



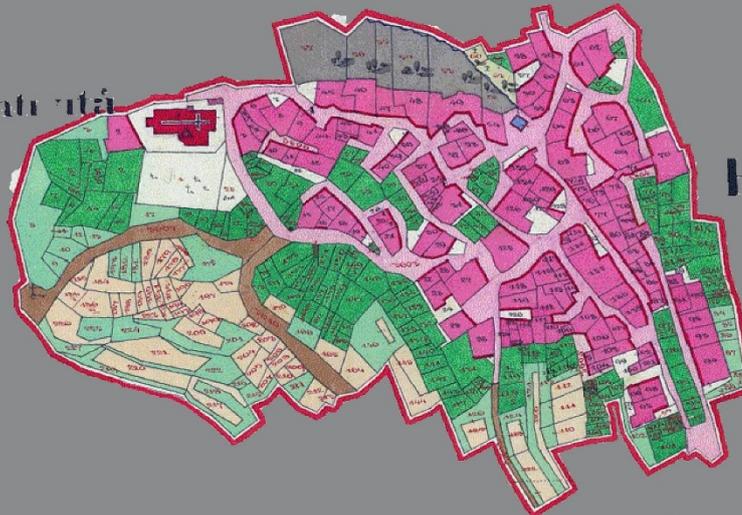
Piano regolatore generale del comune di Bondone
Provincia Autonoma di Trento

patrimonio edilizio storico
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

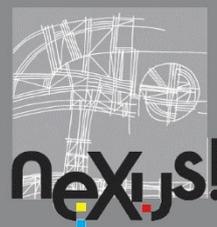
CS

ADOZIONE DEFINITIVA

St. Maria Nat. ità



Bondone



Nexus! associati

via del Mercato, 10
38089 Storo(tn)

tel: +39 0465 898163

fax: +39 0465 898164

mario@nexusassociati.com

www.nexusassociati.com

progetto:
mario giovanelli_ pianificatore



INDICE

PATRIMONIO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI BONDONE.....	3
Premessa.....	3
RUBRICA METODOLOGICA PER L'ELABORAZIONE DEL PIANO DEI CENTRI STORICI.....	11
Analisi socio – economica dei nuclei primitivi	11
Analisi storica	12
Epoca di costruzione	18
Grado di utilizzo del patrimonio edilizio dei nuclei storici	20
Degrado del patrimonio edilizio dei nuclei storici	22
I CONTENUTI DEL PIANO DEI CENTRI STORICI	24
INTERVENTI SULL'EDIFICATO	27
MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI.....	31
Aspetti volumetrico formali.....	31
Aspetti ed elementi esterni/interni.....	31
Aspetti architettonici.....	32
Le pertinenze	32
INTERVENTO SUGLI SPAZI INEDIFICATI	33
Restauro degli spazi di pertinenza	33
Risanamento spazi di pertinenza	33
Ristrutturazione degli spazi di pertinenza.....	34
Costruzioni accessorie.....	34
VERIFICA E ADEGUAMENTO DEL PIANO DEL CENTRO STORICO AI PIANI STRALCIO APPROVATI DAL PTC DELLE GIUDICARIE	36
ADEGUAMENTO ALLA LEGGE PROVINCIALE 4 AGOSTO 2015 N. 15 ARTICOLO 105 PER IL RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI	37
Centro storico di Baitoni Inferiore	40
Centro storico di Baitoni Superiore.....	43
Centro storico di Bondone	45



PATRIMONIO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI BONDONE

PREMESSA

«Non costruire in modo pittoresco. Lascia questo effetto ai muri, ai monti e al sole.
L'uomo che si veste in modo pittoresco non è pittoresco, è un pagliaccio.
Il contadino non si veste in modo pittoresco. Semplicemente lo è.
Costruisci meglio che puoi. Ma non al di sopra delle tue possibilità. Non darti arie. [...]
Fai attenzione alle forme con cui costruisce il contadino. Perché sono patrimonio tramandato dalla
saggezza dei padri. Cerca però di scoprire le ragioni che hanno portato a quella forma.
Se i progressi della tecnica consentono di migliorare la forma, bisogna sempre adottare questo
miglioramento. Il correggiato è stato sostituito dalla trebbiatrice. [...] Sii vero!
La natura sopporta soltanto la verità.»

Adolf Loos

Il comune di Bondone presenta all'interno del suo territorio amministrativo la presenza di tre distinti nuclei storici, Bondone, Baitoni superiore e Baitoni inferiore.



Individuazione schematica dei nuclei storici del comune di Bondone: Bondone, Baitoni superiore e Baitoni inferiore.

Il territorio comunale di Bondone, inteso come insieme integrato dell'ambiente, dell'opera dell'uomo (antropizzazione) con gli aspetti storico- culturali deve essere studiato ed interpretato al fine di individuarne le caratteristiche fondamentali e le compatibilità tra lo sviluppo del territorio e la sua conservazione.

Il processo di analisi degli insediamenti storici costituisce uno degli aspetti fondamentali nel processo di formazione del nuovo strumento di pianificazione territoriale, infatti proprio dall'analisi delle strutture ambientali ed urbane è possibile capire i processi di trasformazione urbana avvenuti nel tempo o in fase di implementazione.

L'impianto morfologico del nucleo di Baitoni superiore ed inferiore è caratterizzato per la sua distribuzione lungo le tessiture fondiari disposte in senso radiale secondo le linee di massima pendenza lungo i conoidi su cui sono insediati gli aggregati urbani in cui è possibile individuare spazialmente un'organizzazione digitale.



Rappresentazione schematica della morfologia degli abitati di Baitoni superiore e Baitoni inferiore.

La pianificazione territoriale degli abitati di Baitoni non è riuscita a contenere (non ha impedito) la spontanea continuazione dell'edificazione secondo le dinamiche storiche che dalla cima del conoide degradano dolcemente verso valle, travalicando l'ideale limite di delimitazione del conoide che corrisponde alla strada statale numero 69 Storo - Bondone andando ad «invadere» la pianura alluvionale.

Analizzando la tessitura fondiaria dell'abitato di Baitoni è possibile notare che a monte della strada provinciale è disposta in senso radiale in corrispondenza del conoide e a valle è disposta anularmente a partire dal fondo del conoide stesso verso la pianura alluvionale.



Estratto della mappa catastale del 1860 dell'abitato di Baitoni di sopra.



Estratto della mappa catastale del 1860 dell'abitato di Baitoni di sotto.

Passando a descrivere l'abitato di Bondone si nota che l'organizzazione insediativa del versante è formata da tessiture prevalentemente disposte secondo le linee di livello.

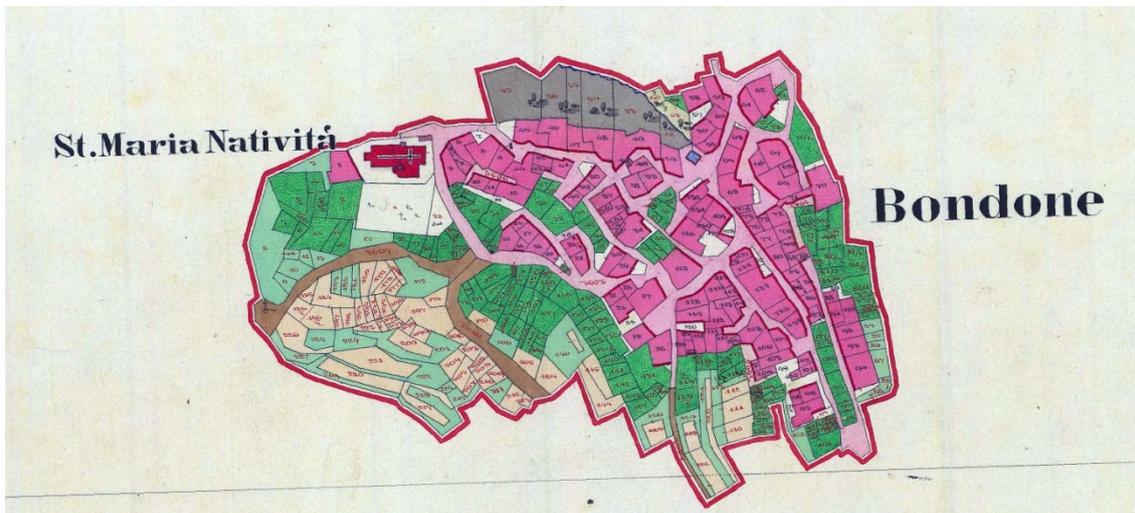
La tessitura fondiaria è formata da lotti medio piccoli di forma rettangolare che seguono pedissequamente l'andamento delle curve di livello e sono distribuite su tutto il versante dell'abitato di Bondone.

L'espansione del nucleo storico del comune non ha evidenziato notevoli cambiamenti, infatti l'impianto urbanizzativo è rimasto praticamente invariato dal 1860, anno a cui

corrisponde il primo catasto che rappresenta l'organizzazione territoriale prima delle trasformazioni rilevanti quali l'industrializzazione e l'urbanesimo¹



Rappresentazione schematica della morfologia dell'abitati di Bondone.



Estratto della mappa catastale del 1860 dell'abitato di Bondone.

Per determinare le linee guida più qualificanti ai fini della riqualificazione e riuso dei nuclei di antica origine sopra descritti è ora necessario analizzare l'evoluzione in termini di forma

¹ Urbanesimo: fenomeno consistente nella concentrazione crescente della popolazione nella città, a causa dell'immigrazione dalla campagna di persone che lasciano l'agricoltura per lavorare nell'industria o nei servizi. (tratto da : Lo Zingarelli 2006, edizioni Zanichelli).



e di dimensione che i nuclei storici hanno avuto nel tempo in relazione al contesto territoriale in cui sono inseriti.

Le analisi effettuate riguardano la struttura fisica dei nuclei storici passando attraverso il rilevamento dei caratteri strutturali, del grado di utilizzo degli edifici e degli spazi aperti o liberi. La prima fase di ricognizione è stata svolta sull'intero territorio comunale ed in particolare sul territorio urbanizzato mentre la rilettura critica dei nuclei storici verrà ulteriormente approfondita dopo l'adozione del documento preliminare prima della redazione del piano regolatore generale.

I nuclei primitivi sono formati da un insieme addensato di edifici che hanno mantenuto abbastanza integre le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, nonostante le numerose manomissioni dovute alle mutate esigenze abitative della popolazione.

Successivamente ad un iniziale abbandono dell'abitato da parte dei proprietari, si è riscontrato negli ultimi anni una riappropriazione dell'edificato da parte della popolazione, con interventi di risanamento e di ristrutturazione, che consentono un uso prevalentemente residenziale delle strutture stesse.

La tendenza al recupero del patrimonio storico mediante interventi di riqualificazione urbanistica è in atto anche da parte della Amministrazione comunale negli spazi pubblici dove, attraverso dei progetti pianificati di arredo urbano, ha iniziato un'operazione di recupero dei nuclei storici, favorendo in modo sinergico tutte quelle attività di relazione e di incontro che rappresentano i primi passi per la riappropriazione dei tessuti storici e per il miglioramento della qualità ambientale al loro interno.

Per quanto riguarda l'utilizzo degli spazi liberi interni al tessuto storico si sottolinea la destinazione ad orto o a verde che rappresentano un elemento di notevole valore paesaggistico qualificante per assetto urbanistico degli abitati storici.

La dimensione dei nuclei storici comunali, rimane invariata rispetto a quanto previsto dal piano generale degli insediamenti storici del comprensorio delle Giudicarie (PGIS - approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione numero 8727 del 29 giugno 1992) per i nuclei storici di Bondone e di Baitoni Superiore mentre per il nucleo di Baitoni Inferiore il nuovo strumento urbanistico ne prevede una nuova perimetrazione.

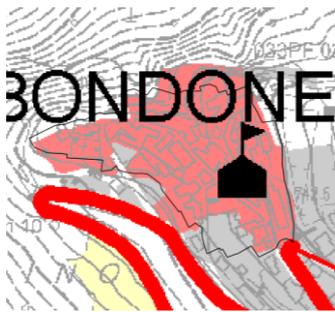
nuclei storici consolidati

abitato	superficie	Numero di unità edilizie
Bondone	24.760 mq	149
Baitoni superiore	7.310 mq	38
Baitoni inferiore	17.580 mq	74
totale	49.650 mq	261

Consistenza e dimensioni dei nuclei storici di Bondone.

Nucleo storico di Bondone





PUP



PGIS



PRG

La perimetrazione proposta dal presente piano regolatore generale è in linea con quanto già stabilito dal Piano urbanistico provinciale e dal piano generale degli insediamenti storici comprensoriale e pertanto valutando anche il consolidamento del nucleo e l'impossibilità di nuova edificazione nelle aree limitrofe si ritiene opportuno mantenere l'attuale configurazione.

Nucleo di Baitoni Superiore



PUP



PGIS



PRG

Analoghe considerazioni fatte per il nucleo di Bondone possono essere stabilite anche per il nucleo di Baitoni Superiore e per tale motivo si ritiene di non modificare la perimetrazione del nucleo storico di fatto consolidato.

Nucleo di Baitoni Inferiore

Nel caso di Baitoni inferiore lo scostamento tra la perimetrazione del PUP e quella del PGIS risulta più evidente e chiaro, in particolar modo per il tessuto posto a valle della viabilità storica in cui si nota un ampliamento sostanziale di territorio sottoposto a vincolo.

Tale ampliamento previsto dal PGIS è da ricercare nella volontà del piano (il cui studio è partito nei primi anni '80) di orientare l'edificazione dei nuovi insediamenti evidenziando la tessitura dei lotti allungati che contraddistinguono e caratterizzano l'assetto urbano di Baitoni inferiore. Per fare questo il PGIS prevedeva la possibilità di nuova edificazione ad uso residenziale all'interno del centro storico da attuare per intervento diretto secondo quanto stabilito dalle norme tecniche. Il piano approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 8727 del 29 giugno 1992 ha di fatto guidato lo sviluppo del centro storico di Baitoni inferiore fino ai giorni nostri.



PUP



PGIS



PRG

Nel corso degli anni le dinamiche insediative hanno in parte attuato quanto previsto dal piano e per tale motivo risultano presenti all'interno del centro storico di Baitoni inferiore strutture edilizie e aree urbane che non presentano un particolare interesse dal punto di vista della valenza storica testimoniale dell'edificato ma tentano di rendere evidenti le particolari relazioni insediative con il tessuto storico.

Per i motivi sopra esposti si prevede di modificare la perimetrazione del centro storico di Baitoni inferiore stralciando gli interventi e le aree che non risultano compatibili con il nucleo storico compresi tra la viabilità storica e la parte di espansione dell'abitato.

La nuova previsione urbanistica meglio esprime i caratteri dell'edificato non più perimetrato all'interno dell'insediamento storico e che verranno ricondotti alle aree residenziali sature B101.



Estratto del PGIS del nucleo di Baitoni Inferiore con evidenziate le aree di nuova edificazione proposte dallo strumento urbanistico del 1982.



Lo stralcio dell'area comporta inevitabilmente una valutazione attenta dei possibili esiti insediativi e paesaggistici delle aree svincolate ed in particolare per quanto riguarda le aree libere precedentemente individuate a verde privato.

Il Piano Generale del Centro Storico costituisce pertanto uno strumento attuativo del Piano Regolatore Generale, strumento decisionale operativo per una corretta gestione delle leggi provinciali in materia.

Lo strumento tiene conto di una serie di esigenze tutte riconducibili alla necessità di rendere definite le politiche e le procedure d'intervento adeguate alla definizione di tipologie nuove in relazione alle diverse situazioni contestuali rilevate nel territorio, in relazione anche alla corretta valutazione economica degli interventi senza la quale risulterebbe vanificata la predisposizione di qualsiasi azione programmatica.

E' importante pertanto considerare la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente e dello spazio di pertinenza, non solo come fatti d'arte da preservare da qualsiasi ipotesi materiale, ma considerare l'opportunità di prevedere la progettazione del mutamento territoriale sempre nel rispetto della qualità ambientale che ci si prefigge di attuare.

Appare importante infatti, rendersi conto che una moderna politica per i centri storici deve affrontare il problema del recupero, in una nuova dimensione, dell'equilibrio territoriale e della sempre crescente domanda di abitazioni da soddisfare, creando le condizioni ideali per un rallentamento della richiesta di nuovi insediamenti esterni al nucleo d'antica origine fatta da abitanti del centro storico in particolare dalle classi meno agiate.

Il piano si è dato quindi l'obiettivo di fornire un sistema operativo valido su tutto il territorio perimetrato teso a raggiungere i fini posti dalle Leggi Provinciali del settore.

Obiettivi tendenti al superamento del "vincolismo" esasperato dei beni, individuando delle modalità operative di intervento su di essi, che soddisfino il concetto evolutivo della morfologia architettonica ed urbana.

Partendo da un'analisi degli elementi più significativi delle esperienze passate, individuano le trasformazioni e le modificazioni nonché le nuove esigenze per impostare moderni e più eloquenti criteri di progettazione, ciò nella consapevolezza che la qualità della vita non può migliorare senza una riacquisizione all'uso del patrimonio storico-ambientale.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente va però in ogni caso inserito in quello più generale del recupero delle risorse e del riequilibrio territoriale, attraverso l'attuazione di piani-programmi in cui le pubbliche amministrazioni tendano a superare la funzione di Enti di semplice gestione, per acquisire un più attivo ruolo propositivo e di indirizzo.

Con i criteri emanati dalla Provincia Autonoma di Trento, la nuova pianificazione considera il centro storico non più un'entità territoriale separata dal contesto urbano nel quale insiste, bensì un insieme di problematiche legate strettamente a quelle più generali che interessano tutto il territorio comunale ed extra comunale, problematiche che dovranno essere sviluppate in maniera completa nel Piano Regolatore Generale.

Quest'ultimo dovrà rivedere criticamente tutto il sistema degli insediamenti storici compatti e sparsi modificando, se è il caso, le perimetrazioni indicate nella pianificazione comprensoriale in vigore, le previsioni di utilizzo futuro e le nuove categorie d'intervento sull'edificato, nonché una disciplina sull'uso degli spazi aperti (aree libere).





RUBRICA METODOLOGICA PER L'ELABORAZIONE DEL PIANO DEI CENTRI STORICI

La metodologia seguita nell'elaborazione del Piano del Centro Storico del comune di Bondone persegue gli obiettivi seguenti:

- evitare che il Piano diventi uno strumento penalizzante delle motivate esigenze dei proprietari del patrimonio edilizio antico;
- fare del Piano uno strumento propulsore delle iniziative mediante una indicazione precisa delle tipologie di intervento ammissibili;
- fare opera di coinvolgimento nel processo di riqualificazione del patrimonio storico, sia edilizio che territoriale, non solo dei privati possessori del bene, ma anche degli Enti Pubblici;
- operare in modo che le testimonianze del passato, ora fatiscenti, possano essere recuperate e poste in giusta rilevanza.

L'impostazione della metodologia di formazione del Piano si è incentrata nella ricerca dei procedimenti di analisi del territorio e delle sue componenti.

Il territorio, infatti, è un sistema in cui gli elementi ambientali sono legati tra loro e va analizzato in modo da individuarne le caratteristiche fondamentali e la compatibilità tra lo sviluppo e la conservazione.

La catalogazione e le valutazioni degli elementi che costituiscono il territorio sono indispensabili per una corretta politica pianificatoria. I processi di trasformazione ambientale, urbana e sociale, possono essere compresi solo tramite una lettura comparata di tutte le sezioni di analisi.

Quindi, dopo aver individuato e confrontato i valori più importanti dai quali emerge il quadro completo delle dinamiche di formazione territoriale, si passa alla pianificazione territoriale.

Ciò nella convinzione che attraverso un confronto sistematico dei risultati ottenuti dall'analisi del reale si possano individuare i caratteri tipici di situazioni sulle quali sperimentare ipotesi di intervento.

Si può quindi, con un sufficiente grado di approssimazione, indicare procedimenti di generalizzazione dei risultati che permettano processi di trasformazione aderenti alle peculiari caratteristiche dei luoghi.

ANALISI SOCIO – ECONOMICA DEI NUCLEI PRIMITIVI

Le analisi socio economiche sono state svolte in maniera aggregata per gli abitati di Bondone, Baitoni superiore e Baitoni inferiore in quanto si era in possesso dei soli dati a livello comunale.

Anche per quanto riguarda i nuclei primitivi storici non è possibile effettuare una analisi precisa in quanto i dati non sono disaggregati e le analisi che effettueremo in questo capitolo sono desunte da indagini dirette sul campo e in base alla conoscenza diretta dei fenomeni di tipo economico – sociale in atto nei tre distinti nuclei storici di Bondone, Baitoni superiore ed inferiore.

Come anticipato, i nuclei storici hanno subito nel tempo una inflessione da parte della popolazione, anche se negli ultimi anni si sta riaffermando un certo interesse per queste





zone, avendo come conseguenza quella di ripercuotersi anche sulle attività economiche che hanno preferito decentrarsi verso le aree di nuovo sviluppo.

Le attività economiche che hanno resistito all'esodo dal centro storico sono soprattutto quelle legate al commercio al minuto, quali piccole botteghe alimentari, bar e servizi alla persona.

Analisi effettuate su altri centri storici provinciali e nazionali dimostrano che l'occupazione nei settori economici interni al centro storico sono direttamente correlati al grado di utilizzo e di «vivacità» del nucleo di antica origine da parte della popolazione residente e di passaggio.

Da tutte queste considerazioni emerge che il recupero abitativo delle zone storiche deve avere come obiettivo quello di incrementare le piccole attività economiche che possono fungere da tessuto connettivo alla residenza, ai servizi ed alla ricettività turistica, in modo da recuperare gli edifici esistenti che hanno perso la loro funzione originaria.

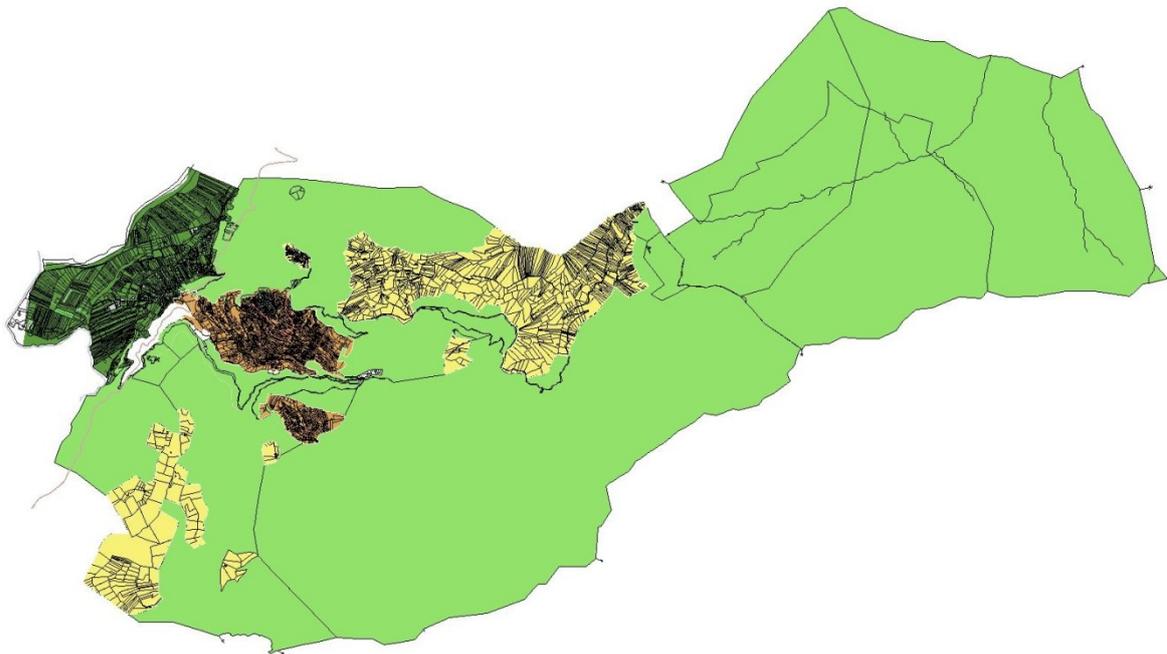
ANALISI STORICA

La comunità di Bondone sin dai tempi lontani è stata sorretta dall'attività agricola in particolare dall'allevamento del bestiame soprattutto nei pascoli di alta montagna nel periodo estivo e dalla coltivazione della terra lungo le sponde del lago d'Idro dove ancora oggi la pratica della coltivazione è presente e mantenuta viva nonostante la popolazione si sia rivolta all'industria quale occupazione principale.

Volgendo lo sguardo alla struttura morfologica del territorio, in particolare alle tessiture fondiari si nota che tutto il territorio è densamente frazionato. Lo studio condotto sul «tramato catastale» condotto secondo la dimensione, la tessitura, l'orditura e l'esposizione ha rivelato la presenza di diverse tipologie ricorrenti.

Confrontando successivamente le tipologie con i sistemi ambientali e con gli ecosistemi dell'insediamento rurale sono state rilevate corrispondenze strutturali che costituiscono l'organizzazione distributiva delle attività e delle funzioni nello spazio territoriale, che nel corso del tempo è stato plasmato dalla comunità.





AREE DI COLTIVAZIONE: lotti regolari di forma rettangolare allungata disposti secondo la giacitura del terreno - coltivazione di colture agrarie



AREE DI COLTIVAZIONE MINUTA: lotti di piccole dimensioni disposti lungo le linee di livello (terrazzamenti). Utilizzati per la coltivazione della vite e di ortaggi.



AREE A PASCOLO: lotti irregolari di medie dimensioni disposti su pendii lievemente pendenti. Utilizzati per il pascolo e la praticoltura alpina



AREE A BOSCO: lotti irregolari di grandi dimensioni appartenenti all'amministrazione comunale e gravati da uso civico. Utilizzati a coltura boschiva.

Rappresentazione della struttura nascosta del paesaggio rurale del comune di Bondone.

L'organizzazione territoriale basata essenzialmente sull'agricoltura e l'allevamento ha di conseguenza influenzato la tipologia costruttiva dell'edificato, infatti dalle testimonianze ancora presenti sul territorio comunale è possibile determinare le caratteristiche principali del patrimonio abitativo che era costituito essenzialmente da strutture portanti in pietra intonacata «a raso sasso» con sovrastante deposito per i prodotti della terra quali il foraggio, i mais da granella ecc. realizzato con graticci in legno che proponevano le tradizionali aggregazioni strutturali tipiche delle zone montane.



Particolari costruttivi del patrimonio storico degli abitati di Bondone, Baitoni superiore e Baitoni inferiore.

Gli interventi di risanamento del patrimonio edilizio esistente sono avvenuti spesso con la ricostruzione dell'intero impianto originario, modificando la tipologia originaria a favore di altre caratteristiche costruttive a favore della residenza, sacrificando molto spesso la struttura lignea tipica dell'abitazione rurale realizzando tamponamenti in muratura.

Le ricostruzioni avvenute dopo l'eliminazione delle strutture originarie, avvenivano come anticipato quasi sempre recuperando l'impianto murario preesistente, in particolare le strutture ad avvolto situate a piano terra e che ospitavano le antiche stalle per gli animali di allevamento familiare, modificando invece la parte del sottotetto che in zona è denominato «spergoi» e del tetto alterandone la forma storica.

I nuclei storici del comune di Bondone, così come è avvenuto per altri centri di aggregazione storica trentini, hanno subito con il passare del tempo trasformazioni importanti che ne hanno determinato il mutamento tipologico, architettonico e funzionale

degli edifici pur continuando a mantenere una caratterizzazione architettonica attraverso la riproposizione contestualizzata di elementi tipologici e di finitura esterna che riprendono le componenti architettoniche del passato come gli elementi sa graticci, le grandi aperture finestrate ricavate nelle murature portanti in pietra, il manto di copertura in coppi in cotto, i contorni delle finestre in granito , elementi questi che hanno caratterizzato in modo significativo e simbolico i centri antichi.

Un altro elemento molto presente nei nuclei storici del comune di Bondone sono le rappresentazioni iconografiche sulle facciate degli edifici a testimonianza della religiosità delle comunità. Molti sono infatti gli affreschi raffiguranti immagini sacre, in particolare quelle della Madonna con Bambino che si trovano sparse per tutto il territorio urbanizzato comunale.



Alcuni esempi di rappresentazioni sacre poste sulle facciate degli edifici degli abitati di Bondone, Baitoni inferiore e Baitoni superiore.

Come accennato poco sopra, le facciate degli edifici del centro storico caratterizzate dalle massicce murature in sassi intonacate con malta a base di calce spenta vanno rastremandosi verso il tetto conferendo all'edificio maggiore leggerezza avendo la parte terminale dell'edificio realizzata in legno e caratterizzata dalla presenza di ballatoi e graticci esterni, specie sulle facciate più soleggiate per consentire l'essiccazione dei prodotti agricoli della terra coltivati dalle famiglie.



Con l'avvento dell'industrializzazione e dei servizi si è assistito in generale all'abbandono delle attività tradizionali quali l'allevamento del bestiame e l'agricoltura avendo quale conseguenza sull'urbanizzato quella del decentramento delle attività produttive fuori dal nucleo storico che non poteva soddisfare le nuove esigenze insediative richieste dall'industria. Questo cambio di direzione delle attività economiche ha di fatto determinato l'abbandono di molte abitazioni e rustici interni al centro storico che attualmente versano in stato di abbandono o di forte degrado.

Questo sistema urbano, così accuratamente organizzato, ha determinato un progressivo degrado nel tempo del patrimonio edilizio, dovuto anche all'abbandono della popolazione del nucleo primitivo che, a causa dei mutati processi economici e della conseguente modificazione dei modelli culturali ed abitativi, si è rivolta principalmente alla nuova edificazione in aree periferiche, in particolare presso gli abitati di Baitoni superiore ed inferiore, rispetto alle zone del centro storico consolidato.



Particolare del centro storico di Bondone.

La politica del recupero comporta in primo luogo l'esigenza di una approfondita conoscenza del patrimonio edilizio esistente poiché il ruolo ad essa affidato tende a rompere il processo di crescita urbana finora attuato.

Dovendo mettere in discussione lo schema per il quale un livello crescente di fabbisogno abitativo è automaticamente soddisfatto con l'infrastrutturazione di nuove aree residenziali che riservava al centro storico solo valori di tutela e conservazione, si è operato nella direzione di sostituire il quadro delle tutele sostanzialmente passive, con quello più dinamico di politica del recupero, pertanto è necessario un rilevamento dei dati che evidenzino non solo gli aspetti quantitativi dei fenomeni, ma anche quelli qualificativi, come l'individuazione delle caratteristiche vocazionali dei luoghi, la conoscenza della storia e delle trasformazioni dei tessuti urbani, la definizione dei caratteri tipologici delle strutture edilizie, ecc.





La messa a punto della metodologia di indagine e rilevamento del centro storico del Comune di Storo ha comportato la predisposizione di un quadro generale della somma di conoscenze a mano a mano acquisite in modo da permettere il controllo delle successive fasi di progettazione.

Parallelamente sono stati selezionati e raggruppati i livelli di informazione acquisiti in sezioni conoscitive riferite sia al complesso della struttura urbana nei suoi aspetti formativi, sia alla singola unità edilizia per gli aspetti tipologici e tecnologici.

Si è definito pertanto un progetto-programma reale per il centro storico che introduce nell'analisi valori progettuali, ripresi successivamente nelle operazioni propositive.

L'elaborazione dell'indagine è stata effettuata attraverso l'uso di schede di rilevamento della struttura fisica e tipologica degli edifici, impostate in modo da ottenere una restituzione reale dell'attuale aspetto del centro storico.

Si è preferito rilevare gli elementi esterni nei minimi dettagli, lasciando la situazione interna ad un'analisi più precisa da effettuarsi in occasione del progetto esecutivo dell'intervento sulla struttura.

Il tipo di analisi effettuato permette di dettare norme e criteri d'intervento rispettosi di tutti gli elementi storici rimasti inalterati, ed indirizzati inoltre ad un recupero e ripristino dei caratteri storici perduti, che spesso riguardano proprio l'aspetto esterno delle abitazioni.

Gli edifici che hanno subito alterazioni nella tipologia degli elementi compositivi della facciata, come intonaci e serramenti, pur mantenendo valori storici intrinseci molto validi, mostrano un'architettura anonima e creano spesso rotture all'interno del paesaggio urbano-storico.

All'opposto edifici che hanno subito trasformazioni forti con demolizione delle strutture interne, ma che si presentano all'esterno con finiture rispettose degli elementi tipici dei nostri centri storici (intonaci a calce spenta, serramenti in legno, contorni in pietra, strutture lignee dei piani alti e del tetto, copertura in coppi di cotto ecc.) si possono ancora considerare meritevoli di tutela al fine della visione complessiva del centro storico.

Per l'effettuazione dell'analisi sul campo, per la restituzione cartografica degli elementi analizzati e per la proposta progettuale, il Centro Storico è stato suddiviso in isolati omogenei delimitati dalla viabilità esistente, in cui i caratteri formali o d'uso sono generalmente uniformabili.

Come ambito d'analisi è stato mantenuto il perimetro dettato dal P.G.I.S. del Comprensorio delle Giudicarie attualmente in vigore.

All'interno dei singoli nuclei storici sono state individuate le unità minime di analisi che corrispondono alla porzione di edificio riportato nelle schede di analisi.

I singoli elementi rilevati sul campo sono riportati per ogni unità all'interno dei tabulati inseriti nella relazione.

La lettura sarà possibile seguendo la simbologia riportata nella Legenda "caratteri fisici e tipologici" qui di seguito allegata.

Eventuali modifiche del perimetro, inclusione od esclusione di edifici e manufatti sparsi sono state effettuate nella parte progettuale che segue la parte d'analisi.

Per la lettura comparata delle varie "Sezioni Conoscitive" sono invece state effettuate delle rappresentazioni grafiche in cui vengono evidenziati su ogni foglio un unico carattere, con l'obiettivo di rendere immediatamente leggibile ogni carta, ed in particolare:



- epoca di costruzione;
- grado di utilizzo del patrimonio edilizio dei centri storici;
- degrado del patrimonio edilizio.

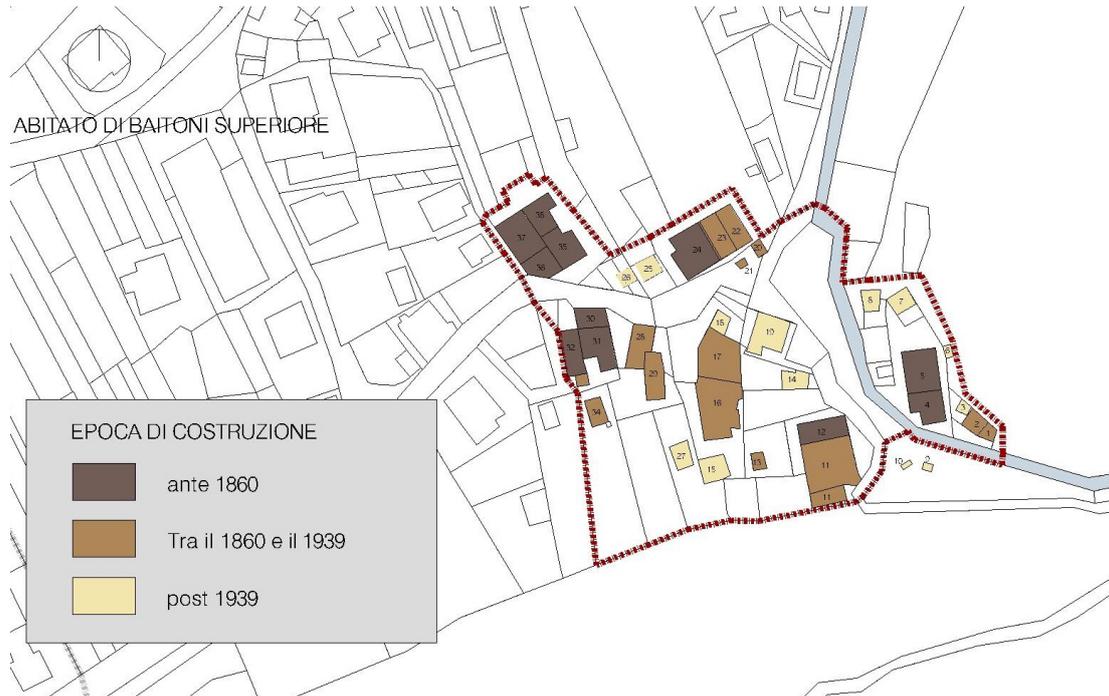
EPOCA DI COSTRUZIONE

L'epoca di costruzione è stata rilevata sulla base del raffronto con il catasto Austriaco alle diverse soglie stoiche. Infatti il «primo catasto» risale al 1860 e fornisce già interessanti aspetti urbanistici ed insediativi che derivano dalla graduale stratificazione dell'urbanizzato prima dell'avvento di fenomeni di rapido inurbamento quali l'industrializzazione e il terziario che hanno spesso provocato consistenti squilibri territoriali.

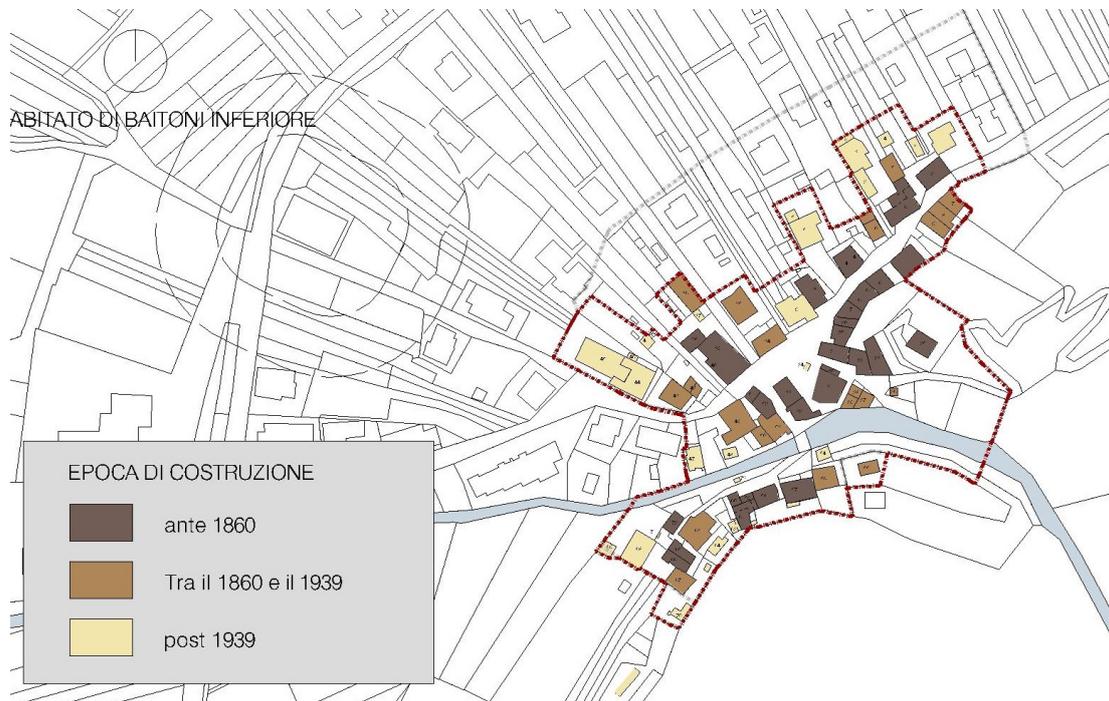
L'analisi condotta sul patrimonio edilizio ha preso in considerazione tre soglie storiche, la prima precedente al 1860, la seconda tra il 1860 e il 1939 (periodo che consente di identificare i manufatti con particolare valore storico e culturale, definendo l'assetto urbano e territoriale nel periodo precedente alla ricostruzione post – bellica, che è avvenuta spesso sulle rovine dell'esistente); la terza soglia storica è quella post 1939 fino ai nostri giorni in modo da poter individuare l'articolazione del nucleo urbano, le modificazioni avvenute nel tempo, le permanenze e le dinamiche di sviluppo.



Epoca di costruzione del patrimonio edilizio dell'abitato di Bondone.



Epoca di costruzione del patrimonio edilizio dell'abitato di Baitoni Superiore.



Epoca di costruzione del patrimonio edilizio dell'abitato di Baitoni Inferiore.

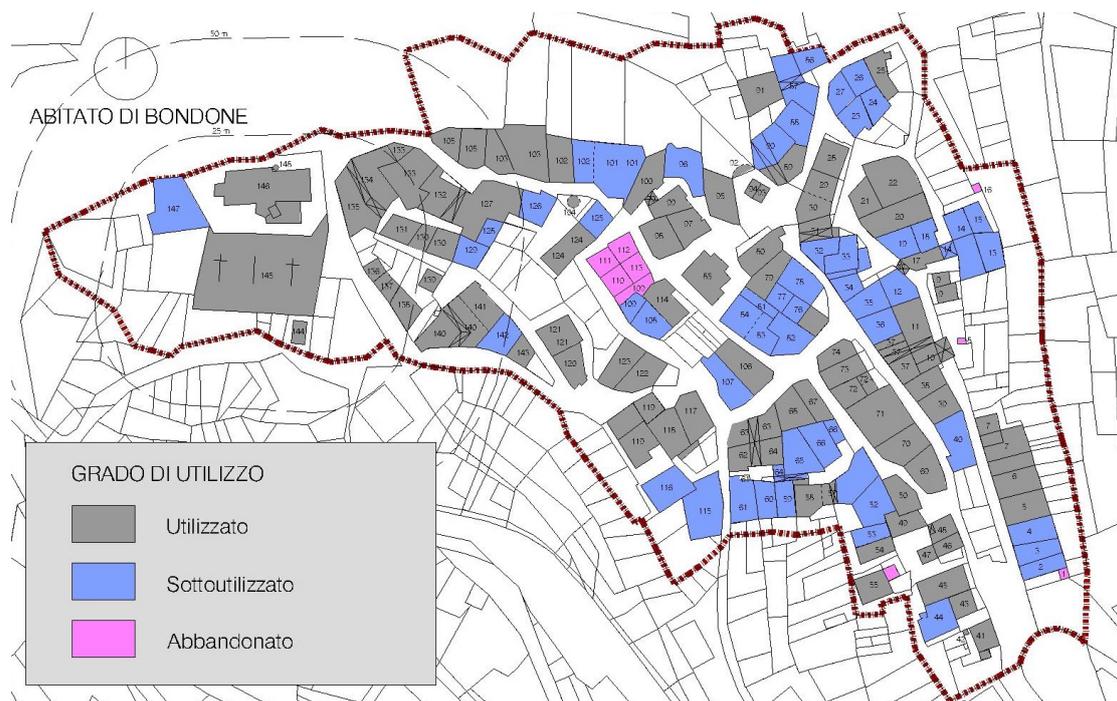


GRADO DI UTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEI NUCLEI STORICI

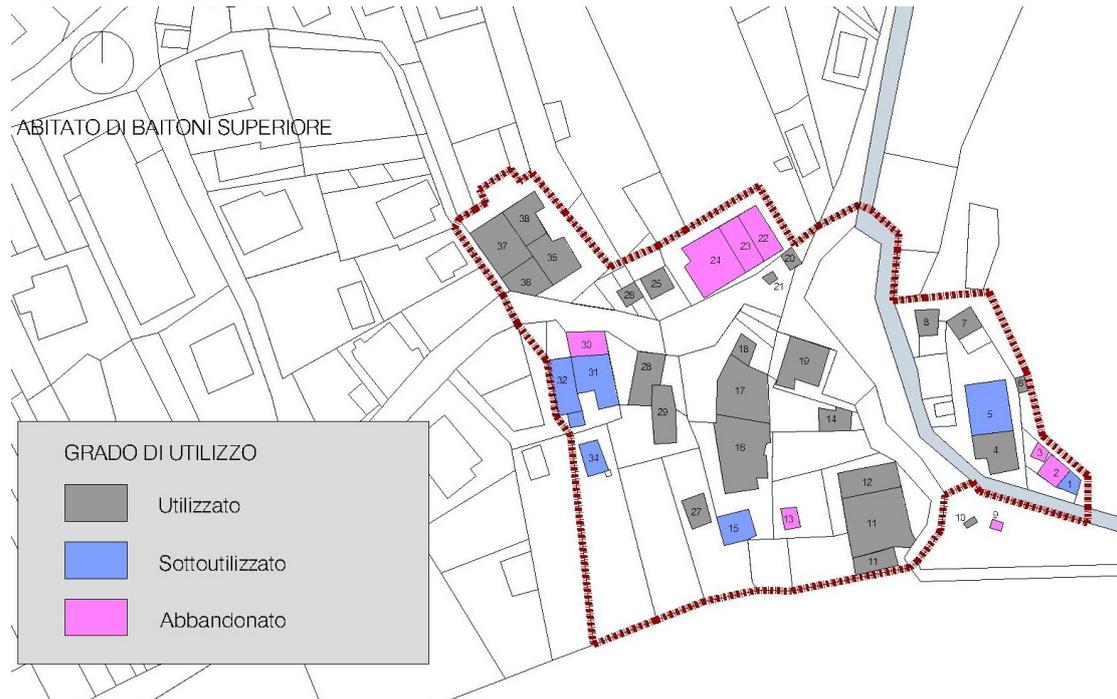
Dall'analisi effettuata sul patrimonio edilizio dei nuclei storici del comune di Bondone è stata composta la tavola sottostante che ha valore esclusivamente di studio, in quanto non definitiva essendo suscettibile di correzioni sulla base di ulteriori rilievi e controlli, nonché di analisi comparata delle valutazioni.

Fatta questa doverosa premessa, in questo paragrafo analizzeremo il grado di utilizzo del patrimonio edilizio dei nuclei storici comunali, determinati in base alla seguente classificazione che prescinde dall'idoneità dell'edificio e dalla sua tipologia edilizia, esso riflette infatti la situazione utilizzativi constatata alla data del rilievo, non considerando perciò eventuali cambi di destinazione d'uso in corso. Gli edifici sono stati classificati a seconda che risultino:

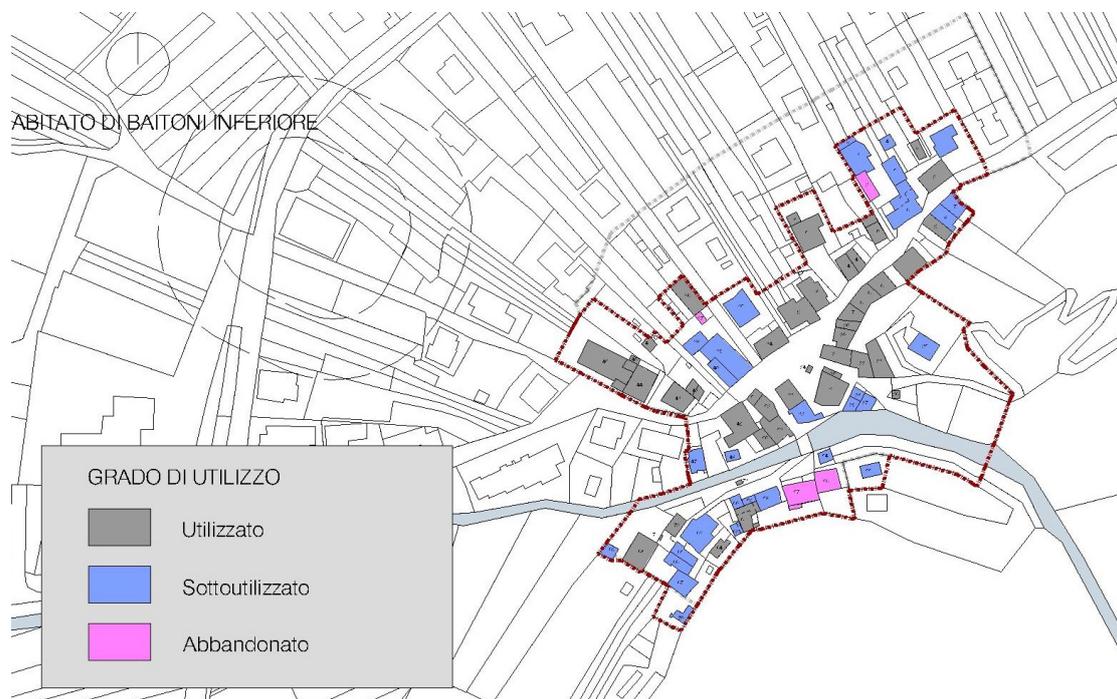
- _ Utilizzato: l'edificio è utilizzato completamente su tutti i suoi piani;
- _ Sottoutilizzato: l'edificio non è utilizzato completamente, è la classica situazione in cui uno dei piani, spesso il sottotetto, sono lasciati al rustico o utilizzati a deposito e pertanto in un futuro possono ancora offrire possibilità di insediamento residenziale o terziario;
- _ Abbandonato: l'edificio non viene utilizzato e si trova in stato di abbandono.



Grado di utilizzo del patrimonio edilizio dell'abitato di Bondone.



Grado di utilizzo del patrimonio edilizio dell'abitato di Baitoni Superiore.



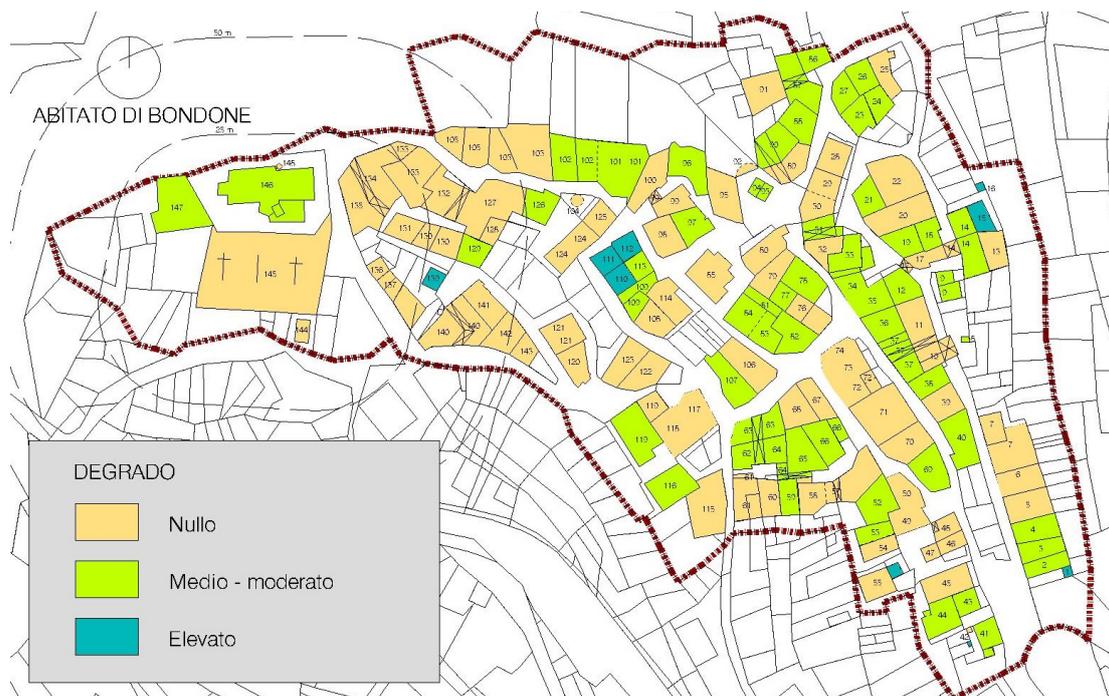
Grado di utilizzo del patrimonio edilizio dell'abitato di Baitoni Inferiore.

DEGRADO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEI NUCLEI STORICI

Come per il paragrafo in cui è stato valutato il grado di utilizzazione del patrimonio edilizio, in questa sezione è stato analizzato l'indice di degrado dell'edificato presente nei nuclei storici del comune.

La sezione conoscitiva evidenzia le condizioni statiche degli edifici ricadenti nel nucleo storico riferite sia alla struttura muraria perimetrale, sia alle strutture lignee presenti nella parte terminale degli edifici stessi.

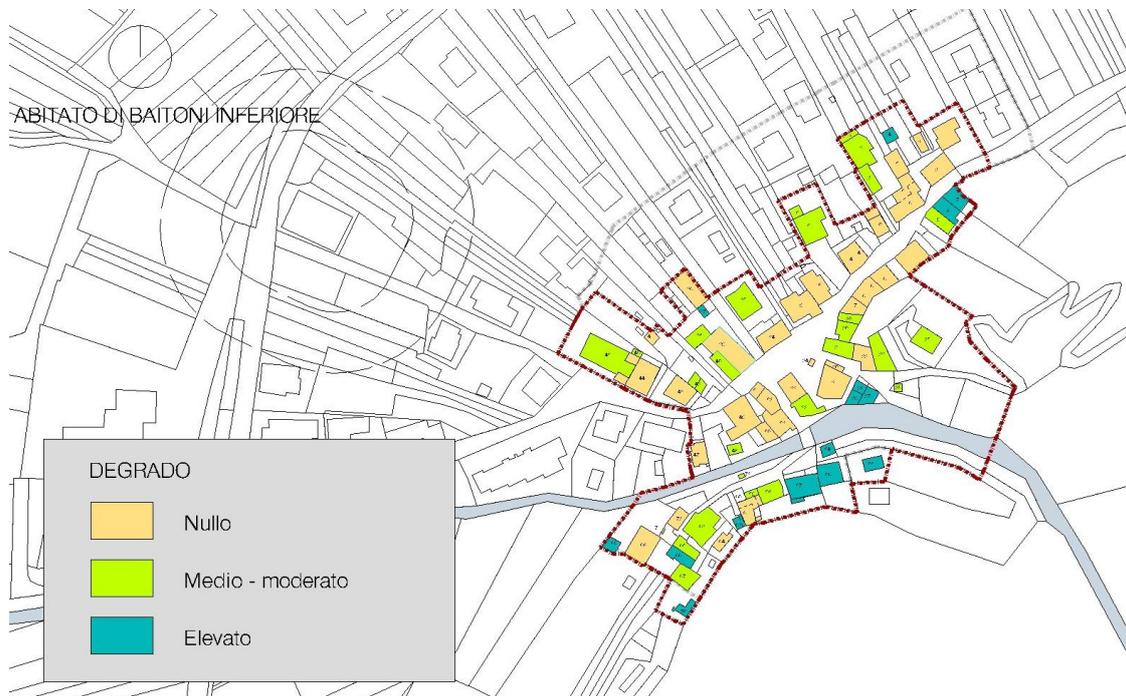
I dati rilevati permettono di considerare la prevalenza delle strutture in condizioni statiche buone e medie, ad eccezione di alcuni edifici, in particolare quelli con strutture lignee terminali, o quelli di materiale misto legno muratura dove le operazioni di recupero devono comportare anche delle demolizioni con ricostruzione e dei consolidamenti strutturali consistenti.



Degrado del patrimonio edilizio dell'abitato di Bondone.



Degrado del patrimonio edilizio dell'abitato di Baitoni superiore.



Degrado del patrimonio edilizio dell'abitato di Baitoni inferiore..





I CONTENUTI DEL PIANO DEI CENTRI STORICI

I nuclei di antica origine di Bondone, Baitoni superiore ed inferiore hanno conservato pressoché intatto il loro impianto generale pur nel precario stato di conservazione delle strutture edilizie, prevalentemente dovuto all'abbandono del nucleo interno a vantaggio di uno sviluppo esterno ad esso che ha in alcuni casi modificato l'immagine territoriale così come risultava dall'originario rapporto tra il nucleo e il territorio non urbanizzato.

Il territorio urbanizzato è costituito dall'insieme degli elementi insediativi che si sono generati per associazione e sovrapposizione di diverse funzioni dando vita di volta in volta ad un organismo unico e non riproducibile.

Dal punto di vista morfologico il luogo dell'insediamento ha plasmato la forma dell'urbanizzato caratterizzato dalla presenza di un nucleo di antica origine compatto e spesso arroccato a ridosso delle direttive principali di collegamento tra gli agglomerati urbani e dal nucleo di nuova espansione insediato a macchia d'olio e proteso verso il territorio agricolo, avvenuto a partire dal primo dopoguerra.

La saturazione dei nuclei storici ha favorito la realizzazione di nuovi impianti residenziali e produttivi disposti ai margini delle aree di pertinenza della cintura storica e ubicati all'interno del territorio a prevalente vocazione agricola. Questa tendenza generalizzata non solo nel territorio comunale di Bondone ha provocato l'insorgere di nuove tipologie urbanistiche che hanno modificato, in maniera evidente, il paesaggio antropizzato del fondovalle, attraverso l'inserimento di nuove forme insediative disposte casualmente, prive di un disegno coordinato, il quale risulta invece leggibile in modo chiaro nelle forme insediative originarie.

La ricerca di qualità dell'ambiente costruito ha subito diverse battute di arresto nel tempo da parte degli operatori del settore edilizio, privilegiando l'individuazione di nuove aree da urbanizzare esterne al centro storico e ponendo i presupposti per l'abbandono delle strutture edilizie storiche da parte della popolazione favorendo di conseguenza il degrado fisico dell'urbanizzato consolidato.

Le forme insediative del nucleo storico e delle aree di recente formazione si sono notevolmente differenziate sotto il profilo delle tipologie edilizie, compatte ed omogenee le prime, marcatamente disaggregate e casuali le seconde. Questa tendenza ha favorito lo sviluppo quantitativo a scapito della qualità dell'urbanizzato mediante l'utilizzo casuale del territorio e vanificando le previsioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici creando così dei vuoti urbani privi di qualità urbanistica e paesaggistica.

Questa tendenza è molto evidente presso l'abitato di Baitoni, sia superiore che inferiore, nella quale si è ridisegnata completamente la fisionomia dell'insediamento, composto da un insieme di edifici spesso completamente incongrui con le preesistenze, in particolare quelli ad uso residenziale, costruiti accanto a strutture che hanno conservato caratteristiche architettoniche e funzionali originali e che versano in stato di abbandono o di precarietà.

La condizione qualitativa dell'urbanizzato cambia presso il nucleo di Bondone in cui è ancora possibile ritrovare una certa qualità urbana in particolare nelle parti più antiche del territorio costruito, caratterizzato da una notevole complessità del territorio urbano, generato nel tempo dalle molteplici attività svolte dai cittadini residenti e visualizzate in particolare negli edifici dalle caratteristiche tipologiche determinate dalle esigenze funzionali e nelle piazze, strade ed aree pertinenziali coltivate ad orto, qualità invece mancante quasi completamente nelle aree di recente formazione, anche se di dimensioni contenute, per la grande maggioranza realizzate in aderenza al nucleo di antica origine.





E' significativo il fatto che il riuso edilizio sia stata un'ipotesi di lavoro generata proprio dal superamento del concetto di centro storico concepito come un fatto d'arte da preservare.

Il passaggio dal centro storico così concepito al concetto di recupero e riuso è avvenuto proprio nel momento in cui si è iniziato a considerarlo non come un bene essenzialmente culturale ma come bene economico.

E' ormai un dato reale che l'abbandono dei nuclei da parte della popolazione che li ha creati, ha determinato un utilizzo delle aree adiacenti in maniera casuale sia sotto il profilo paesaggistico e architettonico sia sotto il profilo della dotazione di opere di infrastrutturazione del territorio spesso condizionate dalla occasionalità degli interventi già eseguiti.

E' evidente che il recupero dei centri esistenti peraltro costruiti nelle posizioni più sicure dal punto di vista idrogeologico, più soleggiate, meno esposte ai venti, ecc., venendo a mancare la disponibilità di aree esterne perché mal utilizzate e in presenza anche di un sempre crescente bisogno abitativo, diventa senza dubbio un fatto economico e sociale da non sottovalutare.

E' opportuno non soffermarsi ad illustrare le altre molteplici situazioni che hanno provocato l'abbandono dei nuclei di antica origine anche perché, ormai dobbiamo fare i conti con una nuova tendenza già in atto e cioè quella di una continua richiesta di riappropriazione del patrimonio edilizio esistente da parte di molti soggetti pubblici e privati, attraverso una nuova politica del riuso con strumenti che consentano un'articolazione di interventi organici sul patrimonio edilizio che devono avere una doppia valenza: di natura urbanistica: (accessibilità, parcheggi, infrastrutture, sistemi di servizi, destinazioni d'uso degli immobili e delle aree); e di natura edilizia (categorie di intervento sui singoli edifici).

Una particolare attenzione deve essere riservata agli interventi di natura urbanistica che finora sono sempre stati penalizzati rispetto a quelli di natura edilizia anche perché la loro risoluzione contribuirebbe in maniera decisiva al miglioramento della qualità della vita e allo sviluppo di tutte quelle attività di relazione che rappresentano meccanismi di riappropriazione dei nuclei.

La necessità di intervento su tutte le componenti della struttura urbana è diventato ormai indispensabile proprio perché il degrado dell'ambiente interno ai nuclei ha raggiunto livelli preoccupanti.

Una riqualificazione del tessuto edilizio non può prescindere dalla riqualificazione degli spazi definiti vuoti urbani che dovranno essere riprogettati per innescare un progetto di recupero dell'immagine complessiva del nucleo.

Sono in particolare le piazze che hanno perso il loro ruolo divenute quasi tutte punti di attraversamento o di sosta incontrollata delle automobili e i vuoti urbani ubicati in prossimità dei principali centri amministrativi e commerciali, che assumono un'importanza determinante per la rivitalizzazione del nucleo storico.

Questi spazi pubblici e privati devono pertanto essere riportati al ruolo originario mediante una riprogettazione di dettaglio da estendersi su tutta la superficie disponibile fino ad interessare anche gli edifici che si affacciano sulle piazze proponendo gli interventi ammissibili anche a livello di decoro delle facciate.

Per quanto riguarda invece gli interventi di natura edilizia, cioè l'individuazione delle categorie di intervento, si è reso necessario mettere a punto delle metodologie che incidano in maniera determinante sul risultato finale dell'operazione di riuso.





Da questo punto di partenza è necessario che le categorie di intervento non si prestino a confusioni interpretative, o pecchino di eccessiva generalità come quelle finora individuate negli strumenti tradizionali, che non consentono di attuare una metodologia di interventi più scientifici e trasparenti basati soprattutto sull'analisi degli edifici non solo dal punto di vista delle loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e di inserimento nel contesto del paesaggio urbano, ma anche sotto il profilo della staticità di tutto il complesso o di alcune sue parti, questo soprattutto in funzione delle nuove destinazioni d'uso assegnate agli edifici che spesso comportano interventi strutturali sostitutivi obbligatori.

Si tratta pertanto di reinventare una serie di categorie di interventi negli edifici che permettano, se le analisi statiche lo consentono, anche degli interventi pesanti, cioè demolizioni e ricostruzione di edifici o parti di essi, ricostruibili sui siti precedenti o modificati, nel rispetto sempre dei diritti del vicino o di esigenze di tipo urbanistico generale, che non sempre si identificano con il rispetto della distanza dai confini stabilita dal Codice Civile, ma è anche il diritto di conservare le condizioni di soleggiamento e delle viste panoramiche preesistenti.

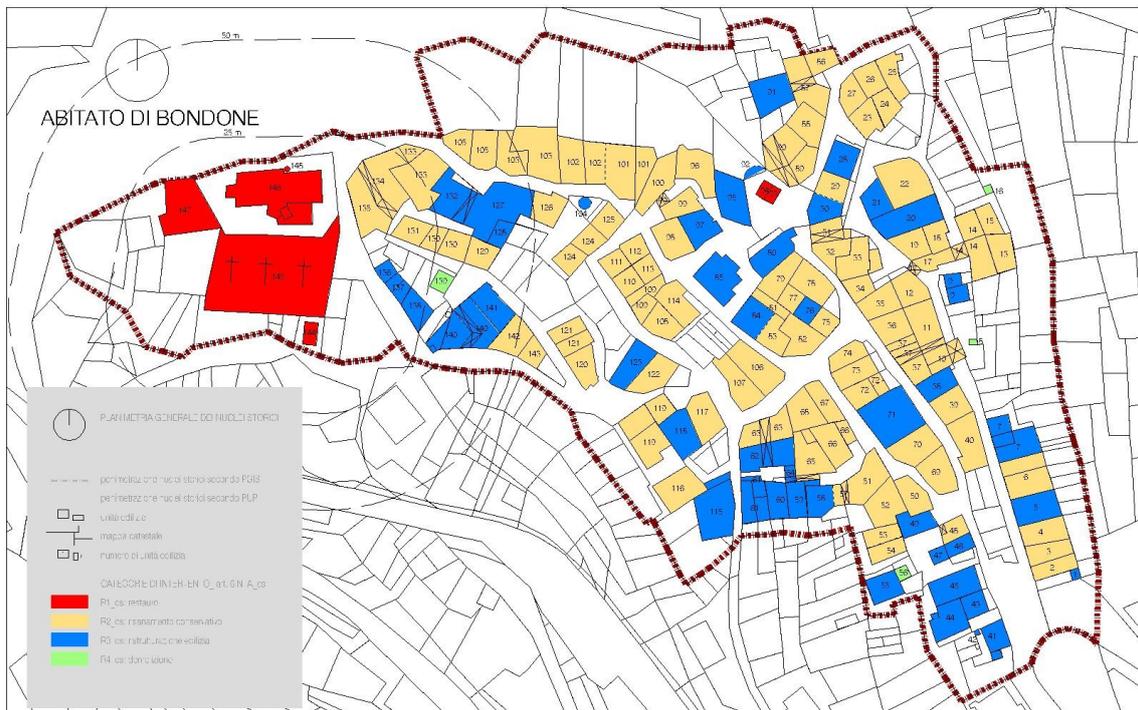
Il centro storico è sempre vissuto di trasformazioni, adattamenti, rifacimenti, e sono proprio queste continue modificazioni e stratificazioni successive che lo rendono imprevedibile e poco classificabile.



INTERVENTI SULL'EDIFICATO

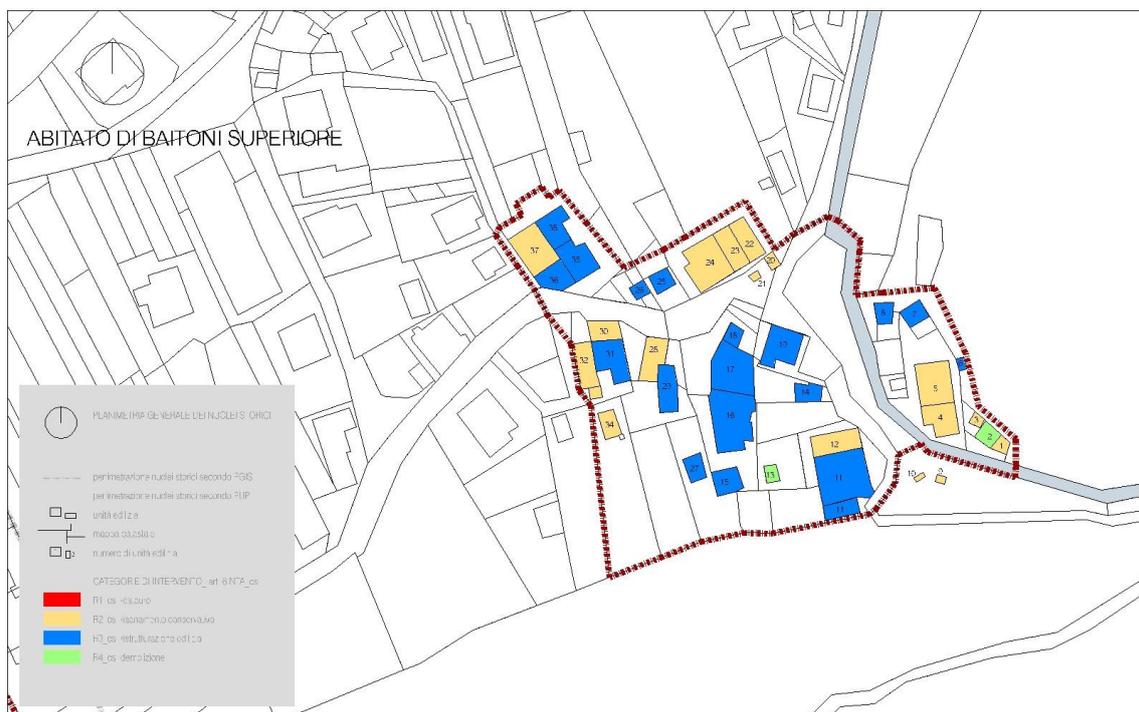
L'insediamento storico, già disciplinato dal Piano generale degli Insediamenti storici del Comprensorio delle Giudicarie, è stato oggetto di una nuova analisi completa che ha interessato gli edifici, gli spazi di pertinenza, la viabilità e le infrastrutture.

E' stata quindi predisposta una nuova schedatura di tutti gli edifici, con l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche che mirano essenzialmente al recupero degli spazi abitativi rurali dismessi, e contemporaneamente possano garantire una riqualificazione degli standard abitativi incentivando le azioni di recupero, pur fissando linee guida di intervento che possano garantire la conservazione degli elementi tradizionali particolari.



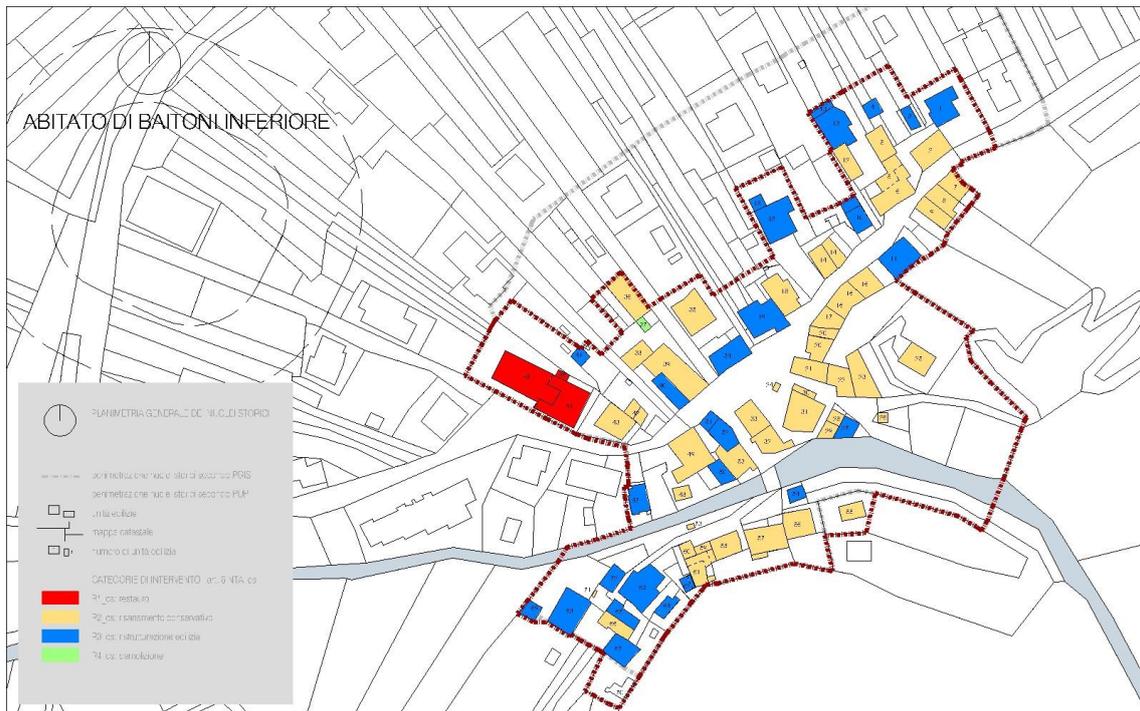
Categorie di intervento del patrimonio edilizio dell'abitato di Bondone.

Nucleo storico di Bondone			
Categoria di intervento	Numero unità edilizie	%	
R1_cs restauro	8	5.4%	
R2_cs risanamento conservativo	91	61.1%	
R3_cs ristrutturazione edilizia	46	27.5%	
R4_cs demolizione	4	2.7%	
totale	149	100%	



Categorie di intervento del patrimonio edilizio dell'abitato di Baitoni Superiore.

Nucleo storico di Baitoni Superiore			
Categoria di intervento		Numero unità edilizie	%
	R1_cs restauro	0	0.0%
	R2_cs risanamento conservativo	18	47.3%
	R3_cs ristrutturazione edilizia	18	39.5%
	R4_cs demolizione	2	5.3%
	totale	38	100%



Categorie di intervento del patrimonio edilizio dell'abitato di Baitoni Inferiore.

Nucleo storico di Baitoni Inferiore			
Categoria di intervento		Numero unità edilizie	%
	R1_cs restauro	4	5.4%
	R2_cs risanamento conservativo	44	59.5%
	R3_cs ristrutturazione edilizia	25	29.7%
	R4_cs demolizione	1	1.3%
	totale	74	100%



Nuclei storici di Bondone (dati aggregati)

Categoria di intervento	Numero unità edilizie	%
 R1_cs restauro	12	4.6%
 R2_cs risanamento conservativo	153	58.6%
 R3_cs ristrutturazione edilizia	89	29.9%
 R4_cs demolizione	7	2.7%
totale	261	100%

Come precisato in altra parte della relazione e nelle norme di attuazione, l'edificato esistente è stato suddiviso in isolati all'interno dei quali sono state individuate le unità minime di intervento, coincidenti con le unità minime di rilevamento.

Per ogni unità edilizia, sulla base di caratteri intrinseci rilevati, sulla base delle tipologie specifiche riscontrabili nell'intorno e sulla base della conformazione morfologica del sito, è stata determinata la categoria d'intervento ammessa, cui fanno riferimento i singoli interventi visti nelle norme generali definite per ognuna di esse.

Nella predisposizione dei criteri progettuali delle singole unità edilizie si è cercato di inserire anche operazioni di ampliamento volumetrico, di riqualificazione architettonica, di mantenimento degli elementi più significativi presenti all'interno e all'esterno di ogni fabbricato e di recupero delle tecniche costruttive e dell'uso dei materiali tradizionali.





MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Gli interventi edilizi per gli edifici da recuperare sono determinati dalla categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia R3_cs, e della demolizione R4_cs, fra le tipologie d'intervento edilizio sul patrimonio del centro storico e delle case sparse. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono finalizzati alla riconversione tipologica e architettonica degli edifici esistenti.

L'obiettivo del piano è quello di ampliare l'offerta ricettiva nei territori con potenzialità turistiche inespresse, assicurando un presidio ambientale dei luoghi, coniugando l'esigenza di recuperare il patrimonio edilizio di scarsa qualità architettonica individuato dalle schede di intervento attraverso la sperimentazione e l'applicazione di soluzioni tecnologiche ed architettoniche innovative.

ASPETTI VOLUMETRICO FORMALI

L'architettura contemporanea del territorio alpino si caratterizza per una rinnovata attenzione nei confronti del luogo (meglio sarebbe parlare di paesaggio in un'accezione trans – disciplinare) e per un profondo interesse nei confronti dei modelli architettonici del passato e delle tipologie tradizionali. Il confronto con le tipologie locali non avviene in modo diretto, mimetico o artefatto, ma attraverso una reinterpretazione contemporanea e una rilettura dei diversi caratteri tradizionali che si sono conservati nel tempo. Partendo da questi presupposti, l'atto progettuale deve prender forma sempre dall'approfondita conoscenza delle tipologie locali, tanto nei loro spetti volumetrici, quanto planimetrici e morfologici per addivenire ad una nuova occasione di architettura.

L'atteggiamento progettuale proposto dal piano nonostante si fondi sulla ripetizione molteplice dei caratteri edilizi del luogo, non è finalizzato alla riproduzione identica dei tipi edilizi tradizionali, ma alla loro lenta innovazione, studiando le componenti tecniche e sociali che hanno portato alle forme architettoniche tradizionali, ed assumendole come base di lavoro.

ASPETTI ED ELEMENTI ESTERNI/INTERNI

Nella definizione del rapporto tra architettura e paesaggio, la scelta dei materiali risulta essere centrale. La continuità fisica e figurativa tra paesaggio e carattere architettonico, tra passato e presente deve essere ottenuta mediante l'uso sapiente dei materiali e delle tecnologie tipiche della tradizione locale, che vengono spesso reinterpretate in un gioco dialettico tra equilibrio/squilibrio, tra ricordo e sconcerto. I materiali e le tecnologie devono essere quelli della tradizione locale (interazione tra luogo e identità): pietra, legno, intonaco di calce, lamiera di copertura, coppi. Attraverso i materiali, il progetto si radica fortemente al paesaggio, si pone in continuità materica con il contesto urbanizzato, con la terra, la vegetazione e le rocce del luogo, trasformando l'ambiente costruito modificandolo senza stravolgerlo come se vi appartenesse da sempre.





ASPETTI ARCHITETTONICI

Il congegno compositivo dell'architettura contemporanea nelle zone alpine si deve concretizzare, oltre che con le forme semplici riconducibili ai sistemi insediativi della tradizione, attraverso una particolare attenzione al trattamento materico superficiale.

La semplificazione estrema dei volumi e delle forme porta in primo piano l'involucro, che rappresenta il legame tra interno ed esterno, tra costruito e paesaggio. Sotto questo aspetto l'idea di progetto architettonico si ispira alla tipologia tradizionale dell'edificato alpino, caratterizzate dall'aggregazione di pietra (utilizzata nel basamento e nelle strutture angolari) e di legno (parte aerea utilizzato nella parte centrale del sottotetto e nel tetto). La permeabilità delle pareti in legno, caratteristica della tradizione e rintracciabile nelle diverse tipologie presenti sul territorio comunale di Bondone, devono essere riproposte in chiave innovativa consentendo di richiamare i passaggi di chiaro / scuro delle pareti in legno delle strutture tradizionali.

Le aperture devono essere pensate come dei corridoi prospettici sul paesaggio mentre il rivestimento deve divenire la pelle tecnologica semipermeabile capace di rilevare la natura circostante. In questa accezione l'epidermide rappresenta il principale congegno compositivo per definire il rapporto tra architettura e paesaggio.

La costruzione del paesaggio avviene attraverso il confronto con i caratteri tipologico – distributivi del luogo, che vengono ripresi, ripetuti e reinterpretati nelle nuove architetture. Questo modello operativo deve essere esplicitato attraverso il recupero dei principi insediativi storici quali gli allineamenti e le tipologie tradizionali per essere riletti in chiave contemporanea.

LE PERTINENZE

Il progetto d'architettura deve dialogare con il paesaggio attivando un processo più o meno evidente di fusione tra ambiente e costruito, esprimendo la volontà di definire attraverso l'architettura nuovi paesaggi e suggestioni, dominando ed inquadrando la natura circostante, per renderla parte del disegno architettonico.





INTERVENTO SUGLI SPAZI INEDIFICATI

Lo spazio ineditato (aree libere e spazi di pertinenza) ha subito un lento e progressivo deterioramento della sua immagine iniziale, così come è successo anche per l'edificazione.

La riqualificazione generale dello spazio edificato non può prescindere dall'intervento anche sulle aree libere, comprendenti la viabilità pubblica e privata, il verde, le pertinenze delle singole unità edilizie funzionalmente distinte in piazzali, corti, orti, giardini ecc., gli spazi di carattere pubblico quali piazze, parchi, giardini, cimitero ecc.

Il piano propone una semplificazione nelle operazioni di riqualificazione introducendo la seguente catalogazione degli spazi:

RESTAURO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso; dovranno in tal senso essere riproposti tutti gli elementi originari ivi comprese le essenze arboree; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno usati nel restauro dell'area.

Sono ammesse: strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori e rampe, purché le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio; rifacimento della pavimentazione con l'impiego di materiali che rispettino il rapporto storico e compositivo con l'edificio: sono vietate pavimentazioni in asfalto e quelle non confacenti con la tipologia dell'edificio; muri di recinzione e di sostegno esistenti devono essere conservati e ripristinati con le stesse caratteristiche originali; nuovi muri possono essere realizzati su proposta di un progetto generale a condizione che siano impiegati materiali compatibili con l'edificio esistente. Per quanto possibili le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza; parcheggi in superficie purché compatibili con l'assetto dell'area e non comportino alterazioni sostanziali di cortili, di portali, recinzioni ecc. È obbligatorio il mantenimento delle aree a verde.

RISANAMENTO SPAZI DI PERTINENZA

L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso: è consentito, oltre alla riproposizione di elementi originari, l'uso di materiali diversi purché compatibili con l'assetto dell'area e le caratteristiche tipologiche dell'edificio; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno utilizzati per il risanamento dell'area.

Sono ammessi: strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori, rampe, scale ecc., purché le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio; parcheggi in superficie; rifacimento di pavimentazioni con l'impiego di materiali tradizionali.

La realizzazione di nuovi muri di recinzione e di sostegno compreso il ripristino degli esistenti, potrà essere proposta anche disgiuntamente dall'intervento sull'edificio purché i





materiali impiegati siano comunque quelli compatibili con l'edificio esistente. Per quanto possibili le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza. È obbligatorio il mantenimento delle aree a verde ammettendo comunque l'utilizzo delle stesse come parcheggi in superficie. Si prescrive l'utilizzo di pavimentazioni preferibilmente permeabili che permettano la crescita del verde.

RISTRUTTURAZIONE DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

Trattandosi di aree libere che non presentano caratterizzazioni significative, gli interventi devono essere finalizzati ad un ridisegno e miglioramento degli spazi funzionali al contesto del centro storico.

Nell'ambito delle aree di pertinenza oltre agli interventi ammessi in aree Rp2), possono essere ricavati parcheggi interrati, purché non comportino alterazioni di archi, portali e cancellate tradizionali e non siano in contrasto con i programmi dell'Amministrazione Comunale relativi al riassetto della viabilità rotabile.

L'ampliamento dei cortili con la conseguente eliminazione delle aree a verde deve essere ridotto al minimo richiesto degli spazi di parcheggi e dei percorsi pedonali: si dovranno privilegiare le pavimentazioni permeabili.

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Il piano prevede la possibilità di realizzare costruzioni accessorie all'edificio principale come definite all'articolo 3 comma 4 lettera b) del regolamento urbanistico edilizio.

Come previsto dalle norme tecniche di attuazione all'articolo 8 è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie secondo le tipologie previste dall'abaco degli elementi architettonici.

Il piano prevede la possibilità di realizzazione mediante due tipologie architettoniche per la realizzazione delle costruzioni accessorie che hanno lo scopo di indirizzare il proprietario nella progettazione di queste strutture.

Gli schemi riportati nell'abaco non hanno carattere strettamente vincolante, è infatti possibile reinterpretare e sviluppare nuove soluzioni architettoniche all'interno della tipologia tipo pur non stravolgendo gli schemi di riferimento.

Sarà pertanto possibile modificare le dimensioni previste purché queste rientrino nella dimensione stabilita dal regolamento urbanistico edilizio.

La finitura esterna della costruzione accessoria sarà realizzata completamente in doghe di legno di larice (o di altra essenza) non trattate che garantiscono un adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale della struttura nel contesto urbanizzato.

Anche le parti finestrate saranno parzialmente mascherate dalla listonatura in legno che funge da frangisole ed al contempo caratterizza architettonicamente l'edificio.

La struttura portante potrà essere realizzata in legno, latero – cemento, ferro od altro materiale.





Le caratteristiche costruttive e dimensionali del progetto sono descritte in maniera dettagliata negli elaborati grafici allegati all'abaco degli elementi architettonici del patrimonio edilizio del centro storico.





VERIFICA E ADEGUAMENTO DEL PIANO DEL CENTRO STORICO AI PIANI STRALCIO APPROVATI DAL PTC DELLE GIUDICARIE

La Comunità delle Giudicarie ha provveduto ad elaborare i seguenti piani stralcio che hanno ricaduta sul territorio del comune di Bondone:

- _ Aree produttive secondarie di livello provinciale;
- _ Aree di protezione fluviale e reti ecologiche ambientali, aree agricole e agricole di pregio;
- _ Aree del settore commerciale;
- _ Manuale tipologico: Architettura alpina contemporanea delle Giudicarie;
- _ Manuale tipologico: Architettura tradizionale nelle Giudicarie.

La Comunità delle Giudicarie, attraverso gli ultimi due piani stralcio si è dotata di due manuali di indirizzo riferiti alla Architettura tradizionale nelle Giudicarie e Architettura alpina contemporanea nella Giudicarie. I documenti sono inquadrati come piano stralcio del Piano Territoriale della Comunità delle Giudicarie ed approvati dalla giunta provinciale con deliberazione n.1044 dd 4 marzo 2008.

Architettura alpina contemporanea delle Giudicarie

Il manuale relativo all'architettura contemporanea vuole fornire, attraverso una interessante panoramica dell'architettura contemporanea realizzata nel contesto alpino e tramite la ricognizione dell'architettura moderna e contemporanea realizzatasi nelle Giudicarie, un modello interpretativo in particolare delle relazioni tra nuova architettura, contesto naturale e costruito montano.

Architettura tradizionale nelle Giudicarie

Il manuale relativo all'architettura tradizionale vuole costituire uno strumento unitario, al fine di superare i corrispondenti contenuti dei piani regolatori comunali, rivolto ai progettisti e agli organi chiamati ad esprimersi sui progetti edilizi, che disciplina il patrimonio edilizio storico e montano tradizionale riconoscendo gli elementi tipologici e formali rilevanti dell'edilizia storica esistente, e definendo nel contempo le indicazioni per orientare la progettazione, anche in termini prescrittivi.





ADEGUAMENTO ALLA LEGGE PROVINCIALE 4 AGOSTO 2015 N. 15 ARTICOLO 105 PER IL RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Articolo 103 – Tutela degli insediamenti storici

La pianificazione urbanistica persegue la tutela del tessuto storico, sociale, culturale ed economico degli insediamenti storici e degli insediamenti storici a carattere sparso.

Per garantire l'omogeneità della pianificazione degli insediamenti storici, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge, la Giunta provinciale, sentita la CUP, stabilisce indirizzi e criteri generali per individuare nel PRG gli insediamenti storici, per tutelare gli insiemi di elementi costituiti da edifici e spazi aperti che connotano l'antico nucleo sotto il profilo storico e culturale locale e per definire le modalità di conservazione, recupero e valorizzazione e le condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi sugli immobili e i siti in essi compresi e le funzioni coerenti con le caratteristiche insediative del centro storico.

Articolo 105 – Recupero degli insediamenti storici

Negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; in questo caso l'intervento è subordinato al parere della CPC.

I comuni, con variante al PRG ai sensi dell'articolo 39, comma 2 della legge urbanistica provinciale, possono derogare all'applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.

L'articolo si applica decorsi dodici mesi dalla data di entrata in vigore della legge urbanistica sopra richiamata.

Dalla lettura coordinata del combinato disposto dall'articolo 103 – Tutela degli insediamenti storici e dell'articolo 105 – Recupero dei centri storici emerge la filosofia della norma provinciale che da un lato, coerentemente con l'impostazione della Legge urbanistica, la salvaguardia del territorio non urbanizzato, favorendo il recupero e riuso dell'esistente, e dall'altra parte promovendo il coinvolgimento delle amministrazioni comunali nel compito di tutelare il patrimonio storico quale risorsa culturale ed economica di rilievo.

Importante è, quindi, attuare una ricognizione con particolare attenzione agli edifici assoggettati alla categoria del risanamento conservativo, perché in difetto potrà essere richiesta la sopraelevazione di ml. 1,00, nei limiti indicati, direttamente su tutto il patrimonio edilizio degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, indipendentemente dalle previsioni di PRG o schede identificative degli edifici del centro storico.

L'articolo 105 della legge urbanistica stabilisce la sopraelevazione per una sola volta a tutti degli edifici appartenenti al centro storico sufficiente al raggiungimento dell'altezza minima





utile per rendere il sottotetto abitabile, indicando eventualmente per quali edifici non è ammessa la sopraelevazione motivandone la scelta.

La scelta di piano è stata quella di prendere in considerazione ogni singola unità insediativa perimetrata all'interno del centro storico prescindendo dalla proprietà e definendo dei parametri omogenei discriminanti per l'esclusione dell'edificio alla sopraelevazione.

Di seguito sono riportate le motivazioni discriminanti nella scelta di sopraelevazione per cui non è applicabile l'articolo 105 della L.P. n. 15/2015:

Motivazione	Descrizione della motivazione di non applicazione del comma 1 dell'art. 105 della L.P. 15/2015
M0	Interventi soggetti a restauro <i>Non consentiti ai sensi dell'art. 105 comma 1 della L.P. 15/2015</i>
M1	Il sottotetto presenta già altezze sufficienti per un futuro cambio di destinazione d'uso ai soli fini abitativi. <i>Le altezze del sottotetto sono adeguate per un recupero ai fini abitativi. Alcuni degli edifici devono la tipologia e le ampie dimensioni dei sottotetti alla loro attuale destinazione "agricola" che richiedeva notevoli spazi per l'essiccazione ed il deposito del fieno e dei prodotti agricoli.</i>
M2	I sottotetto è già occupato da abitazione, il metro concesso non permette la realizzazione di un sottotetto abitabile o il sottotetto è già a destinazione abitativa e presenta un grado di abitabilità sufficiente. <i>Se il grado di abitabilità è carente (altezza media ponderale limita fortemente l'utilizzo della superficie del sottotetto) ed il proprietario volesse intervenire, la sopraelevazione sarà disciplinata dalla normativa vigente in quanto la variante attuale in adeguamento alle L.P.15/2015 art. 105 prevede l'espressione del parere solo per sottotetti non ancora destinati ad abitazione. Il metro concesso dall'eventuale sopraelevazione non permette comunque la realizzazione di un sottotetto con altezze adeguate ai fini abitativi</i>
M3	L'edificio appartiene ad una cortina edilizia o isolato che presenta complanarità delle murature, delle linee di gronda e di colmo formando un'immagine unitaria. <i>Le singole unità edilizie sono raggruppate in isolati urbani, attuando un processo di pianificazione che privilegia la pianificazione per piccoli ambiti. L'architettura dei borghi storici ha risposto ad alcune regole compositive suggerite dal luogo stesso e che hanno portato alla realizzazione di edifici composti e rispettosi della morfologia legati insieme da corti interne e strade viarie considerate vere e proprie aree per la collettività. Mantenere l'immagine di questi luoghi è conservarne l'identità e la qualità. La visione per isolato facilita la una coerente immagine dei rapporti fra edifici e il contesto attraverso sia i caratteri tipologici (basamento, coronamento, filo gronda) che morfologici (pendenze, spazi interni ed esterni, visuali).</i>





Motivazione	Descrizione della motivazione di non applicazione del comma 1 dell'art. 105 della L.P. 15/2015
M4	<p>L'edificio ha raggiunto la sua massima altezza riferita all'isolato di riferimento.</p> <p><i>La valutazione sul numero massimo di livelli congrui al contesto del centro storico porta ad individuare un modello di attestamento massimo in altezza delle unità abitative.</i></p> <p><i>Piano terra (T), uno o due livelli a destinazione residenziale (2), un livello sottotetto (S), spesso quest'ultimo, presenta altezze maggiori in considerazione dell'utilizzo agricolo che veniva fatto nel passato per l'essiccazione del fieno e del mais da granella.</i></p> <p><i>Si evidenzia come nei casi R2 la sopraelevazione ai fini abitativi comporterebbe una revisione strutturale dell'edificio con ripercussioni sui caratteri tipologici</i></p>
M5	<p>Gli edifici hanno carattere pertinenziale (legnaie-garage-depositi).</p> <p><i>Gli spazi pertinenziali spesso si collocano in ambiti comuni: corti interne, orti urbani, parchi pubblici, piazze. Al fine di migliorare la qualità dei luoghi e della residenza in centro, per la loro tipologia e funzione attuale è stato privilegiato un loro recupero pertinenziale rispetto ad una trasformazione radicale in spazi abitativi.</i></p>
M6	<p>Manufatti edilizi di arredo</p> <p><i>Nelle schede del patrimonio edilizio del centro storico sono catalogati manufatti ed elementi di arredo che completano il patrimonio edilizio storico che per loro natura non sono interessati alla disciplina dell'art. 105 della L.P. n. 15/2015 come ad esempio fontane, coperture per la sosta, arredo urbano, monumenti, ruderi, ecc..</i></p>





CENTRO STORICO DI BAITONI INFERIORE



Individuazione ed elenco delle unità abitative per le quali è ammessa l'applicazione dell'art. 105 della L.P. 15/2015

Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
1	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Ammissa sopraelevazione	
2	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2
3	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
4	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4, M5
5	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2
6	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2
7	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
8	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
9	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
10	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
11	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1
12	R2_cs: risanamento conservativo	Ammissa sopraelevazione	
13	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M3, M4
14	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4



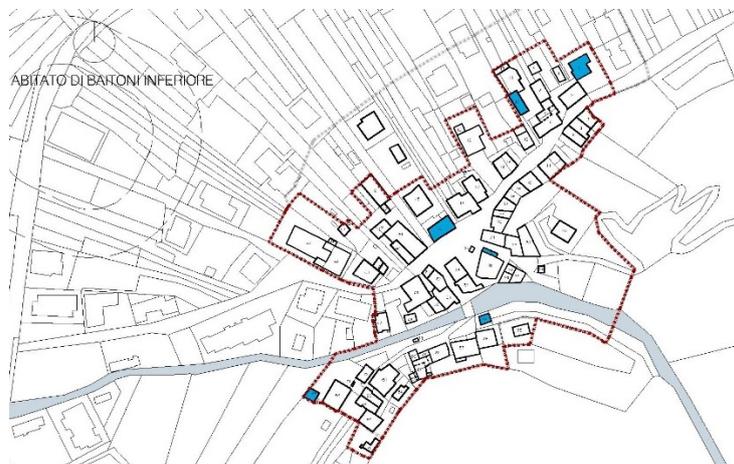


Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
15	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
16	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
17	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
18	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
19	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
20	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
21	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
22	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
23	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
24	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M6
25	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1
26	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M5
27	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
28	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M5
29	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
30	R2_cs: risanamento conservativo	Ammessa sopraelevazione	
31	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
32	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
33	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
34	R2_cs: risanamento conservativo	Ammessa sopraelevazione	
35	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3
36	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3
37	R4_cs: demolizione	Non ammessa sopraelevazione	M6
38	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
39	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
40	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M6
41	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
42	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
43	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
44	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0
45	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0
46	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0
47	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
48	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4, M5
49	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4





Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
50	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
51	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
52	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
53	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M3, M4
54	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Ammissa sopraelevazione	
55	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M5
56	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
57	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
58	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
59	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
60	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
61	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
62	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M5
63	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
64	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
65	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
66	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
67	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
68	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
69	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Ammissa sopraelevazione	
70	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M5
71	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M6
72	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2
73	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M6
74	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0



CENTRO STORICO DI BAITONI SUPERIORE

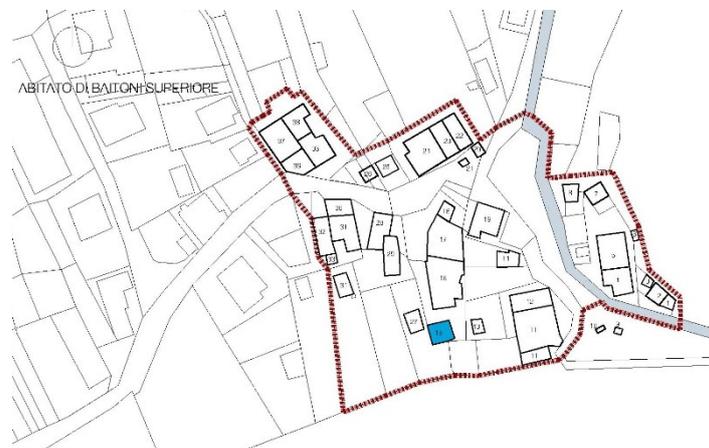


Individuazione ed elenco delle unità abitative per le quali è ammessa l'applicazione dell'art. 105 della L.P. 15/2015

Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
1	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M5
2	R4_cs: demolizione	Non ammessa sopraelevazione	M6
3	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M5
4	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
5	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
6	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M6
7	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M5, M6
8	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
9	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M5
10	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M5
11	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
12	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
13	R4_cs: demolizione	Non ammessa sopraelevazione	M6
14	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4



Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
15	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Ammissa sopraelevazione	
16	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M2, M4
17	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M2, M4
18	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M2, M4
19	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M2, M4
20	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M6
21	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M6
22	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M1, M4
23	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M1, M4
24	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M1, M4
25	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M5
26	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M5
27	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M2, M4
28	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M1, M4
29	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M4
30	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M1, M4
31	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M2, M3, M4
32	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M1, M4
33	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M1, M4
34	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M1, M4, M5
35	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M3, M4
36	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M3, M4
37	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammissa sopraelevazione	M2, M3, M4
38	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammissa sopraelevazione	M1, M3, M4





CENTRO STORICO DI BONDONE



Individuazione ed elenco delle unità abitative per le quali è ammessa l'applicazione dell'art. 105 della L.P. 15/2015

Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
1	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M6
2	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
3	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
4	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
5	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
6	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
7	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
8	R4_cs: demolizione	Non ammessa sopraelevazione	M6
9	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M5
10	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
11	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
12	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
13	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
14	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4





Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
15	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
16	R4_cs: demolizione	Non ammessa sopraelevazione	M6
17	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
18	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M2, M4
19	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
20	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
21	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2
22	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
23	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
24	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
25	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
26	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
27	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
28	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2
29	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
30	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
31	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
32	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M2, M3, M4
33	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M3, M4
34	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
35	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
36	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
37	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
38	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
39	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
40	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
41	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Ammissa sopraelevazione	
42	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M5, M6
43	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
44	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
45	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M5
46	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
47	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4





Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
49	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
50	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
51	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
52	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
53	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
54	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
55	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
56	R4_cs: demolizione	Non ammessa sopraelevazione	M6
57	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
58	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
59	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
60	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
61	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
62	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M3, M4
63	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
64	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
65	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
66	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M2 M3, M4
67	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
68	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
69	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2
70	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3
71	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M3, M4
72	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
73	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
74	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
75	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
76	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M2, M3, M4
77	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M2, M3, M4
78	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
79	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
80	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
81	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2





Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
82	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M6
83	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1
84	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
85	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Ammessa sopraelevazione	
86	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1
87	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
88	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
89	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
90	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
91	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
92	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M6
93	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0
94	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0
95	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2
96	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2
97	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
98	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M4
99	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2
100	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
101	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
102	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
103	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
104	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M6
105	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M5
106	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2
107	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
108	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
109	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
110	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
111	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
112	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
113	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3
114	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4





Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
115	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
116	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1, M4
117	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
118	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2
119	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
120	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
121	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2
122	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
123	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3, M4
124	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2
125	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1
126	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1
127	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
128	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M4
129	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M1
130	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M4
131	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2
132	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M1, M3
133	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
134	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
135	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
136	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M5
137	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M5
138	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M5
139	R4_cs: demolizione	Non ammessa sopraelevazione	M5
140	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M2
141	R3_cs: ristrutturazione edilizia	Non ammessa sopraelevazione	M4
142	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
143	R2_cs: risanamento conservativo	Non ammessa sopraelevazione	M2, M3, M4
144	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0
145	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0
146	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0
147	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0





Unità edilizia	Categoria d'intervento	Adeguamento art. 105 della L.P. 15/2015	Motivazione discriminante
148	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0
149	R1_cs: Restauro	Non ammessa sopraelevazione	M0

