



**COMUNE DI SPIAZZO**  
**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**



**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE 2017**

**EDIFICI INSEDIAMENTO STORICO E  
PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO  
(SCHEDE OGGETTO DI VARIANTE)**

*Maggio 2017 - Adozione preliminare  
Gennaio 2018 - Adozione definitiva*

**Maggio 2018 – Approvazione**

*(Elaborato contenente le rettifiche su prescrizione della Giunta Provinciale)*

dott. arch. Remo Zulberti

e-mail: remozulberti@hotmail.com





# P.R.G. del Comune di Spiazzo - Insediamento Storico

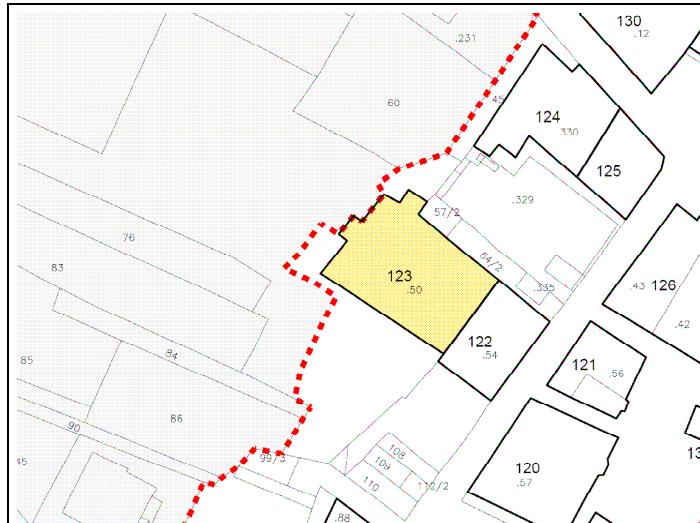
Unita Edilizia Nr.: 123

Insediamento storico di:	Fisto
Via o Località	

Particella edificiale	.50	C.C. Fisto
Data rilievo		



Foto 1



Estratto Mappa

## ANALISI

1. Tipologia funzionale	Residenziale - Abitativo stagionale - Artigianale - Ricettivo - Commerciale - Ristorazione - Servizi - Uso Pubblici - Terziario di servizio - Rurale - Deposito - Garage			Prevalente: <b>Ristorazione</b> Secondaria: <b>Alberghiera</b>
2. Epoca di costruzione	Prima del 1860 8 – Fra il 1860 e il 1939 6 – Fra il 1939 e il 1950 4 - Dopo il 1950 0			<b>Prima del 1860</b>
3. Grado di utilizzo	Utilizzato – Sottoutilizzato - Abbandonato			
4. Degrado fisico	Nullo – Medio – Elevato			
5. Spazi di pertinenza	Qualità: Elevata - Media - Bassa			
6. Elevazione strutturale	Piani totali:	Piani ad uso residenziale:	Piani potenzialmente recuperabili per la residenza:	
7. Elementi storici meritevoli di tutela o ripristino:	Affreschi - Intonaco a calce o raso sasso – Portali in pietra – Portoni in legno – Inferriate – Strutture lignee del tetto – Scale in pietra o in legno – Camini – Cornici delle finestre – Ante d’oscurato – Balconi in pietra o legno – Mensole – Nicchie – Avvolti interni – Portici esterni – Logge – Graticci in legno - .....			Muratura in sassi e tamponamenti lignei - Avvolti interni, pietra angolari e contorni porte e portoni
8. Tipologia architettonica storica	Alta 8 (Originale) – Media 6 (Modificata) – Bassa 4 (Trasformata) – Nulla 0			<b>Alta</b>
9. Permanenza caratteri storici	Alta 2 (originario) – Media 1 (ampliamenti in linea) – Bassa 0 (trasformazioni degradanti) Alta 2 (mantenimento) – Media 1 (modifiche parziali) – Bassa 0 (rifacimenti) Alta 2 (originari) – Media 1 (sostituzioni in stile) – Bassa 0 (sostituzioni incongrue) Alta 2 (affreschi e intonaci originari) – Media 1 (modifiche in stile) – Bassa 0 (assenza o perdita)			<b>Alta</b> <b>Media</b> <b>Alta</b> <b>Media</b>
10. Vincoli legislativi	Vincolo D.Lgs. 42/2004 o altri vincoli			--
11. Classificazione previgente	P.R.G. I.S. in vigore: UE n. 123 / Punteggio: 15 / Cat.Int.: R2			

## PROGETTO

1. Categoria di intervento	M1/M2 = Manutenzione R2 = Risanamento R6 = Demolizione senza ric.	R1 = Restauro R3 = Ristrutturazione R5 = Demolizione con ricostruzione A = Manufatti accessori	<b>R2</b>
2. Destinazione d'uso	<i>Vincolata all'attuale uso - libera secondo la categoria d'intervento</i>		
3. Ampliamenti di volume	<i>Ampliamento assegnato in percentuale del volume urbanistico esistente</i>		
4. Sopraelevazioni	<i>Sopraelevazione in metri rispetto allo stato attuale o altezza massima raggiungibile a metà falda</i>		
5. Spazi di pertinenza	<i>Conservazione - Ripristino - Riqualificazione - Ristrutturazione</i>		
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	All'interno delle pertinenze dell'edificio già destinato ad attività ricettiva (ristorante e albergo) è ammessa la realizzazione di strutture coperte (plateatico) utilizzando tecnologie e materiali di qualità, anche moderne, con la prescrizione che l'intervento si a completamente reversibile. Per una superficie massima di 150 mq. Seguono le linee guida alla progettazione e le indicazioni tipologiche.		



Foto 3 - marzo 1998



Foto 4



Esempio di interventi su edifici storici esistenti



Foto 4

### Esempi e linee guida per le tipologie di intervento

L'intervento dovrà connotarsi per le elevate caratteristiche formali architettoniche, qualità tipologiche e utilizzo di materiali di qualità e duraturi. Nello stesso tempo deve essere garantito il rispetto formale architettonico dell'edificio principale esistente e la reversibilità degli interventi.



Tipologie delle strutture accessorie 01



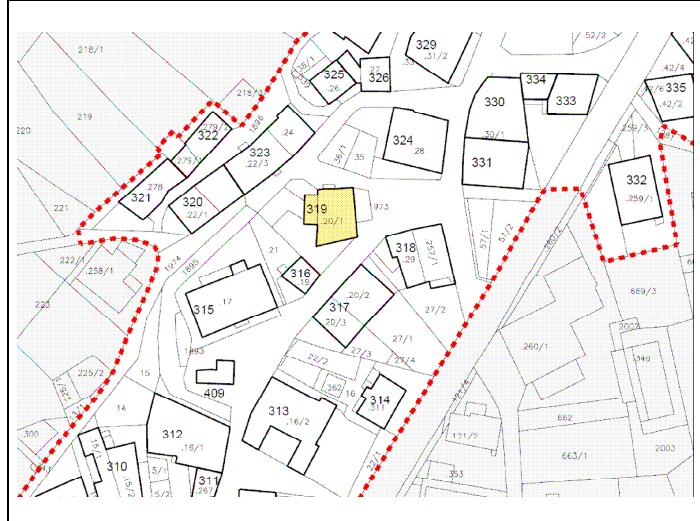
Tipologie delle strutture accessorie 02

# P.R.G. del Comune di Spiazzo - Insediamento Storico

Unita Edilizia Nr.: 319

Insediamento storico di:	Mortaso
Via o Località	Via Mortaso 42

Particella edificiale	.20/1 C.C. Mortaso I°
Data rilievo	



## ANALISI

1. Tipologia funzionale	Residenziale - Abitativo stagionale - Artigianale - Ricettivo - Commerciale - Ristorazione - Servizi - Uso Pubblici - Terziario di servizio - Rurale - Deposito - Garage						
2. Epoca di costruzione	Prima del 1860 8 – Fra il 1860 e il 1939 6 – Fra il 1939 e il 1950 4 - Dopo il 1950 0						
3. Grado di utilizzo	Utilizzato – Sottoutilizzato - Abbandonato						
4. Degrado fisico	Nullo – Medio – Elevato						
5. Spazi di pertinenza	Qualità: Elevata - Media - Bassa						
6. Elevazione strutturale	Piani totali:	Piani ad uso residenziale:	Piani potenzialmente recuperabili per la residenza: 0				
7. Elementi storici meritevoli di tutela o ripristino:	Affreschi - Intonaco a calce o raso sasso – Portali in pietra – Portoni in legno – Inferriate – Strutture lignee del tetto – Scale in pietra o in legno – Camini – Cornici delle finestre – Ante d'oscuro – Balconi in pietra o legno – Mensole – Nicchie – Avvolti interni – Portici esterni – Logge – Graticci in legno - .....						
8. Tipologia architettonica storica	Alta 8 (Originale) – Media 6 (Modificata) – Bassa 4 (Trasformata) – Nulla 0						
9. Permanenza caratteri storici	<table border="1"> <tr><td>Volumetrie originarie</td></tr> <tr><td>Caratteri costruttivi</td></tr> <tr><td>Elementi complementari</td></tr> <tr><td>Aspetti decorativi</td></tr> </table>			Volumetrie originarie	Caratteri costruttivi	Elementi complementari	Aspetti decorativi
Volumetrie originarie							
Caratteri costruttivi							
Elementi complementari							
Aspetti decorativi							
10. Vincoli legislativi	Vincolo D.Lgs. 42/2004 o altri vincoli						
11. Classificazione previgente	P.R.G. I.S. in vigore: UE n. 319 / Punteggio: 11 / Cat.Int.: R2						

## PROGETTO

1. Categoria di intervento	M1/M2 = Manutenzione R2 = Risanamento R6 = Demolizione senza ric.	R1 = Restauro R3 = Ristrutturazione R5 = Demolizione con ricostruzione A = Manufatti accessori	R3
2. Destinazione d'uso	Vincolata all'attuale uso - libera secondo la categoria d'intervento		
3. Ampliamenti di volume	Ampliamento assegnato in percentuale del volume urbanistico esistente		
4. Sopraelevazioni	Ampliamento assegnato in volume		
5. Spazi di pertinenza	Sopraelevazione in metri rispetto allo stato attuale o altezza massima raggiungibile a metà falda		
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	Conservazione - Ripristino - Riqualificazione - Ristrutturazione  L'edificio appare già concluso nella sua ristrutturazione complessiva. Nel caso di necessità al fine di migliorare le condizioni abitative del sottotetto l'edificio potrà essere oggetto di ulteriore sopraelevazione massima di 0,50 m. Si prevede la possibilità di ampliamento laterale, lato sud per realizzare un collegamento verticale di sedime 1,5x1,5.		



Foto 2



Foto 3 - Ultimi lavori realizzati 1998





## SCHEDA

NUMERO	3	FOGLIO DI MAPPA
COMPRESORIO	C8	N. DI PARTICELLA ED.
COMUNE AMMINISTRATIVO	RILIEVO AFTG N.	
COMUNE CATASTALE	DATA RILIEVO	Maggio '98
INDIRIZZO/LOCALITA'	Via	RILEVATORE G. Gregov



SCALA 1:1000

LEGENDA: - - - Perimetro Centro Storico



# INDAGINE URBANISTICA ED EDILIZIA CENTRO STORICO scheda 3

## 1 - TIPOLOGIA FUNZIONALE

- 1.1 - Edificio prevalentemente residenziale
- 1.2 - Edificio produttivo
- 1.3 - Edificio speciale
- 1.4 - Stalle
- 1.5 - Baita
- 1.6 - Malga
- 1.7 - Deposito - Rustico

X

## 2 - EPOCA DI COSTRUZIONE

- 2.1 - Ant. 1860
- 2.2 - Dal 1860 al 1939
- 2.3 - Post. 1939

8
6
4

## 3 - TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA

- 3.1 - Alta definizione
- 3.2 - Media definizione
- 3.3 - Bassa definizione
- 3.4 - Nessuna definizione

8
6
4
0

## 4 - PERMANENZA DEI CARATTERI FORMALI TRADIZIONALI

- 4.1 - Volumetrici originali
- 4.2 - Costruttivi
- 4.3 - Complementari
- 4.4 - Decorativi

2	1	0
2	1	0
2	1	0
2	1	0

## TOTALE

1	3
---	---

## 5 - DEGRADO

- 5.1 - Nullo
- 5.2 - Medio
- 5.3 - Elevato

X

## 6 - CARATTERI DIMENSIONALI

- 6.1 - Superficie
- 6.2 - Numero piani
- 6.3 - Altezza media
- 6.4 - Volume indicativo v.p.p.

1	5	0

## 7 - GRADO DI UTILIZZO

- 7.1 - Utilizzato
- 7.2 - Sottoutilizzato
- 7.3 - In stato di abbandono

X

## 8 - SPAZI DI PERTINENZA

- 8.1 - Alta qualità
- 8.2 - Media qualità
- 8.3 - Bassa qualità

X

9 - VINCOLI LEGISLATIVI: Nessuno

## 10- CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA DEL PIANO PRECEDENTE:

Edificio al di fuori del centro storico

## 11 - NOTE:

## PROGETTO

## 12- CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA

Ricostruzione

## 13 - VINCOLI PARTICOLARI

13.1 - Tipo di vincolo:

13.2 - Oggetto di vincolo:

## 14- CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA PER GLI SPAZI DI PERTINENZA:

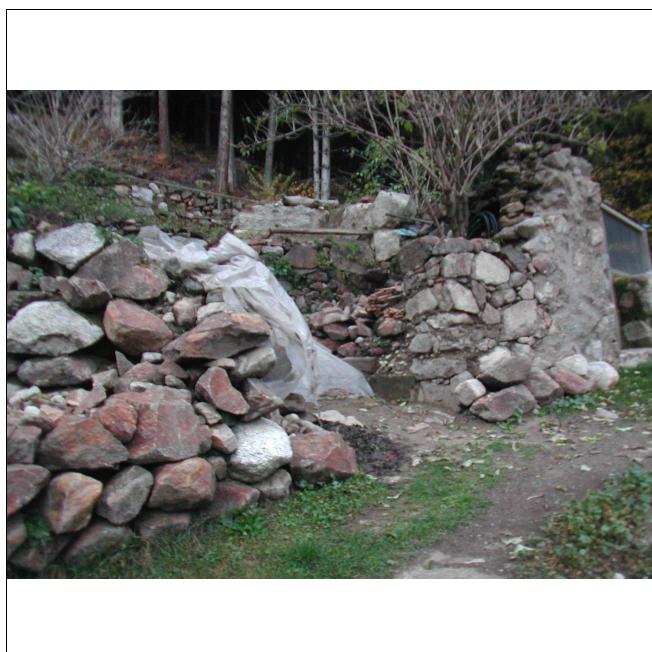
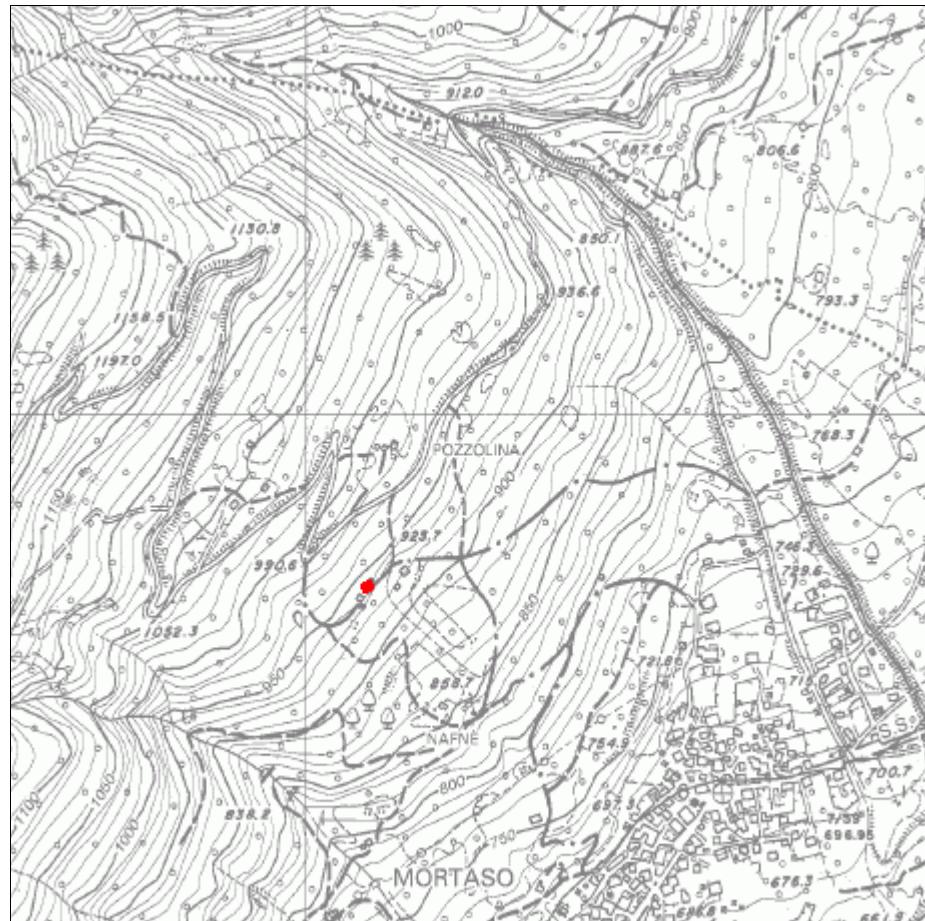
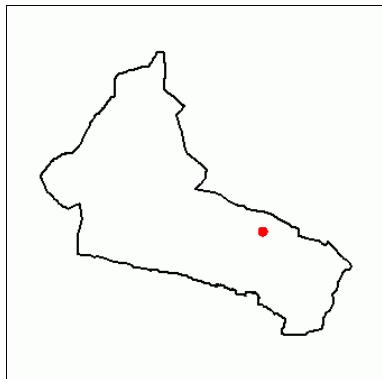
Manutenzione straordinaria





**Scheda n°****M43**

<b>Comunità</b>	Comunità delle Giudicarie	<b>Rilevatore</b>	Ing. Luca Poli
<b>Comune</b>	Spiazzo	<b>Comune Catast.</b>	Mortaso 1^
<b>Indirizzo/Località</b>	Nafnè	<b>Quadro di mappa</b>	
<b>Data rilievo</b>	21/04/2004	<b>Particella</b>	.166



## Analisi

<b>Tipologia funzionale</b>	Rudere
<b>Destinazione d'uso attuale</b>	
<b>Epoca di costruzione</b>	Anteriore al 1860
<b>Tipologia architettonica</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	Cattivo
<b>Grado di utilizzo</b>	In abbandono
<b>Vincoli legislativi</b>	

Note:

<b>Caratteristiche edificio</b>	<b>Numero di piani</b>	
	<b>Tipologia copertura</b>	
	<b>Orientam. pianta riferito all'asse ortogon. ai fronti</b>	
	<b>Struttura del tetto</b>	
	<b>Manto di copertura</b>	
	<b>Tipo di portali</b>	
	<b>Tipo di serramenti</b>	
	<b>Ante d'oscurro</b>	
	<b>Inferriate</b>	
	<b>Finitura esterna</b>	
	<b>Interventi sulla volumetria</b>	
	<b>Accessi</b>	
	<b>Altri elementi</b>	
<b>Reti tecnologiche</b>	<b>Acqua</b>	Assente
	<b>Acque reflue</b>	Assente
<b>Pertinenze</b>		A verde
<b>Strade di accesso</b>		Mulattiera o strada militare
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Nucleo primitivo</b>	
	<b>Elementi aggiuntivi</b>	

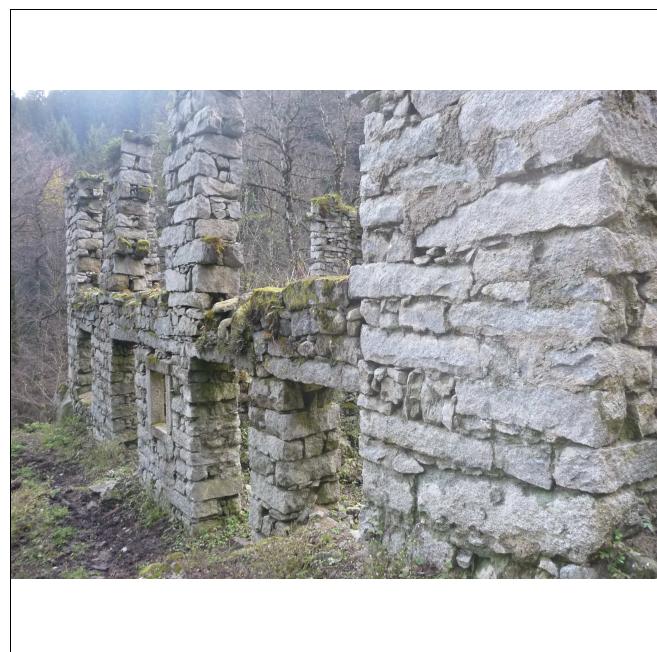
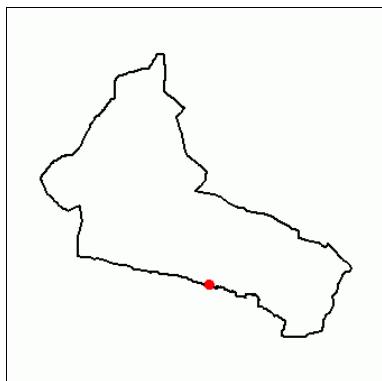
## Progetto

<b>Tipologia di intervento</b>	Demolizione senza ricostruzione	R6
<b>Destinazione d'uso</b>		
<b>Note e/o Prescrizioni</b>		
<b>Tipologia ampliamenti</b>		
<b>Vincoli legislativi</b>		
<b>Pertinenze</b>		
<b>Strade di accesso</b>		



**Scheda n°****B5 n**

<b>Comunità</b>	Comunità delle Giudicarie	<b>Rilevatore</b>	arch. Sergio Niccolini
<b>Comune</b>	Spiazzo	<b>Comune Catast.</b>	Borzago
<b>Indirizzo/Località</b>	Prà Pinzolo	<b>Quadro di mappa</b>	
<b>Data rilievo</b>	11/11/2010	<b>Particella</b>	.402 e .403



## Analisi

<b>Tipologia funzionale</b>	Rudere
<b>Destinazione d'uso attuale</b>	
<b>Epoca di costruzione</b>	Anteriore al 1860
<b>Tipologia architettonica</b>	Originale
<b>Stato di conservazione</b>	Cattivo
<b>Grado di utilizzo</b>	In abbandono
<b>Vincoli legislativi</b>	

Note:

<b>Caratteristiche edificio</b>	<b>Numero di piani</b>	
	<b>Tipologia copertura</b>	
	<b>Orientam. pianta riferito all'asse ortogon. ai fronti</b>	
	<b>Struttura del tetto</b>	
	<b>Manto di copertura</b>	
	<b>Tipo di portali</b>	Granito
	<b>Tipo di serramenti</b>	
	<b>Ante d'oscurro</b>	
	<b>Inferriate</b>	
	<b>Finitura esterna</b>	Sasso a vista
	<b>Interventi sulla volumetria</b>	
	<b>Accessi</b>	Piano terra - primo piano
	<b>Altri elementi</b>	
<b>Reti tecnologiche</b>	<b>Acqua</b>	
	<b>Acque reflue</b>	
<b>Pertinenze</b>		A verde
<b>Strade di accesso</b>		Strada privata
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Nucleo primitivo</b>	<b>Tipo 3</b>
	<b>Elementi aggiuntivi</b>	

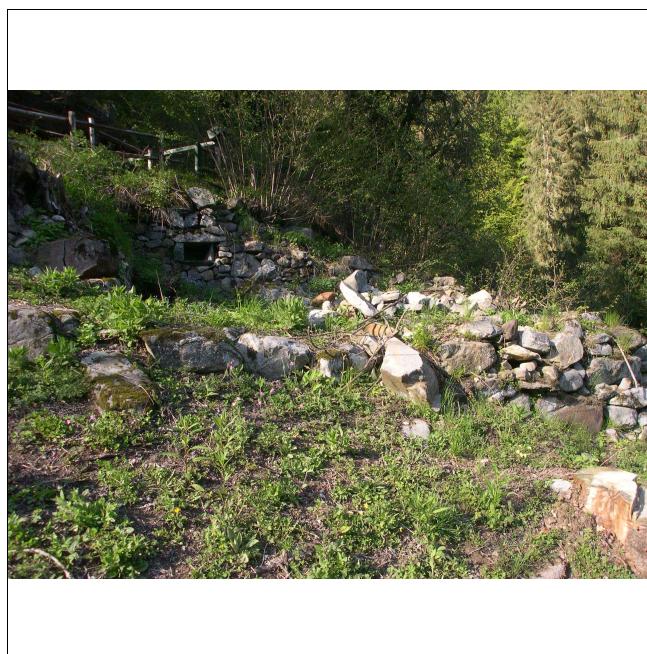
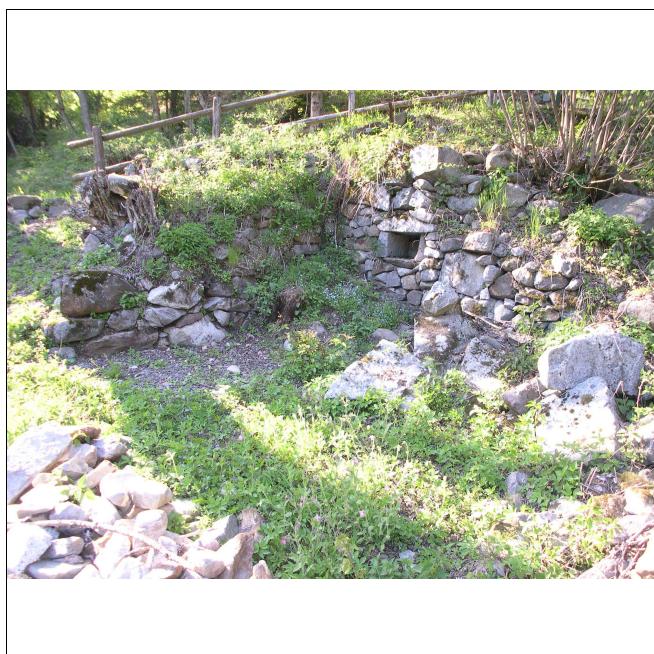
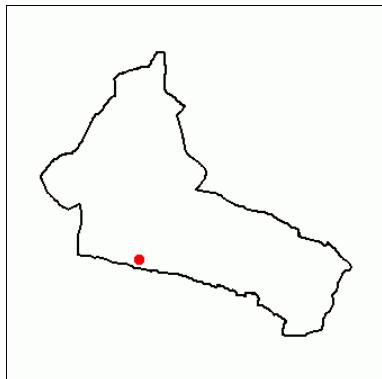
## Progetto

<b>Tipologia di intervento</b>	<b>Demolizione senza ricostruzione</b>	<b>R6</b>
<b>Destinazione d'uso</b>		
<b>Note e/o Prescrizioni</b>		
<b>Modalità ampliamenti</b>		
<b>Vincoli legislativi e/o normativi</b>		
<b>Pertinenze</b>		
<b>Strade di accesso</b>		



**Scheda n°****B21**

<b>Comunità</b>	Comunità delle Giudicarie	<b>Rilevatore</b>	Ing. Luca Poli
<b>Comune</b>	Spiazzo	<b>Comune Catast.</b>	Borzago
<b>Indirizzo/Località</b>	Val Avoria	<b>Quadro di mappa</b>	
<b>Data rilievo</b>	24/05/2004	<b>Particella</b>	.591



## Analisi

<b>Tipologia funzionale</b>	Rudere
<b>Destinazione d'uso attuale</b>	
<b>Epoca di costruzione</b>	
<b>Tipologia architettonica</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Grado di utilizzo</b>	
<b>Vincoli legislativi</b>	

Note:

<b>Caratteristiche edificio</b>	<b>Numero di piani</b>	
	<b>Tipologia copertura</b>	
	<b>Orientam. pianta riferito all'asse ortogon. ai fronti</b>	
	<b>Struttura del tetto</b>	
	<b>Manto di copertura</b>	
	<b>Tipo di portali</b>	
	<b>Tipo di serramenti</b>	
	<b>Ante d'oscurro</b>	
	<b>Inferriate</b>	
	<b>Finitura esterna</b>	
<b>Interventi sulla volumetria</b>		
<b>Accessi</b>		
<b>Altri elementi</b>		
<b>Reti tecnologiche</b>		
<b>Acqua</b>		Assente
<b>Acque reflue</b>		Assente
<b>Pertinenze</b>		
<b>Strade di accesso</b>		Strada forestale
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Nucleo primitivo</b>	
	<b>Elementi aggiuntivi</b>	

## Progetto

<b>Tipologia di intervento</b>	Demolizione senza ricostruzione	R6
<b>Destinazione d'uso</b>		
<b>Note e/o Prescrizioni</b>		
<b>Tipologia ampliamenti</b>		
<b>Vincoli legislativi</b>		
<b>Pertinenze</b>		
<b>Strade di accesso</b>		

