



**COMUNE DI SPIAZZO**  
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



## **PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2014**

### **PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO**

### **SCHEDA OGGETTO DI VARIANTE**

Gennaio 2015 - Adozione definitiva  
**Agosto 2015 - Approvazione**

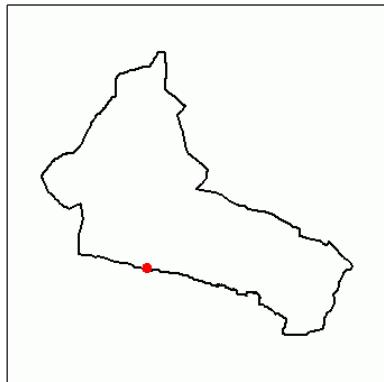
---

dott. arch. Remo Zulberti  
Studio di architettura ed urbanistica  
P.zza Principale 84 – 38082 CIMEGO (TN)  
e-mail: remozulberti@hotmail.com



**Scheda n°****B33****Variante 2014**

<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>	Baut	<b>Quadro di mappa</b>	
<b>Data rilievo</b>	17/05/2004	<b>Particella</b>	.653



--

**Analisi****Variante 2014**

<b>Tipologia funzionale</b>	Edificio da recuperare
<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>	N2 - N.d'A.PEM - art.7, comma 2, lett.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>	Pietra
<b>Tipo di serramenti</b>	
<b>Ante d'oscurò</b>	
<b>Inferriate</b>	
<b>Finitura esterna</b>	Sasso a vista
<b>Interventi sulla volumetria</b>	
<b>Accessi</b>	Piano terra
<b>Altri elementi</b>	

<b>Reti tecnologiche</b>	<b>Acqua</b>	Assente
	<b>Acque reflue</b>	Assente
<b>Pertinenze</b>		Parzialmente a verde
<b>Strade di accesso</b>		Strada comunale
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Nucleo primitivo</b>	
	<b>Elementi aggiuntivi</b>	

**Progetto**

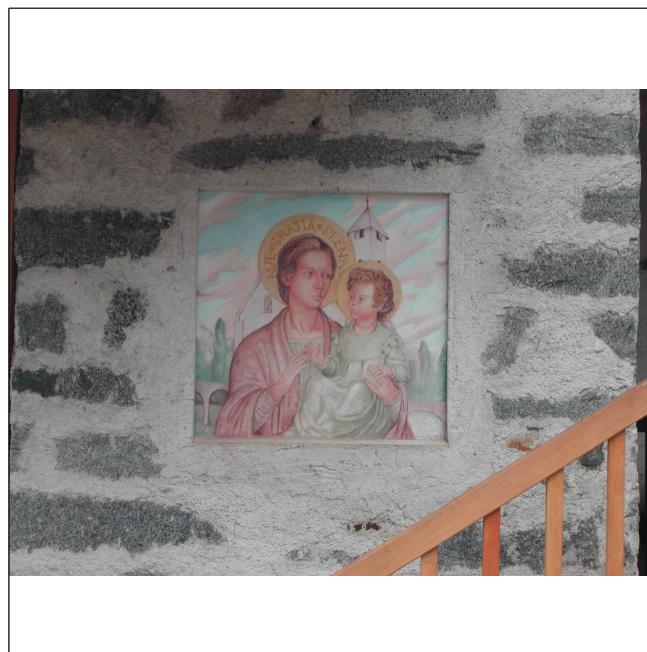
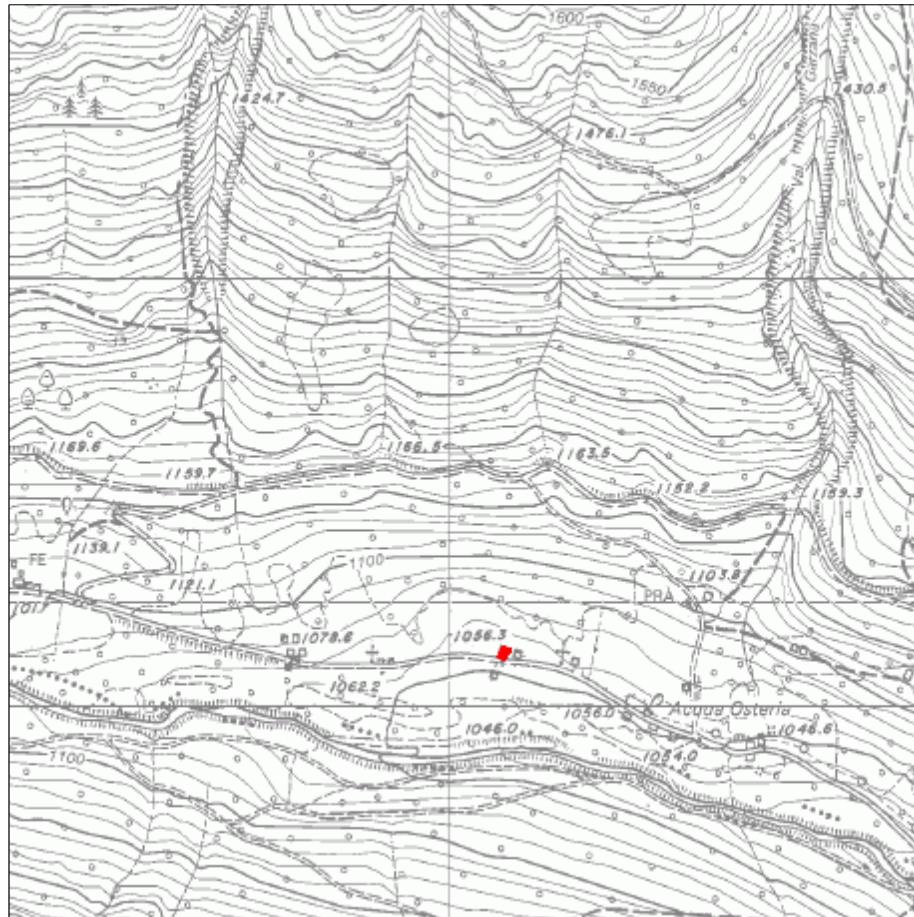
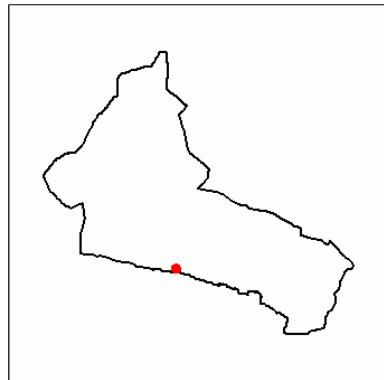
La ricostruzione dell'edificio dovrà essere effettuata con traslazione del sedime verso monte, creando uno spazio di distacco di 3 m. dalla strada.

<b>Tipologia di intervento</b>	Ricostruzione	R5
<b>Destinazione d'uso</b>	Si precisa che l'arretramento non deve incidere sul tomo posto a motore della baita, si prescrive il rispetto delle prescrizioni già contenute nelle norme del PEM.	
<b>Note e/o Prescrizioni</b>		
<b>Modalità ampliamenti</b>		
<b>Vincoli legislativi e/o normativi</b>	N2 - N.d'A.PEM - art.7, comma 2, lett.b)	
<b>Pertinenze</b>	Parzialmente a verde	
<b>Strade di accesso</b>	Strada comunale	

L'intervento è subordinato al rispetto delle condizioni previste negli studi e perizie soggette a valutazione della conferenza dei servizi PGUAP come richiamato all'articolo 40 ter delle NdA.

**Scheda n°****B54****Variante 2014**

<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>	Prà	<b>Quadro di mappa</b>	
<b>Data rilievo</b>	agg. Ottobre 2014	<b>Particella</b>	.507



**Analisi**

<b>Tipologia funzionale</b>
<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:** Edificio dotato di valenza ambientale

<b>Caratteristiche edificio</b>	<b>Numero di piani</b>	Due
	<b>Tipologia copertura</b>	A due falde
	<b>Orientam. pianta riferito all'asse ortogon. ai fronti</b>	Ortogonal alle isoipse
	<b>Struttura del tetto</b>	Legno
	<b>Manto di copertura</b>	Scandole in legno
	<b>Tipo di portali</b>	Pietra
	<b>Tipo di serramenti</b>	Legno
	<b>Ante d'oscurò</b>	Nessuna
	<b>Inferriate</b>	Ferro
	<b>Finitura esterna</b>	Raso sasso
	<b>Interventi sulla volumetria</b>	
	<b>Accessi</b>	Piano terra - primo piano
	<b>Altri elementi</b>	Affreschi - Rivestimenti in legno - Tettoie

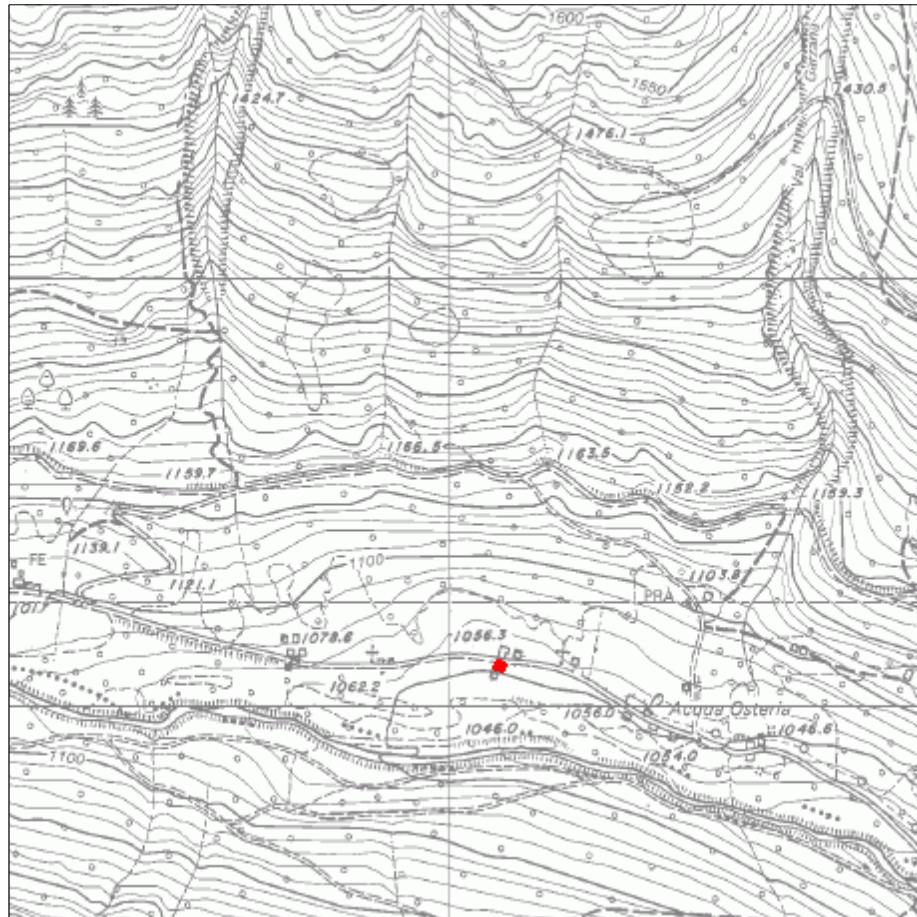
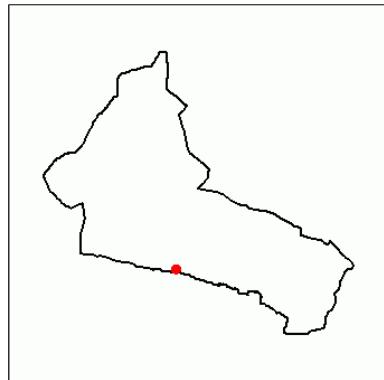
<b>Reti tecnologiche</b>	<b>Acqua</b>	Sorgente
	<b>Acque reflue</b>	Vasca Imhoff
<b>Pertinenze</b>		Parzialmente a verde
<b>Strade di accesso</b>		Strada comunale
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Nucleo primitivo</b>	<b>Tipo 12</b>
	<b>Elementi aggiuntivi</b>	

**Progetto**

<b>Tipologia di intervento</b>	<b>Ristrutturazione edilizia parziale</b>	<b>R3p</b>
<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Ricettivo turistico ai sensi legge provinciale n. 7/2002</b>	
<b>Note e/o Prescrizioni</b>	Realizzazione parcheggio pertinenziale	
<b>Modalità ampliamenti</b>	Ampliamento ammesso del 20% per riaqualificazione funzionale	
<b>Vincoli legislativi e/o normativi</b>	Pertinenze: a verde con possibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per le attività ammesse negli edifici 54B e 55B	
<b>Pertinenze</b>	(Nessuno)	
<b>Strade di accesso</b>	Strada comunale	

**Scheda n°****B55****Variante 2014**

<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>	Prà	<b>Quadro di mappa</b>	
<b>Data rilievo</b>	agg. Ottobre 2014	<b>Particella</b>	.508



**Analisi**

<b>Tipologia funzionale</b>
<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>
	Due
	<b>Tipologia copertura</b>
	A due falde
	<b>Orientam. pianta riferito all'asse ortogon. ai fronti</b>
	Ortogonale alle isoipse
	<b>Struttura del tetto</b>
	Legno
	<b>Manto di copertura</b>
	Scandole in legno
	<b>Tipo di portali</b>
	Pietra
	<b>Tipo di serramenti</b>
	Legno
	<b>Ante d'oscurro</b>
	Nessuna
	<b>Inferriate</b>
	Ferro
	<b>Finitura esterna</b>
	Malta cementizia
	<b>Interventi sulla volumetria</b>
	<b>Accessi</b>
	Piano terra - primo piano
	<b>Altri elementi</b>
	Affreschi - Rivestimenti in legno

<b>Reti tecnologiche</b>	<b>Acqua</b>
	Acqua
	<b>Acque reflue</b>
	Sorgente
	Vasca Imhoff
<b>Pertinenze</b>	A verde
<b>Strade di accesso</b>	Strada comunale
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Nucleo primitivo</b>
	<b>Elementi aggiuntivi</b>
	<b>Tipo 3</b>
	<b>Tipo A1</b>

**Progetto**

<b>Tipologia di intervento</b>	
<b>Destinazione d'uso</b>	
<b>Note e/o Prescrizioni</b>	
<b>Tipologia ampliamenti</b>	
<b>Vincoli legislativi</b>	(Nessuno)
<b>Pertinenze</b>	
<b>Strade di accesso</b>	

<b>Ristrutturazione edilizia totale</b>	<b>R3t</b>
Ricettivo turistico ai sensi legge provinciale n. 7/2002	
Ampliamento ammesso del 20% per riaqualificazione funzionale	
Pertinenze: a verde con possibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per le attività ammesse negli edifici 54B e 55B	
Strada comunale	

**Scheda n°****B66****Variante 2014**

<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>	Dona Pian	<b>Quadro di mappa</b>	
<b>Data rilievo</b>	21/10/2004	<b>Particella</b>	.710

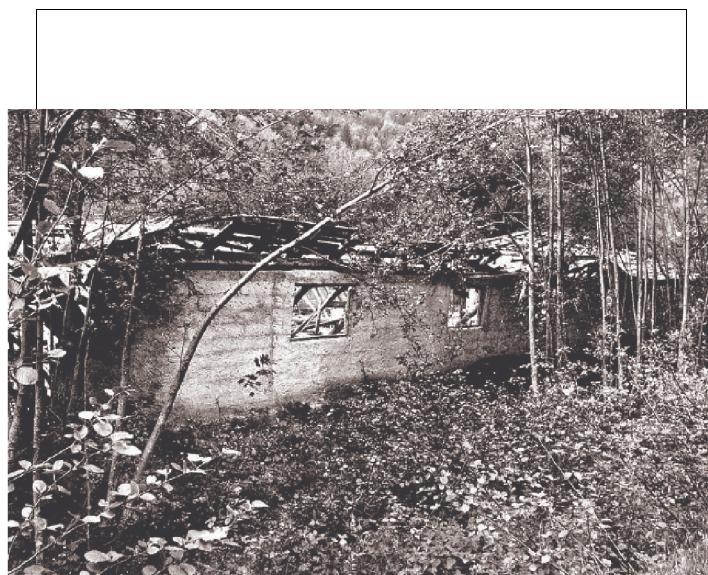
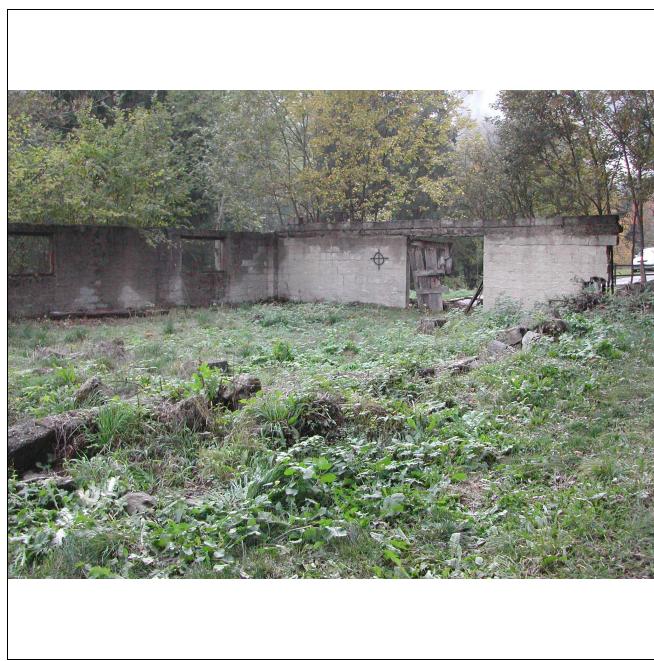
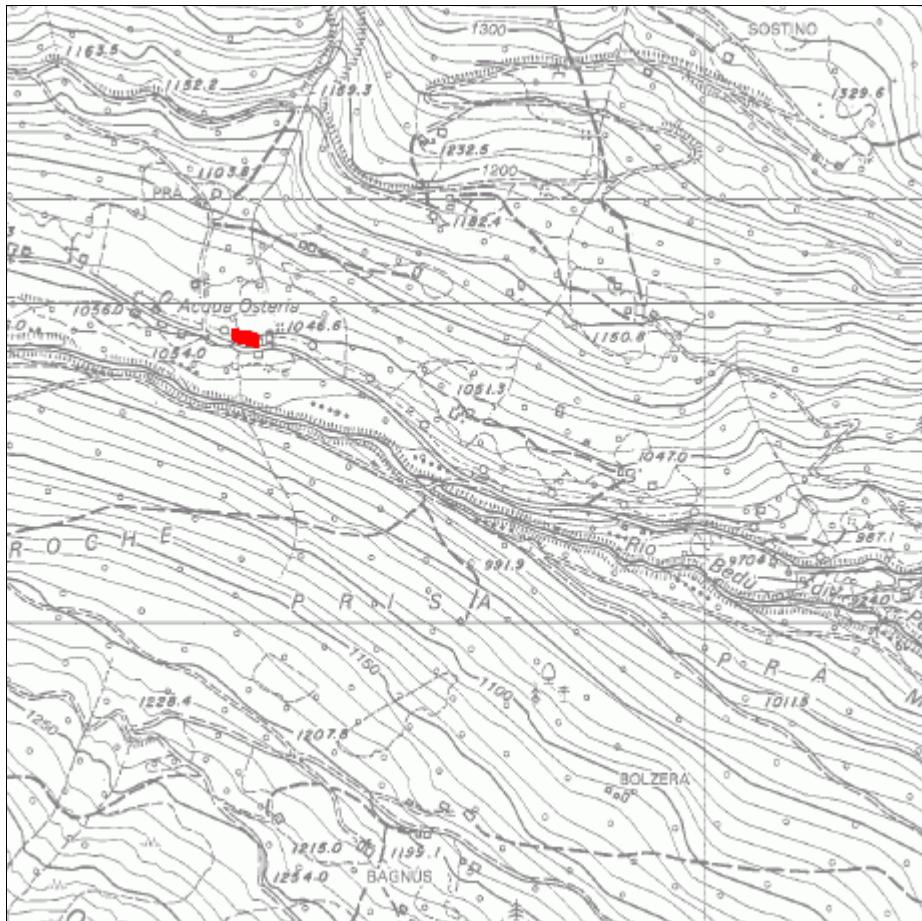
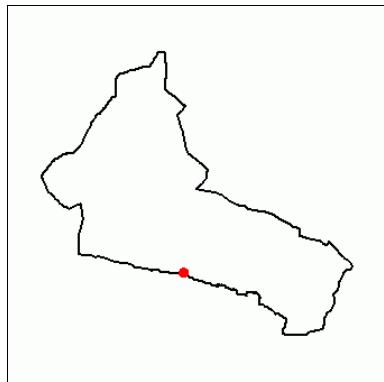


Foto storica (1962 ca.) successiva al crollo della copertura

**Analisi****Variante 2014**

<b>Tipologia funzionale</b>
<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>

Rudere
Posteriore al 1939
Cattivo
In abbandono

**Note:** In contrasto con l'ambiente

<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'oscurò</b>	
<b>Inferriate</b>	
<b>Finitura esterna</b>	Misto
<b>Interventi sulla volumetria</b>	
<b>Accessi</b>	Piano terra
<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>		Strada comunale
<b>Tipologia edilizia</b>		<b>Tipo 12</b>

**Progetto**

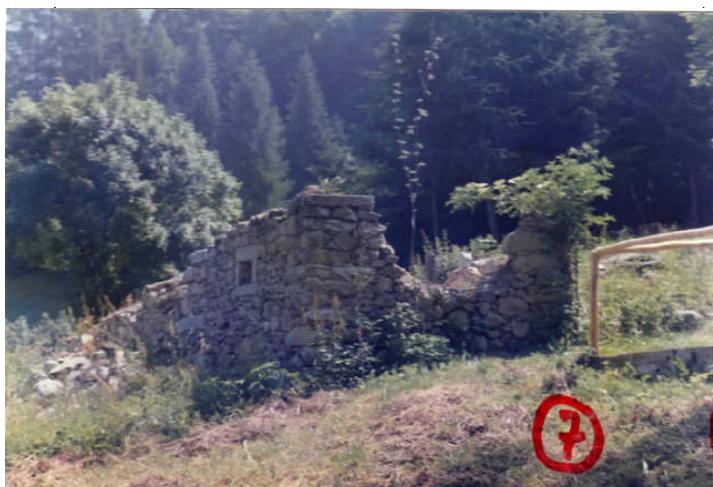
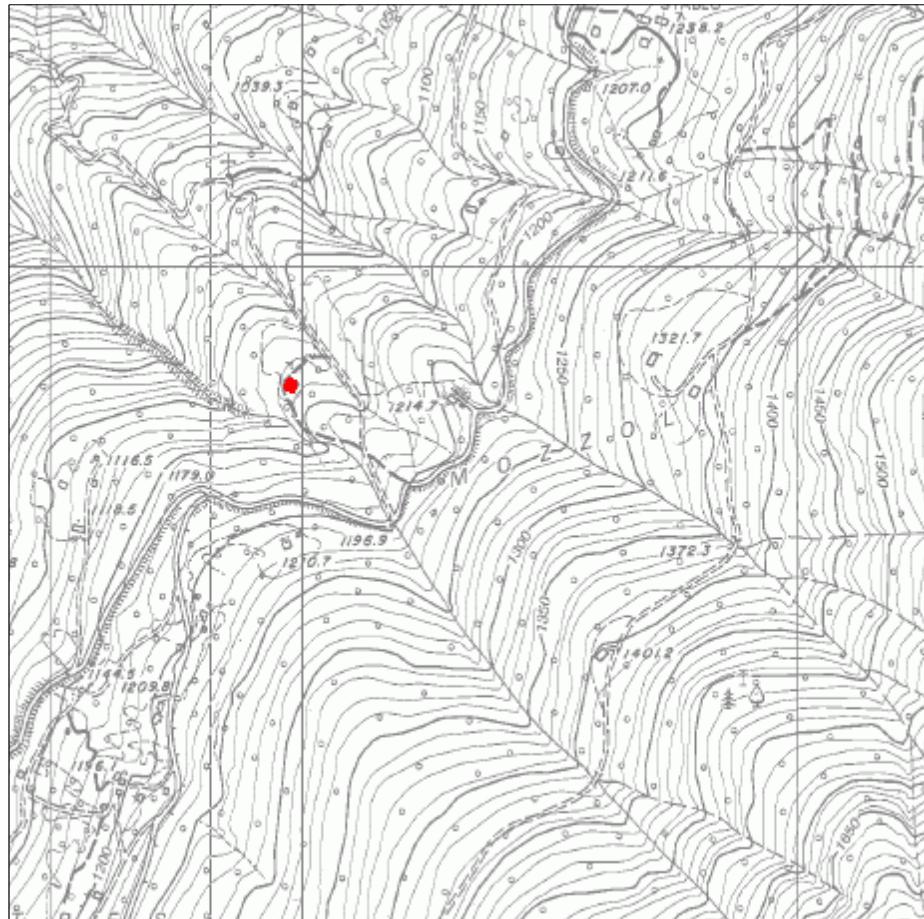
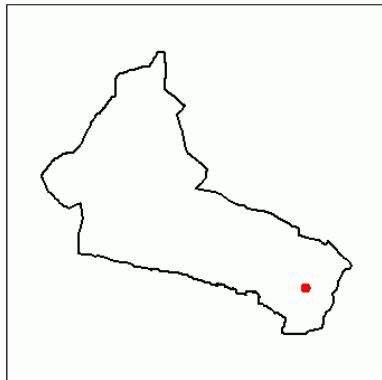
L'intervento deve prevedere preliminarmente il ripristino delle pertinenze con eliminazione delle parti in muratura del rudere rimodellando il terreno perimetrale.

<b>Tipologia di intervento</b>	Ricostruzione parziale	<b>R5</b>
<b>Destinazione d'uso</b>	Abitazione stagionale sulla parte ricostruita	
<b>Note e/o Prescrizioni</b>	Ricostruzione parziale all'interno del sedime della p.ed. 710 CC Borzago, nella parte est, allontanandosi dalla zona di pericolosità del torrente. Distanza 10 m. dalla p.ed. 484. Sedime massimo di ricostruzione 85 mq. Tipologia: ca' da mont con tetto a due falde, h. media 5,0. vol. max Volume massimo 425 mc. La concessione di ricostruzione è subordinata al rispetto dell'articolo 10bis comma 6.	
<b>Modalità ampliamenti</b>		
<b>Vincoli legislativi e/o normativi</b>		
<b>Pertinenze</b>		
<b>Strade di accesso</b>		

L'intervento è subordinato al rispetto delle condizioni previste negli studi e perizie soggette a valutazione della conferenza dei servizi PGUAP come richiamato all'articolo 40 ter delle NdA.

**Scheda n°****F56bis****Variante 2014**

<b>Comunità</b>	Comunità delle Giudicarie	<b>Rilevatore</b>	
<b>Comune</b>	Spiazzo	<b>Comune Catast.</b>	Fisto
<b>Indirizzo/Località</b>	Santof	<b>Quadro di mappa</b>	
<b>Data rilievo</b>	2013	<b>Particella</b>	<b>.172</b>



--

**Analisi**

<b>Tipologia funzionale</b>
<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:** Edificio dotato di valenza ambientale

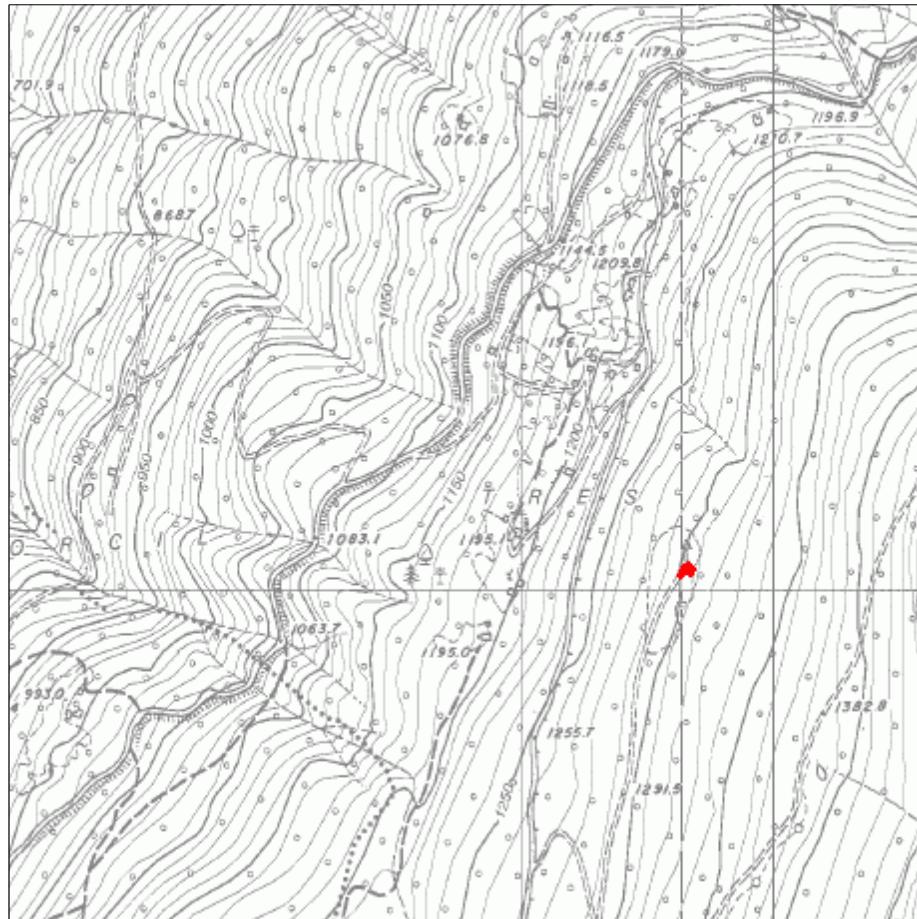
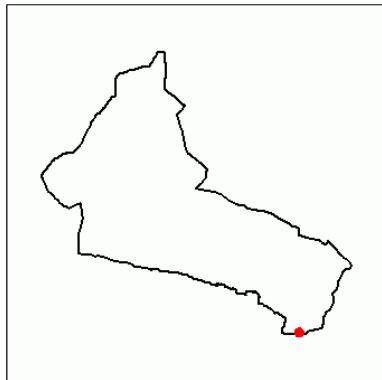
<b>Caratteristiche edificio</b>	<b>Numero di piani</b>	Due
	<b>Tipologia copertura</b>	A due falde
	<b>Orientam. pianta riferito all'asse ortogon. ai fronti</b>	Ortogonale alle isoipse
	<b>Struttura del tetto</b>	Legno
	<b>Manto di copertura</b>	Lamiera zincata o preverniciata
	<b>Tipo di portali</b>	Legno
	<b>Tipo di serramenti</b>	Legno
	<b>Ante d'oscurro</b>	Legno
	<b>Inferriate</b>	
	<b>Finitura esterna</b>	Malta cementizia
	<b>Interventi sulla volumetria</b>	
	<b>Accessi</b>	Piano terra
	<b>Altri elementi</b>	
<b>Reti tecnologiche</b>	<b>Acqua</b>	Sorgente
	<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 1</b>
	<b>Elementi aggiuntivi</b>	

**Progetto**

<b>Tipologia di intervento</b>	Ricostruzione	R5
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale saltuario	
<b>Note e/o Prescrizioni</b>	Ripristino filologico	
<b>Tipologia ampliamenti</b>		
<b>Vincoli legislativi</b>		
<b>Pertinenze</b>	A verde	
<b>Strade di accesso</b>	Strada privata	

**Scheda n°****F89****Variante 2014**

<b>Comunità</b>	Comunità delle Giudicarie	<b>Rilevatore</b>	Ing. Luca Poli
<b>Comune</b>	Spiazzo	<b>Comune Catast.</b>	Fisto
<b>Indirizzo/Località</b>	Casina	<b>Quadro di mappa</b>	
<b>Data rilievo</b>	07/10/2004	<b>Particella</b>	.191/3



**Analisi****Variante 2014**

<b>Tipologia funzionale</b>	Casa da mont
<b>Destinazione d'uso attuale</b>	Residenziale saltuario
<b>Epoca di costruzione</b>	Anteriore al 1860
<b>Tipologia architettonica</b>	Trasformata
<b>Stato di conservazione</b>	Buono
<b>Grado di utilizzo</b>	In uso temporaneo
<b>Vincoli legislativi</b>	

**Note:** Edificio dotato di valenza ambientale

<b>Caratteristiche edificio</b>	<b>Numero di piani</b>	Due
	<b>Tipologia copertura</b>	A due falde
	<b>Orientam. pianta riferito all'asse ortogon. ai fronti</b>	Ortogonale alle isoipse
	<b>Struttura del tetto</b>	Legno
	<b>Manto di copertura</b>	Scandole in legno
	<b>Tipo di portali</b>	Legno
	<b>Tipo di serramenti</b>	Legno
	<b>Ante d'oscurro</b>	Legno
	<b>Inferriate</b>	Ferro
	<b>Finitura esterna</b>	Malta calce spenta
	<b>Interventi sulla volumetria</b>	
	<b>Accessi</b>	Piano terra - primo piano
	<b>Altri elementi</b>	Volumi aggiunti

<b>Reti tecnologiche</b>	<b>Acqua</b>	Sorgente
	<b>Acque reflue</b>	Vasca Imhoff
<b>Pertinenze</b>		A verde
<b>Strade di accesso</b>		Strada forestale
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Nucleo primitivo</b>	<b>Tipo 5</b>
	<b>Elementi aggiuntivi</b>	<b>Tipo B1</b>

**Progetto**

<b>Tipologia di intervento</b>	Ristrutturazione edilizia parziale	R3p
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale saltuario	
<b>Note e/o Prescrizioni</b>		
<b>Tipologia ampliamenti</b>	Ampliamento delle strutture esistenti di 800 mc	
<b>Vincoli legislativi</b>	Vedasi NdA Art. 20.3 - Azienda agricola agrituristic	
<b>Pertinenze</b>	A verde	
<b>Strade di accesso</b>	Strada forestale	

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla presentazione di uno studio geologico di compatibilità sul pericolo di crolli rocciosi da sottoporre a parere delle competenti strutture provinciali.