



COMUNE DI CAMPITELLO DI FASSA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 1-2019

INSEDIAMENTO STORICO
-
SCHEDE OGGETTO DI VARIANTE

Ottobre 2019 - Adozione definitiva
Settembre 2020 - Approvazione con prescrizioni

dott. arch. Remo Zulberti
Studio di architettura ed urbanistica
P.zza Principale 84 – 38083 Borgo Chiese (TN)
e-mail: remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Planificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

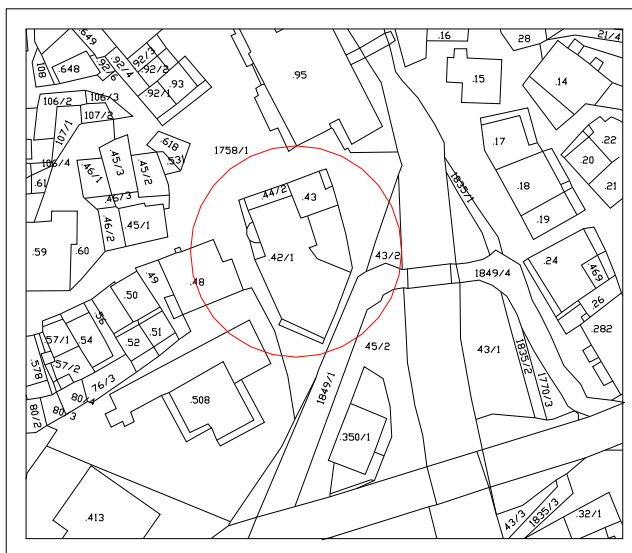
Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

SCHEDA N. 47A - pp.ed. 42/1 - 44/2 - C.C. Campitello di Fassa

Revisione Variante PRG 1-2019

ESTRATTO MAPPA CATASTALE – scala 1 : 2000



ANALISI DELL'EDIFICIO

1. EPOCA DI COSTRUZIONE 1860 1940
2. TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA A – edifici specialistici semplici complessi
 B – edifici residenziali semplici complessi
 C – edifici rurali semplici complessi
 D – edifici produttivi semplici complessi
 E – manufatti speciali semplici complessi
3. PROPRIETA' ATTUALE Comune Privato Altro
4. USO ATTUALE A – edifici specialistici semplici complessi
 B – edifici residenziali semplici complessi
 C – edifici rurali semplici complessi
 D – edifici produttivi semplici complessi
 E – manufatti speciali semplici complessi
5. GRADO DI UTILIZZO in uso temporaneo in abbandono in uso permanente
6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO
 struttura principale in pietra struttura principale in mattoni struttura mista mattoni/legno
 basamento e parti con pietra a vista finitura intonaco "raso sasso" finitura intonaco "civile"
 parti in legno al naturale parti in legno verniciate parti in legno rifatte
 manto copertura in scandole manto di copertura in lamiera manto di copertura in tegole
 presenza di superfetazioni presenza di abbaini presenza di velux
 presenza di poggiosi presenza di verande presenza di scale esterne
 camini pannelli solari parabolle e antenne varie
 scuretti esterni in legno tapparelle serramenti in PVC/alluminio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



prospetto SUD



prospetto EST -



prospetto EST - 2



prospetto EST - 3



prospetto NORD



prospetto NORD

TESTO IN VARIANTE CON RAFFRONTO

Per questo edificio con la revisione del PRG del 2005 è stata modificata la categoria di intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia: l'immobile, infatti, è stato di recente oggetto di analisi strutturali specifiche e si è riscontrata una situazione di precarietà della maggior parte degli elementi portanti, sia pareti perimetrali che solai, in particolare di quelle in legno, che necessitano di un intervento globale per poter mettere in sicurezza lo stabile.

Il Comune ha acquisito l'immobile e **con la variante 1-2019 si provvede a modificare la destinazione d'uso da Servizi Pubblici a Residenziale al fine di permettere la predisposizione di un progetto di recupero convenzionato che permetta all'Amministrazione comunale la rivalutazione del patrimonio immobiliare.**, ~~a lavori ultimati, verranno li collocati gli uffici comunali; la necessità quindi di strutture solide e collaudate per un uso pubblico presuppone un intervento complessivo che, nel risanamento conservativo trovava eccessivi vincoli.~~

~~Per tale immobile, inoltre, è stato accertato presso il Servizio Beni Culturali della PAT che non risulta né vincolo diretto né interesse storico-artistico ai sensi del vigente D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.~~

L'immobile risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Culturali della PAT.

La proprietà comunale sarà conservata su una porzione dell'edificio di piano terra dove potranno collocarsi attività commerciali di esercizio pubblico o di servizio pubblico compatibili con la funzione residenziale dell'intero edificio.

La trasformazione edilizia e funzionale dell'edificio ~~destinazione pubblica dell'immobile~~ dovrà essere studiata in modo da non compromettere l'aspetto esterno dell'edificio, che dovrà essere riproposto secondo i canoni dell'architettura originaria, riprendendo lo stile di alcuni elementi specifici, privilegiando la scelta di materiali tradizionali, quali pietra e legno.

Il progetto dovrà essere studiato nei dettagli dal progettista delle opere e la ristrutturazione dovrà essere volta alla riproposizione dei principali caratteri tipologici ora presenti, in particolare degli aggetti in legno, e all'uso della pietra come elemento strutturale e decorativo.

Eventuali modifiche degli aggetti (poggioli e/o verande) dovranno essere studiate in modo da non creare intralcio alla circolazione e dovranno riprendere le tipologie originarie.

Le pareti perimetrali in muratura dovranno essere tinteggiate secondo idonea campionatura da presentare alla Commissione Edilizia Comunale e lo stesso viene richiesto per le parti in legno che si deciderà di colorare.

L'ampliamento volumetrico è ammesso limitatamente alla parte centrale dell'edificio del prospetto ovest, che presenta caratteristiche tipologiche non coerenti con l'insediamento storico, consentendo il raccordo in altezza con la porzione sud dell'edificio storico. del 25% previsto dall'Art.37, comma 2, delle Norme di Attuazione del PRG (zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico) potrà essere utilizzato solo nell'ambito di una ristrutturazione complessiva dell'immobile. Sono in ogni caso ammessi gli interventi di sopraelevazione previsti all'articolo 15 delle Norme di attuazione.

Le superfetazioni estranee all'architettura originaria dell'immobile dovranno essere eliminate, in particolare quelle che creano ostacolo alla circolazione pedonale e/o veicolare dell'area circostante: nel progetto di ristrutturazione si dovrà prestare particolare attenzione alla sistemazione dell'area limitrofa, cercando di proporre soluzioni architettoniche volte alla creazione di spazi pubblici aperti e fruibili.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione consista nella demolizione e ricostruzione delle murature perimetrali l'intervento è soggetto al parere obbligatorio sulla qualità architettonica della CPC (rif. art. 7 della l.p. 15/2015).

TESTO IN VARIANTE FINALE

Per questo edificio con la revisione del PRG del 2005 è stata modificata la categoria di intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia: l'immobile, infatti, è stato di recente oggetto di analisi strutturali specifiche e si è riscontrata una situazione di precarietà della maggior parte degli elementi portanti, sia pareti perimetrali che solai, in particolare di quelle in legno, che necessitano di un intervento globale per poter mettere in sicurezza lo stabile.

Il Comune ha acquisito l'immobile e con la variante 1-2019 si provvede a modificare la destinazione d'uso da Servizi Pubblici a Residenziale al fine di permettere la predisposizione di un progetto di recupero convenzionato che permetta all'Amministrazione comunale la rivalutazione del patrimonio immobiliare.

L'immobile risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Culturali della PAT.

La proprietà comunale sarà conservata su una porzione dell'edificio di piano terra dove potranno collocarsi attività commerciali di esercizio pubblico o di servizio pubblico compatibili con la funzione residenziale dell'intero edificio.

La trasformazione edilizia e funzionale dell'edificio dovrà essere studiata in modo da non compromettere l'aspetto esterno dell'edificio, che dovrà essere riproposto secondo i canoni dell'architettura originaria, riprendendo lo stile di alcuni elementi specifici, privilegiando la scelta di materiali tradizionali, quali pietra e legno.

Il progetto dovrà essere studiato nei dettagli dal progettista delle opere e la ristrutturazione dovrà essere volta alla riproposizione dei principali caratteri tipologici ora presenti, in particolare degli aggetti in legno, e all'uso della pietra come elemento strutturale e decorativo.

Eventuali modifiche degli aggetti (poggioli e/o verande) dovranno essere studiate in modo da non creare intralcio alla circolazione e dovranno riprendere le tipologie originarie.

Le pareti perimetrali in muratura dovranno essere tinteggiate secondo idonea campionatura da presentare alla Commissione Edilizia Comunale e lo stesso viene richiesto per le parti in legno che si deciderà di colorare.

L'ampliamento volumetrico è ammesso limitatamente alla parte centrale dell'edificio del prospetto ovest, che presenta caratteristiche tipologiche non coerenti con l'insediamento storico, consentendo il raccordo in altezza con la porzione sud dell'edificio storico. Sono in ogni caso ammessi gli interventi di sopraelevazione previsti all'articolo 15 delle Norme di attuazione.

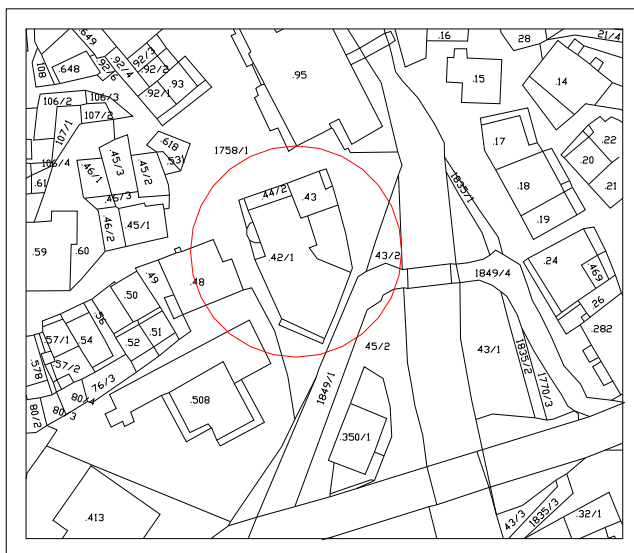
Le superfetazioni estranee all'architettura originaria dell'immobile dovranno essere eliminate, in particolare quelle che creano ostacolo alla circolazione pedonale e/o veicolare dell'area circostante: nel progetto di ristrutturazione si dovrà prestare particolare attenzione alla sistemazione dell'area limitrofa, cercando di proporre soluzioni architettoniche volte alla creazione di spazi pubblici aperti e fruibili.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione consista nella demolizione e ricostruzione delle murature perimetrali l'intervento è soggetto al parere obbligatorio sulla qualità architettonica della CPC (rif. art. 7 della l.p. 15/2015).

SCHEDA N. 47b - pp.ed. 43 - C.C. Campitello di Fassa

Revisione Variante PRG 1-2019

ESTRATTO MAPPA CATASTALE – scala 1 : 2000



ANALISI DELL'EDIFICIO

1. EPOCA DI COSTRUZIONE 1860 1940
2. TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA
- | | | |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> A – edifici specialistici | <input type="checkbox"/> semplici | <input type="checkbox"/> complessi |
| <input checked="" type="checkbox"/> B – edifici residenziali | <input type="checkbox"/> semplici | <input type="checkbox"/> complessi |
| <input type="checkbox"/> C – edifici rurali | <input type="checkbox"/> semplici | <input type="checkbox"/> complessi |
| <input type="checkbox"/> D – edifici produttivi | <input type="checkbox"/> semplici | <input type="checkbox"/> complessi |
| <input type="checkbox"/> E – manufatti speciali | <input type="checkbox"/> semplici | <input type="checkbox"/> complessi |
3. PROPRIETA' ATTUALE Comune Privato Altro
4. USO ATTUALE
- | | | |
|--|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> A – edifici specialistici | <input type="checkbox"/> semplici | <input checked="" type="checkbox"/> complessi |
| <input checked="" type="checkbox"/> B – edifici residenziali | <input type="checkbox"/> semplici | <input type="checkbox"/> complessi |
| <input type="checkbox"/> C – edifici rurali | <input type="checkbox"/> semplici | <input type="checkbox"/> complessi |
| <input type="checkbox"/> D – edifici produttivi | <input type="checkbox"/> semplici | <input type="checkbox"/> complessi |
| <input type="checkbox"/> E – manufatti speciali | <input type="checkbox"/> semplici | <input type="checkbox"/> complessi |
5. GRADO DI UTILIZZO in uso temporaneo in abbandono in uso permanente
6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO
- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura principale in pietra | <input type="checkbox"/> struttura principale in mattoni | <input type="checkbox"/> struttura mista mattoni/legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> basamento e parti con pietra a vista | <input type="checkbox"/> finitura intonaco "raso sasso" | <input checked="" type="checkbox"/> finitura intonaco "civile" |
| <input type="checkbox"/> parti in legno al naturale | parti in legno verniciate | <input type="checkbox"/> parti in legno rifatte |
| <input type="checkbox"/> manto copertura in scandole | <input checked="" type="checkbox"/> manto di copertura in lamiera | <input type="checkbox"/> manto di copertura in tegole |
| presenza di superfetazioni | <input type="checkbox"/> presenza di abbaini | <input type="checkbox"/> presenza di velux |
| presenza di poggiosi | presenza di verande | <input type="checkbox"/> presenza di scale esterne |
| <input checked="" type="checkbox"/> camini | <input type="checkbox"/> pannelli solari | <input type="checkbox"/> parabolle e antenne varie |
| <input checked="" type="checkbox"/> scuretti esterni in legno | tapparelle | <input type="checkbox"/> serramenti in PVC/alluminio |

7. TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

- Originale
- Modificata (grado leggero): interventi su finiture facciate, materiali serramenti, manto di copertura
- Trasformata (grado medio): interventi su elementi parziali quali tetto, facciate, fori
- Alterata (grado notevole): interventi su struttura originaria quali tipo costruttivo, volume, facciate, fori, tetto

8. STATO CONSERVAZIONE

- Buono (necessita solo di manutenzione)
- Discreto (necessita di interventi su parti di edificio)
- Cattivo (necessita di interventi sull'intera struttura)

PREVISIONE PRG

1. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

- Manutenzione ordinaria – Art.11 NdA
- Manutenzione straordinaria – Art.12 NdA
- Restauro – Art.13 NdA
- Risanamento conservativo – Art.14 NdA
- Risanamento conservativo – edificazione convenzionata con l'Ente Pubblico - lettera "C" in Tav.3.3 – Art.14 e Art.4,lett.b) NdA
- Ristrutturazione edilizia – Art.15 NdA
- Ristrutturazione edilizia – edificazione convenzionata con l'Ente Pubblico - lettera "C" in Tav.3.3– Art.15 e Art.4,lett.b) NdA
- Sostituzione edilizia – Art.17 NdA
- Demolizione senza ricostruzione – Art.18 NdA
- Demolizione con ricostruzione – Art.18bis NdA

2. AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

Per questo edificio con la revisione del PRG del 2005 è stata modificata la categoria di intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia: l'immobile, infatti, è stato di recente oggetto di analisi strutturali specifiche e si è riscontrata una situazione di precarietà della maggior parte degli elementi portanti, sia pareti perimetrali che solai, in particolare di quelle in legno, che necessitano di un intervento globale per poter mettere in sicurezza lo stabile.

Il progetto dovrà essere studiato nei dettagli dal progettista delle opere e la ristrutturazione dovrà essere volta alla riproposizione dei principali caratteri tipologici ora presenti, in particolare degli aggetti in legno, e all'uso della pietra come elemento strutturale e decorativo.

Le pareti perimetrali in muratura dovranno essere tinteggiate secondo idonea campionatura da presentare alla Commissione Edilizia Comunale e lo stesso viene richiesto per le parti in legno che si deciderà di colorare. L'edificio risulta essere già a destinazione residenziale. Il cambio d'uso delle parti oggi destinate ad esercizio pubblico sono ammesse nel rispetto dei criteri e limiti stabiliti dalla NdA articolo 3 "Disciplina degli alloggi destinati a residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



prospetto SUD-EST



prospetto NORD



prospetto EST



prospetto SUD

TESTO IN VARIANTE CON RAFFRONTO

Per questo edificio con la revisione del PRG del 2005 è stata modificata la categoria di intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia: l'immobile, infatti, è stato di recente oggetto di analisi strutturali specifiche e si è riscontrata una situazione di precarietà della maggior parte degli elementi portanti, sia pareti perimetrali che solai, in particolare di quelle in legno, che necessitano di un intervento globale per poter mettere in sicurezza lo stabile.

~~Il Comune ha acquisito l'immobile e, a lavori ultimati, verranno li collocati gli uffici comunali; la necessità quindi di strutture solide e collaudate per un uso pubblico presuppone un intervento complessivo che, nel risanamento conservativo trovava eccessivi vincoli.~~

~~Per tale immobile, inoltre, è stato accertato presso il Servizio Beni Culturali della PAT che non risulta né vincolo diretto né interesse storico-artistico ai sensi del vigente D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.~~

~~La destinazione pubblica dell'immobile dovrà essere studiata in modo da non compromettere l'aspetto esterno dell'edificio, che dovrà essere riproposto secondo i canoni dell'architettura originaria, riprendendo lo stile di alcuni elementi specifici, privilegiando la scelta di materiali tradizionali, quali pietra e legno.~~

Il progetto dovrà essere studiato nei dettagli dal progettista delle opere e la ristrutturazione dovrà essere volta alla riproposizione dei principali caratteri tipologici ora presenti, in particolare degli aggetti in legno, e all'uso della pietra come elemento strutturale e decorativo.

~~Eventuali modifiche degli aggetti (poggioli e/o verande) dovranno essere studiate in modo da non creare intralcio alla circolazione e dovranno riprendere le tipologie originarie.~~

Le pareti perimetrali in muratura dovranno essere tinteggiate secondo idonea campionatura da presentare alla Commissione Edilizia Comunale e lo stesso viene richiesto per le parti in legno che si deciderà di colorare.

~~L'ampliamento volumetrico del 25% previsto dall'Art.37, comma 2, delle Norme di Attuazione del PRG (zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico) potrà essere utilizzato solo nell'ambito di una ristrutturazione complessiva dell'immobile.~~

~~Le superfetazioni estranee all'architettura originaria dell'immobile dovranno essere eliminate, in particolare quelle che creano ostacolo alla circolazione pedonale e/o veicolare dell'area circostante: nel progetto di ristrutturazione si dovrà prestare particolare attenzione alla sistemazione dell'area limitrofa, cercando di proporre soluzioni architettoniche volte alla creazione di spazi pubblici aperti e fruibili.~~

L'edificio risulta essere già a destinazione residenziale. Il cambio d'uso delle parti oggi destinate ad esercizio pubblico sono ammesse nel rispetto dei criteri e limiti stabiliti dalla NdA articolo 3bis e art. 24bis delle NdA "Disciplina degli alloggi destinati a residenza".

TESTO IN VARIANTE FINALE

Per questo edificio con la revisione del PRG del 2005 è stata modificata la categoria di intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia: l'immobile, infatti, è stato di recente oggetto di analisi strutturali specifiche e si è riscontrata una situazione di precarietà della maggior parte degli elementi portanti, sia pareti perimetrali che solai, in particolare di quelle in legno, che necessitano di un intervento globale per poter mettere in sicurezza lo stabile.

Il progetto dovrà essere studiato nei dettagli dal progettista delle opere e la ristrutturazione dovrà essere volta alla riproposizione dei principali caratteri tipologici ora presenti, in particolare degli aggetti in legno, e all'uso della pietra come elemento strutturale e decorativo.

Le pareti perimetrali in muratura dovranno essere tinteggiate secondo idonea campionatura da presentare alla Commissione Edilizia Comunale e lo stesso viene richiesto per le parti in legno che si deciderà di colorare.

L'edificio risulta essere già a destinazione residenziale. Il cambio d'uso delle parti oggi destinate ad esercizio pubblico sono ammesse nel rispetto dei criteri e limiti stabiliti dalla NdA articolo 3bis e art. 24bis delle NdA "Disciplina degli alloggi destinati a residenza".