

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO



# VARIANTE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

**IN MATERIA DI DISCIPLINE  
DEL PATRIMONIO**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## AREA TECNICA COMUNALE

Dirigente area tecnica: arch. Bianca Maria Simoncelli

Consulente esterno:

Franco Furlanetto – pianificatore territoriale

**ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della grande  
area urbana e  
rurale**

**PIANIFICATORE TERRITORIALE**

**FRANCO  
FURIA NUOVO**

**n° 2232**

**seziona A  
pietra pietrodotto territoriale**

John M

Arco, settembre 2015 – maggio 2016





## PREMESSA

Ai sensi della L.P. 15/2015<sup>1</sup> – rubricata *Legge provinciale per il governo del territorio* – lo strumento di pianificazione territoriale di livello comunale ha il compito di disciplinare le condizioni e le modalità che devono essere osservate nell'esecuzione degli interventi di recupero, di conservazione e di valorizzazione del patrimonio edilizio montano tradizionale destinato originariamente ad attività agricole e silvo-pastorali, anche per consentirne il riutilizzo a fini abitativi non permanenti.

La stessa legge prevede la fissazione da parte della Giunta provinciale di indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi in materia, cui il Comune deve attenersi nella redazione della specifica variante al piano.

Ai sensi delle disposizioni transitorie di cui all'art.121 della L.P. 15/2015, fino all'emanazione della deliberazione di cui sopra restano valide le direttive finalizzate all'aggiornamento dei P.R.G. contenute nella D.G.P. n.611 del 22 marzo 2002<sup>2</sup>.

Al fine di giungere alla predisposizione della presente *Variante in materia di disciplina del recupero del patrimonio edilizio montano*, l'operato degli uffici dell'Area tecnica comunale è stato affiancato, per quanto attiene i contenuti tecnici-specialistici e le operazioni di rilievo e reperimento delle informazioni, dalla consulenza di un professionista esterno: Franco Furlanetto, pianificatore territoriale, con studio in Villorba (TV) che si è avvalso dell'appoggio collaborativo locale del dott.ssa Giulia Matteotti.

Nello specifico, la prestazione urbanistica si è sviluppata articolandosi in tre fasi indicative concatenate alle quali si sono intercalati momenti di indispensabile coordinamento con l'Amministrazione comunale e momenti di approfondimento con i competenti organi di livello provinciale.

L'obiettivo della I FASE – ANALITICO-CONOSCITIVA GENERALE – è stato quello di individuare le varie sfaccettature assunte dal concetto di patrimonio edilizio montano nell'ambito della realtà territoriale arcense e di verificare la consistenza del patrimonio edilizio tradizionale attraverso lo strumento della schedatura.

La I FASE ha quindi fornito un documento d'analisi preliminare funzionale all'individuazione delle linee guida metodologiche finalizzate al successivo affinamento e sviluppo della variante.

---

<sup>1</sup> Legge Provinciale 4 agosto 2015, n.15, Titolo V - art.104 *Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale montano*.

<sup>2</sup> Deliberazione di Giunta provinciale 22 marzo 2002, n.611 - *Indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano*.

Fatte salve le prescrizioni provinciali volte ad escludere a priori ambiti specifici quali i centri abitati e i centri storici, le indagini svolte nel corso della I FASE hanno riguardato l'intero territorio comunale e sono state condotte attraverso il ricorso a fonti bibliografiche e documentali varie quali libri inerenti alle tradizioni e la cultura locale, i materiali di P.R.G. e sulla base di una puntuale analisi catastale storica volta ad individuare il patrimonio esistente alla soglia del 1945 (soglia limite fissata dalla Provincia).

I dati desunti da tali indagini hanno consentito di condurre una prima serie di sopralluoghi riguardanti la totalità del patrimonio edilizio tradizionale arcense **potenzialmente** oggetto della variante (nel complesso circa 280 manufatti).

Nell'ambito della I FASE il patrimonio edilizio potenzialmente oggetto della variante è stato quindi "raggruppato", prima di tutto secondo lo specifico ambito territoriale omogeneo di appartenenza, individuabile nel territorio comunale in base alla differenziazione dei paesaggi; poi distinguendo, per ciascun ambito territoriale omogeneo, gli orientamenti strutturali ricorrenti; infine suddividendo gli edifici in tre distinte macro categorie a seconda del grado di mantenimento delle caratteristiche originarie.

Rispetto a quanto delineato negli elaborati prodotti attraverso la fase precedente, a seguito del confronto e del coordinamento con l'Amministrazione comunale e dell'ulteriore avanzamento delle analisi connesse allo sviluppo della variante, la II FASE – INTERPRETATIVO-PROGETTUALE – ha apportato alcune modifiche ed integrazioni all'impostazione iniziale del lavoro di consulenza.

Nello specifico, si è proceduto alla revisione della delimitazione associata all'ambito soggetto a variante scegliendo come fattore discriminante oggettivo per la definizione dell'ambito montano, la quota altimetrica rappresentativa dei 200 m s.l.m..

La scelta ha comportato l'esclusione della parte prossima al fondovalle e la conseguente cancellazione degli edifici catalogati come potenzialmente oggetto della variante ricadenti nell'ambito territoriale omogeneo individuato a livello della pianura urbanizzata.

Il prodotto dell'avanzamento lavori sviluppato attraverso la II FASE, si è concretizzato nella restituzione del censimento del patrimonio edilizio montano **potenzialmente** oggetto della variante (nel complesso 217 manufatti), completo sia nella parte di indagine che in quella di progetto, relativamente ad ogni singolo edificio rilevato, e nella trasposizione dei dati su base informatica e cartografica.

Al fine di assicurare l'organicità e l'efficacia finale della strumentazione pianificatoria in oggetto, in parallelo alla II FASE è stato impostato anche il pacchetto di carattere più specificatamente normativo – comprensivo dell'abaco degli elementi architettonici tradizionali e delle corrispondenti possibili soluzioni e modalità progettuali di intervento.

Sulla base delle informazioni ottenute attraverso le fasi precedenti, la III FASE – RELAZIONALE E NORMATIVA – ha restituito la relazione illustrativa e ha affinato le norme tecniche di attuazione completando il pacchetto degli elaborati appunto funzionali alla redazione della *Variante in materia di disciplina del recupero del patrimonio edilizio montano*.

Al fine di giungere alla stesura definitiva degli elaborati della *Variante al P.R.G. in materia di disciplina del recupero del patrimonio edilizio montano* l'Amministrazione comunale ha stabilito di depurare ulteriormente il patrimonio edilizio montano oggetto di variante (nel complesso permangono 140 manufatti) escludendo gli edifici ricompresi nelle “*aree di protezione dei contesti paesaggistici*” di cui all'art.61 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G., nonché il patrimonio significativamente compromesso in seguito ad interventi di demolizione e ricostruzione, oppure ad interventi altamente invasivi tali da impedire la riconoscibilità dell'impianto e della struttura originari.

Prima di approfondire la trattazione delle questioni specifiche fin qui accennate, il documento fornirà alcuni elementi funzionali alla caratterizzazione del quadro normativo in cui il processo di revisione va ad inserirsi.

## INQUADRAMENTO NORMATIVO

Come anticipato, la disciplina della L.P. 15/2015 contenuta nell'art.104 – *Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale montano* – prevede la fissazione da parte della Giunta provinciale, sentita la Commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio, di indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero e di requisiti igienico-sanitari per il riutilizzo non permanente a fini abitativi degli edifici destinati originariamente ad attività agro-silvo-pastorali, cui i Comuni devono attenersi nella redazione dei piani regolatori comunali o loro varianti.

In attesa dell'emanazione della deliberazione di cui sopra, gli indirizzi e i criteri generali emanati nel marzo 2002 costituiscono la cornice di riferimento tutt'ora vigente per la pianificazione urbanistica comunale in materia di recupero di un ingente patrimonio di architettura rurale tradizionale oggi stretto tra abbandono, degrado e trasformazioni edilizie comportanti di frequente la perdita delle caratteristiche tipologiche e quindi dell'identità culturale dei medesimi.

L'art.2 della D.G.P. n.611 del 22 marzo 2002, chiarisce che “**per patrimonio edilizio montano si intende l'edilizia rurale tradizionale costituita da baite di alpeggio ... nonché da malghe, mulini, fucine e segherie, 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**”.

La normativa delinea l'ambito delle possibilità ma anche dei limiti al riuso dell'edilizia rurale tradizionale, promuovendo la conservazione e la valorizzazione di questo patrimonio irriproducibile, elemento fondamentale dell'identità dei luoghi e della cultura delle comunità che l'hanno prodotto.

Finalità principale del provvedimento è il recupero dell'esistente per utilizzi rispondenti alle esigenze attuali nel rispetto però di forme e materiali tradizionali, senza innescare fenomeni di alterazione del quadro paesaggistico-ambientale né tanto meno di ulteriore urbanizzazione del territorio di montagna.

L'indicazione dei requisiti minimi che deve presentare un edificio esistente mira a consentire interventi di recupero solo dei fabbricati conservatisi in modo tale da permettere l'identificazione della forma e del volume originari, e nel momento in cui risultano significativi al fine della salvaguardia del contesto ambientale.

Sempre l'art.2, infatti, specifica che deve essere considerato “**esistente l'edificio montano individuato catastalmente avente elementi perimetrali fino alla quota di imposta del tetto**”.

Allo stesso tempo deve essere considerato “**edificio da recuperare quello individuato catastalmente avente 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**”.

Per quanto concerne le modalità di utilizzo, specificate nell'art.4, oltre alle destinazioni d'uso agro-silvo-pastorali originarie sono ammesse quelle di tipo abitativo, turistico-ricettivo, agrituristico, artigianale e di servizio a condizione di preservare e recuperare i caratteri architettonici tradizionali degli edifici e loro pertinenze.

La condizione di uso a carattere temporaneo, più consona per la salvaguardia di manufatti precari in pietra e legno costruiti per un uso agricolo stagionale, è inoltre condizione indispensabile per non dover realizzare in ambiti sensibili le infrastrutture pubbliche di servizio e stradali di norma necessarie per le aree residenziali permanenti, dato il potenziale danno paesaggistico-ambientale per il territorio interessato e gli obblighi e relativi costi a carico della collettività.

L'art.5, infatti, specifica chiaramente che "*L'utilizzo dell'edificio non comporta il diritto da parte del beneficiario alla dotazione di servizi pubblici ad onere della collettività quali infrastrutture 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 .... Per l'approvvigionamento energetico si raccomanda l'impiego di fonti rinnovabili locali*".

Per quanto concerne le modalità di intervento, le tipologie ammissibili sono quelle contemplate dall'ordinamento urbanistico provinciale, privilegiando il restauro e il risanamento ed escludendo la demolizione e ricostruzione, con l'aggiunta dell'eventuale riqualificazione paesaggistico-ambientale da prevedere nei casi di precedenti alterazioni tali da inficiare la valenza e l'unitarietà del paesaggio e ammettendo la ristrutturazione edilizia nei casi e secondo le modalità indicate nei P.R.G..

Nell'art.8 è precisato che "*Tutti gli interventi vanno rivolti al mantenimento e recupero dei caratteri tradizionali anche attraverso la sostituzione di elementi specifici incongrui ... o la rimozione di modifiche di facciate, nonché la demolizione di superfetazioni e aggiunte*".

Gli interventi edilizi ammessi secondo i piani regolatori comunali devono quindi fondarsi sullo studio delle tipologie insediative e 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 alle tecnologie contemporanee.

Così come specificato nell'art.10 "*I piani regolatori generali devono pertanto specificare le caratteristiche formali e costruttive di elementi quali volume, forma, struttura, facciate, fori, tetto nonché di elementi architettonici di rilievo, in modo da conservare l'omogeneità tradizionale e da evitare la proliferazione di stili e materiali*".

In particolare, non è ammesso alcun ampliamento degli edifici montani esistenti ad eccezione dei casi di adeguamento tecnologico imposti da precise normative di settore e ogni intervento deve

essere commisurato ad uno standard essenziale e rispettoso dei caratteri tradizionali dei manufatti rurali.

Inoltre, elemento fondamentale nella definizione del paesaggio edificato tradizionale, è il mantenimento del tipo e della struttura di tetto e dei fori esistenti, salvo comprovate esigenze.

Attenzione particolare è inoltre riservata a conservare inalterato l'inscindibile rapporto tra l'edificio tradizionale e il suo intorno, l'ambiente naturale.

Lo strumento principale messo a disposizione della pianificazione urbanistica comunale è il **censimento del patrimonio edilizio esistente**.

La conoscenza della consistenza e delle caratteristiche del patrimonio di architettura tradizionale è fondamentale per l'individuazione di quale edificio recuperare e con quali priorità.

I P.R.G. devono pertanto fornire non tanto vincoli, bensì precise indicazioni progettuali per ricondurre i singoli interventi puntuali ammessi entro un quadro di continuità formale e costruttiva con il paesaggio edificato storico locale.

La normativa provinciale di riferimento, al fine di consentire il riuso dell'architettura rurale alpina, va inoltre nella direzione di adeguare le norme alle peculiarità e specificità della stessa.

La deliberazione della G.P. si conclude infatti con un capo dedicato alla revisione dei requisiti igienico-sanitari che trovano applicazione nelle operazioni di recupero a fini abitativi non permanenti degli edifici, in particolare altezza interna degli edifici e rapporto di aeroilluminazione.

## IL CONCETTO DI "PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO" NELL'AMBITO DELLA REALTÀ TERRITORIALE ARCENSE

L'ambiente "naturale" del Trentino è costruito dall'opera dell'uomo: ogni parte accessibile di territorio è stata intenzionalmente modellata ed è frutto di una continua opera di modificaione e conservazione.

L'antropizzazione caratterizzante il mondo rurale alpino segue un comune schema altimetrico storicamente determinato dalle possibilità di sfruttamento del territorio per attività agricole e dallo spostamento del bestiame nel corso dell'anno.

Sinteticamente questo prevede:

- aree agricole a campi e prati nel fondovalle, dove si trovano i paesi;
- prati, pascoli e boschi a mezza montagna, dove vengono collocate, sparse o a piccoli gruppi le dimore temporanee utilizzate nella tarda primavera e in autunno;
- pascoli magri e boschi più in alto dove si trovano le malghe estive.

Oltre che in base alla funzione e ai modi di utilizzo dei manufatti stessi e del terreno che li circonda, il patrimonio edilizio tradizionale si è sviluppato e diversificato in relazione alla morfologia del terreno, alla sua acclività, all'esposizione dei versanti, alla natura del suolo, ai caratteri del clima e della copertura vegetale.

Non esistono regole fisse: da zona a zona, di valle in valle e anche negli elementi di uno stesso agglomerato, le variazioni sono così notevoli che difficilmente permettono di proclamare una costante architettonica locale, al massimo possono essere raggruppate secondo alcuni orientamenti stilistici o strutturali.

Quanto premesso vale in generale per la realtà trentina, ma si ripropone in modo analogo, anche se a scala ridotta, nell'ambito territoriale del Comune di Arco.

Arco infatti si colloca nella conca del Basso Sarca, una delle zone più interessanti della Provincia per la ricchezza di particolari paesaggistici e climatici dovuta alle caratteristiche morfologiche varie e alla lunga evoluzione geologica che ha portato alla formazione del paesaggio attuale.

La breve distanza che in linea d'aria corre tra il fondovalle dai toni mediterranei (circa 90 m s.l.m. – aree agricole, città e paesi) e le vette dei monti (oltre 2.000 m s.l.m. – pascoli magri e malghe) costituisce un *unicum* ambientale difficilmente riscontrabile in altre zone delle Alpi meridionali.

## IL TERRITORIO

La conca di Arco costituisce il limite meridionale della Valle dei Laghi, un grande vallone di origine tettonica orientato secondo la direzione NE-SO che si estende da Terlago fino al bacino del Garda.

Gli elementi caratteristici dell'ambiente del Basso Sarca sono proprio la presenza del Fiume Sarca che solca e divide in due il fondovalle, del Lago di Garda a Sud, di un contrastante retroterra di natura tipicamente alpina, di numerosi laghi verso Nord, e di una spiccata differenza morfologica tra il fianco occidentale e quello orientale della conca.



Il fianco sinistro, orientale, presenta un profilo uniforme, dominato a Nord-Est dal Monte Stivo (2.058 m s.l.m.) la cui dorsale continua a Sud nella larga propaggine del Monte Creino (1.292 m s.l.m.) che a sua volta continua con lo sperone settentrionale dell'Altissimo del Monte Baldo verso Nago-Torbole.

Il fianco destro, occidentale, appare come una serie di colli nudi e rocciosi che contrastano con la mitezza degli oliveti estesi alle loro falde.

Sono il colle del castello di Arco, degradante verso la città ma troncato bruscamente verso Est da una parete che precipita a sbalzo sul Fiume Sarca, il Colodri più a Nord e la lunga collina di Baone più a Ovest.

Sempre verso Ovest, oltre la valletta di Padaro, si erge la dorsale culminante nel Monte Biaina (1.413 m s.l.m.) alle cui pendici meridionali si trova lo stretto vallone di Tovo oltre il quale sorge il Monte S.Pietro (1.086 m s.l.m.) e più in su il Misone (1.803 m s.l.m.) che precipita verso Est con un'alta parete rocciosa.

Segue verso Sud il Monte S.Lorenzo che si interrompe alla cascata del Varone, oltre questo la rupe di Deva, sovrastata dal Tombio (841 m s.l.m.) di natura dolomitica, e infine, oltre la località dell'Albola, la Rocchetta che incombe su Riva e sul Lago di Garda.

A completare il quadro morfologico della conca del Basso Sarca sorge isolato nella pianura il Monte Brione.

L'evoluzione geologica della Valle del Sarca ha inizio in epoche geologiche molto lontane ed è connessa con il ciclo tettonico culminato con l'ogenesi della catena alpina.

I terreni affioranti sono costituiti per la maggior parte da formazioni sedimentarie marine che raggiungono lo spessore di circa 2.000 m, rappresentanti l'esteso intervallo temporale che va dal Norico (Dolomia Principale) al Miocene inferiore (Formazione di Monte Brione).

Sono anche presenti piccoli giacimenti di tufi vulcanici, depositi glaciali, conglomerati interglaciali e materiale alluvionale recente.

La valle corrisponde ad una depressione tettonica, come anticipato il fianco orientale è a pendio regolare, quello occidentale è rotto da fratture.

Tale aspetto morfologico diversificato testimonia che la regione, durante il ciclo alpino, fu una zona di transizione tra la piattaforma atesina, con serie sedimentarie di calcari di mare poco profondo, e il bacino lombardo, costituito da depositi carbonatico-silicei di mare aperto e profondo.

La complessa struttura geologica del Basso Sarca è una delle premesse per la sua ricchezza floristica; alla ricchezza della geomorfologia corrisponde infatti la ricchezza del mosaico vegetazionale e la varietà dei microclimi.

## L'AMBIENTE COSTRUITO

In sintonia con quanto riportato in apertura di capitolo, la complessità ambientale caratterizzante la piana alluvionale del Basso Sarca e i diversificati versanti contrapposti, hanno determinato la compresenza, e talvolta la ripetizione, nell'ambito territoriale del Comune di Arco, di tutti gli "orizzonti d'antropizzazione" che compongono lo schema altimetrico storicamente caratterizzante il mondo rurale alpino.

Di conseguenza, il concetto di "patrimonio edilizio montano", contestualizzato nella realtà arcense, assume varie sfaccettature:

- dalle grandi case coloniche sparse collocate in prossimità del fondovalle;
- alle dimore temporanee e non, situate a mezza montagna, sparse o a piccoli gruppi;
- alle malghe estive erette sui pascoli magri che si trovano ancora più in alto.

## CITERI D'INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO TRADIZIONALE

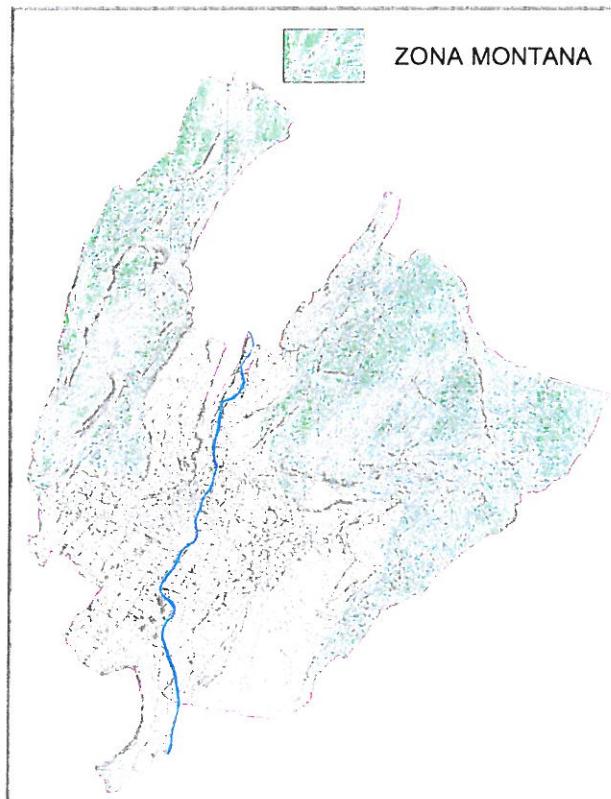
La Giunta provinciale ha provveduto a fissare gli indirizzi e i criteri generali per la disciplina degli interventi in materia di recupero del patrimonio edilizio montano attraverso l'emanazione della deliberazione n.611 del 22 marzo 2002; al contrario non ha provveduto ad individuare nello specifico gli ambiti montani.

L'unico riferimento a simili perimetrazioni emerge dagli allegati al *Regolamento di esecuzione della L.P. 17/1998<sup>3</sup> – Legge provinciale sulla montagna*.

Per quanto riguarda il Comune di Arco, l'Allegato C – “*Elenco dei comuni classificati come zone montane con l'art.4, comma 2, del Regolamento di esecuzione*” – precisa che è da ritenersi zona montana solo una parte dell'ambito territoriale arcense secondo quanto specificato in apposite cartografie.

Dalle tre tavole riguardanti il Comune di Arco sono riconoscibili due ambiti disgiunti:

- per quanto riguarda il versante occidentale, la perimetrazione segue l'isoipsa dei 500 m s.l.m. fino all'altezza dell'abitato di Padaro per poi scendere gradatamente fino a quella dei 250 m s.l.m. che corre ai piedi del Monte Baone e curva a Sud-Ovest sopra l'abitato di Varignano;
- per quanto riguarda il versante orientale, la perimetrazione segue un andamento oscillante tra l'isoipsa dei 250 e 300 m s.l.m. fino all'altezza dell'abitato di Massone per poi salire repentinamente a quella dei 900 m s.l.m. fino ad intersecarsi con il confine comunale in prossimità di malga Fiavei.



Alla luce di quanto descritto in conclusione del capitolo precedente, una simile delimitazione risulta alquanto limitativa del campo d'azione potenziale della variante.

A supporto basta pensare, per esempio, che l'ambito di Laghel risulta completamente estromesso da tale definizione.

<sup>3</sup> Legge Provinciale 23 novembre 1998, n.17, *Legge provinciale sulla montagna*; il relativo *Regolamento di esecuzione* è stato emanato con D.P.G.P. 26-116/Leg. di data 1 ottobre 2002.

A riguardo è stato quindi richiesto un confronto con i competenti organi di livello provinciale i quali, in riferimento alla variante in oggetto, hanno affermato la mancanza dell'obbligo di recepimento della perimetrazione della zona montana così come fissata ai sensi del *Regolamento di esecuzione* della L.P. 17/1998, e hanno espresso l'intenzionalità di lasciare ai comuni direttamente interessati la completa libertà decisionale a riguardo.

## STRUMENTAZIONE PIANIFICATORIA VIGENTE – INSEDIAMENTI STORICI ISOLATI

Le indagini propedeutiche alla stesura della variante, volte a sviluppare un'analisi ricognitiva generale del patrimonio rurale tradizionale e degli ambiti territoriali interessati, sono quindi state condotte partendo dalla traccia fornita dalla strumentazione pianificatoria vigente – nella fattispecie gli elaborati di P.R.G. inerenti agli insediamenti storici isolati (tavole di analisi scala 1:5.000). A seguito di una prima serie di sopraluoghi, tali elaborati, oltre tutto sprovvisti di ogni sorta di nota esplicativa in grado di chiarire la logica sottesa alla definizione dei loro contenuti, si sono rivelati parzialmente inattendibili ai fini del presente studio e soprattutto non esaustivi della realtà territoriale arcense.

## INDAGINE CATASTALE DI TIPO STORICO

Tali circostanze hanno imposto il rifacimento del lavoro di analisi attraverso un'approfondita ricerca catastale e il confronto incrociato delle mappe storiche, a partire da quelle del catasto asburgico che per i Comuni catastali di Arco, Oltresarca e Romarzollo risalgono al 1859.

A livello provinciale la soglia limite fissata indicativamente per determinare il carattere "storico" del patrimonio edilizio tradizionale è il 1945.

Dal momento che non esistono levate catastali che restituiscano il patrimonio edilizio esistente a tale soglia; il metodo "più certo" per individuare tali edifici è quello di considerare il numero distintivo della particella edificata corrispondente.

Questo infatti viene registrato progressivamente all'interno del *Protocollo delle particelle* in base all'anno di accatastamento; per quanto riguarda il Comune di Arco, ripartito in tre Comuni catastali, si hanno i seguenti valori soglia approssimativi:

- C.c. di Arco: p.ed. 900,
- C.c. di Oltresarca: p.ed. 730,
- C.c. di Romarzollo: p.ed. 580.

A questo si deve aggiungere il fatto che esistono molti casi di edifici non rilevati a livello catastale attraverso le levate storiche, ma comunque costruiti antecedentemente al 1945 e accatastati solo successivamente.

I manufatti risultano di conseguenza caratterizzati da un numero di particella non conforme ai valori sopra riportati (p.e.d. di valore superiore, talvolta anche di centinaia di unità) e il loro inserimento all'interno del patrimonio in oggetto è determinato esclusivamente dalle informazioni reperibili direttamente dall'osservazione del rilievo, oppure attraverso la testimonianza di chi ne detiene la proprietà o solamente la conoscenza.

Le necessarie verifiche di tipo catastale hanno restituito un quadro dettagliato della localizzazione e della consistenza del patrimonio edilizio tradizionale arcense potenzialmente oggetto della variante.

## STRUMENTAZIONE PIANIFICATORIA VIGENTE – PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI

Al di là della soglia temporale esistono ulteriori limitazioni imposte a riguardo a livello provinciale.

Non vanno considerati gli edifici ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato, che per Arco, secondo l'aggiornamento risalente al 2002, è individuato in tre blocchi di diversa consistenza che si collocano rispettivamente:

1. il più consistente (circa 410 ha), a ridosso del centro di Arco, dei centri minori di Chiarano, Vigne e Varignano, comprensivo di tutto l'ambito urbanizzato collocato a Sud e del suo immediato intorno; spingendosi fino a comprendere il Santuario delle Grazie e Ceole a Sud-Ovest, Caneve, Mogno, Massone, San Martino e la Moletta a Nord-Ovest.
2. il successivo in ordine di estensione (circa 75 ha), in modo da inglobare la zona industriale delimitata dalla S.P. n.118 di San Giorgio, da via Sabbioni e dal corso del Fiume Sarca; spingendosi fino a comprendere il centro di San Giorgio e il suo immediato intorno a Sud-Ovest.
3. il più esiguo (circa 63 ha), comprendendo tutto l'ambito urbanizzato del centro di Bolognano e di Vignole.



## STRUMENTAZIONE PIANIFICATORIA VIGENTE – PERIMETRAZIONE DEI CENTRI STORICI

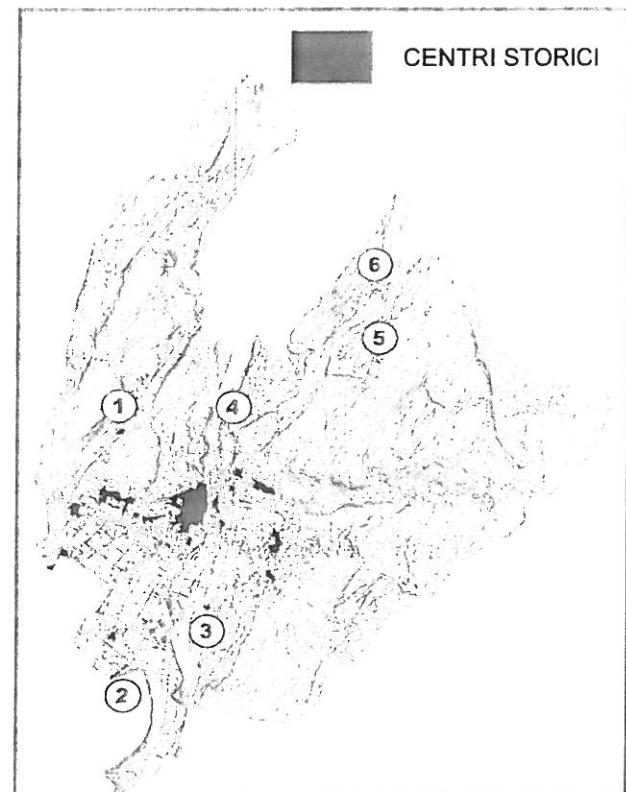
Allo stesso modo non vanno inseriti nel patrimonio oggetto di variante gli edifici ricadenti nei centri storici, che per Arco consistono nei seguenti:

→ ambiti esclusi a priori per via del loro inserimento all'interno del perimetro dei centri urbani:

- a. Arco,
- b. ville che si attestano su Via Capitelli,
- c. convento di clausura,
- d. Chiarano-Vigne,
- e. Varignano,
- f. santuario delle Grazie,
- g. Ceole,
- h. San Giorgio,
- i. Vignole,
- l. Bolognano,
- m. Caneve,
- n. Mogno,
- o. convento dei Cappuccini,
- p. Massone,
- q. San Martino.

→ ambiti aggiuntivi in quanto esterni al perimetro dei centri urbani:

- 1. Padaro,
- 2. Grotta,
- 3. Prato Saiano,
- 4. Moletta,
- 5. Troiana,
- 6. Braila.



## SCELTE SPECIFICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Alla luce di quanto finora espresso, l'Amministrazione comunale ha manifestato alcune motivate perplessità relativamente all'inclusione nella variante dell'ambito territoriale individuato a livello della pianura urbanizzata – indicativamente definito dalla presenza delle seguenti località principali: Linfano, Maza, Prato Saiano, Gazi, Moletta e Giare.

Nello specifico, l'ambito in questione si colloca nella zona pianeggiante del fondovalle, molto ampia, ma in gran parte già interessata dalla delimitazione del centro abitato e dei centri storici che, in quanto tali, per disposizione provinciale, vanno esclusi a priori dalla variante.

La meno significativa dal punto di vista della consistenza del patrimonio edilizio tradizionale eventualmente catalogabile, qui caratterizzato dalla compresenza di edifici rurali di servizio di modestissime dimensioni e dai masi e dalle grandi case coloniche sparse.

Perseguendo l'intenzionalità di riservare a tale comparto un trattamento e una programmazione di diversa e più coerente natura, soprattutto considerando l'immediata connessione con gli ambiti consolidati e urbanizzati e l'utilizzo attuale e potenziale di tali manufatti, si è scelto come fattore discriminante per la definizione dell'ambito montano oggetto di variante la quota altimetrica rappresentativa dei 200 m s.l.m..

Questa scelta ha comportato l'esclusione della parte del fondovalle corrispondente con la pianura urbanizzata, ma ha garantito l'inserimento dell'ambito di Laghel e della parte del versante orientale discendente da Velo.

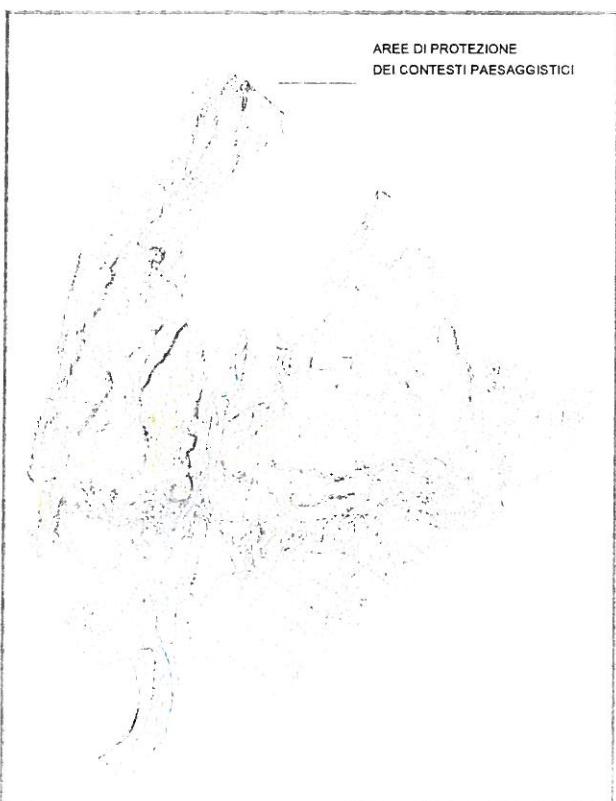
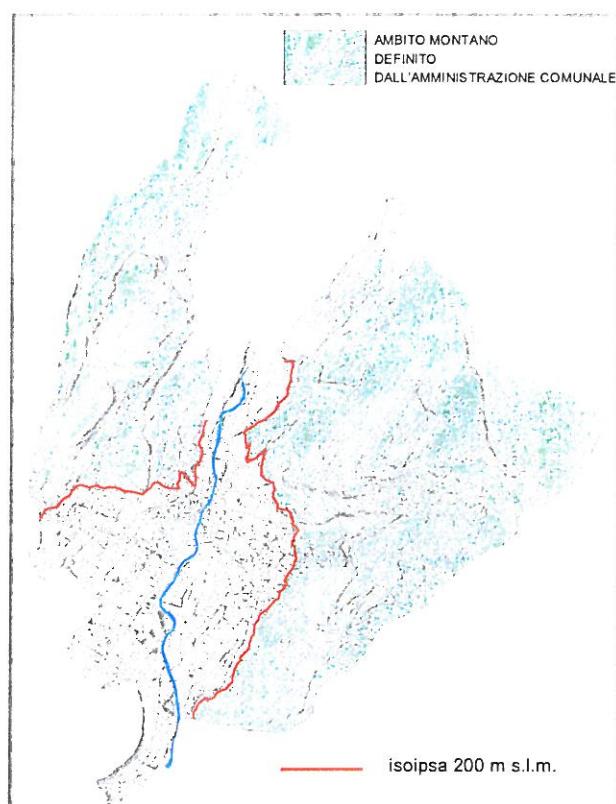
Un'ulteriore limitazione all'ambito di intervento della variante è stata introdotta dall'Amministrazione comunale a seguito dell'entrata in vigore della Variante n.14 al P.R.G..

La Variante n.14 ha introdotto delle modifiche cartografiche e normative volte a garantire una maggior salvaguardia delle zone di particolare interesse paesaggistico adibite a castagneto ed oliveto.

Tali ambiti sono stati cartografati quali "aree di protezione dei contesti paesaggistici" e normati dal nuovo art.61 delle N.T.A. del P.R.G..

Anche in questo caso ha prevalso l'intenzionalità di riservare a tale comparto un trattamento e una programmazione più coerente comportando l'esclusione del relativo patrimonio edilizio "montano".

Quest'ultimo sarà disciplinato ai sensi dell'art.61 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e delle specifiche



schede di rilevazione del nuovo piano dei centri storici.

Infine l'Amministrazione comunale di Arco ha stabilito di depurare il patrimonio edilizio montano oggetto di variante anche dagli edifici significativamente compromessi in seguito ad interventi di demolizione e ricostruzione, oppure ad interventi altamente invasivi tali da impedire la riconoscibilità dell'impianto e della struttura originari.

## INDIVIDUAZIONE DEGLI "AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI" E DEI CORRISPONDENTI ORIENTAMENTI STRUTTURALI RICORRENTI

In definitiva le indagini propedeutiche alla stesura della variante nell'ambito territoriale del Comune di Arco sono state condotte prendendo come criteri di riferimento:

- la delimitazione della zona montana definita, per scelta dell'Amministrazione comunale, dall'isoipsa dei 200 m s.l.m.;
- la soglia temporale di edificazione, fissata a livello provinciale, corrispondente al 1945;
- l'eventuale esclusione dei manufatti che pur rispondenti alle due precedenti condizioni, risultano ricompresi in uno degli ambiti particolari descritti all'interno del capitolo precedente (centri abitati, centri storici, aree di protezione dei contesti paesaggistici) ovvero definitivamente compromessi da interventi altamente invasivi tali da impedire la riconoscibilità dell'impianto e della struttura originari.

L'analisi ricognitiva generale sviluppata secondo i criteri appena elencati, contrariamente ad ogni aspettativa, ha subito messo in luce i caratteri di un patrimonio edilizio tradizionale consistente ed estremamente diversificato.

Le esperienze sviluppate in Trentino nella classificazione dei tipi edilizi desumibili dall'analisi dell'architettura rurale – popolare o anonima, come è stata variamente definita –, mostrano come la complessità di questa architettura sia difficilmente riconducibile a schemi interpretativi che tendono alla semplificazione e all'omogeneità.

Noti sono gli studi sulla casa rurale nel Trentino, risalenti alla metà degli anni '60, di Giuseppe Barbieri<sup>4</sup> e Mario Cereghini<sup>5</sup> che trattano dettagliatamente dell'architettura rurale, dividendo l'analisi valle per valle, riferendosi in gran parte ad edifici che oggi non esistono più o che sono stati trasformati, tanto da rendere non più riconoscibile il loro impianto originario.

Non è un caso se, di fronte alla grande complessità compositiva, alle innumerevoli variabili costruttive messe in gioco dalle architetture rurali, gli autori appaiono "costretti" a ricondurre il tutto in schemi tipologici estremamente semplificati e rigidi.

Un processo di semplificazione che Alberto Cecchetto definisce tendente "*in realtà ad individuare più che un tipo edilizio, un archetipo che per sua natura non appartiene alla realtà, ma esiste solo come modello*"<sup>6</sup>.

Non è un caso quindi che tutti i testi, che trattano dell'argomento, siano concordi nel definire la casa trentina semplicemente come "*casa italica di tipo unitario*", edificio cioè "*che raccoglie sotto un solo tetto, l'uno all'altro sovrapposti gli ambienti destinati ai servizi ed alla dimora del contadino*"<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> Barbieri G. (1962), *La casa rurale nel Trentino*, Firenze, Leo S.Olschki.

<sup>5</sup> Cereghini M. (1966), *Architetture tipiche del Trentino*, G.B.Monauni editore, Trento.

<sup>6</sup> Cecchetto A. (1998), *Progetti di luoghi – Paesaggi e architetture del Trentino*, Cierre edizioni, Sommacampagna (VR); p.288.

<sup>7</sup> Barbieri G. (1962), *op. cit.*, p.17.

E allo stesso tempo non è un caso che siano gli stessi autori a metterci in guardia verso le generalizzazioni segnalando le continue variazioni ed eccezioni al tipo individuato.

Procedendo nelle valutazioni dei vari tipi edilizi, gli studiosi pur concordando sul comune riferimento al “tipo italico unitario”, si distaccano l’uno dall’altro e spesso non concordano nei particolari costruttivi e materiali impiegati, negli elementi architettonici o nei caratteri più peculiari e specifici di tipo geografico, creando sovrapposizioni e mescolanze, a volte contraddizioni.

Un “universo delle differenze”, come lo definisce Alberto Cecchetto, “che rende lo schema del tipo poco significativo, sicuramente rigido e astratto. Abbiamo forse scoperto che la vera qualità, il vero carattere di queste architetture sta proprio nel rappresentare un universo delle differenze che garantisce ad ognuno di questi edifici una propria precisa identità”<sup>8</sup>.

La difficoltà di classificare gli edifici riscontrata negli studi relativi al territorio provinciale considerato nella sua totalità, si ripresenta anche nella classificazione dei tipi della specifica zona geografica del Comune di Arco.

Il presente lavoro ha quindi “raggruppato” il patrimonio edilizio tradizionale arcense, prima di tutto secondo lo specifico “ambito territoriale omogeneo” (A.T.O.) di appartenenza, individuabile nel territorio comunale in base alla differenziazione dei paesaggi; poi distinguendo al loro interno gli **orientamenti strutturali ricorrenti**, le forme assunte dagli edifici che sembrano ripetere “modelli” consolidati della tradizione locale ed esprimere le ragioni che ne hanno determinato la costruzione o le successive modificazioni.

A livello dell’analisi infatti, attraverso l’osservazione della localizzazione e della forma è facile distinguere edifici destinati ad abitazione stabile o temporanea, a impianto planimetrico mono o bicellulare, con uno o più piani fuori terra e uno o più assi di aperture, ed è possibile ricondurre queste variazioni ai caratteri dei nuclei familiari che li abitarono, ai ritmi della loro vita o ai modi e ai mezzi della loro sussistenza.

In sintesi, le morfologie degli edifici e dei manufatti rurali di servizio alla conduzione dei fondi agricoli o delle attività silvo-pastorali variano, nel territorio esaminato, in relazione a diversi fattori tra i quali emergono, in particolare:

- il tipo di uso per cui sono stati costruiti;
- la morfologia del terreno su cui sono stati edificati, sia in relazione all’acclività del sito sia al tipo di substrato;
- i materiali utilizzati e tradizionalmente reperiti in zona;
- le tecniche costruttive adottate.

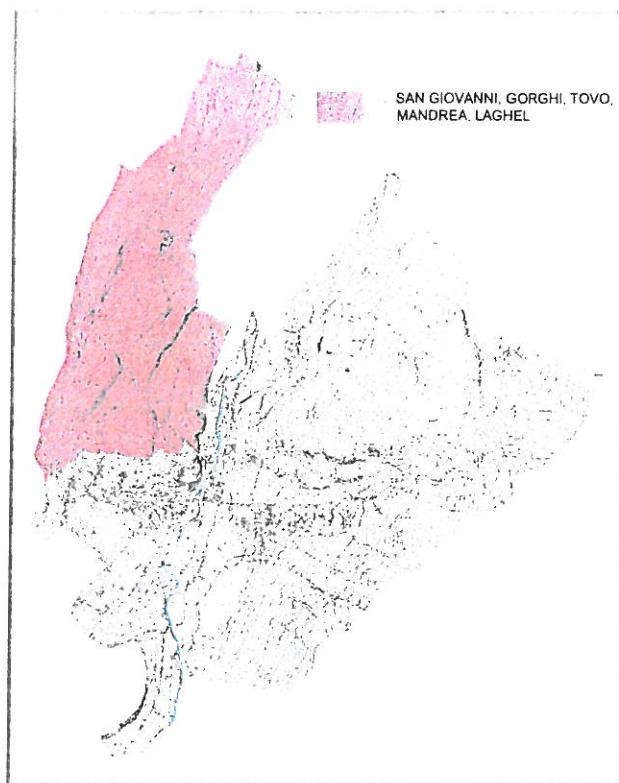
Di seguito si è quindi tentato di descrivere le morfologie ricorrenti per ciascun ambito territoriale omogeneo in relazione al tipo di struttura portante, ai modi e alle forme dell’attacco al suolo, al numero di piani fuori terra, al tipo di copertura e all’uso originario.

In conclusione del capitolo è inoltre inserito uno schema cartografico volto ad illustrare il quadro complessivo di intervento.

<sup>8</sup> Cecchetto A. (1998), *op. cit.*, p.290.



## 1. SAN GIOVANNI, GORGHI, TOVO, MANDREA, LAGHEL



SAN GIOVANNI, GORGHI, TOVO,  
MANDREA, LAGHEL

Il primo A.T.O., partendo da Nord-Ovest del territorio del Comune di Arco, è quello definito indicativamente con "San Giovanni, Gorghi, Tovo, Mandrea, Laghel".

Le prime tre località, San Giovanni, Gorghi e Tovo, individuano l'ambito montano collocato sulla destra orografica della Valle del Sarca, caratterizzato da quote medie prossime ai 1.000 m s.l.m..

Un versante umido e soleggiato che offre le condizioni climatiche ideali per lo sviluppo dei pascoli e del bosco ceduo dominato dal faggio.

L'accessibilità all'area avviene attraverso la strada che partendo da Varignano sale a Padaro immersa nell'olivaia, supera un secondo dislivello

grazie ad alcuni tornanti giungendo a Mandrea e prosegue poi costeggiando il fianco montuoso a strapiombo sulla zona di Dro e Ceniga.

Continuando la strada arriva a San Giovanni al Monte (1.050 m s.l.m.) con la chiesetta, la fontana, la grande malga ora trasformata in rifugio e ristorante, la colonia della Parrocchia di Arco e tante case, molte delle quali edificate recentemente senza alcuna sensibilità per l'identità locale e l'inserimento paesaggistico.

Attualmente l'area risulta infatti interessata nel complesso dalla presenza di un tessuto edilizio disorganicamente strutturato, cresciuto e modificato sotto la spinta del *boom* delle seconde case particolarmente consistente in questa zona vista la localizzazione favorevole del versante e la facile accessibilità a partire dal fondovalle.

Molti degli edifici, seppur rimaneggiati e talvolta stravolti nell'impianto originario, sono comunque le antiche residenze contadine abitate al tempo dell'alpeggio e della fienagione.

L'indagine catastale storica ha infatti consentito di stabilire che alla soglia del 1859 (Catasto asburgico) a San Giovanni



era presente già gran parte del patrimonio edilizio attuale, secondo una stima affidabile, circa la metà.

Proseguendo oltre San Giovanni, partendo dalle Marcarie e tornando verso Sud-Ovest, si giunge ai *Prai da Gom* e di qui si prosegue fino alla località Gorghi e più oltre a quella di Tovo.

Anche in questi ambiti circoscritti sono presenti alcune abitazioni di carattere storico; recuperate nella loro totalità a Gorghi, nel rispetto delle forme e dei materiali originari, rimaste quasi inalterate a Tovo, causa l'effettiva difficoltà di accesso all'area.

Volendo, di qui è possibile raggiungere il Rifugio San Pietro, o in alternativa si può

scendere a Varignano lungo l'antica mulattiera dei "capitelli" fino ad arrivare alle cave che sovrastano l'abitato.

Da San Giovanni al Monte si può inoltre scendere verso Lundo ed il Lomaso; San Giovanni ha infatti avuto in epoca preistorica un ruolo importante come luogo di passaggio tra il territorio dell'Alto Garda e le zone del Lomaso e del Bleggio.

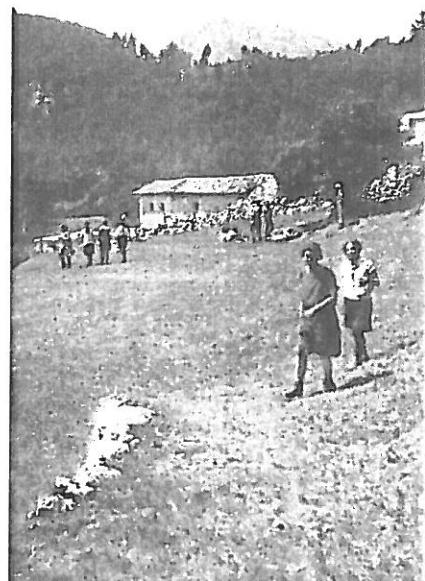
A valle di San Giovanni, Gorghi e Tovo, si colloca l'ambito collinare, caratterizzato da quote medie sensibilmente inferiori, indicato dalla località Mandrea.

Un versante che presenta un'ampia varietà di paesaggi vegetazionali ravvicinati: percorrendo la strada che partendo da Varignano sale a San Giovanni, in pochi minuti si passa infatti dagli olivi, alle viti, ai pini neri, ai lecci, ai castagni, ai noccioli, per poi immergersi nelle abetaie e nel bosco ceduo dove predomina il faggio.

In questo sottoambito il patrimonio edilizio tradizionale è poco consistente ma, rispetto a quello rilevato più a monte, non presenta i caratteri della stagionalità e risulta quindi più consistente nei volumi e talvolta più complesso nelle forme.

L'area è inoltre parzialmente interessata dalla delimitazione della miniera di marna sita in località Calaverna.

Ad Est e in parallelo a questo versante si colloca infine la piccola valle di Laghel, posta a Nord dell'abitato di Arco e a questo direttamente collegata, in termini di accessibilità, attraverso via del Calvario.



Nella zona di Laghel, ambito collinare collocato sulla destra orografica della Valle del Sarca, caratterizzato da quote medie prossime ai 300/400 m s.l.m., si possono osservare alcuni tra gli aspetti geologici più significativi del Basso Sarca.

Rappresenta la dolina più grande di tutto l'arco alpino e ovunque sono evidenti fenomeni carsici di vario tipo (rocce calcaree nelle quali si sviluppano campi solcati, incisioni, doline, inghiottitoi).

Le acque piovane infatti, quando sono abbondanti e ravvicinate, si raccolgono al centro della valletta formando un piccolo lago per poi essere assorbite da un inghiottitoio e andare ad alimentare le sorgenti sottostanti.

Laghel è caratterizzato da un paesaggio mediterraneo grazie al suo microclima favorevole che consente lo sviluppo dell'olivo, della vite, del pino nero e del leccio.

Queste caratteristiche, unite alla fertilità del terreno costituito da depositi morenici, hanno fatto della Valle di Laghel un territorio sfruttato a fini agricoli già da alcuni secoli.

Numerose sono le testimonianze dell'antica presenza del lavoro dell'uomo che caratterizzano le forme del paesaggio: insediamenti sparsi, terrazzamenti, muri a secco, campi coltivati, percorsi interpoderali, mulattiere.

In questa direzione va richiamato l'operato della famiglia Caproni che a partire dal primo '900 s'era prodigata nell'introduzione di metodi razionali nella coltura dei terreni e in una vasta opera di bonifica dei terreni in proprietà, in affitto o loro ceduti.

Questi interventi interessarono in particolare la Valle di Laghel, la zona di Prabi, nonché quella di Carobbi, e comportarono la costruzione di numerose strutture funzionali alla conduzione dei fondi, molto spesso accatastate solo negli anni successivi alla data dell'edificazione vera e propria.

Allo stato attuale, anche in virtù della vicinanza al fondovalle, l'ambito risulta caratterizzato dalla presenza di un consistente numero di residenze stabili ricavate attraverso il riadattamento e la trasformazione, anche profonda e reiterata nel tempo, del patrimonio edilizio tradizionale.

Per questo motivo risulta difficile ricostruire gli impianti originari degli edifici, ad eccezione di quelli caratterizzati dalle volumetrie più ridotte e che quindi meno si prestavano ad interventi di trasformazione a fini abitativi stabili.

La maggior parte degli edifici sorti in località Laghel ricadono inoltre all'interno delle "aree di protezione dei contesti paesaggistici" di cui all'art.61 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e sono stati per questo esclusi dall'intervento della variante in essere.



Nell'A.T.O. di "San Giovanni, Gorghi, Tovo, Mandrea, Laghel" sono individuabili le seguenti morfologie ricorrenti:

i) Edifici rurali a due piani fuori terra, utilizzati per il ricovero degli animali al piano terra e come deposito di fieno e fogliame, o di attrezzi agricoli, al piano superiore.

In alcuni casi il primo livello poteva essere utilizzato anche come residenza temporanea in relazione alle esigenze delle attività agricole, pastorali o silvicole. Coperti da un tetto a due falde con copertura in coppi e facciata principale rivolta verso il fondovalle; copertura direttamente appoggiata alla muratura perimetrale ad eccezione di alcuni punti specifici dove sono ricavate aperture funzionali alla ventilazione del sottotetto.

Le murature sono in pietra a spacco con elementi piuttosto regolari, con i blocchi più grandi e regolari utilizzati come cantonali e come conci di chiave per garantire un miglior ammorsamento e una maggiore compattezza della tessitura muraria, con presenza di scaglie lapidee di minori dimensioni a riempimento degli interstizi.

I blocchi di pietra sono posti in opera con impiego di materiale legante (malta povera di calce), in origine generalmente dotati di finitura superficiale costituita da un intonaco di malta di calce e sabbia locale (fonte della caratteristica colorazione rossastra e giallastra a seconda dell'uso del Rosso Ammonitico Veronese o dei vari tipi di Oolite affioranti in loco) che col tempo lascia intravedere la muratura fino a denudarla completamente.

Nelle diverse parti del muro le aperture generano risposte formali e soluzioni architettoniche diverse, le aperture nel basamento sono in genere più piccole di quelle presenti al piano superiore: finestrelle quadrate, strette e verticali, porte non molto larghe; in genere presentano cornice in pietra rossa (Rosso Ammonitico Veronese) o legno.

Edifici di questa natura, a impianto rettangolare, talvolta comprendente due cellule funzionali affiancate, direttamente accessibili dall'esterno mediante una singola porta, sono nella maggior parte dei casi su terreno acclive (in tal caso, si accede solitamente al primo piano sfruttando il naturale declivio del terreno); raramente possono essere ubicati su terreno pianeggiante (in questo caso presentano una scala esterna, prevalentemente in legno ma talvolta anche pietra, per l'accesso al piano superiore).

Le altezze nette dei vani interni sono assai ridotte; i soffitti dei piani terra sono risolti mediante l'impiego dei volti, nella maggior parte dei casi si tratta di volte a botte che, vista la



limitata altezza dei locali, presentano un arco ribassato; costruiti con le pietre del luogo, scelte tra quelle con spessori non troppo grossi e disposte tutte a coltello, una accanto all'altra, fino a chiudere l'arco di cerchio.

- Edifici rurali con due o tre piani fuori terra, con caratteristiche costruttive spesso del tutto analoghe a quelle dei fabbricati precedenti, destinati ad abitazione temporanea o stabile, ai livelli superiori, oltre che al ricovero degli animali, al piano terra, e allo stoccaggio di fieno e derrate alimentari, nel sottotetto.

Questi edifici hanno, in genere, dimensioni maggiori rispetto a quelli precedenti e gli impianti possono comprendere da due o più cellule funzionali variamente aggregate.

Il piano terra è coperto da una struttura voltata in pietra anche di considerevoli dimensioni, mentre ai piani superiori compaiono i tradizionali solai lignei a semplice o doppia orditura.

I solai, costruiti con travi che normalmente non superano i 7 m di lunghezza ricoperte da assiti di abete o più spesso di larice, sono spesso rivestiti nella parte inferiore con graticcio di canne e intonaco, oppure con legno.

Le travi del solaio, generalmente anch'esse in legno di abete o di larice, sono poste a distanze variabili.

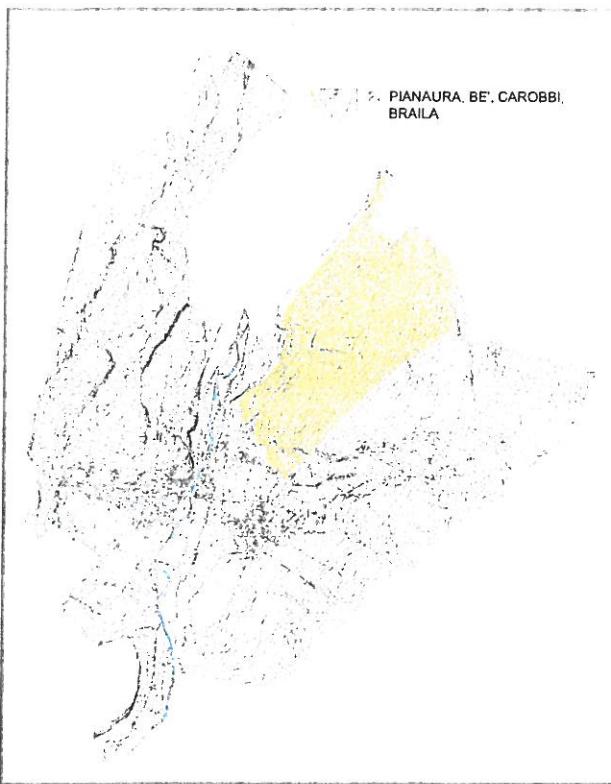
Il piano sottotetto, negli edifici a tre piani fuori terra, era sempre utilizzato come deposito di fieno, fogliame, legno, attrezzi, ecc. e assolveva così a una preziosa funzione coibente rispetto agli ambienti sottostanti.

Al sottotetto si accedeva tramite una scala a pioli in legno, posta internamente all'edificio o, più raramente, al suo esterno, addossata al fronte di minore altezza rispetto al declivio del suolo.





## 2. PIANAURA, BÉ, CAROBBI, BRAILA



Il secondo A.T.O. è quello definito indicativamente con "Pianaura, Bé, Carobbi, Braila".

Si tratta dell'ambito collocato sulla sinistra orografica della Valle del Sarca, caratterizzato da quote che passano repentinamente dai circa 300 m s.l.m., subito sopra l'abitato di San Martino e Massone, ai quasi 800 m s.l.m. di Carobbi.

La posizione e la variazione d'altitudine permette di passare dagli olivi, ai lecci, al bosco ceduo, ai castagni secolari e ai faggi.

L'accesso alla zona avviene salendo da San Martino o Massone, oppure provenendo da Drena.

Due erano le vie di transito principali che interessavano la conca arcense nel remoto passato:

una ad occidente che da Riva a mezzacosta attraversava il Romarzollo, lambiva Arco, per inoltrarsi nella valle di Laghel e quindi scendere a Dro; l'altra proveniente da Nago, rimanendo sempre a ridosso delle pendici montane, interessava il territorio attualmente occupato dai paesi di Bolognano, Massone e San Martino per poi risalire verso il Passo di Carobbi e da qui puntare a Calavino.

La mulattiera selciata che sale a Nord di San Martino verso Troiana ricalca la via che nell'epoca romana serviva per collegare la conca arcense con la Valle di Cavedine.

Le strade romane avevano un'ottima visuale sul territorio, dovevano preservare da minacce naturali e militari ed essere di facile manutenzione, quindi le vie lastricate erano solamente quelle soggette a intenso traffico, quelle che attraversavano o portavano a città importanti.

Percorrendo questa strada si giunge a Troiana dove, circondate da vasti prati, si trovano, addossate le une alle altre, le antiche case che formano il piccolo paese, comune a sé fino agli inizi del 1800.

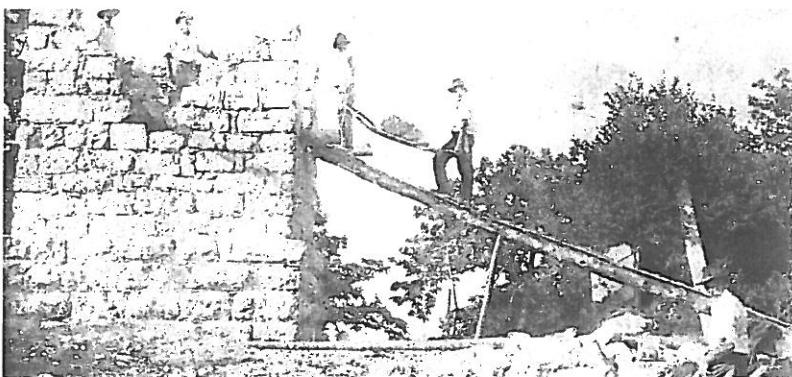


Subito dopo Troiana si trova la località Bè, e proseguendo oltre si giunge in località Carobbi, zona caratterizzata da maestosi faggi e da monumentali piante di castagno.

La dizione Carobbi rappresenta una volgarizzazione della voce latina "quadrivium", in epoca romana era, infatti, il punto d'incontro di quattro strade, quella che arrivava da San Martino, una che scendeva a Dro, l'altra che portava a Cavedine ed un sentiero di risalita allo Stivo per il collegamento con la Val di Gresta.

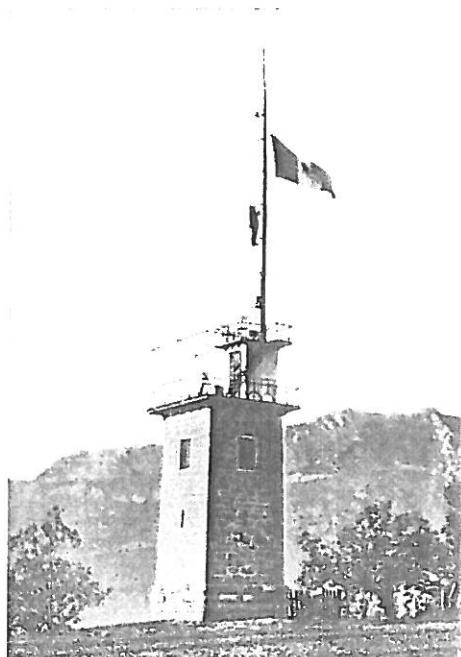
Qui Gianni Caproni possedeva la casa di famiglia ed era proprietario di vaste aree di prati e boschi.

Su uno di questi, che si affaccia sulla piana del Sarca, fece costruire, nel 1924, una torretta dalla quale godeva di un panorama magnifico da Drena fino ad Arco e da dove poteva ricevere, tramite un apparecchio collegato ad una potente antenna, le prime trasmissioni radio da Londra, Parigi e da tutta la Germania.



Da Carobbi, scendendo verso Drena, si arriva a "Braila alta"; negli anni 50 la frazione contava circa 40 abitanti, ora invece, l'antico paesino è pressoché deserto, divenuto ormai meta di soggiorni solo nel periodo estivo.

Scendendo nella conca sottostante, verso le poche case di "Braila bassa", attraversando il secolare bosco di castagni, si incontrano le vecchie calchere per la produzione della calce recentemente recuperate dal Servizio Ripristino Ambiente della Provincia.



Nell'A.T.O. di "Pianaura, Bé, Carobbi, Braila" è individuabile la seguente morfologia ricorrente:

1 ii) Edifici rurali con almeno tre piani fuori terra, con caratteristiche costruttive del tutto analoghe a quelle dei fabbricati descritti al precedente punto 1 iii).

Si tratta di manufatti complessi, assimilabili agli edifici dei numerosi nuclei frazionali posti più a valle, destinati ad abitazione stabile, ai livelli superiori, oltre che al ricovero degli animali, al piano terra, e allo stoccaggio di fieno e derrate alimentari, nel sottotetto.

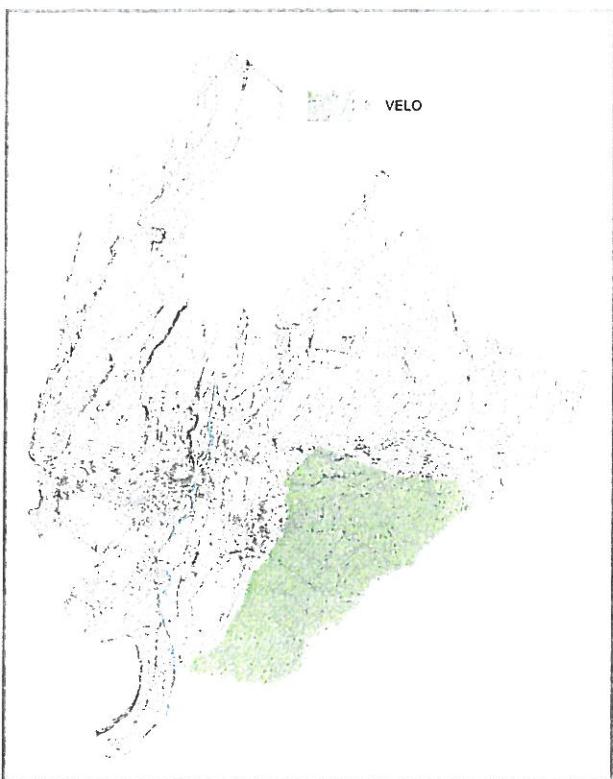
Questi edifici hanno, in genere, dimensioni molto consistenti e gli impianti comprendono più cellule funzionali variamente aggregate.

Talvolta sono provvisti di ballatoio esterno in legno in corrispondenza dei piani superiori accessibile dall'interno, con struttura portante realizzata con mensole in legno infisse nella muratura perimetrale e impalcato ligneo

Spazi scoperti di pertinenza, talvolta coperti da portici o tettoie, delimitati o meno, pavimentati o lasciati semplicemente sterriati, caratterizzano quasi sempre gli edifici rurali in questione.



## 5. VELO



Il terzo A.T.O. è quello definito indicativamente con "Velo".

Si tratta dell'ambito montano collocato sulla sinistra orografica della Valle del Sarca, caratterizzato da quote che passano repentinamente dai circa 250/300 m s.l.m. della zona pedemontana, agli oltre 1.000 m s.l.m. di Queano.

Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza del bosco montano misto con abeti rossi, larici, faggi. Considerata la complessità morfologica dell'ambito, la disposizione degli edifici avviene generalmente nell'immediato intorno della strada comunale di accesso.

Il patrimonio edilizio tradizionale risulta recuperato quasi nella totalità e destinato a

residenza saltuaria, ad eccezione di alcuni rari casi.

Anche in questa zona il recupero è avvenuto con poca sensibilità per l'identità locale e l'inserimento paesaggistico degli interventi.

Nell'A.T.O. di "Pianaura, Bé, Carobbi, Braila" è individuabile la seguente morfologia ricorrente:

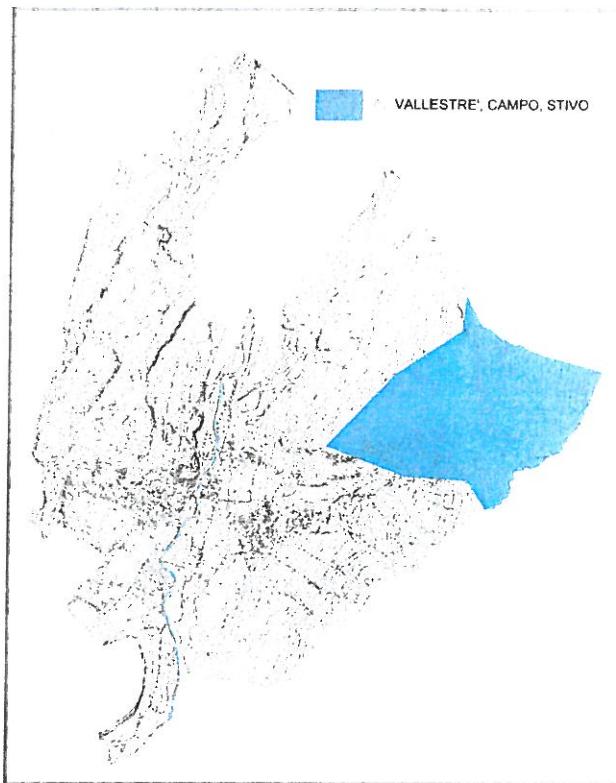
3ii) Edifici rurali a due piani fuori terra, con caratteristiche costruttive del tutto analoghe a quelle dei fabbricati descritti al precedente punto 1i).

3iii) Edifici rurali con almeno tre piani fuori terra, con caratteristiche costruttive del tutto analoghe a quelle dei fabbricati descritti al precedente punto 1ii).

Rispetto agli edifici visti in precedenza, sono generalmente sprovvisti di scale esterne per l'accesso ai piani.



#### 4. VALLESTRÉ, CAMPO, STIVO



Il quarto A.T.O. è quello definito indicativamente con "Vallestré, Campo, Stivo".

Ambito che potrebbe essere definito anche come "delle malghe", essendo caratterizzato dal piano montano superiore e culminale, quindi dalla presenza dei pascoli utilizzati durante l'alpeggio estivo.

Nell'A.T.O. di "Vallestré, Campo, Stivo" è individuabile la seguente morfologia ricorrente:

##### 4i) Complessi di edifici destinati a "malga".

Complesso edilizio rurale alto a funzionare come fattoria a livello del pascolo alpino estivo composto da: un lungo edificio a un piano adatto al ricovero delle bestie, realizzato con murature in pietra a spacco, tetto a doppia o unica falda con copertura in lamiera, aperture ridotte; altri edifici minori, costituenti nel loro insieme un recinto entro il quale si svolge l'attività pastorale e casearia.

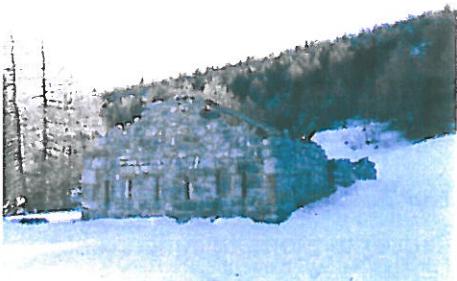
Solitamente la "casera" racchiude una spaziosa cucina che oltre a possedere il focolare e i diversi attrezzi per la cottura del latte e per la successiva manipolazione dei prodotti caseari, può servire anche da dormitorio.

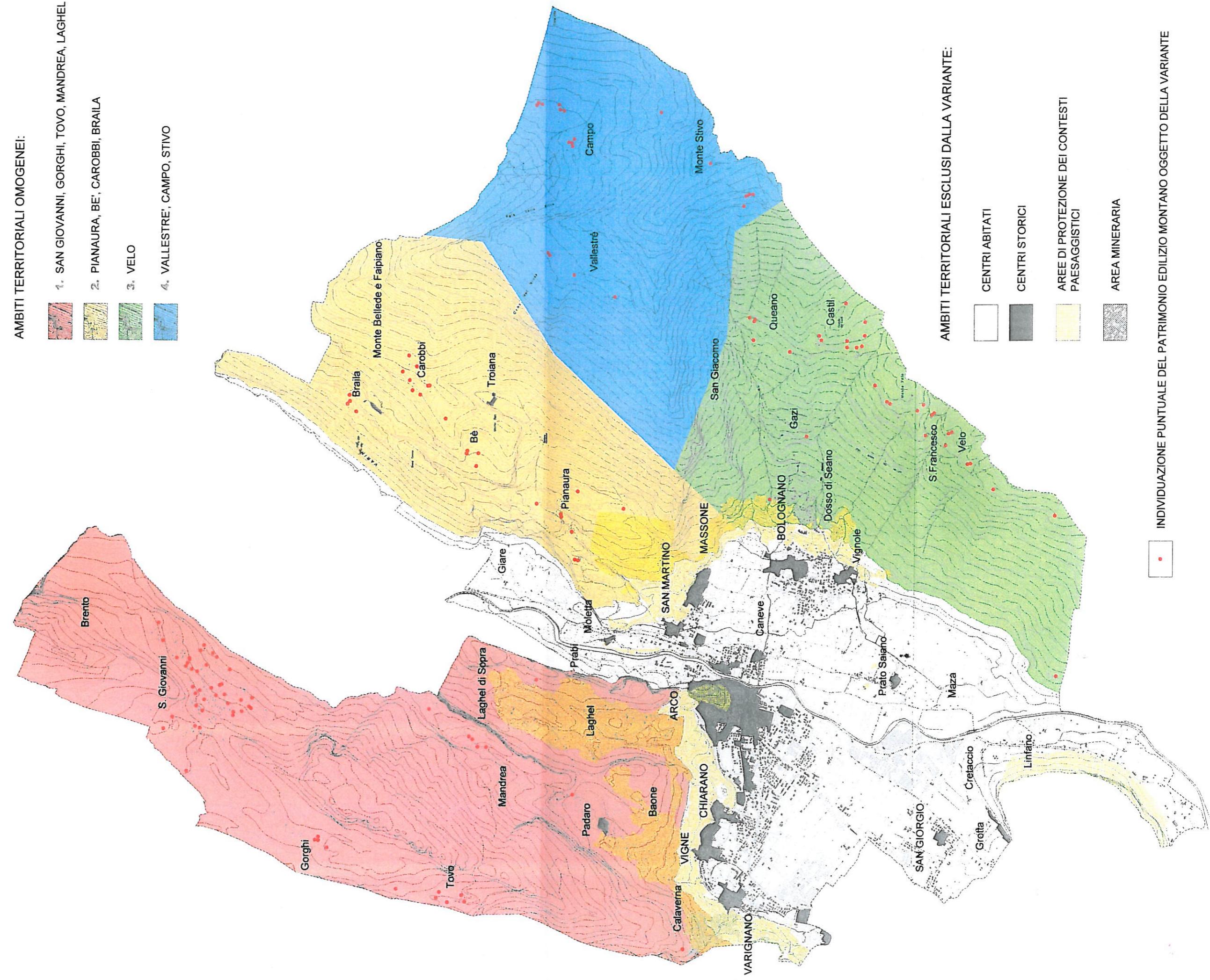
Accanto alla casera si trova un piccolo locale utilizzato per la conservazione del latte e dei suoi prodotti, sul cui fondo scorre quasi sempre un rivolo d'acqua rinfrescante.

La vicinanza dell'acqua è il fattore primo per l'impianto di una malga razionale.



Le malghe sono solo eccezionalmente di proprietà privata: esse appartengono quasi sempre a proprietari consorziati che hanno diritto di pascolo in quella zona.





## IMPOSTAZIONE METODOLOGICA ED ELABORATI DELLA VARIANTE

La Variante in materia di disciplina del recupero del patrimonio edilizio montano del Comune di Arco si compone dei seguenti elaborati:

- A. *Relazione illustrativa*;
- B. *Censimento del patrimonio edilizio montano esistente* strutturato in 139 rilievi ciascuno dei quali restituito attraverso una scheda di indagine e una scheda di progetto;
- C. apparato cartografico di individuazione del patrimonio edilizio montano con riferimento a:
  - *Inquadramento territoriale generale*:
    - Tav. 1 A e Tav. 1 B, scala 1:10.000, base catastale;
  - *Sistema infrastrutturale*:
    - *Rete viaria* - Tav. 2.1 A e Tav. 2.1 B, scala 1:10.000, base carta tecnica provinciale;
    - *Rete di approvvigionamento energetico* - Tav. 2.2 A e Tav. 2.2 B, scala 1:10.000, base carta tecnica provinciale;
    - *Rete di approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue e Carta delle Risorse Idriche* - Tav. 2.3 A e Tav. 2.3 B, scala 1:10.000, base carta tecnica provinciale;
- D. *Norme tecniche di attuazione*.

Nelle pagine seguenti si illustreranno i caratteri salienti, alcune precisazioni di metodo nonché gli indirizzi applicativi di ciascun elaborato.

## A. CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO ESISTENTE: SCHEDE DI INDAGINE E SCHEDE DI PROGETTO

Il censimento del patrimonio edilizio montano costituisce lo strumento principale messo a disposizione della pianificazione urbanistica di livello comunale al fine di ottenere i dati conoscitivi indispensabili per l'elaborazione e la verifica delle scelte di piano in riferimento alla conservazione e valorizzazione dell'architettura tradizionale di montagna.

Il censimento è sviluppato secondo le modalità indicate dall'art.14 degli "Indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano" (D.G.P. n.611, dd. 22/03/2002) e si struttura in 139 rilievi ciascuno dei quali restituito attraverso una parte dedicata all'indagine dello stato attuale e una parte dedicata allo stato di progetto.

Le schede di rilievo sono prodotte sia nella versione cartacea (formato UNI A3) che su supporto magnetico, quest'ultimo depositato anche presso il Servizio provinciale competente in materia di Urbanistica e Tutela del Paesaggio per le verifiche e le elaborazioni di competenza.

### A.1 SCHEDE DI INDAGINE

Le schede di indagine sono così strutturate:

- a. ripresa dei dati distintivi dell'edificio volti ad individuarne la precisa localizzazione geografica (denominazione della località, numero civico, comune catastale, foglio di mappa, numero di particella);
- b. inquadramento territoriale del fabbricato su base catastale 2014 (estratto in scala 1:2.000, con specifica dei punti fotografici di ripresa dell'edificio), su ortofoto IT2000 e carta tecnica provinciale numerica CTP00 (estratti in scala 1:10.000);
- c. rilievo fotografico dei quattro fronti principali dell'edificio;
- d. compilazione della matrice riassuntiva dei caratteri complessivi del fabbricato strutturata in undici campi principali, diversamente caratterizzati, descrittivi della tipologia funzionale, epoca di costruzione, uso attuale, grado di utilizzo, indagine morfologica e tipologica;
- e. eventuale ulteriore documentazione fotografica per l'individuazione di particolari architettonici e paesaggistici, o solamente d'insieme, rilevanti;
- f. rappresentazione planimetrica dello stato di fatto (schema costruito su base catastale in scala 1:500);
- g. eventuali note volte a specificare il livello di degrado o particolari vari.

Contrariamente a quanto suggerito dalla Provincia a livello di indirizzo, nella schedatura di indagine non è stata trattata l'analisi della distribuzione attuale degli interni.

Molti sono stati i motivi che hanno determinato tale scelta:

- difficoltà oggettiva di accedere alla totalità delle singole unità immobiliari, dovuta alla presenza generalmente saltuaria dei proprietari (gran parte del patrimonio svolge infatti funzione di seconda casa, oppure risulta in stato di totale abbandono);
- numerosi edifici sono già stati oggetto in passato di interventi di trasformazione con conseguente perdita dei caratteri interni distintivi della tipologia originaria;
- gli edifici non ancora riadattati presentano un grado di degrado molto elevato che rende effettivamente difficoltoso e antieconomico il recupero degli elementi architettonici strutturali interni; considerando la possibilità del cambio di destinazione d'uso di questi edifici, un'imposizione in questo senso comporterebbe infatti una forte limitazione all'effettiva possibilità d'intervento, con il conseguente rischio di creare un congelamento della situazione di degrado anziché l'incentivazione del recupero.

Dalla valutazione del pacchetto di informazioni raccolte e catalogate secondo tale metodologia d'indagine, è emersa la necessità di suddividere gli edifici sulla base del **grado di mantenimento delle caratteristiche originarie**:

- categoria **A**: edificio tradizionale "esistente"<sup>9</sup> conservatosi allo stato originario;
- categoria **B**: edificio che ha subito interventi edilizi che hanno mantenuto la tipologia costruttiva originaria;
- categoria **C**: edificio che ha subito interventi edilizi che hanno prodotto alterazioni della struttura originaria.

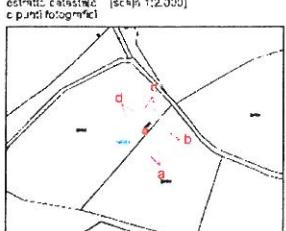
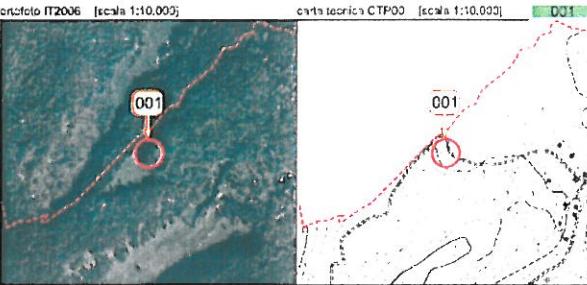
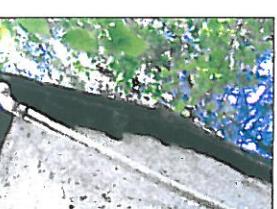
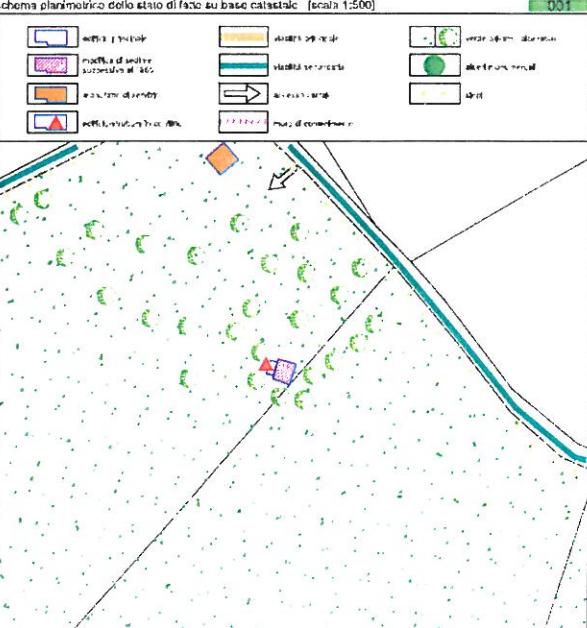
Ai manufatti di categoria A – considerata l'importanza della loro notevole e indubbia funzione documentale che richiede necessariamente un maggior grado di approfondimento – corrispondono schede di indagine leggermente differenziate rispetto a quelle adottate per i manufatti di categoria B e C, accomunati invece da un medesimo trattamento.

Per inciso, si anticipa che la stessa differenziazione tra il modello di schedatura predisposto per la categoria A e quelle B e C è mantenuta anche per quanto riguarda le schede di progetto.

---

<sup>9</sup> Ai sensi del comma 2 dell'art.2 della Deliberazione di Giunta provinciale 22 marzo 2002, n.611 - *Indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano*.

ESEMPIO DI SCHEDA DI INDAGINE PER EDIFICI DI CATEGORIA A:

Comune di Arco PROVINCIA DI TRENTO Piano Regolatore Generale		cartofoto IT2006 [scala 1:10.000]      carta tecnica CTP00 [scala 1:10.000]      001	
<b>Censimento Patrimonio Edilizio Montano Esistente</b> <b>SCHEDA DI INDAGINE</b> edificio N 001			
Comune di: ARCO Frazione: S.Giovanni Località/luogo: Mercante - SF Comune Catastale: Romanzola Foglio di mappa N: 2 Parcella/edificio: 3990			
data rileva: 02/02/2011 - ore: 23:00			
<b>documentazione fotografica</b>			
			
			
<b>pericolari</b>			
			
			
			
<b>schema planimetrico dello stato di fatto su base catastale - [scala 1:500]</b>			
			
<b>note</b>			
<p>La fotografia riguarda edificio 001 della parcella 001.            Di solito l'indagine deve essere effettuata con la scala segnata quale:            - la scala esterna al foglio, se lo collega con la scala dell'edificio;            - il battello sempre con scala esterna allo strumento traverso. Soprattutto ammesso che si avesse messo a punto i dati della cartina;            - il confronto con il tracciato di ciascuna cappella realizzata all'incirca rispetto al tracciato delle strade a spazio;            - un caratteristico motivo diverso nella parte frontale della cappella rispetto alla parte di fondo, oppure meno antico come presa di cura.</p>			
<p>Non è obbligatorio effettuare l'indagine con la scala segnata sulla cartina, ma solo se questa non è quella indicata sul pergamena o sulle carte di cui si dispone.</p>			
<p>- la cappella realizzata nella fine di un antico tracciato a destra;</p>			
<p>- la cappella a un pergamena diversa e più antica nella parte frontale rispetto alla parte di fondo del tracciato.</p>			

## ESEMPIO DI SCHEDA DI INDAGINE PER EDIFICI DI CATEGORIA B E C:

Si segnalano comunque alcuni rari scostamenti da questo modello espositivo causati da specifiche necessità emerse puntualmente durante lo svolgimento del censimento, dovute alle particolarità stesse dei manufatti indagati.

Sulla base dell'indagine catastale storica – condotta al fine di individuare i manufatti rispondenti ai criteri di selezione adottati dalla variante in essere – è stato inoltre possibile individuare i "ruberi" e i "manufatti ricostruibili", questi ultimi ritenuti comunque recuperabili ai sensi della D.G.P. n.611, dd. 22/03/2002, pur conservando la struttura muraria solo parzialmente.

Infine è stato possibile evidenziare un'ulteriore categoria di edifici (di seguito indicata con categoria X), molto consistente e in un certo senso "anomala" in quanto racchiude tutti quei casi un tempo facenti parte del patrimonio edilizio montano tradizionale, attualmente non considerabili in quanto non più esistenti (scomparsi oppure demoliti), ovvero totalmente ricostruiti secondo modalità del tutto estranee alla tradizione costruttiva locale originaria (caso esemplare quello della "Casa bianca").

Anche questa categoria di manufatti è stata comunque indicativamente riportata all'interno degli elaborati cartografici di inquadramento, sviluppati in scala 1:10.000 su base catastale, attraverso la voce di legenda "*edificio escluso dalla variante perché non più riconoscibile nell'impianto originario (trasformato/demolito)*" alla quale corrisponde un simbolo circolare di colore verde.

Se considerassimo l'"intero" patrimonio edilizio tradizionale, cioè a dire la sommatoria degli edifici sottoposti a catalogazione e quelli di categoria X, si avrebbero le seguenti percentuali approssimative di consistenza:

- categoria A (35 ed.) → 18%;
- categoria B (64 ed.) → 33%;
- categoria C (26 ed.) → 13%;
- "ruberi" (5 ed.) → 4%;
- "manufatti ricostruibili" (9 ed.) → 6%;
- categoria X (55 ed.) → 28%.

Questi dati evidenziano indicativamente come sia stato modificato il patrimonio edilizio tradizionale nell'ambito del Comune di Arco: circa il 43% (sommatoria degli edifici di categoria X, di categoria C e dei ruderis) è stato perso, in molti casi in modo definitivo non più recuperabile; a questo va aggiunto il fatto che la percentuale del 33% corrispondente ad edifici di categoria B comprende casi interessati da interventi comunque non integralmente rispettosi degli impianti e dei modi costruttivi tradizionali.

## A.2 SCHEDE DI PROGETTO

Il primo comma dell'art.10 della D.G.P. n.611 del 22 marzo 2002, afferma che: "*Gli interventi edilizi ammessi dai piani regolatori generali, fondati sullo studio delle tipologie insediative e architettoniche nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali propri del patrimonio edilizio montano nell'area, anche sulla base di documenti storici e fotografici d'epoca, devono garantire il mantenimento e la valorizzazione della tipicità e unitarietà del paesaggio costruito di montagna*

*locale*"; sulla base di questo criterio è sviluppata la scheda di progetto, oltre che l'apparato normativo di variante.

Il risvolto progettuale vuole determinare le modalità dell'attività edificatoria futura dettando regole finalizzate a ridare un'immagine ai luoghi in esame, a rafforzarne l'identità.

Come sostiene Alberto Cecchetto *"l'architettura rurale ... ha caratterizzato il costruire in tutti i luoghi e territori del secondo millennio, ... un patrimonio così formidabile di architetture, prototipi nati nel e per il luogo, ... le uniche architetture reali in grado di raccordare tipi edilizi, materiali e tecnologie ai luoghi e al sito"*<sup>10</sup>.

Il patrimonio edilizio montano tradizionale ha sempre intrattenuto un profondo e proficuo dialogo con il suo intorno, un dialogo che si esprime attraverso costanti regole cui l'edificio si attiene: la regola del buon soleggiamento, il risparmio di terreno coltivabile, l'economia costruttiva, lo sfruttamento delle risorse disponibili nel luogo, ecc..

Naturalmente, allo stato attuale questo rapporto sinergico non può riproporsi come immutato e fossilizzato, soprattutto se si fa riferimento al possibile cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio in questione; si deve quindi tentare di valutare quale possa essere il grado di variazione che l'impianto edilizio può accettare ai fini dei nuovi impieghi, senza comunque perdere la sua coerenza d'insieme.

Ancora una volta si concorda con quanto espresso da Alberto Cecchetto: *"Il cambiamento perciò non può più essere avvertito come cattivo, come perdita di identità e carattere. ... Uno dei caratteri fondamentali dell'edilizia rurale è infatti la sua capacità ad accettare il cambiamento. Ciò è insito nel processo costruttivo dell'edificio, nella consuetudine ad utilizzare tecnologie e materiali che permettono l'adattamento. Il cambiamento è quindi parte non eliminabile del carattere distributivo e compositivo. Con il semplice allungamento di una falda si può raddoppiare il volume abitabile, ma l'edificio appare non modificare la sua identità. Con il tamponamento di alcune arcate si trasforma un granaio in una nuova unità abitativa. ... Di tutte queste modificazioni il linguaggio e il carattere del manufatto permangono. ... Ad ogni modifica interna all'edificio corrisponde generalmente un cambiamento dell'intorno e viceversa. Questo deriva dallo stretto legame che unisce il manufatto con gli annessi circostanti, il tipo delle culture, la dimensione del podere, la struttura morfologica, con tutto il microambiente che forma il paesaggio circostante"*<sup>11</sup>.

Nello specifico della variante, per quanto riguarda le schede di progetto, per gli edifici di categoria A – sempre a fronte dell'elevato contenuto documentale – si è sviluppata una scheda progettuale più puntuale contenente anche il rilievo sommario dell'edificio e l'individuazione degli interventi di massima sullo stesso.

Le schede progettuali relative alle tre distinte categorie sono invece accomunate dall'impiego della stessa matrice contenente le previsioni di P.R.G..

Questa scelta strategica – giudicata positivamente anche a livello del competente organo provinciale – ha l'indubbio vantaggio di fissare sinteticamente e dettagliatamente la disciplina complessiva degli interventi ammessi lasciando poco spazio a libere interpretazioni.

---

<sup>10</sup> Cecchetto A. (1998), *op. cit.*, p.284.

<sup>11</sup> Cecchetto A. (1998), *op. cit.*, p.303.

ESEMPIO DI SCHEDA DI PROGETTO PER EDIFICI DI CATEGORIA A:

Comune di Arco PROVINCIA DI TRENTO Piano Regolatore Generale		001
Variante al Patrimonio Edilizio Montano		
SCHEDA DI PROGETTO		edificio N.001
stato attuale		
scala 1:200		
stato di progetto		
scala 1:200		
<b>PREVISIONI DI P.R.G.</b>		
I. Cambiamenti strutturali: non sono previsti cambiamenti strutturali.		
II. Cambiamenti di funzione: non sono previsti cambiamenti di funzione.		
III. Cambiamenti di uso: non sono previsti cambiamenti di uso.		
IV. Cambiamenti di dimensione: non sono previsti cambiamenti di dimensione.		
V. Cambiamenti di posizione: non sono previsti cambiamenti di posizione.		
VI. Cambiamenti di colore: non sono previsti cambiamenti di colore.		
VII. Cambiamenti di materiali: non sono previsti cambiamenti di materiali.		
VIII. Cambiamenti di dimensione e posizione: non sono previsti cambiamenti di dimensione e posizione.		
IX. Cambiamenti di funzione e uso: non sono previsti cambiamenti di funzione e uso.		
X. Cambiamenti di funzione e dimensione: non sono previsti cambiamenti di funzione e dimensione.		
XI. Cambiamenti di funzione e posizione: non sono previsti cambiamenti di funzione e posizione.		
XII. Cambiamenti di uso e dimensione: non sono previsti cambiamenti di uso e dimensione.		
XIII. Cambiamenti di uso e posizione: non sono previsti cambiamenti di uso e posizione.		
XIV. Cambiamenti di dimensione e posizione: non sono previsti cambiamenti di dimensione e posizione.		
XV. Cambiamenti di funzione, uso e dimensione: non sono previsti cambiamenti di funzione, uso e dimensione.		
XVI. Cambiamenti di funzione, uso e posizione: non sono previsti cambiamenti di funzione, uso e posizione.		
XVII. Cambiamenti di uso, dimensione e posizione: non sono previsti cambiamenti di uso, dimensione e posizione.		
XVIII. Cambiamenti di funzione, dimensione e posizione: non sono previsti cambiamenti di funzione, dimensione e posizione.		
XVIX. Cambiamenti di funzione, uso, dimensione e posizione: non sono previsti cambiamenti di funzione, uso, dimensione e posizione.		
<b>CATEGORIE</b>		
<b>A</b>		
<b>B</b>		
<b>C</b>		

ESEMPIO DI SCHEDA DI PROGETTO PER EDIFICI DI CATEGORIA B E C:

Comune di Arco PROVINCIA DI TRENTO Piano Regolatore Generale		003
Variante al Patrimonio Edilizio Montano		
SCHEDA DI PROGETTO		edificio N.003
<b>PREVISIONI DI P.R.G.</b>		
I. Cambiamenti strutturali: non sono previsti cambiamenti strutturali.		
II. Cambiamenti di funzione: non sono previsti cambiamenti di funzione.		
III. Cambiamenti di uso: non sono previsti cambiamenti di uso.		
IV. Cambiamenti di dimensione: non sono previsti cambiamenti di dimensione.		
V. Cambiamenti di posizione: non sono previsti cambiamenti di posizione.		
VI. Cambiamenti di colore: non sono previsti cambiamenti di colore.		
VII. Cambiamenti di materiali: non sono previsti cambiamenti di materiali.		
VIII. Cambiamenti di dimensione e posizione: non sono previsti cambiamenti di dimensione e posizione.		
IX. Cambiamenti di funzione e uso: non sono previsti cambiamenti di funzione e uso.		
X. Cambiamenti di funzione e dimensione: non sono previsti cambiamenti di funzione e dimensione.		
XI. Cambiamenti di funzione e posizione: non sono previsti cambiamenti di funzione e posizione.		
XII. Cambiamenti di uso e dimensione: non sono previsti cambiamenti di uso e dimensione.		
XIII. Cambiamenti di uso e posizione: non sono previsti cambiamenti di uso e posizione.		
XIV. Cambiamenti di dimensione e posizione: non sono previsti cambiamenti di dimensione e posizione.		
XV. Cambiamenti di funzione, uso e dimensione: non sono previsti cambiamenti di funzione, uso e dimensione.		
XVI. Cambiamenti di funzione, uso e posizione: non sono previsti cambiamenti di funzione, uso e posizione.		
XVII. Cambiamenti di uso, dimensione e posizione: non sono previsti cambiamenti di uso, dimensione e posizione.		
XVIII. Cambiamenti di funzione, dimensione e posizione: non sono previsti cambiamenti di funzione, dimensione e posizione.		
XVIX. Cambiamenti di funzione, uso, dimensione e posizione: non sono previsti cambiamenti di funzione, uso, dimensione e posizione.		
<b>CATEGORIE</b>		
<b>A</b>		
<b>B</b>		
<b>C</b>		

La matrice contenente le previsioni di P.R.G., comune alle tre categorie di edifici, è così strutturata:

a. INDIVIDUAZIONE DELLA CATEGORIA DI APPARTENENZA DELL'EDIFICIO SCHEDATO:

- categoria A: edificio tradizionale [esistente]\* conservatosi allo stato originario
- categoria B: edificio che ha subito interventi edilizi che hanno mantenuto la tipologia costruttiva originaria
- categoria C: edificio che ha subito interventi edilizi che hanno prodotto forti alterazioni della struttura originaria

→ *campo a scelta unica*

→ *o nulla nel caso in cui il manufatto schedato conservi solo parzialmente la struttura muraria (“rudere” non recuperabile oppure “manufatto ricostruibile”; a riguardo si rimanda all’Allegato 1 “Elenco del patrimonio edilizio tradizionale soggetto a censimento” inserito a conclusione della presente relazione).*

b. SPECIFICA DELLE PREVISIONI DI PIANO VERE E PROPRIE COSÌ DISTINTE:

1. tipologia di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- ristrutturazione edilizia
- risanamento conservativo
- riqualificazione paesaggistico ambientale

→ *campo a scelta unica,*

→ *ad eccezione dell’ultima opzione che può sovrapporsi alla tipologia di intervento principale in quanto riguarda specificatamente l’intorno dell’edificio,*

→ *oppure nulla nel caso in cui si tratti di “manufatto ricostruibile” (specifica espressa per esteso all’interno dello spazio riservato alle “note puntuali finalizzate all’intervento” inserite a conclusione della stessa scheda di progetto).*

2. destinazione d’uso:

- agricolo
- artigianale
- residenziale
- turistico-ricettivo
- di servizio

→ *campo a scelta unica,*

→ *o nulla nel caso in cui la destinazione funzionale dell’edificio sia dettagliata all’interno dello spazio riservato alle “note puntuali finalizzate all’intervento” inserite a conclusione della stessa scheda di progetto,*

→ *oppure multipla: in questo caso la compresenza di più destinazioni all’interno di uno stesso edificio sarà ammessa solo se l’entità dimensionale dell’edificio interessato sia tale da consentirne la convivenza assicurandone comunque la funzionalità e il rispetto degli*

---

\* Ai sensi del comma 2 dell’art.2 della Deliberazione di Giunta provinciale 22 marzo 2002, n.611 - *Indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano.*

*specifici parametri; in caso contrario la scelta di una delle potenziali destinazioni ammesse implicherà automaticamente l'esclusione di quelle scartate.*

3. ampliamento di volume:

- nessuna alterazione
- ripristino volume originario
- adeguamento tecnologico

→ *campo a scelta unica*

→ o *multipla*: in rari casi alle prime due opzioni è stata comunque associata la possibilità di interventi connessi all'adeguamento tecnologico.

4. interventi ammessi sull'edificio:

- sopraelevazione: concessa / non concessa
  - manto di copertura: cotto / lamiera / lastre di pietra
  - canali di gronda e pluviali: lamiera zincata e verniciata / rame / ghisa nei terminali
  - paramento murario: materiale lapideo / tamponamenti lignei / mattoni in laterizio
  - intonaci: di calce / con terre colorate / sasso a vista
  - tinteggiature: se possibile ripristino originarie / idropitture colori tradizionali
  - ripristino decorazioni originali
  - no nuove aperture / si su fronti secondari
  - no nuove aperture sulla copertura / si nuove aperture sulla copertura
  - serramenti: nuovi in legno come esistenti / ripristino esistenti
  - si nuove imposte / no nuove imposte
  - ripristino cornici in pietra / sostituzione cornici in pietra / nuove cornici in pietra
  - ripristino balconi o ballatoi: struttura in pietra e legno / struttura in legno
  - ripristino scale esterne: struttura in pietra e legno / struttura in legno
  - nuove grate in ferro / restauro grate in ferro / sostituzione grate in ferro
  - non nuovi camini / ristrutturazione camini esistenti / si nuovi camini
- *campo suddiviso in sedici "sottocampi" ciascuno dei quali ammette la scelta unica, multipla o nulla a seconda dei casi specifici.*

5. interventi ammessi sulle pertinenze:

- ripristino muri e recinzioni: in pietra locale / in legno naturale
  - si costruzione legnaia / no costruzione legnaia
  - eventuale pavimentazione esterna: pietra locale / terra battuta / erba
  - eventuale eliminazione piccole piante e/o arbusti infestanti interferenti con l'edificio
- *campo suddiviso in quattro "sottocampi" ciascuno dei quali ammette la scelta unica, multipla o nulla a seconda dei casi specifici.*

c. NOTE PUNTUALI FINALIZZATE ALL'INTERVENTO

→ *campo libero riempito all'occorrenza.*

PARTE DI SCHEDA DI PROGETTO COMUNE ALLE TRE CATEGORIE DI EDIFICI A, B E C:

### PREVISIONI DI P.R.G.

categoria di appartenenza	edificio tradizionale [esistente] conservatosi allo stato originario edificio che ha subito interventi edilizi mantenendo la tipologia costruttiva originale edificio che ha subito interventi edilizi con forti alterazioni della struttura	A B C
1. tipologia di Intervento	Manutenzione Ordinaria / Manutenzione Straordinaria / RESTAURO Ristrutturazione Edilizia / Risanamento Conservativo Riqualificazione Paesaggistico-ambientale	IMO    JMS    JRE IRE    IRC IRP
2. Destinazione d'uso	AGRICOLA / ARTIGIANALE / RESIDENZIALE / TURISTICO-RICETTIVO / DI SERVIZIO	DAG    DAR    DRE    DTR    DSE
3. Ampliamento volume	Nessuna Alterazione / Ripristino volume Originario / Adeguamento tecnologico	ANA    ARO    AAT
4. Interventi ammessi edificio	Sopraelevazione: Concessa / Non concessa Materiale di Copertura: Cotto / Lamiera / lastre di Pietra Canali di gronda e pluviali: Lamiera zincata e verniciata / Rame / Ghisa nei terminali Paramento murario: materiale Lepideo / Tamponamenti lignei / Mattoni in laterizio pieno Intonaci: di Calce / con Terre colorate / Sasso a vista Tinteggiature: se possibile Ripristino originarie / Idroneautre colori tradizionali Ripristino Decorazioni originali No nuove aperture / Si su fronti Secondari No nuove aperture sulla Copertura / Si nuove aperture sulla Copertura nuovi Serramenti: In Legno come esistenti / Ripristino esistenti Si nuove Imposte / No nuove Imposte Ripristino Cornici in pietra / Sostituzione Cornici in pietra / Nuove cornici in pietra Ripristino Balconi o ballatoi: struttura in Pietra e legno / struttura in Legno Ripristino Scale esterne: struttura in Pietra e legno / struttura in Legno Nuove grate in Ferro / Restauro grate in Ferro / Sostituzione grate in Ferro No nuovi Camini / Ristrutturazione Camini esistenti / Si nuovi Camini	ISC    ISN ICC    ICL    ICP ICI    ICR    ICG IPL    IPT    IPM IIC    IT    IIS ITR    ITI IRD INA    ISS INC    ISC ISL    ISR ISI    INI IRC    ISC    ISN IBP    IBL ISP    ISL INF    IRF    ISF INC    IRC    ISC IMP    IMI ISL    INL IPP    IPT    IPE IEI
5. Interventi ammessi pertinenze	Ripristino Mur e recinzioni: In Pietra locale / In Legno naturale Si costruzione Legnaia / No costruzione Legnaia eventuale Pavimentazione esterna: Pietra locale / Terra battuta / Erba eventuale Eliminazione piccole piante e/o arbusti infestanti interferenti con l'edificio	

### NOTE PUNTUALI FINALIZZATE ALL'INTERVENTO

### A.3 CATEGORIE DI APPARTENENZA DEGLI EDIFICI

A livello di impostazione metodologica generale, la finalità della parte specificatamente progettuale del lavoro di censimento del patrimonio edilizio esistente in ambito montano, è quella di porre le basi per la salvaguardia degli edifici esistenti e per il ripristino di quelli trasformati o alterati nel corso del tempo.

Per quanto riguarda la disciplina degli interventi puntuali sugli edifici, è possibile definire indicativamente le seguenti finalità suddivise per categoria di appartenenza dell'edificio:

- gli edifici di categoria A devono essere recuperati mantenendo le caratteristiche tipologiche presenti;
- gli edifici di categoria B devono mitigare i risultati di interventi che non hanno rispettato gli impianti e i modi costruttivi tradizionali in modo integrale;
- gli edifici di categoria C, per quanto possibile, devono effettuare interventi edilizi in sintonia con i criteri fissati dall'apparato normativo di variante in modo da mitigare il distacco tra le altre categorie.

Contrariamente a quanto appena espresso a livello di impostazione generale, procedendo alla consultazione delle schede ci si accorgerà che in alcuni casi anche agli edifici di categoria A è stata associata la tipologia d'intervento della ristrutturazione edilizia.

Questo è avvenuto soprattutto in risposta alla constatazione dell'esistenza di gravi problemi statici riscontrati proprio durante i rilievi degli edifici di tipo A, molto spesso lasciati in stato di forte degrado o addirittura di abbandono.

La stessa tipologia è stata inoltre spesso adottata per ammettere la trasformazione abitativa dei locali ai quali si vuole effettivamente associare la destinazione d'uso residenziale, anche se in termini di utilizzo non permanente dei fabbricati.

Una delle finalità della variante è infatti il recupero dell'esistente per utilizzi rispondenti alle esigenze attuali nel rispetto di forme e materiali tradizionali, senza innescare fenomeni di alterazione del quadro paesaggistico-ambientale.

In questi specifici casi le possibilità offerte dalla matrice delle previsioni di P.R.G. hanno comunque consentito di apportare le necessarie restrizioni volte ad assicurare comunque la salvaguardia degli edifici esistenti e ad impedire lo stravolgimento degli organismi edilizi originari.

### A.4 CATEGORIE DI MANUFATTI PARTICOLARI

Ci sono altre importanti precisazioni di metodo che vanno evidenziate relativamente al censimento di tre "gruppi particolari" di manufatti:

- i ruderi,
- i manufatti ricostruibili,
- i manufatti non accatastati.

#### A.4.1 RUDERI

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2 della D.G.P. n.611 del 22 marzo 2002 un manufatto va catalogato come "rudere" privo di alcuna possibilità di intervento, quando non presenta elementi perimetrali tali da consentirne l'identificazione della forma e del volume originari.

Secondo tale definizione, il censimento del patrimonio arcense ha individuato cinque ruder [si vedano le schede NN.026, 035, 080, 088 e 138] per i quali è stata predisposta una schedatura particolare.

La scheda d'indagine è stata ridotta unicamente alla prima facciata utilizzando lo schema comune per tutte e tre le categorie di edifici.

La scheda di progetto è stata sviluppata riportando:

- il rilievo di massima delle misure di base,
  - . alcune "note" descrittive delle condizioni originarie del manufatto (quando è stato possibile desumerle),
  - . la matrice contenente le "previsioni di P.R.G." (non compilata con riferimento a quanto specificato al punto successivo),
  - . le "note puntuali finalizzate all'intervento" riportano nella totalità dei casi la seguente formula, sviluppata ai sensi delle disposizioni provinciali:

*"Il manufatto oggetto della presente scheda va catalogato - ai sensi di quanto disposto dall'art.2 della Deliberazione della G.P. n.611 del 22 marzo 2002 - come RUDERE PRIVO DI ALCUNA POSSIBILITA' D'INTERVENTO se non quella di demolizione e rinaturalizzazione del sito."*

#### A.4.2 MANUFATTI RICOSTRUIBILI

Sempre ai sensi di quanto disposto dall'art.2 della D.G.P. n.611, dd.22/03/2002, deve essere considerato "*edificio da recuperare quello individuato catastalmente avente elementi perimetrali*" fino alla quota d'imposta del tetto "*tali da consentire l'identificazione della forma e del volume originari del fabbricato, anche sulla base di documenti storici e fotografie d'epoca*".

Secondo tale definizione, il censimento del patrimonio arcense ha individuato dieci manufatti ricostruibili [si vedano le schede NN.002, 021, 030, 049, 058, 059, 102, 111 e 115] ritenuti tali anche in sola presenza della perimetrazione di base e di un unico punto dal quale desumere la quota prossima a quella originaria di imposta del tetto (principio sostenuto anche dal competente organo di livello provinciale interpellato), oppure anche in assenza di documentazione dell'altezza quando la tipologia risulta chiaramente desumibile [si vedano le schede N.002 – roccolo e N.088 – malga].

#### A.4.3 MANUFATTI NON ACCATASTATI

Le disposizioni provinciali escludono che nell'ambito della variante vengano considerati edifici non individuati catastalmente.

Contrariamente a quanto appena espresso, il censimento del patrimonio arcense ha comunque individuato e compreso sei manufatti non accatastati [si vedano le schede NN.055, 065, 080, 104, 106 e 138, dei quali 2 catalogati quali raderi] per ciascuno dei quali è stata individuata la specifica categoria di appartenenza.

La loro inclusione è giustificata dal fatto che pur non essendo individuati a livello catastale o risultando talvolta parzialmente rimaneggiati nel corso degli anni, rappresentano senza ombra di dubbio edifici eretti nell'arco temporale compreso tra il 1860 e il 1945, rientranti a diritto nell'ambito della variante.

Alcuni di questi per esempio sono da attribuire, per diretta testimonianza documentale, all'operato della famiglia Caproni che a partire dal primo '900 s'era prodigata nell'introduzione di metodi razionali di coltura e in una vasta opera di bonifica dei terreni.

Interventi che interessarono in particolare la Valle di Laghel, ma anche la zona di Prabi e quella di Carobbi, e comportarono la costruzione di numerose strutture funzionali alla conduzione dei fondi, molto spesso accatastate solo negli anni successivi alla data di edificazione vera e propria oppure lasciate andare in rovina e ad oggi ancora non accatastate.

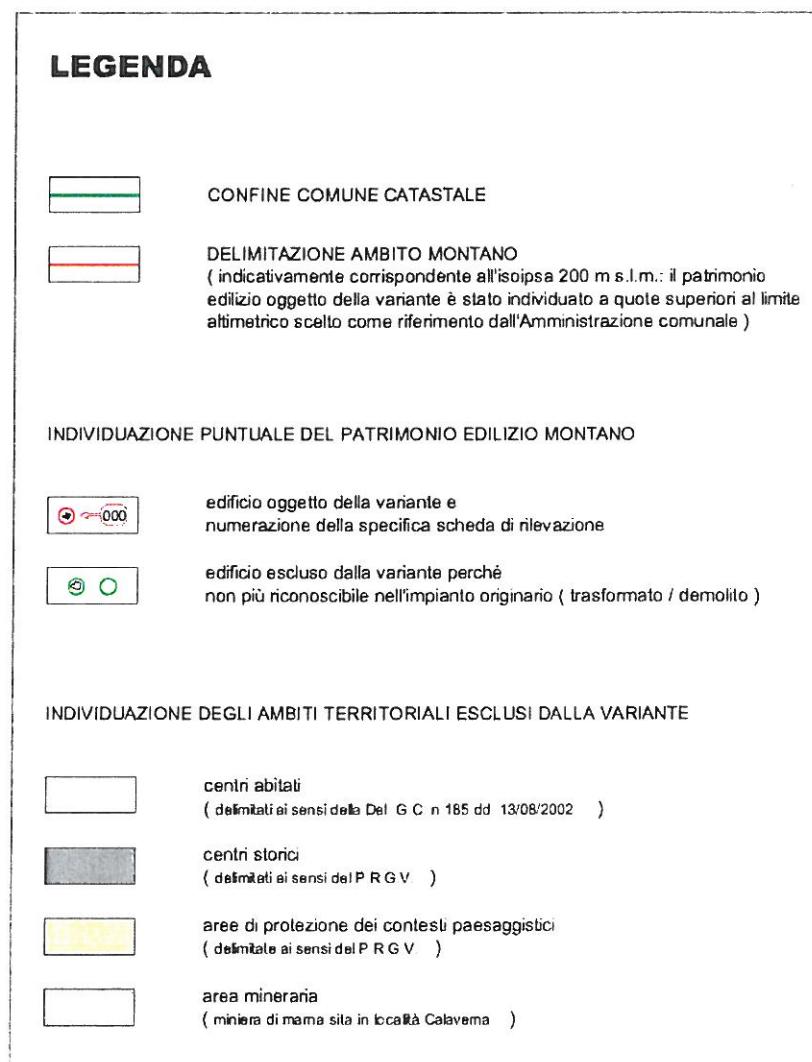
## B. APPARATO CARTOGRAFICO

A completamento del censimento del patrimonio edilizio montano, appunto composto dalle schede di indagine e di progetto redatte per ciascun edificio catalogato, è stato prodotto anche un apparato cartografico di supporto, indispensabile al fine di consentire l'individuazione del patrimonio edilizio montano con riferimento all'inquadramento territoriale generale e al sistema infrastrutturale.

### B.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE

L'inquadramento territoriale generale è realizzato su base cartografica catastale georeferenziata (cartografia numerica ufficiale, anno 2014) e si compone di due tavole, Tav. 1 A e Tav. 1 B, in scala 1:10.000.

I contenuti specifici delle tavole in questione sono desumibili dalla lettura diretta della legenda riportata di seguito:



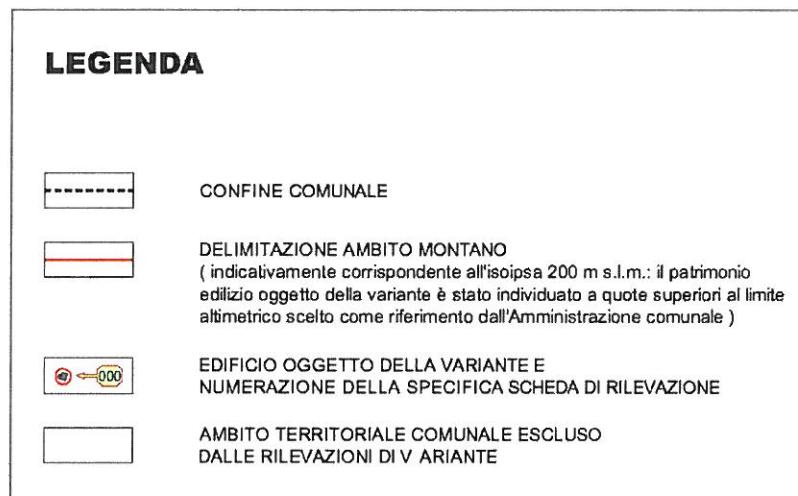
## B.2 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il sistema infrastrutturale è sviluppato utilizzando come base cartografica la carta tecnica provinciale georeferenziata (cartografia numerica ufficiale CTP00).

Per necessità di chiarezza espositiva, i contenuti del sistema infrastrutturale sono stati distinti in tre tematismi, ciascuno dei quali graficamente suddiviso in due tavole che ripropongono i tagli A e B, in scala 1:10.000, impiegati anche per l'inquadramento territoriale:

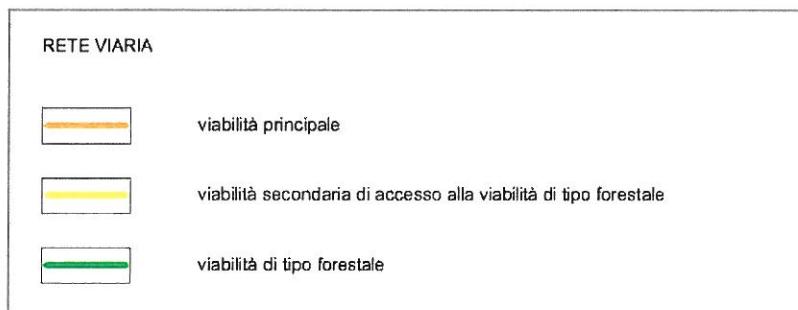
- rete viaria, Tav. 2.1 A e Tav. 2.1 B;
- rete di approvvigionamento energetico, Tav. 2.2 A e Tav. 2.2 B;
- rete di approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue e carta delle risorse idriche, Tav. 2.3 A e Tav. 2.3 B.

Oltre al grafismo connesso allo specifico tematismo trattato, le tavole del sistema infrastrutturale sono accomunate da una serie di altre sintetiche informazioni di inquadramento che possono essere desunte dalla lettura diretta dell'estratto di legenda sotto riportato:



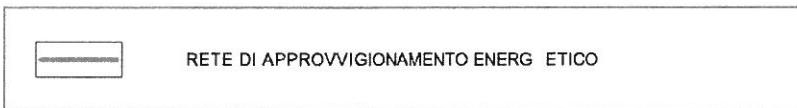
### B.2.1 RETE VIARIA

Grafismi impiegati e connessi allo specifico tematismo trattato dalle tavole:



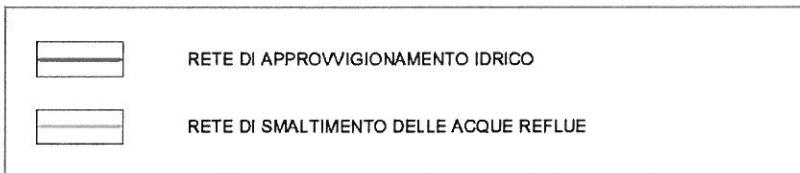
## B.2.2 RETE DI APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO

Grafismo impiegato e connesso allo specifico tematismo trattato dalle tavole:



## B.2.3 RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E CARTA DELLE RISORSE IDRICHE

Grafismi impiegati e connessi allo specifico tematismo trattato dalle tavole:



Per quanto riguarda la rete di approvvigionamento idrico comunale riportata nelle tavole grafiche in questione, va precisato che si tratta di una rappresentazione incompleta e non esaustiva della realtà territoriale locale.

In concomitanza alla redazione della variante, l'Amministrazione comunale risulta infatti impegnata nelle operazioni di aggiornamento e rilevazione puntuale della rete di approvvigionamento idrico con riferimento alla necessità di stesura del Libretto di acquedotto (LIA).

Il LIA è redatto per ciascun ambito di utenza e, una volta ultimato, a questo si dovrà fare diretto riferimento.

Nello specifico, nell'ambito territoriale oggetto di variante si devono rilevare, oltre a San Giovanni, già cartografato, i seguenti ulteriori bacini d'utenza serviti dalla rete comunale: Gazzi, San Giacomo, Monte Velo, Troiana, Carobbi, Braila, Padaro e Mandrea.

Va inoltre precisato che la rete potabile che interessa l'ambito di utenza di Laghel (come simbolicamente evidenziato in cartografia) è invece gestita da uno specifico consorzio di privati.

## C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per inciso va precisato che l'attuazione della variante in materia di disciplina del recupero del patrimonio edilizio montano deve avvenire osservando le indicazioni contenute nelle singole schede di censimento, in conformità a quanto stabilito dal pacchetto normativo correlato.

Le N.T.A. della variante stabiliscono infatti le condizioni e le modalità che devono essere osservate nell'esecuzione degli interventi di recupero, di conservazione e di valorizzazione del patrimonio medesimo, anche in un'ottica di salvaguardia del contesto ambientale.

L'apparato normativo risulta così strutturato:

### TITOLO I – GENERALITÀ

*ART. 1 – natura, scopi, contenuti della variante*

*ART. 2 – prescrizioni di carattere generale*

### TITOLO II – TIPOLOGIE DI INTERVENTO

*ART. 3 – manutenzione ordinaria*

*ART. 4 – manutenzione straordinaria*

*ART. 5 – restauro*

*ART. 6 – risanamento conservativo*

*ART. 7 – ristrutturazione edilizia*

*ART. 8 – ricostruzione*

*ART. 9 – riqualificazione paesaggistico-ambientale*

### TITOLO III – INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI E SULLE PERTINENZE

#### CAPO I – INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

*ART. 10 – interventi di rinforzo e consolidamento sulla scatola muraria*

*ART. 11 – interventi sulle murature*

*ART. 12 – interventi globali sulle strutture di copertura*

*ART. 13 – interventi sugli elementi delle strutture di copertura*

*ART. 14 – interventi sui solai lignei e sulle volte in pietra*

*ART. 15 – interventi sulle aperture*

*ART. 16 – interventi sugli intonaci*

*ART. 17 – interventi sugli infissi*

*ART. 18 – interventi su balconi, ballatoi e scale esterne*

*ART. 19 – interventi di carattere impiantistico*

*ART. 20 – interventi di risanamento e di difesa dall'umidità*

#### CAPO II – INTERVENTI AMMESSI SULLE PERTINENZE

*ART. 21 – interventi ammessi sulle pertinenze*

### TITOLO IV – REQUISITI IGIENICO-SANITARI

*ART. 22 – campo di applicazione*

*ART. 23 – requisiti igienico-sanitari*

*ART. 24 – approvvigionamento idrico*

*ART. 25 – smaltimento reflui*

### TITOLO V – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

*ART. 26 – Infrastrutture di servizio*

*ART. 27 – Infrastrutture viarie*

*ART. 28 – modalità di presentazione dei progetti e relativa documentazione*

## TITOLO VI – ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI SPECIFICHE (ABACO)

- ART. 29 – *strutture di copertura*
- ART. 30 – *canali di gronda e pluviali*
- ART. 31 – *canne fumarie e comignoli*
- ART. 32 – *strutture interne*
- ART. 33 – *intonaci - tinteggiature - isolanti*
- ART. 34 – *aperture e cornici*
- ART. 35 – *serramenti - imposte - tamponamenti lignei - grate in ferro*
- ART. 36 – *balconi e ballatoi*
- ART. 37 – *scale esterne*
- ART. 38 – *aree di pertinenza*
- ART. 39 – *pavimentazioni esterne*
- ART. 40 – *muri di contenimento e recinzioni*
- ART. 41 – *legnaie*
- ART. 42 – *tettoie*
- ART. 43 – *edifici/strutture in conflitto*
- ART. 44 – *impianti tecnologici esterni*

Il Titolo I, di carattere introduttivo, definisce la natura, gli scopi e i contenuti generici della variante, aggiungendo alcune importanti precisazioni volte a chiarire la natura dei titoli successivi.

Il Titolo II, relativo alla definizione delle specifiche tipologie di intervento, riprende l'art.77, comma 1, lettere da a) ad e) della L.P. 15/2015 aggiungendo alcune puntuali specifiche apportate in ottemperanza a quanto disposto dalla D.G.P. n. 611, dd. 22/03/2002.

In merito alla definizione delle tipologie di intervento, si precisa che la variante esclude per principio interventi di demolizione e ricostruzione, prevedendo interventi di sola demolizione e conseguente rinaturalizzazione del sito esclusivamente per i manufatti catalogati come “ruderì”.

Sono previsti invece, in aggiunta alle tipologie ricorrenti di intervento, interventi di “ricostruzione”, specificati volta per volta all'interno delle singole schede di progetto, e interventi di “riqualificazione paesaggistico-ambientale” funzionali al ripristino dei rapporti storico-funzionali tra l'edificio catalogato e il suo intorno allargato.

All'interno del Titolo III vengono descritti gli interventi ammessi dalla variante sia sugli edifici che sulle relative pertinenze.

L'elencazione dei possibili interventi, ripartita per ciascun elemento architettonico e strutturale, è il frutto del confronto tra la casistica dei degradi e dei dissesti emersa dalle operazioni di censimento e rilievo sviluppate in loco e una vasta, per altro non esaustiva, documentazione di carattere manualistico.

Il Titolo IV e il Titolo V, rispettivamente inerenti la definizione dei requisiti igienico-sanitari e la puntualizzazione di alcune disposizioni di carattere particolare, costituiscono la ripresa fedele di

quanto specificatamente imposto a riguardo dagli *Indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano* espressi a livello provinciale attraverso la Del. G.P. n. 611, dd. 22/03/2002.

L'unico scostamento va segnalato per quanto riguarda l'articolo relativo alle modalità e alla documentazione richiesta per la presentazione dei progetti, sviluppato per assicurare un'azione di verifica puntuale degli interventi previsti rispetto ai requisiti imposti dalla variante.

Il Titolo VI – quello conclusivo, sinteticamente indicato con il termine “**abaco**” – fornisce il repertorio degli elementi architettonici e delle soluzioni progettuali specifiche consentite.

Gli articoli riportano in parallelo le caratteristiche costruttive tradizionali degli elementi architettonici a cui si riferiscono, e le modalità d'intervento specifiche consentite ai sensi della variante.

Le descrizioni vengono supportate dall'inserimento di schemi grafici e immagini che riproducono situazioni e soluzioni contestuali locali, con la finalità ultima di dare ai progettisti una certa libertà interpretativa dei modi progettuali con cui intervenire, pur fissando i vincoli necessari alla salvaguardia del patrimonio edilizio tradizionale.

## D. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione illustrativa oltre a descrivere l'iter completo di formazione della variante e gli elaborati prodotti, fornisce anche gli elementi necessari a trasmettere la consistenza e le caratteristiche sia del patrimonio edilizio montano rilevabile nel territorio del Comune di Arco – in termini di modalità insediative, di principali tipologie architettoniche, di modo e livello di utilizzo attuale degli edifici –, sia del paesaggio con particolare riferimento alle pertinenze degli edifici e relativi modi di utilizzo.

## ALLEGATO 1: ELERGO DEL PATRIMONIO EDILIZIO TRADIZIONALE SOGGETTO A CENSIMENTO



"raderi"



"manufatti ricostruibili"



"manufatti non accatastati"

CENSIMENTO PATR. EDILIZIO MONTANO	particelle catastali	cat. ed.	previsione di variante	A	B	C	mai censito	
001	.999	Romarzollo	A	ris. cons.	1		1	ATO 1
002	.501/1	Romarzollo		ricostruzione			1	
003	.501/2	Romarzollo	B	ristrutt. ed.	1			
004	.503/1	Romarzollo	B	ris. cons.	1			
005	.503/2	Romarzollo	C	man. straord.		1	1	
006	.462/2	Romarzollo	B	ris. cons.	1		1	
007	.470/1	Romarzollo	C	ristrutt. ed.		1	1	
008	.462/1	Romarzollo	B	man. straord.	1		1	
009	.471	Romarzollo	B	ristrutt. ed.	1			
010	478 - 479	Romarzollo	C	restauro		1	1	
011	.473	Romarzollo	B	ris. cons.	1			
012	.498/3-4	Romarzollo	B	man. straord.	1			
013	.498/2	Romarzollo	B	man. straord.	1		1	
014	.492/1	Romarzollo	B	ris. cons.	1			
015	.493	Romarzollo	C	man. straord.		1	1	
016	.484/2	Romarzollo	B	man. straord.	1			
017	.484/1	Romarzollo	C	ris. cons.		1		
018	.491	Romarzollo	C	ristrutt. ed.		1		
019	.490	Romarzollo	A	ristrutt. ed.	1			
020	.489	Romarzollo	B	restauro		1		
021	.488	Romarzollo		ricostruzione				
022	.486/2	Romarzollo	A	ristrutt. ed.	1			
023	.483/2	Romarzollo	B	restauro		1	1	
024	.483/1-3	Romarzollo	A	ris. cons.	1			
025	.481/4	Romarzollo	B	man. straord.	1		1	
026	.481/2-3	Romarzollo		-			1	
027	.482	Romarzollo	C	man. straord.		1		
028	.480/1	Romarzollo	C	restauro		1		
029	.480/3-4	Romarzollo	A	ris. cons.	1			
030	.480/6	Romarzollo		ricostruzione				
031	.480/2	Romarzollo	B	man. straord.		1		
032	.458/2/3	Romarzollo	A	ris. cons.	1			
033	.481/1	Romarzollo	B	ris. cons.		1		
034	.457	Romarzollo	C	restauro		1	1	
035	.454	Romarzollo		-			1	

CENSIMENTO PATR. EDILIZIO MONTANO		particelle catastali	cat. ed.	previsione di variante	A	B	C	mai censito
036	.455	Romarzollo	B	man. straord.	1			
037	.453	Romarzollo	C	ristrutt. ed.		1		1
038	.452	Romarzollo	A	ris. cons.	1			
039	.451/1-2	Romarzollo	B	ris. cons.		1		
040	.503/1	Romarzollo	A	ris. cons.	1			
041	.867	Romarzollo	A	ristrutt. ed.	1			
042	.449	Romarzollo	C	restauro		1		
043	.504/5	Romarzollo	B	man. straord.	1			
044	.504/5-896	Romarzollo	B	man. straord.	1			
045	.540/6	Romarzollo	C	ristrutt. ed.		1		
046	.504/8	Romarzollo	B	man. straord.	1			
047	.505/1	Romarzollo	C	man. straord.		1		
048	.505/2-3	Romarzollo	B	man. straord.	1			
049	.505/4	Romarzollo		ricostruzione				
050	.569	Romarzollo	B	man. straord.	1			1
051	.505/6-7-8	Romarzollo	A	ris. cons.	1			
052	.506/1-2-5	Romarzollo	A	ris. cons.	1			
053	.447	Romarzollo	C	restauro		1		
054	.446	Romarzollo	B	man. straord.	1			
055	<i>non accatastato</i>		A	ris. cons.	1			1
056	.443/1-2	Romarzollo	B	man. straord.	1			
057	.442	Romarzollo	B	man. straord.	1			
058	.441/2-3	Romarzollo		ricostruzione				1
059	.177	Romarzollo		ricostruzione				1
060	.1532	Arco	B	man. straord.	1			1
061	.649/2	Arco	C	man. straord.		1		ATO 2
062	.648-.649/1	Arco	A	ris. cons.	1			
063	.649/3	Arco	A	ris. cons.	1			
064	.651/2-3	Arco	B	ris. cons.		1		
065	<i>non accatastato</i>		B	man. straord.	1			1
066	.641	Arco	B	man. straord.	1			
067	.640	Arco	A	ris. cons.	1			1
068	.639/1	Arco	B	restauro		1		
069	.639/2	Arco	A	ris. cons.	1			
070	.623/1-3	Arco	A	ris. cons.	1			
071	.1771	Arco	B	restauro	1			1
072	.1630	Arco	B	ris. cons.	1			1
073	.642	Arco	B	ris. cons.	1			
074	.643	Arco	B	ris. cons.	1			
075	.1780	Arco	A	restauro	1			1
076	.621/2	Arco	B	ris. cons.		1		
077	.620-.622	Arco	A	ris. cons.	1			
078	.621/1	Arco	A	ris. cons.	1			1
079	.1688	Arco	A	restauro	1			1
080	<i>non accatastato</i>			-				
081	.613/2	Arco	B	man. straord.	1			1

CENSIMENTO PATR. EDILIZIO MONTANO	particelle catastali	cat.	previsione di variante	A	B	C	mai censito
082	.613/1	Arco	A ristrutt. ed.	1			1
083	.613/3	Arco	A ristrutt. ed.	1			1
084	.873	Arco	B man. straord.		1		1
085	.874	Arco	B man. straord.		1		1
086	.614	Arco	B ris. cons.		1		1
087	.615	Arco	A ristrutt. ed.	1			
<b>088</b>	.617/1	Arco	-				ATO 3
089	.617/2	Arco	A ristrutt. ed.	1			
090	.1735	Arco	B ris. cons.	1		1	
091	.1735	Arco	B ris. cons.	1		1	
092	.619	Arco	B ris. cons.	1			
093	.1746	Arco	B ris. cons.	1			
094	.1747	Arco	B man. straord.	1		1	
095	.618	Arco	B ris. cons.	1			
096	.618	Arco	B ris. cons.	1			
097	.1734	Arco	B man. straord.	1		1	
098	.649	Oltresarca	B man. straord.	1			
099	.1274	Oltresarca	C restauro		1	1	
100	.1275	Oltresarca	C restauro		1	1	
101	.648/1-2	Oltresarca	B ristrutt. ed.	1			
102	.1405	Oltresarca	ricostruzione			1	
<b>104</b>	<i>non accatastato</i>	C	man. straord.		1	1	
105	.647	Oltresarca	B ris. cons.	1			
<b>106</b>	<i>non accatastato</i>	C	ristrutt. ed.		1		
107	.646	Oltresarca	A ris. cons.	1			
108	.884	Oltresarca	B ris. cons.	1		1	ATO 4
109	.644	Oltresarca	B man. straord.	1			
110	.883	Oltresarca	B man. straord.	1			
111	.643	Oltresarca	ricostruzione			1	
112	.642	Oltresarca	B ris. cons.	1		1	
113	.669	Oltresarca	B ris. cons.	1			
114	.641	Oltresarca	C restauro		1		
115	.639	Oltresarca	ricostruzione			1	
116	.638	Oltresarca	B ris. cons.	1			
117	.636	Oltresarca	C ristrutt. ed.		1		
118	.683	Oltresarca	A ris. cons.	1			
119	.712	Oltresarca	A ris. cons.	1		1	
120	.634/1-2-3	Oltresarca	C ristrutt. ed.		1		
121	.635	Oltresarca	B man. straord.	1			
122	.605	Oltresarca	B ris. cons.	1			
123	.727	Oltresarca	C ristrutt. ed.		1	1	
124	.1135	Oltresarca	C ristrutt. ed.		1	1	
125	.716	Oltresarca	B ris. cons.	1		1	
126	.874	Oltresarca	B ris. cons.	1		1	
127	.709	Oltresarca	A ris. cons.	1		1	
128	.602/1-2	Oltresarca	A ris. cons.	1		1	

CENSIMENTO PATR. EDILIZIO MONTANO	particelle catastali		cat. ed.	previsione di variante	A	B	C	mai censito
129	.603	Oltresarca	A	ris. cons.	1			1
130	.603	Oltresarca	A	restauro	1			1
131	.600	Oltresarca	B	ris. cons.		1		1
132	.601	Oltresarca	A	ris. cons.	1			1
133	.1371	Oltresarca	C	ristrutt. ed.			1	1
134	596/2-3-4-5	Oltresarca	B	man. straord.		1		
135	.596/1	Oltresarca	C	ristrutt. ed.			1	
136	.595/1	Oltresarca	A	ristrutt. ed.	1			1
137	.594	Oltresarca	A	ristrutt. ed.	1			
138	<i>non accatastato</i>							1
139	.620	Oltresarca	B	ristrutt. ed.	1			
140	.689	Oltresarca	B	man. straord.	1			1

TOTALI	35	64	26	61
TOTALI %	25%	46%	19%	44%

TOTALE COMPLESSIVO EDIFICI SCHEDATI: A + B + C + RUDERI + MANUFATTI RICOSTRUIBILI 139  
↓  
(5 - 4%) (9 - 6%)

## INDICE

PREMESSA .....	1
INQUADRAMENTO NORMATIVO .....	4
IL CONCETTO DI "PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO" NELL'AMBITO DELLA RAI TÀ TERRITORIALE ARCENSE .....	7
IL TERRITORIO .....	7
L'AMBIENTE COSTRUITO .....	9
CRITERI D'INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO TRADIZIONALE .....	10
STRUMENTAZIONE PIANIFICATORIA VIGENTE – INSEDIAMENTI STORICI ISOLATI .....	11
INDAGINE CATASTALE DI TIPO STORICO .....	11
STRUMENTAZIONE PIANIFICATORIA VIGENTE – PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI .....	12
STRUMENTAZIONE PIANIFICATORIA VIGENTE – PERIMETRAZIONE DEI CENTRI STORICI .....	13
SCELTE SPECIFICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE .....	13
INDIVIDUAZIONE DEGLI "AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI" E DEI CORRISPONDENTI ORIENTAMENTI STRUTTURALI RICORRENTI .....	16
1. SAN GIOVANNI, GORGHI, TOVO, MANDREA, LAGHEL .....	18
2. PIANURA, BÉ, CAROBBI, BRAILA .....	23
3. VELO .....	26
4. VALLESTRÉ, CAMPO, STIVO .....	27
SCHEMA CARTOGRAFICO: AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI .....	29
IMPOSTAZIONE METODOL OGICA ED ELABORATI DELLA VARIANTE .....	31
A. CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO ESISTENTE: SCHEDE DI INDAGINE E SCHEDE DI PROGETTO .....	32
A.1 SCHEDE DI INDAGINE .....	32
A.2 SCHEDE DI PROGETTO .....	36
A.3 CATEGORIE DI APPARTENENZA DEGLI EDIFICI .....	42
A.4 CATEGORIE DI MANUFATTI PARTICOLARI .....	42
A.4.1 RUDERI .....	43
A.4.2 MANUFATTI RICOSTRUIBILI .....	44
A.4.3 MANUFATTI NON ACCATASTATI .....	44
B. APPARATO CARTOGRAFICO .....	46
B.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE .....	46
B.2 SISTEMA INFRASTRUTTURALE .....	47
B.2.1 RETE VIARIA .....	47

B.2.2 RETE DI APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO .....	48
B.2.3 RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE .....	48
C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	49
D. RELAZIONE ILLUSTRATIVA .....	52
 ALLEGATO 1: ELenco dei patrimoni edili tradizionali soggetto a censimento .....	53