



Provincia Autonoma di Trento
Comune di Rabbi

ADOZIONE DEFINITIVA

APPROVATO CON
DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE
N. DD.

il segretario comunale

il sindaco



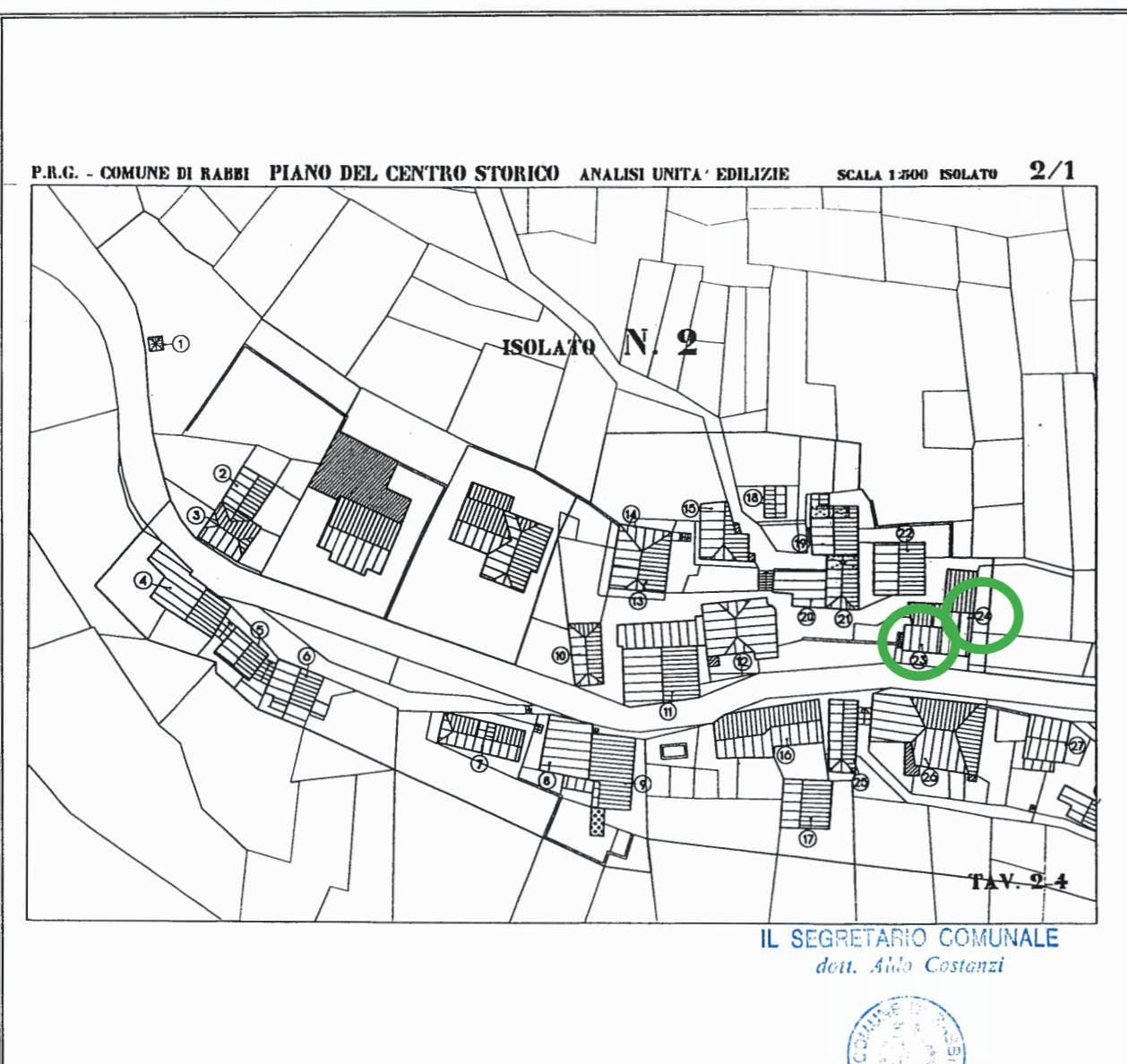
progettista
arch. Daniele Bertolini
art&craft studio di architettura



in collaborazione con
arch. Riccardo Giacomelli
ALPstudio srl Società tra Professionisti

ISOLATO N.2/1

CATEGORIE D'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE
SINGOLE UNITÀ EDILIZIE

L'edificio ha conservato il suo valore storico per quanto riguarda sia la funzione originaria sia l'aspetto architettonico strutturale, pur presentando evidenti anche se non preoccupanti segni di degrado fisico che comportano, nel caso di rifunzionalizzazione dell'edificio, interventi sostitutivi parziali sia alle strutture lignee principali sia alle murature portanti interne ed esterne.

Gli interventi sostitutivi dovranno comunque essere documentati e giustificati nella predisposizione progettuale dell'intervento diretto e non dovranno comportare alterazioni all'aspetto tipologico esistente.

Il recupero strutturale e funzionale dovrà attuarsi mediante uso di materiali, tecniche costruttive e di lavorazioni tradizionali.

Per quanto riguarda la ristrutturazione o la nuova previsione dei componenti di facciata, si propone che:

- i nuovi poggioli da prevedere preferibilmente nelle facciate verso valle, siano realizzati completamente in legno comprese le strutture portanti;
- le aperture finestrate ricavate nelle murature portanti siano di forma rettangolare con contorni e ante d'oscuramento in legno anche colorate con tinte pastello chiare e opache;
- l'intonaco sia applicato a raso sasso nelle strutture murarie a vista, al civile dove la struttura in sassi sia poco visibile, colorato con tinta pastello in accordo anche con il colore degli altri componenti delle facciate (poggioli, ante d'oscuramento, strutture lignee, ecc.);
- il manto di copertura venga realizzato preferibilmente in scandole di larice a spacco.

Il manufatto si presenta in grave stato di obsolescenza e degrado statico, costituendo un pericolo per l'incolumità pubblica in quanto prospiciente la viabilità. Le condizioni sono tali da richiederne la demolizione, anche al fine di ampliare l'adiacente area a parcheggio già prevista dal PRG, previa verifica di interesse culturale da esperire ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 prevista nei casi di manufatti di proprietà pubblica esistenti da più di 70 anni. L'area libera risultante dalla demolizione mantiene la destinazione complementare di "area per parcheggio pubblico di progetto" acquisita in virtù della variante.

Contestualmente alla demolizione, la parte dell'unità edilizia 2.24 in appoggio all'edificio 2.23 dovrà essere ripristinata in analogia alla rimanente parte dello stesso fabbricato (fori, intonaco e tinteggiatura).

Categoria d'intervento: DEMOLIZIONE (art. 77, comma 2, lettera f) della L.p. 15/2015)

Contestualmente alla demolizione dell'unità edilizia 2.23, la parte dell'unità edilizia 2.24 in appoggio all'edificio 2.23 dovrà essere ripristinata in analogia alla rimanente parte dello stesso fabbricato (fori, intonaco e tinteggiatura).

Edificio ristrutturato di recente, già concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico.

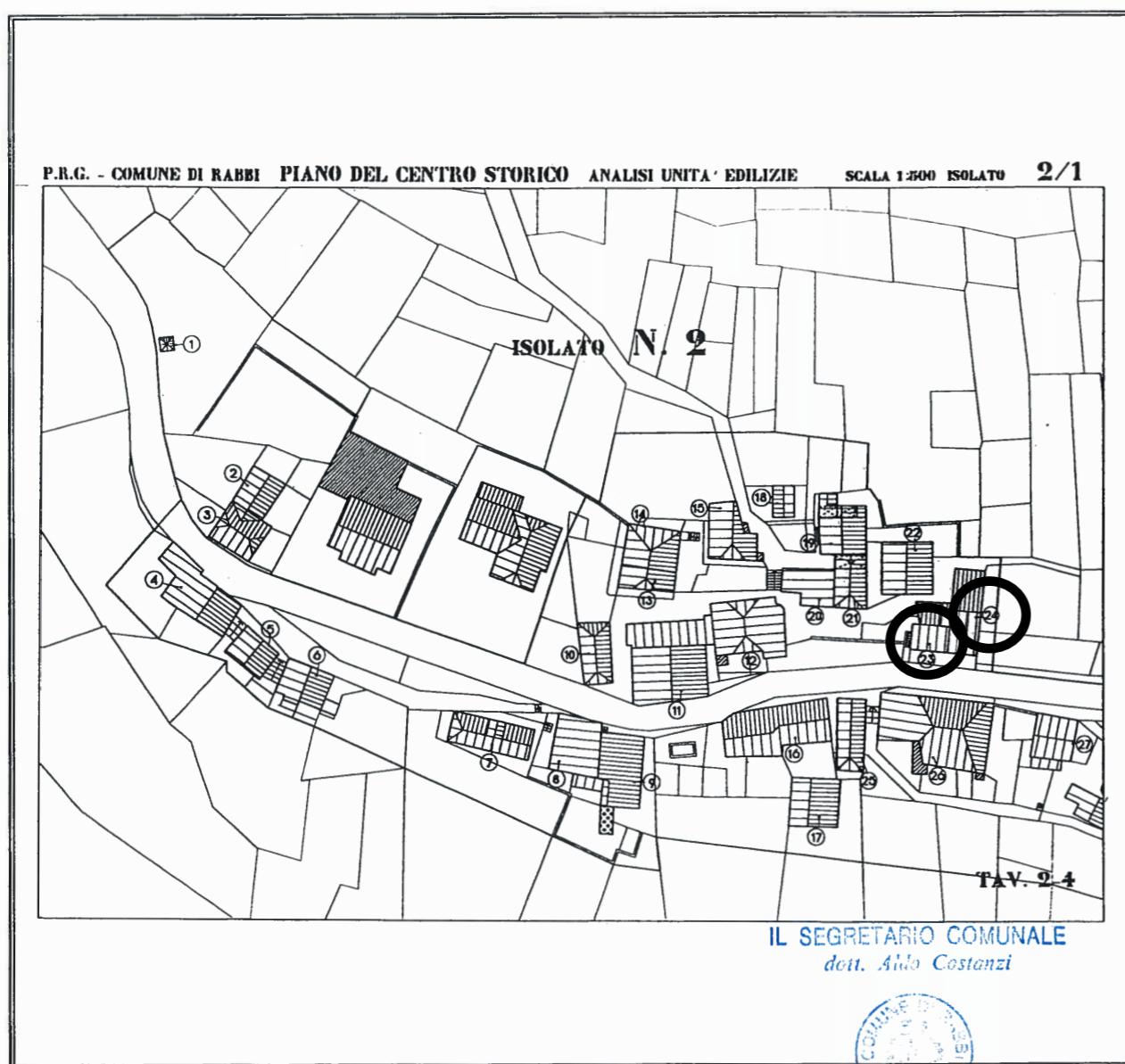
IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Aldo Costanzi



Categoria d'intervento: RISANAMENTO

ISOLATO N.2/1

CATEGORIE D'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE
SINGOLE UNITÀ EDILIZIE

Unità 23

Il manufatto si presenta in grave stato di obsolescenza e degrado statico, costituendo un pericolo per l'incolumità pubblica in quanto prospiciente la viabilità. Le condizioni sono tali da richiederne la demolizione, anche al fine di ampliare l'adiacente area a parcheggio già prevista dal PRG, previa verifica di interesse culturale da esperire ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 prevista nei casi di manufatti di proprietà pubblica esistenti da più di 70 anni.

L'area libera risultante dalla demolizione mantiene la destinazione complementare di "area per parcheggio pubblico di progetto" acquisita in virtù della variante.

Contestualmente alla demolizione, la parte dell'unità edilizia 2.24 in appoggio all'edificio dovrà essere ripristinata in analogia alla rimanente parte dello stesso fabbricato (fori, intonaco e tinteggiatura).

Categoria d'intervento: DEMOLIZIONE (art. 77, comma 2, lettera f) della L.p. 15/2015

Unità 24

Contestualmente alla demolizione dell'unità edilizia 2.23, la parte dell'unità edilizia 2.24 in appoggio all'edificio 2.23 dovrà essere ripristinata in analogia alla rimanente parte dello stesso fabbricato (fori, intonaco e tinteggiatura).

Edificio ristrutturato di recente, già concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico.

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Aldo Costanzi

Categoria d'intervento: RISANAMENTO



IL COMMISSARIO AD ACTA
Ing. Francesco Zambonin

II SEGRETARIO COMUNAL
dott. Alib. Costanzi

dott. Alib. Costanzo

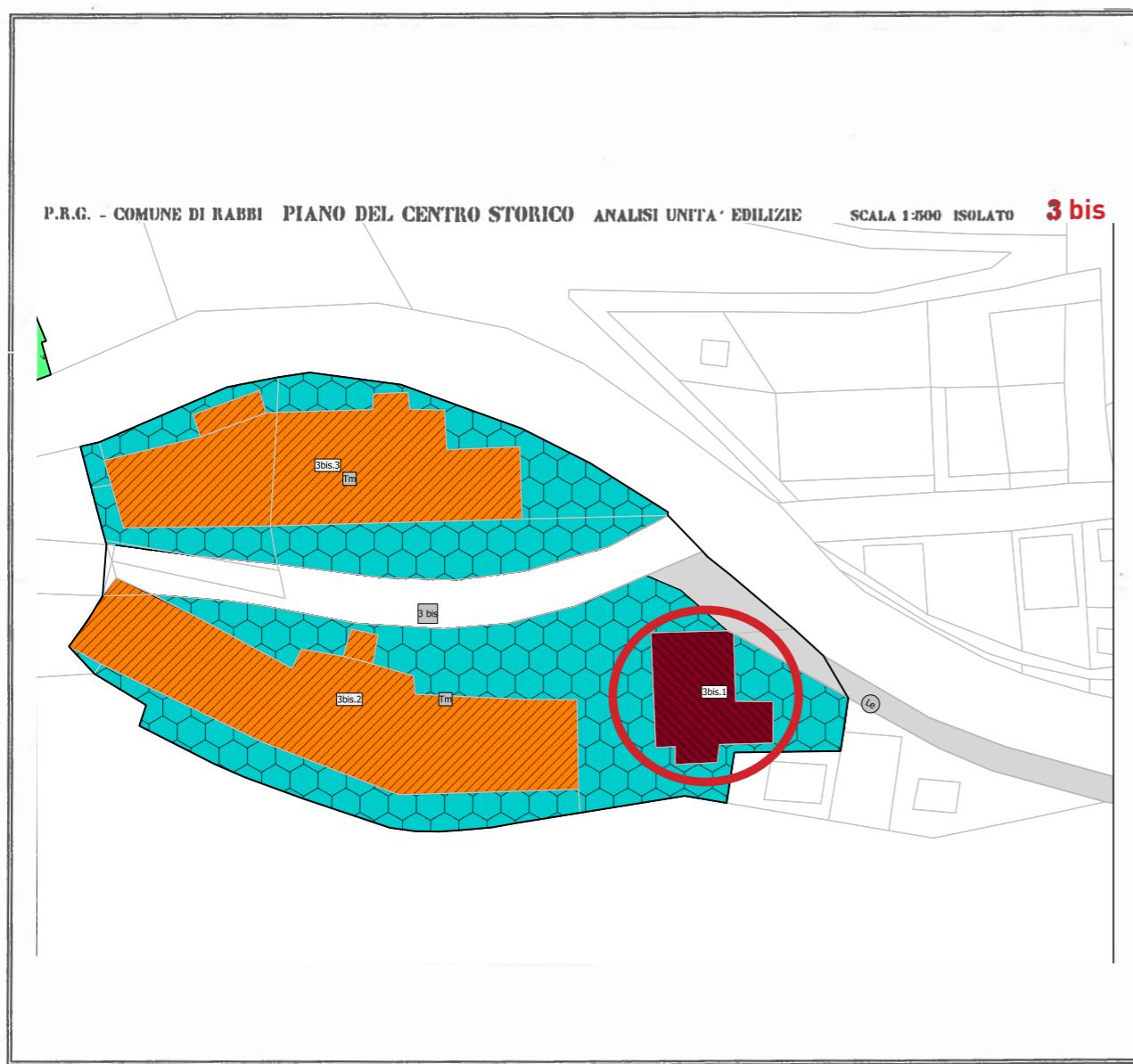
COMMISSARIO AD ACTA

IL GATTONE

ISOLATO N.3 bis

CATEGORIE D'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ EDILIZIE



ISOLATO N.3 bis

Unità 1 NUOVA SCHEDA

Trattasi della chiesa di Sant'Anna, costruita nel 1845 entro un'opera generale di riqualificazione ottocentesca dell'area delle "Fonti di Rabbi".

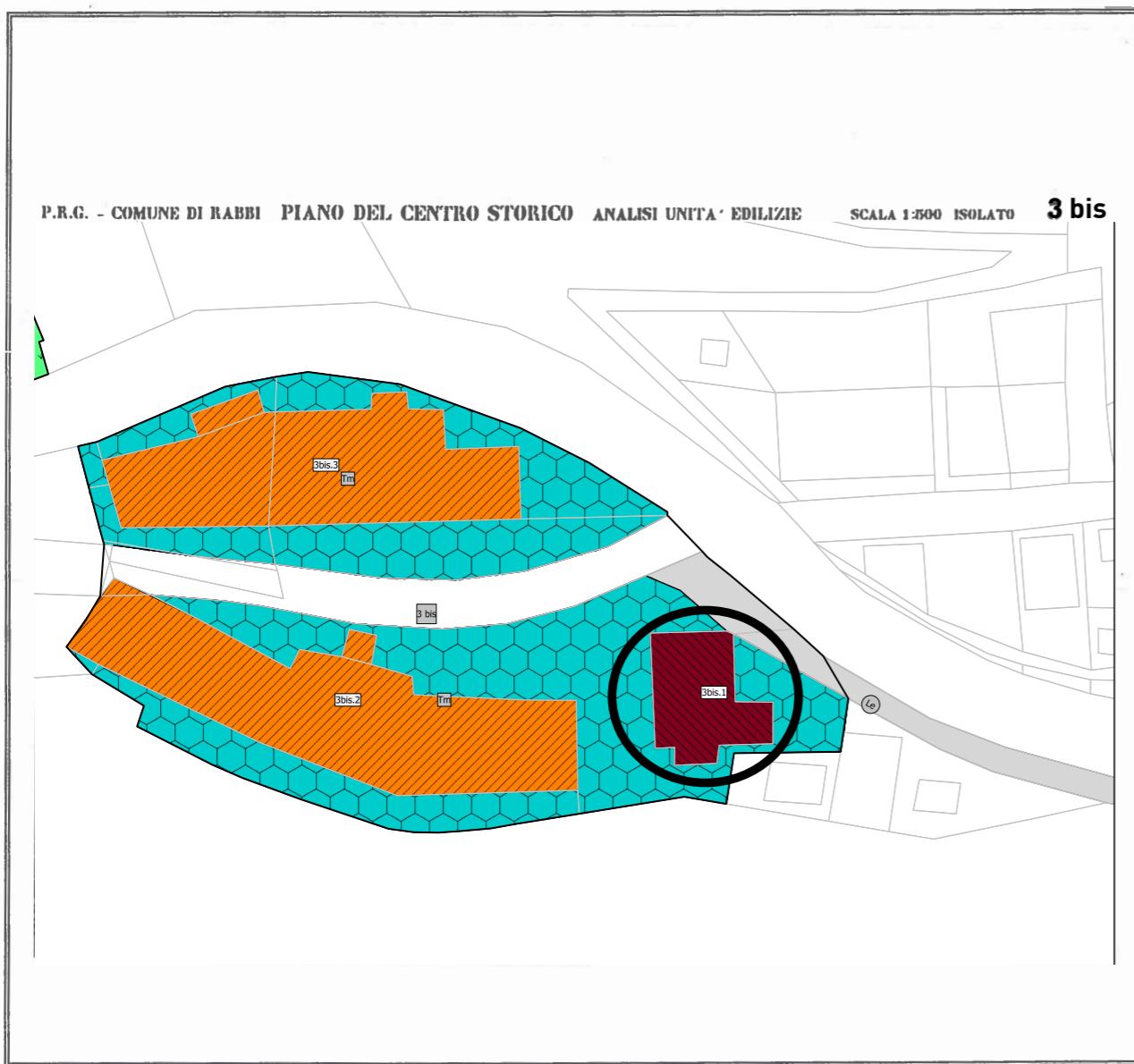
L'edificio è sottoposto a verifica di interesse culturale e pertanto sono ammessi gli interventi di restauro conservativo.

Categoria d'intervento: RESTAURO

ISOLATO N.3 bis

CATEGORIE D'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE



Unità

Trattasi della chiesa di Sant'Anna, costruita nel 1845 entro un'opera generale di riqualificazione ottocentesca dell'area delle "Fonti di Rabbi".

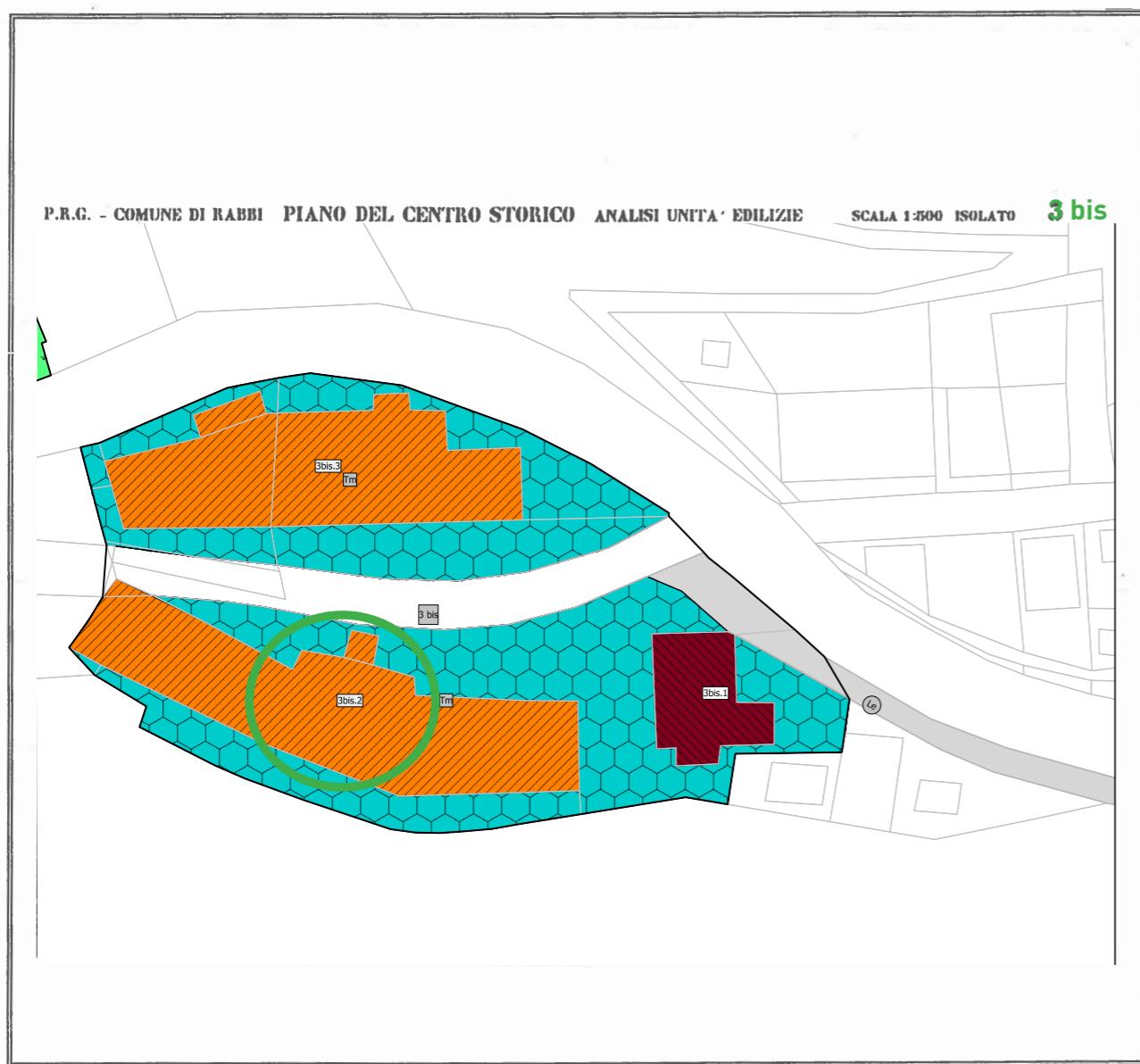
L'edificio è sottoposto a verifica di interesse culturale e pertanto sono ammessi gli interventi di restauro conservativo.

Categoria d'intervento: RESTAURAZIONE

ISOLATO N.3 bis

CATEGORIE D'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ EDILIZIE



ISOLATO N.3 bis

Unità 2 NUOVA SCHEDA

Il Grand Hotel, inaugurato nel 1845, assieme all'attigua chiesa di Sant'Anna e allo stabilimento idroterapico fa parte dell'opera di generale riqualificazione ottocentesca dell'area delle Fonti di Rabbi che segna la definitiva affermazione della località nel panorama termale dell'epoca e che ha il suo culmine negli anni '20 del '900. La crisi degli anni successivi determina la rapida decadenza della località, sancita dal passaggio delle strutture alberghiere alla Federazione milanese del Fascio, che le trasforma in colonie estive per la gioventù. Alla fine del secolo e dopo un lungo periodo di semi-abbandono, il Comune di Rabbi ha intrapreso l'opera di recupero dell'area termale con la ristrutturazione del Grand Hotel e dello stabilimento idroterapico, riportati alla funzione originaria. L'ambito dell'area termale mostra una logica unitaria dal punto di vista insediativo, come testimonia la mappa catastale austriaca del 1860, con i grandi volumi del Grand Hotel e dello stabilimento termale che si fronteggiano ai lati di quella che un tempo era una piazza e la chiesetta di Sant'Anna posta presso l'argine del torrente Rabbies e del ponte che lo attraversa. Uno spazio originariamente in sé concluso, ma in seguito lacerato dall'attraversamento della S.P. n. 86. I lavori di ristrutturazione del Grand Hotel, per quanto incisivi, non ne hanno alterato l'impianto complessivo, caratterizzato da un corpo centrale sopraelevato e di poco avanzato rispetto alle due ampie ali laterali, che costituiscono il fondale che racchiude il lato sud della piazza originaria, oggi ridotta a slargo.

Considerato il valore storico dell'edificio, la sostanziale integrità dell'impianto originario ed il ruolo di quinta architettonica che riveste nell'ambito del complesso dell'area termale, gli interventi che coinvolgono l'esterno dell'edificio dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni culturali (vincolo di facciata).

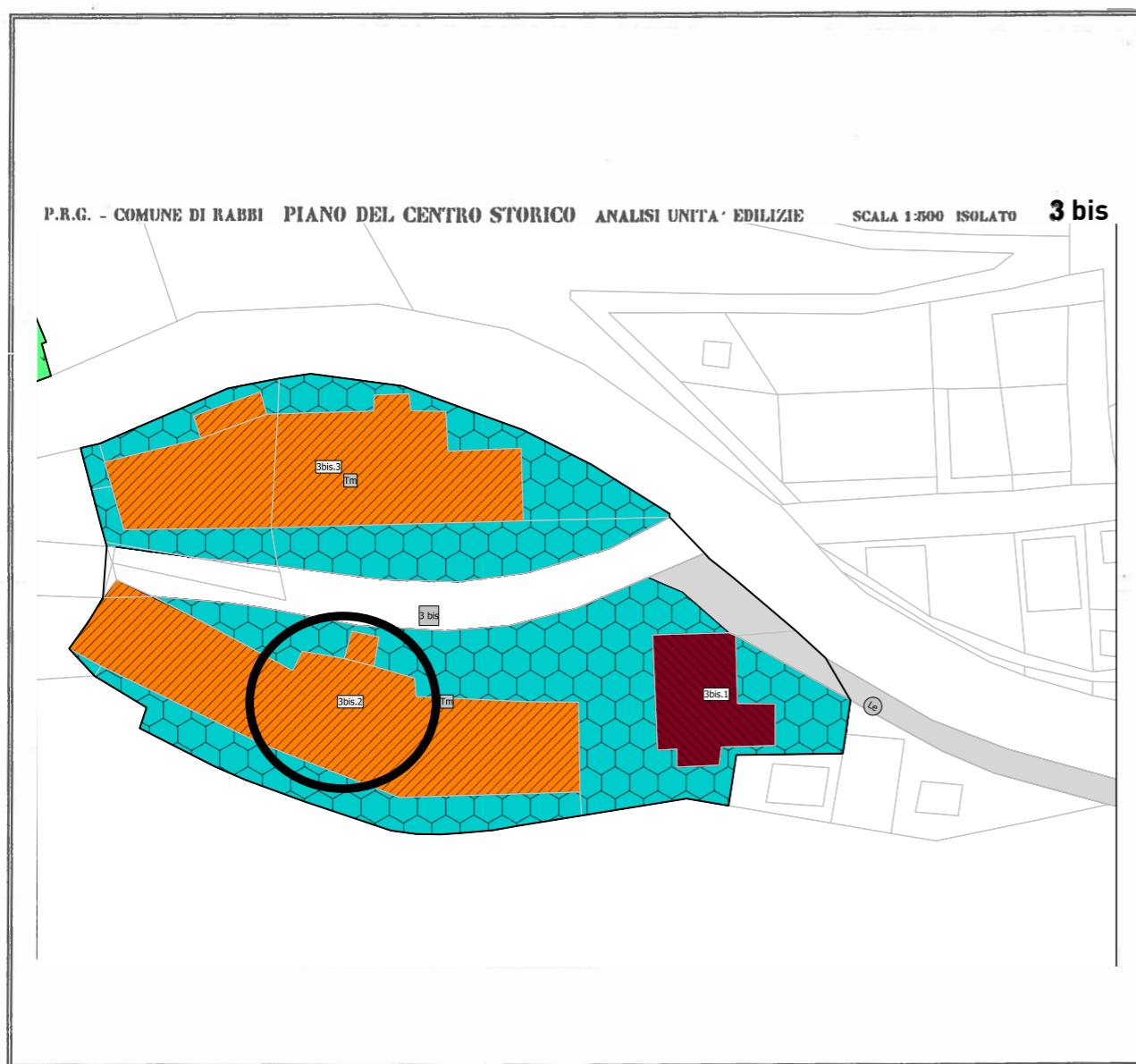
Sono ammessi ampliamenti nei limiti del 20% della Sun attuale e la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica compresivi della posa di cappotto esterno.

Categoria d'intervento: RISTRUTTURAZIONE con vincolo di facciata

ISOLATO N.3 bis

CATEGORIE D'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ EDILIZIE



ISOLATO N.3 bis

Unità 2

Il Grand Hotel, inaugurato nel 1845, assieme all'attigua chiesa di Sant'Anna e allo stabilimento idroterapico fa parte dell'opera di generale riqualificazione ottocentesca dell'area delle Fonti di Rabbi che segna la definitiva affermazione della località nel panorama termale dell'epoca e che ha il suo culmine negli anni '20 del '900. La crisi degli anni successivi determina la rapida decadenza della località, sancita dal passaggio delle strutture alberghiere alla Federazione milanese del Fascio, che le trasforma in colonie estive per la gioventù. Alla fine del secolo e dopo un lungo periodo di semi-abbandono, il Comune di Rabbi ha intrapreso l'opera di recupero dell'area termale con la ristrutturazione del Grand Hotel e dello stabilimento idroterapico, riportati alla funzione originaria. L'ambito dell'area termale mostra una logica unitaria dal punto di vista insediativo, come testimonia la mappa catastale austriaca del 1860, con i grandi volumi del Grand Hotel e dello stabilimento termale che si fronteggiano ai lati di quella che un tempo era una piazza e la chiesetta di Sant'Anna posta presso l'argine del torrente Rabbies e del ponte che lo attraversa. Uno spazio originariamente in sé concluso, ma in seguito lacerato dall'attraversamento della S.P. n. 86. I lavori di ristrutturazione del Grand Hotel, per quanto incisivi, non ne hanno alterato l'impianto complessivo, caratterizzato da un corpo centrale sopraelevato e di poco avanzato rispetto alle due ampie ali laterali, che costituiscono il fondale che racchiude il lato sud della piazza originaria, oggi ridotta a slargo.

Considerato il valore storico dell'edificio, la sostanziale integrità dell'impianto originario ed il ruolo di quinta architettonica che riveste nell'ambito del complesso dell'area termale, gli interventi che coinvolgono l'esterno dell'edificio dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni culturali (vincolo di facciata).

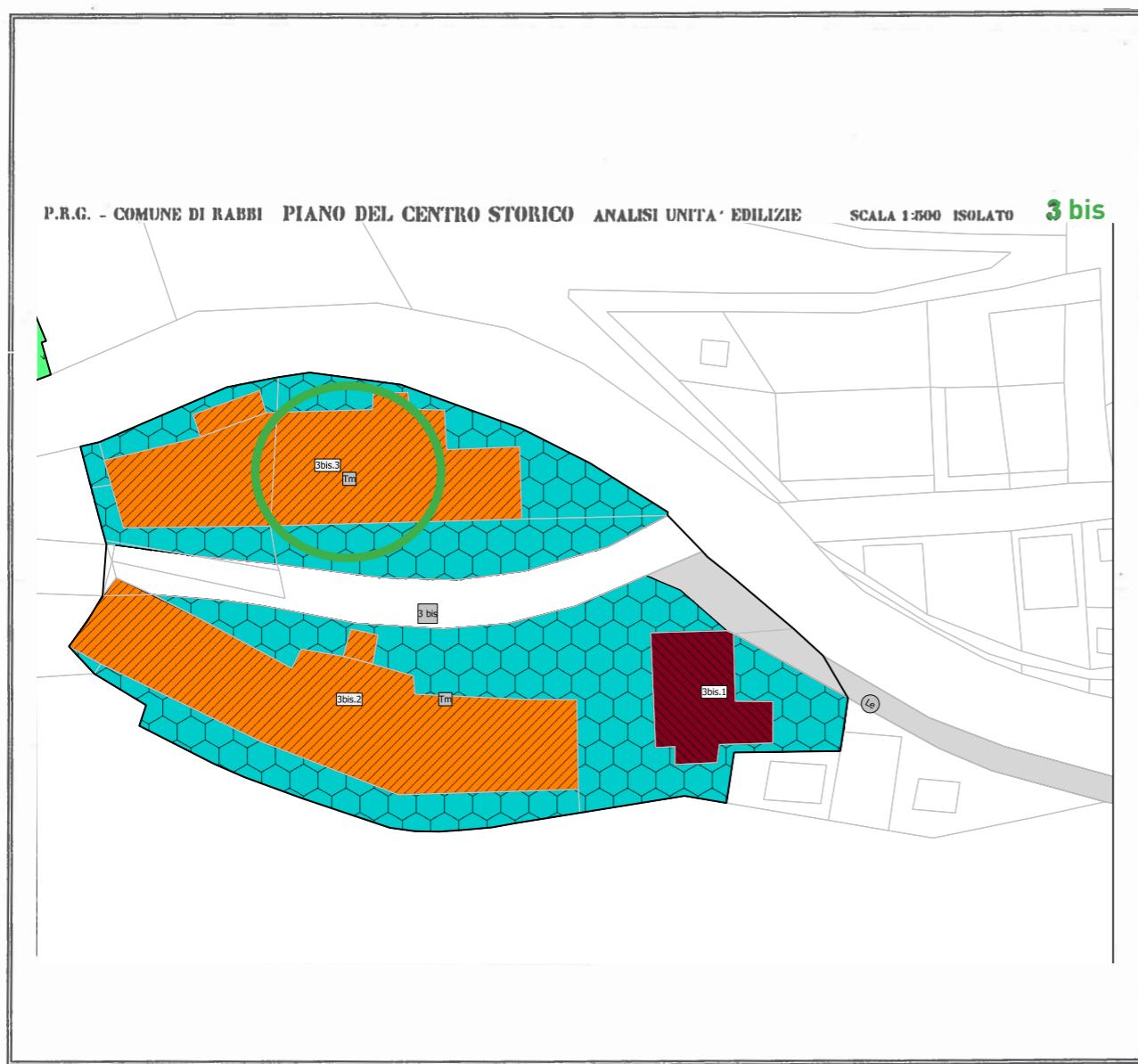
Sono ammessi ampliamenti nei limiti del 20% della Sun attuale e la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica compresivi della posa di cappotto esterno.

Categoria d'intervento: RISTRUTTURAZIONE con vincolo di facciata

ISOLATO N.3 bis

CATEGORIE D'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ EDILIZIE



ISOLATO N.3 bis

Unità 3 NUOVA SCHEDA

Lo stabilimento idroterapico delle Fonti di Rabbi, terminato nel 1869, assieme all'attigua chiesa di Sant'Anna e al Grand Hotel fa parte dell'opera di generale riqualificazione ottocentesca dell'area delle Fonti che segna la definitiva affermazione della località nel panorama termale dell'epoca e che ha il suo culmine negli anni '20 del '900. La crisi degli anni successivi determina la rapida decadenza della località, sancita dal passaggio delle strutture alberghiere alla Federazione milanese del Fascio, che le trasforma in colonie estive per la gioventù. Alla fine del secolo e dopo un lungo periodo di semi-abbandono, il Comune di Rabbi ha intrapreso l'opera di recupero dell'area termale con la ristrutturazione del Grand Hotel e dello stabilimento idroterapico, riportati alla funzione originaria. L'ambito dell'area termale mostra una logica unitaria dal punto di vista insediativo, come testimonia la mappa catastale austriaca del 1860, con i grandi volumi del Grand Hotel e dello stabilimento termale allora in costruzione che si fronteggiano ai lati di quella che un tempo era una piazza e la chiesetta di Sant'Anna posta presso l'argine del torrente Rabbies e del ponte che lo attraversa. Uno spazio originariamente in sé concluso, ma in seguito lacerato dall'attraversamento della S.P. n. 86.

Lo stabilimento termale è costituito da grande corpo di fabbrica eretto a ridosso del torrente Rabbies, a pianta rettangolare allungata, disposto su quattro piani, con il fronte principale affacciato sulla strada scandito da una lunga teoria di fori disposti ad interasse regolare. I lavori di ristrutturazione degli anni '90 del secolo scorso hanno in parte alterato la configurazione della facciata principale con l'inserimento del portico a piano terra e l'antistante terrazza coperta.

Considerato il valore storico dell'edificio, la sostanziale integrità dell'impianto originario ed il ruolo di quinta architettonica che riveste nell'ambito del complesso dell'area termale, gli interventi che coinvolgono l'esterno dell'edificio dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni culturali (vincolo di facciata).

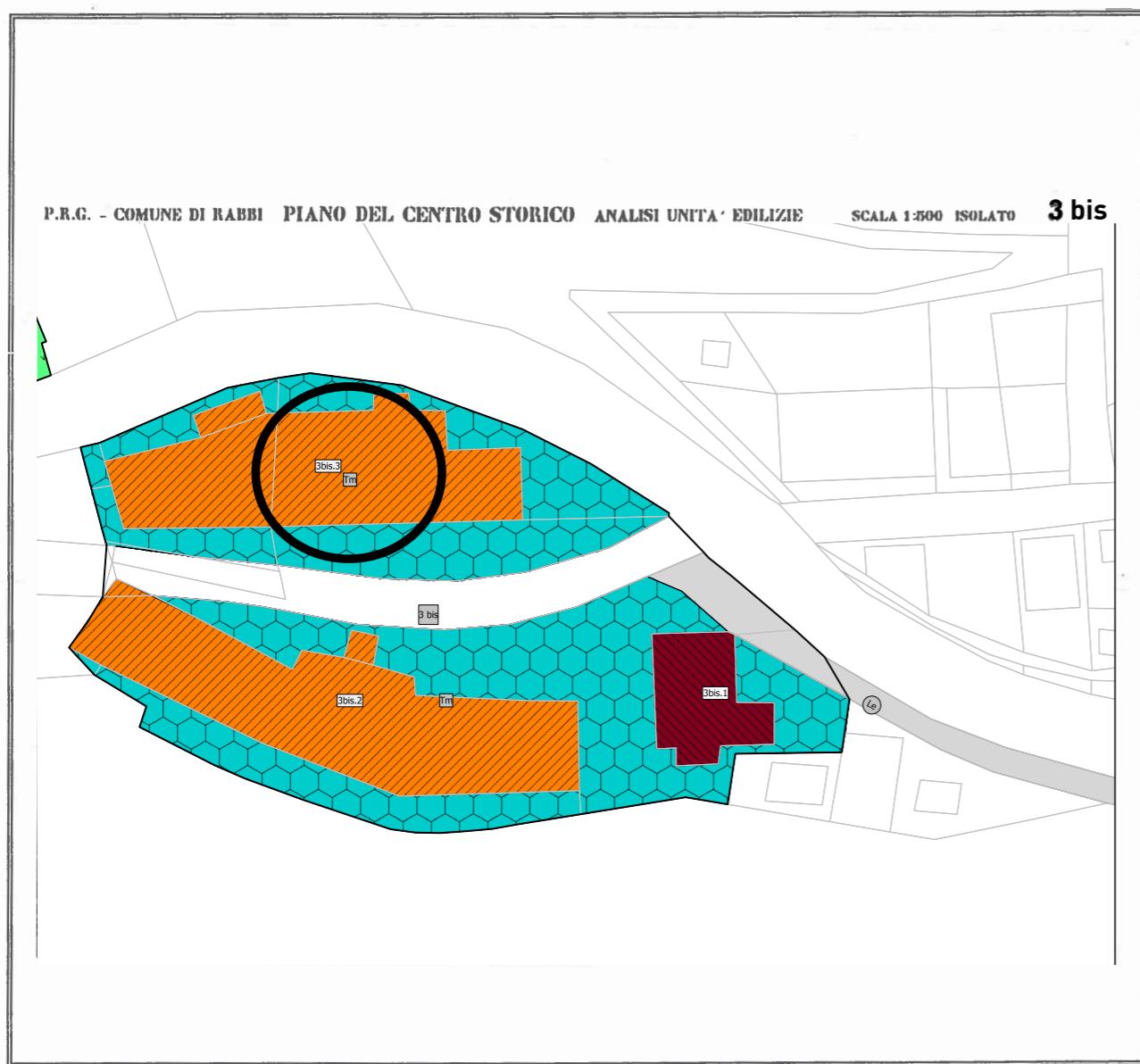
Sono ammessi ampliamenti nei limiti del 20% della Sun attuale e la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica compresivi della posa di cappotto esterno.

Categoria d'intervento: RISTRUTTURAZIONE con vincolo di facciata

ISOLATO N.3 bis

CATEGORIE D'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ EDILIZIE



ISOLATO N.3 bis

Unità 3

Lo stabilimento idroterapico delle Fonti di Rabbi, terminato nel 1869, assieme all'attigua chiesa di Sant'Anna e al Grand Hotel fa parte dell'opera di generale riqualificazione ottocentesca dell'area delle Fonti che segna la definitiva affermazione della località nel panorama termale dell'epoca e che ha il suo culmine negli anni '20 del '900. La crisi degli anni successivi determina la rapida decadenza della località, sancita dal passaggio delle strutture alberghiere alla Federazione milanese del Fascio, che le trasforma in colonie estive per la gioventù. Alla fine del secolo e dopo un lungo periodo di semi-abbandono, il Comune di Rabbi ha intrapreso l'opera di recupero dell'area termale con la ristrutturazione del Grand Hotel e dello stabilimento idroterapico, riportati alla funzione originaria. L'ambito dell'area termale mostra una logica unitaria dal punto di vista insediativo, come testimonia la mappa catastale austriaca del 1860, con i grandi volumi del Grand Hotel e dello stabilimento termale allora in costruzione che si fronteggiano ai lati di quella che un tempo era una piazza e la chiesetta di Sant'Anna posta presso l'argine del torrente Rabbies e del ponte che lo attraversa. Uno spazio originariamente in sé concluso, ma in seguito lacerato dall'attraversamento della S.P. n. 86.

Lo stabilimento termale è costituito da grande corpo di fabbrica eretto a ridosso del torrente Rabbies, a pianta rettangolare allungata, disposto su quattro piani, con il fronte principale affacciato sulla strada scandito da una lunga teoria di fori disposti ad interasse regolare. I lavori di ristrutturazione degli anni '90 del secolo scorso hanno in parte alterato la configurazione della facciata principale con l'inserimento del portico a piano terra e l'antistante terrazza coperta.

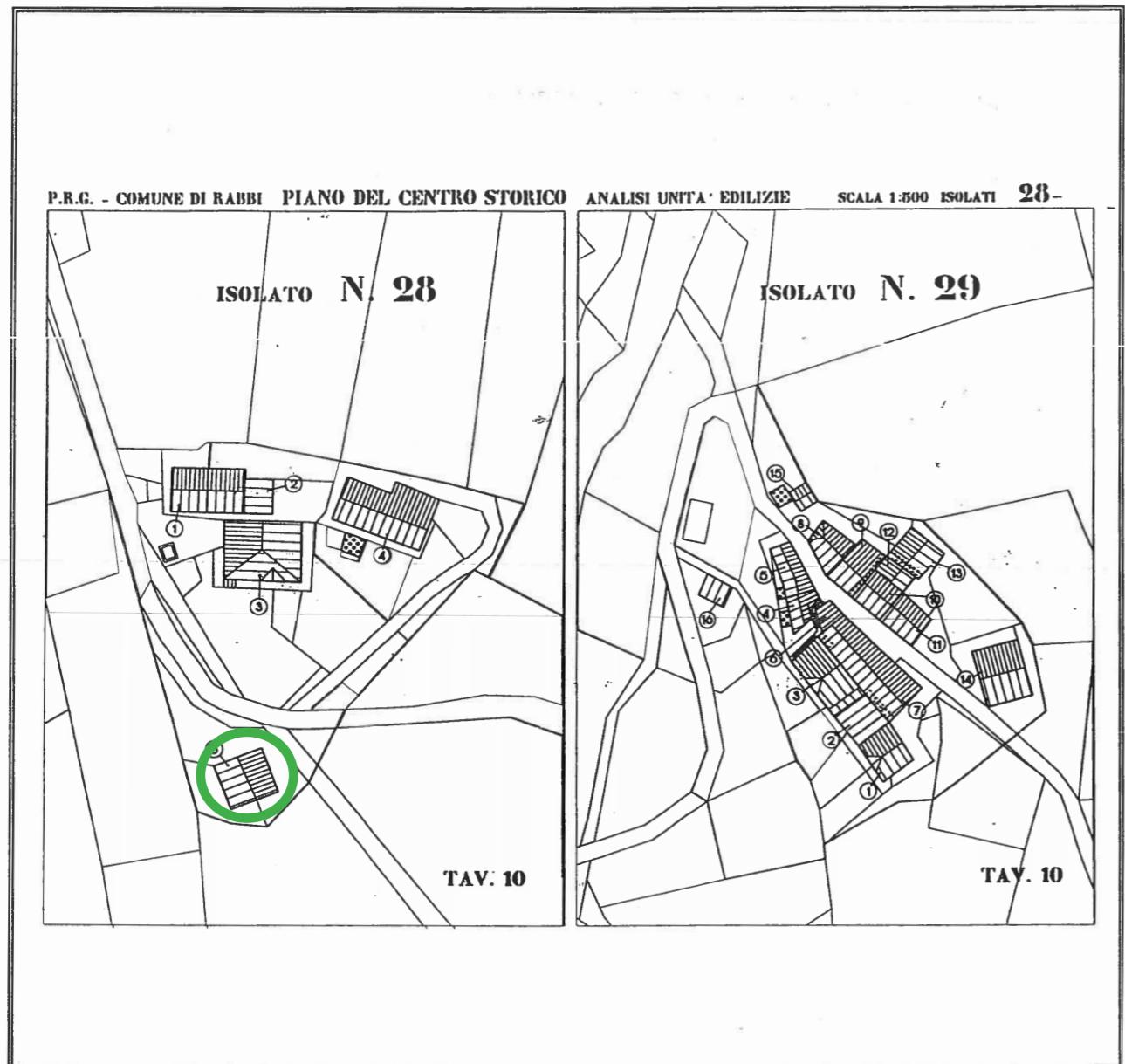
Considerato il valore storico dell'edificio, la sostanziale integrità dell'impianto originario ed il ruolo di quinta architettonica che riveste nell'ambito del complesso dell'area termale, gli interventi che coinvolgono l'esterno dell'edificio dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni culturali (vincolo di facciata).

Sono ammessi ampliamenti nei limiti del 20% della Sun attuale e la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica compresivi della posa di cappotto esterno.

Categoria d'intervento: RISTRUTTURAZIONE con vincolo di facciata

ISOLATO N.28

CATEGORIE D'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE
SINGOLE UNITA' EDILIZIE

Unità 5

L'edificio è inserito in un'area soggetta a ~~permesso di costruire~~ progetto convenzionato, che ammette la demolizione con ricostruzione ~~e cambio di~~ del manufatto su diverso ~~sedime~~ ~~previa convenzione che preveda la cessione di~~ ambiti della proprietà finalizzati all'adeguamento delle ~~a~~ ~~sede stradale~~ in corrispondenza dell'incrocio. I contenuti del progetto convenzionato PC1 sono richiamati all'art. 65, comma 3, delle Norme di Attuazione del PRG.

~~L'edificio ha conservato il suo valore storico per quanto riguarda sia la funzione originaria sia l'aspetto architettonico strutturale, pur presentando evidenti anche se non preoccupanti segni di degrado fisico che comportano, nel caso di rifunzionalizzazione dell'edificio, interventi sostitutivi parziali sia alle strutture lignee principali sia alle murature portanti interne ed esterne.~~

~~Gli interventi sostitutivi dovranno comunque essere documentati e giustificati nella predisposizione progettuale dell'intervento diretto e non dovranno comportare alterazioni all'aspetto tipologico esistente.~~

~~Il recupero strutturale e funzionale dovrà attuarsi mediante uso di materiali, tecniche costruttive e di lavorazione tradizionali.~~

Per quanto riguarda la ristrutturazione o la nuova previsione dei componenti di facciata, si propone che:

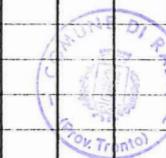
- i nuovi poggioli da prevedere preferibilmente nelle facciate verso valle, siano realizzati completamente in legno comprese le strutture portanti;
- le aperture finestrate ricavate nelle murature portanti siano di forma rettangolare con contorni e ante d'oscuro in legno anche colorate con tinte pastello chiare e opache;
- l'intonaco sia applicato a raso sasso nelle strutture murarie a vista, al civile dove la struttura in sassi sia poco visibile, colorato con tinta pastello in accordo anche con il colore degli altri componenti delle facciate (poggioli, ante d'oscuro, strutture lignee, ecc.);
- il manto di copertura venga realizzato preferibilmente in scandole di larice a spaoco.

~~L'edificio appare connesso dal punto di vista planivolumetrico.~~

- il progetto di ricostruzione del manufatto deve perseguire il corretto inserimento nel contesto paesaggistico attraverso le seguenti modalità di intervento:
 - la riproposizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente, in particolare i rapporti fra parti in muratura e parti in legno, l'andamento della copertura, la tecnica delle travi sovrapposte ad incastro tipo Blockbau in facciata;
 - la riproposizione filologica delle caratteristiche e dei metodi costruttivi dell'edilizia tradizionale locale, mettendo in opera per quanto possibile elementi recuperati dall'edificio esistente come travi, pietre ed elementi lignei non degradati;
 - la puntuale definizione delle modalità di attacco a terra dell'edificio, evitando elementi di mediazione quali basamenti e zoccolature;
 - la puntuale definizione dell'assetto delle pertinenze, da mantenere a prato escludendo per quanto possibile interventi di modifica dell'andamento naturale del terreno e la realizzazione di pavimentazioni di tipo cementizio o in conglomerato bituminoso.
 - gli ampliamenti devono essere contenuti entro il limite massimo del 10% della Sun; è ammessa la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di 1,00 metri, per il recupero del sottotetto a fini abitativi.

~~Categoria d'intervento: RISANAMENTO RISTRUTTURAZIONE~~

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. *Ado Costanzi*

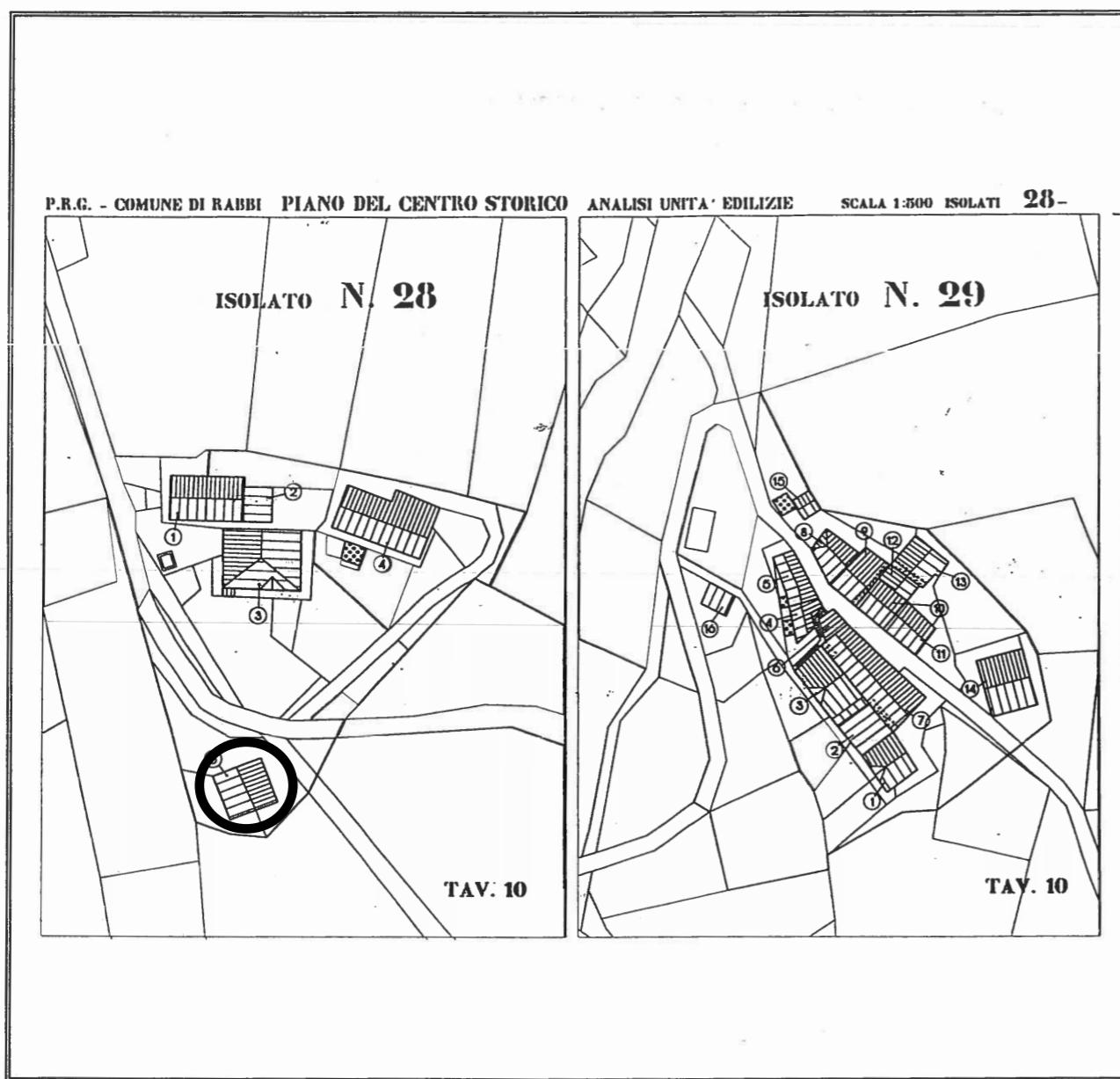


IL COMMISSARIO AD ACTA
Ing. Gianni Castelli

Unità 5

ISOLATO N.28

CATEGORIE D'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE
SINGOLE UNITÀ EDILIZIE

L'edificio è inserito in un'area soggetta a progetto convenzionato, che ammette la demolizione con ricostruzione del manufatto su diverso sedime previa convenzione che preveda la cessione di ambiti della proprietà finalizzati all'adeguamento della sede stradale in corrispondenza dell'incrocio.

I contenuti del progetto convenzionato PC1 sono richiamati all'art. 65, comma 3, delle Norme di Attuazione del PRG.

Per quanto riguarda la ristrutturazione o la nuova previsione dei componenti di facciata, si propone che:

- i nuovi poggioli da prevedere preferibilmente nelle facciate verso valle, siano realizzati completamente in legno comprese le strutture portanti;
- le aperture finestrata ricavate nelle murature portanti siano di forma rettangolare con contorni e ante d'oscuro in legno anche colorate con tinte pastello chiare e opache;
- l'intonaco sia applicato a raso sasso nelle strutture murarie a vista, al civile dove la struttura in sassi sia poco visibile, colorato con tinta pastello in accordo anche con il colore degli altri componenti delle facciate (poggioli, ante d'oscuro, strutture lignee, ecc.);
- il manto di copertura venga realizzato preferibilmente in scandole di larice a spacco.
- il progetto di ricostruzione del manufatto deve perseguire il corretto inserimento nel contesto paesaggistico attraverso le seguenti modalità di intervento:
 - la riproposizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente, in particolare i rapporti fra parti in muratura e parti in legno, l'andamento della copertura, la tecnica delle travi sovrapposte ad incastro tipo Blockbau in facciata;
 - la riproposizione filologica delle caratteristiche e dei metodi costruttivi dell'edilizia tradizionale locale, mettendo in opera per quanto possibile elementi recuperati dall'edificio esistente come travi, pietre ed elementi lignei non degradati;
 - la puntuale definizione delle modalità di attacco a terra dell'edificio, evitando elementi di mediazione quali basamenti e zoccolature;
 - la puntuale definizione dell'assetto delle pertinenze, da mantenere a prato escludendo per quanto possibile interventi di modifica dell'andamento naturale del terreno e la realizzazione di pavimentazioni di tipo cementizio o in conglomerato bituminoso.
- gli ampliamenti devono essere contenuti entro il limite massimo del 10% della Sun; è ammessa la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di 1,00 metri, per il recupero del sottotetto a fini abitativi.

Categoria d'intervento: RISTRUTTURAZIONE

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Aldo Costanzi

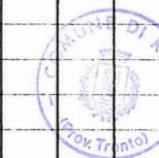


IL COMUNE DI RABBI AD ALTA
Ina Francesco Zambonin

P.R.G. - COMUNE DI RABBI PIANO DEL CENTRO STORICO SCHEDA DI ANALISI UNITA' EDILIZIE

ISOLATO N. 28

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Aldo Costanzi



IL COMMISSARIO AD ACTA
Ing. Gianni Castelli