

COMUNE DI BOCENAGO

(Provincia Autonoma di Trento)



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2022

ELABORATO

07

PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO (PEM)

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

CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

203

1) DATI GENERALI:

Località	Pisturago	N.Particella	p.ed.203
Quota (m.slm.)	827	Esposizione	Ovest
Larghezza (m.)	9,60		
Profondità (m.)	10,50	Sup.(mq.)	100,80
H colmo tetto (m.)	8,50	H Imposta (m.)	6,70

2) ANALISI DOCUMENTARIA:

2a.Data di costruzione

- Epoca accatastamento <1859

2b.UsoAttuale

Agricolo



2c.Grado di Utilizzo

Temporaneo

3) ANALISI FISICO EDILIZIA:

Caratteristiche edificio

3a.Tipo Costruttivo

Pietra

3c.Elementi in aggetto

- ☐ poggioli
☐ camino

3d.Tetto

A Capriate

3f.Accessori tetto

- ☐ comignoli
☐ parabolica

3g.Serram. aperture

- ☐ ferro
☐ PVC

3h.Finiture Facciata

Intonaco grezzo

3i.Particolari di Pregio

3l.Stato di Conservazione

Discreto

3n.Reti tecnologiche

- Acquedotto

Assente

3o.Accesso all'Area

Strada forestale

3p.Vincoli legislativi

☐ vincoli beni Ambientali

3b.Superficie e Volume

Volume originario

- ☐ ballatoi
☐ forno

3e.Manti di Copertura

Onduline

- ☒ abbaini
☐ pann. fotovoltaici

☒ legno☐ alluminio☐ senza

3m.Pertinenze

☒ a verde☐ posto auto/autorimessa☐ manufatti di serv.

- Fognature

Assente

Accesso all'Edificio

Strada forestale

☐ vincoli beni Culturali

4) CLASSIFICAZIONE ai sensi dell'art.2 - Del.G.P.n.611 d.d. 22.03.2002:

☒ Edifici esistenti
 ☐ Edifici Da Recuperare
 ☐ Ruderì

5) ANALISI TIPOLOGICA

5a.Grado di riconoscibilità tipologica

NULLA - tracce di manufatti - punteggio 0
MINIMA - edificio diroccato - punteggio 2
PARZIALE - edificio fatiscente - punteggio 8
TOTALE - edificio integro - punteggio 10
PARZ.PERDUTA - edificio Modificato - punt.6
PERDUTA - edificio Trasformato - punteggio 4
TOT. PERDUTA - edificio Alterato - punteggio 0

Riconoscibilità tipologica:

Descrizione	Totale
Punteggio	10

5b. Attribuzione tipologia architettonica e funzionale

Casa da mont - tipologia C-V3

CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

Pisturago
203

6) PROGETTO DI P.R.G.: Patrimonio edilizio montano

6a.Grado di affinità tipologica

 Presenza di "Caratteri determinanti prevalenti"
(Punteggio affinità tipologica: Alta=6; Media=4; Bassa=2)

Alta

6b.Grado di definizione tipologica

 Presenza di "Caratteri distintivi secondari"
(Punteggio definiz. tipologica: 0,5 per voce)

- ☒ Presenza di regolarità e simmetria nella facciata principale a valle
- ☐ Porta centrale di accesso al piano terra doppia con puntone centrale
- ☐ Struttura primo piano in blockbau
- ☐ Elemento ligneo a forchetta su pilastro sostegno colmo
- ☐ Testa trave rompitratta in facciata
- ☐ Porta centrale di accesso al primo livello con architrave a balestra
- ☐ Feritoie di areazione ad estradosso primo impalcato
- ☒ Copertura con sistema di capriate
- ☒ Breccie nelle murature sotto banchina, frontali e laterali
- ☐ Specchiature di facciata con sistema di tamponamento in legno ad incastro
- ☒ Abbaino laterale con ballatoio per ricarica fieno
- ☐ Modulo doppio accorpato
- ☐ Loggia o ballatoio per il ricarica del fieno nel sottotetto
- ☐ Capriate con puntoni per innalzamento imposta tetto

Totale punteggio grado di definizione tipologica

2

TOTALE PUNTEGGIO COMPLESSIVO

18

6c.Tipologia di intervento

(DA: Analisi fisico edilizia, tipologico formale)

RANGE DI VALORI PER ATTRIBUZIONE TIPO INTERVENTO		
CASA DA MONT - R1 16,5 - 22,0 - R2 10,0 - 16,0 - R3 4,0 - 9,5 - R5 0,0 - 3,5	CASETTO - R1 15,5 - 20,0 - R2 10,0 - 15,0 - R3 4,0 - 9,5 - R5 0,0 - 3,5	CASCINELLO - R1 18,5 - 21,0 - R2 12,5 - 18,0 - R3 4,0 - 12,0 - R5 0,0 - 3,5

R1 Restauro

6d.Destinazione d'uso compatibile:

art.5 Norme di attuazione

- ☒ Funzioni agricole
- ☒ Funzioni abitative
- ☒ Artigianato di servizio
- ☒ Funzioni turistico ricettive
- ☒ Funzioni di servizio

6e.Tipol.gia di interv. finale

(DA: Analisi fisico edilizia, tipologico formale, geologica, ambientale e forestale)

Risanamento - R2

6f.Note e Prescrizioni

Edificio integro con un peculiare abbaino per il ricarica del fieno.

Eventuali interventi di cambio d'uso che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto alla situazione attuale dovranno essere preceduti da uno studio di compatibilità ai sensi della carta CSP del PUP per la verifica del grado di pericolo dell'area e le condizioni di stabilità del versante.

Possibilità di realizzare delle aperture finestrate sul fronte principale a piano primo o di abbassamento parziale del fronte murario con inserimento di tamponamento ligneo e finestre incastonate.

Si richiamano le norme della CSP e il rispetto dell'art.16 del PUP relativo alle zone soggette a penalità P3. Si segnala la vicinanza con corsi d'acqua superficiali e la necessità di rispettare le disposizioni dell'art. 112 delle NdA.

CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

209

1) DATI GENERALI:

Località	Maseri	N.Particella	p.ed.209
Quota (m.slm.)	870	Esposizione	Ovest
Larghezza (m.)	7,20		
Profondità (m.)	7,30	Sup.(mq.)	52,56
H colmo tetto (m.)	6,90	H Imposta (m.)	4,80

2) ANALISI DOCUMENTARIA:

2a.Data di costruzione

- Epoca accatastamento <1859

2b.UsoAttuale

Agricolo

2c.Grado di Utilizzo

Temporaneo



3) ANALISI FISICO EDILIZIA:

Caratteristiche edificio

3a.Tipo Costruttivo

Pietra

3c.Elementi in aggetto

- ☐ poggioli
☐ camino

3d.Tetto

A Capriate

3f.Accessori tetto

- ☐ comignoli
☐ parabola

3g.Serram. aperture

- ☐ ferro
☐ PVC

3h.Finiture Facciata

Intonaco grezzo

3i.Particolari di Pregio

3l.Stato di Conservazione

Discreto

3n.Reti tecnologiche

- Acquedotto

Assente

3o.Accesso all'Area

Strada forestale

3p.Vincoli legislativi

☐ vincoli beni Ambientali

3b.Superficie e Volume

Volume originario

- ☐ ballatoi
☐ forno

3e.Manti di Copertura

Tegole marsigliesi

- ☐ abbaini
☐ pann. fotovoltaici

- ☒ legno
☐ senza

- ☐ scale
☐ velux

- ☐ alluminio

3m.Pertinenze

☒ a verde☐ posto auto/autorimessa☐ manufatti di serv.

- Fognature

Assente

Accesso all'Edificio

Sentiero

☐ vincoli beni Culturali

4) CLASSIFICAZIONE ai sensi dell'art.2 - Del.G.P.n.611 d.d. 22.03.2002:

☒ Edifici esistenti
☐ Edifici Da Recuperare
☐ Ruderì

5) ANALISI TIPOLOGICA

5a.Grado di riconoscibilità tipologica

NULLA - tracce di manufatti - punteggio 0
MINIMA - edificio diroccato - punteggio 2
PARZIALE - edificio fatiscente - punteggio 8
TOTALE - edificio integro - punteggio 10
PARZ.PERDUTA - edificio Modificato - punt.6
PERDUTA - edificio Trasformato - punteggio 4
TOT. PERDUTA - edificio Alterato - punteggio 0

Riconoscibilità tipologica:

Descrizione Totale
Punteggio 10

5b. Attribuzione tipologia architettonica e funzionale

Casa da mont - tipologia C-V2

CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

Maseri
209

6) PROGETTO DI P.R.G.: Patrimonio edilizio montano

6a.Grado di affinità tipologica

Presenza di "Caratteri determinanti prevalenti"
(Punteggio affinità tipologica: Alta=6; Media=4; Bassa=2)

Alta

6b.Grado di definizione tipologica

Presenza di "Caratteri distintivi secondari"
(Punteggio definiz. tipologica: 0,5 per voce)

- ☐ Presenza di regolarità e simmetria nella facciata principale a valle
☐ Porta centrale di accesso al piano terra doppia con puntone centrale
☐ Struttura primo piano in blockbau
☐ Elemento ligneo a forchetta su pilastro sostegno colmo
☐ Testa trave rompitratta in facciata
☐ Porta centrale di accesso al primo livello con architrave a balestra
☐ Feritoie di areazione ad estradosso primo impalcato
☒ Copertura con sistema di capriate
☒ Breccie nelle murature sotto banchina, frontali e laterali
☐ Specchiature di facciata con sistema di tamponamento in legno ad incastro
☐ Abbaino laterale con ballatoio per ricarica fieno
☐ Modulo doppio accorpato
☐ Loggia o ballatoio per il ricarica del fieno nel sottotetto
☐ Capriate con puntoni per innalzamento imposta tetto

Totale punteggio grado di definizione tipologica

1

TOTALE PUNTEGGIO COMPLESSIVO

17

6c.Tipologia di intervento

(DA: Analisi fisico edilizia, tipologico formale)

RANGE DI VALORI PER ATTRIBUZIONE TIPO INTERVENTO		
CASA DA MONT	CASETTO	CASCINELLO
- R1 16,5 - 22,0	- R1 15,5 - 20,0	- R1 18,5 - 21,0
- R2 10,0 - 16,0	- R2 10,0 - 15,0	- R2 12,5 - 18,0
- R3 4,0 - 9,5	- R3 4,0 - 9,5	- R3 4,0 - 12,0
- R5 0,0 - 3,5	- R5 0,0 - 3,5	- R5 0,0 - 3,5

R1 Restauro

6d.Destinazione d'uso compatibile:

art.5 Norme di attuazione

- ☒ Funzioni agricole
☒ Funzioni abitative
☒ Artigianato di servizio
☒ Funzioni turistico ricettive
☒ Funzioni di servizio

6e.Tipologia di interv. finale

(DA: Analisi fisico edilizia, tipologico formale, geologica, ambientale e forestale)

Risanamento - R2

6f.Note e Prescrizioni

Edificio integro. Eventuali interventi di cambio d'uso che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto alla situazione attuale dovranno essere preceduti da uno studio di compatibilità ai sensi della carta CSP del PUP per la verifica del grado di pericolo dell'area e le condizioni di stabilità del versante.

Possibilità di di ampliare le aperture sul fronte principale realizzando una nuova finestra e porta finestra a piano terra. Sui prospetti laterali sono possibili gli interventi anche per nuove aperture finestrate nel rispetto dei criteri dimensionali e compositivi previsti dal manuale tipologico e nel numero massimo di due per fronte.

A fronte della penalità da crolli rocciosi, che l'apertura di nuovi fori sull'edificio non avvenga sul prospetto di monte.

+