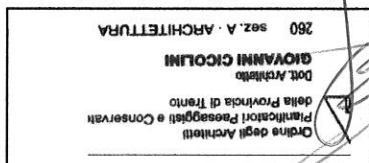


PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNE DI CIS

PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE 2009  
Art. 12ter,c.9b, L.P. 4/1996(Patti territoriali)

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Il progettista: Dott. Arch.  
Giovanni Cicolini

|                                                             |                                  |                   |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| I° ADOZIONE:<br>Delibera Consiliare<br>N° 12 dd. 19/10/2009 | C.U.P.<br>Prot. 1539-VT n° 31/10 | APPROVAZIONE G.P. |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|

II° ADOZIONE

Delibera del Commissario Straordinario  
N° 12/2010 del 22/09/2010

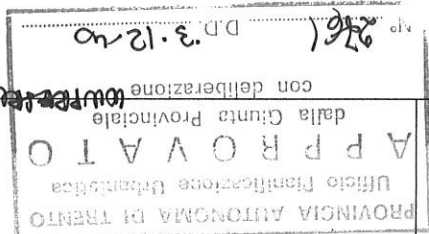
Cis 22.09.2010

II Commissario Straordinario  
Vicentini Primo



Il progettista:  
Giovanni Cicolini

Studio di Architettura Arch. Giovanni Cicolini  
Via del Monte 3 - 38023 Cles Trento tel. 0463 422262 P.Iva 00593440225  
cico@cicolinigiiovanni.it



con deliberazione  
D.P. 3.12.10

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### A) PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la variante allo strumento urbanistico del Comune di Cis che si rende necessaria, conformemente a quanto previsto dalla Deliberazione della G.P. n° 1708 del 05 agosto 2005, a seguito della valutazione di coerenza espressa dal Patto Territoriale delle Maddalene ad alcune richieste di varianti urbanistiche patizie.

### B) MOTIVAZIONI DELLA NECESSITA' DI VARIANTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE A SEGUITO DELLE RICHIESTE PRODOTTE:

- 1) Realizzazione deposito attrezzi agricoli sulle pp. ff. 753-755-745\3 in c.c. Cis, attualmente inserite in area El Agricola Primaria. Richiesta inviata al soggetto responsabile del Patto Territoriale delle Maddalene in data 07\04\2008 prot. 464 e valutata coerente con provvedimento prot. 72\03 di data 20\08\2008
- 2) Realizzazione deposito attrezzi agricoli sulle pp. ff. 743/1-372 in c.c. Cis, attualmente inseriti in area del Centro Storico a Viar. Richiesta inviata al soggetto responsabile del Patto Territoriale delle Maddalene in data 26\06\2008 prot. 855 e valutata coerente con provvedimento prot. 72\03 di data 20\08\2008
- 3) Realizzazione esercizio extralberghiero nella p.ed. 2/3 in c.c. Cis, attualmente inseriti in area centro Storico di Cis. Richiesta inviata al soggetto responsabile del Patto Territoriale delle Maddalene in data 27\06\2008 prot. 865 e valutata coerente con provvedimento prot. 72\03 di data 20\08\2008
- 4) Realizzazione deposito attrezzi ed altro nella p.ed. 142 in c.c. Cis, attualmente inserita in area centro storico a Mostizzolo. Richiesta inviata al soggetto responsabile del Patto Territoriale delle Maddalene in data 30\06\2008 prot. 866 e valutata coerente con provvedimento prot. 72\03 di data 20\08\2008.

## **C) DESCRIZIONE VARIANTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUALMENTE IN VIGORE:**

### **VARIANTE N°1**

Essendo l'area classificata urbanisticamente, E1 area agricola primaria, si introduce un nuovo comma alla relativa norma, di cui all'art 35, che consente la realizzazione di depositi interrati entro una distanza di ml. 150 dal limite del centro storico.

### **VARIANTE N°2**

L'area è inserita nel centro storico di Viar con il vincolo d' ineditabilità. La normativa attualmente in vigore consente la realizzazione di strutture accessorie interrate nel centro storico con esclusione delle aree espressamente vincolate all' ineditabilità. Viene pertanto tolto il vincolo di ineditabilità, (con relativo aggiornamento cartografico) .

### **VARIANTE N°3**

L'edificio p.ed. 2\3 è assoggettato alla categoria d'intervento R3 Ristrutturazione; per consentire una sua trasformazione in una struttura extralbergghiera, si assoggetta l'edificio con le relative pertinenze a un Piano Attuativo, i cui contenuti sono inseriti nelle Norme di Attuazione. Con il Piano Attuativo si rende possibile la realizzazione di un' aumento volumetrico per mc. 800 al fine d' inserire le necessarie nuove funzioni. La cartografia di piano viene pertanto aggiornata con l'individuazione del nuovo Piano Attuativo.

### **VARIANTE N°4**

La p.ed. 142 è assoggettata alla categoria d'intervento R4 Demolizione e ricostruzione. La relativa norma di cui all' art. 20, viene aggiornata con un nuovo comma che consente la realizzazione di volumi interrati, aventi lo stesso sedime dell'edificio ricostruito, con altezza massima di ml. 2,50.

## **D) ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE VARIATI CON L'INSERIMENTO DEI NUOVI COMM.**

### **ART. 20**

### **DEMOLIZIONE - RICOSTRUZIONE (R4)**

1. Gli edifici assoggettati a Demolizione-Ricostruzione sono precisati nelle Tav.5A e 5P e definiti con la sigla (R4).

2. Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione, quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio ovvero interventi di sola demolizione di manufatti.

3. E' costituita dagli interventi più radicali che possono riguardare un edificio; vi si ricorre nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzionalità del centro.  
In certi casi l'intervento si conclude con la demolizione, cioè con la sparizione del volume o dei resti del volume compromesso.

Nella maggioranza dei casi alla demolizione segue una ricostruzione che può introdurre diversi caratteri tipologici e modificare sostanzialmente la morfologia urbana.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel caso di superfetazioni queste possono essere inglobate in una riprogettazione del fronte o dell'edificio cui si riferiscono.  
Nel caso di volumi cadenti la ricostruzione deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili.

Vanno progettati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.  
E' necessario operare avendo ben presenti i caratteri e gli elementi costruttivi tradizionali. La ricostruzione deve avvenire nelle seguenti prescrizioni:

- a) Per edifici aventi volume uguale o superiore a mc 1.500 il volume ricostruito non deve superare il volume preesistente. Per edifici aventi volume inferiore a mc 1.500 è ammesso un aumento volumetrico del 20% rispetto al volume originario, purché il volume complessivo non superi i 1.500 mc.
  - b) In caso di modifica del sedime è ammesso un aumento della superficie coperta del 20% rispetto alla superficie originaria.
  - c) Negli edifici in adiacenza la linea di gronda dell'edificio ricostruito non potrà superare l'altezza preesistente o la minima della linea di gronda degli edifici contigui se sono ad altezza maggiore.
  - d) Mantenimento dell'allineamento rispetto agli edifici contigui.
  - e) In caso di modifica della copertura è possibile aumentare la pendenza della falda fino ad una pendenza massima del 43 %.
  - f) L'ampliamento e/o lo spostamento devono avvenire nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.
  - g) Sotto il volume ricostruito è possibile realizzare un volume interrato avente lo stesso sedime con altezza max. di ml. 2.50
- Negli interventi di ricostruzione è consentito l'abbinamento di due o più unità edilizie quando la loro superficie coperta complessiva non superi i 200 mq; negli altri casi l'abbinamento di unità edilizie è subordinato alla preventiva redazione di un Piano di Recupero ad esse esteso, sia di iniziativa privata che pubblica.

#### ART. 34

### ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO ( E1 )

1. Le zone agricole di interesse primario sono destinate all'esercizio delle attività agricole. Esse sono precisate in cartografia in scala 1:5.000 e in scala 1:2.880 (Tav. 2A-2B) del PRG e individuate con apposito retino.  
In tali zone possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali.

#### a) Aziende agricole:

superficie coltivata dell'azienda agricola:

non deve essere inferiore a 3,0 ha, anche se frazionata territorialmente, purché sempre compresa in zona agricola primaria e secondaria.

Densità edilizia fondiaria:  
non superiore a  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$  calcolato sulla superficie coltivata dell'azienda.  
Superficie fondiaria del lotto destinato ad ospitare il fabbricato:  
non inferiore a  $5.000 \text{ m}^2$ .

Altezza del fabbricato: non dovrà superare i metri 9,00  
Fatta eccezione per i silos e gli impianti tecnologici la cui altezza sia diversamente determinata da esigenze costruttive dell'attrezzatura.

Distanza dal ciglio della strada:  
Non deve essere inferiore a m 5,00 salvo diversa indicazione cartografica (fasce di rispetto) e salvo il rispetto di preesistenti allineamenti o di particolari opportunità visuali.

Distanza dal confine:  
non deve essere inferiore a metri 5,00: è tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in appoggio. Per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto del distacco minimo tra i fabbricati.

Distacco tra i fabbricati: non deve essere inferiore a metri 10,00.

La costruzione di tunnel mobili pesanti con opere murarie stabilmente infisse al suolo ed il cui uso non sia legato al periodo di una coltura è consentita a condizione che venga rispettata una distanza minima di m. 3 dai confini del lotto. Il volume di tali tunnel mobili pesanti non viene computato ai fini del calcolo della densità edilizia fondiaria.

#### **b Aziende zootecniche:**

Superficie coltivata dell'azienda zootecnica:  
non deve essere inferiore a 3,0 ha, anche se frazionata territorialmente, purché sempre compresa in zona agricola primaria, secondaria, a pascolo.

Densità edilizia fondiaria:  
non superiore a  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$  calcolato sulla superficie coltivata dell'azienda  
Superficie fondiaria del lotto destinato ad ospitare il fabbricato:  
non inferiore a  $5.000 \text{ m}^2$ .

Altezza del fabbricato: non dovrà superare i metri 9,00  
Fatta eccezione per i silos e gli impianti tecnologici la cui altezza sia diversamente determinata da esigenze costruttive dell'attrezzatura.

Distanza dal ciglio della strada:  
non deve essere inferiore a m 5,00 salvo diversa indicazione cartografica (fasce di rispetto) e salvo il rispetto di preesistenti allineamenti o di particolari opportunità visuali.

#### **c) Aziende ortofrutticole:**

Le aziende zootecniche devono essere costruite a distanza superiore a 100 metri dall'abitato.

Distacco tra i fabbricati: non deve essere inferiore a metri 10,00.

rispetto del distacco minimo tra i fabbricati.

consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il appoggio. Per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, occorre il non deve essere inferiore a metri 5,00: è tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in Distanza dal confine:

densità edilizia fondiaria: non superiore a  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .  
I volumi dei tunnel mobili pesanti non sono computati nel volume dei fabbricati per il calcolo della densità edilizia fondiaria.

Superficie fondiaria: non inferiore a  $5000 \text{ m}^2$ .

Altezza del fabbricato: non dovrà superare i metri 9,00

Fatta eccezione per i silos e gli impianti tecnologici la cui altezza sia diversamente determinata da esigenze costruttive dell'attrezzatura.

La realizzazione dell'abitazione è subordinata all'esistenza di almeno mq 700 di serre a carattere permanente.

Distanza dal ciglio della strada: non deve essere inferiore a m 5,00 salvo diversa indicazione cartografica (fasce di rispetto) e salvo il rispetto di preesistenti allineamenti o di particolari opportunità visuali.

Distanza dal confine:

non deve essere inferiore a metri 5,00; è tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in appoggio. Per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopradetta, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto del distacco minimo tra i fabbricati.

Distacco tra i fabbricati: non deve essere inferiore a metri 10,00.

2. Per tutti gli edifici realizzati secondo le norme contenute nelle precedenti lettere a), b) e c) è consentita per una sola volta per azienda agricola, la realizzazione di volumi completamente interrati fino ad una superficie utile di mq. 200. .

3. Ove ai fini dell'edificazione vengano computate aree ricadenti in zone agricole di interesse primario, di interesse secondario, gli edifici devono, per quanto possibile, essere realizzati in quelle di interesse secondario.

4. Dell'avvenuta utilizzazione di aree a fini edificatori viene effettuata idonea registrazione da parte del Comune con apposita cartografia e relativo elenco depositato presso i competenti Uffici Comunali.

5. Con carattere di eccezionalità e nei soli casi di stretta connessione e inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi di cui sopra ed in funzione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'azienda agricola e comunque previa autorizzazione da rilasciarsi secondo modalità e procedimenti fissati con deliberazione della giunta provinciale, sono consentiti fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi residenziali, sempreché l'imprenditorie risulti iscritto alla sezione I° dell'archivio provinciale delle imprese agricole a termini della legge provinciale 04/09/2000 n° 11.

6. Agli immobili realizzati in zona agricola primaria non può essere mutata la destinazione per un periodo di venti anni. Il vincolo deve essere annotato nel Libro Fondiario a cura del Comune e a spese del concessionario.

7. Nelle aree agricole primarie, perimetrali ai centri storici, è ammessa la realizzazione di volumi completamente interrati fino ad una superficie utile di mq. 200, a servizio dell'azienda agricola, quando sussistano i criteri di eccezionalità, stretta connessione e inderogabile esigenza rispetto ai manufatti e alle infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività agricole e zootecniche, previsti dalla Delibera G.P. 23 aprile 2004 n. 895 e s.m., purché il richiedente svolga l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle norme provinciali vigenti, previa autorizzazione da rilasciarsi secondo i criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione della Giunta Provinciale, entro una distanza di ml.150 dal limite del centro storico nel rispetto delle seguenti norme: un solo magazzino interrato per azienda per il deposito di attrezzature e materiali.

Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo m<sup>2</sup> 3.000
- un solo magazzino interrato per l'intero territorio comunale

- un solo accesso con larghezza massima
- superficie interrata massima
- La realizzazione del magazzino interrato è subordinata alla eliminazione di tutti gli eventuali manufatti esistenti sul lotto.

## ART. 51

### CONTENUTI DEI PIANI ATTUATIVI

#### P.A. AREA PER ESERCIZIO EXTRA ALBERGHIERO

P.A. Si tratta di un area privata di mq. 1106 in cui è inserita la p.ed. 2\3 con relativo andito, posta ad est dell'abitato di Cis inserita nel perimetro del centro storico di Cis

E' un area destinata alla realizzazione di una struttura per attività produttive turistiche in specifico per la realizzazione di una struttura ricettiva extra alberghiera.

Il piano subordinato dovrà prevedere le opere di ristrutturazione delle volumetrie esistenti nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nella relativa scheda (n° 125 categoria d'intervento R3) con la sistemazione degli spazi liberi a verde e per la sosta degli autoveicoli con pavimentazioni ecologiche.

Contestualmente il piano può prevedere la realizzazione di nuove volumetrie, per complessivi mc. 800, accorpate alle volumetrie esistenti in cui inserire gli elementi tecnologici necessari alla realizzazione della struttura ricettiva (vani scale-ascensori-sale comuni ecc.) anche con definizione architettonica contemporanea per una comprensibile lettura dell'intervento.

Sia per le opere di ristrutturazione che per le nuove volumetrie, saranno da privilegiare materiali della bioedilizia, adeguati per ottenere la certificazione ambientale.

#### E) VERIFICA DELL'AGGRAVAMENTO DEL RISCHIO

Le aree risultano nella loro totalità in area a pericolosità geologica nulla ad esclusione dell'edificio posizionato nel centro storico di Mostizzolo, pertanto le varianti risultano nella classe di rischio **trascurabile** mentre per la variante n° 4 si ha una classe di rischio **medio** come evidenziato nell'allegato schema della valutazione preventiva del rischio.

Il progettista: Arch. Giovanni Cicolini

