



COMUNE DI CAMPITELLO DI FASSA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2-2019

INSEDIAMENTI STORICI

SCHEDE OGGETTO DI VARIANTE

Aprile 2022 - Approvazione con modifiche

dott. arch. Remo Zulberti
e-mail: remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Planificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

SCHEDE CATALOGAZIONE

STATO DI VARIANTE

Insedimento storico di:	Campitello di Fassa
Via o Località	loc. Campitello

Particella edificiale	.3
Variante 2 - 2019 - v4	



Foto 1

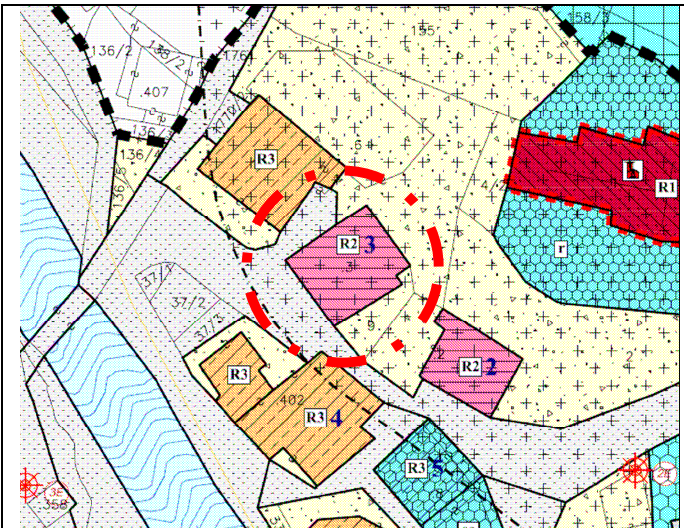


Foto 2

ANALISI

1. Tipologia funzionale	Residenziale - Abitativo stagionale – Artigianale - Ricettivo – Commerciale – Ristorazione – Servizi - Uso Pubblici - Terziario di servizio – Rurale – Deposito - Garage	Residenziale												
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	Fra il 1860 e il 1939												
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: 4 Piani ad uso residenziale: 3 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 -	Affresco (lato sud-ovest)												
8. Tipologia architettonica storica	Alta 8 (Originale) – Media 6 (Modificata) – Bassa 4 (Trasformata) – Nulla 0	Media												
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>Media</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>Media</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>Bassa</td></tr> </table>	Volumetrie originarie	Alta 2 (originario) – Media 1 (ampliamenti in linea) – Bassa 0 (trasformazioni degradanti)	Media	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)	Media	Aspetti decorativi	Alta 2 (affreschi e intonaci originari) – Media 1 (modifiche in stile) – Bassa 0 (assenza o perdita)	Bassa	
Volumetrie originarie	Alta 2 (originario) – Media 1 (ampliamenti in linea) – Bassa 0 (trasformazioni degradanti)	Media												
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)	Media												
Aspetti decorativi	Alta 2 (affreschi e intonaci originari) – Media 1 (modifiche in stile) – Bassa 0 (assenza o perdita)	Bassa												
10. Vincoli legislativi	Vincolo D.Lgs. 42/2004 o altri vincoli													
11. Classificazione previgente	P.R.G. I.S. in vigore: UE n. 3 / Punteggio: 9 / Cat.Int.: R2													

PROGETTO

1. Categoria di intervento	M1/M2 = Manutenzione R2 = Risanamento R6 = Demolizione senza ric. R1 = Restauro R3 = Ristrutturazione 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 Ampliamento assegnato in SUL, SUN o SC	
4. Sopraelevazioni	Sopraelevazione in metri rispetto allo stato attuale o altezza massima raggiungibile a metà falda	Vedi nota
5. Spazi di pertinenza	Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione - Ripristino	Risanamento
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	Possibilità di modifica della forma del tetto sulla porzione a sud-est con la sopraelevazione di 1 m delle mura perimetrali e la possibilità di realizzare 1 abbaino, per rendere abitabile il sottotetto, con una lunghezza pari al fronte mantenendo il colmo che dovrà rimanere allineato alla porzione Nord-Ovest recentemente risanata. La falda principale, con pendenza pari a circa il 40%, venga mantenuta in analogia alla parte di edificio già risanata.	



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Insedimento storico di:	Campitello di Fassa
Via o Località	loc. Campitello

Particella edificiale	.8
Variante 2-2019 - v43	



Foto 1

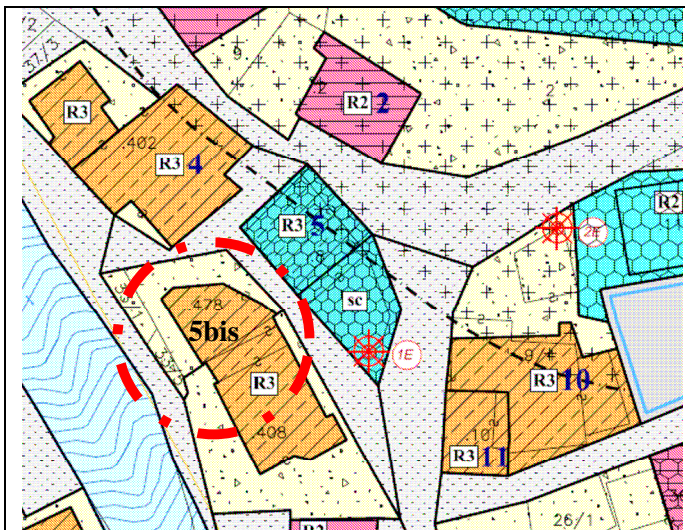


Foto 2

ANALISI

1. Tipologia funzionale	Residenziale - Abitativo stagionale – Artigianale - Ricettivo – Commerciale – Ristorazione – Servizi - Uso Pubblici - Terziario di servizio – Rurale – Deposito - Garage	Commerciale
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	dopo il 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: 3 Piani ad uso residenziale: 2 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 -	
8. Tipologia architettonica storica	Alta 8 (Originale) – Media 6 (Modificata) – Bassa 4 (Trasformata) – Nulla 0	Alta
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)	Alta Alta Alta Bassa
10. Vincoli legislativi	Vincolo D.Lgs. 42/2004 o altri vincoli	
11. Classificazione previgente	P.R.G. I.S. in vigore: UE n. 5bis / Punteggio: 14 / Cat.Int.: R3	

PROGETTO

1. Categoria di intervento	M1/M2 = Manutenzione R1 = Restauro R2 = Risanamento R3 = Ristrutturazione R6 = Demolizione senza ric. A = Manufatti accessori	R3
2. Destinazione d'uso	Vincolata all'attuale uso - libera secondo la categoria d'intervento	
3. Ampliamenti	Ampliamento assegnato in percentuale Ampliamento assegnato in SUL, SUN o SC Sopraelevazione in metri rispetto allo stato attuale	50 m² Sun (*) 2,70 m (*)
4. Sopraelevazioni		
5. Spazi di pertinenza	Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione - Ripristino	Risanamento
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	(*) Si prevede la possibilità di sopraelevare parzialmente la terrazza di massimo 3,00 metri, con copertura piana o a falda, in aderenza ed allineata al fronte ovest all'edificio principale, realizzando una nuova Sun massima di 50 m ² .	



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

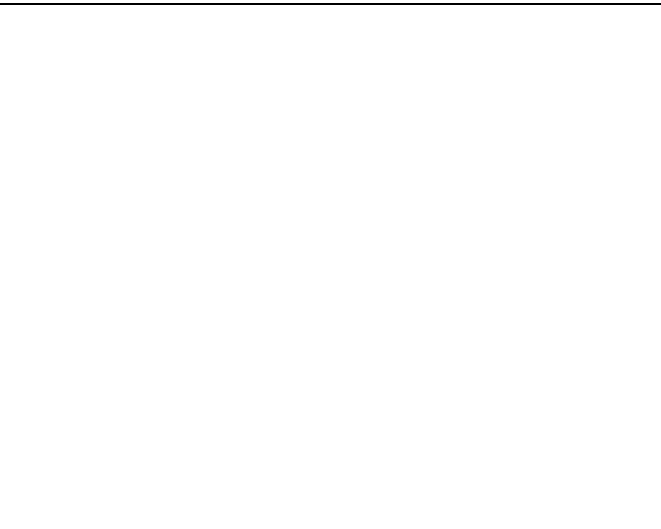


Foto 7

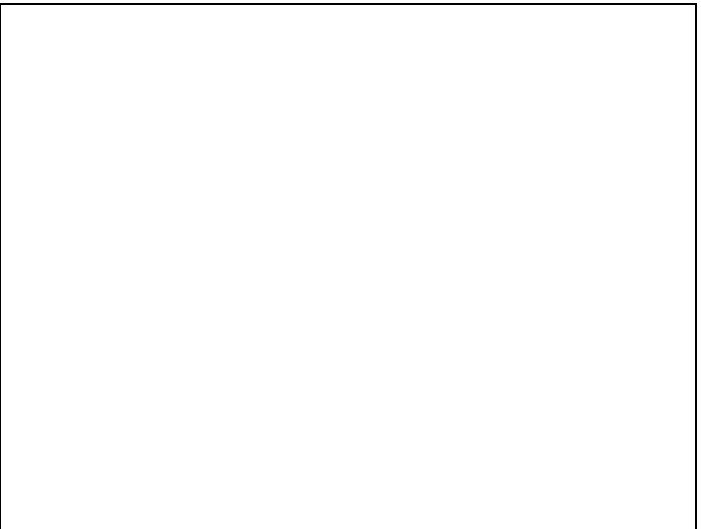


Foto 8

Insedimento storico di:	Campitello di Fassa
Via o Località	loc. Campitello

Particella edificiale	.186/1
Variante 2-2019 - v10	



Foto 1

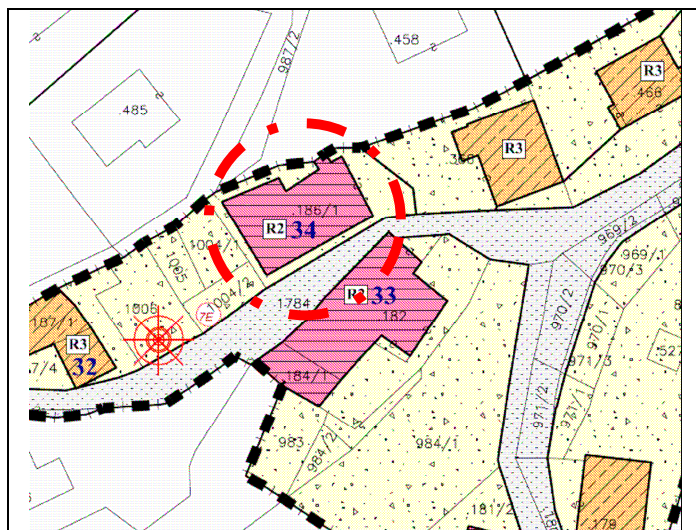


Foto 2

ANALISI

1. Tipologia funzionale	Residenziale - Abitativo stagionale – Artigianale - Ricettivo – Commerciale – Ristorazione – Servizi - Uso Pubblici - Terziario di servizio – Rurale – Deposito - Garage	Residenziale												
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	Fra il 1939 e il 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: 2 Piani ad uso residenziale: 1 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 -													
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>Alta</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>Bassa</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)	Alta	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)	Bassa	
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)	Alta												
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)	Bassa												
10. Vincoli legislativi	Vincolo D.Lgs. 42/2004 o altri vincoli													
11. Classificazione previgente	P.R.G. I.S. in vigore: UE n. 34 / Punteggio: 14 / Cat.Int.: R2													

PROGETTO

1. Categoria di intervento	M1/M2 = Manutenzione R2 = Risanamento R1 = Restauro R3 = Ristrutturazione 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 Ampliamento assegnato in SUL, SUN o SC	
4. Sopraelevazioni	Sopraelevazione in metri rispetto allo stato attuale o altezza massima raggiungibile a metà falda	10 m² SC
5. Spazi di pertinenza	Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione - Ripristino	Risanamento
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	Possibilità di realizzare una scala esterna sul lato ad ovest occupando una superficie coperta massima di 10 m ² nel rispetto delle distanze dai confini stabilita dalle norme di attuazione art. 6	



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Insedimento storico di:	Campitello di Fassa
Via o Località	loc. Plan

Particella edificiale	.147
Variante 2-2019 - v2	



Foto 1

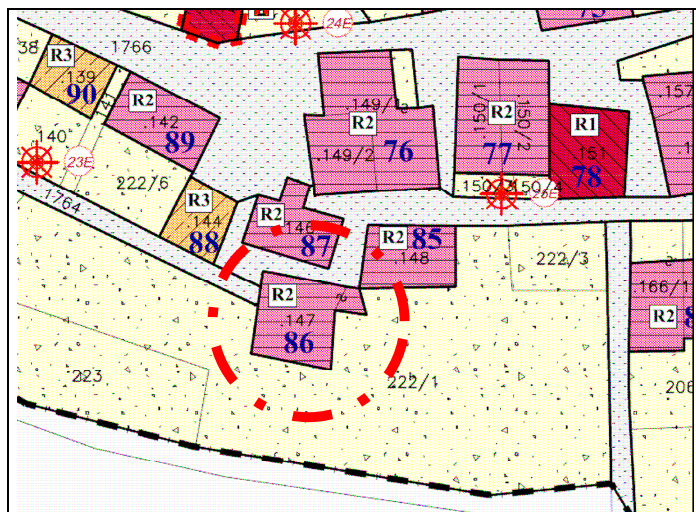


Foto 2

ANALISI

1. Tipologia funzionale	Residenziale - Abitativo stagionale – Artigianale - Ricettivo – Commerciale – Ristorazione – Servizi - Uso Pubblici - Terziario di servizio – Rurale – Deposito - Garage	Residenziale
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	Fra il 1860 e il 1939
3. Grado di utilizzo	Utilizzato – Sottoutilizzato – Abbandonato	Sottoutilizzato
4. Degrado fisico	Nulla – Medio – Elevato	Elevato
5. Spazi di pertinenza	Qualità: Elevata - Media - Bassa	Media
6. Elevazione strutturale	Piani totali: 2 Piani ad uso residenziale: 1 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 -	Stemma "PIAN"
8. Tipologia architettonica storica	Alta 8 (Originale) – Media 6 (Modificata) – Bassa 4 (Trasformata) – Nulla 0	Alta
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)	Alta Alta Alta Bassa
10. Vincoli legislativi	Vincolo D.Lgs. 42/2004 o altri vincoli	
11. Classificazione previgente	P.R.G. I.S. in vigore: UE n. 86 / Punteggio: 14 / Cat.Int.: R1	

PROGETTO

1. Categoria di intervento	M1/M2 = Manutenzione R2 = Risanamento R1 = Restauro R3 = Ristrutturazione 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 Ampliamento assegnato in SUL, SUN o SC	
4. Sopraelevazioni	Sopraelevazione in metri rispetto allo stato attuale o altezza massima raggiungibile a metà falda	
5. Spazi di pertinenza	Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione - Ripristino	Risanamento
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	L'intervento di risanamento dovrà prevedere la riproposizione della scritta PIAN sulla facciata sud, anche con nuovo stile, previa valutazione della CEC o CPC competenti.	



Foto 3



Foto 4



Foto 5

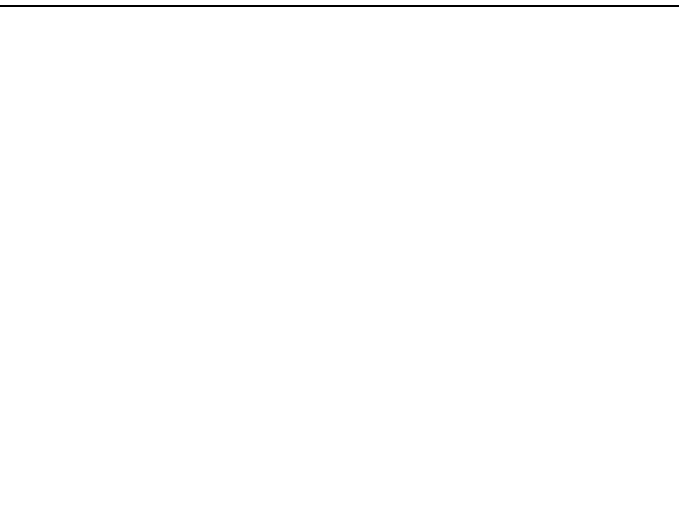


Foto 6



Foto 7



Foto 8

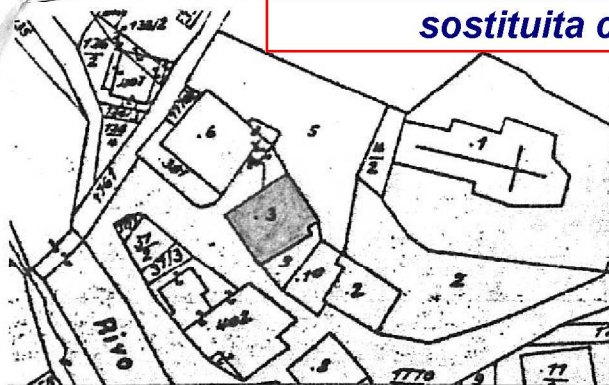
SCHEDE CATALOGAZIONE

STATO ATTUALE

sostituita con Variante 2-2019 -- v4

SCHEDA n° 3

luglio 1999



località Campitello

foglio catastale all. fg. 13 - 14 - 15 - 16

part. ed. 3

EPOCA DI COSTRUZIONE

1860

☒ X

1940

☐

TIPOLOGIA FUNZIONALE

ORIGINARIA
ATTUALE

A

☐

B

☐

C

☒ 2

D

☐

E

☐

CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

R1

☐

R2

☐

CONDIZIONI EDILIZIE

B

☐

M

☐

C

☐

GRADO DI UTILIZZO

O

☒ X

L

☐

OT

☐

PERMANENZA CARATTERI FORMALI

V

☐

C

☒ X

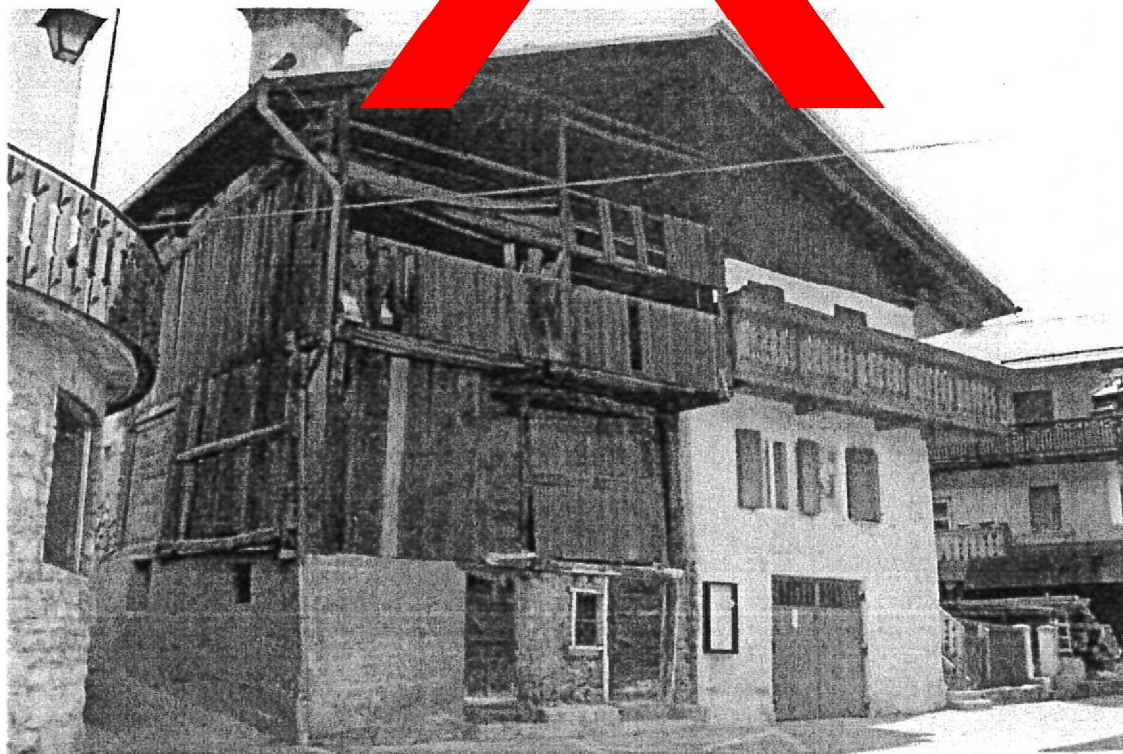
P

☒ X

dipinto in facciata

note edificio residenziale in pietra - fienile con base e angolari in pietra - portale e verticale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Tipologia funzionale A - Edifici specialistici (chiese, scuole, municipio, colonie, alberghi, ecc.)

B - Edifici residenziali: 1 semplici, 2 complessi

C - Edifici rurali: 1 semplici, 2 complessi

D - Edifici produttivi (fienili, mulini segherie, mangle, baite, ecc.)

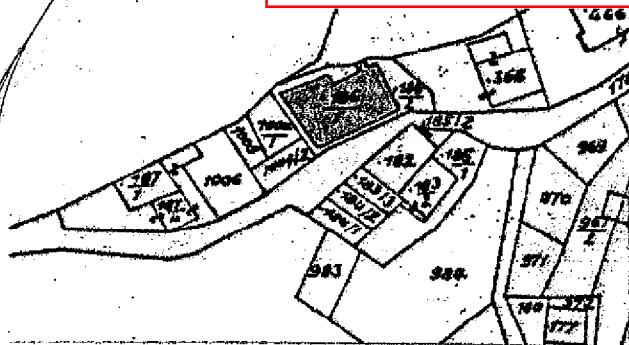
E - Manufatti speciali (fontane, edicole, croci, capitelli, muri, ecc.)

Conservazione tipologico/arch. C (conservato), R1 (ristrutturato parzialmente), R2 (completamente ristrutturato)

Condizioni edilizie B (buono), M (medio), C (cattivo);

Grado di utilizzo O (occupato), PO (parzialmente occupato), L (libero), OT (occ. temporanea).

Permanenza caratteri formali V (volumetrici), C (costruttivi), P (particolari), D (decorativi).



località Campitello

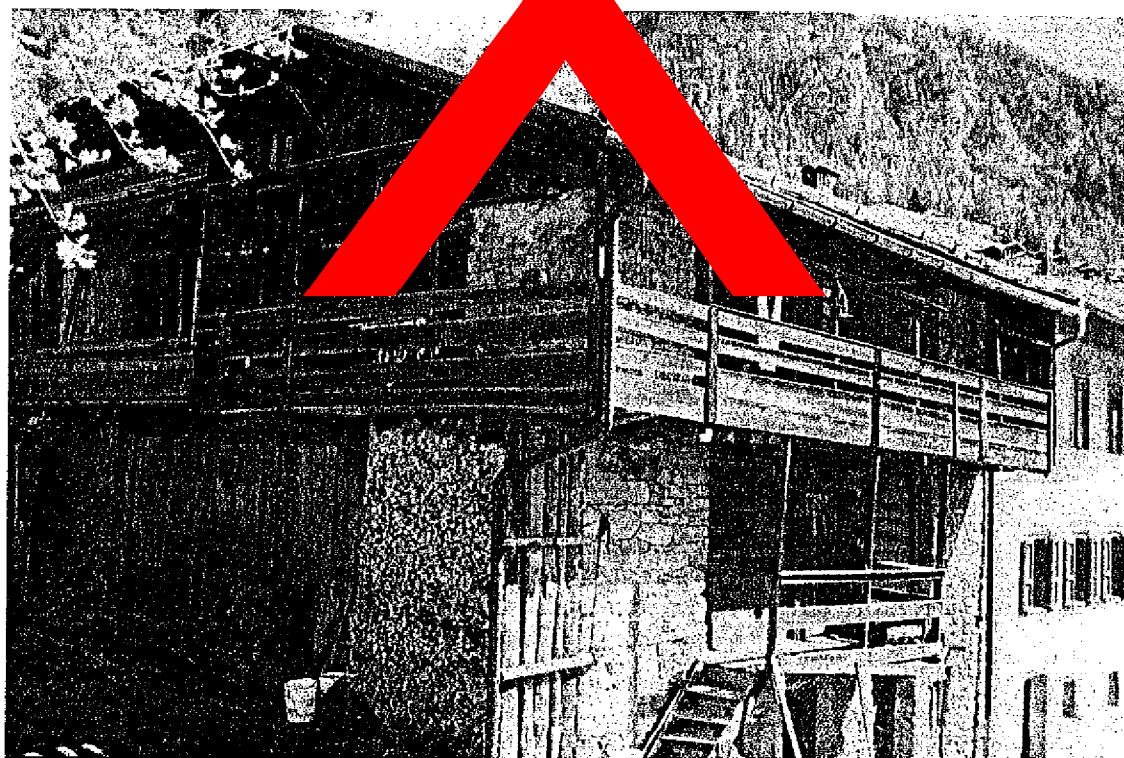
foglio catastale all. fg. 13 - 14 - 15 - 16

part. ed. 186/1

EPOCA DI COSTRUZIONE	1860 <input type="checkbox"/>	1940 <input checked="" type="checkbox"/>										
TIPOLOGIA FUNZIONALE	<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
CONSERVAZIONE TIPOLOGICA	C <input checked="" type="checkbox"/>	R1 <input type="checkbox"/>	R2 <input type="checkbox"/>									
CONDIZIONI EDILIZIE	B <input type="checkbox"/>	M <input checked="" type="checkbox"/>	C <input type="checkbox"/>									
GRADO DI UTILIZZO	O <input checked="" type="checkbox"/>	PO <input type="checkbox"/>	L <input type="checkbox"/>	OT <input type="checkbox"/>								
PERMANENZA CARATTERI FORMALI	V <input type="checkbox"/>	C <input checked="" type="checkbox"/>	P <input checked="" type="checkbox"/>	D <input type="checkbox"/>								

note parte residenziale in pietra con finestre decorate; tr. base ed ang. pietra a vista

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Tipologia funzionale A - Edifici specialistici (chiese, scuole, municipio, colonie, alberghi, ecc.)
 B - Edifici residenziali: 1 semplici, 2 complessi
 C - Edifici rurali: 1 semplici, 2 complessi
 D - Edifici produttivi (tenili, mulini segherie, malghe, baite, ecc.)
 E - Manufatti speciali (fontane, edicole, croci, capitelli, muri, ecc.)

Conservazione tipologica/arch. C (conservato), R1 (ristrutturato parzialmente), R2 (completamente ristrutturato)
 Condizioni edilizie B (buono), M (medio), C (cattivo);
 Grado di utilizzo O (occupato), PO (parzialmente occupato), L (libero), OT (occ. temporanea).
 Permanenza caratteri formali V (volumetrica), C (costruttiva), P (particolare), D (decorativa).

SCHEDA n° 86

luglio 1999

località Pian

foglio catastale all. fg. 14

part. ed. 147

EPOCA DI COSTRUZIONE	1860 <input checked="" type="checkbox"/>	1940 <input type="checkbox"/>	
TIPOLOGIA FUNZIONALE	A <input type="checkbox"/>	B <input type="checkbox"/>	C <input checked="" type="checkbox"/>
ORIGINARIA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ATTUALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONSERVAZIONE TIPOLOGICA	C <input checked="" type="checkbox"/>	R1 <input type="checkbox"/>	R2 <input type="checkbox"/>
CONDIZIONI EDILIZIE	B <input type="checkbox"/>	M <input checked="" type="checkbox"/>	C <input type="checkbox"/>
GRADO DI UTILIZZO	O <input checked="" type="checkbox"/>	PO <input type="checkbox"/>	L <input type="checkbox"/>
PERMANENZA CARATTERI FORMALI	C <input checked="" type="checkbox"/>	P <input checked="" type="checkbox"/>	D <input checked="" type="checkbox"/>

posizione sulla facciata verso valle con
firma di "Pian"

note edificio in pietra intonacata balcone in legno su due lati, importante del tetto copertura in scandole

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Tipologia funzionale A - Edifici specialistici (chiesa, scuola, municipio, colonie, alberghi, ecc.)
B - Edifici residenziali: 1 semplici, 2 complessi
C - Edifici rurali: 1 semplici, 2 complessi
D - Edifici produttivi (fienili, mulini segherie, malghe, baite, ecc.)
E - Manufatti speciali (fontane, edicole, croci, uspietati, muri, ecc.)

Conservazione tipologica/colore, C (conservato), R1 (ristrutturato parzialmente), R2 (completamente ristrutturato)
Condizioni edilizie B (buono), M (medio), C (cattivo);
Grado di utilizzo O (occupato), PO (parzialmente occupato), L (libero), OT (occ. temporanea).
Permanenza caratteri formali V (volumetrici), C (costruttivi), P (particolari), D (decorativi).