

Provincia Autonoma di Trento

I masi delle Colline avisiane: il caso del Comune di Lavis

Introduzione: un quadro di attività strettamente correlate

L'attività della Provincia autonoma di Trento, negli ultimi anni è indirizzata ad incorporare nella propria pianificazione urbanistica i principali criteri di sostenibilità. Ciò avviene, sia attraverso la modifica della precedente strumentazione, che con la messa a punto di ulteriori procedure di programmazione.

La descrizione di questa evoluzione è l'argomento fondamentale della presentazione che, nelle diverse parti, (indirizzi di pianificazione sostenibile, pianificazione sostenibile e piani urbanistici attuativi), illustra, in termini generali, le operazioni conseguenti alla pianificazione al livello provinciale, ad opera di specifici settori dell'amministrazione e secondo la autonoma interpretazione dei Comuni.

Premessa

a) Evoluzione storica del territorio.

La zona dei Masi di Lavis occupa le pendici ad ovest del Monte Corona lungo la valle dell'Adige. L'origine di gran parte di queste strutture insediative è da ascrivere alla colonizzazione delle terre volute in epoca medievale dal monastero agostiniano di San Michele all'Adige e dai dinastici di Koningsberg che favorirono la venuta dei coloni tedeschi per bonificare i boschi e roncicare i campi rendendoli fertili. La più antica notizia della presenza dei masi nella zona è documentata dalla vertenza del 1242 tra il monastero benedettino di San Lorenzo a Trento e il monastero agostiniano di San Michele all'Adige. La carta topografica dell'Anich datata 1774 individua delle edificazioni sulla collina identificate con i toponimi degli attuali masi e le mappe catastali dell'impero austroungarico del 1856 ne rilevano la consistenza, l'ubicazione e identificano il nome delle località.

b) Evoluzione economica.

Nell'immediato dopoguerra l'economia del comune di Lavis era essenzialmente agricola ed era rafforzata, nella parte pianeggiante vicino al centro abitato, da attività commerciali all'ingrosso e di trasformazione dei prodotti della terra, attività rese possibili dalla sua collocazione allo sbocco della Valle di Cembra e sull'asse dei traffici Nord-Sud. Successivamente fra 1961 e il 1991 i posti lavoro extra agricoli sono cresciuti del 60 %. A tale sviluppo ha contribuito, negli anni '60 l'occupazione industriale, ed a partire dagli anni '70 il settore terziario, portando la radicale trasformazione dell'occupazione del settore agricolo che ha diminuito il numero degli occupati ma ha raggiunto un più elevato grado di specializzazione.

c) Modifica degli insediamenti.

L'aumento dell'occupazione e della popolazione ha portato all'aumento dell'edificazione e ad una maggiore aggregazione presso i centri maggiori. I masi non hanno subito grandi variazioni fino ai primi del 1900, successivamente, fino al 1969, anno nel quale è entrata in vigore la prima pianificazione comunale, si sono sviluppate modeste attività edilizie finalizzate principalmente ad adeguare gli edifici alle nuove esigenze delle famiglie. Tale modificazione, sia nel caso di nuova edificazione che nel caso di interventi sui volumi esistenti, ha alterato l'aspetto architettonico formale e tipologico originario dei nuclei.



Quadro degli interventi nell'area dei Masi sulla fascia collinare di Lavis.

d) Modificazione dei rapporti uomo territorio.

L'antropizzazione del territorio e il cambio di attività lavorative hanno portato ad un approccio diverso nei confronti dell'ambiente naturale. Le strutture del territorio vengono gradualmente abbandonate, nel complesso mentre il terreno agricolo viene coltivato con colture più pregiate e selezionate creando una nuova agricoltura che punta al prodotto di qualità sfruttando le peculiarità rare di un territorio più ristretto.

Questa evoluzione comporta la centralità delle seguenti problematiche nell'area dei masi:

- salvaguardia del territorio;
- nuove esigenze imprenditoriali agricole;
- creazione di nuove infrastrutture al servizio della nuova rete di relazioni;
- ricomposizione dell'identità territoriale, creazione di centri di aggregazione;

Ottiche di approccio alle problematiche

- 1) *urbanistica* - considerando la collina come emergenza territoriale e pertanto oggetto di specifiche normative, che permettono di sviluppare le peculiarità ambientali e culturali del luogo;
- 2) *strutturale* - miglioramento dei servizi di trasporto pubblico, manutenzione e sistemazione dei sentieri e creazione di punti di partenza per escursioni sul territorio;
- 3) *culturale* - informando sulle qualità e potenzialità del territorio, creando punti di aggregazione, affrontando e approfondendo gli aspetti turistici potenziali dell'area.

Urbanistica

L'analisi dell'evoluzione dei piani urbanistici evidenzia l'evoluzione dell'interesse nei confronti dei masi e della loro tutela: PdiF 1969 – tutti i masi ricadono in area agricola ed in fascia di rispetto stradale, non veniva posto alcun vincolo sulle tipologie degli edifici.

PdiF 1986 – il “maso Panizza di sopra” viene individuato come area residenziale di completamento, tutti gli altri masi rimangono semplicemente in zona agricola. E non sono identificati nella toponomastica del piano.

PGTIS 1989 – il piano riordina secondo l'importanza storico culturale le varie categorie di unità edilizie dei centri storici. All'esterno dei nuclei storici erano stati individuati due edifici sparsi ritenuti di rilevanza culturale per i quali si prevedeva la categoria di intervento del risanamento conservativo. Il piano inoltre identificava alcuni manufatti di rilevanza culturale sparsi su tutto il territorio quali capitelli, crocifissi stradali, ecc. per le quali è previsto il restauro.

Puc 1992 – viene differenziata la zonizzazione agricola suddividendola in - normale primaria - primaria specializzata - secondaria. La struttura insediativa di Maso Panizza di Sopra viene confermato come area residenziale di completamento. Gli altri masi vengono identificati con un perimetro e normati come aree agricole secondarie.

Viste le problematiche evidenziate, l'Amministrazione attiva lo studio per la Variante generale del Prg con il quale, per la prima volta, l'ambito collinare viene analizzato come entità con proprie potenzialità.

Prg 2001 – La Variante generale al Prg e al PGTIS comunale, individua come obiettivi generali, la riqualificazione del rapporto uomo-territorio, l'eliminazione dei fattori di deterioramento del territorio, e quindi prevede la netta distinzione fra ambiente urbano e rurale, il contenimento di fenomeni di urbanizzazione disordinata e sparsa, la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente. Questi obiettivi ed il dibattito urbanistico e politico sulla valorizzazione delle specialità locali hanno comportato una crescente attenzione verso la conservazione del patrimonio culturale, storico e ambientale di cui le collettività locali sono depositarie. Il recupero dell'ambiente naturale da un lato e la trama storica degli insediamenti dall'altro, costituiscono il necessario contesto fisico dell'identità locale. In tale contesto la presenza dei masi rappresenta una ricchezza sia sotto il profilo economico, fulcro di una florida attività agricola, sia sotto il profilo ambientale, elemento ordinatore del paesaggio agricolo.

La variante si è posta un duplice obiettivo: da un lato sostenere la vitalità economica dei masi, dall'altro studiare caso per caso, modalità e forme di trasformazioni edilizie che rispettino la qualità dell'edificazione esistente e del loro rapporto con l'ambiente. Questo processo ha portato all'individuazione di nove ambiti comprendenti i masi identificati come “nuclei di antico insediamento” nei quali è previsto l'intervento mediante piani di recupero. Le destinazioni d'uso previste sono quelle residenziali, agrituristiche, di trasformazione e commercializzazione aziendale di prodotti agricoli, piccole attività artigianali di servizio ed funzioni connesse alle attività agricole.

Patto territoriale della “Val di Cembra”

L'art.8 della L. 341/1995 ha definito il Patto territoriale “l'accordo tra soggetti pubblici e privati per l'individuazione, ai fini di una realizzazione coordinata, di interventi di natura diversa finalizzati alla promozione dello sviluppo locale nelle aree depresse del territorio nazionale, in linea con gli obiettivi e gli indirizzi della Commissione dell'Unione Europea”.

Il Patto territoriale parla di sviluppo sostenibile, e promuove la conservazione dell'ambiente e delle risorse sollecitando nuove attività produttive compatibili con il territorio, con il consenso e la partecipazione della popolazione che vive nell'area interessata e che costituisce la risorsa più importante ai fini di uno sviluppo equilibrato e rispettoso dell'ambiente.

Nella Provincia Autonoma di Trento il Patto territoriale si pone come strumento a disposizione dei Sindaci e delle forze economiche e sociali trentine, al fine di realizzare, progetti concreti e partecipati dall'intera comunità locale e rappresenta il mezzo per l'attuazione di un complesso integrato di interventi, finalizzati allo sviluppo di aree territoriali delimitate a livello subprovinciale, da realizzarsi mediante il miglior coordinamento degli interventi nell'ambito degli strumenti normativi esistenti.

Nello specifico, il Patto territoriale della Valle di Cembra stabilisce l'ambito di intervento in base a motivazioni derivanti da tradizionali fattori d'identità fisica, storica e culturale, ed ancor più da processi evolutivi riconducibili alla volontà dei soggetti locali di giungere a migliori livelli di integrazione nell'azione amministrativa e nelle dinamiche produttive locali.

Il Patto si prefigge di rafforzare le reti territoriali “corte” per essere sulle reti di mercato e di fare patto a livello

locale per definire più strette alleanze territoriali e funzionali con realtà esterne alla Valle.

Tale strategia di valorizzazione può essere concretizzata in sei assi di sviluppo, tra loro integrati e complementari, riguardanti:

1. Turismo rurale
2. Distretto del porfido
3. Vitivinicoltura, agricoltura e foreste
4. Artigianato
5. Sistema amministrativo di Valle
6. Un patto per il sociale

Programmi di sostenibilità

In questo quadro normativo l'Amministrazione comunale ha adottato la linea della condivisione degli obiettivi instaurando un rapporto di condivisione e collaborazione con i privati, sulla base di uno specifico accordo amministrativo.

Visto che il piano dava la possibilità di ampliare gli edifici, i residenti si sono trovati a discutere dell'argomento ed a cercare un accordo. Con questa procedura è stata condivisa la linea del recupero delle tipologie e dei materiali tradizionali, anche sugli edifici esistenti, manomessi nel corso degli anni, ed è stata trovata la disponibilità ad individuare e mettere a disposizione della collettività spazi necessari per servizi comuni.

Strutturale

L'Amministrazione ha attuato i seguenti interventi mirati a migliorare la qualità dei servizi ai residenti ed a ripristinare le qualità del territorio:

Trasporto pubblico. In collaborazione con la Provincia è stato commissionato uno studio al Centro ricerche FIAT in merito al trasporto pubblico della zona relativa ai masi; è attualmente in corso di sperimentazione la modalità del trasporto "elastibus", servizio pubblico a chiamata, con un elevato numero di fermate attivabili solo su richiesta *Sentieri.* Utilizzando leggi provinciali, per il recupero del personale in mobilità, ed in collaborazione con il Servizio Provinciale che si occupa del ripristino ambientale, è stato effettuato il recupero sistematico dei tracciati dei vecchi sentieri, rendendoli nuovamente transitabili, predisponendone la mappatura.

Punti di sosta. Lungo i percorsi alternativi, pedonali e ciclabili recuperati, si è reso necessario individuare punti di sosta nei quali lasciare l'autovettura e da cui partire per esplorare il territorio.

Culturale

L'Amministrazione ha affrontato la problematica creando:

- *informazione* con la realizzazione di un volume che propone degli itinerari che ripercorrono gli antichi sentieri (Premio Montecelio per la Comunicazione Pubblica 2000/2001 per la migliore iniziativa di comunicazione finalizzata alla salvaguardia ambientale ed al turismo sostenibile), e attrezzando il territorio con tabelle segnaletiche ed informative;
- *approfondendo le potenzialità turistiche* con l'istituzione di un Comitato promotore della "strada del vino colline Avisiane, Faedo e Valle di Cembra";
- *individuando dei centri di aggregazione* all'interno dei nuclei abitati e fornendo l'attrezzatura per il loro arredo quali fontane, bacheche, panchine od altro.

Progettazione e risultati attesi

A titolo di esempio è descritta la trasformazione prevista per Maso Rosabel, per l'incremento delle sue potenzialità economiche, nel quadro della valorizzazione agricola del progetto.

Nel corso degli anni 2002 e 2003, su richiesta specifica dei privati ed in accordo con l'Amministrazione, sono state attivate le progettazioni dei Piani di recupero dei Masi.

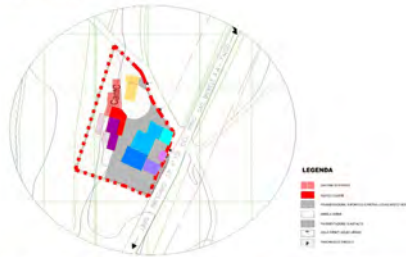
Nella definizione di tali progettazioni sono stati ritenuti prioritari i seguenti aspetti:

- la ricomposizione formale del nucleo che incentivi l'accorpamento dei volumi;
- il recupero degli aspetti tipologico culturali degli edifici;
- l'individuazione delle aree per creare dei punti di aggregazione;
- l'individuazione dell'area per la fermata del trasporto pubblico;
- l'individuazione dei posti macchina ad uso pubblico.

Maso Rosabel



Rendering stato futuro



Planimetria di Piano



Stato Attuale

A titolo di esempio è descritta la trasformazione prevista per Maso Rosabel, per l'incremento delle sue potenzialità economiche, nel quadro della valorizzazione agricola del progetto.

Con questi presupposti, fino ad ora sono stati redatti 5 piani di recupero dei masi della collina di Lavis: Maso Rosabel, Maso Panizza di Sopra, Maso Zancanar, Maso Toldin, Maso Tratta.

In questi nuclei le esigenze espresse dai privati interessati erano di natura diversa e pertanto i piani hanno assunto finalità diverse:

- *Maso Rosabel*: nel maso ha sede l'azienda agricola "Molin dei Lessi". Questa azienda coltiva terreni sia sul territorio del comune di Lavis sia nel territorio della Valle di Cembra ed ha una produzione molto quotata di vini biologici, indirizzati ad un mercato di nicchia di grande qualità. L'imprenditrice ha la necessità di realizzare la cantina di affinamento vini con sala di degustazione e vendita del proprio prodotto. L'intervento viene inserito nel perimetro del maso, ampliando l'edificio esistente per la realizzazione della sala da degustazione e della cantina interrata.
- *Maso Panizza di Sopra*: è il maso più grande dell'area collinare e vi sono insediati vari nuclei famigliari. L'edificazione risulta abbastanza compatta e posta su di un unico fronte fra la strada del vino e la collina. Questo fatto ha evidenziato la necessità, condivisa dai residenti, di usufruire della percentuale di ampliamento ammessa dal piano per realizzare i nuovi volumi abitativi nelle aree di pertinenza del maso poste ai margini del nucleo. Sulla base di queste considerazioni i nuovi volumi sono stati posti alle estremità del nucleo abitato. In fase di elaborazione e di discussione è emersa l'esigenza di individuare delle aree per la realizzazione di magazzini agricoli e per soddisfarla sono state individuate aree a monte dell'edificio dove potranno essere realizzati volumi completamente interrati. Sono stati previsti: l'area di sosta per i fruitori esterni, i percorsi pedonali, la sistemazione della piazzetta centrale con punto informativo, fontana, e la fermata autobus.
- *Maso Zancanar*: sistemazione e la riorganizzazione dei volumi esistenti con l'individuazione del punto di aggregazione, dei parcheggi e della fermata autobus.

- *Maso Toldin*: ai margini del territorio comunale, nella parte più alta della zona collinare, è un nucleo piccolo, caratterizzato da stratificazione edilizia che ha modificato gli edifici storici. Nel maso abita una famiglia con la necessità di creare un'attività di supporto ad integrazione del reddito del figlio perché possa rimanere nell'ambito aziendale. Questa esigenza ha orientato il progetto al recupero dei volumi a scopo agrituristico, prevedendo il riordino dell'edificio (inizi '900) liberandolo dalle superfetazioni, la demolizione e la riorganizzazione dei volumi esistenti sul lato nord l'area a parcheggio per la futura attività agrituristica e per fruitori pubblici.
- *Maso Tratta*: anche lì sono previsti una struttura agrituristica, con la demolizione del volume incongruo realizzato negli anni sessanta a ridosso della strada. (La ricostruzione dello stesso avverrà in posizione più arretrata e accorpata agli altri edifici del maso, da realizzarsi con tipologie consone all'edificio esistente). All'ingresso del maso e a confine con la "strada provinciale del vino" è prevista un'area di parcheggio al servizio dei visitatori, come partenza per passeggiate a piedi o escursioni in bicicletta.

Referente: Arch. Simoncelli Bianca Maria (simoncelli@comunelavis.it)

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Provincia Autonoma di Trento
Comune di Lavis

IL CASO

I masi delle Colline avisiane: il caso del Comune di Lavis

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Aree urbanizzate / aree non urbanizzate

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Piani urbanistici