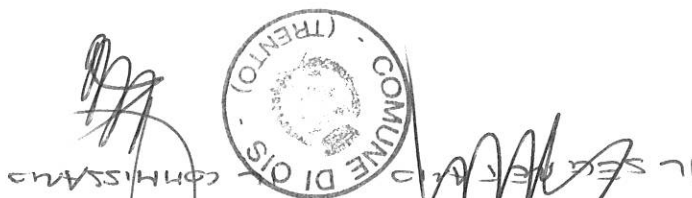


ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott. arch. GIOVANNI CICOLINI
ISCRIZIONE ALBO N° 260



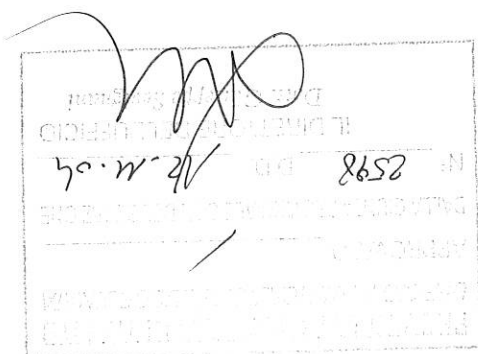
COMMITTENTE : COMUNE DI CIS
PROGETTISTA : DOTT. ARCH. GIOVANNI CICOLINI.

SETTEMBRE 2004

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORAZIONE PROGETTO
DELLE MODIFICHE PROGETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE



COMUNE DI CIS
PROVINCIA DI TRENTO

PREMESSA GENERALE

Il Piano urbanistico Comprensoriale, che avrebbe dovuto essere lo strumento pianificatorio del Comune inserito all'interno dei problemi di un'area vasta, non ha mai visto la luce e si è fermato all'elaborazione di proposte generali che non hanno valore operativo rappresentando esclusivamente un punto di riferimento. Il Piano Generale di tutela degli Insediamenti Storici, emanato dal Comprensorio della Valle di Non, ha completato l'iter ed è stato approvato il 17/02/1992 con delibera n° 1558 della giunta Provinciale di Trento.

Lo strumento urbanistico di riferimento per la pianificazione comunale resta dunque il P.U.P., definitivamente approvato con L.P. n° 26 del novembre 1987, i cui effetti, in termini di scelte localizzative e quantitative e soprattutto di prescrizioni in merito alla tutela del territorio, sono di grande rilevanza. Il Piano Urbanistico Provinciale ha tuttavia di fatto esaurito le proprie capacità previsionali e per questo sottoposto a revisione non ancora attivata all'approvazione definitiva. Nonostante tale revisione non sia in vigore è opportuno tenere presente le indicazioni, particolarmente per quanto riguarda le previsioni quantitative, dato che si riferisce a delle analisi aggiornate.

La legge provinciale n° 22 del settembre 1991 denominata Ordinamento urbanistico e tutela del territorio e la legge provinciale n° 1 del 15/06/1993 denominata Norme per il recupero degli insediamenti storici ed interventi finanziari, concludono una pratica d'ordinamento della materia avviata dagli anni sessanta e che indicano compiutamente le finalità, individuano i soggetti, definiscono gli strumenti per un'attività di pianificazione che consente ai comuni di esercitare al meglio le loro competenze in materia di territorio ed ambiente. La legge inoltre riconosce nei Comuni gli enti primari competenti in materia di gestione del territorio e li obbliga alla redazione di uno strumento urbanistico generale il PRG.

In questo senso gli elementi maggiormente qualificanti sono:

- attuazione delle direttive, delle prescrizioni e dei vincoli previsti dal piano urbanistico provinciale per gli ambiti territoriali comunali;
- pianificazione degli insediamenti storici quale parte integrante del P.R.G. stesso;

- La possibilità di attuare il P.R.G. tramite una diversificata serie di piani di grado subordinato attraverso quali operare scelte urbanistiche più mirate e qualificate.

PREMESSA

Il primo ed unico strumento di pianificazione urbanistica interessante il territorio del comune di Cis ed attualmente in vigore è stato adottato in modo definitivo, con deliberazione consiliare n° 25/91 datata 11/06/1991, in seguito dopo le osservazioni della commissione urbanistica provinciale 25/91 datata 11/06/1991, è stato autorizzato con deliberazione della giunta provinciale n° 14207 datata 25/10/1991. In questo quadro si inserisce l'elaborazione del Piano regolatore generale del comune di Cis.

QUADRO TERRITORIALE

Inquadramento storico della situazione attuale.

Il territorio non può essere visto come uno spazio indifferenziato da pianificare, si rende perciò necessario un sintetico inquadramento dell'evoluzione storica dell'insediamento inserito in un sistema fortemente connotato ed interrelato dalle preesistenze storiche che ne formano lo strumento portante, il quale deve essere salvaguardato e valorizzato in vista di ogni possibile sviluppo futuro. L'articolazione attuale degli insediamenti abitati è avvenuta seguendo direttrici territoriali e morfologiche dettate dalle vallate montane del Trentino – Alto Adige, i cui ritrovamenti e reperti archeologici si sommano a tracce lasciate dalla colonizzazione romana. Alcuni studi condotti in questi ultimi anni, che hanno approfondito la storia della Valle di Non, dimostrano come la colonizzazione della valle avvenne fin dai tempi preistorici e non in periodo tardo-medioevale. La viabilità di collegamento generale, quella agricola più minuta ed i criteri distributivi degli insediamenti, costituiscono ancora oggi l'ossatura fondamentale dell'organizzazione territoriale della Valle di Non, composta da villaggi compatti e non da casolari sparsi ed isolati secondo l'uso in altre zone alpine limitrofe (masi). Anche in valle sono stati rinvenuti degli insediamenti preistorici di particolare importanza per la loro localizzazione e per i reperti ritrovati indicando la presenza dell'uomo in tardo neolitico a Cloz e Dambel, in medio Neolitico a Caltron e dell'età del bronzo a Vervò (2000 a.c.). L'epoca romana ha lasciato tracce visibili sul territorio come il reticolo agrario che presenta spazature ed ortogonalità precise ben evidenziate ad esempio fra Flavon e Terres, mentre il reticolo urbano è ben visibile negli abitati di Dermo e Nanno. Il Medioevo rappresentò comunque il punto centrale nella determinazione dell'evoluzione storico-ambientale degli insediamenti della valle. Dal secolo VII al secolo XIX, in valle si definì e si consolidò l'ordinamento giuridico-amministrativo e religioso locale, anche il territorio, i nuclei e le abitazioni con i relativi supporti assunsero in questo periodo la propria struttura definitiva determinata da matrici morfologiche, economiche e di organizzazione territoriale che mantennero le proprie caratteristiche costanti fino alla situazione attuale.

La Valle di Non si configura come un ampio altipiano inserito in una cornice montana, profondamente diviso in isole dal sistema delle acque, infatti, i grandi protagonisti della valle stati e lo sono tutt'oggi i torrenti Noce e il Novella che hanno contribuito a segnare il territorio in lunghezza e profondità, rendendo i collegamenti fra i comuni in linea d'aria vicini, lunghi ed interrotti dal corso dei torrenti profondi.

I nuclei più importanti, sedi degli attuali comuni, sorsero sui fianchi più soleggiati e riuniti secondo delle aree come Banco-Casaz-Malgolo altri come Cagno-Revo-Romallo, fanno parte di un concentrato maggiore.

La viabilità costituita dalla "strada imperiale" si snoda nella valle partendo da Mezzolombardo, raggiunge la Rocchetta e da lì penetra nella Valle, dopo aver attraversato due ponti segue la destra orografica del Noce per salire a Dermo. Da qui prosegue per Flavon, Tuenno attraversa il paese e giunge a Cles. Da Cles si dirige verso il castello omonimo, lo bordeggia scendendo rapidamente verso il torrente Noce ed in prossimità della confluenza con il Novella, superato il Torrente Noce, la strada Imperiale sale verso Revò e verso Fondo.

L'impianto urbanistico dei centri era nella quasi totalità dei casi articolato con gli edifici produttivi collocati in prossimità dei rivi mentre, lungo le vie degli abitati gli edifici residenziali che in molti casi avevano relazione diretta con la stalla, il fienile e gli orti.

Anche nel caso in esame, l'abitato di Cis, questo schema interpretativo trova riscontro oggettivo aggiungendo come in base all'analisi della consistenza dell'abitato esistente, in rapporto a quello tra gli anni 1860 ed il 1940, si rileva come le modifiche siano poche e che alcuni edifici sono per lo più identificabili con quelli precedenti.

Su tutto il territorio comunale le tipologie costruttive sia delle abitazioni che dei fienili presentano caratteristiche storiche riconoscibili, le variazioni più consistenti sono quelle riguardanti le parti residenziali adeguate nel corso degli anni alle mutate esigenze abitative. Gli edifici rustici che hanno mantenuto la funzione originaria presentano anche il sistema costruttivo, mentre in questi ultimi anni molti di essi sono stati ristrutturati e con variazioni consistenti in particolare modo per le parti residenziali, che sono state nel tempo adeguate alle nuove esigenze abitative. Si può affermare come il nucleo centrale degli abitati di Cis e di Viar hanno mantenuto un grado di caratteristiche architettoniche originali piuttosto alto, anche gli spazi di percorrenza e delle piazze è stata conservata ed assieme agli ampi spazi ancora coltivati ad orto si mantiene un'articolazione dell'insediamento qualitativamente elevata. Dall'analisi della schedatura degli edifici del centro storico emerge come la maggior parte è costituita da edifici già presenti nei catasti del 1860, con un livello di degrado basso e con una funzione principale a residenza.

ELEMENTI QUALITATIVI

Obiettivo prioritario di uno strumento urbanistico comunale, con il quale una comunità si propone di affrontare adeguatamente, alla giusta scala e ai livelli adeguati di approfondimento, l'insieme dei problemi che attengono alla organizzazione ed al governo del proprio territorio, è quello di contribuire a creare le condizioni affinché si possano concretizzare le politiche mirate allo sviluppo socio-economico della comunità stessa. Lo sviluppo agricolo che ha caratterizzato la Valle di Non in questi ultimi vent'anni ha segnato in modo considerevole gli assetti economici, sociali, territoriali ed ambientali di ciascun comune. In particolare i fenomeni di urbanizzazione comuni a quasi tutte le aree a forte sviluppo economico, come è indubbiamente la Valle di Non, hanno avuto dei bilanciamenti dovuti alla forte redditività delle aree agricole. Se infatti l'urbanizzazione rapida e allargata attorno agli insediamenti storici ha modificato gli assetti territoriali, la morfologia e l'organizzazione spaziale dei centri abitati, ciò non è avvenuto con gli effetti devastanti di periferizzazione che si sono verificati altrove proprio per la forza di contendenza generate dalla necessità di tutelare il suolo produttivo agricolo. Ciò nonostante anche nel Comune di Cis, i due nuclei storici di Cis e Viar, che ancora due decenni fa erano perfettamente riconoscibili nella loro indivisibilità ed erano separati da vasti spazi liberi formati da aree verdi coltivate, oggi tendono a saldarsi fra loro e rischiano di essere annegati in un'unica conurbazione priva di qualità. Ciò nonostante i due centri continuano a mantenere la propria caratterizzazione, impressa dalle vicende storiche che le ha conformate, la quale rappresenta una delle componenti fondamentali della qualità complessive del territorio assommata alla coerenza e compattezza del territorio agricolo e dalla qualità del sistema ambientale. E' da considerare inoltre che il Comune di Cis non è stato interessato anche indirettamente al fenomeno turistico con aumenti esagerati del numero delle abitazioni limitando l'edificazione ad esigenze fisiologiche.

E' opportuno riportare i dati dimensionali fondamentali del comune di Cis in rapporto con il comprensorio, gli altri comprensori e la provincia, come quadro di riferimento alle valutazioni che si vanno facendo.

Tab 1 - popolazione residente ai censimenti 1961-1971-1981-1991, superficie territoriale per comprensorio-annuario statistico - provincia 1996.

Comprensorio	sup. Kmq.	Censim. 61	Censim. 71	Censim. 81	Censim. 91
Valle di Fiemme	415,02	17.124	17.417	17.493	17.485
Primiero	413,59	10.887	10.049	9.843	9.479
Bassa Valsugana	578,88	26.595	24.741	24.260	24.024
Alta Valsugana	394,45	38.797	37.953	39.237	41.015

Valle dell'Adige	656,7	121.328	138.623	147.290	150.628
Valle di Sole	609,36	16.338	15.397	14.582	14.443
Giudicarie	1.176,51	33.669	32.624	33.545	33.719
Alto Garda	353,33	33.024	34.659	36.684	38.384
Vall'Isarina	694,24	69.155	72.643	76.462	76.850
Val di Fassa	318,06	6.974	7.759	8.246	8.621
Valle di Non	596,74	37.798	35.980	35.203	35.204
Provincia	6.206,88	412.104	427.845	442.845	449.852
Cis	5,51	390	361	341	321

Dalla tabella si deducono alcuni fattori qualificanti le caratteristiche del territorio, la densità media, i movimenti di crescita o diminuzione della popolazione all'interno del comprensorio della Valle di Non e della provincia stessa. Il primo dato rilevante è quello relativo alla densità di popolazione per Km²: 58,99 ab/Km² nella valle di Non; 72,47 ab/Km², per la provincia; 58,25 ab/Km², per il Comune di Cis.

Da questi dati emerge come la densità di popolazione in valle di Non e nel Comune di Cis è molto bassa con un territorio abbastanza vasto, poco abitato e con una popolazione in lenta ma costante diminuzione.

RIFERIMENTI URBANISTICI

In merito all'attività urbanistica dei comuni, la legge provinciale n° 22/91 fornisce un quadro di norme e procedure del tutto innovative rispetto al passato, aumenta le competenze e le responsabilità degli Enti locali, obbligandoli alla redazione di un Piano Regolatore Generale, e affida a loro, come già segnalato sopra, tutta la materia relativa alla tutela e alla rivitalizzazione degli insediamenti storici. Inoltre, affinché gli stessi possano meglio operare, la legge consente ai Comuni, un'attuazione del P.R.G., per mezzo di una diversificata serie di Piani Attuativi di grado subordinato.

Obiettivo primario di uno strumento urbanistico comunale, con il quale un comune si propone di affrontare adeguatamente, alla giusta scala e ai giusti livelli di approfondimento, l'insieme dei problemi che attengono all'organizzazione del proprio territorio, è quello di contribuire a creare le condizioni esterne affinché le politiche mirate allo sviluppo socio-economico locale si possano concretizzare. Serve allo scopo anche la corretta quantificazione e l'adeguata perimetrazione delle aree del territorio comunale da destinare a residenza e ad attività produttive; funzione questa che, con la localizzazione delle aree con valenza ambientale e paesaggistica e la localizzazione delle aree per i vari servizi urbani, rientra tra quelle che i comuni devono adempiere in osservanza delle indicazioni, delle prescrizioni e dei vincoli della Legge Urbanistica e del piano attualmente vigente.

DimENSIONAMENTO delle aree residenziali.

La proposta del nuovo PUP, anche se non adottato, sia pure privo di valore giuridico, sono state assunte come base di riferimento per le previsioni dimensionali, in quanto sono costituite secondo un'aggiornata metodologia di calcolo. Il nuovo PUP propone un metodo di calcolo per il dimensionamento residenziale di ogni comune basato su dei parametri in relazione alla classe socio-economica di appartenenza, disponibilità del suolo utilizzato per residente, previsioni

demografiche al 2007, esigenze progettuali del PUP, fabbisogno residenziale calcolato dal PUP utilizzando tre coefficienti: uso del suolo-vitalità di crescita demografica-progetto.

Per riportare la volumetria prevista al numero di abitazioni realizzabili, il nuovo PUP stima una volumetria massima per abitazione di mc. 800, comprensivo di cantine, autorimesse, legnaie, depositi ecc. In questo comune sulla scorta di quanto realizzato si evidenzia come l'utilizzo del territorio è di circa 1,15 mc/mq, con un parziale utilizzo del rapporto di edificabilità che porta la superficie media del lotto a mq. 800\1.000. Questo dato conferma come nel comune di Cis l'edificazione rappresenti esclusivamente il soddisfacimento di esigenze abitative dei censiti.

OGGETTIVI E SCELTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Compito primario del piano è quello di favorire le condizioni affinché obiettivi di carattere demografico, economico, sociale e culturale si realizzino attraverso politiche di settore oltre ai doverosi aggiornamenti in adeguamento al PUP.

L'Amministrazione ha posto alla base del nuovo piano regolatore generale i seguenti obiettivi:

- 1)-riqualificazione degli insediamenti storici;
- 2)-miglioramento della qualità dell'ambiente urbano;
- 3)-incremento delle aree per servizi pubblici e parcheggi;
- 4)-incremento delle aree produttive e turistiche;
- 5)-contenuto incremento delle aree residenziali;
- 6)-tutela e valorizzazione dell'ambiente;
- 7)-interventi nel sistema della viabilità e della circolazione;
- 8)-norme di attuazione e piani attuativi

RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO

-Riqualificazione degli insediamenti storici

Per la parte del P.R.G. riguardante gli "insediamenti storici" è stato condotto uno studio specifico per la conoscenza e la classificazione degli edifici attraverso una analisi molto dettagliata, basata sulle cartografie storiche e su rilevamenti diretti, di tutti gli edifici esistenti in ambito comunale e su di essi sono state individuate le potenzialità di trasformazione, ampliamento e sostituzione. La normativa, che definisce i contenuti della cartografia, tende a definire gli interventi, preservando il più possibile il patrimonio edilizio del nucleo storico, contenendo gli edifici e le loro aree di pertinenza.

L'analisi è stata svolta tramite lo studio dei catasti storici e di quello attuale e successivamente con la compilazione di schede descrittive

Queste schede sono state riferite a tutti quegli edifici del centro storico che edifici sparsi, rilevando di loro le caratteristiche funzionali e tipologiche, la permanenza dei caratteri architettonici rispetto a quelli della tradizione storica, il grado di consistenza edilizia e di uso. Sono infine state attribuite a ciascun edificio (e alla loro area di pertinenza) delle categorie di tutela, d'intervento e d'uso legate, non al supposto maggiore o minore valore dei singoli manufatti, ma alla maggiore o minore riconoscibilità e permanenza dell'assetto architettonico originario. Nella rivelazione e nell'individuazione delle modalità di tutela e di intervento, ci si è mantenuti ad un livello di massima oggettività, tale che le scelte fatte siano facilmente verificabili nella loro omogeneità. Di tutti questi edifici il numero maggiore ha attualmente una destinazione residenziale, mentre originariamente lo era quella rurale: questo ci dà la linea di tendenza della trasformazione funzionale delle parti degli edifici rurali adibite a fienile e stalla, che ora sono utilizzati come abitazioni.

In generale anche in presenza di modifiche funzionali vengono conservate le caratteristiche architettoniche. Le migliori condizioni edilizie si riscontrano in quegli edifici che sono stati ristrutturati parzialmente o totalmente. Altre caratteristiche analizzate riguardano il grado di utilizzo dei fabbricati, che sono per la maggior parte occupati parzialmente anche se utilizzati continuativamente. La "permanenza dei caratteri formali" fa riferimento alle caratteristiche volumetriche, costruttive, dei particolari tipologici e decorativi attuali in relazione alla loro conservazione o meno rispetto alla tipologia originale; si rileva che il sistema costruttivo è il carattere maggiormente mantenuto, mentre il volume ha subito spesso una variazione per l'aggiunta di più parti, quali servizi igienici o altro.

L'attribuzione delle categorie d'intervento prevede il "restauro" per i manufatti storici più importanti, n°3, "risanamento conservativo" è stato attribuito agli edifici che hanno sostanzialmente conservato i loro caratteri originali, essi sono stati rilevati nella misura di n°26. La "ristrutturazione" è indicata per quegli edifici che hanno subito già sostanziali trasformazioni: n°103 mentre la demolizione con ricostruzione è prevista per n°31 edifici.

Il Piano Regolatore Generale si propone di orientare e qualificare la politica urbanistica del comune attraverso la difesa degli insediamenti storici, con il mantenimento a verde delle aree libere intercluse nei perimetri dalle urbanizzazioni recenti, la tutela e il ripristino delle infrastrutture varie che li collegano tra loro e con tutto il territorio aperto, l'individuazione e la tutela degli edifici e manufatti sparsi, perché essi sono una risorsa da preservare e valorizzare. In questo quadro si inseriscono anche le rilevazioni con relative schede, di alcuni ruderi di baite di montagna, utilizzate in passato per le attività di sfalcio ed altro, presenti in località Monticello. Contemporaneamente il Piano Regolatore individua nel recupero e utilizzo degli edifici storici esistenti una delle principali risorse sociali ed economiche per consentire un più equilibrato sviluppo della comunità.

Le azioni di piano per qualificare i centri storici sono conseguite soprattutto alle soluzioni viabilistiche, alla possibilità cioè di ridurre in modo significativo gli attraversamenti automobilistici, di favorire la pedonalizzazione e di innalzare quindi le qualità d'uso e di vita delle aree centrali, che potranno innalzare considerevolmente le possibilità di un uso più articolato (inserimento di quote di esercizi pubblici, miglioramento dell'arredo urbano, sistemazione della piazza) del centro storico e una loro riqualificazione in termini strettamente residenziali, attraverso il recupero del patrimonio storico. Dal punto di vista economico, il sottoutilizzo degli edifici del centro storico sia di Cis che di Viar, offre importanti alternative insediative sia per la residenza stabile sia per quella stagionale, anche alla luce attrattiva motivata dalla vicinanza con l'abitato di Cis facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che con la valida alternativa del mezzo pubblico data la presenza della FTM offrendo in tal modo margini allo sviluppo residenziale senza prevedere ampi utilizzi di suolo agricolo.

Con questo P. R. G. sono individuati cinque Piani di Recupero Edilizio, precisamente due nell'abitato di Cis, uno nell'abitato di Viar e due a Mostizzolo.

MIGLIORAMENTO AMBIENTE URBANO-AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Uno dei settori principali di previsione del P. R. G. è la quantificazione della dotazione di servizi pubblici e di aree verdi attrezzate, perché costituiscono un indice sicuro della qualità di un ambiente urbano. In questa direzione si è previsto l'estensione dell'area per attrezzature posta a valle della sede municipale in modo di accogliere ulteriori strutture per il verde attrezzato oltre all'individuazione di alcuni spazi da destinare a parcheggio all'interno del Centro Storico. Con questo PRG inoltre si sono poste le condizioni normative per permettere la realizzazione nel sedime degli spazi di parcheggio individuati di autorimesse interrate ad opera di soggetti privati mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale per l'utilizzo ad uso pubblico degli spazi soprastanti.

AREE PRODUTTIVE E TURISTICHE

Anche se le indicazioni portano alla richiesta che il piano tuteli nel modo più fermo il territorio agricolo limitando per quanto possibile la sottrazione di suolo destinato ad altre attività, si è convenuto necessario integrare la disponibilità di aree per attività produttiva anche per far fronte a domande di insediamenti di piccole dimensioni. Questa opportunità si realizza mediante l'individuazione di una nuova area produttiva, con caratteristiche morfologiche e dimensionali adeguate, in ricollocare l'esistente struttura per la produzione di betonaggio e conglomerato bituminoso, visti i disagi crescenti prodotti dal notevole trasporto di automezzi pesanti e dalle emissioni gassose prodotte dagli impianti produttivi. Per l'area che si rende libera viene prevista una riconversione funzionale, anche in considerazione della sua collocazione geografica, con un prioritario suo recupero ambientale e successivo inserimento di nuove attività produttive di contenuto impatto ambientale. La nuova area per attività produttive, in cui viene previsto il trasferimento delle attuali produzioni, è individuata in Località Toffinivoli, zona deflata rispetto ai coni visivi e di facile accesso alla S.S. 42. I due piani attuativi che dovranno affrontare le vari problematiche relative alla sistemazione delle aree produttive dovranno essere presentati contestualmente con stesura di Convenzione con l'Amministrazione Comunale in cui dovranno essere inseriti tutti i dettagli dell'operazione.

Sotto il profilo turistico vanno valorizzate le potenzialità del territorio comunale che si identificano nella qualità dell'ambiente costruito e nella qualità dell'ambiente naturale. Si ipotizza in tal modo un'offerta turistica tipo camping che interagisca e completi l'offerta turistica complessiva con altre strutture ricettive presenti sul territorio individuando un'area per la realizzazione di piazzole per la sosta di camper e roulotte oltre le indispensabili strutture accessorie di supporto. L'area di circa mq. 24.000 con caratteristiche panoramiche spazianti sull'intera valle di Sole e di Non si configura anche come intervento di recupero e riqualificazione ambientale di aree attualmente dismesse e degradate. In questa direzione si prevede inoltre un ulteriore intervento con finalità turistiche nella Località di Mostizzolo con il recupero dei volumi della vecchia stazione della ferrovia Trento-Male. Per quest'area è previsto un Piano che tenendo conto degli obiettivi di fruizione pubblica dell'area, data la sua collocazione strategica, consenta iniziative private che potranno sottoporre in un rapporto di convenzione all'Amministrazione Comunale, studi e programmi di sviluppo di dettaglio, anche in collegamento con l'area campeggio, con possibili incrementi volumetrici.

AREE RESIDENZIALI

I criteri di localizzazione delle nuove previsioni residenziali sono finalizzati a garantire il minor spreco di terreno agricolo e la miglior localizzazione all'interno dell'organismo urbano. Oltre a qualche piccolo lotto puntualmente identificato a completamento di aree saturate, si sono individuate due aree in continuità con il tessuto edilizio esistente di Cis e Viar di circa mq. 2.493 e di mq. 3.862, di facile accessibilità in fregio alla viabilità esistente dei due abitati. Per quest'area si è prevista la stesura di un Piano di Lottizzazione che definisca in modo puntuale e preciso gli accessi viari e le varie reti infrastrutturali. Si realizza in questo modo una ricucitura degli spazi liberi esistenti senza pregiudicare la lettura delle quinte e dei fronti edificati dei due centri storici. In complesso si sono previsti mq. 9.563 di aree di completamento e mq. 11.740 di aree di nuova espansione. In base a questi dati, viste le dimensioni medie dei lotti edificabili, sono realizzabili circa 24 nuovi edifici.

TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE

Una delle risorse più importanti e senza dubbio il contesto naturale-paesaggistico, risorsa particolarmente importante perché è unica e non rinnovabile, perciò da preservare in modo particolare e nell'interesse dell'intera collettività, da uno sfruttamento non rispettoso delle peculiarità ambientali del territorio. L'ambiente in cui siamo immersi è parzialmente naturale in quanto frutto di secoli di pazienti trasformazioni che hanno trovato la loro più visibile espressione nel sistema dei centri abitati, ma che hanno inciso sapientemente su tutto il territorio. Le linee fondamentali sulle quali vanno formulate le proposte di piano sono quelle di un contenuto spreco del suolo, quelle di controllo dell'espansione e della riqualificazione delle infrastrutture esistenti; il recupero attivo del patrimonio edilizio esistente aggregato e sparso e riqualificazione dei centri abitati.

INTERVENTI NEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ

Con questo Piano l'Amministrazione di Cis si propone di migliorare la viabilità locale con puntuali e precisi interventi di potenziamento di tratti viari locali inoltre, pone le condizioni urbanistiche affinché, questo centro abitato attualmente posizionato in modo difilato rispetto agli assi viari principali esistenti, venga a collocarsi lungo l'asse di un facile e panoramico collegamento viario della Valle di Sole con l'area delle Maddalene e della Val D'Ultimo, mediante il potenziamento della strada attuale Cis-Livo ed attraverso un nuovo e più razionale innesto alla strada statale 42 nei pressi di Mostizzolo. Molti fattori individuano in questo collegamento notevole potenzialità, finalizzate allo sviluppo anche turistico per l'abitato di Cis in quanto si pone in essere un asse viario preferenziale e comodo verso il mondo altoatesino e tedesco.

In conclusione gli obiettivi precedentemente delinati sono ambiziosi e nello stesso tempo fondati su esigenze reali; i problemi posti, inquadrati in un sistema di interventi specifici e correlati sono

tesi ad elevare complessivamente, la qualità ambientale, la qualità del costruito e quindi la qualità complessiva della vita del Comune di Cis.

NORME DI ATTUAZIONE E PIANI ATTUATIVI

La normativa del Piano tende alla maggior semplificazione delle procedure e alla massima chiarezza interpretativa. Il testo normativo è coerente con l'impianto per sistemi del Piano Regolatore Generale con articolazione rispondente alla realtà urbanistica del Comune di Cis completo per le aree insediative, delle norme paesaggistiche-architettoniche. La filosofia della normativa è quella di essere fortemente orientativa e di evitare le meticolose elencazioni delle cose da fare e di quelle da non fare. Si ottiene in questo modo un'aumentata responsabilità degli organi di controllo ed autorizzativi; nel contempo però l'esperienza suggerisce che le norme troppo rigide spesso ottengono risultati scadenti ed opposti a quanto si prefiggono, mentre normative che si attengono più alla prescrizione degli obiettivi da raggiungere con gli interventi che alle regole per conseguirla, consente un migliore adattamento degli interventi alle diverse situazioni che la realtà presenta. Per le nuove aree produttive e per l'area per attrezzature turistiche si è indicato un P.L.; la scelta di prevedere questi piani è sembrata opportuna proprio per la necessità di approfondire ad una scala quasi progettuale la soluzione di queste aree particolarmente delicate. Il PRG in ogni caso fornisce sia a livello cartografico che a livello normativo un quadro di riferimento molto preciso ai futuri strumenti attuativi. Un altro importante motivo che ha indotto ad utilizzare questo strumento fornito dalla L.P. 22/91 riguarda la possibilità di avviare, attraverso opportune convenzioni, procedure tali che garantiscano il controllo della Amministrazione Comunale su aree particolarmente delicate ed importanti.

RAPPORTI TRA PRG, LEGGI URBANISTICHE PROVINCIALI E PUP

Coerenza con la legge Urbanistica provinciale n° 22 del 1991, la legge provinciale n° 1 del 1993 e successivi adeguamenti. Il Piano regolatore Generale del Comune di Cis è redatto in attuazione della nuova Legge Urbanistica provinciale e a quella relativa alle "norme per il recupero degli insediamenti storici e interventi finanziari" quindi corrisponde a tutte le indicazioni prescrittive di tali leggi. Il Piano Urbanistico provinciale costituisce il riferimento normativo generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Cis in materia di ambiente, aree agricole, tutela di emergenze e di parti del territorio, viabilità, bacini turistici, che definiscono la grande maglia entro cui si inquadrano le scelte specifiche di carattere più urbano. Per gli aspetti attinenti il dimensionamento-residenza, servizi pubblici, attrezzature sportive e parcheggi, le indicazioni del PUP sono ormai superate: Si è comunque fatto riferimento agli studi relativi alla variante al PUP in corso, rispettandone le indicazioni o incrementandone in senso positivo per quanto riguarda gli standard.

Il progettista: arch. Giov. Cicolini

