimi 17 anni però non vi sono stati aggiornamenti sostanziali allo strumento urbanistico di Cis e nel frattempo è sopravvenuto il nuovo PUP del 2008 e ben due Leggi Urbanistiche Provinciali (1/2008 e 15/2015) con le relative innovazioni e aggiornamenti. Il presente PRG quindi si basa su strutture giuridica, normativa e cartografica decisamente superate, ponendosi oggi come un ulteriore anello della catena, ma soprattutto come un riallineamento del PRG di Cis all'urbanistica trentina contemporanea. Questo PRG si aggiunge in modo rispettoso delle impostazioni sviluppatesi in passato, ma tende anche a far procedere il territorio secondo le nuove necessità residenziali e produttive. Il tutto nel pieno rispetto delle direttive proposte dal PUP e secondo uno sviluppo certamente equilibrato quanto rispondente alle necessità dei residenti di un così piccolo centro urbano dal carattere ameno e fragile.

Questa variante è molto vicina a quella del 2006 e risente di uno sviluppo del paese basato sulle necessità di nuove famiglie e imprese che non trovano disponibilità di terreni sul mercato e nel contempo della non necessità di utilizzo degli appezzamenti edificabili da parte di altri soggetti che non ottengono sufficienti stimoli per disfarsi delle proprietà, seppure rese edificabili.

Cis è un paese soggetto all'edificazione diretta, non vi sono dinamiche immobiliari o speculative da gestire e l'intenzione politica non è certamente quella di cercare di innescarle. A fronte di un territorio caratterizzato da una residua disponibilità di terreni edificabili, non vi è il pericolo che questi vengano consumati, anzi piuttosto il contrario. Va considerato inoltre che Cis ha un territorio in cui esistono diverse sacche oggi utilizzate come frutteto ma che ben si prestano alla conversione edificabile senza che questo incida negativamente sull'integrità dell'ambiente e del paesaggio.

### **Ruolo territoriale del centro abitato:**

- Come si caratterizza il comune?

*La zona del Mezzalone è l'ambito di comuni di cui fa parte Cis ed è composto anche dai comuni di Rumo, Livo e Bresimo. Questi centri condividono territorio omogeneo, gestiscono quello montano e offrono agli abitanti alcuni servizi locali, mentre si rivolgono a Cles per l'istruzione superiore e le scuole "medie", oltre che per l'ospedale e gli altri servizi.*

*A Livo ci sono le scuole elementari e scuola materna, mentre a Rumo si trova anche la biblioteca. Cis ospita il Centro Raccolta Materiali per la differenziazione dei rifiuti rivolto a tutto il Mezzalone, oltre all'ambulatorio del medico di base, la caserma dei Vigili del Fuoco Volontari e ovviamente al Municipio. In paese rimane anche uno sportello bancario e l'ufficio postale, seppur ridotti nel presidio, un bar, un negozio di alimentari gestito dalla locale Famiglia Cooperativa e una piazzola di soccorso eliportuale. Cis è inoltre sede della parrocchia di San Giorgio, ma questo servizio è ormai gestito un po' ovunque in forma spiccatamente sovralocale proprio su tutto il Mezzalone.*

*Esiste quindi una certa sinergia e collaborazione fra i centri del Mezzalone per cui ognuno di essi si appoggia e sostiene gli altri in termini di servizi pubblici, pur mantenendo forti relazioni con Cles e una loro precisa identità di paese. Si tratta quindi di una situazione di equilibrio a cui bisogna fare attenzione nel momento in cui si pianifica, garantendo le possibilità di sviluppo ad ogni comune senza tendere ad una preminenza di qualche tipo.*

- Quali sono gli effetti sulla domanda di alloggi?  
*La domanda di alloggi è definita non tanto da una crescita demografica o da una attrattività particolare che il paese esercita sull'esterno, quanto piuttosto dalle famiglie esistenti che cercano di trattenere sul territorio le nuove generazioni. Si tratta quindi di mantenere pressoché invariato il potere edificatorio esistente (in parte anche inutilizzato) con l'accorgimento però di spostarlo all'interno del centro abitato in modo da poter soddisfare qualche nuova esigenza. Ci si è basati molto, infatti, proprio sulle richieste di lotti edificabili da parte dei cittadini e si è riusciti a soddisfare le nuove esigenze mantenendo un certo ordine urbanistico di insediamento, senza consumo di suolo o sconfinamenti particolari nelle aree agricole. La richiesta è quella di lotti per realizzare edifici mono o bi-familiari e comunque non c'è interesse all'investimento da parte di immobiliari o operazioni speculative.*

### **Dinamiche demografiche:**

- La popolazione è in crescita o in decremento?  
*La popolazione è stabile dal 1990 sia nel numero di abitanti che in quello dei nuclei famigliari.*
- Per quali ragioni?  
*Il PRG negli anni scorsi ha certamente consentito l'insediamento di nuove famiglie locali che non lo hanno abbandonato creando una nuova zona urbana sotto il centro storico in posizione particolarmente favorevole. Questo ha consentito la stabilità demografica ed evitato il definitivo spopolamento.*
- Quali sono le prospettive future?  
*La prospettiva (e l'auspicio) è quella di confermare questa tendenza alla stabilità anche con le previsioni di questa variante al PRG che consentono nuove edificazioni, seppure in posizione molto accentrate rispetto all'estensione dell'abitato.*

### **Domanda esplicita di alloggi:**

- Quante sono le domande nelle graduatorie dell'edilizia pubblica agevolata di pertinenza del comune?  
*Non ci sono domande presso il Servizio Edilizia Agevolata della Comunità di Valle.  
Nella fattispecie:  
acquisto: n.0  
risanamento: n.0  
alloggi ITEA: n.0*
- Emergono situazioni particolari di disagio?  
*Non vi sono casi di disagio o precarietà della residenza seppure non tutto il patrimonio abitativo (soprattutto quello in centro storico) si trovi in condizioni ottimali.*
- Vi sono segmenti particolari nella domanda di alloggio (residenza stabile, seconde case, anziani non autosufficienti, studenti, lavoratori temporanei, ecc.)?  
*Sono richiesti terreni da parte di giovani famiglie che intendono radicare, consolidare o confermare il proprio nucleo a Cis. Il territorio inoltre non è interessato dal fenomeno delle case per vacanze e tempo libero.*

### **Dinamiche nella costruzione di alloggi:**

- Il numero di alloggi realizzati è in rapporto alla crescita delle famiglie?  
*Il PRG vigente ha garantito la stabilità demografica pur consentendo la costruzioni di diversi nuovi edifici.*
  
- Sono stati realizzati alloggi turistici?  
*Non è stato realizzato alcun alloggio di tipo turistico per vacanze o tempo libero.*
  
- Qual è il peso degli alloggi non utilizzati?  
*Gli alloggi non utilizzati è verificabile soprattutto in Centro Storico a cui le nuove aree edificate fanno concorrenza, ma è evidente che le aree antiche non sono in grado di essere sufficientemente attrattive da mantenere i giovani in paese. Alcuni esempi di ristrutturazione ci sono e i diradamenti fatti hanno creato le condizioni per realizzare nuovi alloggi. E' evidente tuttavia che in centro storico esistono molte situazioni di inutilizzo di volumi non residenziali.*
  
- Sono inutilizzati per degrado o per altri motivi?  
*Quelli in Centro Storico sono inutilizzati sicuramente per il degrado, ma anche per situazioni di angustia urbana e di mancanza di assolamento in un paese che invece è molto ben esposto al sole. Vi è anche qualche caso di inutilizzo per la frammentazione della proprietà.*

### **Previsione delle dinamiche future:**

- Qual è il numero di famiglie cui si deve fornire un alloggio?  
*Le richieste di nuova edificabilità o di aggiornamento delle aree fanno presupporre circa 15 nuovi alloggi che potrebbero essere realizzati nei prossimi anni.*
  
- In che misura e in che modo verranno soddisfatte altre esigenze (residenza non stabile, studenti, ecc.)?  
*Non si ravvedono esigenze diverse per il momento nemmeno quelle riferite agli extracomunitari. I futuro comunque il Centro Storico potrebbe essere adeguato a soddisfare esigenze diverse, senza rischio di ghettizzazione. Non si ravvedono possibilità di operazioni speculative o di investimento immobiliare.*

### **Come soddisfare le esigenze:**

- Che tipologia di alloggi?  
*Come abbiamo già detto Cis è dotato soprattutto di edifici uni o bi-familiari di buona qualità ed è interessato da una edificazione di tipo estensivo, non ci sono quindi volumi cospicui oppure riguardano destinazioni non residenziali. Questo tipo di tendenza sembra rimanere negli ideali dei residenti ed in chi vede Cis come un territorio che ancora consente l'iniziativa privata di questo genere, senza dover sottostare alle rigide leggi del mercato immobiliare.*
  
- Quale ruolo per il recupero?  
*Il recupero dell'edificato esistente è indubbiamente uno dei temi preponderanti nelle dinamiche insediative attuali, per quel che concerne gli edifici dell'abitato consolidato e saturo che sono anche interessati da incentivi di vario genere al miglioramento energetico. Molto meno rosea è la situazione e le prospettive di recupero degli edifici del Centro Storico, seppure qualche iniziativa sia in atto. La presenza di nuove aree inserite potrebbe far decrescere l'interesse per interventi di questo genere, ma in realtà non esiste un rapporto diretto fra i due tipi di intervento (nuovo /*

*recupero) anche perché si è visto che negli ultimi 20 anni molte aree individuate come edificabili sono rimaste inutilizzate ed oggi le riposizioniamo semplicemente in modo diverso.*

- **Quante superfici edificabili devono essere individuate?**  
*Le modifiche oggi proposte riguardano solo il riposizionamento dello stesso contingente residuo nel PRG vigente.*
  
- **Chi realizzerà gli alloggi (privati, pubblico, altri soggetti)?**  
*Vi saranno senz'altro edificazioni da iniziativa privata e difficilmente si vedranno operazioni immobiliari da parte di imprese e agenzie. Non sono prevedibili ad oggi edificazioni di carattere pubblico (ITEA).*

## **SCHEMA PRATICO DI CALCOLO**

### 1. CALCOLO DELL'INCREMENTO DELLA POPOLAZIONE

*Differenza fra la proiezione statistica stimata e la popolazione attuale*

*Popolazione al 31.12.1991: 309                      famiglie: 127*

*Popolazione al 31.12.2001: 299                      famiglie: 137*

*Popolazione al 31.12.2011: 307                      famiglie: 139*

*Popolazione al 31.12.2021: 300                      famiglie: 131*

*Popolazione stimata al 2031: 300*

*Incremento previsto: + 0 unità*

**Popolazione stimabile al 2031 con la linea di incremento al 2001-2021: 300 abitanti**

### 2. CALCOLO DEL NUMERO MEDIO DEI COMPONENTI DELLA FAMIGLIA

*Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 1991*

*Popolazione: 309*

*Famiglie: 127*

*Numero componenti la famiglia: 2,43*

*Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2001*

*Popolazione: 299*

*Famiglie: 137*

*Numero componenti la famiglia: 2,18*

*Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2011*

*Popolazione: 307*

*Famiglie: 139*

*Numero componenti la famiglia: 2,21*

**Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2021**

*Popolazione: 300*

*Famiglie: 131*

***Numero componenti la famiglia: 2,29***

3. CALCOLO DELL'INCREMENTO DEL NR. DI FAMIGLIE AL 2031 IN BASE ALLA POPOLAZIONE STIMATA

*Rapporto tra la popolazione al 2031 ed il numero medio dei componenti della famiglia*

*Popolazione al 2021: 300*

*Calcolo del numero dei nuovi nuclei famigliari:*

*ab. Previsti-ab. Attuali/n. medio componenti nucleo*

*$(300-300)/2,60 = 0$  nuove famiglie*

*N. famiglie al 2031 = 131+0 = 131*

*Numero medio componenti:  $300/131 = 2,29$*

4. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI PER EFFETTO DEL DISAGIO ABITATIVO O DI ABITAZIONI IN CONDIZIONI PRECARI

*Non vi sono casi eclatanti di alloggi in condizioni di precarietà, nemmeno in centro storico e comunque i volumi eventualmente precari non riguardano abitazioni. Per quanto concerne il disagio abitativo invece si possono individuare casi isolati che sono risolvibili con specifici interventi in centro storico, così come sta già succedendo.*

*Nelle liste della Comunità della Val di Non relative l'edilizia pubblica agevolata vi sono depositate ad oggi n.0 domande di contributo per acquisto di nuovi edifici, n.0 per risanamento di altri, oltre ad n.0 domande di alloggio ITEA.*

***Quindi si consideri il fabbisogno di n.0 alloggi derivanti dal disagio abitativo dell'esistente.***

5. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI PER EFFETTO DEI RESIDENTI TEMPORANEI

*A Cis non esiste il fenomeno dell'abitazione temporanea, né per lavoro, né per turismo come case per tempo libero e vacanza.*

6. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI PER EFFETTO DELL'EROSIONE DA RESIDENZA AD ALTRI USI (TERZIARIO, SECONDE CASE, RESIDENZA NON STABILE)

*Non vi sono casi particolari di erosione nei confronti del terziario e non ci sono seconde case. Questo fenomeno tuttavia non fa parte delle caratteristiche di sviluppo di Croviana che ha mantenuto le caratteristiche e le tipologie dei propri edifici anche in centro storico.*

7. VINCOLI DI NATURA IGIENICO-SANITARIA ED URBANISTICA

*Il paese è dotato di reti tecnologiche assolutamente funzionali ed efficienti, con solo qualche difficoltà sulla depurazione delle acque, ma è in fase di realizzazione il nuovo depuratore della Bassa Val di Sole che vedrà il collegamento anche delle utenze di Cis. Quello di Cis inoltre è un territorio ricco di acqua. Dal punto di vista urbano e urbanistico, l'abitato è dotato di spazi di socializzazione e di servizi pubblici assolutamente confortevoli a livello sovralocale.*

8. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI DESTINATI ALLA VACANZA ED AL TEMPO LIBERO

*Non esistono case per vacanze e il tempo libero.*

9. CALCOLO DEL VOLUME TEORICO COMPLESSIVO

*Fabbisogno di alloggi derivante dall'incremento di nuclei famigliari: n.0*

*Fabbisogno di alloggi per effetto di disagio abitativo: n.0*

*Fabbisogno di alloggi per effetto di residenti temporanei: n.0*

*Fabbisogno di alloggi per effetto di erosione: n.0*

***Totale fabbisogno di alloggi per residenza ordinaria: n.0 alloggi***

10. INCREMENTO DI POTERE EDIFICATORIO PREVISTO DAL P.R.G.

*Aree totali rese inedificabili: 4.564 mq*

*Aree totali rese edificabili: 3.702 mq*

***Saldo: -862 mq***

*SUN totale cancellata: 2.443,10 mq*

*SUN totale nuova: 2.056,80 mq*

***Saldo: -386,30 mq***

11. CALCOLO DELLA SUN DISPONIBILE NEL P.R.G.

*Il PRG dispone di circa **13.000 mc** già previsti dallo strumento e non ancora utilizzati che corrispondono a **3.900 mq di SUN**, mentre in Centro Storico non è possibile individuare una precisa quantità di SUN disponibile.*

***Il totale del potere edificatorio del PRG variato quindi viene ridotto di **386 mq di SUN*****

***Considerando che il fabbisogno calcolato sulla proiezione del decennio scorso verso il prossimo decennio è di **0,00 mc**, si ritiene che l'attuale strumento sia adeguatamente dimensionato essendo prevista una riduzione del potere edificatorio attuale.***