



Comune di Molveno

Provincia Autonoma di Trento

Oggetto:

**Lottizzazione Dort Bassa PL4 - Località Dort**

**Pp.ff. 822/1-823/1-827/1-827/2-828/1-828/2-828/3-829-830-831/1-  
836/2-837/1-838-839-840 in C.C. Molveno**

## **C) RELAZIONE PAESAGGISTICA**

Committenti: **Donini Laura**

**Ballocchi Giuseppe**

**Franchi Alberta**

**Franchi Fernanda**

**Franchi Alice**

**Franchi Luisa**

**Franchi Fausto**

**Franchi Alberto**

**Franchi Maria Antonella**

**Franchi Ruggero**

**Franchi Fabio**

**Hotel Panorama di Franchi Fabio & C. s.n.c.**

**Sartori Cecilia in Franchi**

Molveno, 26 aprile 2021

Il Tecnico

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO**

**Dott.Arch. FAUSTO FRANCHI  
ISCRIZIONE ALBO N° 854**



## RELAZIONE PAESAGGISTICA

### Premessa

E' innegabile che vi sono dei luoghi a diversa sensibilità paesaggistica, ovvero luoghi dove l'equilibrio naturalistico, morfologico, vedutistico sono tali da non poter sopportare interventi antropici invasivi, luoghi che hanno subito in modo minore la presenza della "civiltà" umana e quindi da considerare di "maggior pregio" o "ad alta sensibilità paesaggistica". Ma è altrettanto vero che ogni luogo destinato a subire un intervento, debba essere oggetto di un'attenta valutazione paesaggistica al fine di evitare la perdita definitiva di quei valori che, seppur compromessi, possono sempre essere riconquistati e migliorati.

Dobbiamo ricordare che la compromissione di tutti i luoghi è dovuta solo all'intervento dell'uomo e quindi solo l'uomo può ricondurre, con una sapiente e costante azione, alla propria migliore vocazionalità ogni sito.

La presente relazione paesaggistica è stata redatta con particolare rilievo all'analisi dello stato di fatto e al percorso progettuale.

Di seguito si propongono le tappe indicative ma significative delle analisi pre-progettuali effettuate e sottodescritte nell'ambito della stesura della progettazione relativa alla lottizzazione denominata "*Dort Bassa PL4*" in località Dort a Molveno:

- la natura e le motivazioni del vincolo;
- la lettura del contesto paesaggistico e la sua interpretazione attraverso l'analisi degli elementi costitutivi del paesaggio;
- l'individuazione per ogni elemento del paesaggio del rischio di vulnerabilità, parziale e temporale oppure totale ed assoluta;
- la valutazione delle trasformazioni proposte e della possibilità di contestualizzazione o storicizzazione del nuovo intervento e quindi la capacità del progetto e del contesto di assorbirsi a vicenda senza lasciare tracce di incompatibilità reciproca (sostenibilità paesaggistica).



Di ogni singolo elemento del paesaggio sono state esaminate le caratteristiche, la vulnerabilità, i rischi dovuti alle trasformazioni e le categorie compatibili di trasformazione.

Avendo valutato ed espresso il percorso sopra descritto, si è arrivati di fatto alla valutazione di compatibilità paesaggistica del progetto laddove il risultato finale dovrà esprimere un rapporto progettuale-contesto di armonicità fra i vari elementi.

### **Il paese di Molveno**

Il piccolo Comune montano di Molveno, che si affaccia sull'omonimo lago, si trova nella sella naturale che collega la Val di Non con le Giudicarie Esteriori e la Valle dei Laghi. Coronato dalle ripide pendici del gruppo delle Dolomiti di Brenta ad ovest e nord-ovest e dal massiccio del Gaze ad est e nord-est, Molveno forma una piccola valle a se stante.

Questa particolare condizione geografica ha condotto ad un percorso storico del tutto peculiare e in un certo senso autonomo rispetto alle vicine Valli di Non, e Giudicarie, alle quali era legato essenzialmente per motivi di natura ecclesiastica.

Il territorio di Molveno è suddiviso in molte piccole zone, tutte identificate da un nome espressivo e localizzante la zona.

Il paese durante tutta la stagione turistica è nella sua parte centrale riservato alla circolazione pedonale, con un ben organizzato servizio di parcheggi lungo il perimetro, tutto questo consente di poterne apprezzare al massimo le caratteristiche di centro alpino.

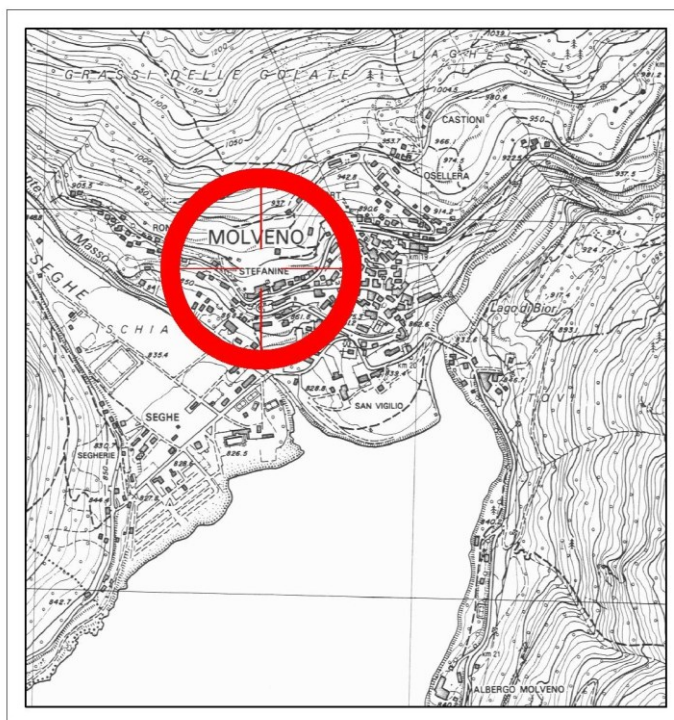
Si può far risalire l'inizio della vocazione turistica di Molveno alla fine dell'ottocento, quando alpinisti tedeschi ed inglesi identificarono appunto nel paese di Molveno la base di partenza ideale per avventurarsi sulle Dolomiti di Brenta, al tempo scarsamente esplorate, ora facilmente raggiungibili dai sentieri che partono in località Pradel, attualmente servita anche da una funivia, oppure (ed è uno degli accessi più frequentati) dalla valle delle Seghe (località dove in passato numerose segherie sfruttavano il corso d'acqua del rio Massò per funzionare), un percorso molto caratteristico, profondamente scavato tra le rocce del Croz dell'Altissimo ed il monte Daino.



## Analisi del luogo, rappresentazione dello STATO DI FATTO



Foto aerea



Estratto corografico



Estratto di mappa

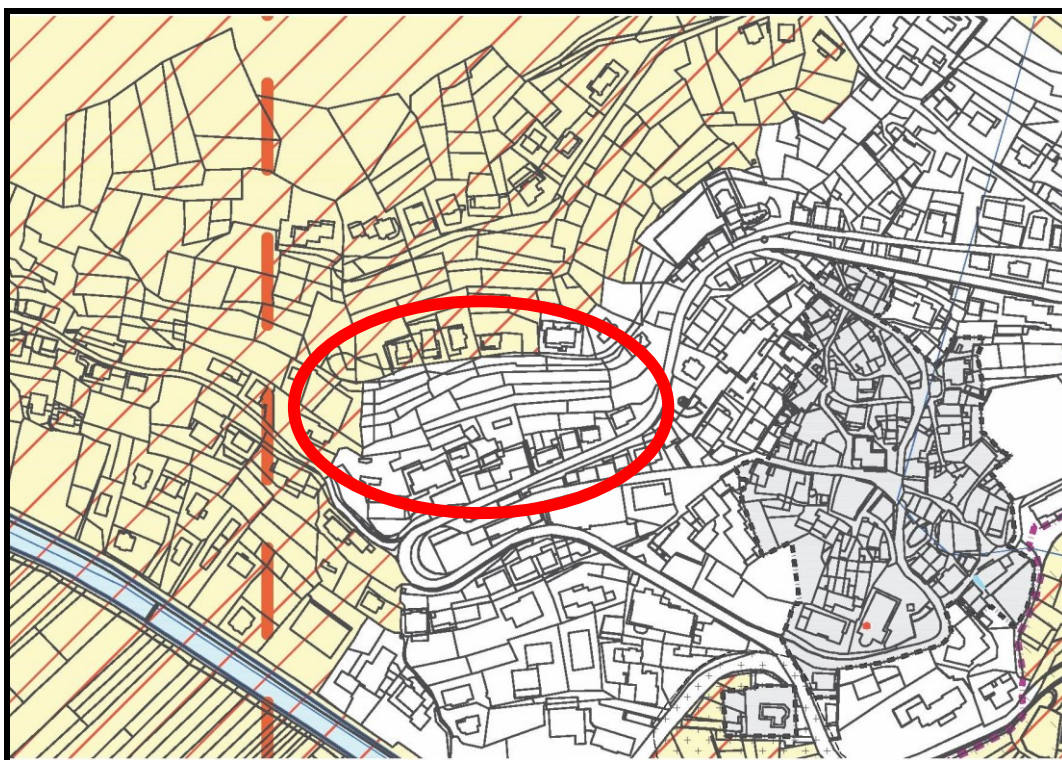
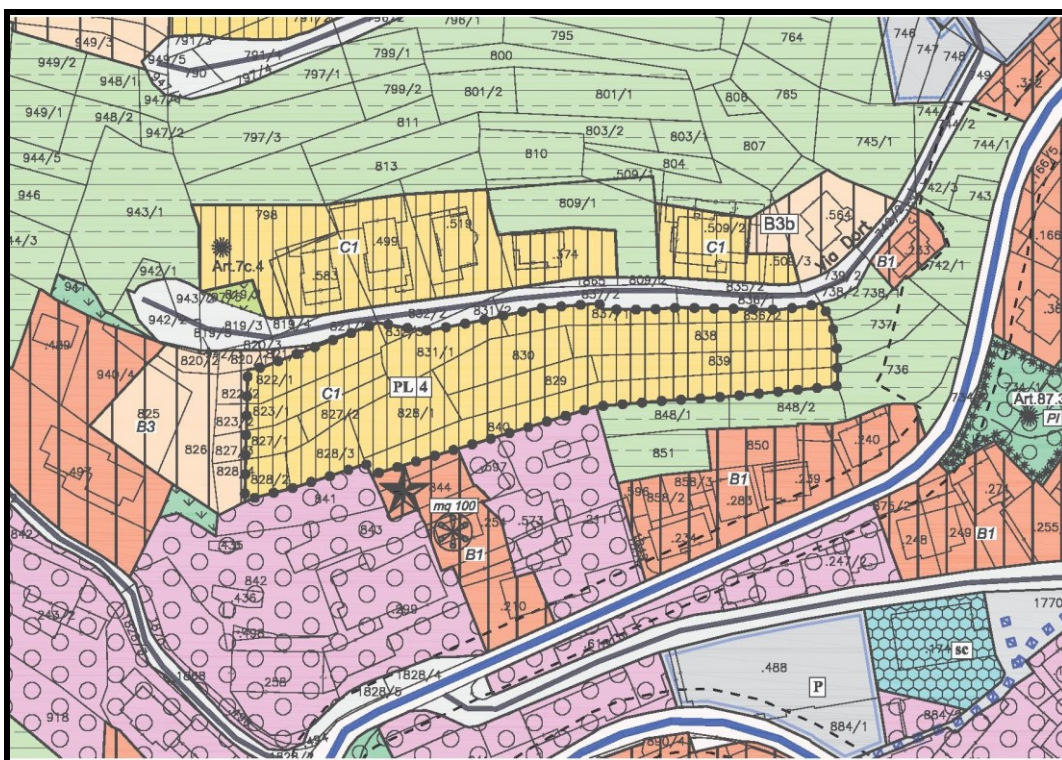


Tavola sistema ambientale



Estratto dal P.R.G. del Comune di Molveno



## **Documentazione fotografica STATO DI FATTO**









## **Analisi del sistema geomorfologico e naturalistico**

### **Elemento del paesaggio: i versanti**

Il sito è caratterizzato da una morfologia montana laddove gli elementi geomorfologici sono rappresentati da versanti ripidi e fondo valle di origine fluviale/lacuale.

La morbidezza delle pendenze, seppur superiore al 20-30% non pone particolari problematiche per le sistemazioni idrico-forestali e nemmeno di natura geologica ed idrogeologica. Al contrario invece è la valutazione della percektività visiva dell'intervento che, essendo situato su di un pendio, rappresenta una trasformazione del sito visibile dai versanti che sono percorsi da strade e luoghi di pubblico accesso.

Il luogo è di fatto antropizzato con una presenza di fabbricati di tipo residenziale. Gli edifici proposti mantengono i caratteri stilistici del contesto e quindi non si ravvedono particolari indicazioni per escludere il luogo da assolute negazioni alle trasformazioni ragionate.

### **Elemento del paesaggio: l'acqua**

Presenza significativa dell'insieme paesaggistico è il lago, situato alla base del paese che costituisce l'asse di scorrimento di tutta l'immagine del paesaggio.

L'elemento acqua è sempre determinante all'interno di un luogo, sia per la connotazione del sito che per la qualità della vita che essa consente naturalmente.

Il nuovo intervento è a sufficiente distanza per salvaguardarsi sia da forti inquinamenti delle acque sia da improvvise e devastanti esondazioni.

### **Elemento del paesaggio: il bosco naturale**

Determinante è la naturalità per la presenza di una buona porzione di superficie boscata spontanea, al limite dell'abitato urbano, costituita prevalentemente da alberi ad alto fusto formati da aghifoglie e latifoglie.

L'intervento in sé non mette a rischio l'integrità della parte arborea del territorio anche se comunque andrà a riempire una porzione oggi a verde che verrà tolta dall'immagine naturale del sito.



Il luogo è da considerarsi sostanzialmente urbanizzato e quindi una trasformazione non eccessiva può ragionevolmente essere considerata compatibile di intervento trasformativo.

### **Analisi del sistema antropico**

#### **Elemento del paesaggio: la viabilità**

Da Nembia la S.S. n. 421 dei laghi di Molveno e Tenno scorre sulla sponda orientale del lago di Molveno fino a raggiungere i primi alberghi del paese. La strada attraversa il ponte sul lago di Bior, parte settentrionale del lago di Molveno che riceve le acque del Rio Lambin provenienti da Andalo.

La strada statale che aggira il centro storico del paese sviluppa il proprio percorso lungo tutto l'abitato salendo repentinamente, ed il paesaggio che si presenta non appena ci si lasciano alle spalle gli ultimi edifici di Molveno è costituito da un interessante colpo d'occhio quasi a picco sul lago, nonché una piacevole panoramica sulle Dolomiti e sui monti delle Giudicarie Esteriori in lontananza. Ci si addentra poi nella foresta della valle incisa dal Rio Lambin, che risale in direzione di Andalo.

La zona oggetto di intervento non possiede caratteristiche peculiari tali da riconoscerci particolare pregio ambientale se non per il fatto che separa l'abitato storico del paese dagli edifici sovrastanti di nuova costruzione.

Il progetto non mette a rischio la capacità di smaltimento della strada principale in quanto il luogo di intervento non è direttamente collegato alla stessa (S.S. 421), ma servito dall'esistente strada secondaria denominata via Dort.

#### **Elemento del paesaggio: gli insediamenti con case singole**

La parte di territorio in oggetto è caratterizzata da insediamenti antropici che sostanzialmente hanno occupato tutto lo spazio con le caratteristiche della residenza decentrata rispetto al nucleo storico.

Il rischio di saturazione completa degli spazi oggi liberi e determinanti l'immagine del paesaggio è purtroppo reale ma il suo arresto è necessariamente demandato a pianificazioni urbanistiche superiori. Nel caso specifico l'area dispone ancora di ampi spazi verdi circostanti.



La localizzazione, la disponibilità di area e la tipologia dei fabbricati progettati consentono che l'intervento possa verosimilmente essere accettato anche dall'immagine territoriale del sito.

### **Elemento del paesaggio: gli intonaci e i rivestimenti**

Il materiale di finitura è l'elemento determinante per avere la percettività del nuovo intervento.

La costante "intonaco" variamente colorato costituisce il primo punto di appoggio dello sguardo del passante in concomitanza con rivestimenti in pietra locale e/o legno, e quindi la percezione del paesaggio inteso quale forma completa di insieme di naturalità ed artificialità. Il mantenimento della finitura ad intonaco del nuovo intervento, con eventuali rivestimenti in pietra locale e/o legno, non andrà ad incidere quale elemento di disturbo o dissacrativo del paesaggio.

Non si vedono elementi sufficienti per giustificare un diverso tipo di finitura dei fabbricati.

### **Elemento del paesaggio: i manti di copertura**

Per i fabbricati residenziali la tegola a canale è l'unica tipologia di copertura caratterizzante l'area. Qualche sporadico cambiamento ha subito denotato delle "stonature" che hanno portato alla conferma della tipicità della tegola "finto coppo".

Le motivazioni sopra riportate per gli intonaci sono da considerarsi valide anche per il manto di copertura che sarà necessariamente mantenuto a "finto coppo".

### **Elemento del paesaggio: l'orientamento dei tetti**

Da un'analisi fotografica della zona, emerge una prevalenza di tipologia di copertura a doppia falda, con eventuali timpani. Questo tipo di copertura riprende più in generale la tipologia costruttiva "alla trentina", oltre che quella del paese. La presenza del lago ai piedi del paese, nella zona sottostante la nostra area di intervento, ha vincolato in qualche modo la scelta progettuale di orientamento dei colmi, nonché la conformazione della copertura stessa.

E' chiaro infatti che il fronte con vista lago dovrà avere il panorama più ampio e aperto possibile, in modo tale da avere la parte di falda più bassa e con minor visibilità esposta ad est ed ad ovest con visuale rivolta verso gli altri fabbricati adiacenti.



Per le motivazioni sopra descritte si è scelto di orientare il colmo dei fabbricati perpendicolarmente rispetto al declivio naturale del terreno (direzione nord-sud su vista lago), nonché di realizzare una tipologia di copertura a due falde con eventuali timpani ad est ed ad ovest.

### **Elemento del paesaggio: le recinzioni**

In assoluto meglio sarebbe la totale assenza di ogni forma di recinzione, ma la nostra cultura e tradizione non accetta soluzioni di questo tipo.

L'eccesso di personalismi, di materiali inusuali e fogge pseudo-artistiche, hanno in alcuni casi falsato l'immagine paesaggistica territoriale con salti di percezione improvvisi e disturbanti.

Per tali motivi si è scelto l'ampio uso del verde (siepi) come protezione (parapetti), ove questo non risultasse possibile saranno posizionate delle staccionate in legno o in metallo riprendenti la tipologia del "ferro battuto".

### **Elemento del paesaggio: le rampe**

I "terrazzamenti" su cui prenderanno posto i vari edifici saranno raccordati con il terreno naturale circostante mediante rampe a gradoni inerbite con l'inserimento di muretti in cls. faccia a vista lavato o eventualmente in conci di pietra locale. Quest'ultimi hanno caratterizzato per secoli il paesaggio dei ripidi pendii un tempo coltivati ed ora in stato di abbandono.

La sistemazione a verde delle rampe sarà altresì caratterizzata da piantumazioni con essenze autoctone tali da formare zone rinverdite per mascherare sia le stesse rampe che il piano terra degli edifici.

Molveno, 26 aprile 2021

Il Tecnico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
— —  
Dott.Arch. FAUSTO FRANCHI  
ISCRIZIONE ALBO N° 854