



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

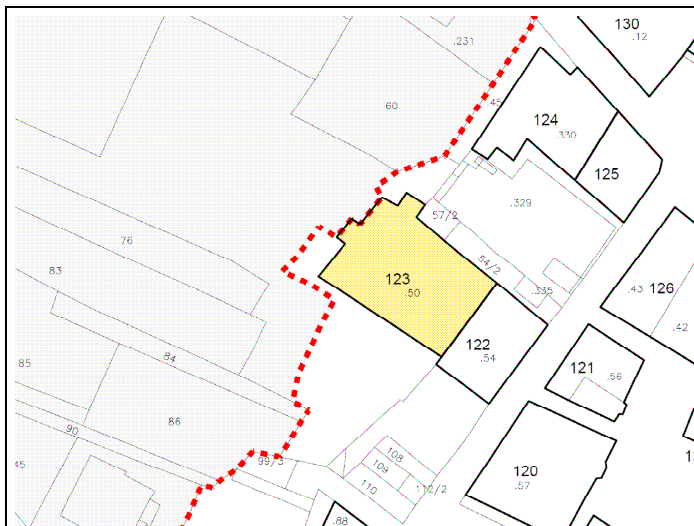
Unità Edilizia Nr.: 123

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: Ristorazione Secondaria: Alberghiera												
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	Prima del 1860												
3. Grado di utilizzo	Utilizzato – Sottoutilizzato – Abbandonato													
4. Degrado fisico	Nulla – 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'oscuro – 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	Alta												
9. Permanenza caratteri storici	<table> <tr> <td>Volumetrie originarie</td><td>Alta 2 (originario) – Media 1 (ampliamenti in linea) – Bassa 0 (trasformazioni degradanti)</td><td>Alta</td></tr> <tr> <td>Caratteri costruttivi</td><td>Alta 2 (mantenimento) – Media 1 (modifiche parziali) – Bassa 0 (rifacimenti)</td><td>Media</td></tr> <tr> <td>Elementi complementari</td><td>Alta 2 (originari) – Media 1 (sostituzioni in stile) – Bassa 0 (sostituzioni incongrue)</td><td>Alta</td></tr> <tr> <td>Aspetti decorativi</td><td>Alta 2 (affreschi e intonaci originari) – Media 1 (modifiche in stile) – Bassa 0 (assenza o perdita)</td><td>Media</td></tr> </table>	Volumetrie originarie	Alta 2 (originario) – Media 1 (ampliamenti in linea) – Bassa 0 (trasformazioni degradanti)	Alta	Caratteri costruttivi	Alta 2 (mantenimento) – Media 1 (modifiche parziali) – Bassa 0 (rifacimenti)	Media	Elementi complementari	Alta 2 (originari) – Media 1 (sostituzioni in stile) – Bassa 0 (sostituzioni incongrue)	Alta	Aspetti decorativi	Alta 2 (affreschi e intonaci originari) – Media 1 (modifiche in stile) – Bassa 0 (assenza o perdita)	Media	
Volumetrie originarie	Alta 2 (originario) – Media 1 (ampliamenti in linea) – Bassa 0 (trasformazioni degradanti)	Alta												
Caratteri costruttivi	Alta 2 (mantenimento) – Media 1 (modifiche parziali) – Bassa 0 (rifacimenti)	Media												
Elementi complementari	Alta 2 (originari) – Media 1 (sostituzioni in stile) – Bassa 0 (sostituzioni incongrue)	Alta												
Aspetti decorativi	Alta 2 (affreschi e intonaci originari) – Media 1 (modifiche in stile) – Bassa 0 (assenza o perdita)	Media												
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 R1 = Restauro R2 = Risanamento R3 = Ristrutturazione R5 = Demolizione con ricostruzione R6 = Demolizione senza ric. A = Manufatti accessori	R2
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	vedi nota 6
4. Sopraelevazioni	Sopraelevazione in metri rispetto allo stato attuale o altezza massima raggiungibile a metà falda	
5. Spazi di pertinenza	Conservazione - Ripristino - Riquilificazione - Ristrutturazione	
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.



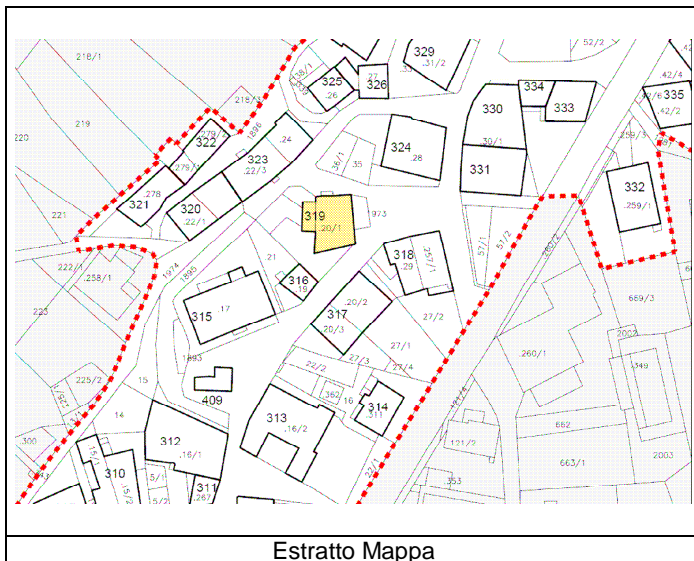
Tipologie delle strutture accessorie 01



Tipologie delle strutture accessorie 02

Insedimento 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	Prevalente: Residenziale Secondaria:
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	1939-1950
3. Grado di utilizzo	Utilizzato – Sottoutilizzato - Abbandonato	utilizzato
4. Degrado fisico	Nulla – Medio – Elevato	nulla
5. Spazi di pertinenza	Qualità: Elevata - Media - Bassa	media
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	bassa
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)	bassa bassa bassa bassa
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 R1 = Restauro R3 = Ristrutturazione R5 = Demolizione con ricostruzione A = Manufatti accessori R6 = Demolizione senza ric.	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 Ampliamento assegnato in volume	
4. Sopraelevazioni	Sopraelevazione in metri rispetto allo stato attuale o altezza massima raggiungibile a metà falda	
5. Spazi di pertinenza	Conservazione - Ripristino - Riqualificazione - Ristrutturazione	
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	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
COMPENSORIO	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 ☒

2 - EPOCA DI COSTRUZIONE

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

3 - TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA

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

4 - PERMANENZA DEI CARATTERI FORMALI TRADIZIONALI

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

TOTALE

1 3

5 - DEGRADO

- 5.1 - Nullo ☐
- 5.2 - Medio ☐
- 5.3 - Elevato ☒

6 - CARATTERI DIMENSIONALI

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

7 - GRADO DI UTILIZZO

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

8 - SPAZI DI PERTINENZA

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

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:

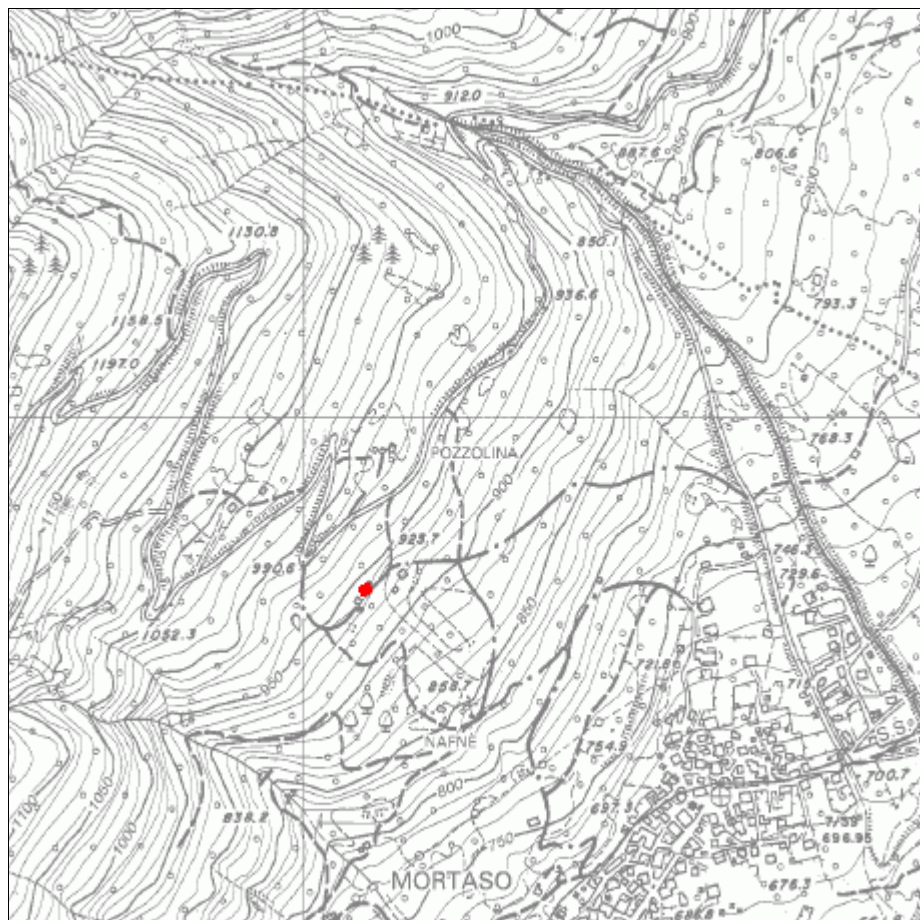
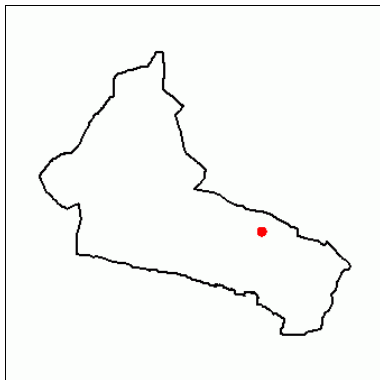
13.2 - Oggetto di vincolo:

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

Manutenzione straordinaria

Scheda n°**M43**

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



Analisi

Tipologia funzionale		Rudere
Destinazione d'uso attuale		
Epoca di costruzione		Anteriore al 1860
Tipologia architettonica		
Stato di conservazione		Cattivo
Grado di utilizzo		In abbandono
Vincoli legislativi		
Note:		
Caratteristiche edificio	Numero di piani	
	Tipologia copertura	
	Orientam. pianta riferito all'asse ortogon. ai fronti	
	Struttura del tetto	
	Manto di copertura	
	Tipo di portali	
	Tipo di serramenti	
	Ante d'oscuro	
	Inferriate	
	Finitura esterna	
	Interventi sulla volumetria	
	Accessi	
	Altri elementi	
Reti tecnologiche	Acqua	Assente
	Acque reflue	Assente
Pertinenze		A verde
Strade di accesso		Mulattiera o strada militare
Tipologia edilizia	Nucleo primitivo	
	Elementi aggiuntivi	

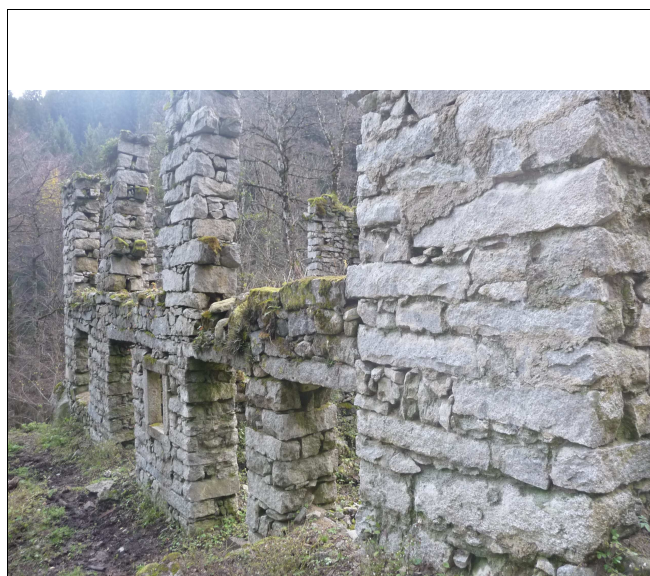
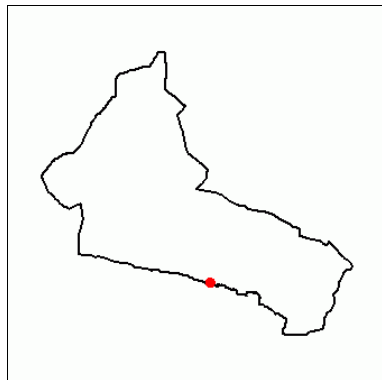
Progetto

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



Scheda n°**B5 n**

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



Analisi

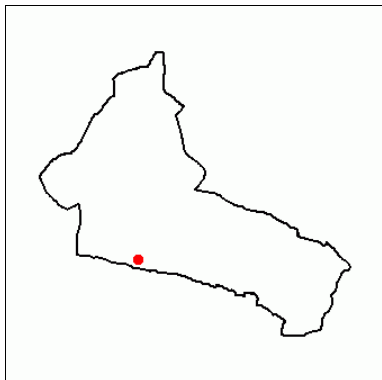
Tipologia funzionale		Rudere
Destinazione d'uso attuale		
Epoca di costruzione		Anteriore al 1860
Tipologia architettonica		Originale
Stato di conservazione		Cattivo
Grado di utilizzo		In abbandono
Vincoli legislativi		
Note:		
Caratteristiche edificio	Numero di piani	
	Tipologia copertura	
	Orientam. pianta riferito all'asse ortogon. ai fronti	
	Struttura del tetto	
	Manto di copertura	
	Tipo di portali	Granito
	Tipo di serramenti	
	Ante d'oscuro	
	Inferriate	
	Finitura esterna	Sasso a vista
	Interventi sulla volumetria	
	Accessi	Piano terra - primo piano
	Altri elementi	
Reti tecnologiche	Acqua	
	Acque reflue	
Pertinenze		A verde
Strade di accesso		Strada privata
Tipologia edilizia	Nucleo primitivo	Tipo 3
	Elementi aggiuntivi	

Progetto

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

Scheda n°**B21**

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



Analisi

Tipologia funzionale		Rudere	
Destinazione d'uso attuale			
Epoca di costruzione			
Tipologia architettonica			
Stato di conservazione			
Grado di utilizzo			
Vincoli legislativi			
Note:			
Caratteristiche edificio	Numero di piani		
	Tipologia copertura		
	Orientam. pianta riferito all'asse ortogon. ai fronti		
	Struttura del tetto		
	Manto di copertura		
	Tipo di portali		
	Tipo di serramenti		
	Ante d'oscuro		
	Inferriate		
	Finitura esterna		
	Interventi sulla volumetria		
	Accessi		
	Altri elementi		
Reti tecnologiche	Acqua	Assente	
	Acque reflue	Assente	
Pertinenze			
Strade di accesso		Strada forestale	
Tipologia edilizia	Nucleo primitivo		
	Elementi aggiuntivi		

Progetto

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

