
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI CIS



P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE - 2022

Relazione Generale

ALLEGATO 1

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. __/__/__

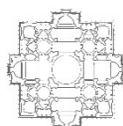
Adozione definitiva

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

SOMMARIO

SOMMARIO	3
RELAZIONE GENERALE	5
Premessa	5
1. CONOSCENZE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE	6
1.1 Descrizione del territorio e localizzazione	6
1.2 Servizi di livello sovracomunale	6
1.3 Aree produttive di livello sovracomunale	6
1.4 Viabilità principale	7
1.5 Ruolo del comune rispetto a quelli limitrofi	7
2. CONOSCENZE DI LIVELLO LOCALE	8
2.1 Andamento demografico	9
2.2 Analisi della struttura urbana	10
2.3 Sicurezza idrogeologica	11
2.4 Protezione dei pozzi e delle sorgenti	11
2.5 Aree di interesse naturalistico e culturale	11
2.6 Aree agricole di pregio	11
2.7 Uso del suolo e tendenze in atto	12
3. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG	13
3.1 Finalità del PRG	13
3.2 Infrastrutture principali	13
3.3 Nuove infrastrutture urbane previste	13
3.4 Centro storico	14
3.5 Insediamenti residenziali	14
3.6 Terziario: attrezzature ricettive	16
3.7 Secondario: zone produttive	16
3.8 Zone primarie: agricole e boschive	16
3.9 Zone per servizi e infrastrutture	17
3.10 Verde pubblico	18
3.11 Parcheggi e viabilità	18
4. REDAZIONE DEL PIANO	20
4.1 Documenti della variante	20
4.2 Adeguamento della cartografia di base	20
4.3 Adeguamento alle previsioni del PUP 2008	21
4.4 Zone della Rete Natura 2000	21
4.5 Aree di protezione paesaggistica	21
4.6 Aggiornamento al Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg./2017	21

4.7	Fattore medio di conversione	21
4.8	Ampliamenti volumetrici	22
4.9	Usi civici	22
4.10	Verifica degli standard urbanistici	23
4.11	Varianti rilevanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico	23
4.12	Nuova Carta di Sintesi della Pericolosità CSP	24
5.	NUOVE PREVISIONI DEL PRG	25
5.1	L'avviso preliminare	25
5.2	Tipi di adeguamenti e variazioni apportate al PRG	28
5.3	Adeguamenti cartografici – aree a bosco e aree agricole	30
5.4	Adeguamenti cartografici – conformità con la pianificazione attuale e adeguamento agli strumenti sovraordinati	31
5.5	Adeguamenti cartografici – Estinzione tematismi residuali	33
5.6	Varianti cartografiche al Centro Storico	35
5.7	Tabella di sintesi delle nuove schede del Centro Storico	39
5.8	Varianti cartografiche alle aree residenziali	44
5.9	Ulteriori varianti cartografiche	45
5.10	Varianti per nuove previsioni dell'Amministrazione Comunale	46
5.11	Varianti cartografiche su proposta dei cittadini	47
5.12	Variazioni alla Normativa di attuazione del PRG	49

RELAZIONE GENERALE DEL P.R.G.

PREMESSA

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.

1. CONOSCENZE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

Questa prima sezione approfondisce le relazioni di Cis con il suo contesto sovracomunale di zona, cercando di fare luce su diversi aspetti che vanno considerati alla scala più ampia di quella comunale. Diverse indicazioni tuttavia saranno riprese per essere approfondite e contestualizzate anche nella sezione successiva riguardante le specifiche strategie di livello locale.

1.1 Descrizione del territorio e localizzazione

Alla confluenza fra la Val di Sole, la Val di Non e la valle del Barnes vi è la località Mostizzolo in cui si può attraversare il torrente Noce sull'omonimo ponte stradale e su quello ferroviario. Si tratta di una zona nevralgica per la viabilità delle valli, solcata anche dalla Ferrovia Trento-Malè e dalla recente pista ciclabile della Val di Sole che inizia proprio da qui. Il maestoso corso d'acqua, prima di gettarsi nel Lago di Santa Giustina, divide i Comuni di Cles (destra orografica) da quello di Cis (sinistra orografica) che poi si inerpica sul versante settentrionale della valle fino a toccare il comune di Bresimo.

Si tratta di un territorio dalle spiccate qualità agricole che garantisce un'abbondante e ottima produzione di mele. La frutticoltura infatti è indubbiamente la principale fonte di reddito per la popolazione e l'unica destinazione agricola del territorio aperto. Cis ha un territorio piuttosto compatto, seppur parta dal profondo alveo del Noce, comprenda il vasto terrazzamento collinoso a destinazione agricola con l'abitato magnificamente esposto al sole e poi salga verso la montagna boscata.

1.2 Servizi di livello sovracomunale

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.

1.3 Aree produttive di livello sovracomunale

Nel comune di Cis vi è un'area produttiva molto estesa, presente già da tempo e ormai consolidata che il PRG conferma seppur ritocandone il perimetro. Si tratta di un'area dotata di ottima accessibilità con mezzi pesanti essendo quasi direttamente prospiciente la strada provinciale. Non vi sono tuttavia aree produttive di livello provinciale.

1.4 Viabilità principale

Come si è visto, il Comune di Cis è solcato dalle strade provinciali che conducono da un lato in Val di Rumo e dall'altra in Val di Sole. Quest'ultima è stata recentemente oggetto di un importante intervento di potenziamento su cui si innesta la strada locale che risale il versante, raggiunge il paese per poi muovere verso l'abitato di Livo. Tutte le altre strade possono ritenersi interne di interesse locale e sono già ben dimensionate rispetto al traffico che le interessa abitualmente.

1.5 Ruolo del comune rispetto a quelli limitrofi

Abbiamo già visto come esista 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.

2. CONOSCENZE DI LIVELLO LOCALE

Abbiamo in parte già menzionato le argomentazioni di questa seconda sezione che però meritano ulteriori approfondimenti. Cis è un centro caratterizzato da alcuni ambiti economici e sociali, ma si tratta comunque di un paese prevalentemente frutticolo. Vi risiedono infatti soprattutto contadini ma è molto massiccia la presenza di aziende artigiane di diverso tipo. Esistono naturalmente anche diversi pendolari che trovano lavoro nei paesi vicini, nel centro di valle ed anche fuori. Le capacità occupazionali per un centro di queste dimensioni sono purtroppo limitate, ma gli abitanti di Cis come di altri paesi simili, accettano anche di spostarsi per il lavoro pur di risiedere in un paese in grado di fornire ancora la qualità urbana e le caratteristiche di vita di un piccolo centro. E' proprio in questa direzione che si vuole procedere per lo sviluppo: migliorare e garantire la qualità urbana che rende appetibili gli agglomerati come questo.

L'uso del suolo quindi deve trovare i giusti compromessi fra tutti gli ambiti di richiesta cercando il migliore equilibrio fra domanda, disponibilità e programmazione urbanistica. E' comunque da sottolineare la scrupolosa attenzione che è da sempre stata riservata al suolo extraurbano, certamente non stravolto, ma sfruttato in modo molto equilibrato, con pochi edifici e manufatti sparsi. Le tendenze locali in merito all'uso del suolo riguardano in particolar modo la residenza e le zone produttive, mentre non vi sono modifiche relative l'agricoltura ed i boschi.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione possiamo dire che la situazione generale è soddisfacente, i servizi pubblici sono garantiti quanto meno a livello sovralocale, funzionanti ed efficaci. Gli impianti principali risalgono al 1991, sia per quanto riguarda l'acquedotto (rifornito dalla sorgente di Bresimo) che rimane in buono stato di efficienza, sia per le fognature che scaricano nella vasca Imhoff comunale, ma che in previsione potranno godere di un nuovo depuratore in cui confluirà tutta la bassa Val di Sole. Le reti elettrica e telefonica con il servizio di fibra ottica, sono soggette a gestione privata ma servono adeguatamente il paese sul mercato privato così come la rete di pubblica illuminazione. Non esiste invece la rete del gas metano seppure sia in previsione l'ampliamento di quella esistente fino a Cis; gli edifici quindi hanno impianti termici funzionanti a legna, gasolio e GPL.

Alcune previsioni puntuali prevedono invece qualche potenziamento di strade comunali interne, il miglioramento della pedonabilità e dei marciapiedi, il miglioramento degli spazi destinati a parcheggio pubblico, la sostanziale conferma del verde, del parco pubblico, della zona sportiva esistente e della caserma dei Vigili del Fuoco.

Il centro storico di Cis è impostato in modo unitario e compatto al netto della situazione di Viar che è solo leggermente staccata dal centro principale e dai due edifici sparsi di Mostizzolo e della cappella al ponte. Non si può certo dire che si tratti di un centro storico in ottima salute, ma di sicuro presenta ampi tratti ristrutturati in modo diligente e competente. Rarissimi sono i casi di interventi errati e non rispettosi del patrimonio. I volumi inutilizzati tuttavia sono moltissimi e seppure vi sia una lieve tendenza alla ripresa delle ristrutturazioni, la situazione non può certo dirsi felice. Spiccano infatti alcune situazioni veramente molto complesse e per una in particolare non si vede soluzione diversa dalla demolizione totale del volume e la restituzione all'uso pubblico dell'area. E' importante però coadiuvare il recupero con la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano che comunque a Cis sono in condizioni molto buone. Le aree storiche infatti sono prevalentemente pavimentate in porfido e molti angoli sono stati recuperati in forma estetica molto gradevole proprio dal Comune o attraverso operazioni di riqualificazione degli edifici.

Da nuove scelte di questo tipo potrà certamente dipendere il futuro dell'insediamento storico di Cis, ma si notano ancora diverse situazioni di difficoltà e ambiguità derivanti dalla rigidità delle normative vigenti che male si coniuga con le situazioni reali. Ecco che allora diventa utile in questo senso procedere alla pianificazione dettagliata e puntuale del centro storico cercando di pianificare sulle singole schede gli interventi consentiti e procedere a valutazioni per cortine e intere unità urbane. L'applicazione dell'abaco di progettazione consente

una miglior gestione dei particolari (abbaini, finestre, poggiali, ecc.) che spesso creano disagi nelle ristrutturazioni e che gettano il malcontento in chi dovrebbe investire proprio nel centro storico.

Molto basso è invece il grado di inutilizzo degli edifici ricadenti in zone insediative moderne o periferiche ed anzi è molto ben visibile la tendenza alla cura della proprietà privata e degli anditi. Vi è inoltre la tendenza a riutilizzare anche i volumi al sottotetto che però rimane una risposta molto limitata alle necessità di espansione, visto che si tende al riuso del sottotetto per soddisfare solo le esigenze familiari, non certo per ampliare l'offerta di alloggi in locazione.

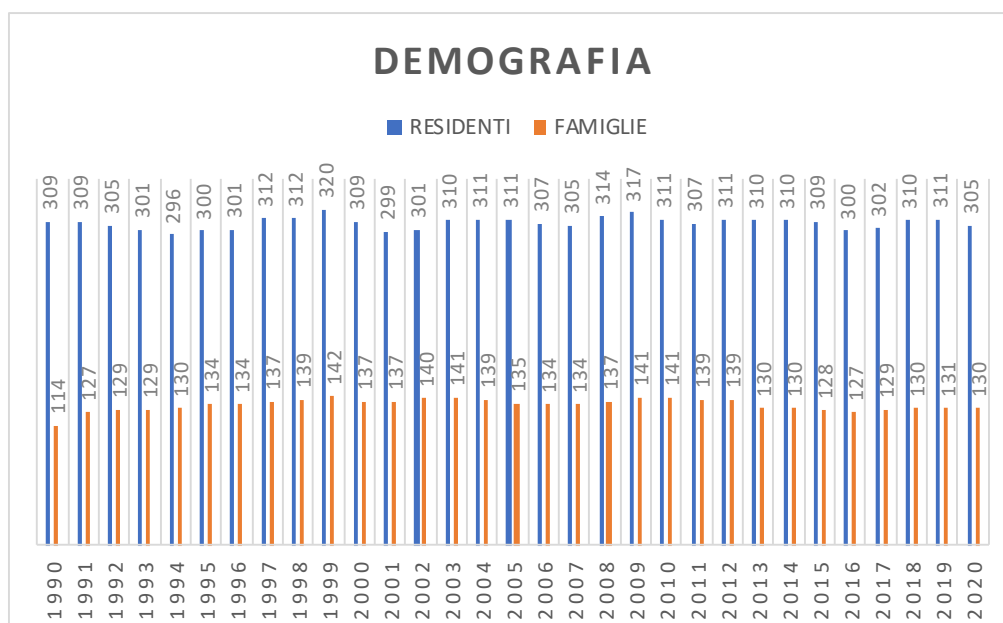
Abbiamo visto come l'attuale PRG si ponga in continuità con lo strumento del 2004 e 2006 e a sua volta con quello del 1991. L'edificabilità prevista ormai 15 anni fa è stata movimentata e realizzata, salvo che per le zone di completamento attorno al centro storico e qualche altra area, questa dinamica ha creato una cintura di nuovi edifici molto gradevoli che hanno ampliato un po' l'abitato pur senza esagerare e mantenendo la necessaria compattezza.

2.1 Andamento demografico

L'evoluzione demografica del comune di Cis è abbastanza stabile ormai da trent'anni, così come il numero di nuclei familiari. Si tratta di una comunità che sta invecchiando (come è prevedibile), ma che dimostra l'interesse per il paese delle nuove famiglie che chiedono opportunità di insediamento. Dal 1990 si è passati dai 309 abitanti agli attuali 300 passando per i picchi del 1999 (320) e del 2009 (317). Vediamo nel dettaglio però i dati precisi.

Abitanti nel 1990:	nr 309	famiglie nr. 114
Abitanti nel 1991:	nr 309	nr. 127
Abitanti nel 1992:	nr 305	nr. 129
Abitanti nel 1993:	nr 301	nr. 129
Abitanti nel 1994:	nr. 296	nr. 130
Abitanti nel 1995:	nr. 300	nr. 134
Abitanti nel 1996:	nr. 301	nr. 134
Abitanti nel 1997:	nr. 312	nr. 137
Abitanti nel 1998:	nr. 312	nr. 139
Abitanti nel 1999:	nr. 320	nr. 142
Abitanti nel 2000:	nr. 309	nr. 137
Abitanti nel 2001:	nr. 299	nr. 137
Abitanti nel 2002:	nr. 301	nr. 140
Abitanti nel 2003:	nr. 310	nr. 141
Abitanti nel 2004:	nr. 311	nr. 139
Abitanti nel 2005:	nr. 311	nr. 135
Abitanti nel 2006:	nr. 307	nr. 134
Abitanti nel 2007:	nr. 305	nr. 134
Abitanti nel 2008:	nr. 314	nr. 137
Abitanti nel 2009:	nr. 317	nr. 141
Abitanti nel 2010:	nr. 311	nr. 141
Abitanti nel 2011:	nr. 307	nr. 139
Abitanti nel 2012:	nr. 311	nr. 139
Abitanti nel 2013:	nr. 310	nr. 130
Abitanti nel 2014:	nr. 310	nr. 130

Abitanti nel 2015:	nr. 309	nr. 128
Abitanti nel 2016:	nr. 300	nr. 127
Abitanti nel 2017:	nr. 302	nr. 129
Abitanti nel 2018:	nr. 310	nr. 130
Abitanti nel 2019:	nr. 311	nr. 131
Abitanti nel 2020:	nr. 305	nr. 130
Abitanti nel 2021:	nr. 300	nr. 131



2.2 Analisi della struttura urbana

L'abitato di Cis trova la sua dislocazione su una terrazza molto ben esposta al sole in prossimità dell'antica strada che da un lato collegava il Mezzalone con la Val di Sole rimanendo sulla sinistra orografica. Con la realizzazione del ponte di Mostizzolo il paese ottiene maggiore raggiungibilità con il collegamento dalla nuova strada di fondovalle fino proprio all'abitato di Cis che quindi si innesta sull'incrocio di cui prende la conformazione. La posizione particolarmente favorevole per l'agricoltura e la vicinanza con le risorse della montagna poi fanno del territorio comunale un ambiente molto interessante per un insediamento florido.

La struttura urbana è di tipo accentrato e compatto oltre che di dimensioni molto limitate. Le espansioni più recenti lo hanno solo un po' sfilacciato verso valle, ma rimane molto ordinato nella conformazione e limitato nel consumo di suolo agricolo che rimane predominante. Fra la strada provinciale e l'abitato si sono sviluppate nel tempo la ferrovia con una fermata in località Mostizzolo e la zona produttiva relativa alla vecchia cava ed ora alla trasformazione di inerti da costruzione. Le zone urbane più interne sono ben organizzate e qualitativamente valide per esposizione solare, areazione e vivibilità in genere; sono servite anche dai principali servizi pubblici dimostrando una buona qualità urbana.

Già dal 2006 la proposta di sviluppo per la residenza ha previsto specifiche opportunità di espansione, pur rimanendo delle possibilità di completamento, allo scopo di garantire ai residenti la possibilità di non lasciare il paese accedendo a un'architettura attuale e di alta qualità residenziale e tecnologica. Di fatto però non vi è stata un'occupazione incontrollata del territorio aperto, non ci sono edifici sparsi e si è insediato in prossimità delle strade esistenti. In un paese così demograficamente fragile bisogna ovviamente sempre fare i conti con le tendenze migratorie che rischiano di spopolare definitivamente l'abitato nell'arco di qualche

decennio. Ne fa le spese naturalmente la scarsa competitività architettonica del Centro Storico che comunque resiste ancora, pur con fatica.

Vi è stata poi la scelta di una nuova zona sportiva e ricreativa a lambire a monte l'abitato che ha dato certamente buoni risultati e che va assolutamente confermata pur senza particolari necessità di potenziamento.

2.3 Sicurezza idrogeologica

Il PRG recepisce totalmente in questo settore tutte le indicazioni del PUP e delle normative e strumenti di settore che negli anni si sono succeduti (carta di sintesi geologica, PGUAP, ecc.) ma nella fattispecie si relaziona in modo univoco con la Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) che riassume le indicazioni multidisciplinari del settore e si basa anche su specifiche conoscenze idrogeologiche locali che arricchiscono le informazioni in questo senso.

Quello di Cis è un territorio sostanzialmente sicuro, senza particolari problematiche che eventualmente insistono sul fondovalle a ridosso della forra di Mostizzolo e nel Noce piuttosto che nei confronti dell'abitato. Ci sono indiscutibilmente delle zone molto ripide che non sono consone all'insediamento ed il PRG prevede proprio lo scarico antropico di aree di questo genere. La rete dei rivi che scendono dalla montagna è fitta, monitorata, in buono stato e in taluni casi vi sono briglie di contenimento.

2.4 Protezione dei pozzi e delle sorgenti

Sul territorio di Cis non insistono pozzi o sorgenti e pertanto tali evidenze non trovano trattazione nello strumento urbanistico. L'abitato è servito da una sorgente che si trova nel Comune di Bresimo.

2.5 Aree di interesse naturalistico o culturale

Il territorio comunale è per la maggior parte boschivo ed agricolo, è lambito dai torrenti Barnes e Noce ed è attraversato anche da diversi corsi d'acqua secondari. Non vi sono particolari problemi di contaminazione e/o sfruttamento incontrollato della montagna che è abbastanza ripida e il bosco è molto fitto.

La zona di tutela ambientale circonda l'intero abitato, protegge le zone boschive che stanno a monte e scende percorrendo il Barnes per chiudere sul fondovalle nella zona del Noce. Non si ritiene che vi siano particolari pericoli per queste zone per cui lo stesso PRG non prevede interventi o prescrizioni oltre a quelle già insite nella normativa provinciale.

Sul territorio di Cis non esistono aree protette, biotopi, parchi e aree relative alla Rete Natura 2000.

2.6 Aree agricole di pregio

Abbiamo già detto di come il territorio agricolo sia particolarmente prezioso in queste zone e che la gran parte del reddito delle famiglie proviene proprio dalla florida coltura del melo. I frutteti circondano l'intero centro abitato sfruttando le migliori esposizioni al sole e occupando quasi un terzo del territorio comunale. Questa Variante al PRG recepisce ovviamente le indicazioni del PUP e inserisce sia in cartografia che nelle Norme di Attuazione le Zone agricole di pregio che diventano così effettiva invariante del territorio coltivato.

Il PRG gestisce queste aree limitandone al minimo la trasformazione in un solo specifico caso per il quale è prevista un'ampia compensazione con nuove aree sottratte all'edificazione per convertirle proprio ad agricola di pregio. La realizzazione di edifici residenziali è limitata dalla norma se non per riqualificazione di quelli esistenti che peraltro sono rari, mentre è disciplinata recependo sostanzialmente la norma vigente la possibilità di realizzare depositi per attrezzi agricoli. Le nuove zone edificabili sono state individuate in zone agricole di interesse locale o all'interno del paese e (come detto) solo in un'occasione si è dovuto marginalmente invadere la zona agricola di pregio, peraltro ampiamente compensata in termini di superficie agricola.

2.7 Uso del suolo e tendenze in atto

Il paese di Cis si trova su un terrazzo a pendenza moderata esposto in modo molto confortevole al sole per quanto sia a ridosso della montagna, è molto ben servito dalla ferrovia e dalla viabilità principale. Come sempre accade le aree boschive ed agricole sono quelle maggiormente estese, definiscono il paesaggio e si sviluppano sia a monte che a valle dell'abitato, fino a lambire il Torrente Noce. La vocazione principale del territorio è naturalmente quella frutticola e visto che la zona montana è già ampiamente sottoposta a controllo, è proprio quella agricola che va osservata in particolar modo, per quanto sia ormai ampiamente tutelata dalle nuove zone agricole di pregio e non ci siano tendenze particolari alla conversione in aree edificabili. Si tratta di un territorio omogeneo inframmezzato solo dall'importante zona produttiva che si trova poco sopra il taglio della ferrovia.

L'abitato è compatto, pur essendovi l'insediamento di Viar che lo sfilaccia un po' e si raccoglie attorno all'insediamento storico che vede la chiesa parrocchiale defilata verso oriente col cimitero. Si possono leggere abbastanza distintamente le diverse fasi dell'espansione di Cis, i cui edifici tradiscono i periodi di costruzione; vi è quindi una certa eterogeneità di stile e di impostazione urbana fra le varie zone, ma l'iniziativa edificatoria è sempre rimasta principalmente privata e diretta. Il centro storico inoltre è di buona qualità, con alcuni esempi di fronti veramente pregevoli. Il grado di utilizzo non è altissimo, ma rimangono comunque dei validi riferimenti residenziali anche in termini di quantità di popolazione residente.

La caratteristica principale delle edificazioni e delle ristrutturazioni entro e fuori centro storico è il forte legame con le necessità agricole a cui deve rispondere la struttura; la diffusione dell'attività frutticola fra i residenti infatti è da sempre molto alta. La tendenza poi non sta cambiando molto, Cis rimane un ottimo luogo per abitare per la sua notevole qualità ambientale e paesaggistica, non vi sono esempi eclatanti di speculazione edilizia e lo sviluppo previsto dal PRG tende proprio ad un completamento organico dell'abitato seguendo anche il tenore delle richieste provenienti dagli abitanti.

I sistemi di urbanizzazione sovracomunale sono efficaci, i collegamenti stradali sono validi, dovrà solo essere realizzato il collettore provinciale per le fognature per chiudere gli investimenti sugli impianti principali che comunque possono ritenersi in buone condizioni di efficienza ed affidabilità.

Le tendenze demografiche sono decisamente stabili come quelle relative al settore produttivo, per cui il PRG propone un semplice riordino delle zone D. Si tratta di dinamiche certamente connesse fra di loro che si completano e danno motivazioni di sviluppo; l'affluenza di extracomunitari risulta insignificante.

L'incremento edificatorio di questi ultimi anni è dovuto alla sempre maggiore volontà dei residenti di creare nuove opportunità per i propri figli nella nobile intenzione di evitare la fuoriuscita di nuclei familiari giovani ed eventualmente di attrarne di nuovi. Questo ha senz'altro creato un certo consumo di suolo che però riguarda un paese che ne ha approfittato ben poco tanto da rimanere ancora molto ben compatto.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G.

3.1 Finalità del P.R.G.

1. Apportare al PRG gli aggiornamenti cartografico-normativi e gli adeguamenti ai piani sovraordinati
 - Aggiornare il PRG alle previsioni del PUP 2008;
 - Aggiornare le Norme di Attuazione alle nuove normative urbanistiche;
 - Aggiornare la base cartografica e redigere il piano in formato grafico georeferenziato GIS;
2. Sostenere la fragilità demografica con uno sviluppo urbano ordinato ed equilibrato
 - Affrontare la fragilità demografica di un micro paese come Cis creando opportunità di sviluppo;
 - Dare risposte equilibrate alle richieste dei residenti che continuano a investire sul territorio di Cis;
 - Formare un piano semplice, vocato al completamento urbano e alle reali necessità del paese, oltre che concretamente attuabile e sostenibile;
3. Ottemperare alle richieste di riduzione della capacità edificatoria ai sensi dell'art.45 della L.P. 15/2015
4. Promuovere il recupero del Centro Storico e di alcuni punti depressi del territorio
 - Lavorare sul Centro Storico quale emergenza urbana con l'obiettivo di incentivarne il recupero;
 - Tendere a uno sviluppo organico e ordinato dell'insediamento, evolvendo quello degli ultimi 20 anni;
 - Tendere alla riqualificazione di alcuni punti depressi del paese anche attraverso la previsione di Progetti Convenzionati per la Riqualificazione Urbanistica (aree in centro storico, zona di Mostizzolo);
5. Conservare il territorio agricolo e boschivo e curare gli aspetti idrogeologici
 - Tendere alla massima protezione del territorio agricolo e boschivo mantenendo una particolare cura nella gestione idrogeologica e recependo le aree agricole di pregio;
 - Verificare le indicazioni della nuova Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) rispetto alle variazioni previste nel PRG e le eventuali penalità.

3.2 Infrastrutture principali

Il comune è sostanzialmente dotato delle infrastrutture principali.

- Strada principale di collegamento
- Marciapiede e viabilità pedonale in fase di realizzazione
- Impianto fognario regolarmente gestito e allacciato alla vasca Imhoff comunale
- Approvvigionamento idrico abbondante ed in buono stato
- Allacciamenti elettrici regolari

3.3 Nuove infrastrutture urbane previste

- Potenziamenti stradali vari
- Miglioramento parcheggi pubblici vari

3.4 Centro storico

La variante al PRG ha visto il completo rifacimento delle schede del Centro Storico, sia perché sono state compilate parecchi anni fa e quindi era necessario aggiornare le fotografie, ma anche per poter ridefinire le classificazioni sulla base dell'accorpamento delle R4 con le R3 che di fatto modificano anche i principi di valutazione.

Ci sono quindi alcuni cambi di categoria per tutelare gli edifici a rischio di demolizione ingiustificata, ma il PRG prevede anche l'introduzione del Fronte di Pregio per indicare le fronti più pregiate e per tutelare anche solo singole porzioni di edificio dalla demolizione, liberando nel contempo agli interventi più radicali le altre parti.

Le schede inoltre indicano gli edifici a cui si può applicare la sopraelevazione prevista dall'art. 105 della L.P. 15/2015 e in taluni casi indicano anche la possibilità di rivedere i prospetti con specifiche indicazioni progettuali. Viene inoltre introdotto l'Abaco di Progettazione per indirizzare le linee di intervento su base tipologica sia a servizio dei tecnici che della Commissione Edilizia Comunale.

Viene introdotto infine lo strumento del Progetto Convenzionato per gestire la rigenerazione urbana di un nodo di edifici molto critico che prevede la riqualificazione ad uso pubblico delle aree derivanti dalla demolizione degli edifici.

Ci sono anche alcuni casi di modifica della perimetrazione del Centro Storico, sia in località Viar che a Mostizzolo e presso la Cappellina al Barnes. Negli ultimi due casi si tratta di ridefinire situazioni urbane che hanno necessità di sviluppo diverso da quanto prevedibile nel centro storico il cui ambito risaliva a molto tempo fa. Si è quindi ridotta l'area al patrimonio effettivamente da tutelare.

Il Piano dei Centri Storici e comunque l'intero PRG sono predisposti per l'aggiornamento e l'integrazione dei dati e degli interventi attraverso un auspicabile Piano di Colore.

Sono stati inoltre tolti dal Piano dei Centri Storici alcuni manufatti che si trovano in zone a bosco localizzati in montagna che nello strumento vigente sono appunto inseriti nella schedatura del centro storico. Si è ritenuto che tali manufatti, talvolta ridotti allo stato di rudere, non siano propriamente afferibili al centro storico per quanto possano ritenersi anche piuttosto datati. Certamente possono fare riferimento a una tipologia storica che in ogni caso dovrebbe essere recepita in uno specifico Piano per la Riqualificazione del Patrimonio Edilizio Montano (PREM), così come anche le modalità di recupero e di intervento sui manufatti.

Tale fase pianificatoria potrà essere condotta successivamente alla presente variante vista anche la specificità dell'argomento. Nel frattempo i manufatti esistenti saranno gestiti attraverso la disciplina delle aree a bosco.

Le modifiche al Centro Storico sono codificate nel seguente modo ed esplicitate nella tabella generale delle variazioni:

- | | |
|--------|---|
| V.CS.a | riperimetrazione delle aree e ri-gestione delle aree libere interne |
| V.CS.b | modifiche alla numerazione e alle categorie di intervento |
| V.CS.c | eliminazione di schede |
| V.CS.d | previsione di Progetti Convenzionati di rigenerazione urbana |

3.5 Insediamenti residenziali

Il fabbisogno di nuovi terreni edificabili è un principio che a Cis va contestualizzato non tanto nella necessità fisica di aree edificabili per soddisfare una crescita demografica e di nuclei familiari, quanto piuttosto nella situazione di superfici già edificabili che non hanno prospettive di saturazione in quanto limitrofe a edifici che le utilizzano come andito e nella necessità di migliorare sensibilmente la condizione abitativa con la realizzazione di nuovi edifici per scongiurare l'emigrazione di nuove famiglie.

Naturalmente questo tipo di tendenza porta con sé alcuni rischi che si riferiscono soprattutto all'ulteriore indebolimento di appetibilità del centro storico e dell'edificato esistente che non certo godono di

buona salute. Per tali aree si devono aprire però condizioni di recupero diverse soprattutto riguardo le limitazioni di intervento e le prospettive di riuso a scopi turistici o di edilizia abitativa.

Il rischio principale di un paese come Cis riguarda senz'altro lo svuotamento del centro storico, ma soprattutto la perdita di popolazione sotto determinati limiti cui oggi il comune è già molto vicino con tutte le conseguenze drammatiche che ne possono derivare. Ecco quindi che prevedere nuove aree edificabili non può scandalizzare, sia per frenare una probabile emigrazione dei giovani, sia per garantire una certa attrattività residenziale che potrebbe interessare nuovi abitanti (e in parte già lo sta facendo). Se consideriamo infatti la posizione ambientale particolarmente favorevole di Cis e la sua vicinanza al capoluogo di valle con anche la presenza della ferrovia, tale scenario non può certo essere scartato a priori.

Naturalmente siamo nelle condizioni di addentrarci in questo tipo di argomentazione esclusivamente per il fatto che le aree edificabili esistenti e quelle di nuova previsione sono localizzate in modo molto naturale rispetto all'insediamento e in modo molto ordinato rispetto alle aree agricole. Hanno dimensioni assolutamente ridotte e non rischiano di intaccare irrimediabilmente il paesaggio e l'ambiente in generale.

Inoltre si deve considerare che nel contempo vengono rimosse alcune superfici edificabili su espressa richiesta dei proprietari secondo quanto previsto dalla L.P. 15/2015 per cui il saldo finale di nuove aree viene parzialmente abbattuto.

Il PRG inoltre riordina la denominazione delle aree che nel PRG vigente sono indicate in modo inappropriato utilizzando le lettere A, B e C. La nuova configurazione invece si riferisce alle norme nazionali e provinciali di settore lasciando le zone A al centro storico. In questo caso si è mantenuto un criterio metodologico preciso: quello di inserire gli edifici esistenti in Zona B - Completamento (essendo tutte edificate da almeno 15 anni) per lasciare le aree libere al nuovo insediamento in Zona C - Espansione.

Le modifiche alle aree residenziali sono codificate nel seguente modo ed esplicitate nella tabella generale delle variazioni:

- V.AR ridefinizione delle Aree Residenziali secondo le Zone B1, B2 e C1
- V.RI nuove previsioni residenziali o eliminazione di edificabilità su espressa Richiesta dei cittadini

Bilancio delle aree nuove e di quelle tolte

CALCOLO DELLE SUPERFICI		
	1° Adozione	2° Adozione
Aree totali rese inedificabili:	4.763 mq	VRI_04 (-199 mq) 4.564 mq
Aree totali rese edificabili:	5.288 mq	VRI_25 (-878 mq) VEM_01 (-425 mq) VNP_03 (+441 mq) 3.702 mq
Saldo:	+525 mq	-862 mq
CALCOLO DELLA SUN		
	1° Adozione	2° Adozione
SUN totale cancellata:	2.552,55 mq	VRI_04 (-199x0,55=-109,45 mq) 2.443,10 mq
SUN totale nuova:	2.379,60 mq	VRI_25 (-878x4,45=-395,10 mq) VEM_01 (-425x0,55=-233,75 mq) VNP_03 (441x0,55=242,55 mq) 2.056,80 mq
Saldo:	-172,95 mq	-386,30 mq
<u>Invasione della zona agricola di pregio:</u>	1.218 mq	340 mq

3.6 Terziario: attrezzature ricettive

Nelle modifiche che hanno interessato la zona di Mostizzolo, attualmente gestita con un'ampia area di Centro Storico, si è deciso di inserire una specifica zona per attrezzature ricettive e alberghiere riguardante la struttura del ristorante (all'incrocio) nell'auspicio che questa disciplina possa valorizzare il compendio e renderlo maggiormente fruibile e appetibile a tale scopo.

<u>Bilancio delle aree ricettive e alberghiere</u>		
Aree ricettive vigenti:	:	0 mq
Aree ricettive nuove:		1427 mq
Saldo:		+1427 mq

3.7 Secondario: zone produttive

Sul territorio di Cis esiste una corposa area produttiva che si sviluppa subito sopra la ferrovia fra la strada statale e il paese, occupando il ripido versante prima del pianoro agricolo. In quest'area da decenni trova dislocazione una storica azienda di lavorazione di inerti e di produzione di asfalti che sfrutta la situazione geologica particolarmente favorevole a questo settore produttivo.

La presente variante al PRG incide su tale area in due modi:

- con la precisazione del tracciato della strada che conduce in paese e che non è ancora completamente inserita in mappa;
- con la riduzione dell'area produttiva sul suo lato est stralciando quelle aree mai attivate che si trovano su un versante decisamente ripido e molto difficile da insediare per un totale di 6421 mq;

A monte del paese inoltre vi è un'area di proprietà comunale di 1908 mq che attualmente ricade in zona F (ad uso pubblico) che in questo frangente viene convertita ad area produttiva, mantenendo così un'opportunità di insediamento futuro qualora ve ne sia la necessità. Si tratta certamente di una previsione a titolo precauzionale, ma rimane anche una concreta possibilità di insediamento immediato vista anche la sua raggiungibilità stradale.

<u>Bilancio delle aree produttive</u>		
Aree produttive vigenti:		37.949,20 mq
Aree produttive di variante:		33.387,50 31.479,70 mq
Saldo:		-4.561,70 -6.469,50 mq

3.8 Zone primarie: agricole e boschive

Le zone del settore primario occupano la grandissima maggioranza della superficie comunale come è ovvio, in particolare quelle boschive che si spingono fino ai confini con Bresimo per scendere giù a lambire i torrenti; la protezione di queste aree di fatto è già alta essendo soggette a Tutela Ambientale. Nel dettaglio per le zone boschive si è utilizzato il più recente perimetro definito dal Servizio Foreste sulla base dei cambi di coltura autorizzati e sullo stato di fatto.

Le zone agricole invece si trovano nella fascia centrale del territorio e circondano completamente l'abitato fino a lambire i boschi di cui sopra, nel piano vigente quelle a ridosso del paese sono di tipo secondario, mentre la grandissima maggioranza è di tipo primario. La presente variante agisce in modo molto sobrio su questo tipo di aree, di fatto recependo le zone agricole del PUP e quelle di pregio che costituiscono invariante della pianificazione provinciale. A queste inoltre è stata aggiunta un'ulteriore categoria di zone agricole di interesse locale, a ridosso dell'edificato, in cui ricadono normalmente i declassamenti dalle aree edificabili.

~~Due sono~~ Una è la variazione insediative che prevede l'occupazione di area Agricola di Pregio la V.RI_18 di 340 mq ~~e la V.RI_25 di 878 mq~~ che viene compensata con la conversione di un'area a monte del paese in prossimità del CRM che attualmente ricade in area F1 insediabile a scopi pubblici e che viene invece trasformata in Zona Agricola di pregio bilanciando così la defezione a maggior vantaggio del territorio agricolo. Il tutto secondo le previsioni metodologiche del PUP e della normativa provinciale vigente.

<u>Bilancio delle zone Agricole di Pregio</u>	
Invasione della zona agricola di pregio:	1.218 mq 340 mq
Conversione da zona a bosco ad Agricola di Pregio (VNP_11):	3.023 mq 4.931 mq
Saldo	+1.805 mq + 4.591 mq

3.9 Zone per servizi pubblici

La dotazione di servizi a Cis è tanto essenziale quanto puntuale e non vi sono particolari necessità di prevedere nuove strutture o dotazioni particolari. E' per questo che il PRG individua tali realtà confermandone sostanzialmente localizzazione e perimetri senza dover rilevare modifiche o integrazioni specifiche.

I servizi e le strutture pubbliche a cui ci si riferisce sono sostanzialmente:

- il municipio che si trova in centro storico ed è di recente ristrutturazione;
- la caserma dei Vigili del Fuoco Volontari, anch'essa di recente realizzazione;
- la struttura per le manifestazioni pubbliche che si trova nell'area sportiva, recentemente realizzata;
- il cimitero con la sua fascia di rispetto, ampliato qualche tempo fa per cui non si prevedono nuovi interventi;
- il CRM – Centro Raccolta Materiali che si trova al confine con Livo e che è in gestione della Comunità di Valle per il quale non sono previsti ulteriori interventi.

Come si è detto alcuni altri servizi essenziali come la banca, l'ufficio postale e l'esercizio commerciale si trovano in centro storico e sono attivi, mentre altri sono a disposizione degli abitanti a livello sovracomunale. Il presente strumento urbanistico quindi non contiene particolari modifiche a tali aree o nuove previsioni di insediamento.

Il PRG vigente prevede una zona per Servizi Pubblici a monte del paese che oggi non ha più motivazione di mantenere la destinazione. E' per questo che viene convertita ~~in parte a Zona Produttiva quale opportunità di insediamento per aziende (1908 mq) e in parte convertita completamente~~ a Zona Agricola di Pregio ~~(3023 mq)~~.

Si è inoltre prestata attenzione alla non reiterazione dei vincoli di esproprio alla luce delle recenti novità normative che impongono al Comune di procedere o in caso contrario, di indennizzare i privati. Nella fattispecie sono state tolte due aree previste a parcheggio già da molto tempo, mentre una è rimasta in previsione ed è nelle intenzioni del Comune realizzarvi alcuni posti auto in Centro Storico. Un'altra area a parcheggio invece è già di proprietà pubblica.

<u>Elenco delle aree per servizi pubblici</u>	
Civili e amministrativi (con Vigili del fuoco)	779,40 mq
Sportivi all'aperto	1.726,80 mq
Sportivi al coperto	1.689,70 mq
Piazzola elicottero	747,20 mq
Totale:	4.943,10 mq 3.216,30 mq
Corrispondenti a 16,24 10,72 mq/abitante	
Fabbisogno da standard: 305 ab. x 2,0 mq/ab =	610,00 mq

3.10 Verde pubblico

E' sempre più pressante al giorno d'oggi la necessità di poter disporre nei centri abitati di ampi spazi a verde pubblico e attrezzato: ne va della qualità urbana e della fruibilità dei centri storici. Negli anni scorsi sono stati ricavati all'interno e in prossimità del centro storico alcuni angoli di verde pubblico che hanno abbellito e migliorato alcuni angoli oggi molto interessanti, soprattutto nella zona di Viar.

La zona verde principale tuttavia si trova in centro storico, viene confermata ed è di dimensioni ragguardevoli 1.619 mq per cui non si prevedono ampliamenti o integrazioni. Altre piccole porzioni di verde sono previste nella zona bassa del paese seppure riguardino angoli di minore importanza. Non si ravvedono motivi o necessità per individuare nuove aree a verde pubblico.

Le osservazioni del Servizio Urbanistica pervenute al Comune dopo il periodo di pubblicazione della versione di PRG adottata in via preliminare ha sottolineato il mancato soddisfacimento degli standards urbanistici, soprattutto in merito alle aree a Verde Pubblico. Anche nella relazione di Controdeduzioni allegata alla 2° adozione si sono espresse le seguenti argomentazioni in merito.

La carenza di Verde Pubblico non è recuperabile subito con altre previsioni, visto che l'attuale dotazione di aree verdi è ritenuta concretamente valida e adeguata. Il parco giochi principale è ampio e in posizione ideale per la sua fruizione. Si tenga conto che un paese così piccolo potrebbe non riuscire a garantire gli standards senza per questo poter ritenere le dotazioni reali inadeguate. Inserire aree da destinare a Verde Pubblico al contrario mette nelle condizioni l'amministrazione di confrontarsi con le problematiche della reiterazione dei vincoli di esproprio. Resta il fatto che in un paese a preponderante vocazione agricola e con un'edilizia così poco densa fatta di edifici con ampi spazi aperti riservati, si possono considerare anche le cospicue aree verdi private a supporto della carenza di spazi a verde pubblico. La stessa dimensione minima del paese e lo strettissimo contatto con aree agricole e boschive può ulteriormente supportare l'opportunità di non obbligare il PRG a vincolare all'esproprio aree da destinare a verde pubblico senza reale prospettiva di conversione a tale scopo.

In ogni caso si è ritenuto di poter considerare su questo parametro di standard, anche la superficie delle zone sportive all'aperto esistenti già utilizzate a tale scopo che erano state conteggiate nelle attrezzature che possono invece essere inserite in questa voce. Tale approccio garantirebbe questo standard senza compromettere il rispetto di quello relativo alle attrezzature pubbliche.

Zone a verde pubblico	1.837,80 mq
Aree sportive all'aperto	1.726,80 mq
Totale	1.837,80 mq 3.564,60 mq
Corrispondenti a 6,02 11,88 mq/abitante	
Fabbisogno da standard: 300 ab. x 9,0 mq/ab =	2.745,00 mq

3.11 Parcheggi pubblici e viabilità

Il carico veicolare e di parcheggio sul paese di Cis è piuttosto limitato e riguarda soprattutto i residenti, è per questo che il fabbisogno di parcheggi è limitato e può riguardare i seguenti due casi di necessità:

- in centro servono per i servizi esistenti;
- attorno al centro storico servono per dare la possibilità ai residenti di poter parcheggiare qualora non abbiano anditi o garage a sufficienza.

Il parcheggio in centro è sufficientemente adeguato e dimensionato, ma ci sono due previsioni di parcheggio pubblico in centro storico che vengono confermate e una che viene cancellata per la complessità di realizzazione. L'area di parcheggio prevista al di fuori del centro storico invece viene ridotta per la porzione privata e mantenuta per la superficie di proprietà pubblica.

Non si ravvedono necessità di ulteriori posti auto da inserire in PRG considerando anche la necessità di procedere con la realizzazione delle opere qualora si prevedano superfici in esproprio.

Per quanto concerne la viabilità va segnalato che il territorio di Cis ha visto recenti interventi sulla strada provinciale di fondovalle che ne hanno potenziato la capacità e reso sicuro l'incrocio principale di accesso al paese. Le strade interne sono tutte in buone condizioni e ben dimensionate, ma si conferma il potenziamento stradale nel tratto di Via Plan in cui è prevista la realizzazione del nuovo marciapiede.

<u>Bilancio delle zone a Parcheggio Pubblico</u>	
Aree vigenti a Parcheggio Pubblico:	1.431,50 mq
Aree vigenti rimosse dalla destinazione a P.P.	599,40 mq
Aree vigenti confermate a Parcheggio Pubblico	832,10 mq
Saldo:	-599,40 mq
Totale aree previste a Parcheggio Pubblico:	832,10 mq
Corrispondenti a 2,73 mq/abitante	
Fabbisogno da standard: 300 ab. x 2,5 mq/ab =	762,50 mq

4. REDAZIONE DEL PIANO

4.1 Documenti della Variante 2021

La Variante 2021 del PRG del Comune di Cis è costituita dalla seguente documentazione.

Tavole

SA_01 – Tavola del Sistema Ambientale (Quadro A) – 1:5000
SI_02 – Tavola del Sistema Insediativo (Quadro B) – 1:2000
SI_03 – Tavola del Sistema Insediativo (Quadro C) – 1:2000
SI_04 – Tavola del Sistema Insediativo (Quadro D) – 1:2000
CS_05 – Tavola del Centro Storico (Quadri E1 – E2 – E3) – 1:1000
CS_06 – Tavola delle sopraelevazioni - art. 105 (Quadri E1 – E2 – E3) – 1:1000
SI_02AD – Tavola degli adeguamenti al Sistema Insediativo (Quadro B) – 1:2000
SI_03AD – Tavola degli adeguamenti al Sistema Insediativo (Quadro C) – 1:2000
SI_04AD – Tavola degli adeguamenti al Sistema Insediativo (Quadro D) – 1:2000
CS_05AD – Tavola degli adeguamenti al Centro Storico (Quadri E1 – E2 – E3) – 1:1000
SI_02VR – Tavola delle variazioni al Sistema Insediativo (Quadro B) – 1:2000
SI_03VR – Tavola delle variazioni al Sistema Insediativo (Quadro C) – 1:2000
SI_04VR – Tavola delle variazioni al Sistema Insediativo (Quadro D) – 1:2000
CS_05VR – Tavola delle variazioni al Centro Storico (Quadri E1 – E2 – E3) – 1:1000

Allegati

ALL_01 - Relazione Generale
ALL_02 – Norme di Attuazione
ALL_03 – Abaco di progettazione
ALL_04/05 – Schede degli edifici del Centro Storico
ALL_06 – Rendicontazione Urbanistica del PRG
ALL_07 – Relazione usi civici
ALL_08 – Tabella di verifica delle penalità con la Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP)
ALL_09 – Comparazione Norme di Attuazione
ALL_10 – Dimensionamento residenziale
ALL_11 – Controdeduzioni e recepimento delle osservazioni
ALL_12 – Elenco delle tavole e degli allegati

4.2 Adeguamento della cartografia di base

La Variante prevede la completa revisione della cartografia di base accostando la mappa catastale fornita dal Servizio Catasto della provincia in formato shape e dxf.

La legenda del PRG è quindi stata aggiornata con i tematismi previsti dalla deliberazione della Giunta Provinciale n.2129 di data 22/8/2008 completando la digitalizzazione come previsto dalla DGP n.1227 di data 22/7/2006 per l'intero territorio comunale.

In conseguenza della trasposizione delle zone urbanistiche sulla carta catastale georeferenziata sono stati inseriti alcuni aggiornamenti conseguenti all'adattamento catastale. Le modifiche sono da considerare quindi come adattamento e non come variante puntuale verificato anche il fatto che non comportano modifiche significative o sostanziali in rapporto alle seguenti tematiche:

- incremento di capacità insediativa
- riduzione di aree agricole di pregio
- incremento del rischio geologico e idrogeologico.

4.3 Adeguamento alle previsioni del PUP 2008

ZONE AGRICOLE DEL PUP

Le zone agricole del PUP sono state interamente ridisegnate secondo le invarianti costituenti lo strumento urbanistico provinciale, andando invece a perfezionare i perimetri alla scala di dettaglio sui limiti fisici o sui confini catastali. Anche la normativa ha poi recepito i contenuti e i riferimenti del PUP.

AREE DI TUTELA AMBIENTALE

Anche le zone di tutela ambientale del PUP sono state ridisegnate e aggiornate sulla nuova base catastale nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 11, comma 4, delle norme del PUP.

4.4 Zone della Rete Natura 2000

Le aree "Natura 2000" sono previste dalla Direttiva n. 92/43/CEE del Consiglio Europeo del 21 maggio 1992 relativa alla "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche". E' un sistema di aree destinate alla conservazione della diversità biologica presente nel territorio dell'Unione Europea ed in particolare alla tutela di una serie di habitat, specie animali e vegetali ritenute meritevoli di protezione a livello continentale.

Per quanto il territorio del Comune di Cis si spinga a ridosso del fiume Noce e si sviluppi sulla montagna inoltrata, va segnalato che al suo interno non ricadono aree della rete "Natura 2000".

4.5 Aree di protezione paesaggistica

Si è ritenuto di eliminare il vincolo di salvaguardia paesaggistica (G5) perché così come strutturato nel PRG vigente non apporta alcun tipo di vantaggio rispetto alle Aree agricole di pregio a cui sono ora sottoposte le stesse aree. L'unica differenza riguarda la previsione di non edificabilità che nelle Agricole di pregio può avvenire applicando procedimenti specifici e di deroga. La conservazione dell'entità delle aree invece è rigorosamente garantita dal PUP.

4.6 Aggiornamenti al Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg/2017

La variante prevede l'adeguamento normativo alle nuove disposizioni della Legge Provinciale ed al suo regolamento attuativo, per quanto le Norme di Attuazione siano state completamente ridefinite in un documento non confrontabile con quello vigente.

Particolare evidenza tuttavia va data all'adeguamento relativo agli indici edificatori come definiti dall'art. 3 del Regolamento attuativo provinciale. Si prevede quindi l'adeguamento ai seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf);
- Superficie utile lorda (Sul);
- Superficie utile netta (Sun);
- Altezza degli edifici in numero di piani (Hp);
- Altezza del fronte (He);
- Volume lordo fuori terra (Vl) – ex volume urbanistico;
- Volume urbanistico – netto (Vt).

4.7 Fattore medio di conversione

Una delle principali variazioni del presente Piano rispetto a quello Vigente è la trasformazione del parametro di misurazione del potere edificatorio delle aree residenziali. Con i nuovi indirizzi provinciali si è

passati dal rapporto fra Volume edificabile (fuori terra) e Superficie del Lotto a quello fra Superficie Utile Netta e Superficie del Lotto. Si tratta quindi di individuare una modalità di conversione del parametro precedente in quello attuale ed è per questo che si dovrà capire quale sia il rapporto dimensionale medio fra Volume e SUN con il quale si potrà poi comodamente effettuare la conversione.

A questo scopo ci si è rifatti alle ampie valutazioni sviluppate in alcuni altri PRG recentemente aggiornati in comuni limitrofi che hanno portato a confrontare svariati casi di nuovi edifici sulla base dei due metodi di misurazione facendone scaturire un Fattore di Conversione medio fra Volume Potenziale e SUN Potenziale pari a 0,30. Con questo parametro è facilmente ottenibile il nuovo indice riportato nella tabella seguente e che rispecchia di fatto gli indici applicati un po' ovunque in valle.

Il piano vigente prevede 3 tipi di aree residenziali:

- Area A: I.e. 2,0 mc/mq Sun calcolata = 0,60 mq/mq ($2,0 \times 0,3 = 0,6$)
- Area B: I.e. 1,5 mc/mq Sun calcolata = 0,45 mq/mq ($1,5 \times 0,3 = 0,45$)
- Area C: I.e. 1,5 mc/mq Sun calcolata = 0,45 mq/mq ($1,5 \times 0,3 = 0,45$)

La Sun quindi è facilmente ricavabile applicando il fattore di conversione così come sovraesposto, ma la variante ha modificato e semplificato il quadro delle aree edificabili innanzitutto riportando i codici alle lettere corrette e riducendo solo a 2 le aree residenziali con potere edificatorio. E' stata quindi cancellata la zona A con potere eccessivo e rimangono quindi solo le zone B con potere rinforzato e le zone C con potere confermato.

Per le zone alberghiere si è introdotta una U_f pari a 0,83 mq/mq che diviso per il fattore di conversione (0,30) porta a un indice di 2,77 mc/mq. Si tratta di un parametro cospicuo che però riferito alla zona angusta in cui si trovano tali aree e viste le necessità del tipo di insediamento (quello alberghiero) si ritiene possa essere adeguato. Le altre zone produttive lavorano con il Rapporto di Copertura e non con indice.

Pertanto la nuova situazione pianificatoria è la seguente.

Aree vigenti	I.e.	Aree nuove	Sun
A – aree residenziali esistenti	2,0 mc/mq	Soppressa	
B – aree resid. di completamento	1,8 mc/mq	B2 – aree resid. di completam.	0,55 mq/mq
		B1 – aree resid. sature	0,00 mq/mq
C – aree resid. di espansione	1,5 mc/mq	C1 – aree resid. di espansione	0,45 mq/mq
		D3 – zone alberghiere	0,83 mq/mq

4.8 Ampliamenti

Per gli ampliamenti degli edifici esistenti previsti in forma una tantum nel PRG in vigore si prevede di modificare la norma inserendo un ampliamento percentuale calcolato sulla Sun. In ogni caso è possibile il recupero del sottotetto ai fini abitativi raggiungendo la quota di imposta interna in banchina di 1,80 mt.

In questo caso l'incremento di Sun potrà anche essere maggiore della quota percentuale e l'intervento di sopraelevazione è alternativo e non cumulabile con l'ampliamento percentuale.

4.9 Usi civici

La variante al PRG che interessa terreni soggetti a vincolo di uso civico deve essere approvata secondo le procedure previste dalla DGP n.1479/2013 ai sensi dell'art. 18 della LP 5/2006, come richiamato nella circolare 10, prot. 410369 della Autonomie Locali.

Sul territorio comunale di Cis esiste il vincolo di uso civico esclusivamente sulle particelle comunali con destinazione montana a bosco, mentre non vi sono vincoli sulle particelle private. La variazione al PRG non prevede per queste aree alcuna variazione sostanziale, salvo quanto segue:

- La ripermimetrazione delle zone a bosco secondo le indicazioni e i file shape inviati dal Servizio Foreste e Fauna che viene considerata un adeguamento piuttosto che una variazione;
- La cancellazione dal Centro Storico delle baite in montagna e dei ruderi che sono stati ritenuti la cui collocazione è stata ritenuta impropria; vengono ora lasciate in zona a bosco con l'applicazione della relativa norma sugli edifici esistenti;
- La cancellazione del vincolo di recupero ambientale (G3) previsto nel piano vigente e ritenuto superfluo;
- La cancellazione del vincolo di salvaguardia paesaggistico-ambientale (G5) previsto nel piano vigente e ritenuto superfluo.

Le variazioni quindi non comportano particolari risvolti all'attuale godimento dei diritti di uso civico tanto da non necessitare nemmeno di particolari approfondimenti tecnici o della valutazione di soluzioni alternative, così come previsto dalla normativa provinciale. Viene mantenuto invece un ottimale assetto e destinazione delle aree evitando qualsiasi depauperazione del valore originario di uso civico.

Si sottolinea il fatto che sul territorio di Cis non esiste alcuna ASUC.

4.10 Verifica degli standard urbanistici

Il DM 1444/68 prevede una breve serie di parametri standard riguardanti le aree a servizi pubblici che ogni strumento urbanistico dovrebbe garantire e avere a riferimento. Di seguito la verifica di congruità del PRG di Cis - Variante 2021 alle previsioni del suddetto documento considerando l'ultimo dato ufficiale disponibile della popolazione che è pari a n.305 abitanti.

Tipo di aree	Standard minimo	Fabbisogno	Previsione PRG
A – Aree per istruzione	4,50 mq/ab	1.373 mq	0
B – Attr. inter. comune	2,00 mq/ab	610 mq	3.216,30 mq
C – Verde pubblico	9,00 mq/ab	2.745 mq	3.564,60 mq
D – Parcheggi pubblici	2,50 mq/ab	762 mq	832,10 mq

4.11 Varianti rilevanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico

Le principali variazioni al PRG che possono avere rilevanza sotto il profilo ambientale sono le seguenti.

1. Rimozione dalle schede del Centro Storico di alcuni edifici e ruderi ricadenti in area montana che vengono ora disciplinati secondo le zone a bosco.
2. Riduzione della zona produttiva a valle del paese a zona agricola per le manifeste difficoltà insediative e criticità idrogeologiche.
3. Conversione della zona per attrezzature pubbliche posta a monte del paese limitrofa al CRM in una zona produttiva di interesse locale e in agricola di pregio.
4. Individuazione della vasca di depurazione delle acque nere ai fini urbanistici in una specifica zona per attrezzature tecnologiche.
5. Recepimento e perfezionamento dei perimetri delle aree agricole di pregio secondo le indicazioni del PUP.
6. Leggera invasione delle zone agricole di pregio con due aree residenziali, compensate con la conversione agricola di una superficie attualmente ricadente in zona F1.

4.12 Carta di Sintesi della Pericolosità CSP

Sulle norme del PRG e sulle previsioni cartografiche prevalgono sempre i limiti e le prescrizioni contenute nel PGUAP e in particolare nella Carta di Sintesi della Pericolosità quale strumento di armonizzazione delle diverse discipline tecniche volte alla classificazione dell'instabilità territoriale.

Sulla base della classificazione della pericolosità dei fenomeni geologici, idrologici, rivologici e forestali derivanti dalla combinazione dei fattori di pericolo e condotta nelle carte della pericolosità, la CSP individua le aree con diversi gradi di penalità (elevata, media, bassa, ecc.) dettandone la relativa disciplina urbanistica attraverso gli articoli 15-16-17-18 delle norme del PUP.

Viene redatto come allegato alla documentazione uno specifico elaborato che valuta ogni singola variazione rispetto alle previsioni della CSP. Tutte le nuove previsioni, nonostante i minimi interessamenti di aree di moderata pericolosità sono compatibili o evidenziano situazioni che già presentano le funzioni previste con la variante.

5. NUOVE PREVISIONI DEL P.R.G

5.1 L'avviso preliminare

7727-0010393-01/03/2018 ?



COMUNE DI CIS
P.zza Centrale n.5
38020 Cis (TN)
Tel. 0463/533132 Fax 0463/533083
C.F. 00291010221
www.comune.cis.it
comune@comune.cis.it
comune@pec.comune.cis.it



Cis, 21.03.2018
Prov. 39/5

Oggetto: manifestazione d'interesse per la trasformazione in aree edificabili delle aree destinate all'insediamento

IL SINDACO

Vista l'articolo 45 comma 4 della l. 4 agosto 2015, n. 15 che prevede la possibilità per il Comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, di prevedere la trasformazione in aree edificabili delle aree destinate all'insediamento, in questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante, successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Il comune di Cis verifica le proposte pervenute e può adottare una variante al PRG comunale ai sensi dell'articolo 35, comma 2 della l. 15/2015.

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 02/2018_ di data 14.02.2018

AVVISO

Quanti interessati che è possibile richiedere la trasformazione di aree destinate dal Piano regolatore generale del Comune di Cis all'insediamento in aree edificabili, presentando entro il 21.04.2015 apposita richiesta con le modalità di seguito indicate, utilizzando possibilmente il modulo, che potrà essere scaricato dal sito istituzionale del Comune di Cis all'indirizzo: www.comune.cis.it o ritirarlo presso lo sportello della sede municipale degli uffici comunali in Piazza Centrale n.5. Le richieste dovranno pervenire:

- in forma cartacea all'Ufficio protocollo del Comune di Cis;
- in formato elettronico tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: comune@pec.comune.cis.it

Il Consiglio Comunale ha approvato i seguenti criteri preventivi per la valutazione delle richieste private di trasformazione di aree destinate all'insediamento in aree edificabili:

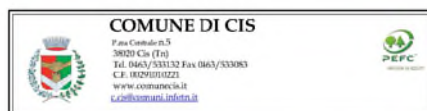
- le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari e altri soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica e, non daranno diritto all'automatica riclassificazione del suolo;
- le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione sia coerente con le finalità di contenimento di consumo del suolo;
- saranno privilegiate le istanze che interessano aree contigue alla zona agricola, alle zone a tutela ambientale o affini, alle aree a parco;
- le superfici da stralciare non devono aver contribuito a realizzare volumetrie;
- le aree residenziali e/o produttive stralciate non possono essere inserite nuovamente per un periodo minimo di dieci (10) anni;
- eventuali stralci in aree con obbligo di lottizzazione potranno avvenire solo nel caso in cui si tratti di appezzamenti ai confini della lottizzazione il cui perimetro andrà conseguentemente ridotto; impossibile, invece, lo stralcio di appezzamenti interni alla lottizzazione perché si creerebbe un "buco" di destinazione urbanistica incompatibile con la lottizzazione;
- la valutazione dell'amministrazione comunale nell'orientarsi all'edificabilità delle aree ai sensi dell'articolo 45 comma 4 della l. 15/2015, sarà sorretta da un criterio urbanistico e dall'interesse pubblico;
- le istanze valutate favorevolmente potranno essere oggetto di successivo provvedimento di Variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 45 comma 4 e dell'articolo art. 39 comma 2 della l. 4 agosto 2015 n. 15;

La documentazione relativa agli strumenti urbanistici del Comune di Cis è reperibile sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo www.comune.cis.it - Aree tematiche/Edilizia e urbanistica.

Per informazioni rivolgersi al responsabile dell'ufficio tecnico comunale, dott. Silvio Rossi.



IL SINDACO
Fabio Mengoni



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

IL SINDACO

rende noto

ai sensi dell'art. 37 comma 1 della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" si rende noto che il Comune di Cis intende avviare un procedimento di variante al Piano Regolatore Generale con l'obiettivo di:

- garantire la valorizzazione delle risorse territoriali e del paesaggio per migliorare la qualità della vita, dell'ambiente e degli insediamenti;
- promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole mediante il risparmio del territorio, l'incentivazione delle tecniche di riqualificazione, limitando l'impiego di nuove risorse territoriali;
- perseguire nel territorio comunale un sistema di insediamenti equilibrato;
- perseguire il recupero degli insediamenti esistenti al fine di riqualificare il paesaggio e di limitare il consumo di suolo;
- adeguare il piano alla normativa intervenuta (art. 104 D.P.P. 19.05.2017 r. 8-61/Leg);
- dare esecuzione alle istanze di cui all'art. 45 comma 4 l. 15/2015.

Nel periodo di 30 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso e quindi **entro il 15 dicembre 2018**, chiunque può presentare, nel pubblico interesse, proposte non vincolanti, ai fini meramente collaborativi, pertinenti agli obiettivi della variante stessa.

Cis, 15.11.2018

IL SINDACO
F. to Mengoni Fabio

Ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.P. 15/2015 il Comune ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di adozione del PRG, indicando gli obiettivi perseguiti con il progetto di variante. Nella fattispecie sono stati emessi 2 avvisi, nel 2016 e nel 2018 vista la distanza temporale che si è creata fra il primo e l'inizio effettivo della fase pianificatoria. In ogni caso sono state considerate tutte le richieste pervenute fino al termine della fase di redazione del PRG e quindi a quasi tutto il 2021.

Istanze pervenute

In totale sono pervenute n. 25 richieste da parte della cittadinanza in occasione dei due avvisi emessi nel 2016 e nel 2018.

Istanze accolte o parzialmente accolte

Tutte le richieste sono state ritenute congrue e a seguito di ponderate valutazioni sono state tutte accolte in modo completo o parziale salvo che nel caso delle domande n.2, 3, 13 e 17 che sono state successivamente ritirate dai richiedenti stessi o da successivi proprietari.

Istanze di stralcio dell'edificabilità di zona

Il comma 5 dell'articolo 45 della legge provinciale 15/2015 riporta:

4. Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie.

Prima di procedere con la verifica di coerenza delle richieste di stralcio o riduzione della capacità edificatoria del PRG in vigore, si è provveduto a fissare i criteri valutativi:

- Le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari o soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica.
- Le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione sia coerente con le finalità di contenimento del consumo di suolo.
- Le aree oggetto di richiesta non possono essere già state inutilizzate per l'edificazione.
- Nel caso di piani attuativi la richiesta non deve compromettere la validità delle previsioni urbanistiche e la loro attuazione da parte dei lotti residui;

Vengono inoltre definite le seguenti precisazioni:

- La definizione delle nuove destinazioni d'uso da introdurre al posto di quelle edificabili saranno prioritariamente quelle a Verde Privato e in via subordinata quelle Agricole qualora sia opportuna una continuità territoriale.
- Dovrà essere sempre inserito il vincolo di inedificabilità decennale per la quale si prevede anche uno specifico riferimento normativo.
- Allo scadere dei 10 anni previsti dalla legge, i proprietari delle aree stralciate non maturano alcun diritto all'automatica riclassificazione urbanistica in aree residenziali o produttive.

Sulla base dei criteri si è quindi proceduto alla valutazione delle singole domande presentate dai cittadini che sono state tutte accolte, salvo che nel caso delle domande n.2, 3, 13 e 17 che sono state successivamente ritirate dai richiedenti stessi o da successivi proprietari.

N. richieste pervenute:	17
N. richieste revocate dal proprietario:	4
N. richieste accolte:	13

Istanze di nuove aree residenziali

Sono inoltre pervenute alcune domande di nuova edificabilità che rispondono a specifiche necessità dei cittadini, sono state valutate e sostanzialmente accolte.

N. richieste pervenute:	7
N. richieste accolte:	7

Altre istanze

E' inoltre pervenuta una richiesta di trasformazione di un'area da zona a Parcheggio Pubblico a zona utilizzabile come parcheggio privato e deposito di attrezzature. Si tratta della richiesta n.23 che ha avuto una trasformazione in zona B2.

N. richieste pervenute:	1
N. richieste accolte:	1

Istanze di modifica alle previsioni del Centro Storico

Non sono pervenute richieste di trasformazione degli edifici in Centro Storico da parte della cittadinanza, ma si è proceduto comunque a una revisione generale delle singole schede componenti le zone di conservazione.

Varianti inserite sulla base di specifiche indicazioni dell'Amministrazione Comunale

Su iniziativa dell'Amministrazione sono state apportate le seguenti principali variazioni al piano, talune sono già state menzionate nei punti precedenti.

Zone A – Centro Storico

- Riduzione del perimetro del Centro Storico in località Mostizzolo e al Ponte sul Barnes, in quanto ritenuta questa una previsione non necessaria ai fini della tutela del patrimonio storico;
- Introduzione dei Fronti di Pregio quale ulteriore sfumatura nell'applicazione delle modalità di intervento sugli edifici storici;
- Introduzione dei due Progetti Convenzionati al fine di rigenerare un'area centrale oggi molto degradata fragile anche dal punto di vista strutturale;

Zone B – residenziali di completamento

- Introduzione delle zone B2 di completamento inedificabili, allo scopo di poter meglio rispondere alle reali necessità di specifiche aree urbane;

Zone D – Produttive

- Individuazione di una zona turistico ricettiva in località Mostizzolo per creare nuove e migliori opportunità di rilancio alla struttura esistente
- - Trasformazione in D1 della zona per servizi pubblici limitrofa al CRM;

Zone F – per servizi pubblici

- Introduzione di una zona F attorno all'edificio della ex-scuola ed ex-municipio per garantire maggiore efficacia normativa in caso di recupero dell'immobile a nuove funzioni pubbliche;
- Rimozione della zona F vicina al CRM in quanto non più rispondente alle strategie di sviluppo territoriale;
- Introduzione di una zona F per Impianti Tecnologici in corrispondenza della vasca Imhoff a servizio delle fognature comunali;

Altre aree

- Introduzione di una zona a Verde Privato in località Mostizzolo in corrispondenza delle aree ridimensionate e modificate con la realizzazione del nuovo potenziamento stradale della SS42;

5.2 Tipi di adeguamenti e variazioni apportate al PRG

Il nuovo PRG di Cis si sviluppa su due principali tipi di modifica di quello vigente: gli ADEGUAMENTI agli strumenti sovraordinati e alle normative vigenti sopravvenute, così come a specifiche indicazioni di settore e alle VARIAZIONI di tipo cartografico e normativo.

La successiva tabella definisce i codici identificativi degli adeguamenti e delle variazioni apportate.

LEGENDA

CODICE	DESCRIZIONE	VERIFICHE CONFORMITA'
ADEGUAMENTI		
AD_01(lett.)	Ridefinizione dei limiti del bosco secondo quando indicato dal Servizio Foreste e Fauna della PAT	
AD_02(lett.)	Ridefinizione delle aree Agricole, Aree agricole di pregio e Aree agricole di interesse locale	
AD_03(lett.)	Ridefinizione delle zone con integrazione di tematismi che confermano lo stato reale del territorio ad oggi pianificato	
AD_04(lett.)	Estinzione dei tematismi residuali e indicazione di adeguamento	
VARIAZIONI		
Variazioni Centro storico		
V.CS_A(num.)	Variazioni dei Perimetri CS (eliminazione perimetri e rettifica) e delle aree interne ai perimetri CS vigenti	Adeguamento del PUP? Verifica CSP
V.CS_B(num.)	Ridefinizione delle categorie di intervento delle schede CS e delle schede accorpate nella revisione delle categorie di intervento	Verifica CSP
V.CS_C(num.)	Elenco delle schede rimosse dal Piano dei Centri storici	
V.CS_D(num.)	Ridefinizione dei Manufatti accessori esistenti nei perimetri CS	
V.CS_E(num.)	Introduzione dei Piani Attuativi	
Aree residenziali		
V.AR_(num.)	Ridefinizione delle zone residenziali esterne ai perimetri CS in raccordo alle modifiche alle Norme Tecniche di	Adeguamento del PUP? Rapporto Ambientale

	Attuazione.	Verifica Usi Civici Verifica CSP
Variazioni cartografiche generali (aree a verde privato, aree agricole ...)		
V.CA_(num.)	Ulteriori variazioni cartografiche definite assieme all'amministrazione.	Adeguamento del PUP? Rapporto Ambientale Verifica Usi Civici Verifica CSP
Variazioni cartografiche – richieste da parte di privati		
V.RI_(num.)	Variazioni con recepimento delle osservazioni pervenute da privati nella fase di elaborazione della Variante Generale al PRG.	Adeguamento del PUP? Rapporto Ambientale Verifica Usi Civici Verifica CSP
Variazioni normative:		
V.NO	Variazione delle Norme di Attuazioni vigenti alla nuova normativa urbanistica provinciale, al suo regolamento e a tutte le norme di settore interessate. Le Norme di Attuazione sono state completamente riscritte e non sono concretamente confrontabili con quelle vigenti	Adeguamento alle normative provinciali e di settore vigenti

5.3 Adeguamenti cartografici – aree a bosco: AD_01(lett.) e aree agricole: AD_02(lett.)

La Variante generale al PRG del comune di CIS adegua le aree con destinazione a bosco (Art.40 N.T.A. PUP), le aree agricole e le aree agricole di pregio (Artt. 37 – 38 delle N.T.A. del PUP).

Per quanto la definizione dei confini delle aree a bosco è stato utilizzato il file shape del Servizio Foreste e Fauna della PAT.

Le modifiche conseguenti sono state così codificate:

CODIFICA	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	NUOVA DESTINAZIONE PRG
AD_01a	Aree individuate nel PRG vigente come aree con altra destinazione di zona: 1. Aree agricole primarie e secondarie; 2. Aree di viabilità principale di progetto (tratto SS42 da Mostizzolo a Malé); 3. Area del Centro storico (località in prossimità al ponte sul Rio Barnes).	Nuove aree a bosco (E106_P) ridefinite sulla base del file shape fornito.
AD_01b	Aree individuate nel PRG vigente come aree a bosco (ex art.36).	Nuove aree agricole su base della Carta del Sistema delle Aree Agricole del PUP: 4 Aree agricole (E103_P); 5 Aree agricole di pregio (E104_P); 6 Aree agricole di rilevanza locale (E110_P).

Per quanto la definizione delle aree agricole è stata verificata la Cartografia del PUP – Carta del Sistema delle Aree Agricole.

Gli adeguamenti sono stati così codificati:

CODIFICA	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	NUOVA DESTINAZIONE PRG
AD_02a	Area agricola primaria (ex art.34).	Aree agricole di pregio (E104_P).
AD_02b	Area agricola primaria (ex art.34).	Aree agricole (E103_P).
AD_02c	Area agricola primaria (ex art.34).	Aree agricole di rilevanza locale (E110_P).
AD_02d	Area agricola secondaria (ex art.35).	Aree agricole di pregio (E104_P).
AD_02e	Area agricola secondaria (ex art.35).	Aree agricole (E103_P).
AD_02f	Area agricola secondaria (ex art.35).	Aree agricole di rilevanza locale (E110_P).
AD_02g	Sono aree che in adeguamento alla Carta del Sistema delle Aree Agricole del PUP passano a Aree agricole (E103_P), aree agricole di pregio (E104_P) o aree di rilevanza locale (E110_P). Tra queste abbiamo diverse aree di risulta dopo la rettifica della SS42 e un'area a nord dell'abitato di Cis in prossimità delle aree con attrezzature e servizi per lo sport. A questi casi vanno aggiunte le modifiche con adeguamento AD_01b descritto nella precedente tabella, ossia quelle aree che il PRG vigente definiva a bosco ma che non figurano più nei perimetri della fascia a bosco individuati dal Servizio Foreste e Fauna della PAT e che quindi oggi ospitano attività agricole.	
AD_02h	Sono aree da destinazione agricola secondo quanto prescritto dal PRG vigente passano ad altra destinazione urbanistica. Le principali modifiche ricadono nella casistica descritta nella codifica AD_01a, ossia quei casi dove il bosco ha "sottratto" terreno agricolo comportandone la nuova destinazione. Vanno sommate a questa casistica la ridefinizione spaziale delle attrezzature sportive coperte a nord dell'abitato di CIS e la realizzazione del centro Crm lungo la strada provinciale SP57 al confine con il comune di Livo.	

A queste osservazioni non si computano le Variazioni Cartografiche derivanti dall'accoglimento delle richieste pervenute da privati, che – non trattandosi di adeguamenti cartografici – nelle tavole di raffronto avranno altra codifica.

5.4 Adeguamenti cartografici – Conformità con la pianificazione attuale e adeguamento agli strumenti sovraordinati: AD_03(lett.)

La presente Variante generale adegua alcune porzioni di territorio a nuovi tematismi che ne individuano lo stato reale dei luoghi come indicato di seguito.

CODIFICA	TEMATISMO INTRODOTTO	NOTE
AD_03a	Stazione ferroviaria (F430_P)	Sono stati introdotti i file shape poligonali relativi ai tematismi della Stazione ferroviaria e della Linea ferroviaria in quanto nel PRG vigente era indicato unicamente l'asse ferroviario con elemento lineare.
AD_03b	Linea ferroviaria (F701_P)	
AD_03c	Nuova viabilità SS42 (F501_P)	Viene recepito e introdotto in cartografia il nuovo tracciato della SS42 del 2008 in quanto è stato realizzato.
AD_03d	Crm – Centro Raccolta Materiali (L104_P)	Viene introdotto in cartografia il centro Crm lungo la strada provinciale SP57 al confine con il comune di Livo (si veda codifica AD_02h).
AD_03e	Depuratore (F805_P)	Viene introdotto in cartografia il Depuratore esistente, sito lungo la SS42 (Tratto Ponte di Mostizzolo – Ponte sul Rio Barnes).
AD_03f	Lago (Z101_P)	Viene introdotto in cartografia i file shape in recepimento alla Carta Inquadramento strutturale delle Reti ecologiche e ambientali del PUP (Art.8 20, comma c delle N.T.A. del PUP).
AD_03g	Area a protezione fluviale/ambito fluviale di interesse ecologico (Z312_P)	Viene introdotto in cartografia i file shape in recepimento alla Carta delle Reti ecologiche e ambientali del PUP (Art.23 delle N.T.A. del PUP)
AD_03h	Parcheggio (F305_P) Verde Pubblico (F305_P) Verde Pubblico attrezzato (F303_P) Viabilità locale esistente (F601_P)	Ridefinizione delle destinazioni di zona in quanto esito del Piano di Recupero Edilizio P.R.E. di Viar. A questi adeguamenti si sommano le variazioni che hanno portato all'eliminazione schede CS per attuazione del P.R.E.
AD_03i	Area libera nel centro storico (A401_P)	L'area presenta una porzione di prato e l'accesso all'edificio.
AD_03j	Area libera nel centro storico (A401_P)	L'area in cartografia vigente individua un ingombro che non viene definito tramite schedatura. Nella realtà l'area costituisce una pertinenza.
AD_03k	Parcheggio (F305_P)	Viene introdotto in cartografia il parcheggio nell'abitato di Cis in quanto esito del Piano di Recupero Edilizio. A questo adeguamento si somma l'eliminazione scheda CS per attuazione del P.R.E.
AD_03l	Viabilità locale esistente (F601_P)	L'area, che nel PRG vigente è individuata come area del centro storico, viene ridefinita come area di viabilità locale esistente in quanto risponde allo stato reale del luogo.
AD_03m	Attrezzature e servizi pubblici: Civile amministrativa (F201_P)	L'area viene indicata come attrezzature e servizi pubblici in quanto include l'ex sede del comune.
AD_03n	Attrezzature e servizi pubblici: Civile amministrativa (F201_P)	L'area viene indicata come attrezzature e servizi pubblici in quanto include lo spazio antistante alla nuova sede del comune e l'area servizio/spazio pubblico antistante il servizio di ristorazione/bar.

AD_03o	Attrezzature e servizi pubblici: Civile amministrativa (F201_P)	L'area viene indicata come attrezzature e servizi pubblici in quanto include i parcheggi accessibili ai dipendenti del comune di CIS.
AD_03p	Area cimiteriale (F801_P) Area libera nel centro storico (A401_P)	Viene ridefinita l'area del cimitero e delle aree libere intorno nei perimetri sulla base dello stato reale del luogo, non rispondente a quanto definito nella cartografia del PRG vigente.
AD_03q	Aree per attrezzature sportive al coperto (F209_P)	Viene ridefinita l'area di attrezzature sportive rispetto allo stato reale dei luoghi (si veda codifica AD_02h).
AD_03r	Area produttiva di livello locale esistente (D104_P) Infrastrutture tecnologiche (F803)	Vengono ridefinite le centrali elettriche lungo il Rio Barnes. Iserite in cartografia le infrastrutture tecnologiche esistenti lungo il Rio Barnes.
AD_03s	Corsi d'acqua poligonali (Z102)	Viene adeguato lo shape in recepimento alla Carta delle Reti ecologiche e ambientali del PUP (Art. 20, comma c delle N.T.A. del PUP).

5.5 Adeguamenti cartografici – Estinzione tematismi residuali: AD_04(lett.)

Con la revisione di Piano sono stati sostituiti differenti tematismi della cartografia di piano vigente ai fini dell'adeguamento alla normativa vigente e in raccordo alle Norme Tecniche di Attuazione (Deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 di data 22 luglio 2016 - Approvazione delle specificazioni tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del Sistema Informativo Ambientale e Territoriale (SIAT) e nel sistema software per la gestione dei piani urbanistici (GPU) della Provincia autonoma di Trento ai fini dell'uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio).

Nella tabella che segue si riporta l'elenco dei tematismi residuali e la proposta di sostituzione con codifica AD_04(n).

CODICE	TEMATISMO RESIDUALE	NOTE
	Sostituzione edilizia – R4 (A206_P)	Tematismo residuale individuato erroneamente nella cartografia ma non presente nella normativa del PRG vigente
AD_04a	Demolizione e ricostruzione – R5 (A207_P)	Adeguamento alla L.P. 15/2015 e accorpamento della categoria di intervento R5 alla R3 – Ristrutturazione edilizia (A205_P). Si precisa che nel Piano vigente la categoria Demolizione e ricostruzione è indicata con la sigla “R4” anziché “R5”.
	Area commerciale specializzata (D106_P)	Tematismi residuali non presenti nel PRG vigente.
	Area commerciale specializzata di progetto (D107_P)	
	Area commerciale integrata (D108_P)	
	Area commerciale integrata di progetto (D109_P)	
AD_02(lett)	Area agricola primaria (E101_P)	Tematismi residuali già definiti con gli adeguamenti cartografici AD_02a, b, c, d, e, f, g, h.
	Area agricola secondaria (E102_P)	
	Viabilità secondaria – percorso pedonale (F447_P)	Tematismi residuali non presenti nel PRG vigente.
	Viabilità secondaria – percorso ciclabile (F448_P)	
	Vincolo idrogeologico (Z202_P)	
	Area Parco Naturale – rete delle riserve (Z308_P)	
	Sito di Interesse Comunitario (Z309_P)	
	Zona a Protezione Speciale (Z313_P)	
	Sorgenti Selezionate (Z323_N)	
	Acque superficiali (Z324_N)	
	Perimetro zona Piano attuativo – piano attuativo a fini generali (Z501_P)	
AD_04b	Perimetro zona Piano attuativo – piano attuativo a fini speciali (Z502_P)	Il PRG vigente individua n°1 Piano Attuativo che viene stralciato.
AD_04c	Perimetro zona Piano attuativo – Piano di Recupero (Z503_P)	Il PRG vigente individua n°5 Piani di Recupero Edilizio (P.R.E.) e n°2 Piani di Recupero Urbanistico (P.R.U.). Suddetti piani vengono stralciati.

	Perimetro zona Piano attuativo – Programma integrato di intervento (Z505_P)	Tematismi residuali non presenti nel PRG vigente.
	Perimetro zona Piano attuativo – Piano edilizia abitativa agevolata (Z510_P)	
	Perimetro Piano attuativo – Piano grandi superfici di vendita (Z511_P)	

5.6 Varianti cartografiche al Centro storico: V.CS_lett.n°.

In elenco le tipologie di variazioni cartografiche al Piano dei centri storici:

V.CS_An° = Variazioni cartografiche ai perimetri dei centri storici e ridefinizione delle destinazioni di zona;

V.CS_Bn° = Variazioni di cambio categoria della schedatura dei centri storici e accorpamenti di due o più schede. A queste variazioni si sommano gli adeguamenti cartografici del punto AD_04a;

V.CS_Cn° = Variazioni a seguito dell'eliminazione della schedatura e della categoria di intervento (ridestinazione della scheda in elementi storici puntuali, manufatti accessori e altre destinazioni di zona). Non sono state prese in considerazione le alterazioni del sedime delle p.ed oggetto di schedatura come indicato nella nota sottostante;

V.CS_Dn° = Ridefinizione dei manufatti accessori all'interno dei centri storici di Viar e Cis.

V.CS_En° = Introduzione dei Piani attuativi all'interno dei perimetri CS dell'abitato di Cis.

Si precisa che per le variazioni definite nei punti sopracitati (V.CS_Bn°, V.CS_Cn°, V.CS_Dn°) non si è tenuto conto della ridefinizione cartografica dei sedimi - in diversi casi variata a catasto.

Si elencano le variazioni ai perimetri e alle aree interne agli Insediamenti storici:

CODICE	DESTINAZIONE VIGENTE	DESTINAZIONE VARIANTE	NOTE
V.CS_A01 (Fraz. Viar)	Area libera nel centro storico	Area residenziale di nuova espansione	La variazione prevede l'eliminazione del perimetro del Centro Storico come indicato da perimetrazione e l'inserimento dell'area residenziale di espansione in accoglimento alla richiesta da parte di privati (V.RI_20)
V.CS_A02 (Fraz. Cis)	Viabilità locale esistente	Viabilità locale esistente	Rettifica non sostanziale dell'area del Centro storico a Cis lungo Via Vecia.
V.CS_A03 (Fraz. Cis)	Area a parcheggio di progetto	Area libera nel centro storico	La variazione prevede l'eliminazione del vincolo di interesse pubblico sull'area, che viene ridefinita sulla base dello stato reale di utilizzo.
V.CS_A04 (Fraz. Cis)	Area a parcheggio di progetto	Area libera nel centro storico	La variazione prevede l'eliminazione del vincolo di interesse pubblico sull'area, che viene ridefinita sulla base dello stato reale di utilizzo.
V.CS_A05 (Fraz. Cis)	Area a verde pubblico attrezzato	Area libera nel centro storico	La variazione prevede l'eliminazione del vincolo di interesse pubblico sull'area, che viene ridefinita sulla base dello stato reale di utilizzo.
V.CS_A06 (Loc. Segheria Rio Barnes)	Area libera del centro storico	Area a bosco; Area a Verde privato; Area residenziale satura (B1) e di completamento (B1; B2);	La variazione prevede l'eliminazione del perimetro del Centro Storico come indicato da perimetrazione e l'inserimento delle nuove destinazioni di zona e di specifiche disposizioni normative per le aree a verde privato.
V.CS_A07 (Loc. Segheria Rio Barnes)	Area libera del centro storico	Area libera del centro storico	Rettifica dell'area del centro storico limitata alla porzione di territorio che individua la cappella (scheda 103) e la pertinenza come area libera del centro storico.
V.CS_A08	Area libera del	Area a bosco;	La variazione prevede l'eliminazione del perimetro del

(Loc. Ponte Mostizzolo)	centro storico	Area a Verde privato; Area residenziale satura (B1) e di completamento (B1; B2); Area alberghiera; Laghi e idrografia	Centro Storico come indicato da perimetrazione e l'inserimento delle nuove destinazioni di zona.
V.CS_A09 (Loc. Ponte Mostizzolo)	Area libera del centro storico	Area a verde storico Area libera del centro storico	Rettifica dell'area del centro storico limitata alla porzione di territorio che individua la torretta (scheda 104) e la pertinenza come area a verde storico mentre la destinazione di zona rimane invariata e corretta come errore materiale (si veda variazione con codice V.EM_02).
V.CS_A10 (Loc. Mostizzolo - Stazione)	Area libera del centro storico	Area a verde privato	La variazione prevede l'eliminazione del perimetro del Centro Storico come indicato da perimetrazione e l'inserimento di un'area a verde privato.

Si elencano le variazioni di categoria e gli accorpamenti delle schede degli edifici storici vigenti:

CODICE	DESTINAZIONE VIGENTE		DESTINAZIONE VARIANTE		NOTE
	NUM.	CAT. INT.	NUM.	CAT. INT.	
V.CS_B01	5	R3 (A205_P)	4	R3 (A205_P)	La variazione prevede accorpamento di due schede
	6	R3 (A205_P)			
V.CS_B02	10	R3 (A205_P)	8	R2 (A204_P)	La variazione prevede il cambio di categoria
V.CS_B03	11	R3 (A205_P)	9	R2 (A204_P)	La variazione prevede il cambio di categoria
V.CS_B04	12	R3 (A205_P)	10	R2 (A204_P)	La variazione prevede cambio di categoria e accorpamento.
	13	R2 (A204_P)			
V.CS_B05	14	R3 (A205_P)	11	R3 (A205_P)	La variazione prevede accorpamento di due schede
	15	R3 (A205_P)			
V.CS_B06	19	R3 (A205_P)	14	R2 (A204_P)	La variazione prevede il cambio di categoria
V.CS_B07	25	R3 (A205_P)	17	R3 (A205_P)	Per quanto riguarda la scheda 25 del PRGIS vigente si osserva che l'accorpamento è parziale (Si veda nota alla variazione V.CS_C05)
	26	R3 (A205_P)			
	27	R3 (A205_P)			
	28	R3 (A205_P)			
V.CS_B08	41	R3 (A205_P)	21	R3 (A205_P)	La variazione prevede accorpamento di due schede
	42	R3 (A205_P)			
V.CS_B09	45	R2 (A204_P)	24	R2 (A204_P)	La variazione prevede cambio di categoria e accorpamento.
	46	R3 (A205_P)		R2 (A204_P)	
V.CS_B10	51	R3 (A205_P)	28	R3 (A205_P)	La variazione prevede accorpamento

	52	R5 (A207_P)			e adeguamento normativo AD_04a (scheda 52)
V.CS_B11	53	R3 (A205_P)	29	R2 (A204_P)	La variazione prevede il cambio di categoria
V.CS_B12	54	R5 (A207_P)	30	R3 (A205_P)	La variazione prevede accorpamento e adeguamento normativo AD_04a
	55	R5 (A207_P)			
V.CS_B13	64	R3 (A205_P)	39	R3 (A205_P)	La variazione prevede accorpamento di due schede
	65	R3 (A205_P)			
V.CS_B14	68	R3 (A205_P)	41	R2 (A204_P)	La variazione prevede il cambio di categoria
V.CS_B15	74	R3 (A205_P)	46	R3 (A205_P)	La variazione prevede accorpamento di due schede
	75	R3 (A205_P)			
V.CS_B16	80	R3 (A205_P)	50	R3 (A205_P)	La variazione prevede accorpamento di due schede
	81	R3 (A205_P)			
V.CS_B17	85	R3 (A205_P)	54	R2 (A204_P)	La variazione prevede il cambio di categoria
V.CS_B18	89	R3 (A205_P)	56	R2 (A204_P)	La variazione prevede il cambio di categoria
V.CS_B19	95	R3 (A205_P)	62	R3 (A205_P)	La variazione prevede accorpamento di due schede
	96	R3 (A205_P)			
V.CS_B20	115	R3 (A205_P)	78	R2 (A204_P)	La variazione prevede il cambio di categoria
V.CS_B21	116	R3 (A205_P)	79	R2 (A204_P)	La variazione prevede il cambio di categoria
V.CS_B22	120	R3 (A205_P)	83	R2 (A204_P)	La variazione prevede cambio di categoria e accorpamento.
	121	R2 (A204_P)			
V.CS_B23	128	R5 (A207_P)	89	R2 (A204_P)	La presente variazione si segnala in quanto non rientra nella casistica dell'Adeguamento normativo AD_04a, che vede il passaggio dalla demolizione con ricostruzione (R5) alla ristrutturazione edilizia (R3).
V.CS_B24	133	R2 (A204_P)	94	R3 (A205_P)	La variazione prevede il cambio di categoria
V.CS_B25	147	R2 (A204_P)	103	R1 (A203_P)	La variazione prevede il cambio di categoria

Si elencano le schede sopresse - eliminate dal presente Piano. A queste vanno sommate le schede n°1 e 99 del Piano Vigente (la prima un muro in pietra mentre la seconda un edificio agricolo) già stralciate dalle schedature e dalla cartografia:

CODICE	NUM.	CAT. INT.	DESTINAZIONE VARIANTE	NOTE
V.CS_C01	17	R5 (A207_P)	Costruzione Accessoria (A209_P)	
V.CS_C02	22	R2 (A204_P)	Singolo elemento storico culturale non vincolato (Z318_N)	
V.CS_C03	23	R2 (A204_P)	Parcheggio (F305_P)	
V.CS_C04	24	R2 (A204_P)	Verde pubblico attrezzato (F301_P F303_P)	

V.CS_C05	25	R3 (A205_P)	Parcheggio (F305_P)	
V.CS_C06	29	R3 (A205_P)	Singolo elemento storico culturale non vincolato (Z318_N)	
V.CS_C07	30	R3 (A205_P)	Singolo elemento storico culturale non vincolato (Z318_N)	
V.CS_C08	32	R5 (A207_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C09	33	R5 (A207_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C10	34	R3 (A205_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C11	35	R5 (A207_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C12	36	R5 (A207_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C13	37	R5 (A207_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C14	50	R3 (A205_P)	Singolo elemento storico culturale non vincolato (Z318_N)	
V.CS_C15	66	R3 (A205_P)	Area libera nel centro storico (A401_P)	
V.CS_C16	71	R2 (A204_P)	Singolo elemento storico culturale non vincolato (Z318_N)	
V.CS_C17	86	R2 (A204_P)	Singolo elemento storico culturale non vincolato (Z318_N)	
V.CS_C18	88	R3 (A205_P)	Singolo elemento storico culturale non vincolato (Z318_N)	
V.CS_C19	97	R5 (A207_P)	Parcheggio (F305_P)	
V.CS_C20	114	R2 (A204_P)	Singolo elemento storico culturale non vincolato (Z318_N)	
V.CS_C21	124	R3 (A205_P)	Area libera nel centro storico (A401_P)	
V.CS_C22	139	R3 (A205_P)	Singolo elemento storico culturale non vincolato (Z318_N)	
V.CS_C23	141	R5 (A207_P)	Singolo elemento storico culturale non vincolato (Z318_N)	
V.CS_C24	144	R3 (A205_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C25	145	R3 (A205_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C26	146	R3 (A205_P)	Area a verde privato (H101_P)	
V.CS_C27	148	R3 (A205_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C28	149	R5 (A207_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C29	151	R5 (A207_P)	Area residenziale di completamento (B103_P)	
V.CS_C30	152	R3 (A205_P)	Area alberghiera (D201_P)	
V.CS_C31	153	R3 (A205_P)	Area a verde privato (H101_P)	
V.CS_C32	154	R2 (A204_P)	Area a verde privato (H101_P)	

V.CS_C33	155	R3 (A205_P)	Area a bosco (E106_P)	
V.CS_C34	156	R2 (A204_P)	Area a elevata integrità (E108_P)	
V.CS_C35	157	R3 (A205_P)	Area agricola (E103_P)	
V.CS_C36	158	R5 (A207_P)	Area a bosco (E106_P)	
V.CS_C37	159	R3 (A205_P)	Area a bosco (E106_P)	
V.CS_C38	160	R5 (A207_P)	Area a bosco (E106_P)	
V.CS_C39	161	R5 (A207_P)	Area a bosco (E106_P)	
V.CS_C40	162	R5 (A207_P)	Area a bosco (E106_P)	
V.CS_C41	163	R5 (A207_P)	Area a bosco (E106_P)	
V.CS_C42	77	R3 (A205_P)	R3 (A205_P) + Costruzione Accessoria (A209_P)	Variazione V.CS_C42 per una porzione di edificio precedentemente schedato e inserito come Costruzione Accessoria

Si elencano le variazioni concernenti le Costruzioni accessorie:

CODIFICA	NOTE
V.CS_D01	Costruzioni accessorie esistenti confermati o aggiunti con la revisione del Piano dei Centri storici.
V.CS_D02	Piccoli manufatti ubicati su pp. ff. disciplinati nel Piano vigente dall'articolo 12 – Legnaie e che nella revisione di Piano sono stati stralciati, rientrando nelle aree libere nel centro storico.

Si elencano le introduzioni dei Piani attuativi ricadenti all'interno del perimetro CS dell'abitato di Cis:

CODIFICA	TIPO DI PIANO ATTUATIVO	SCHEDE CS RICADENTI NEL PERIMETRO	ARTICO N.T.A.	NOTE
V.CS_E01	Progetto convenzionato (Z509_P)	19 (R3) 20 (R3) 21 (R3) 22 (R2)	Art. --	
V.CS_E02	Progetto convenzionato (Z509_P)	23 (R2) 24 (R2)	Art. --	

5.7 Tabella di sintesi delle nuove schede del Centro Storico

Si elenca la sintesi delle schedature CS. Per quanto riguarda la simbologia adottata, si intende con la sigla "CA" quegli edifici con schedatura CS che con la revisione del piano sono passati a Costruzioni accessorie, mentre si intendono con la sigla "EP" quegli edifici/elementi con schedatura CS che con la revisione del piano sono passati a singoli elementi puntuali con valore storico. Infine, nei casi rimanenti, la sigla "UD" indica le ulteriori destinazioni urbanistiche e cambi di destinazione di zona che eliminano – di fatto – la schedatura degli edifici. Le sigle sopracitate sono presenti nella presente tabella e riassumono in tre "insiemi di categorie" le nuove destinazioni di zona indicate nella tabella delle schede CS soppresse (con codifica V.CS_Cn°). Il solo cambio di numero di scheda non viene classificato come elemento di variante.

NUMERO SCHEDA CS		CAT. DI INTERVENTO		SINTESI DELLE VARIAZIONI CODIFICATE	SOPRAELEV. ART. 105	
VIGENTE	VARIANTE	VIGENTE	VARIANTE		VARIANTE	
001	SCHEDA NON PRESENTE NEL PIANO VIGENTE					
002	001	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	SI	
003	002	R3	R3		SI	
004	003	R3	R3		SI	
005	004	R3	R3	Variazione V.CS_B01	SI	
006		R3				
007	005	R3	R3		NO	
008	006	R3	R3		SI	
009	007	R3	R3		SI	
010	008	R3	R2	Variazione V.CS_B02	NO	
011	009	R3	R2	Variazione V.CS_B03	SI	
012	010	R3	R2	Variazione V.CS_B04	NO	
013		R2				
014	011	R3	R3	Variazione V.CS_B05	SI	
015		R3			SI	
016	012	R3	R3		SI	
017	---	R5	MA	Variazione V.CS_C01		
018	013	R2	R2		NO	
019	014	R3	R2	Variazione V.CS_B06	NO	
020	015	R2	R2		NO	
021	016	R3	R3		SI	
022	---	R2	EP	Variazione V.CS_C02		
023	---	R2	UD	Variazione V.CS_C03		
024	---	R2	UD	Variazione V.CS_C04		
025	017	R3	R3	Variazione V.CS_B07 Variazione V.CS_C05	SI	
026		R3				
027		R3				
028		R3				
029	---	R3	EP	Variazione V.CS_C06		
030	---	R3	EP	Variazione V.CS_C07		
031	018	R3	R3		SI	
032	---	R5	UD	Variazione V.CS_C08		
033	---	R5	UD	Variazione V.CS_C09		
034	---	R3	UD	Variazione V.CS_C10		
035	---	R5	UD	Variazione V.CS_C11		
036	---	R5	UD	Variazione V.CS_C12		
037	---	R5	UD	Variazione V.CS_C13		
038	105	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	NO	
039	019	R3	R3		SI	
040	020	R3	R3		NO	
041	021	R3	R3	Variazione V.CS_B08	NO	
042		R3				

043	022	R2	R2		NO	
044	023	R2	R2		SI	
045	024	R2	R2	Variazione V.CS_B09	NO	
046		R3				
047	025	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	SI	
048	026	R3	R3		SI	
049	027	R3	R3		NO	
050	---	R3	EP	Variazione V.CS_C14		
051	028	R3	R3	Variazione V.CS_B10 Adeguamento normativo AD_04a	SI	
052		R5				
053	029	R3	R2	Variazione V.CS_B11	NO	
054	030	R5	R3	Variazione V.CS_B12 Adeguamento normativo AD_04a	SI	
055		R5				
056	031	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04°	SI	
057	032	R3	R3		NO	
058	033	R3	R3		NO	
059	034	R3	R3		SI	
060	035	R2	R2		NO	
061	036	R2	R2		NO	
062	037	R3	R3		NO	
063	038	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	SI	
064	039	R3	R3	Variazione V.CS_B13	SI	
065		R3				
066	---	R3	UD	Variazione V.CS_C15		
067	040	R3	R2		SI	
068	041	R3	R2	Variazione V.CS_B14	SI	
069	042	R3	R3		SI	
070	043	R2	R2		SI	
071	---	R2	EP	Variazione V.CS_C16		
072	044	R3	R3		SI	
073	045	R2	R2		NO	
074	046	R3	R3	Variazione V.CS_B15	NO	
075		R3				
076	047	R3	R3		SI	
077	048	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	SI	
078	106	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	NO	
079	049	R1	R1		NO	
080	050	R3	R3	Variazione V.CS_B16	SI	
081		R3				
082	051	R3	R3		SI	
083	052	R3	R3		SI	

084	053	R2	R2		SI	
084A	053	R2	R3		SI	
085	054	R3	R2	Variazione V.CS_B17	SI	
086	---	R2	EP	Variazione V.CS_C17		
087	055	R2	R2		NO	
088	---	R3	EP	Variazione V.CS_C18		
089	056	R3	R2	Variazione V.CS_B18	NO	
090	057	R3	R3		SI	
091	058	R3	R3		SI	
092	059	R3	R3		NO	
093	060	R3	R3		NO	
094	061	R3	R3		SI	
095	062	R3	R3	Variazione V.CS_B19	SI	
096		R3				
097	---	R5	UD	Variazione V.CS_C19		
098	063	R2	R2		NO	
099	SCHEDA NON PRESENTE NEL PIANO VIGENTE					
100	064	R3	R3		SI	
101	065	R3	R3		SI	
102	066	R3	R3		SI	
103	067	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a		
104	068	R3	R3		SI	
105	069	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	NO	
106	070	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	SI	
107	071	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	SI	
108	072	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	SI	
109	073	R3	R3		SI	
110	074	R3	R3		SI	
111	075	R2	R2		SI	
112	076	R3	R3		NO	
113	077	R3	R3 + CA	Variazione V.CS_C42 per una porzione di edificio già schedato come Costruzione Accessoria	NO	
114	---	R2	EP	Variazione V.CS_C20		
115	078	R3	R2	Variazione V.CS_B20	SI	
116	079	R3	R2	Variazione V.CS_B21	SI	
117	080	R3	R3		SI	
118	081	R2	R2		SI	
119	082	R3	R3		SI	
120	083	R3	R2	Variazione V.CS_B22	SI	
121		R2				
122	084	R2	R2		SI	

123	085	R3	R3		NO	
124	---	R3	UD	Variazione V.CS_C21		
125	086	R3	R3		SI	
126	087	R3	R3		SI	
127	088	R3	R3		NO	
128	089	R5	R2	Variazione V.CS_B23	SI	
129	090	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	NO	
130	091	R2	R2		SI	
131	092	R3	R3		NO	
132	093	R3	R3		NO	
133	094	R2	R3	Variazione V.CS_B24	SI	
134	095	R3	R3		SI	
135	096	R3	R3		SI	
136	097	R3	R3		NO	
137	098	R3	R3		NO	
138	099	R3	R3		SI	
139	---	R3	EP	Variazione V.CS_C22		
140	100	R1	R1		NO	
141	---	R5	EP	Variazione V.CS_C23		
142	101	R5	R3	Adeguamento normativo AD_04a	SI	
143	102	R3	R3		SI	
144	---	R3	UD	Variazione V.CS_C24		
145	---	R3	UD	Variazione V.CS_C25		
146	---	R3	UD	Variazione V.CS_C26		
147	103	R2	R1	Variazione V.CS_B25	NO	
148	---	R3	UD	Variazione V.CS_C27		
149	---	R5	UD	Variazione V.CS_C28		
150	104	R1	R1		NO	
151	---	R5	UD	Variazione V.CS_C29		
152	---	R3	UD	Variazione V.CS_C30		
153	---	R3	UD	Variazione V.CS_C31		
154	---	R2	UD	Variazione V.CS_C32		
155	---	R3	UD	Variazione V.CS_C33		
156	---	R2	UD	Variazione V.CS_C34		
157	---	R3	UD	Variazione V.CS_C35		
158	---	R5	UD	Variazione V.CS_C36		
159	---	R3	UD	Variazione V.CS_C37		
160	---	R5	UD	Variazione V.CS_C38		
161	---	R5	UD	Variazione V.CS_C39		
162	---	R5	UD	Variazione V.CS_C40		
163	---	R5	UD	Variazione V.CS_C41		

5.8 Varianti cartografiche alle aree residenziali: V.AR_n°

Si presenta l'elenco delle codifiche alle variazioni cartografiche riferite alla revisione della disciplina sulle aree residenziali al di fuori dal centro storico. A questo elenco si aggiungono le variazioni che individuano nuove destinazioni residenziali in sostituzione ad aree ricomprese nelle aree libere del centro storico e le variazioni introdotte con l'accoglimento delle richieste da parte di privati che comportano la modifica di suddette aree.

CODICE	DESTINAZIONE VIGENTE	DESTINAZIONE VARIANTE	NOTE
V.AR_01	Aree residenziali esistenti sature (A)	Aree residenziali di completamento (B1 B2)	
V.AR_02	Aree residenziali esistenti sature (A)	Aree di nuova espansione (C1)	
V.AR_03	Aree residenziali di completamento (B)	Aree di nuova espansione (C1)	
V.AR_04	Aree di nuova espansione (C)	Aree residenziali di completamento (B1 B2)	

5.9 Ulteriori varianti cartografiche: V.CA_n°

ELENCO STRALCIATO

5.10 Varianti per nuove previsioni dell'Amministrazione Comunale: V.NP_n°

Si presenta l'elenco delle variazioni definite dall'amministrazione.

CODICE	DESTINAZIONE VIGENTE	DESTINAZIONE VARIANTE	NOTE
V.NP_01	Area agricola secondaria	Area a verde privato (H101_P)	Sono aree che nel Piano vigente rientrano nelle aree agricole ma che, diversamente, oggi ricadono nel contesto recentemente edificato. Sono pertanto aree di risulta ai margini tra abitati e aree agricole che necessitano di una tutela (non ricadono in zone C).
V.NP_02	Area agricola secondaria	Area a verde privato (H101_P)	
V.NP_03	Area agricola secondaria	Area a verde privato (H101_P)	
V.NP_04	Area agricola secondaria	Area a verde privato (H101_P)	
V.NP_05	Area agricola secondaria	Area a verde privato (H101_P)	
V.NP_06	Area agricola secondaria	Area a verde privato (H101_P)	
V.NP_07	Area agricola primaria (E1)	Area a verde privato (H101_P)	
V.NP_04	Area agricola secondaria	Area residenziale di completamento B2 (B103_P)	
V.NP_08	Area a verde privato (G1)	Area residenziale di completamento B1 B2 (B103_P)	In sede di adozione definitiva si reintroduce una parte in verde privato, segnalando il ripristino dello stato vigente con codice V.EM_01
V.NP_09	Area per attrezzature e servizi pubblici (F1)	Area produttiva di livello locale di progetto (D105_P) Area agricola di pregio (E104_P)	In sede di adozione definitiva si introduce inoltre uno specifico riferimento normativo (Z602) con rimando all'art.41 commi 19 e 20
V.NP_10	Area produttiva di livello locale esistente (D1)	Area agricola di rilevanza locale (E110_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	
V.NP_11	Area per attrezzature e servizi pubblici (F1)	Area agricola di pregio (E104_P)	In sede di adozione definitiva si introduce inoltre uno specifico riferimento normativo (Z602) con rimando all'art.41 commi 19 e 20
V.NP_12	Rimozione del Piano di Lottizzazione (PL) e revisione della disciplina relativa alle aree residenziali di nuova espansione e di completamento		
V.NP_13	Rimozione dell'area di Recupero Ambientale (G3) e ridefinizione delle destinazioni di zona come zona prevalentemente a bosco.		
V.NP_14	Rimozione dell'area di salvaguardia paesaggistico-ambientale (G5) e ridefinizione delle destinazioni di zona a bosco e, in prevalenza, a area agricola di pregio		

5.11 Varianti cartografiche su proposta dei cittadini: V.RI.n°

Si presenta infine l'elenco delle variazioni cartografiche apportate a seguito dell'accoglimento delle richieste pervenute da parte di privati cittadini.

CODICE	DESTINAZIONE VIGENTE	DESTINAZIONE VARIANTE	SUPERFICIE (mq)	NOTE
V.RI_01	Aree residenziali esistenti sature (A)	Aree agricole di interesse locale (E110_P) con vincolo decennale di inedificabilità (Z610_P)	-507 mq	
V.RI_04	Aree residenziali esistenti sature (A)	Area agricola di rilevanza locale (E110_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P) Area residenziale di completamento B2	-198 mq	
V.RI_05	Aree residenziali di completamento (B)	Area a verde privato (H101_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	Due aree: -300mq -423mq	
V.RI_06	Aree residenziali esistenti sature (A)	Area a verde privato (H101_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	-355mq	
V.RI_09	Aree residenziali esistenti sature (A)	Area a verde privato (H101_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	-180mq	
V.RI_10	Aree residenziali esistenti sature (A)	Area agricola di rilevanza locale (E110_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	-70mq	
V.RI_11	Aree residenziali esistenti sature (A)	Area a verde privato (H101_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	-405mq	
V.RI_12	Aree residenziali esistenti sature (A)	Area a verde privato (H101_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	-168mq	
V.RI_14	Aree residenziali esistenti sature (A)	Area a verde privato (H101_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	-490mq	

V.RI_15	Aree residenziali di nuova espansione (C)	Area a verde privato (H101_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	-190mq	La superficie non è totale: vi è anche una porzione di superficie della V.RI_16
V.RI_16	Aree residenziali di nuova espansione (C)	Area a verde privato (H101_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	-481mq	La superficie di variante è maggiorata di una parte relativa alla V.RI_15
V.RI_18	Area agricola primaria (E1)	Aree residenziali di nuova espansione C1 (C101_P) e introduzione specifico riferimento normativo con rimando all'art. 32 comma7	+1391mq, di cui 340mq in area agricola di pregio	L'area non è individuata tra le aree agricole e le aree agricole di pregio del PUP
V.RI_19a	Area agricola secondaria	Aree residenziali di nuova espansione C1 (C101_P)	+782mq	
V.RI_19b	Aree residenziali esistenti sature (A)	Aree agricole di interesse locale (E110_P) con vincolo decennale di inedificabilità (Z610_P)	-386mq	
V.RI_20	Area libera del centro storico	Aree residenziali di nuova espansione C1 (C101_P) e ridefinizione perimetro del Centro Storico	+645mq	
V.RI_21	Area a verde privato G1	Aree residenziali di nuova espansione C1 (C101_P)	+1017mq	
V.RI_22	Aree residenziali esistenti sature (A)	Area a verde privato (H101_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P)	-610mq	
V.RI_23	Aree per attrezzature e servizi pubblici: parcheggi (F4)	Area residenziale di completamento B2 satura (B103101_P)	436mq	
V.RI_24	Area agricola primaria (E1)	Aree residenziali di nuova espansione C1 (C101_P)	+575mq	L'area individuata individua una porzione di aree agricole del PUP e una di livello locale (non individuata tra le aree agricole e le aree agricole di pregio)

V.RI_25	Area agricola primaria (E1)	Aree residenziali di nuova espansione C1 (C101_P) Area agricola di pregio (E104)	+878mq	L'area individuata individua una porzione di aree agricole di pregio
---------	-----------------------------	---	-------------------	--

In conclusione si può dedurre il seguente saldo in termini di superfici

Aree totali rese inedificabili:	4763 mq	4.564 mq
Aree totali rese edificabili:	5288 mq	3.702 mq
Saldo:	+525 mq	-862 mq
SUN totale cancellata:	2552,55 mq	2.443,10 mq
SUN totale nuova:	2379,60 mq	2.056,80 mq
Saldo:	-172,95 mq	-386,30 mq

5.12 Variazioni alla Normativa di attuazione del PRG

Le Norme di Attuazione del nuovo PRG sono state completamente riscritte sulla base delle nuove previsioni pianificatorie sovraordinate e delle norme urbanistiche provinciali sopravvenute dopo la redazione delle norme vigenti. Si tratta quindi di un documento non più confrontabile con quello precedente che risponde però a tutte le previsioni normative più attuali e che è in sintonia con gli strumenti dei diversi comuni limitrofi e della valle. In particolare si segnala l'adeguamento obbligatorio al Regolamento Attuativo della Legge Urbanistica Provinciale e all'articolo 105 della stessa legge riguardo la sopraelevazione degli edifici in Centro Storico.

Il Tecnico
Arch. Ruggero Mucchi