

progettista  
gianluigi zanotelli *architetto*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

dott.arch. GIANLUIGI ZANOTELLI  
ISCRIZIONE ALBO N° 444

in collaborazione con  
maria zanotelli *ingegnere*

TrAst<sup>SRL</sup>  
TRENTOALTERSTUDIOS

38122 trento via fiume 26  
38023 cles tn via trento 78  
trast.tn@gmail.com  
trast@pec.it  
(0039) 0463 423200  
06533180961

committente  
comune di cloz  
38020 cloz tn via santo stefano 2

comune di cloz- provincia autonoma di trento



## piano regolatore generale 6° variante

approvazione giunta provinciale con modifiche d'ufficio

2	delibera giunta provinciale n.	-	approvazione giunta provinciale
1	delibera commissario ad acta n. 02/2019	d.d. 07/11/2019	adozione definitiva
0	delibera commissario ad acta n. 01/2019	d.d. 28/05/2019	prima adozione

il segretario comunale

il commissario ad acta

aprile 2020

relazione tecnica

## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

La variante al PRG del Comune di Cloz rappresenta presumibilmente l'ultimo intervento di pianificazione territoriale in attesa dell'unione nel nuovo Comune della Novella.

In tal senso i Comuni interessati, Cagnò, Revò, Romallo, Cloz e Brez, si sono attivati e stanno già predisponendo le basi informatiche e urbanistiche, per poter predisporre il nuovo Piano Regolatore Generale.

Detto Piano dovrà intervenire su di un territorio molto ampio con delle situazioni territoriali che nei singoli contesti comunali appaiono secondarie o comunque defilate circa il contesto abitativo esistente.

Emergono così importanti tematiche legate a situazioni ambientali, agricole, antropizzate e ancora ambientali che appaiono visibilmente disposte in modo orizzontale da Sud/Ovest a Nord/Est, soprattutto se vista zenitalmente, marcando visibilmente le quote altimetriche e il conseguente uso del suolo che si evidenzia in maniera perentoria.

I contesti sono quello boschivo e a pascolo montano, quello agricolo a monte degli abitati, ancora quello agricolo a valle degli stessi, sino a concludersi nel bellissimo contesto ambientale del torrente Novella e dei suoi canyon che si sviluppano sino al lago.

È emblematico che il nuovo Comune abbia assunto il nome di Novella.

Come sopra accennato questa condizione univoca, si evidenzia anche nel territorio dei singoli Comuni dove, accanto alla prospettiva di contenimento dello sviluppo edilizio, si debbano affrontare temi legati alla salvaguardia ambientale e alla regolamentazione delle attività agricole, condizioni queste imprescindibili che però non possono non tener conto di una razionalizzazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso legate allo sviluppo economico sociale.

Ci si riferisce in particolar modo a quelle funzioni, ritenendo la residenza una prerogativa dei singoli centri abitati, tipo quelle produttive o destinate a grandi infrastrutture territoriali che dovranno essere prese in considerazione per evitare spreco di territorio conseguente alla scarsa funzionalità dei siti; essi dovranno essere dotati di adeguati servizi infrastrutturali per creare opportunità insediative che, in una condizione economica legata



prevalentemente alla monocoltura agricola, rappresentano un'indispensabile alternativa e sbocco economico e occupazionale per la popolazione residente.

Questa premessa anche perché Cloz è attualmente il Comune di quest'area, più dotato di zone idonee a tale destinazione e la popolazione stessa ha una base economica e occupazionale maggiore non dedita all'agricoltura, rispetto agli altri comuni della Novella.

In tal senso, nonostante la forte domanda di stralcio di aree produttive, dovuta principalmente a motivazioni di tipo fiscale, si è voluto mantenere tale destinazione proprio come punto di riferimento di tutto il territorio compreso quello extra comunale.

Analoghe considerazioni territoriali si possono effettuare rispetto alla grande area sportiva ricreativa-ambientale che si sviluppa a monte del paese, dove già sussistono molte strutture e infrastrutture operative non ultima la nuova pista ciclabile che unisce l'Alta Valle di Non con la Valle di Sole, mentre altri servizi a scala maggiore, tipo quello scolastico, hanno sede in Comuni limitrofi più vocati o storicamente sede a tali destinazioni.

## 6° VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

La variante in corso nasce originariamente come intervento sulle numerose domande di stralcio di aree residenziali ai sensi dell'Articolo 45 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio 2015) e al conseguente accoglimento o meno di tali richieste; esse sono state analizzate compiutamente unitamente alle varie domande di inserimento o variazione delle destinazioni urbanistiche prevalentemente residenziali.

I criteri sono stati quelli di evitare situazioni disomogenee rispetto al tessuto edilizio esistente e soddisfare quelle domande dove il sito interessato fosse situato in maniera periferica o comunque non interferisse con l'edificazione in essere.

Pertanto, la redazione del P.R.G., in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale e con un'apposita Commissione Consiliare ha tenuto conto e analizzato in maniera compiuta ogni richiesta e conseguentemente si è proceduto ad intervenire sulla cartografia.

Quest'operazione ha determinato un notevole risparmio di territorio che unitamente a qualche singolo inserimento o aggiustamento della superficie a destinazione residenziale, ha riconfigurato il paese specie nelle aree più limitrofe.

Diverso atteggiamento, per la motivazione di cui sopra, si è avuto per le aree produttive laddove si sono accolte solo richieste omogenee su aree decisamente non adeguate a questa destinazione d'uso, per poi inserirle come zona agricola.

Sono stati fatti interventi circa i Piani Attuativi, ovvero ci si è adeguati alla Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio 2015) che prevede in particolare lo stralcio di quelli con superficie inferiore ai 2500 mq dove, in taluni casi sono stati sostituiti con Progetti convenzionati, in particolare laddove vi era soltanto una previsione di cessione stradale.

Un importante intervento cartografico è stato effettuato sulla viabilità secondaria, ovvero è stato tolto l'ipotetico nuovo sedime della strada, presente nelle tavole attuali e fonte di notevoli problemi e sostituito con l'apposita simbologia che individua le strade esistenti, da potenziare o di nuova realizzazione, caratterizzate dalla specifica fascia di rispetto così come ripotate nella tabella allegata alle Norme di attuazione.

Sono stati individuati anche alcuni interventi pubblici, quali parcheggi, spazi a verde ecc. ed evidenziato planimetricamente degli spazi già a destinazione pubblica quali, piazzola dell'elicottero, incroci stradali ecc., il tutto come indicato dall'Amministrazione comunale.

Nella succitata grande area sportiva, a monte dell'abitato e a livello sovracomunale, è stato fissato un Piano Attuativo a fini generali da svilupparsi in maniera autonoma, ove le singole destinazioni possano essere fissate in modo specifico, in base ad un progetto unitario che comprenda anche le aree a camper e tutte le infrastrutture da realizzare per la destinazione a verde, sport, tempo libero e ricreativa in genere.



Come evidenziato in premessa, questa variante al Piano Regolatore, se da una parte evidenzia e tende a risolvere alcune esigenze specifiche, sia pubbliche che private, dall'altra parte pone le premesse, ovvero già individua alcune priorità per questo territorio che rappresenteranno sicuramente parte integrante del nuovo Piano Regolatore Generale del futuro Comune di Novella.

## VARIANTI

Si elencano infine di seguito tutte le varianti sostanziali operate, così come rappresentate sulle tavole di raffronto (Tavola 5R, Tavola 6R, Tavola 7R).

Le varianti derivanti dall'asestamento della effettiva sede stradale della viabilità in potenziamento, laddove detta modifica non ha comportato l'aumento della superficie di aree residenziali o destinazioni pubbliche, sono state identificate nelle tavole di raffronto con lo shape V110\_P (Altre varianti cartografiche) e non sono numerate.

NUMERO VARIANTE	DESCRIZIONE VIGENTE	DECRIZIONE DI VARIANTE	USI CIVICI
1	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (C101) – PROGETTO CONVENZIONATO (Z509)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
2	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
3	VERDE PRIVATO (H101)	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	F
4	VERDE PRIVATO (H101)	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	F
5	VERDE PRIVATO (H101)	VERDE PUBBLICO (F301)	F
6	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
7	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO (F306)	F
8	VERDE PRIVATO (H101)	AREA AGRICOLA (E103)	F
9	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO (F306)	F
10	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	F
11	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (C101)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
12	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103) – SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO (Z601;Z602)	F
13	<i>STRALCIATA IN SEDE DI APPROVAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE CON MODIFICA D'UFFICIO</i>		
14	AREA AGRICOLA (E103)	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	F



NUMERO VARIANTE	DESCRIZIONE VIGENTE	DECRIZIONE DI VARIANTE	USI CIVICI
15	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602) – AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (C101)	F
16	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	F
17	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
18	VIABILITÀ LOCALE DI POTENZIAMENTO (F602)	VERDE PRIVATO (H101)	F
19	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (C101)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
20	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	INSEDIAMENTO STORICO COMPATTO (A101) – SPAZIO PRIVATO DEGLI EDIFICI (A404)	F
21	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
22	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (C101)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
23	VIABILITÀ LOCALE DI POTENZIAMENTO (F602)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
24	AREA A VERDE PUBBLICO (F301)	AREA AGRICOLA (E103)	F
25	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	VERDE PRIVATO (H101)	F
26	PRODUTTIVA LOCALE (D104)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (E104)	F
27	PRODUTTIVA LOCALE (D104)	AREA AGRICOLA (E103)	F
28	VIABILITÀ LOCALE IN POTEZIAMENTO (F602)	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	F
29	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	PRODUTTIVA LOCALE (D104)	F
30	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI LOCALI (SC) (F203)	F
31	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	AREA A PARCHEGGIO (F305)	F
32	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI LOCALI (CA-SC) (F201;F203)	F
33	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
34	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	AREA A PARCHEGGIO (F305)	F



NUMERO VARIANTE	DESCRIZIONE VIGENTE	DECRIZIONE DI VARIANTE	USI CIVICI
35	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
36	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	F
37	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE (F601)	F
38	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (C101) – AREA AGRICOLA (E103)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
39	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (C101)	AREA RESIDENZIALE DI COMPELTAMENTO (B103)	F
40	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (C101)	AREA AGRICOLA (E103) – SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO (Z601;Z602)	F
41	SPAZIO PRIVATO DEGLI EDIFICI (A404)	PARCHEGGIO DI PROGETTO (A404)	F
42	SPAZIO PUBBLICO DA RIQUALIFICARE (A403)	SPAZIO PRIVATO DEGLI EDIFICI (A404)	F
43	SPAZIO PUBBLICO DA RIQUALIFICARE (A403)	VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE (F601)	F
44	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (F803)	F
45	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	PRODUTTIVA LOCALE (D104)	F
46	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105) – PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 3 (Z504)	PRODUTTIVA LOCALE (D104)	F
47	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	AREA AGRICOLA (E103)	F
48	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	VERDE PRIVATO (H101) – SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO (Z601;Z602)	F
49	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105) – PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 3 (Z504)	PRODUTTIVA LOCALE (D104)	F
50	VIABILITÀ PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (F505)	SPAZIO PRIVATO DEGLI EDIFICI (A404)	F
51	PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 9 (Z504)	PROGETTO CONVENZIONATO N. 6 (Z509)	F
52	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (C101)	F
53	PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 7 (Z504)	PROGETTO CONVENZIONATO N. 7 (Z509)	F



NUMERO VARIANTE	DESCRIZIONE VIGENTE	DECRIZIONE DI VARIANTE	USI CIVICI
54	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105) – PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 4 (Z504)	AREA AGRICOLA (E103)	F
55	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105) – PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 4 (Z504)	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105)	F
56	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (F803)	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105)	F
57	PRODUTTIVA LOCALE (D104)	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	F
58	AREA AGRICOLA (E103)	PRODUTTIVA LOCALE (D104)	F
59	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105) – PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 6 (Z504)	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105)	F
60	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105) – PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 6 (Z504)	AREA AGRICOLA (E103)	F
61	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105)	F
62	AREA AGRICOLA (E103) – ZOOTECNICO (E203)	AREA AGRICOLA (E103)	F
63	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602), VERDE PRIVATO (H101)	PARCHEGGIO (F305)	F
64	PARCHEGGIO (F305) – VERDE PRIVATO (H101)	PIAZZOLA ELECCOTTERO (F215), VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE (F601), AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO (F305)	F
65	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	PRODUTTIVA LOCALE ESISTENTE (D104)	F
66	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105) – PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 10 (Z504)	PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (D105)	F
67	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE (F601)	F
68	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	F
69	VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE (F601)	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	F
70	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602), VIABILITÀ LOCALE DI PROGETTO (F603)	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	F
71	VIABILITÀ LOCALE DI PROGETTO (F603)	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	F

NUMERO VARIANTE	DESCRIZIONE VIGENTE	DECRIZIONE DI VARIANTE	USI CIVICI
72	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	AREA A BOSCO (E106)	F
73	AREA SOSTA CAMPER (D214)	VERDE PUBBLICO (F301)	F
74	AREA A VERDE PUBBLICO (F301), AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO (F305), AREE PER ATREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO SOVRALocale (S) (F107)	AREA A VERDE PUBBLICO (F301), AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO (F305), AREE PER ATREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO SOVRALocale (S) (F107), PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI (Z501)	F
75	VIABILITÀ LOCALE DI PROGETTO (F603)	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	F
76	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104), AREA A BOSCO (E106), CORSO D'ACQUA (Z102)	F
77	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	F
78	VIABILITÀ LOCALE IN POTENZIAMENTO (F602)	AREA AGRICOLA DI PREGIO (E104)	F

Cles, aprile 2020

9/9

Il progettista  
Arch. Gianluigi Zanotelli

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO**

**dott.arch. GIANLUIGI ZANOTELLI**  
**ISCRIZIONE ALBO N° 444**