

COMUNE DI BOCENAGO

(Provincia Autonoma di Trento)



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2022

ELABORATO

05

INSEDIAMENTI STORICI SCHEDE OGGETTO DI VARIANTE

Febbraio 2022 - Adozione preliminare

Novembre 2022 - Adozione definitiva

Ottobre 2023 - Approvazione Giunta Provinciale

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

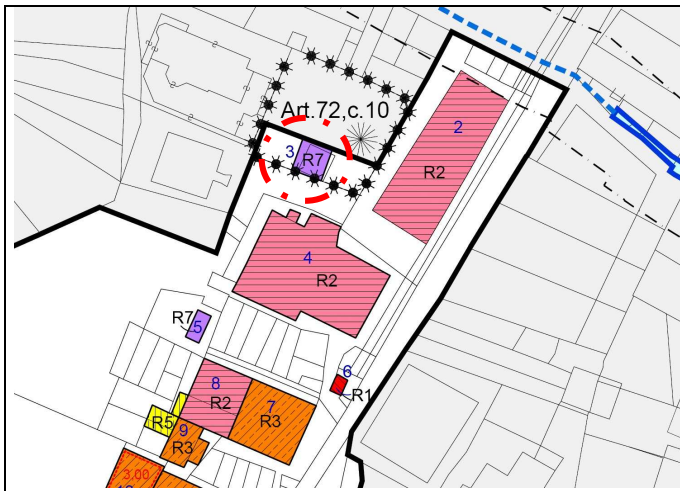
692 sez. A ARCHITETTURA

P.R.G. del comune di BOCENAGO
PIANO INSEDIAMENTI STORICI

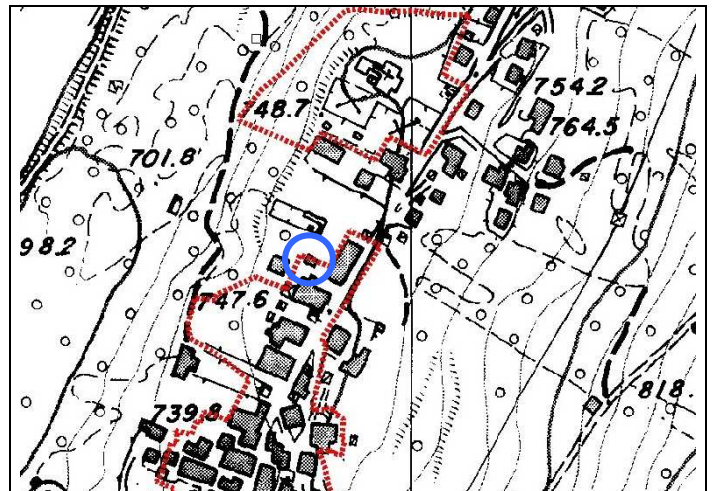
Unità Edilizia Nr.: **3**

Comprensorio	C8 - Giudicarie
Comune Amministrativo	Bocenago
Comune Catastale	Bocenago
Via o località	Via Antonio Ferrazza

N. particella ed. o fond.	9/2
Data rilievo	20/06/07
Rilevatore analisi	Variante v12-2022
Foto archivio nr.	



Estratto PRG



Estratto CTP



Foto 1: sud-ovest

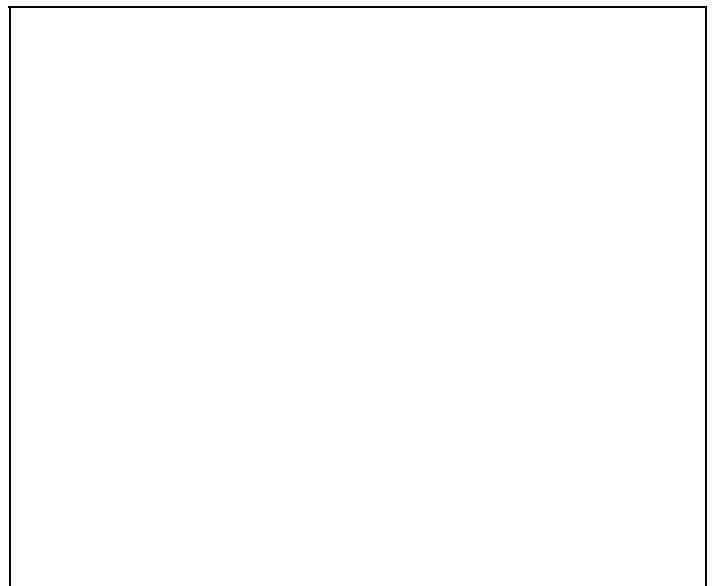


Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:

ANALISI

Unità Edilizia Nr.: **3**

1. Tipologia funzionale originaria	Prevalente	Abitativo - Produttivo - Uso Pubblico - Fienile - Legnaia - Stalla - Depositi/cantine - Garage		Garage
	Piano terra	Abitativo - Produttivo - Uso Pubblico - Fienile - Legnaia - Stalla - Depositi/cantine - Garage		Garage
	Sottotetto	Abitativo - Produttivo - Uso Pubblico - Fienile - Legnaia - Stalla - Depositi/cantine - Garage		-
2. Epoca di costruzione		Anno ____ - prima del 1860 - 1860-1920 - 1925-1960 - dopo il 1960		dopo il 1960
4. Uso attuale		Agricolo, Abitativo, Misto abitativo/agricolo, Ricettivo, di Servizio, Artigianale, Deposito, Pubblico		Garage
5. Grado di utilizzo		Permanente - Stagionale - Sporadico - Abbandonato		Permanente
6. Elevazione strutturale		Numero di piani 1	Numero di piani liberi 0	
7. Caratteristiche dell'edificio				
Tipo costruttivo		Pietra - Pietra/Legno - Pietra/Telaio legno - Pietra/Blockbau - Pietra/Capriata legno - Blockbau - Telaio legno - Assito legno - Blocchi cemento		Blocchi cemento
Strutture orizzontali		Avvolti- Solaio in legno - Solaio in cemento		Solaio in cemento
Finiture esterne		Sassi a vista - Raso sasso - Intonaco grezzo - Intonaco fine - Legno		Blocchi a vista
Elementi in aggetto		Scale - Balconi - Ballatoi - Camini - Forno - Graticci		-
Tetto - forma		Capanna (due falde) - Traverso (due falde) - Padiglione (quattro falde) - Falda unica		Orizzontale
Tetto - struttura		Legno - Cemento - Metallo		Cemento
Manto di copertura		Lamiera ondulata - Lamiera nastro - Coppi cotto - Scandole - Mista - Tegole		Copertura piana
Accessori tetto		Abbaini - Timpani - Finestre in falda - Pannelli tecnologici -		-
Contorni delle porte		Pietra - Legno - Sassi - Intonaco		-
Porte		Legno tradizionale - Legno in stile - Legno - Ferro		-
Portoni		Legno - Ferro - Alluminio		Ferro
Contorni delle finestre		Pietra - Legno - Sassi - Intonaco		-
Finestre		Legno tradizionale - Legno in stile - Legno - Ferro - Alluminio - PVC		-
Ante oscura		Legno - PV C - Alluminio		-
Inferriate		Affreschi - Inferriate - Pietre di contorno - Strutture lignee		-
Particolari di pregio				-
Altri elementi				-
8. Tipologia architettonica		Originale - Modificata (grado leggero) - Trasformata (grado medio) - Alterata (grado notevole)		Originale
9. Permanenza caratteri storici				
Volumetrici		Alta (volume originario) - Media (ampliamenti tipologici) - Bassa (modifiche degradanti) - Nulla		-
Costruttivi		Alta (mantenimento strutture) - Media (modifiche parziali p.ed. tamponamenti) - Bassa (rifacimenti)		-
Complementari		Alta (serramenti e portoni originari) - Media (sostituzioni in stile) - Bassa (sostituzioni incongrue)		-
Decorativi		Alta (affreschi e intonaci originari) - Media (modifiche in stile) - Bassa (alterazioni o perdita decori)		-
10. Conservazione strutturale		Ottima (necessità di manutenzione o risanamento) - Buona (risanamento e ripristini) - Discreta (ristrutturazione) - Cadente (necessità di interventi strutturali pesanti) - Nulla (rudere)		Ottima
11. Ampliamenti	Congruenza	Alta - Media - Bassa		-
	Epoca	Alta - Media - Bassa		-
12. Pertinenze		Area verde libera - Piazzale di servizio - Parcheggio -		Verde/ Cemento
13. Qualità spazi di pertinenza		Alta (conservazione) - Media (ripristini) - Bassa (riqualificazione)		Alta
14. Vincoli legislativi		Bene tutelato BBAA (LP 22/91) - Vincolo indiretto BAA - Area SIC		-
15. Categoria intervento		PGIS 1985	PRG in vigore	Attuazione:

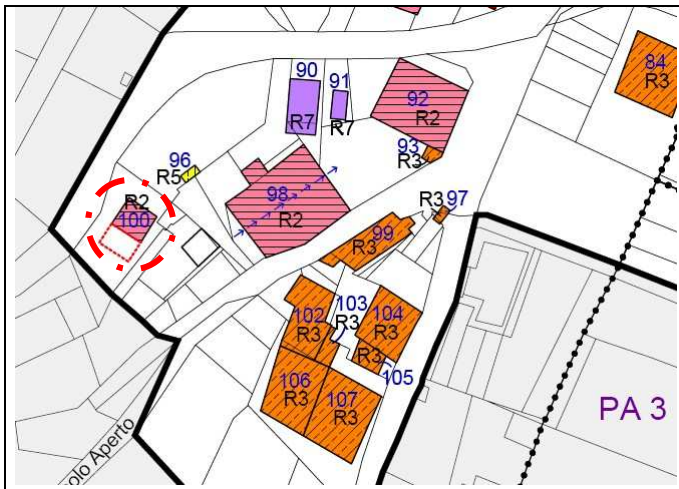
PROGETTO

Unità Edilizia Nr.: **3**

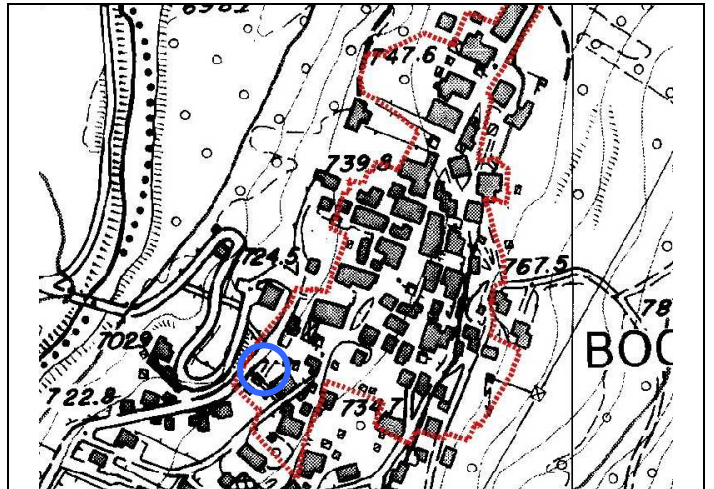
1. Categoria di intervento	M1/M2 = Manutenzione R2 = Risanamento R4 = Sostituzione Edilizia R6 = Demolizione senza ric.	R1 = Restauro R3 = Ristrutturazione R5 = Demolizione con ricostruzione R7 = Riquilificazione volumi accessori	R7
2. Modifica uso originario	Cambio Modifica d'uso Totale - Modifica d'uso Parziale		
3. Destinazione d'uso ammessa	Agricolo - Abitativo - Misto abitativo/agricolo - Ricettivo/Turistico - di Servizio - Produttivo - Dep.		Deposito - Garage
4. Ampliamenti	Ampliamento Sopraelevazioni		vedi note
5. Spazi di pertinenza	Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione - Ripristino		Nei limiti della tipologia
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	<p>L'edificio appare incongruo rispetto al contesto insediativo dell'insediamento storico. E' prevista la possibilità di una demolizione con ricostruzione aumentandone il volume nella misura massima del 20 % della Sun purché venga riproposta una tipologia adeguata al luogo ed agli edifici limitrofi con utilizzo del legno e manto di copertura a due falde. E' ammessa anche la demolizione con accorpamento all'edificio potenzialmente realizzabile nell'attigua porzione della p.f. 1, in zona B2. Nel caso di demolizione ed accorpamento il volume ricostruito potrà essere destinato a residenza.</p> <p>Vedi Norma specifica riportata all'art. 72 comma 10 delle norme di attuazione.</p> <p>In alternativa al recupero dell'edificio esistente è ammessa anche la sua completa demolizione e costruzione in interrato di un nuovo garage posizionato catastalmente a cavallo della p.ed. 704 e p.f. 1, con accesso allo stesso garage attraverso la rampa esistente sulla p.f. 1 ch serve la p.ed. 703 attigua della stessa proprietà.</p>		

Comprensorio	C8 - Giudicarie
Comune Amministrativo	Bocenago
Comune Catastale	Bocenago
Via o località	Vicolo Aperto

N. particella ed. o fond.	.431
Data rilievo	22/06/07
Rilevatore analisi	Variente v26-2022
Foto archivio nr.	



Estratto PRG



Estratto CTP



Foto 1: sud-est



Foto 2: nord-est



Foto 3: nord-est



Foto 4:

ANALISI

Unità Edilizia Nr.: **100**

1. Tipologia funzionale originaria	Prevalente	Abitativo - Produttivo - Uso Pubblico - Fienile - Legnaia - Stalla - Depositi/cantine - Garage		Legnaia
	Piano terra	Abitativo - Produttivo - Uso Pubblico - Fienile - Legnaia - Stalla - Depositi/cantine - Garage		Legnaia
	Sottotetto	Abitativo - Produttivo - Uso Pubblico - Fienile - Legnaia - Stalla - Depositi/cantine - Garage		-
2. Epoca di costruzione	Anno ____ - prima del 1860 - 1860-1920 - 1925-1960 - dopo il 1960		1960-1925	
4. Uso attuale	Agricolo, Abitativo, Misto abitativo/agricolo, Ricettivo, di Servizio, Artigianale, Deposito, Pubblico		Legnaia	
5. Grado di utilizzo	Permanente - Stagionale - Sporadico - Abbandonato		Permanente	
6. Elevazione strutturale	Numero di piani 2	Numero di piani liberi		

7. Caratteristiche dell'edificio		Muratura	
Tipo costruttivo	Pietra - Pietra/Legno - Pietra/Telaio legno - Pietra/Blockbau - Pietra/Capriata legno - Blockbau - Telaio legno - Assito legno - Blocchi cemento		
Strutture orizzontali	Avvolti- Solaio in legno - Solaio in cemento	Intonaco/sasso/tamponamenti legno	
Finiture esterne	Sassi a vista - Raso sasso - Intonaco grezzo - Intonaco fine - Legno	-	
Elementi in aggetto	Scale - Balconi - Ballatoi - Camini - Forno - Graticci	Misto	
Tetto - forma	Capanna (due falde) - Traverso (due falde) - Padiglione (quattro falde) - Falda unica	Legno	
Tetto - struttura	Legno - Cemento - Metallo	Cotto marsigliesi	
Manto di copertura	Lamiera ondulata - Lamiera nastro - Coppi cotto - Scandole - Mista - Tegole	Finestre tetto	
Accessori tetto	Abbaini - Timpani - Finestre in falda - Pannelli tecnologici -	Muratura	
Contorni delle porte	Pietra - Legno - Sassi - Intonaco		
Porte	Legno tradizionale - Legno in stile - Legno - Ferro	-	
Portoni	Legno - Ferro - Alluminio	-	
Contorni delle finestre	Pietra - Legno - Sassi - Intonaco	-	
Finestre	Legno tradizionale - Legno in stile - Legno - Ferro - Alluminio - PVC	-	
Ante oscuro	Legno - PV C - Alluminio	Ferro battuto	
Inferriate		-	
Particolari di pregio	Affreschi - Inferriate - Pietre di contorno - Strutture lignee	-	
Altri elementi			

8. Tipologia architettonica	Originale - Modificata (grado leggero) - Trasformata (grado medio) - Alterata (grado notevole)		Originale
9. Permanenza caratteri storici			
Volumetrici	Alta (volume originario) - Media (ampliamenti tipologici) - Bassa (modifiche degradanti) - Nulla		Alta
Costruttivi	Alta (mantenimento strutture) - Media (modifiche parziali p.ed. tamponamenti) - Bassa (rifacimenti)		Alta
Complementari	Alta (serramenti e portoni originari) - Media (sostituzioni in stile) - Bassa (sostituzioni incongrue)		Alta
10. Conservazione strutturale	Ottima (necessità di manutenzione o risanamento) - Buona (risanamento e ripristini) - Discreta (ristrutturazione) - Cadente (necessità di interventi strutturali pesanti) - Nulla (rudere)		Discreta
11. Ampliamenti	Congruenza	Alta - Media - Bassa	-
	Epoca	Alta - Media - Bassa	-
12. Pertinenze	Area verde libera - Piazzale di servizio - Parcheggio -		Verde
13. Qualità spazi di pertinenza	Alta (conservazione) - Media (ripristini) - Bassa (riqualificazione)		Media
14. Vincoli legislativi	Bene tutelato BBAA (LP 22/91) - Vincolo indiretto BAA - Area SIC		-
15. Categoria intervento	PGIS 1985 B	PRG in vigore B	Attuazione:

PROGETTO

Unità Edilizia Nr.: **100**

1. Categoria di intervento	M1/M2 = Manutenzione R2 = Risanamento R4 = Sostituzione Edilizia R6 = Demolizione senza ric.	R1 = Restauro R3 = Ristrutturazione R5 = Demolizione con ricostruzione R7 = Riqualificazione volumi accessori	R2
2. Modifica uso originario	Cambio Modifica d'uso Totale - Modifica d'uso Parziale		
3. Destinazione d'uso ammessa	Agricolo - Abitativo - Misto abitativo/agricolo - Ricettivo/Turistico - di Servizio - Produttivo - Dep.		
4. Ampliamenti	Ampliamento Sopraelevazioni		50 m ² di Sun 80 cm
5. Spazi di pertinenza	Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione - Ripristino		
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	<p>Possibilità di effettuare un ampliamento sulla parte sud realizzando una nuova struttura in armonia compositiva utilizzando modalità e materiali anche innovativi garantendo la differenziazione rispetto alla parte storica preesistente.</p> <p>Al fine di migliorare l'abitabilità del sottotetto è ammessa la sopraelevazione del corpo esistente di max 80 cm da realizzarsi con struttura lignea (doppia banchina) mantenendo anche in questo caso la differenziazione rispetto alla struttura muraria esistente che deve essere mantenuta con vista raso sasso originario. Si ammette la realizzazione di aperture finestrate nelle parti tamponate in fasi successive sui lati est, nord, ed ovest come preliminarmente indicato nello schema.</p>		