

# 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](mailto:remozulberti@hotmail.com)



Ordine degli Architetti  
Planificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A ARCHITETTURA

## CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

## 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



203

## 2) ANALISI DOCUMENTARIA:

## 2a.Data di costruzione

- Epoca accatastamento &lt;1859

2b.UsoAttuale Agricolo

2c.Grado di Utilizzo Temporaneo

## 3) ANALISI FISICO EDILIZIA: Caratteristiche edificio

3a.Tipo Costruttivo	Pietra	3b.Superficie e Volume	Volume originario
3c.Elementi in aggetto	<input type="checkbox"/> poggioli <input type="checkbox"/> camino	<input type="checkbox"/> ballatoi <input type="checkbox"/> forno	<input type="checkbox"/> scale
3d.Tetto	A Capriate	3e.Manti di Copertura	Onduline
3f.Accessori tetto	<input type="checkbox"/> comignoli <input type="checkbox"/> parabolica	<input checked="" type="checkbox"/> abbaini <input type="checkbox"/> pann. fotovoltaici	<input type="checkbox"/> velux
3g.Serram. aperture	<input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> senza	<input type="checkbox"/> alluminio
3h.Finiture Facciata	Intonaco grezzo		
3i.Particolari di Pregio			
3l.Stato di Conservazione	Discreto	3m.Pertinenze	<input checked="" type="checkbox"/> a verde <input type="checkbox"/> posto auto/autorimessa <input type="checkbox"/> manufatti di serv.
3n.Reti tecnologiche		- Fognature	Assente
- Acquedotto	Assente	Accesso all'Edificio	Strada forestale
3o.Accesso all'Area	Strada forestale		
3p.Vincoli legislativi	<input type="checkbox"/> vincoli beni Ambientali		<input type="checkbox"/> 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       Raderi

## 5) ANALISI TIPOLOGICA

## 5a.Grado di riconoscibilità tipologica

NULLA - tracce di manufatti - punteggio 0
MINIMA - edificio dirocato - 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

## 5b. Attribuzione tipologia architettonica e funzionale

## Riconoscibilità tipologica:

Descrizione	Totale
Punteggio	10

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
- Brecce nelle murature sotto banchina, frontali e laterali
- Specchiature di facciata con sistema di tamponamento in legno ad incastro
- Abbaino laterale con ballatoio per ricarico fieno
- Modulo doppio accorpato
- Loggia o ballatoio per il ricarico 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	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

Risanamento - R2

## 6e.Tipologia di interv. finale

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

## 6f.Note e Prescrizioni

Edificio integro con un peculiare abbaino per il ricarico 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 incastionate.  
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

## 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 &lt;1859

2b.UsoAttuale Agricolo

2c.Grado di Utilizzo Temporaneo

## 3) ANALISI FISICO EDILIZIA: Caratteristiche edificio

3a.Tipo Costruttivo	Pietra	3b.Superficie e Volume	Volume originario
3c.Elementi in aggetto	<input type="checkbox"/> poggioli <input type="checkbox"/> camino	<input type="checkbox"/> ballatoi <input type="checkbox"/> forno	<input type="checkbox"/> scale
3d.Tetto	A Capriate	3e.Manti di Copertura	Tegole marsigliesi
3f.Accessori tetto	<input type="checkbox"/> comignoli <input type="checkbox"/> parabolica	<input type="checkbox"/> abbaini <input type="checkbox"/> pann. fotovoltaici	<input type="checkbox"/> velux
3g.Serram. aperture	<input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> senza	<input type="checkbox"/> alluminio
3h.Finiture Facciata	Intonaco grezzo		
3i.Particolari di Pregio			
3l.Stato di Conservazione	Discreto	3m.Pertinenze	<input checked="" type="checkbox"/> a verde <input type="checkbox"/> posto auto/autorimessa <input type="checkbox"/> manufatti di serv.
3n.Reti tecnologiche		- Fognature	Assente
- Acquedotto	Assente	Accesso all'Edificio	Sentiero
3o.Accesso all'Area	Strada forestale	3p.Vincoli legislativi	<input type="checkbox"/> vincoli beni Ambientali <input type="checkbox"/> 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       Raderi

## 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

Casa da mont - tipologia C-V2

## 5b. Attribuzione tipologia architettonica e funzionale

## 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
  - Brecce nelle murature sotto banchina, frontali e laterali
  - Specchiature di facciata con sistema di tamponamento in legno ad incastro
  - Abbaino laterale con ballatoio per ricarico fieno
  - Modulo doppio accorpato
  - Loggia o ballatoio per il ricarico 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	CASSETTO	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

Risanamento - R2

## 6e.Tipologia di interv. finale

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

## 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 finestrati 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.

+