

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

VAR n. 8 al PI  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola

5

Scala

**BENI CULTURALI (CORTI RURALI, COLMELLE)**  
**BC n. 24**

**Stesura Coordinata Variante n. 8**

- P.I. approvato con D.C.C. n. 9 del 12 aprile 2010  
Progettazione arch. Valentino Gomitolo
- P.I. n.1 approvato con D.C.C. n. 53 del 28 novembre 2011
- P.I. n.2 approvato con D.C.C. n. 28 del 19 settembre 2013
- P.I. n.3 approvato con D.C.C. n. 50 del 28 novembre 2014
- P.I. n.4 approvato con D.C.C. n. 35 del 02 settembre 2014
- P.I. n.5 approvato con D.C.C. n. 11 del 02 marzo 2015
- P.I. n.6 approvato con D.C.C. n. 12 del 02 marzo 2015
- P.I. n.7 approvato con D.C.C. n. 18 del 30 aprile 2015
- P.I. n. 8 adottato con D.C.C. n. 17 del 18 aprile 2016 e approvato  
con D.C.C. n. 38 del 20 luglio 2016

Progettazione - Quadro Conoscitivo

**STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA**  
**arch. DANIEL MANTOVANI**

collaboratori  
arch. Andrea Mantovani  
arch. Mattia Filippini  
arch. junior Valentina Mantovani  
pian. terr. Katia Brunelli

Compatibilità Idraulica

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Avv. Claudio Carcereri De Prati

Progettista



arch. Daniel Mantovani

settembre 2016

**Ogni Bene Culturale, puntualmente trattato, contiene i seguenti elaborati:**

- Descrizione;
- Estratto catastale;
- Estratto P.I. TAV. 1 Intero Territorio Comunale;
- Individuazione e identificazione degli edifici oggetto di schedatura e punti di vista documentazione fotografica;
- Documentazione fotografica;
- Estratto Descrizione di analisi P.R.G. vigente;
- Estratto Schedatura di analisi P.R.G. vigente;
- Aggiornamento Schedatura del P.R.G. vigente;
- Stato di fatto: Destinazioni d'uso;
- Stato di fatto: Gradi di protezione;
- Progetto: Operatività d'intervento.

## DESCRIZIONE

Il Bene Culturale considerato situato in località “Vallese” rappresenta un tipico esempio di aggregato rurale il cui nucleo originario, come si può osservare dall'estratto di catasto austro –ungarico allegato, risale al 1800.

Il complesso presenta una distribuzione molto semplice, con gli edifici più antichi, di tipo in linea, che costituiscono il limite della corte in corrispondenza del lato nord.

A delimitare il lato sud prospiciente la strada comunale detta del fornello invece, oltre ad una mura di cinta sono alcuni piccoli edifici dei quali il più meritevole di nota è sicuramente il fabbricato a torre oggi censito con il n. 10. Esso risale al 1700 e presenta rilevanti qualità ambientali.

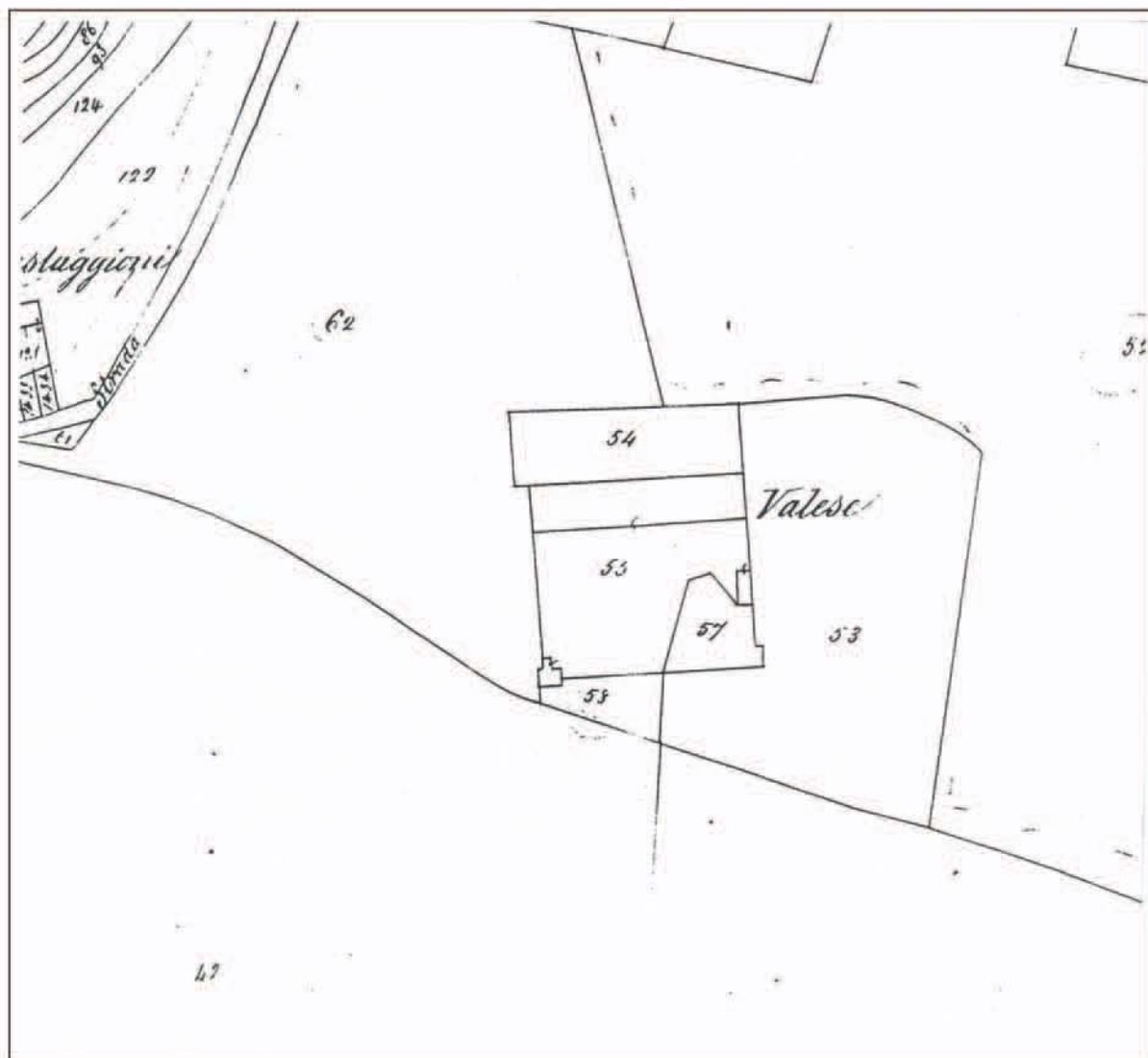
Attualmente il complesso è costituito dagli edifici n. 12 (recentemente ristrutturato) e 13 destinati a residenza, e dai fabbricati n. 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 destinati ad annesso rustico.

Nel corso dei secoli sono stati effettuati interventi di tipo conservativo che non hanno comunque modificato il carattere distributivo e formale degli edifici costituenti il Bene Culturale.

In tempi più recenti, più precisamente durante l'ultimo secolo, sono stati invece edificati alcuni corpi di fabbrica privi di qualsiasi caratteristica architettonica e ambientale costituiti per la maggior parte da tettoie in lamiera.

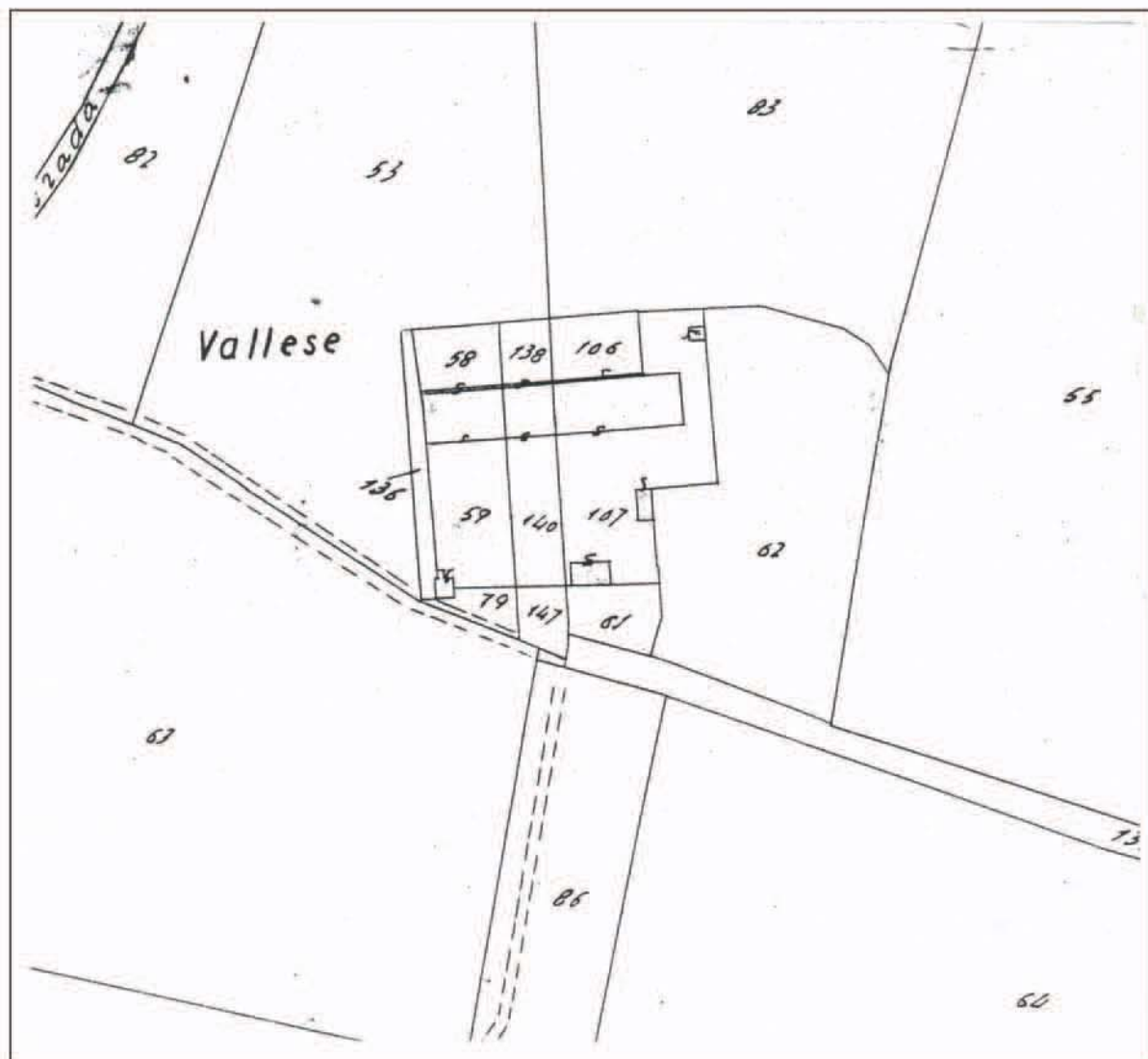
Il complesso oggi è diviso in tre proprietà ed è completamente utilizzato.

# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



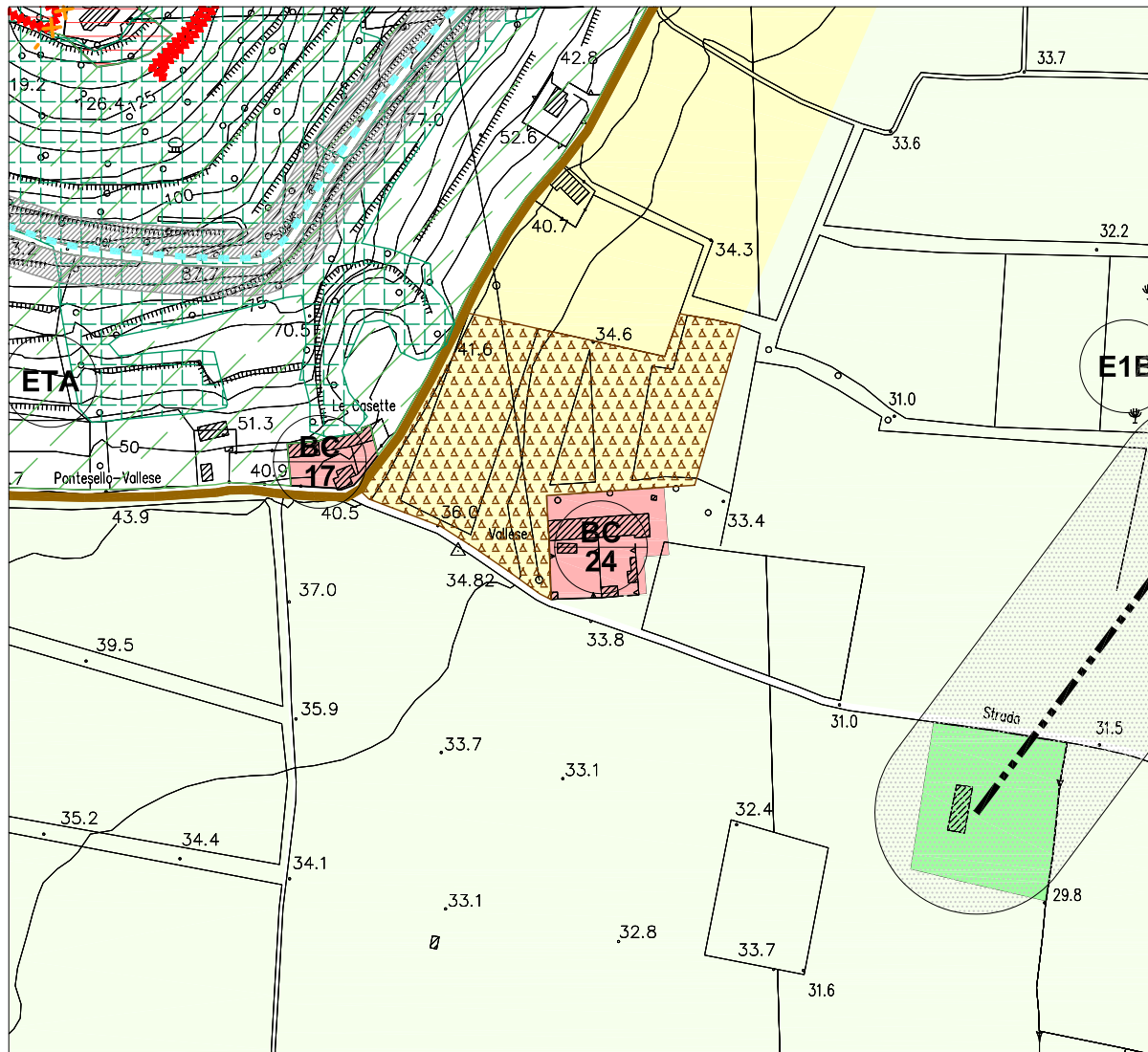
# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



# ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

Scala 1:5000



# INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI OGGETTO DI SCHEDATURA E PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 24)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5



6



7

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 26

edificio numero 10 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata  
edificio in disuso  
edificio costruito prima del 1800  
edificio a grande altezza interna  
stato di conservazione pessimo

area coperta mq 00036  
volume mc 000252

foglio numero 26

edificio numero 11

destinazione d'uso principale: deposito agricolo  
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00030  
volume mc 000090

foglio numero 26

edificio numero 12

destinazione d'uso principale: residenza connessa al primario  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione buono

area coperta mq 00666  
volume mc 003996

foglio numero 26

edificio numero 13

destinazione d'uso principale: residenza  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00306  
volume mc 002142

foglio numero 26

edificio numero 14

destinazione d'uso principale: deposito agricolo  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00126  
volume mc 000756

foglio numero 26	edificio numero 15 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00012
volume mc	000024
foglio numero 26	edificio numero 16
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00048
volume mc	000096
foglio numero 26	edificio numero 17
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq	00096
volume mc	000384
foglio numero 26	edificio numero 18
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00119
volume mc	000357
foglio numero 26	edificio numero 19
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq	00045
volume mc	000158

- Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.  
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 26

edificio numero 20 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00016

volume mc 000040

foglio numero 26

edificio numero 21

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

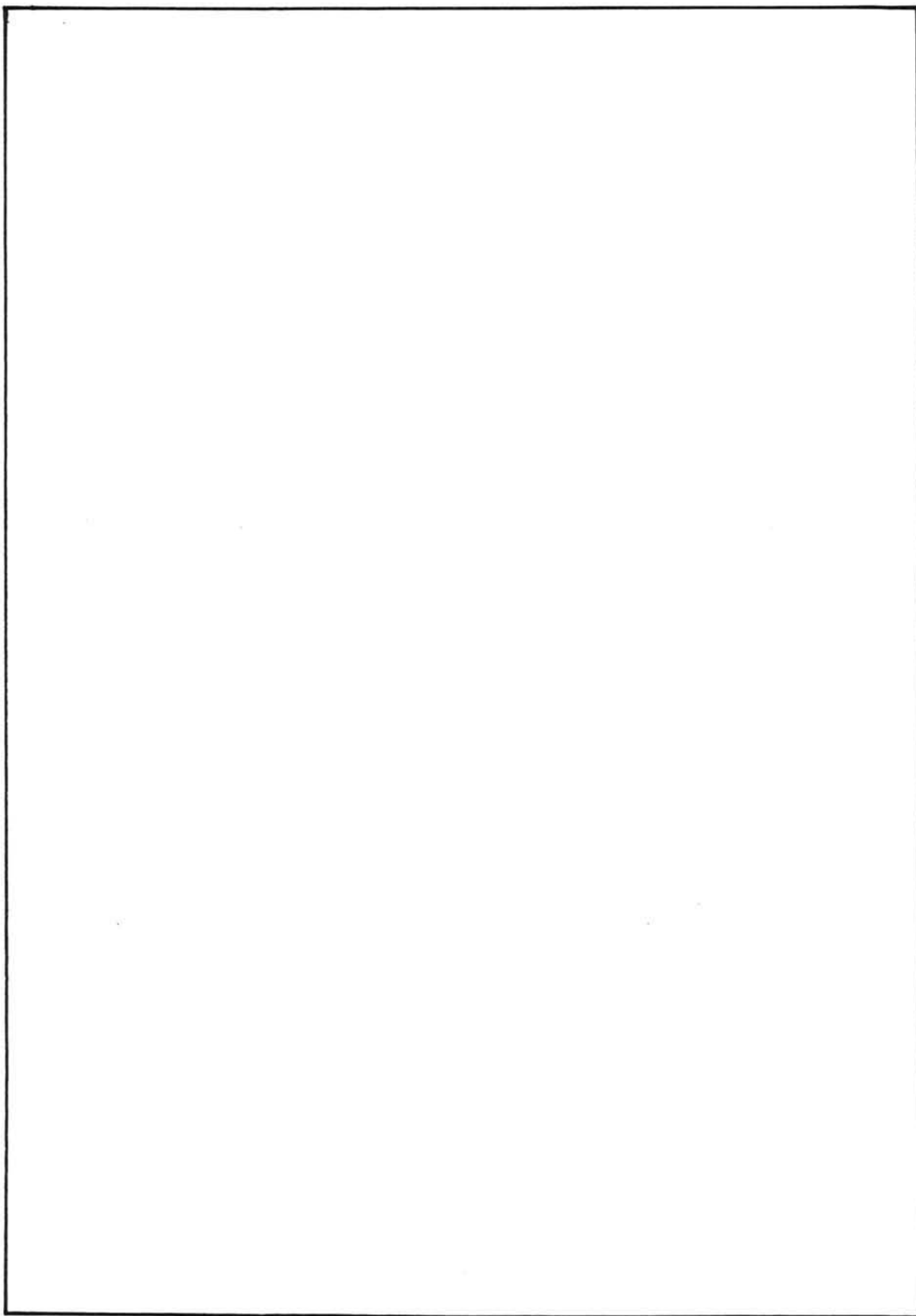
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00084

volume mc 000504



- Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.  
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI  
P.R.G. VIGENTE

Localizzazione

Progressivo

Codice Via

Numero civico

10

VS

Destinazione d'uso

Principale

Secondaria

AA

DI

Caratteri

Ea

Tipo

Stato

A

T

P

11

VS

P

D

12

VS

1

R

P

13

VS

R

E

14

VS

P

D

15

VS

A

A

16

VS

P

A

17

VS

5

P

D

18

VS

P

D

19

VS

P

A

Dati metrici

N° piani

Il metri

Area coperta

1

7,00

36

1

3,00

30

2

6,00

666

2

7,00

306

1

6,00

126

1

2,00

12

1

2,00

48

1

4,00

96

1

3,00

119

1

350

45

Note (eventuali)

100% Abitanti

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE Residenza  
RP Residenza connessa al primario  
RS Residenza connessa al secondario  
KT Residenza connessa al terziario  
PD Deposito agricolo  
PA Annesso rustico  
SA Artigianato di produzione  
SI Industria  
TA Artigianato di servizio  
TI Negozio all'ingrosso  
TD Negozio al dettaglio  
TM Deposito commerciale  
TB Banca o Assicurazione  
TU Ufficio privato  
UA Albergo  
DE Esercizio pubblico  
US Servizio pubblico  
AA Altro  
Stato  
Buono  
Medio  
Cattivo  
Pessimo

CODICI PER I CARATTERI

Eta'  
A Prima del 1800  
B Dal 1801 al 1900  
C Dal 1901 al 1945  
D Dal 1946 al 1961  
E Dal 1962 al 1971  
F Dopo il 1971  
U Unifamiliare  
D Bifamiliare  
B a Blocco  
C a Corte  
T a Torre  
S a Schiera  
L in Linea  
K inserito in Cortina  
I Capannone

Tipologia

Unifamiliare  
Bifamiliare  
a Blocco  
a Corte  
a Torre  
a Schiera  
in Linea  
inserito in Cortina  
Capannone

● Edifici che hanno subito interventi successivi all'analisi di P.R.G. vigente.  
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.



## AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
10	annesso rustico	a blocco	pessimo	prima del 1800
15	annesso rustico	a blocco	mediocre	1962-1971
20	annesso rustico	a blocco	cattivo	1946-1961

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 24)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



ELEMENTO PUNTUALE DA CONSERVARE: POZZO

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 24)



NUMERAZIONE EDIFICI



CINTA MURARIA DA CONSERVARE

## GRADI DI PROTEZIONE (GP):



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (GP 1)



RESTAURO PROPOSITIVO (GP 2)



RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (GP 3)



RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (GP 4)



DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (GP 5)



DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (GP 6)



RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (GP 7)



ADEGUAMENTO AMBIENTALE (GP 8)

## PROGETTO: OPERATIVITA' D'INTERVENTO

Per quanto riguarda l'operatività prevista nella presente Scheda all'edificio censito con il n. 10 è stato assegnato il grado di protezione n. 2 – Restauro propositivo -. Trattasi infatti di un edificio di pregiato valore storico –architettonico costituito da un'antica torre colombara risalente al 1700 e attualmente utilizzata quale annesso rustico. La torre, collocata nell'angolo sud-ovest del Bene Culturale, conserva ancora le caratteristiche tipologiche e formali originarie, anche se sono evidentemente presenti i segni degli interventi avvenuti su di essa nel corso dei secoli, quali la tamponatura di una finestra e l'addossamento di superfetazioni sui suoi lati nord ed est. Nel rispetto del grado di protezione assegnatogli l'intervento è finalizzato alla conservazione e al ripristino degli elementi essenziali e caratterizzanti il tipo.

All'edificio residenziale censito con il n. 12 è stato attribuito il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale -. Codesto fabbricato è stato edificato nella prima metà del 1900 e a seguito di recenti restauri presenta un buono stato di conservazione, conservandone così l'aspetto formale esterno originario con le caratteristiche forometrie ad arco, tipiche degli edifici rurali del luogo.

Agli edifici censiti con i n. 13, 14 e 21, costruiti anch'essi nella prima metà del 1900 e adibiti a residenza, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 –Ristrutturazione globale. Tali infatti pur rivestendo un valore ambientale fondamentale per la costituzione del Bene Culturale stesso, se comunque considerati unitamente agli altri edifici ivi presenti, denotano se presi singolarmente modesti valori architettonici. Inoltre, nel rispetto del grado di protezione attribuitogli, ogni intervento dovrà comunque correlarsi all'edificio con grado di protezione superiore contiguo n. 12, in modo tale da permettere coordinamento di facciata.

Al fabbricato n. 18 costruito nella seconda metà del 1900 è stato assegnato il grado di protezione n. 5 –Demolizione e ricostruzione -, in quanto tale, anche se privo di qualsiasi valore storico - architettonico, risulta fondamentale in quanto segna in maniera evidente l'entrata alla porzione est della corte. Inoltre la nuova costruzione, nel rispetto di quanto prescritto dallo stesso grado di protezione –Demolizione e ricostruzione -, dovrà allinearsi alla facciata e alla linea di gronda dell'attiguo edificio n. 19 appartenente al nucleo di fabbricati originari.

Ai corpi di fabbrica costruiti durante il 1900 e censiti con i n. 11, 15, 16 e 20 è stato loro assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -, in

quanto, anche se di recente fabbricazione, la loro presenza è negativa per l'ambito nel quale si trovano.

Inoltre nel rispetto dei gradi di protezione assegnati, ad eccezione del n. 6 – Demolizione senza ricostruzione –, si prescrive la sostituzione dei portoni in ferro dell'edificio n. 3 e della porta in alluminio dell'edificio n. 13 con materiali adeguati al contesto insediativo secondo quanto prescritto dalle NTO.

Per quanto riguarda le modalità attuative degli interventi ammessi, ogni fabbricato, puntualmente schedato, costituisce Unità Minima d'Intervento unitario soggetto al rilascio di permesso di costruire.

All'interno del Bene Culturale sono compresi alcuni elementi quali l'arco d'ingresso alla porzione ovest della corte e la cinta muraria che ne delimita il lato ovest e sud del Bene Culturale in oggetto per i quali si prescrivono interventi di risanamento. Lo stesso dicasi per le superfici di pertinenza scoperte le quali dovranno essere mantenute nello stato attuale.

## **DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO DEGLI EDIFICI**

Per gli edifici di cui all'art. 36 delle NTO, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale ed attività direzionali ed economiche connesse nel caso in cui la nuova destinazione non sia radicalmente in contrasto con le caratteristiche degli edifici.

Si precisano di seguito le funzioni ammesse negli edifici schedati in relazione al rispettivo grado di protezione:

- **edifici con grado di protezione 2,3 e 4:**

- è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali (uffici, ecc.), funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.);
- è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio;
- attività per agriturismo.

- **edifici con grado di protezione 5:**

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione (1, 2, 3, 4) purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al permesso di costruire.

#### CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.