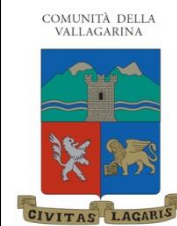
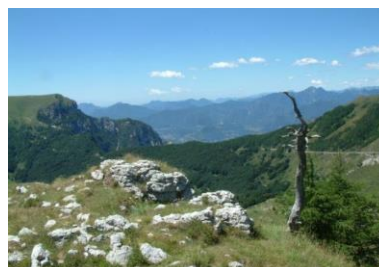
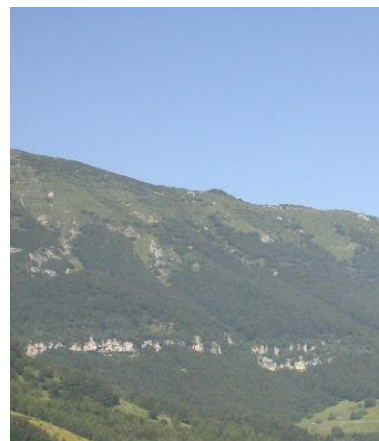




PROVINCIA DI TRENTO
COMUNITA' DELLA VALLAGARINA
COMUNE DI AVIO



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA:
PIANO PER LA CONSERVAZIONE E
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
STORICO MONTANO**



Luglio 2020



Ufficio urbanistico della Comunità di Valle

elaborato sulla base del documento predisposto dall'ing. Nadia Serafini

Gruppo di lavoro

*arch. Andrea Piccioni
geom. Amedea Peratti
geom. Stefano Marcolini*

Ufficio tecnico comunale

geom. Andrea Colombo

IL CAPO SERVIZIO

arch. Andrea Piccioni

Adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 1 dd. 15.10.2019

Adottato definitivamente dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 1 dd. 04.08.2020

Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.72 dd. 20.01.2023

In vigore dal 27.01.2023

PIANO PER LA CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO MONTANO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il piano per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente è relativo al recupero di ventisei unità, chiamate “colonnelli”, presenti sul territorio del Monte Baldo nel comune Amministrativo di Avio.

I “colonnelli” un tempo erano definiti “colonèi” così come la definizione latina de “il ceppo di confine” che delimitava le singole proprietà private. Quando la vasta estensione boscosa compresa fra i Prài e le Fràte, un tempo tutte di proprietà comunale, fu suddivisa fra i privati, si cominciò ad indicare l'ampia zona boscosa confinante con i Prài col



Figura 1 – Foto paesaggistica in località Pareane

nome stesso dei Cippi confinari, Colonnelli. La denominazione era un tempo largamente diffusa, tant'è vero che anche le rive erano (e sono tutt'ora) divise in colonnelli: il colonnello di Navene, quello di Paina; il colonnello della Madonna, e quello di Cassone, tutti e sempre in derivazione della voce latina columnellus ossia “colonnetta, o pietra di confine”.

La disciplina della legge provinciale 4 agosto 2015 n.15 , contenuta nell'art. 104 *Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale montano* ,prevede che vengano fissati da parte della Giunta provinciale indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero e i requisiti igienico sanitari per il riutilizzo a fini abitativi degli edifici destinati originariamente ad attività agrosilvopastorali, cui i comuni devono attenersi nella redazione dei piani regolatori generali.

Gli interventi edili ammessi secondo i piani regolatori comunali devono fondarsi sullo studio delle tipologie insediative architettoniche nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali propri dei diversi ambiti vallivi locali, ispirate al principio della conservazione di

forme e materiali della tradizione seppure innovandone gli usi alle necessità attuali e i sistemi costruttivi delle tecnologie contemporanee.



Figura 2 - Ortofoto località Madonna della Neve

Strumento principale della pianificazione urbanistica comunale del paesaggio edificato alpino è il censimento del patrimonio edilizio montano esistente. La conoscenza della consistenza e delle caratteristiche del patrimonio di architettura tradizionale di montagna è fondamentale per l'individuazione delle priorità e delle modalità di intervento.

1) Consistenza e caratteristiche del patrimonio edilizio montano

I colonnelli trovano collocazione in alta quota, ossia oltre i 1100 metri sul livello del mare, in particolare nelle località Cola e Pareane, località raggiungibili seguendo la rete stradale che dal centro abitato di Avio porta al rifugio del Monte Baldo attraversando la Valle dei Mulini. Gli edifici sono tutti a nucleo sparso di dimensioni modeste e trovano accoglimento tra ampi prati verdi ai margini superiori della vegetazione boschiva costituita principalmente da abeti rossi.

Analizzando dello specifico le principali caratteristiche architettoniche del patrimonio edilizio montano, nonché le tecnologie costruttive e i materiali propri dell'area, si evidenzia come gran parte degli stessi abbiano già subito processi di intervento edilizio con alterazioni sia dal punto di vista tipologico con forme incongrue rispetto alla tradizione insediativa sia sull'utilizzo dei materiali. Ponendo



Figura 3 – Foto colonnello in località Cola

l'attenzione su quest'ultimi si percepisce l'eterogeneità degli elementi: le murature sono maggiormente costituite da laterizio e calcestruzzo intonacate a calce, raramente realizzate ai piedi con sasso. Alcuni edifici presentano decorazioni sulle murature riscontrabili in greche o dal zoccolo lavorato a sbuccio, come si può osservare dal colonnello presente in figura 3.

I tetti sono principalmente a una falda in lamiera con canali di gronda che a volte portano l'acqua piovana al deposito per l'uso agricolo, tuttavia essi sono sprovvisti sia di canne fumarie che di pannelli solari. Le canne fumarie presenti su alcune unità sono semplicemente dei tubi di acciaio moniti di deviazione introdotti nelle murature.

Per quanto riguarda il trattamento dei fori non sono presenti particolari architettonici di pregio che caratterizzano le cornici e i serramenti sono realizzati sia in legno che in lamiera rivestita con smalto tinta noce.

Ad eccezione di alcuni casi la maggioranza degli edifici presenta a ridosso delle murature o a pochi metri di distanza una tettoia che funge da legnaia o deposito attrezzi, come mostrato in figura 4, principalmente realizzate con struttura portante il legno e tetto in lamiera.

In località Corno della Gallina, negli edifici denominati "corno alto" e "corno basso" il tetto originariamente ad una falda è stato sostituito con un tetto a due falde con la particolarità che è stata ricavata una veranda aperta nella seconda falda (figura 5).

Casi singolari, inoltre, presentano la collocazione sull'area di piccoli prefabbricati in legno delle dimensioni non superiori a un metro quadrato.

Come si può intuire tutti gli interventi apportati fin ora sulle unità abitative hanno allontanato la tipologia architettonica originaria a quella esistente e principalmente per questa ragione è richiesto il recupero del patrimonio storico montano locale.

Lo stato di conservazione degli edifici oggi non è abbastanza buono per sottrarre le unità abitative ad interventi di manutenzione sull'intera struttura fino all'eventualità di demolizione e ricostruzione delle stesse.

A causa della mancata manutenzione e degli agenti atmosferici si riconoscono molteplici patologie di degrado che vanno dalla disgregazione, polverizzazione e fessurazione al distacco e sfarinamento dell'intonaco sino a casi più estremi con problemi di tipo strutturale.



Figura 4 – Foto colonnello località Cola



Figura 5 - Foto colonnello località Corno

2) Caratteristiche delle infrastrutture viarie e di servizio dell'area

La rete di accesso all'area è di tipo comunale e in buone condizioni, tuttavia si presentano difficoltà d'accesso sia in alcune unità presenti in località Cola che in quelle situate nel Corno a causa (strada sterrata). L'accesso agli edifici è buono: sono presenti sentieri sulle ampie aree a verde aperto, aree verdi che devono essere tutelate evitando scavi e riporti che alterino l'andamento naturale del terreno e la configurazione del pendio, così come è da evitare la realizzazione di recinzioni e barriere verdi costituite da alberature e siepi a delimitazione delle pertinenze delle singole proprietà.



Figura 6 - Foto paesaggistica località Pareane

3) Caratteristiche del paesaggio naturale

Le località Cola e Pareane sono caratterizzate da ampie distese verdi la cui cura dello sfalcio e manutenzione ambientale delle pertinenze dei fabbricati sono stabilite in apposita convenzione tra il comune ed i richiedenti, in cui gli stessi si impegnano ad effettuare per un periodo non inferiore a cinque anni la cura del verde limitrofo all'edificio evitando in mancanza dell'obbligo la spesa della manutenzione effettuata dal comune.

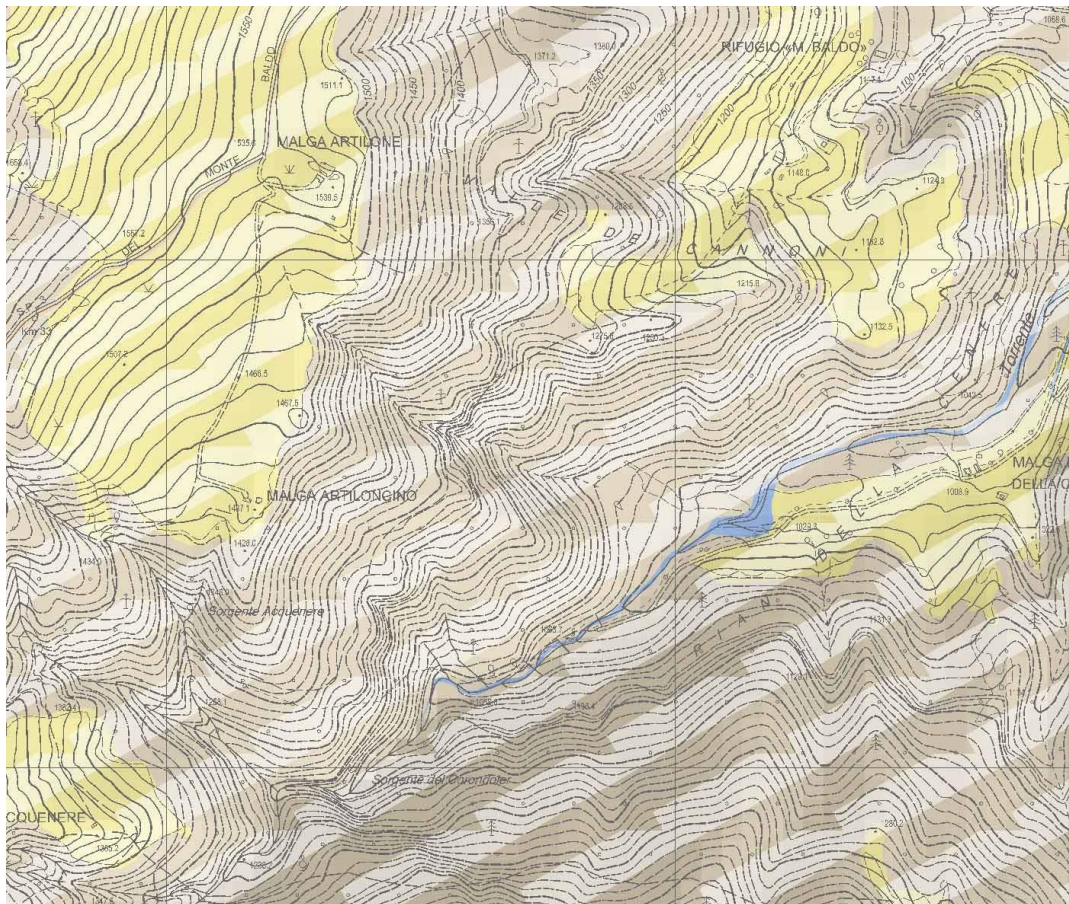


Figura 7 - Carta del paesaggio

1. Sistemi complessi di paesaggio

	Di interesse edificato tradizionale
	Di interesse rurale
	Di interesse forestale
	Di interesse alpino
	Di interesse fluviale

2. Ambiti elementari di paesaggio

	Insedimenti storici
	Aree urbanizzate recenti
	Aree produttive
	Cave

	Aree rurali
	Pascoli
	Rocce
	Fiumi, torrenti, laghi
	Riserve naturali
	Ghiacciai

4) Modalità di intervento previsti a fini di conservazione e recupero

Il patrimonio montano del Comune di Avio, si nota subito da una prima occhiata alle schede di analisi, è in condizioni precarie: non sono presenti elementi di pregio architettonico, o se c'erano sono andati persi, e l'edificato è degradato al punto da risultare sgradevolmente inserito nell'ambito naturale in cui è collocato. Si tratta più di forme di "accampamento" : quasi sempre non vengono rispettati i requisiti igienico sanitari rendendo impossibile l'uso abitativo non permanente. Per questo motivo il progettista, non perdendo di vista il concetto di "tutela e valorizzazione dell'esistente" ha optato in svariati casi particolarmente degradati per interventi di completa demolizione e ricostruzione secondo canoni moderni e di riconoscibilità immediata dell'intervento. Per altre situazioni viene introdotta la possibilità di realizzare ampliamenti in legno mantenendo l'esistente struttura, come traccia della storia dell'edificio.

Gli interventi edilizi sono ammessi nei casi e secondo le modalità indicate per ogni singolo edificio nelle schede del Piano del Patrimonio Edilizio Montano.

Con la presente Variante sono stati fatti i seguenti aggiornamenti

Norme di Attuazione

Art. 1. Al comma 1 è stato aggiornato il riferimento alla legislazione vigente; il comma 3 eliminato erroneamente in sede di prima adozione, è stato ripristinato; il comma 4 è stato stralciato in quanto ritenuto troppo vincolante.

Art. 4. L'articolo è stato adeguato in conformità a quanto previsto dall'art. 77 della L.P.15/2015.

Art. 5 comma 1 sono state integrate le disposizioni previste per le facciate, modificate quelle relative alle coperture ed inserite quelle relative agli spazi di pertinenza.

In generale sono ammessi (estratto del regolamento di attuazione):

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di demolizione per gli edifici esistenti fortemente incoerenti con ampliamento della superficie utile netta (SUN) fino a un massimo di 27 mq. Le superfetazioni e le volumetrie disaggregate rispetto al volume principale, dovranno essere demolite in quanto tipologicamente e paesaggisticamente incongrue e i relativi sedimi dovranno essere sistemati con criteri di rinaturalizzazione. Le eventuali ricostruzioni dovranno rispettare le caratteristiche degli edifici di cui all'art. 5 e riprendere i contenuti dell'abaco degli elementi costruttivi in calce al presente regolamento. L'obiettivo delle opere è quello di riproporre nell'edificio i caratteri dell'edilizia tradizionale montana, ed in particolare il progetto dovrà proporre forme elementari in pianta (rettangolare) ed in alzata (un piano fuori terra) ed articolazione delle coperture ad una o due falde regolari. Le dimensioni dell'edificio dovranno soddisfare solo i requisiti strettamente necessari alla riproposizione tipologico formale nonché al rispetto dei requisiti igienico sanitari. Il modello di riferimento dovrà essere quello tradizionale degli edifici di pendio, con fronti laterali parzialmente interrati. In ogni caso l'edificio non potrà superare l'altezza massima misurata dal piano di spiccato del terreno all'intradosso dell'orditura della copertura (sotto tavolato) nel punto del colmo, di 3,50 m; altezza massima della facciata nel sottogronda di 2,50 m.

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino a un massimo del 20% della SUN esistente nel limite massimo di 27 mq di SUN complessiva. Le superfetazioni e le volumetrie disaggregate rispetto all'edificio principale dovranno essere demolite in quanto elementi tipologicamente e paesaggisticamente incongrui e i relativi sedimi dovranno essere sistemati con criteri di rinaturalizzazione. Gli interventi dovranno realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche degli edifici di cui all'art. 5 e riprendere i contenuti dell'abaco degli elementi costruttivi in calce al presente regolamento. E' ammessa una sopraelevazione della copertura esistente ai soli fini del rispetto dei requisiti igienico sanitari. L'obiettivo delle opere è quello di riproporre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili. In ogni caso l'edificio non potrà superare l'altezza massima, misurata dal piano di spiccatto del terreno all'estradosso dell'orditura della copertura (sopra tavolato) a metà falda, di 3,00 m e l'altezza massima della facciata di 2,50 m; in caso di edifici con copertura a falda unica l'altezza massima della facciata non potrà essere superiore a 3,50 m. L'ampliamento dell'edificio dovrà essere finalizzato solo a soddisfare i requisiti strettamente necessari alla riproposizione tipologico formale dei caratteri perduti nonché al rispetto dei requisiti igienico sanitari. Il modello di riferimento dovrà essere quello tradizionale degli edifici di pendio, con fronti laterali parzialmente interrati.

c) gli interventi di risanamento conservativo per gli edifici che necessitino di lievi interventi per il rispetto dei requisiti igienico sanitari e di adeguamento tecnologico richiesto da specifiche normative di settore. Non sono oggetto di risanamento le superfetazioni e volumetrie aggiunte disaggregate rispetto all'edificio principale. Tali elementi incongrui dovranno essere demoliti e i relativi sedimi dovranno essere sistemati con criteri di rinaturalizzazione.

d) interventi di sola demolizione per i manufatti incongrui sotto il profilo paesaggistico o statico cui dovrà seguire la sistemazione dei relativi sedimi con criteri di rinaturalizzazione.

5) Note finali

Tutti gli edifici sono di proprietà comunale tranne quelli facenti parte delle schede 25 e 26 posti rispettivamente sulla p.f. 3564/25 e la p.f. 3564/24.