

COMUNE DI COMMEZZADURA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI
VARIANTE PGIS 2023

PUBBLICAZIONE OSSERVAZIONI

**PER LA PUBBLICAZIONE ALL'ALBO AI SENSI DEL COMMA 4, ART.37
DELLA L.P. 15/2015**

- *Elenco osservazioni e articoli NdA*
- *Schede edifici oggetto di osservazione*
- *Estratti articoli delle Norme PGIS oggetto di osservazione*
- *Estratti Norme PGIS oggetto di osservazione*

Giugno 2023

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



ELENCO OSSERVAZIONI

PLANIMETRIE

SCHEDE



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

**INDIRIZZO/LOCALITA'
COMPENSORIO**

PIANO – Via dei Coai
C.D.V. DELLA VAL DI SOLE

E-81

IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO

DATI CATASTALI

C.A.	COMMEZZADURA	p.ed.	.12
C.C.	PIANO	p.f.	-

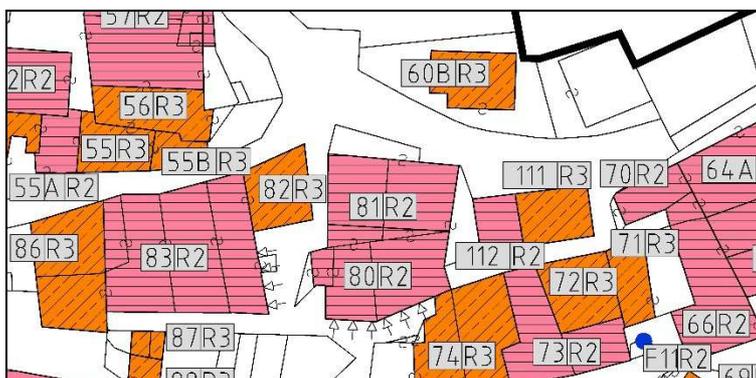
INQUADRAMENTO TERRITORIALE scala 1:2000



ESTRATTO CATASTALE scala 1:1000



ESTRATTO P.G.T.I.S. scala 1:1000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DA NORD



VISTA DA NORD-EST



PROPRIETA'

PUBBLICA ECCLESIASTICA PRIVATA

NOTE

DATA DEL RILIEVO

11 agosto 2009



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-81

ANALISI

1. TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA

CLASSIFICAZIONE TIPO-MORFOLOGICA

<input type="checkbox"/> Chiesa	<input type="checkbox"/> Casale	<input type="checkbox"/> Stalla	<input type="checkbox"/> Baracca
<input type="checkbox"/> Palazzo	<input checked="" type="checkbox"/> Rustico	<input type="checkbox"/> Baita	<input type="checkbox"/> Legnaia
<input checked="" type="checkbox"/> Casone	<input type="checkbox"/> Produttivo	<input type="checkbox"/> Edicola	<input type="checkbox"/> Recinzione
<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Locanda	<input type="checkbox"/> Fontana	<input type="checkbox"/> Altro

CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE

<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Turistica	<input type="checkbox"/> Culturale	<input type="checkbox"/> Commerciale
<input checked="" type="checkbox"/> Rurale	<input type="checkbox"/> Amministr.	<input type="checkbox"/> Religiosa	<input type="checkbox"/> Artigianale

NOTE

2. EPOCA DI COSTRUZIONE

	IMPIANTO ORIGINARIO	NUOVO IMPIANTO
ANTERIORE AL 1859	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/>
1859 – 1939	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 4
POSTERIORE AL 1939	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 2
INCERTA	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 0

NOTE

3. TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA (grado di corrispondenza rispetto alle tipologie standard)

ALTA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 8
MEDIA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 6
BASSA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 4
NESSUNA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 0

NOTE

4. PERMANENZA CARATTERI FORMALI ESTERIORI TRADIZIONALI

VOLUMETRICI ORIGINALI	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
COSTRUTTIVO	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
COMPLEMENTARI	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
DECORATIVI	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 0

NOTE

5. DEGRADO

NULLO	<input type="checkbox"/>
MEDIO	<input type="checkbox"/>
ELEVATO	<input checked="" type="checkbox"/>

6. SPAZI DI PERTINENZA

ALTA QUALITA'	<input type="checkbox"/>
MEDIA QUALITA'	<input type="checkbox"/>
BASSA QUALITA'	<input checked="" type="checkbox"/>

NOTE

7. GRADO DI UTILIZZO

USO	EDIFICIO	PERTINENZA
Proprio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Compatibile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Improprio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GRADO	EDIFICIO	PERTINENZA
Utilizzato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sottoutilizzato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
In stato di abbandono	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TOTALE PUNTEGGIO: 19

8. VINCOLI LEGISLATIVI SUGLI IMMOBILI

9. CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA DAL PIANO PRECEDENTE

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R31)



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-81

PROGETTO

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA

RISANAMENTO CONSERVATIVO

R2

MODALITA' DI INTERVENTO PREVISTA

Nell'ambito dell'intervento di risanamento è consigliato mantenere alcuni stralci di intonaco originario, quale testimonianza di materiali e tecniche tradizionali.

VINCOLI PARTICOLARI

Mantenimento dei tamponamenti e delle strutture in legno con la possibilità di riproporli secondo le tipologie previste nell'abaco e della rampa d'accesso esterna in muratura sul prospetto nord.

Riferimenti: *Allegato A.4.1, Allegato A.4.2, Allegato A.4.3, Allegato A.4.4, Allegato A.4.5, Allegato A.7.1, Allegato A.7.2, Allegato A.7.3.*

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA PER GLI SPAZI DI PERTINENZA

RP2

EDIFICI CORRELATI

80

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGGIUNTIVA

VISTA DA EST



VISTA DA OVEST





P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-81

DISPOSIZIONE PARTICOLARI

APPLICAZIONE ARTICOLO 105 L.P. 15/2015	sì
REALIZZAZIONE NUOVI ABBAINI	sì
INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI	sì

AGGIORNAMENTI



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

**INDIRIZZO/LOCALITA'
COMPENSORIO**

PIANO – Via di San Giacomo
C.D.V. DELLA VAL DI SOLE

E-73

IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO

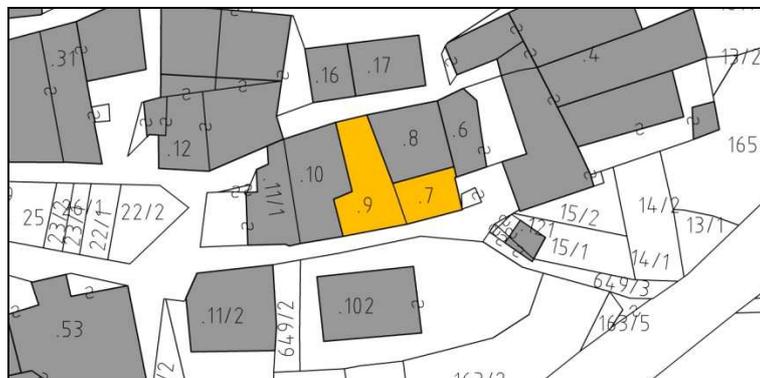
DATI CATASTALI

C.A.	COMMEZZADURA	p.ed.	.7 - .9
C.C.	PIANO	p.f.	-

INQUADRAMENTO TERRITORIALE scala 1:2000



ESTRATTO CATASTALE scala 1:1000



ESTRATTO P.G.T.I.S. scala 1:1000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DA SUD-EST



VISTA DA NORD



PROPRIETA'

PUBBLICA ECCLESIASTICA PRIVATA

NOTE

L'edificio si affaccia anche su Via di San Giacomo.

DATA DEL RILIEVO

12 ottobre 2009



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-73

ANALISI

1. TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA

CLASSIFICAZIONE TIPO-MORFOLOGICA

<input type="checkbox"/> Chiesa	<input type="checkbox"/> Casale	<input type="checkbox"/> Stalla	<input type="checkbox"/> Baracca
<input type="checkbox"/> Palazzo	<input type="checkbox"/> Rustico	<input type="checkbox"/> Baita	<input type="checkbox"/> Legnaia
<input checked="" type="checkbox"/> Casone	<input type="checkbox"/> Produttivo	<input type="checkbox"/> Edicola	<input type="checkbox"/> Recinzione
<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Locanda	<input type="checkbox"/> Fontana	<input type="checkbox"/> Altro

CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE

<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Turistica	<input type="checkbox"/> Culturale	<input type="checkbox"/> Commerciale
<input checked="" type="checkbox"/> Rurale	<input type="checkbox"/> Amministr.	<input type="checkbox"/> Religiosa	<input type="checkbox"/> Artigianale

NOTE

2. EPOCA DI COSTRUZIONE

	IMPIANTO ORIGINARIO	NUOVO IMPIANTO
ANTERIORE AL 1859	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/>
1859 – 1939	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 4
POSTERIORE AL 1939	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 2
INCERTA	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 0

NOTE

3. TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA (grado di corrispondenza rispetto alle tipologie standard)

ALTA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 8
MEDIA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 6
BASSA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 4
NESSUNA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 0

NOTE

4. PERMANENZA CARATTERI FORMALI ESTERIORI TRADIZIONALI

VOLUMETRICI ORIGINALI	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
COSTRUTTIVO	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
COMPLEMENTARI	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
DECORATIVI	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 0

NOTE

5. DEGRADO

NULLO	<input type="checkbox"/>
MEDIO	<input checked="" type="checkbox"/>
ELEVATO	<input type="checkbox"/>

6. SPAZI DI PERTINENZA

ALTA QUALITA'	<input type="checkbox"/>
MEDIA QUALITA'	<input checked="" type="checkbox"/>
BASSA QUALITA'	<input type="checkbox"/>

NOTE

7. GRADO DI UTILIZZO

USO	EDIFICIO	PERTINENZA
Proprio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Compatibile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Improprio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GRADO	EDIFICIO	PERTINENZA
Utilizzato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sottoutilizzato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
In stato di abbandono	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TOTALE PUNTEGGIO: 20

8. VINCOLI LEGISLATIVI SUGLI IMMOBILI

9. CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA DAL PIANO PRECEDENTE

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R31)



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-73

PROGETTO

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA

RISANAMENTO CONSERVATIVO

R2

MODALITA' DI INTERVENTO PREVISTA

Nell'ambito dell'intervento di risanamento è consigliato mantenere alcuni stralci di intonaco originario, quale testimonianza di materiali e tecniche tradizionali.
Nell'ambito del progetto di recupero integrale dell'edificio la riqualificazione delle facciate potrà prevedere il riallineamento delle aperture nonché la demolizione dei solai in legno, qualora non risultino di particolare valore storico e sia verificata la loro non idoneità statica attraverso apposita perizia.

VINCOLI PARTICOLARI

Mantenimento dei tamponamenti, delle strutture e dei parapetti in legno con la possibilità di riproporli secondo le tipologie previste nell'abaco.

Riferimenti: *Allegato A.2.5, Allegato A.4.1, Allegato A.4.2, Allegato A.4.3, Allegato A.4.4, Allegato A.4.5, Allegato A.6.1, Allegato A.6.3.*

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA PER GLI SPAZI DI PERTINENZA

RP3

EDIFICI CORRELATI

71, 72, 74

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGGIUNTIVA

VISTA DA SUD-EST





P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-73

DISPOSIZIONE PARTICOLARI

APPLICAZIONE ARTICOLO 105 L.P. 15/2015	sì
REALIZZAZIONE NUOVI ABBAINI	sì
INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI	sì

AGGIORNAMENTI



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

**INDIRIZZO/LOCALITA'
COMPENSORIO**

PIANO – Via del Màriel
C.D.V. DELLA VAL DI SOLE

E-64a

IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO

DATI CATASTALI

C.A.	COMMEZZADURA	p.ed.	.4
C.C.	PIANO	p.f.	-

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



ESTRATTO CATASTALE

scala 1:1000



ESTRATTO P.G.T.I.S.

scala 1:1000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DA NORD



VISTA DA EST



PROPRIETA'

PUBBLICA ECCLESIASTICA PRIVATA

NOTE

L'edificio si affaccia anche su Via dei Coai.

DATA DEL RILIEVO

12 ottobre 2009



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-64a

ANALISI

1. TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA

CLASSIFICAZIONE TIPO-MORFOLOGICA

<input type="checkbox"/> Chiesa	<input type="checkbox"/> Casale	<input type="checkbox"/> Stalla	<input type="checkbox"/> Baracca
<input type="checkbox"/> Palazzo	<input checked="" type="checkbox"/> Rustico	<input type="checkbox"/> Baita	<input type="checkbox"/> Legnaia
<input checked="" type="checkbox"/> Casone	<input type="checkbox"/> Produttivo	<input type="checkbox"/> Edicola	<input type="checkbox"/> Recinzione
<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Locanda	<input type="checkbox"/> Fontana	<input type="checkbox"/> Altro

CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE

<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Turistica	<input type="checkbox"/> Culturale	<input type="checkbox"/> Commerciale
<input checked="" type="checkbox"/> Rurale	<input type="checkbox"/> Amministr.	<input type="checkbox"/> Religiosa	<input type="checkbox"/> Artigianale

NOTE

2. EPOCA DI COSTRUZIONE

	IMPIANTO ORIGINARIO	NUOVO IMPIANTO
ANTERIORE AL 1859	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/>
1859 – 1939	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 4
POSTERIORE AL 1939	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 2
INCERTA	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 0

NOTE

3. TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA (grado di corrispondenza rispetto alle tipologie standard)

ALTA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 8
MEDIA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 6
BASSA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 4
NESSUNA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 0

NOTE

4. PERMANENZA CARATTERI FORMALI ESTERIORI TRADIZIONALI

VOLUMETRICI ORIGINALI	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
COSTRUTTIVO	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
COMPLEMENTARI	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
DECORATIVI	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 0

NOTE

5. DEGRADO

NULLO	<input type="checkbox"/>
MEDIO	<input type="checkbox"/>
ELEVATO	<input checked="" type="checkbox"/>

6. SPAZI DI PERTINENZA

ALTA QUALITA'	<input type="checkbox"/>
MEDIA QUALITA'	<input checked="" type="checkbox"/>
BASSA QUALITA'	<input type="checkbox"/>

NOTE

7. GRADO DI UTILIZZO

USO	EDIFICIO	PERTINENZA
Proprio	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Compatibile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Improprio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GRADO	EDIFICIO	PERTINENZA
Utilizzato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sottoutilizzato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
In stato di abbandono	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TOTALE PUNTEGGIO: 20

8. VINCOLI LEGISLATIVI SUGLI IMMOBILI

9. CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA DAL PIANO PRECEDENTE

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R31)



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-64a

PROGETTO

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA

RISANAMENTO CONSERVATIVO

R2

MODALITA' DI INTERVENTO PREVISTA

VINCOLI PARTICOLARI

Conservazione dei tamponamenti e delle strutture in legno con la possibilità di riproporli secondo le tipologie previste nell'abaco.

Riferimenti: *Allegato A.4.1, Allegato A.4.2, Allegato A.4.3, Allegato A.4.4, Allegato A.4.5.*

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA PER GLI SPAZI DI PERTINENZA

RP3

EDIFICI CORRELATI

64, 64B, 66, 70

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGGIUNTIVA

VISTA DA NORD-EST



VISTA DA NORD





P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-64a

DISPOSIZIONE PARTICOLARI

APPLICAZIONE ARTICOLO 105 L.P. 15/2015	sì
REALIZZAZIONE NUOVI ABBAINI	sì
INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI	sì

AGGIORNAMENTI



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

**INDIRIZZO/LOCALITA'
COMPENSORIO**

PIANO – Via del Capitèl
C.D.V. DELLA VAL DI SOLE

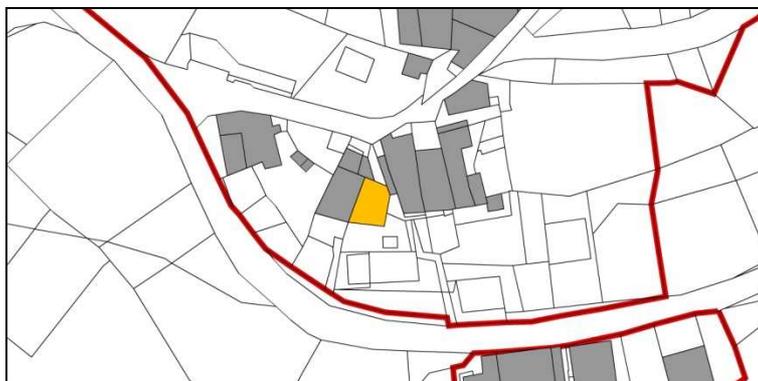
E-118a

IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO

DATI CATASTALI

C.A.	COMMEZZADURA	p.ed.	.69
C.C.	PIANO	p.f.	-

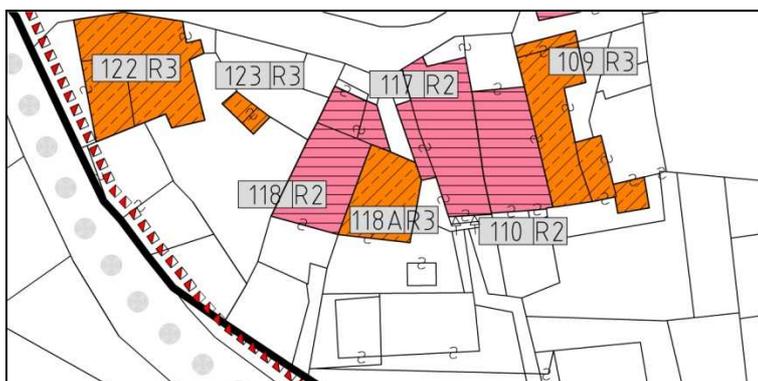
INQUADRAMENTO TERRITORIALE scala 1:2000



ESTRATTO CATASTALE scala 1:1000



ESTRATTO P.G.T.I.S. scala 1:1000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DA SUD-EST



VISTA DA SUD



PROPRIETA'

PUBBLICA ECCLESIASTICA PRIVATA

NOTE

Nel piano precedente l'edificio era parte del manufatto 118.

DATA DEL RILIEVO

11 agosto 2009



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-118a

ANALISI

1. TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA

CLASSIFICAZIONE TIPO-MORFOLOGICA

<input type="checkbox"/> Chiesa	<input type="checkbox"/> Casale	<input type="checkbox"/> Stalla	<input type="checkbox"/> Baracca
<input type="checkbox"/> Palazzo	<input type="checkbox"/> Rustico	<input type="checkbox"/> Baita	<input type="checkbox"/> Legnaia
<input checked="" type="checkbox"/> Casone	<input type="checkbox"/> Produttivo	<input type="checkbox"/> Edicola	<input type="checkbox"/> Recinzione
<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Locanda	<input type="checkbox"/> Fontana	<input type="checkbox"/> Altro

CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE

<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Turistica	<input type="checkbox"/> Culturale	<input type="checkbox"/> Commerciale
<input type="checkbox"/> Rurale	<input type="checkbox"/> Amministr.	<input type="checkbox"/> Religiosa	<input type="checkbox"/> Artigianale

NOTE

2. EPOCA DI COSTRUZIONE

	IMPIANTO ORIGINARIO	NUOVO IMPIANTO
ANTERIORE AL 1859	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/>
1859 – 1939	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 4
POSTERIORE AL 1939	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 2
INCERTA	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 0

NOTE

L'edificio è stato completamente risanato e manomesso dopo il 1939.

3. TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA (grado di corrispondenza rispetto alle tipologie standard)

ALTA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 8
MEDIA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 6
BASSA DEFINIZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> 4
NESSUNA DEFINIZIONE	<input type="checkbox"/> 0

NOTE

4. PERMANENZA CARATTERI FORMALI ESTERIORI TRADIZIONALI

VOLUMETRICI ORIGINALI	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
COSTRUTTIVO	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
COMPLEMENTARI	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0
DECORATIVI	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 0

NOTE

5. DEGRADO

NULLO	<input checked="" type="checkbox"/>
MEDIO	<input type="checkbox"/>
ELEVATO	<input type="checkbox"/>

6. SPAZI DI PERTINENZA

ALTA QUALITA'	<input type="checkbox"/>
MEDIA QUALITA'	<input type="checkbox"/>
BASSA QUALITA'	<input checked="" type="checkbox"/>

NOTE

7. GRADO DI UTILIZZO

USO	EDIFICIO	PERTINENZA
Proprio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Compatibile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Improprio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GRADO	EDIFICIO	PERTINENZA
Utilizzato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sottoutilizzato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In stato di abbandono	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TOTALE PUNTEGGIO: 9

8. VINCOLI LEGISLATIVI SUGLI IMMOBILI

9. CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA DAL PIANO PRECEDENTE

RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B (R22)



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-118a

PROGETTO

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

R3

MODALITA' DI INTERVENTO PREVISTA

VINCOLI PARTICOLARI

L'intervento non potrà prevedere lo spostamento del sedime qualora il manufatto venisse integralmente demolito e ricostruito. Mantenimento dei tamponamenti e dei parapetti in legno con la possibilità di riproporli secondo le tipologie previste nell'abaco. Ripristino dell'originario colore delle superfici di facciata, nonché dell'originaria consistenza e tipologia di finitura dell'intonaco.

Riferimenti: *Allegato A.4.1, Allegato A.4.2, Allegato A.4.3, Allegato A.4.4, Allegato A.4.5, Allegato A.6.1, Allegato A.6.3.*

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA PER GLI SPAZI DI PERTINENZA

RP3

EDIFICI CORRELATI

117, 118

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGGIUNTIVA

VISTA DA NORD



VISTA DA NORD





P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO NEL NUCLEO

PIANO

E-118a

DISPOSIZIONE PARTICOLARI

APPLICAZIONE ARTICOLO 105 L.P. 15/2015	sì
REALIZZAZIONE NUOVI ABBAINI	sì
INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI	sì

AGGIORNAMENTI



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA
SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO FUORI DAL NUCLEO

MASTELLINA

**INDIRIZZO/LOCALITA'
COMPRESORIO**

MASTELLINA – Località Noaja
C.D.V. DELLA VAL DI SOLE

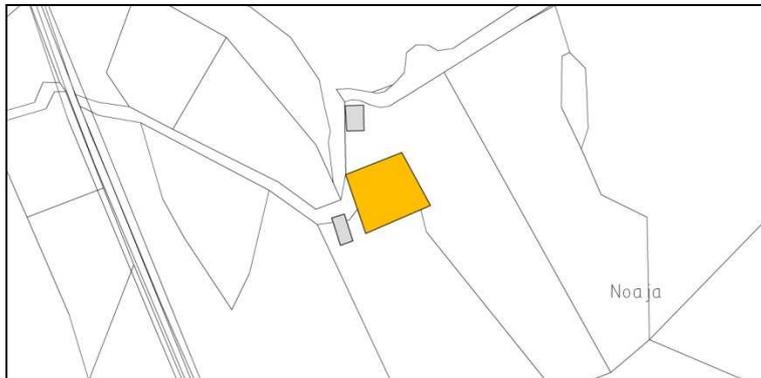
CS-3

IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO

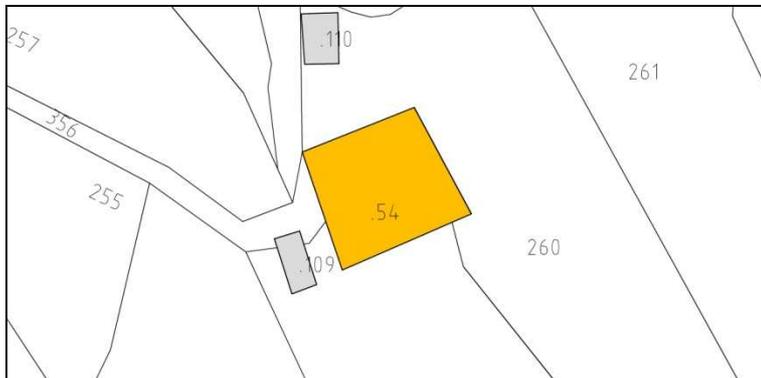
DATI CATASTALI

C.A.	COMMEZZADURA	p.ed.	.54
C.C.	MASTELLINA	p.f.	-

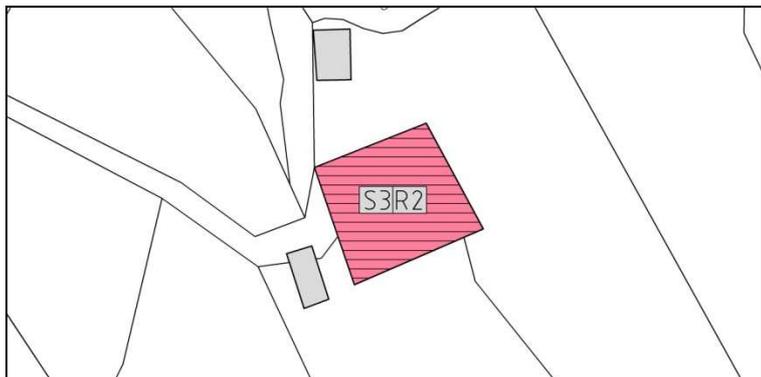
INQUADRAMENTO TERRITORIALE scala 1:2000



ESTRATTO CATASTALE scala 1:1000



ESTRATTO P.G.T.I.S. scala 1:1000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DA SUD



VISTA DA NORD



PROPRIETA'

PUBBLICA ECCLESIASTICA PRIVATA

NOTE

Nel piano precedente il manufatto era contraddistinto dal numero 9 degli edifici sparsi di Mastellina.

DATA DEL RILIEVO

5 ottobre 2011



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA

SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO FUORI DAL NUCLEO

MASTELLINA

CS-3

ANALISI

1. TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA

CLASSIFICAZIONE TIPO-MORFOLOGICA

<input type="checkbox"/> Chiesa	<input type="checkbox"/> Casale	<input type="checkbox"/> Stalla	<input type="checkbox"/> Baracca
<input type="checkbox"/> Palazzo	<input type="checkbox"/> Rustico	<input type="checkbox"/> Baita	<input type="checkbox"/> Legnaia
<input type="checkbox"/> Casone	<input type="checkbox"/> Produttivo	<input type="checkbox"/> Edicola	<input type="checkbox"/> Recinzione
<input checked="" type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Locanda	<input type="checkbox"/> Fontana	<input type="checkbox"/> Altro

CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE

<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Turistica	<input type="checkbox"/> Culturale	<input type="checkbox"/> Commerciale
<input checked="" type="checkbox"/> Rurale	<input type="checkbox"/> Amministr.	<input type="checkbox"/> Religiosa	<input type="checkbox"/> Artigianale

NOTE

2. EPOCA DI COSTRUZIONE

	IMPIANTO ORIGINARIO	NUOVO IMPIANTO
ANTERIORE AL 1859	8	<input type="checkbox"/>
1859 – 1939	6	4
POSTERIORE AL 1939	4	2
INCERTA	0	0

NOTE

L'edificio è stato ampliato e manomesso presumibilmente tra il 1859 e il 1939.

3. TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA (grado di corrispondenza rispetto alle tipologie standard)

ALTA DEFINIZIONE	8
MEDIA DEFINIZIONE	6
BASSA DEFINIZIONE	4
NESSUNA DEFINIZIONE	0

NOTE

4. PERMANENZA CARATTERI FORMALI ESTERIORI TRADIZIONALI

VOLUMETRICI ORIGINALI	2	1	0
COSTRUTTIVO	2	1	0
COMPLEMENTARI	2	1	0
DECORATIVI	2	1	0

NOTE

5. DEGRADO

NULLO	<input type="checkbox"/>
MEDIO	<input checked="" type="checkbox"/>
ELEVATO	<input type="checkbox"/>

6. SPAZI DI PERTINENZA

ALTA QUALITA'	<input type="checkbox"/>
MEDIA QUALITA'	<input checked="" type="checkbox"/>
BASSA QUALITA'	<input type="checkbox"/>

NOTE

7. GRADO DI UTILIZZO

USO	EDIFICIO	PERTINENZA
Proprio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Compatibile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Improprio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GRADO	EDIFICIO	PERTINENZA
Utilizzato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sottoutilizzato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
In stato di abbandono	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TOTALE PUNTEGGIO: 17

8. VINCOLI LEGISLATIVI SUGLI IMMOBILI

9. CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA DAL PIANO PRECEDENTE

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R31)



P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA

SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO FUORI DAL NUCLEO

MASTELLINA

CS-3

PROGETTO

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA

RISANAMENTO CONSERVATIVO

R2

MODALITA' DI INTERVENTO PREVISTA

VINCOLI PARTICOLARI

Mantenimento dei tamponamenti e delle strutture in legno con la possibilità di riproporli secondo le tipologie previste nell'abaco. Ripristino dell'originario colore delle superfici di facciata, nonché dell'originaria consistenza e tipologia di finitura dell'intonaco.

Riferimenti: *Allegato A.4.1, Allegato A.4.2, Allegato A.4.3, Allegato A.4.4, Allegato A.4.5.*

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA PER GLI SPAZI DI PERTINENZA

RP2

EDIFICI CORRELATI

-

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGGIUNTIVA

VISTA DA EST



VISTA DA NORD-EST





P.R.G. – P.G.T.I.S. COMMEZZADURA

SCHEDE PER OGGETTO SINGOLO FUORI DAL NUCLEO

MASTELLINA

CS-3

DISPOSIZIONE PARTICOLARI

APPLICAZIONE ARTICOLO 105 L.P. 15/2015 sì

REALIZZAZIONE NUOVI ABBAINI sì

INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI sì

AGGIORNAMENTI

ESTRATTI ARTICOLI

Art. 22. - Risanamento conservativo R2 [A204]

1. Per la definizione della categoria di intervento di risanamento conservativo si rinvia alla legge provinciale.⁸;
2. Il risanamento conservativo deve tendere in ogni caso a favorire il recupero ed il riuso a fini abitativi dell'intero organismo edilizio attraverso un insieme sistematico di opere volte al progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico organizzativo iniziale, permettendo il suo adattamento all'uso moderno migliorando le condizioni di agibilità e di confort.
Oltre a quanto ammesso negli interventi di manutenzione ordinaria e del restauro, sono ammessi i seguenti interventi:

Opere interne:

- a) il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono.
- b) modifiche limitate delle strutture murarie interne soprattutto a tutela delle strutture portanti dei piani inferiori caratterizzati dalla presenza di avvolti a botte o volte a crociera;
- c) demolizione limitate e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- d) rifacimento dei solai anche con materiali diversi dall'originale e con lievi modifiche della quota compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori e balconi;
- e) inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie;
- f) inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- g) suddivisione verticali di singoli ambienti con soppalcare;
- h) cappotto termico interno;
- i) cambio di destinazione d'uso, se compatibile con le indicazioni contenute al precedente articolo 17.

Opere estere:

- a) rifacimento della struttura del **tetto** con materiali tradizionali, riproponendo, per quanto possibile, l'originaria pendenza e l'originario numero delle **falde**.
Sono ammesse leggere **modifiche di pendenza** limitate alle necessità di riallineamento o dovute alla modifica dello spessore delle strutture portanti delle banchine, mezzecase e colmi e ed altezze.
Si prevede inoltre la possibilità di **modificare la composizione delle falde** sulla base di analisi filologiche e tipologiche coerenti con il nucleo storico, qualora fossero le stesse fossero state modificate in epoche recenti.
- b) inserimento di **abbaini** o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti nei limiti indicati al precedente articolo 8.
- c) realizzazione di **sporti** nelle coperture in quanto **volumi tecnici** e di opere di isolamento termico realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico;
- d) realizzazione di **nuovi balconi** e ballatoi solamente su spazio privato, con materiali e tecniche costruttive tradizionali se compatibili con la tipologia edilizia;
- e) conservazione dei **tamponamenti in legno** pur inserendo **nuove aperture**;
- f) realizzazione di **nuovi fori** e **modifica di quelli esistenti** solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.
Nel caso di finestre esistenti con contorni in pietra originari o forme particolari come rappresentati nell'Abaco B.1.1. B.1.2, B.1.3, B1.4, B.2.1, B.2.3, B.2.6, B.2.9, B.4.1. B4.4 non sono ammesse modifiche agli stessi.
- g) rifacimento di collegamenti verticali, **scale e rampe**, preferibilmente nella stesse posizione con possibilità di inserimento di vani ascensore;
- h) rifacimento di **strutture lignee a graticcio di sostegno strutturale** e di **tamponamento** in legno con il rispetto, per quanto possibile, del disegno originario seguendo le indicazioni contenute nell'Abaco A.4;
- i) recupero del sottotetto a fini abitativi inserendo abbaini o effettuando sopraelevazioni nel rispetto delle rispettive norme specifiche.
- j) **cambio di destinazione d'uso** dei locali adibiti a funzioni rurali o produttive.

⁸ Art. 77, c.1, d) L.P. 15/2015

- k) i **materiali** utilizzati per le finiture esterne devono rispettare i caratteri storici dell'organismo edilizio principale. Devono essere quindi utilizzati il **legno** per i serramenti esterni, per i tamponamenti, per i graticci, per i balconi e parapetti per le parti strutturali a vista del tetto; Il **ferro battuto** originario, o in stile, per alcune tipologie di serramento (verande, garage, lucernai), per le ringhiere di scalinate esterne e balconi in pietra originari, per i comignoli per le canalizzazioni esterne; il **cotto** per le tegole del tetto, che potranno essere anche di tipo a monocoppo, il **rame** o materiali comunque simili come la lamiera zincata preverniciata, per le lattonerie; la **pietra** nobile locale per il rivestimento di scale, per gli stipiti di porte e finestre, per la pavimentazione dei piazzali e degli spazi esterni, per il rivestimento delle mura di confine, per la realizzazione le bordature e cordoli di confinamento delle diverse funzioni d'uso degli spazi pertinenziali; il **vetro** per le finestre, verande, pensiline, limitando ai soli casi di verificata impossibilità tecnica l'utilizzo di materiali plastici come il plexiglas o simili.
- l) nel caso di impossibilità a realizzare internamente all'edificio o all'interno delle mura perimetrali sono ammesse **canne fumarie esterne** purché realizzate in **ferro o rame ossidati** di sezione circolare e posizionati in modo da non alterare le partizioni di facciata;
- m) Le **parti lignee esterne di rivestimento** potranno essere oggetto di rifacimento, riutilizzando il materiale ligneo originario qualora ancora stabile e bene conservato, posizionando al di sotto dello stesso l'eventuale cappotto termico. l'incremento di spessore delle pareti potrà avvenire anche verso l'esterno purché non vengano alterati i rapporti esistenti fra le parti lignee visibili e le strutture portanti in legno e/o in pietra e/o muratura, conservando le misure di bassorilievo necessarie a garantire il mantenimento della visione sfalsata delle diverse finiture di facciata.
- n) Nel caso di **edifici di tipo artigianale** di origine storica quali laboratori, botteghe storiche, segherie, "casei", il rispetto dell'impianto tipologico dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio l'organizzazione spaziale; pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà essere compatibile con tale esigenza.

Vincoli:

- a) conservazione dei **percorsi pedonali** esistenti a piano terra di collegamento fra gli spazi pubblici e gli spazi collettivi. Nel caso detti percorsi siano caratterizzati da strutture murarie ad avvolto la demolizione con ricostruzione è vietata.
- b) conservazione degli avvolti , a botte e/o a crociera, esistenti a piano interrato e/o a piano primo;
- c) conservazione delle decorazioni interne in malta (cassonetti, fregi, e simili).

Aree pertinenziali:

- a) riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli spazi esterni salvaguardando elementi di arredo storici o tipici che potranno anche essere modificati e traslati (fontane, scalinate, recinzioni, cancelli).
- b) conservazione delle aree verdi; limitazione delle pavimentazioni impermeabili allo stretto necessario utilizzando preferibilmente ghiaio compattato, porfido, lastre in pietra, cemento trattato a grezzo, anche colorato, L'asfalto è ammesso solo ed esclusivamente per aree di transito veicolare comuni, collegate alla viabilità pubblica;

Isolazione termica.

3. Nel caso di edifici che presentino parti murarie esterne non caratterizzate dalla presenza di aperture finestrate o portali in pietra, è ammesso il rifacimento dell'intonaco esterno utilizzando malte performanti sotto il profilo dell'isolazione termica, con finitura esterna grossolana tirata a frattazzo senza regge di squadra, mantenendo l'andamento irregolare delle murature portanti. In questi casi sono vietati l'utilizzo di pannelli rigidi in grafite, poliuretano o polietilene espansi, polistiroli estrusi, cartongesso, e simili.
4. In ogni caso per gli edifici soggetti a risanamento è sempre preferibile e consigliabile la realizzazione del cappotto interno.
5. Nel caso di vani abitabili posti al livello nobile dell'edificio, caratterizzati da volte a crociera o volte a botte in muratura, al fine di conservare la struttura tipica dell'interno si deve garantire la possibilità di realizzare la coibentazione esterna anche nel caso della presenza di finestre e porte con contorni in pietra. In questo caso si dovranno sempre utilizzare malte performanti sotto il profilo della isolazione termica, mantenendo sempre in sporgenza i contorni originari in pietra rispetto alla finitura dell'intonaco esterno e seguendo l'andamento della muratura portante anche se irregolare o subverticale.

Art. 23. - Ristrutturazione edilizia R3 [A204]

1. Per la definizione della categoria di intervento di ristrutturazione edilizia si rinvia alla legge provinciale⁹;
2. La Ristrutturazione edilizia è un intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo residue tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari. Data questa situazione di partenza, l'obiettivo delle opere è anche quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico.
3. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:

Opere esterne:

- a) modifiche della forma, dimensione, posizione e numero dei fori esistenti;
- b) modifiche formali e dimensionali dei tamponamenti lignei;
- c) demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto;
- d) demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'intervento e con il contesto;
- e) realizzazione di isolamento esterno a cappotto utilizzando ogni tecnica innovativa purché in sintonia con l'ambiente storico evitando l'uso di materiali o finiture non idonei.
- f) rifacimento delle coperture anche con modifica di pendenza e numero delle falde modificando anche la tipologie delle coperture;

Opere interne:

- a) demolizione completa di solai, di collegamenti verticali e di murature interne portanti;
- b) realizzazione di nuovi solai, anche modificando il numero e le quote;
- c) realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche modificando il numero, la posizione ed i materiali;
- d) modifica della distribuzione dell'edificio;
- e) realizzazione di nuove murature interne portanti, anche modificando la posizione, la tipologia ed i materiali.

Vincoli:

- f) conservazione dei **percorsi pedonali** esistenti a piano terra di collegamento fra gli spazi pubblici e gli spazi collettivi. Nel caso detti percorsi siano caratterizzati da strutture murarie ad avvolto la demolizione con ricostruzione è vietata.
 - g) conservazione degli avvolti , a botte e/o a crociera, esistenti a piano interrato e/o a piano primo;
 - h) conservazione delle decorazioni interne in malta (cassonetti, fregi, e simili).
4. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 77 della L.P. 15/2015, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono compresi anche quelli volti alla demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume urbanistico esistente. In questo caso spetta alla competente commissione tutela CPC valutare caso per caso l'opportunità di condizionare la ricostruzione alla riproposizione formale e sostanziale dei caratteri tipologici del nucleo storico, contenuti negli abaci A e B, oppure permettere una rivisitazione più attuale della combinazione fra le diverse tecniche ed utilizzo dei materiali, pur confermando forme e colori tradizionali al fine di garantire la conservazione dell'immagine armonica del nucleo.
 5. **Si prevede anche la possibilità di consentire l'introduzione di tecniche costruttive, forme e materiali completamente innovativi rispetto alla tradizione**, dove si verifichi la necessità di distinguere i nuovi interventi rispetto a quelli storici preesistenti. Le scelte progettuali dovranno quindi necessariamente essere illustrate e giustificate con particolare cura e dettaglio prendendo in esame l'intero sistema dell'aggregato urbano ed illustrando gli impatti paesaggistici da e verso tutte

⁹ Art. 77, c.1, e) L.P. 15/2015

le prospettive e visuali panoramiche dalle quali sia dimostrato un miglioramento ed apertura delle stesse e non chiusure o limitazione delle visuali nei confronti degli altri edifici storici.

6. In questo ultimo caso è **richiesta da parte della commissione edilizia comunale CEC l'espressione di coerenza con i criteri edilizi specifici del PGIS e di conformità urbanistica con le norme di PRG**. Tale parere finale, comunque vincolante, può essere anticipato da una richiesta di valutazione preliminare che possa anticipare il rilascio della autorizzazione paesaggistica o di del parere sulla qualità architettonica di competenza della CPC.
7. **Sopraelevazioni**: fatte salve eventuali limitazioni contenute nella scheda di catalogazione sono ammesse le sopraelevazioni realizzate ai sensi dell'art. 105 della L.P. 15/2015. Nel caso di demolizioni superiore al 50% è ammessa la sopraelevazione solo se è dimostrata l'impossibilità a realizzare l'intera superficie destinabile alla residenza nel rispetto dei requisiti minimi di agibilità previsti dal REC.
8. **Ampliamenti**: la ristrutturazione prevede la possibilità di effettuare incrementi di Sun nell'ordine del 20%. Nel caso di demolizioni superiore al 50% l'incremento della Sun è ammesso qualora sia dimostrata la necessità di tali spazi al fine di migliorare le condizioni abitative delle unità esistenti.
9. La **modifica di sedime** è ammessa nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia di distanze già richiamate al precedente articolo 10.