



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNE DI VALLELAGHI



PIANO REGOLATORE GENERALE

conservazione e valorizzazione
del patrimonio edilizio montano

TAVOLA:

A

OGGETTO:

VARIANTE P.R.G.
COMUNE DI VALLELAGHI

DATA:

AGOSTO 2021

SCALA:

-

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N°28 DD.30 SETTEMBRE 2019

SECONDA ADOZIONE
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 19 DD. 04/06/2020

Approvato con
delibera della Giunta Provinciale
n. 1584 di data 24/09/2021

Pubblicazione sul B.U.R. n. 39/Sez. gen.
del 30 settembre 2021.

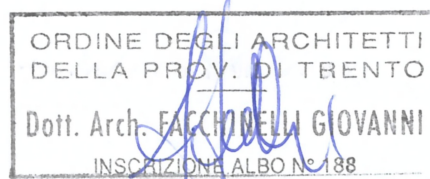
in vigore dal giorno 1 ottobre 2021

PROGETTAZIONI DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO
GIOVANNI FACCHINELLI

Via Caneppele, 20/3 38121 Trento
Cell. 335/6060525

email: giovanni@architettofacchinelli.it
email pec: giovanni.facchinelli@archiworldpec.it



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PER LA CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

1. PREMESSA

Il territorio montano dell'ex Comune di Vezzano è stato censito con apposita schedatura per gli edifici esistenti realizzati precedentemente al 1945 fino agli anni più recenti e precisamente all'anno 2010.

Lo stesso Comune di Vezzano con delibera n.32 dd. 15/10/2007 in attuazione dell'art.5 della L.P.10/2004 ha approvato definitivamente gli indirizzi e criteri generali stabiliti dalla Giunta provinciale ai sensi del comma 3 dell'articolo 61 della Legge Provinciale 04 marzo 2008 n.1, per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente.

In data 01 gennaio 2016 è stato istituito dall'unione dei Comuni di Padergnone, Terlago e Vezzano (capoluogo) il Comune di Vallelaghi. Gli ex Comuni di Padergnone e di Terlago erano sprovvisti del censimento con schedatura per gli edifici esistenti realizzati prima del 1945 fino agli anni più recenti.

Il Comune di Vallelaghi in data 10/11/2017, ai sensi del comma 1 dell'art.37 della L.P. n.15 del 4 agosto 2015, pubblicava l'avviso preliminare all'avvio del procedimento di adozione alla variante al piano regolatore generale del nuovo Comune di Vallelaghi, che comprenderà unitariamente tutto il territorio (insediamenti storici inclusi), riunificando e coordinando le tre pianificazioni che attualmente risultano frammentate nei PRG di Padergnone, Terlago e Vezzano ed adeguando il nuovo strumento urbanistico alle novità introdotte dalla L.P. n.15 dd.04/08/2015 e ss.mm. e dal nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Con la Variante al PRG per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano si vuole verificare ed aggiornare il Piano che disciplina le condizioni e le modalità da osservare nell'esecuzione degli interventi di recupero, di conservazione e di valorizzazione del patrimonio edilizio montano tradizionale destinato originariamente ad attività agricole e silvo-pastorali.

In tale contesto si è proceduto altresì all'esame di eventuali richieste di modifica puntuale della pianificazione vigente pervenute all'Amministrazione comunale di

Vallelaghi da parte della popolazione. Rispetto al P.R.G. del patrimonio edilizio montano in vigore, la nuova pianificazione modifica la scheda n.60 in quanto viene accolta l'osservazione del privato proprietario modificando la classificazione tipologica da rudere ad edificio da recuperare. Sempre rispetto al P.R.G. in vigore sono state inoltre aggiunte due nuove schede, la scheda n.115 e la scheda n.192, in quanto sono state recepite le osservazioni dei privati proprietari e di conseguenza sono stati censiti e schedati anche questi due nuovi manufatti.

Le schede del P.R.G. patrimonio edilizio montano esistente erano 114, ora con i comuni catastali di Terlago, Padergnone e Covelò e l'aggiunta delle schede 115 e 192 diventano 192. Inoltre recependo due osservazioni dei privati cittadini pervenute durante la pubblicazione della presente variante sono state aggiunte le schede 193 e 194, quindi la catalogazione definitiva della variante al P.R.G. prevede la stesura di 194 schede.

2. FINALITA' E DEFINIZIONI

2.1 Competenze e finalità della variante al P.R.G. – patrimonio edilizio montano

Le finalità di questa variante al P.R.G. consistono nell'individuare l'intero patrimonio edilizio montano esistente e da recuperare e nel definire le condizioni e modalità d'intervento al fine di conservarlo e valorizzarlo nel rispetto dei modelli insediativi e architettonici tradizionali locali, sulla base degli indirizzi e criteri generali, e purché il loro recupero sia significativo al fine della salvaguardia del contesto ambientale. Gli interventi edilizi ammissibili devono essere volti al mantenimento e al recupero dell'architettura tradizionale di montagna e del relativo paesaggio culturale quale testimonianza culturale e materiale della civiltà alpina, evitando fenomeni di nuova urbanizzazione e di alterazione paesaggistico-ambientale degli edifici e dei luoghi.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente e da recuperare è finalizzato all'analisi dei caratteri tipologici ed alla definizione delle modalità di intervento al fine di conservarlo e valorizzarlo nel rispetto dei modelli insediativi e architettonici tradizionali locali, e del contesto ambientale.

Gli obiettivi di intervento sul territorio montano sono di varia natura:

- la salvaguardia di quei pochi edifici che hanno mantenuto pressoché invariate le caratteristiche tradizionali di casa rurale; questo è l'intervento più importante

- perché questi secolari testimoni di cultura ed arte, di perizia e tecnica mantengano in sé per quanto possibile la storia dell'identità di questi luoghi;
- il recupero degli edifici parzialmente crollati, da anni lasciati all'incuria della natura, conseguenza dell'abbandono dell'agricoltura di montagna, un intervento finalizzato al ripristino di un rapporto con il paesaggio circostante, all'equilibrio tra prati e boschi che si sta gradualmente perdendo in modo irrimediabile,
 - l'intervento di ricostruzione degli edifici modificati che hanno perso i caratteri originari o l'adeguamento di edifici non rurali alla tipologia architettonica tradizionale delle baite, questo al fine di ottenere una integrazione nel luogo, evitando l'inarrestabile estendersi del bosco e di arbusti riducendo notevolmente le porzioni di prati e pascoli.

2.2 Definizioni generali

Per patrimonio edilizio montano si intende l'edilizia rurale costituita da baite di alpeggio e da malghe, anche se in disuso o riattati, aggregata in nuclei o sparsa in aree di montagna poste a quota variabile al di fuori dei centri abitati. Anche gli edifici ricostruiti in epoche più recenti ed edificati con tipologie diverse da quelle originali con o senza richiami alla tradizione montana locale sono stati inseriti nel patrimonio edilizio montano e conseguentemente schedati.

Si considera **esistente** l'edificio montano individuato catastalmente avente elementi perimetrali fino alla quota di imposta del tetto.

Si considera **edificio da recuperare** quello individuato catastalmente avente elementi perimetrali tali da consentire l'identificazione della forma e del volume originari del fabbricato, anche se sulla base di documenti storici e fotografie d'epoca, e purché il recupero dell'edificio medesimo sia significativo ai fini della salvaguardia del contesto ambientale. L'attribuzione di edificio da recuperare può essere effettuata attraverso la riconoscibilità di elementi impliciti ed espliciti, tali da consentire l'individuazione del volume, della superficie coperta e della tipologia edilizia del fabbricato originario. Importante la vicinanza a strade comunali, forestali o piste al fine di non alterare, con opere finalizzate alla realizzazione di infrastrutture, il territorio circostante.

I resti di fabbricati non aventi i requisiti specificati nelle definizioni di cui ai sopra si considerano **ruderi**.

3. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL P.R.G.

Gli elementi che compongono la variante al P.R.G. - patrimonio edilizio montano sono i seguenti elaborati:

A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

B) NORME DI ATTUAZIONE

C) CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO – schede n.1-194

D) MANUALE TIPOLOGICO D'INTERVENTO

E) TAVOLE DI ANALISI (scala 1:2000 – scala 1:5000):

Tav. 1.1/1.2/1.3	- estratto mappa numerazione edifici CIAGO I
Tav. 1.1	- estratto mappa numerazione edifici CIAGO II
Tav. 1.1/1.2/1.3/1.4	- estratto mappa numerazione edifici FRAVEGGIO I
Tav. 1.1/1.2	- estratto mappa numerazione edifici FRAVEGGIO II
Tav. 1.1/1.2/1.3	- estratto mappa numerazione edifici LON I
Tav. 1.1/1.2	- estratto mappa numerazione edifici MARGONE
Tav. 1.1/1.2/1.3/1.4/1.5	- estratto mappa numerazione edifici RANZO
Tav. 1.1/1.2/1.3/1.4/1.5	- estratto mappa numerazione edifici VEZZANO
Tav. 1.1	- estratto mappa numerazione edifici PADERGNONE
Tav. 1.1/1.2	- estratto mappa numerazione edifici COVELO
Tav. 1.1/1.2/1.3	- estratto mappa numerazione edifici TERLAGO

F) ELENCO IMMOBILI GRAVATI DA USO CIVICO

G) RELAZIONE INTEGRATIVA FINALE

H) RELAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

4. NOTE STORICHE

Per comprendere ed apprezzare a pieno la natura rurale delle costruzioni appartenenti al patrimonio montano di seguito sono illustrate alcune brevi ma significative note storiche gentilmente fornite dalla Signora Roberta Margoni che chiariscono come si svolgeva la vita un tempo in questi luoghi ed in particolar modo sul Monte Gazza.

4.1 Il Monte Gazza

Il Monte Gazza è la catena montuosa che delimita a Nord-Ovest la Valle dei Laghi ed in particolare il territorio dei Comuni di Vezzano e di Terlago; si estende con direzione principale Sud-Nord per circa 10 km e la sua altitudine varia dai 740 metri s.l.m. del paese di Ranzo a Sud, ai 1548 della malga di Ranzo, fino ai 2034 della cima Canfedin, segue poi la Paganella a Nord con 2125 metri s.l.m.. Le sue propaggini meridionali sono tagliate nettamente dalla forra del Limarò: un suggestivo "canyon" scavato dal fiume Sarca; a settentrione questa catena alpina è delimitata dalla cima Paganella, mentre Molveno con il lago la separano dal Gruppo di Brenta.

Una parte della Valle di San Giovanni, compresa nel Comune Catastale di Lon, verso il Monte Ranzo, è il luogo dove, da tempo immemorabile, i Loni avevano edificato le loro "baite". Quest'ultime erano generalmente di piccole dimensioni, semi-interrate ed in sassi; avevano una porta di legno, il tetto di zinco e nessuna finestra. All'interno erano caratterizzate dalla presenza del "zago", un soppalco in legno sul quale veniva steso del fieno per creare un giaciglio. Nella parte sottostante venivano ricoverate le capre o i buoi; solo una piccola parte era riservata al "fogolar" accanto al quale c'era una panca di legno, il cui schienale serviva come scala per salire sul "zago". Le scarse suppellettili e il cibo erano appesi o appoggiati in nicchie nei muri. Per rendere più confortevole la permanenza in montagna, negli anni '50 sono state costruite le prime cisterne in cemento, coperte di sassi e terra, per la raccolta dell'acqua piovana convogliata dal tetto; da allora le miglorie sono state molte, tanto che ora alcune di queste "baite" vengono utilizzate per passarvi le ferie.

La strada selciata che porta sul Monte Gazza parte da Lon, Ciago e Covelo e, dopo una prima parte divisa, prosegue unica fino alla Valle di San Giovanni. La regolamentazione di questa strada "noviter factam" fu concordata alla presenza dei "Sindaci delle Comunità di Pedegaza" (Vezzano, Fraveggio, Lon, Ciago, Covelo, Terlago) il 30 maggio 1447. Un tempo si partiva alle 3 del mattino per risalirla in quattro

ore di marcia, al lento ritmo dei buoi e con numerose “palse” (soste); negli anni '50 ha cominciato ad essere percorsa dai primi motocoltivatori che sostituirono i buoi nel tirare i “brozi”. Essi erano considerati un comodo mezzo per la salita, mentre in discesa, se non c'era il “broz” a frenare il veicolo, veniva attaccata la “strozega”, cioè alcuni rami di pino mugo legati insieme, sulla quale si metteva all'occorrenza un telo di juta per accogliere diverse persone che evitavano così la faticosa discesa a piedi. In seguito sono arrivati i trattori ed ora è un percorso molto trafficato soprattutto da fuoristrada e moto, che in pochi minuti percorrono i suoi 5 chilometri alzandosi di mille metri di quota. Su questa strada vengono svolti annualmente preziosi lavori di manutenzione da parte del gruppo Volontari del Monte Gazza.

Attraversata la Valle ed oltrepassato il Passo di San Giovanni si apre la vista sul lago di Molveno e la catena del Brenta. Qui si incontra la sorgente denominata “*Piocio*”, che raccoglie le acque superficiali e che quindi non è sempre attiva; un tempo veniva utilizzata per abbeverare gli animali.

Più avanti si arriva alla Malga di Ciago utilizzata un tempo anche dagli abitanti di Lon, soci della “Società bestiame e caselo” di Ciago, che avevano tra i loro compiti anche la gestione di questa malga. Oggi nella malga, ormai da anni in disuso, vengono effettuati solo interventi di piccola manutenzione per salvaguardarla dal degrado, rimanendo aperta in modo da consentire il riparo dei viandanti in caso di maltempo.

Più oltre, sul versante del Monte Ranzo, in località “*Truc*”, nel 1916, durante la prima guerra mondiale, gli austriaci costruirono delle trincee, in quanto convinti che l'esercito italiano avanzasse da passo San Giovanni, nonostante quel temuto nemico non arrivò mai lassù. Nella zona cosiddetta “baracche” predisposero il campo militare con costruzioni in muratura e tetto in legno, ricoperte da toppe verdi allo scopo di mimetizzarle; all'interno erano dotate di cucine e si poteva anche usufruire del telefono i cui piloni erano montati a Molveno. Oggi rimangono ben poche testimonianze delle trincee e delle postazioni militari in quanto invase da vegetazione di mughetti ed erbacce. In un tempo non molto lontano per la verità, la maggior parte degli abitanti di questo luogo viveva di agricoltura, allevamento e sfruttamento del bosco; il mese di agosto veniva dedicato alla coltivazione dei prati di montagna. I contadini si trasferivano in montagna per la coltivazione dei prati, sia privati che comunali, che tagliavano al mattino presto con “el fer da segar” (= fienaja), mentre nei luoghi più impervi e tra i sassi con la falce. La rugiada favoriva il lavoro del falciatore, che proseguiva così per diversi giorni. La sera l'erba veniva rastrellata, ammucchiata e coperta, così anche di giorno in caso di nebbia o pioggia. Il mattino seguente l'erba veniva di nuovo sparsa

per favorirne l'essiccazione, che poteva compiersi in due giorni ma anche in una settimana. Se il lavoro di falciatore era riservato agli uomini, quello del trasporto con le "baze", dai luoghi più esposti come le "coste" ai prati di essiccazione, la lavorazione giornaliera che trasformava l'erba in fieno e la custodia degli animali, erano curati anche dalle donne, dai bambini e dai "famei", ragazzini di famiglie povere, anche di 10-12 anni, che con il loro lavoro riuscivano a mantenersi ed a portare un piccolo guadagno alla loro famiglia. Quando il fieno era pronto veniva caricato sui "brozi" (= barrocci), che venivano attaccati ad uno o due buoi per essere poi trascinati al paese; questo lavoro veniva fatto anche due o tre volte la settimana. Arrivati a casa il fieno veniva issato sulle soffitte.

Con l'arrivo della stagione autunnale gli stessi contadini ritornavano in montagna per il taglio del bosco, non solo per ricavare legna da ardere ma anche per produrre carbone di legna e per le "calchère".

Dopo gli anni '60 il progressivo abbandono del pascolo ha portato ad un avanzamento costante della vegetazione dei mughì, tanto da comprometterne la sopravvivenza; per questo motivo la Provincia elargisce contributi a chi sia disposto a tagliare i mughì per restituire spazio alla prateria, in modo da evitare l'estinzione di rare piante erbacee, restituire un ambiente adeguato agli animali selvatici e permettere alle persone che amano camminare in montagna di poterlo fare. È da ricordare che il Monte Gazza, per il suo ambiente fortemente tipico ed i suoi pascoli, è stato inserito nel 1971 dalla Società botanica italiana tra i "biotopi di rilevante interesse vegetazionale meritevoli di conservazione in Italia". Per quanto riguarda la fauna si possono annoverare presenze illustri come l'aquila e l'orso; molto presenti sono anche gli ungulati (caprioli, camosci, cervi), ma si possono incontrare anche lepri, marmotte e galli cedroni.

La "selva di Gaza" è stata per lungo tempo una fonte di guadagno per la povera economia locale, la montagna doveva essere ammantata di faggi, abeti e larici che fornivano abbondante legname visto che veniva venduto fino ai cantieri navali veneziani. Esiste anche una documentazione che attesta che durante il Concilio di Trento, ogni settimana negli inverni del 1562 e del 1563 ben 30 carri di legname partivano dal Pedegaza per raggiungere Trento. Lo sfruttamento del bosco continuò incessante fin dopo il secondo dopoguerra, questa zona era infatti tra le principali fornitrici di legna e carbone della città di Trento.

5. CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

La variante al P.R.G. con la stesura di un censimento del patrimonio edilizio montano ha lo scopo di ottenere i dati conoscitivi indispensabili per l'elaborazione e la verifica delle scelte di piano, evidenziando priorità e urgenze nella conservazione e valorizzazione dell'architettura tradizionale di montagna. Le schede sono state redatte sulle indicazioni fornite dal D.P.G. 611/2002 e contengono le principali tipologie architettoniche, i dati generali degli edifici, le fotografie e la localizzazione su carta tecnica, l'analisi architettonica e le modalità di intervento.

Il territorio del comune di Vallelaghi raggruppa dodici comuni catastali: Ciago I - Ciago II - Fraveggio I - Fraveggio II - Lon I - Lon II - Margone - Ranzo - Vezzano - Padergnone - Covelò - Terlago.

Si è scelto di schedare tutti gli edifici inseriti nel territorio montano comunale di origine anteriore al 1945 anche se gran parte di questi manufatti hanno perso in parte o completamente, perché ricostruiti integralmente, i loro caratteri architettonici tradizionali. Gli edifici ricostruiti in tempi più recenti, soprattutto quelli realizzati negli anni 60-70, e destinati ad abitazione stagionale o a manufatto di servizio presentano caratteristiche costruttive e tecnologie dei materiali che si discostano dalla tipologia tipica montana risultando spesso in contrapposizione con il paesaggio e l'ambiente naturale.

La scheda redatta per il censimento del patrimonio edilizio montano, sulla base delle indicazioni fornite nel D.P.G.611/2002 è suddivisa in due parti, la prima tratta nello specifico l'individuazione dei dati generali dell'edificio quali particella edificale o fondiaria, località, comune catastale, quota, dimensioni generali, completa di documentazione fotografica, estratto mappa e di mappa corografica per facilitarne l'individuazione, la seconda evidenzia l'analisi delle caratteristiche specifiche dell'edificio e le indicazioni vincolanti per l'intervento di progetto.

5.1 Dati generali

Una precisazione va fatta per quanto riguarda il rilievo planimetrico in quanto sono indicate le dimensioni del corpo principale e l'eventuale accessorio, mentre non sono rilevati le aggiunte e gli ampliamenti effettuati nel tempo. L'altezza è stata misurata all'imposta del dormiente di falda e all'imposta del colmo. Per quanto riguarda gli edifici che hanno subito dei crolli si evidenzia l'altezza di imposta della copertura e del colmo

se possibile o l'altezza massima delle murature, tenendo conto che i crolli consistenti hanno in parte modificato l'andamento naturale del terreno falsando talvolta l'altezza effettiva e rendendo difficoltosa l'individuazione del piano di calpestio interno.

5.2 Fase di analisi

Gli elementi rilevati permettono di individuare lo stato attuale del fabbricato nella sua conformazione, composizione di forme e materiali ed il suo rapporto ed integrazione nel territorio, e sono i seguenti:

Tipologia funzionale

Epoca di costruzione

Uso attuale

Grado di utilizzo

Tipo costruttivo

Volume

Elementi in aggetto

Tetto

Tipo di copertura

Manto di copertura

Accessori tetto

Serramenti fori

Finiture intonaco e legno

Particolari di pregio

Tipologia architettonica

Stato di conservazione

Pertinenze

Approvvigionamento idrico

Impianto fognario

Viabilità accesso all'area

Viabilità accesso edificio

Legislazione (vincoli)

Classificazione tipologica (D.G.P. 611/2002)

Tra questi elementi quelli più importanti al fine della classificazione della D.G.P. n.611/2002 sono la permanenza dei caratteri tipologici, lo stato di conservazione, la presenza di elementi architettonici, l'accessibilità all'area.

5.3 Fase di progetto

5.3.1 Le categorie di intervento al patrimonio edilizio montano

Il Piano assegna ad ogni edificio appartenente al patrimonio edilizio esistente e da recuperare una specifica tipologia di intervento di seguito illustrata.

La Tipologia di intervento individua il tipo di approccio progettuale che deve essere utilizzato nell'intervento edilizio.

Le Norme di Attuazione ed il Manuale Tipologico d'Intervento allegati disciplinano gli interventi ammessi.

Manutenzione ordinaria - art. 5.1 N.d.A.

Manutenzione straordinaria - art. 5.2 N.d.A.

Restauro - art. 5.3 N.d.A.

Risanamento conservativo - art.5.4 N.d.A.

Ristrutturazione edilizia - art.5.5 N.d.A.

Riqualificazione architettonica - art.5.6 N.d.A.

Ripristino edilizio - art.5.7 N.d.A.,

Demolizione e la rinaturalizzazione del sito - art.5.8 N.d.A

5.3.2 Consistenza del patrimonio edilizio montano

A seguito del censimento effettuato sul territorio e della classificazione secondo i criteri sopra descritti si sono raccolti i seguenti dati:

TIPOLOGIA	NUMERO EDIFICI
A a1	5
A a2	5
B a1	51
B a2	51
C	20
D a1	12
D a2	4
E	45
Altro	1
TOTALE	194

6. CLASSIFICAZIONE TIPOLOGIE PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

Il risultato dell'analisi tipologica degli edifici esistenti, in particolare quelli che hanno mantenuto integri i caratteri tipologici propri della tradizione montana ha permesso di individuare le varie categorie di tipologie presenti sul territorio montano del Comune di Vallelaghi che così si suddividono:

6.1 Tipologia A

Edificio originale: appartengono tutti gli edifici che hanno mantenuto nel tempo la tipologia originaria dell'epoca di costruzione anche se nel corso degli anni hanno subito lievi interventi edilizi di manutenzione che ne hanno modificato in modo lieve le caratteristiche architettoniche. In merito alla loro specifica tipologia si suddividono a loro volta in due sottocategorie e nello specifico:

- **a1** casa da monte con muratura portante perimetrale in pietra a vista e tetto in legno ad una falda parallela alla pendenza del terreno;
- **a2** casa da monte con muraure portante perimetrale in pietra a vista e tetto in legno a due falde.

Tipologia A a1: edifici montani tipici del Monte Gazza edificati ad alta quota (mediamente tra i 1500 e i 1700 metri s./m. realizzati con le caratteristiche adatte a resistere al vento ed ai notevoli carichi di neve. Sono formati da murature quasi sempre a forma rettangolare dalle dimensioni medie di 6.00 metri in larghezza e 4.80 metri in lunghezza e costruiti in origine in sassi del posto posati a secco. Sono sempre parzialmente incassati nel terreno. Le altezze all'imposta interna erano e sono mediamente di 2.65 metri nella parte più bassa, completamente fuori terra e di 3.90 metri nella parte incassata nel terreno. Il tetto è formato da una semplice orditura portante in legno con sovrastante copertura in lamiera in zinco o preverniciata. Il piano terra era normalmente formato da un unico locale a cui si accedeva tramite una porta posta in posizione laterale della parete verso valle e completamente fuori terra. All'interno talvolta era presente un soppalco in legno che serviva come fienile e anche per il riparo alle intemperie o per la notte.

Tipologia A a2: gli edifici montani con tetto a due falde, tranne quelli destinati a malghe ed esistenti sul Monte Gazza, sono normalmente ubicati a quote non troppo alte e sono inseriti in tutto il territorio montano del Comune di Vallelaghi e nello specifico sia nella zona di Ranzo e Bael, sia lungo la Valle che scende da Ranzo a Toblino, sia infine sul territorio sovrastante il lago di Lagolo. Sono caratterizzati da essere formati da murature perimetrali in pietra locale a vista o intonacata con malta di calce. Il tetto è composto da struttura portante in legno con sovrastante copertura in lamiera alle quote più alte mentre a quelle medio - basse è presente anche la copertura in laterizio (marsigliesi). Le dimensioni medie di queste case da monte, escluse le malghe che variano in base alle zone dove sono ubicate ed alla loro importanza, sono di 6.00 metri in larghezza e di 7.00 metri in lunghezza. L'altezza media all'imposta è di 3.50 metri mentre l'altezza media al colmo è di 5.20 metri.

6.2 Tipologia B

Edificio di recente edificazione ricostruito parzialmente con richiami alla tradizione montana: sono compresi in questa classificazione tutti gli edifici ricostruiti in tempi recenti e che nella loro ricostruzione sono stati usati i richiami tipologici montani di riferimento come classificati nella Tipologia A (edifici originali) e nello specifico nelle sottocategorie a1 ed a2. Le dimensioni delle murature perimetrali, le altezze d'imposta e di colmo rispettano quelle previste per la categoria originaria. La metodologia usata

per la ricostruzione sia come inserimento nel terreno circostante, sia come utilizzo dei materiali di costruzione che per la scelta delle dimensioni delle nuove forature hanno rispettato, anche se con un certo limite, le tradizioni montane tipiche locali.

6.3 Tipologia C

Edificio di recente edificazione ricostruito senza richiami alla tradizione montana: comprendono gli edifici realizzati come una nuova edificazione o ricostruiti su un precedente rudere e adibiti a manufatto di servizio o abitazione stagionale. Non presentano i caratteri tipologici formali architettonici della tradizionale casa da monte. Spesso l'inserimento nel contesto ambientale è impattante e vi è l'utilizzo di materiali e finiture incongrui rispetto alla tradizione montana.

6.4 Tipologia D

Edifici da recuperare: rientrano in questa tipologia gli edifici, individuati catastalmente, aventi elementi perimetrali tali da consentire l'identificazione della forma e del volume originari del fabbricato, anche sulla base di documenti storici e fotografie d'epoca, e purchè il recupero degli edifici medesimi sia significativo ai fini della salvaguardia del contesto ambientale. La loro tipologia originaria rientra in quella individuata come Tipologia A e più specificatamente nelle rispettive sottocategorie a1 e a2. Gli interventi di ripristino edilizio qualora non del tutto definibili in loco per la poca consistenza degli elementi perimetrali e per le altezze non rilevabili saranno progettati seguendo le indicazioni tipologiche, tecniche e volumetriche indicate nel Manuale Tipologico d'Intervento e nelle N.A. allegati.

6.5 Tipologia E

Ruderi da non recuperare: unità edilizia demolita o crollata per eventi naturali, posizionata in contesti naturali integri lontani da qualsiasi infrastruttura viaria di accesso all'area o al singolo fabbricato, quindi il recupero edilizio comporterebbe notevoli modifiche al sito circostante con un conseguente impatto paesaggistico ambientale rilevante.

7. INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO E INFRASTRUTTURE VIARIE

L'utilizzo dell'edificio non comporta il diritto da parte del beneficiario della dotazione di servizi pubblici ad onere della collettività quali infrastrutture viarie, per l'approvvigionamento di acqua, depurazione delle acque reflue, fornitura di energia elettrica e termica, asporto dei rifiuti solidi e fornitura di servizi di trasporto.

La dotazione di eventuali infrastrutture a servizio del singolo edificio montano è a carico del proprietario, a termini dell'art. 61, comma 5, della L.P. n.1 del 04/03/2008 ed art.104 della L.P.n.15 del 04/08/2015. Per l'approvvigionamento energetico si raccomanda l'impiego di fonti rinnovabili locali. L'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici è ammesso nel rispetto degli indirizzi stabiliti dal Decreto del Presidente n°18-50/ Leg di data 13 luglio 2010. In particolare i pannelli dovranno essere collocati in falda, appoggiati completamente sul manto di copertura, disposti in modo ordinato e compatto, scegliendo le falde meno esposte alla vista.

Gli interventi di valorizzazione del patrimonio tradizionale sono effettuati, di norma, senza la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione.

Il piano al fine di consentire l'accessibilità a determinati edifici o nuclei insediativi consente la costruzione di piste di accesso di larghezza massima pari a 2,30 ml. per uno sviluppo massimo di 100 ml. secondo un tracciato che non viene indicato sulle tavole perché oggetto di interventi su terreni privati, che dovrà specificatamente essere definito in sede progettuale scegliendo comunque soluzioni che apportino ridotti movimenti (sterri e riporti) di terra e che non necessitino di opere di sostegno (ad eccezione di piccole scogliere per tratti limitati). Dovranno essere realizzate con fondo in terra vegetale o eventualmente in materiale stabilizzato.

Agli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano non si applicano le disposizioni provinciali in materia di dotazioni minime di parcheggio nonché quelle in materia di autorizzazione in deroga per la realizzazione di parcheggi interrati o nei locali a piano terreno di edifici esistenti da destinare ad uso abitativo.

8. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

8.1 Criteri di intervento sugli edifici

Gli interventi ammessi vengono indicati in modo esplicito nelle norme di attuazione e nel Manuale Tipologico d'Intervento.

8.2 Criteri di salvaguardia patrimonio boschivo

La legge provinciale sottolinea l'indispensabile recupero del patrimonio edilizio di montagna ma allo stesso tempo del paesaggio culturale. Un tempo buona parte del territorio montano era adibito al pascolo e quindi erano ampi i versanti prativi. Con il progressivo abbandono della montagna a favore di attività esercitate in paese ha avuto la conseguenza l'inarrestabile rimboschimento riducendo a zone ridotte la presenza di radure e questo solo grazie alla presenza di edifici mantenuti in uso ed alla continua cura dei proprietari che ne effettuano lo sfalcio e la pulizia.

8.3 Disposizioni per il risparmio e per il riutilizzo delle risorse idriche e scarichi

Si rimanda a quanto normato all'interno delle N.A. (art.10 comma 4 e 5).

8.4 Requisiti igienico sanitari

Si rimanda a quanto normato all'interno delle N.A. (art.10 comma 4 e 5).

8.5 Criteri di intervento sulle pertinenze

Il rapporto esistente tra edificio montano ed il sito circostante deve essere mantenuto, evitando scavi e riporti che alterino l'andamento naturale del terreno e la configurazione del pendio. Gli interventi esterni devono essere rivolti al mantenimento dell'area di pertinenza effettuando lo sfalcio e la pulizia rispettandone la configurazione naturale o comunque privilegiando soluzioni naturalistiche e non del tipo a giardino.

Deve essere evitata la dotazione di elementi di arredo esterni fissi quali panche o tavoli in cemento, fontane tettoie, pergolati, verande, gazebi, tendoni, caminetti, statue, piscine, ecc.

Le modalità di sfalcio dei prati e di manutenzione ambientale delle pertinenze dei fabbricati oggetto di recupero a fini abitativi sono stabilite in apposita convenzione tra il comune con i proprietari ai sensi del comma 6 dell'articolo 61 della L.P. n.1 dd. 04/03/2008.

9. CRITERI DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

9.1 Manuale tipologico d'intervento

Il censimento del patrimonio edilizio montano permette l'individuazione delle tipologie edilizie dei manufatti esistenti che vengono esemplificate nel manuale d'intervento al fine costituire un riferimento di supporto alla progettazione fissando elementi compositivi ed architettonici, modalità costruttive e di esecuzione, scelte di materiali con l'obiettivo di fissare criteri di tutela al fine di salvaguardare il Patrimonio edilizio montano.

Nelle tavole grafiche allegate sono indicate le caratteristiche dimensionali e formali degli elementi base che definiscono l'insieme dell'edificio tradizionale. Un manuale di particolari costruttivi che riassume le variazioni ammesse sia nel caso di interventi di recupero di edifici con la metodologia del ripristino edilizio, sia nel caso si debbano recuperare i caratteri tipologici persi o comunque in ogni intervento di sostituzione dell'esistente.

La definizione delle indicazioni volumetriche, frutto dell'analisi dell'esistente, permettono di definire ogni elemento architettonico utile ai fini di un corretto ripristino filologico e tipologico degli edifici da recuperare.

10. ALLEGATI

10.1 Esame osservazioni pervenute

1. Richiedente: Miori Giovanni.

Riferimento: rudere situato sulla p.ed. 151 e p.f. 382/1 C.C. Ciago I (scheda n°60).

Osservazione: viene richiesta l'opportunità di poter ricostruire il rudere per trasformarlo in una abitazione saltuaria, essendo la particella ubicata in prossimità della strada principale che conduce al passo di San Giovanni.

Risposta: viene concessa la possibilità di ricostruire il rudere (ripristino edilizio D-a1) in quanto si tratta di un edificio da recuperare individuato catastalmente ed ubicato nelle immediate vicinanze di una strada comunale.

2. Richiedente: Miori Carlo.

Riferimento: rudere situato sulla p.ed. 99 e p.f. 510/2 C.C. Lon I (scheda n°111).

Osservazione: viene richiesta l'opportunità di poter ricostruire il rudere per trasformarlo in una abitazione saltuaria.

Risposta: viene respinta la richiesta di ricostruire il rudere in quanto si tratta di un rudere ubicato in una zona delicata dal punto di vista paesaggistico ambientale da preservare totalmente da qualsiasi opera di urbanizzazione o ricostruzione.

3. Richiedente: Bortoli Mirko.

Riferimento: "casa da mont" p.ed.143 e p.f.668 C.C. Ciago I (scheda n°21).

Osservazione: viene richiesta la possibilità di realizzare una piccola legnaia di pertinenza alla "casa da mont".

Risposta: viene concessa la possibilità di realizzare una piccola legnaia seguendo però le specifiche ed i criteri costruttivi specificati all'interno del Manuale Tipologico d'Intervento.

4. Richiedente: Miori Elena, Bortoli Cipriano e Miori Guglielma.

Riferimento: "casa da mont" p.ed.108 e p.f.661/3 C.C. Ciago I (scheda n°15).

Osservazione: viene richiesta la possibilità di chiudere l'intercapedine esistente sul lato ovest dell'edificio contro il terrapieno esistente.

Risposta: viene concessa la possibilità di chiudere l'intercapedine esistente sul lato ovest dell'edificio contro il terrapieno esistente ed è espressamente specificata nella scheda dati n°15.

5. Richiedente: Bortoli Corrado.

Riferimento: rudere situato sulla p.ed. 103 e p.f. 522 C.C. Lon I (scheda n°46).

Osservazione: viene richiesta l'opportunità di poter ricostruire il rudere per trasformarlo in una abitazione saltuaria.

Risposta: viene respinta la richiesta di ricostruire il rudere in quanto si tratta di un rudere ubicato in una zona delicata dal punto di vista paesaggistico ambientale da preservare totalmente da qualsiasi opera di urbanizzazione o ricostruzione.

6. Richiedente: Zanella Carmelo.

Riferimento: rudere situato sulla p.ed. 181 C.C. Covelo (scheda n°151).

Osservazione: viene richiesta l'opportunità di poter ricostruire il rudere per trasformarlo in una abitazione saltuaria.

Risposta: viene concessa la possibilità di ricostruire il rudere (ripristino edilizio D-a1) in quanto si tratta di un edificio da recuperare individuato catastalmente ed ubicato nelle immediate vicinanze di una strada privata.

7. Richiedente: Zuccatti Carla.

Riferimento: rudere situato sulla p.f. 659 C.C. Ciago I.

Osservazione: viene richiesta la possibilità di inserire il rudere nella variante del P.R.G. patrimonio edilizio montano.

Risposta: il rudere situato sulla p.f. 659 C.C. Ciago I è stato inserito nelle schede del censimento patrimonio edilizio montano con la scheda n.115. E' stato classificato come rudere in quanto caratteristica essenziale per essere considerato un edificio da recuperare è quella di essere individuato catastalmente.

8. Richiedente: Restrepo Andreas.

Riferimento: edificio p.ed. 235 e p.m.2 della p.ed.5 C.C. Ranzo.

Osservazione: viene richiesto che l'immobile, ora accatastato, sia censito nel P.R.G. fra gli edifici del patrimonio edilizio montano con tipologia d'intervento "R5 ripristino edilizio e tipologia Aa1" per poterlo sfruttare ad uso agricolo/agrituristico. Viene inoltre chiesta la possibilità che la p.m.2 della p.ed.5 possa godere di un aumento di volume di 200mc una tantum per poter recuperare l'intero sottotetto e renderlo abitabile con spazi ed altezze adeguate.

Risposta: l'immobile situato sulle p.ed.235 è stato inserito nelle schede del censimento patrimonio edilizio montano con la scheda n.192. E' stato classificato come edificio esistente con tipologia architettonica di riferimento A-a1 e tipologia di intervento risanamento conservativo. Per quanto riguarda il secondo quesito non è oggetto del presente censimento patrimonio edilizio montano.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PER LA CONSERVAZIONE E LA VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

INDICE

1. PREMESSA	pag. 1
2. FINALITA' E DEFINIZIONE	pag. 2
2.1 Competenze e finalità della variante al P.R.G. - patrimonio edilizio montano	pag. 2
2.2 Definizioni generali	pag. 3
3. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL P.R.G.	pag. 4
4. NOTE STORICHE	pag. 5
4.1 Il Monte Gazza	pag. 5
5. CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	pag. 8
5.1 Dati generali	pag. 8
5.2 Fase di analisi	pag. 9
5.3 Fase di progetto	pag.10
5.3.1 Le categorie di intervento al patrimonio edilizio montano	pag.10
5.3.2 Consistenza del patrimonio edilizio montano	pag.11
6. CLASSIFICAZIONE TIPOLOGIE PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	pag.11
6.1 Tipologia A	pag.11
6.2 Tipologia B	pag.12
6.3 Tipologia C	pag.13
6.4 Tipologia D	pag.13
6.5 Tipologia E	pag.13
7. INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO E INFRASTRUTTURE VIARIE	pag.14
8. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	pag.15
8.1 Criteri di intervento sugli edifici	pag.15
8.2 Criteri di salvaguardia patrimonio boschivo	pag.15
8.3 Disposizioni per il risparmio e per il riutilizzo delle risorse idriche e scarichi	pag.15
8.4 Requisiti igienico sanitari	pag.15
8.5 Criteri di intervento sulle pertinenze	pag.15
9. CRITERI DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	pag.16
9.1 Manuale tipologico d'intervento	pag.16
10. ALLEGATI	pag.17
10.1 Esame osservazioni pervenute	pag.17