

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. 19**

**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 n. 19 è un aggregato rurale situato in località “Pontesello”, il cui nucleo originale risale al 1700.

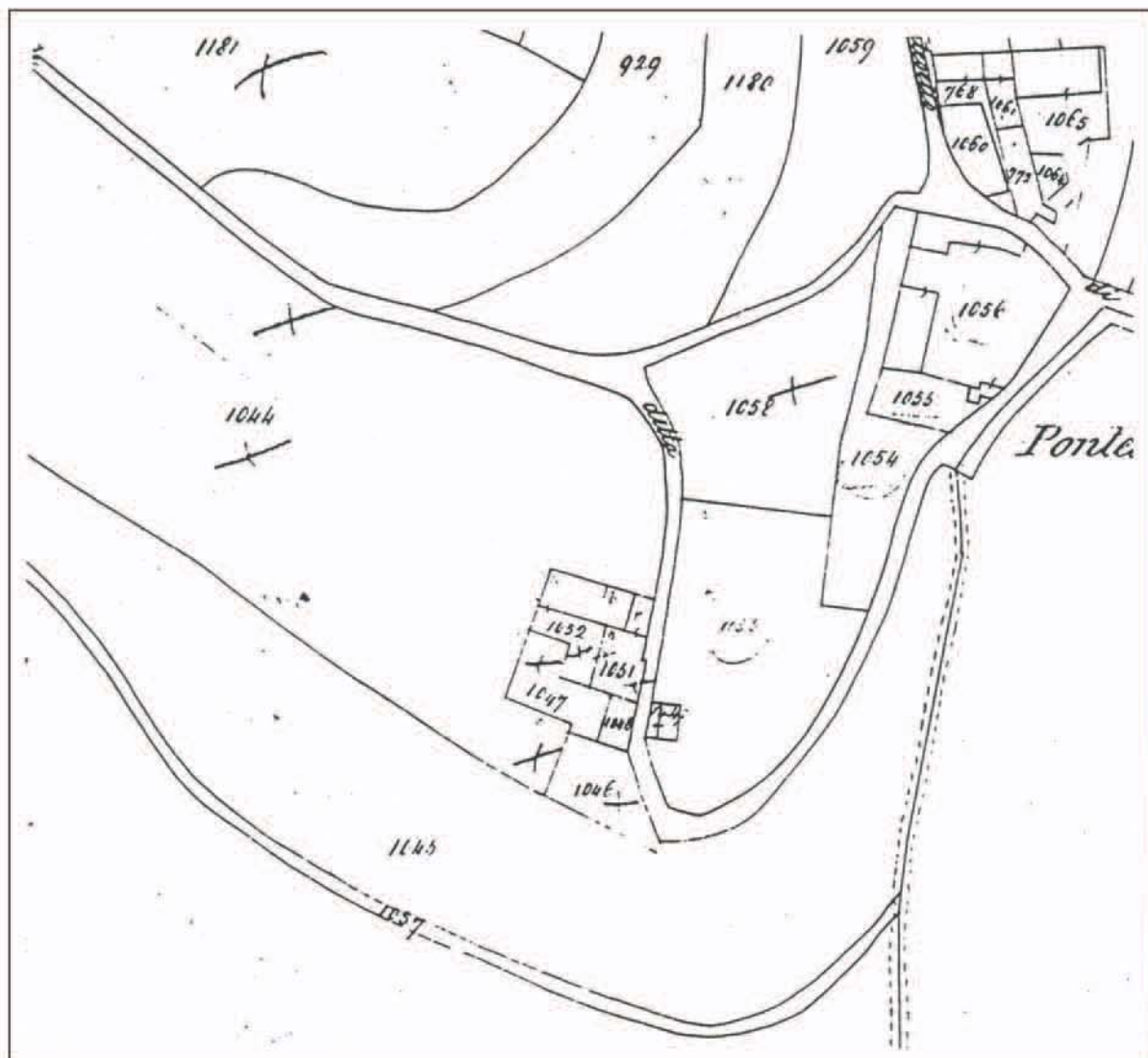
Il complesso si presenta con una distribuzione particolare determinata dalla pendenza del territorio in quel punto. Nella porzione nord è più elevato e si trovano gli edifici più antichi dell'intero complesso, ossia il n. 55, destinato ad annesso rustico, e il n. 56 e 57 destinati a residenza.

Tali edifici, che presentano ancora alcune caratteristiche architettoniche, oltre che tipologiche e formali dell'epoca, come i portali d'ingresso bugnati, danno a questa porzione di Bene Culturale una chiara distribuzione a corte. Di questa porzione di Bene Culturale fanno parte anche alcuni edifici di più recente realizzazione (metà 1900) destinati ad annesso rustico.

La porzione sud del Bene Culturale in oggetto è costituita da edifici realizzati agli inizi del 1900, più precisamente dal n. 49, destinato a residenza, dal n. 50 e 51 destinati ad annesso, che sono stati recentemente ristrutturati.

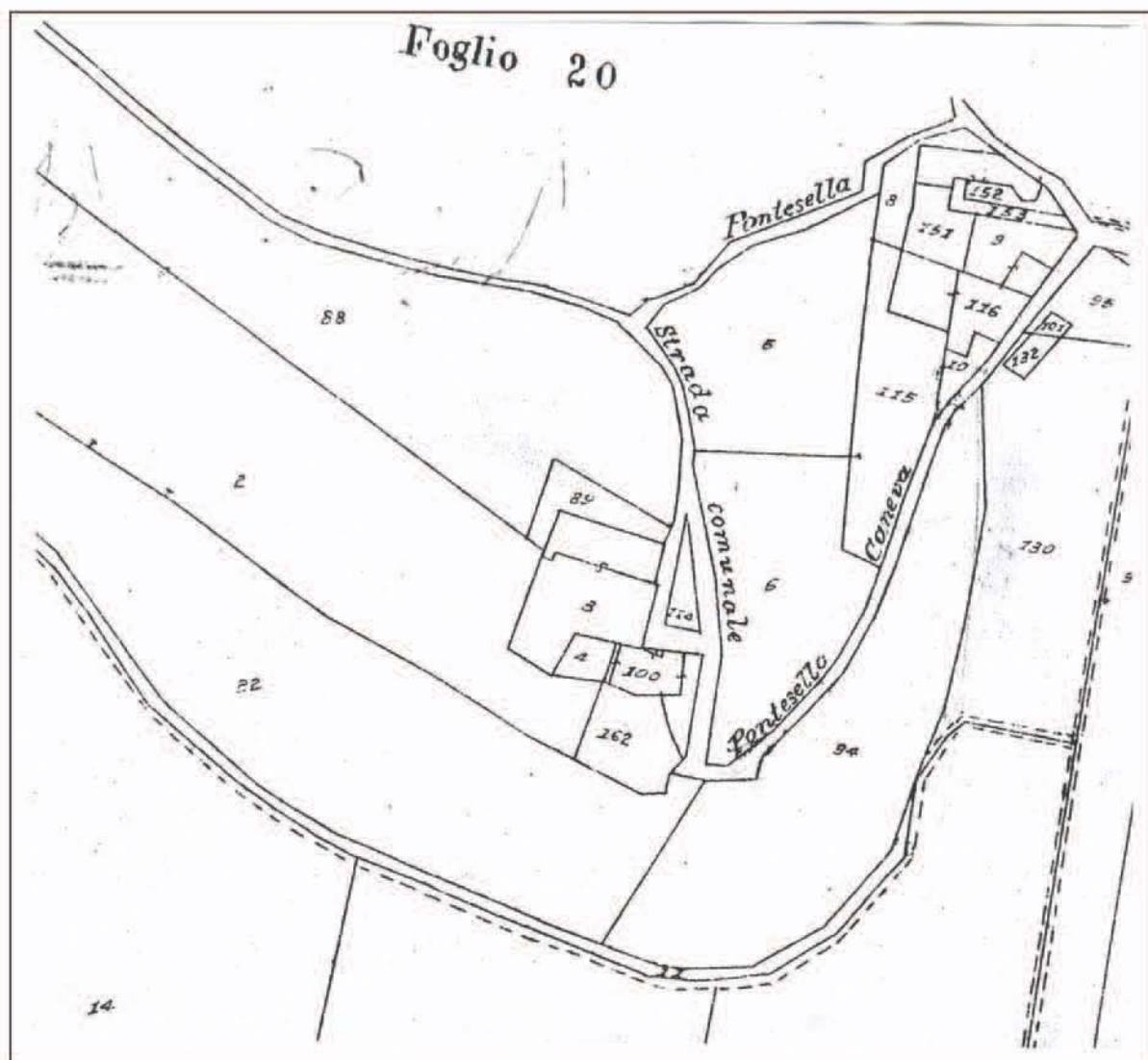
Il complesso è perimetrato da una cinta muraria lungo il suo lato est che si conclude a ridosso del lato posteriore dell'edificio n. 49.

## ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



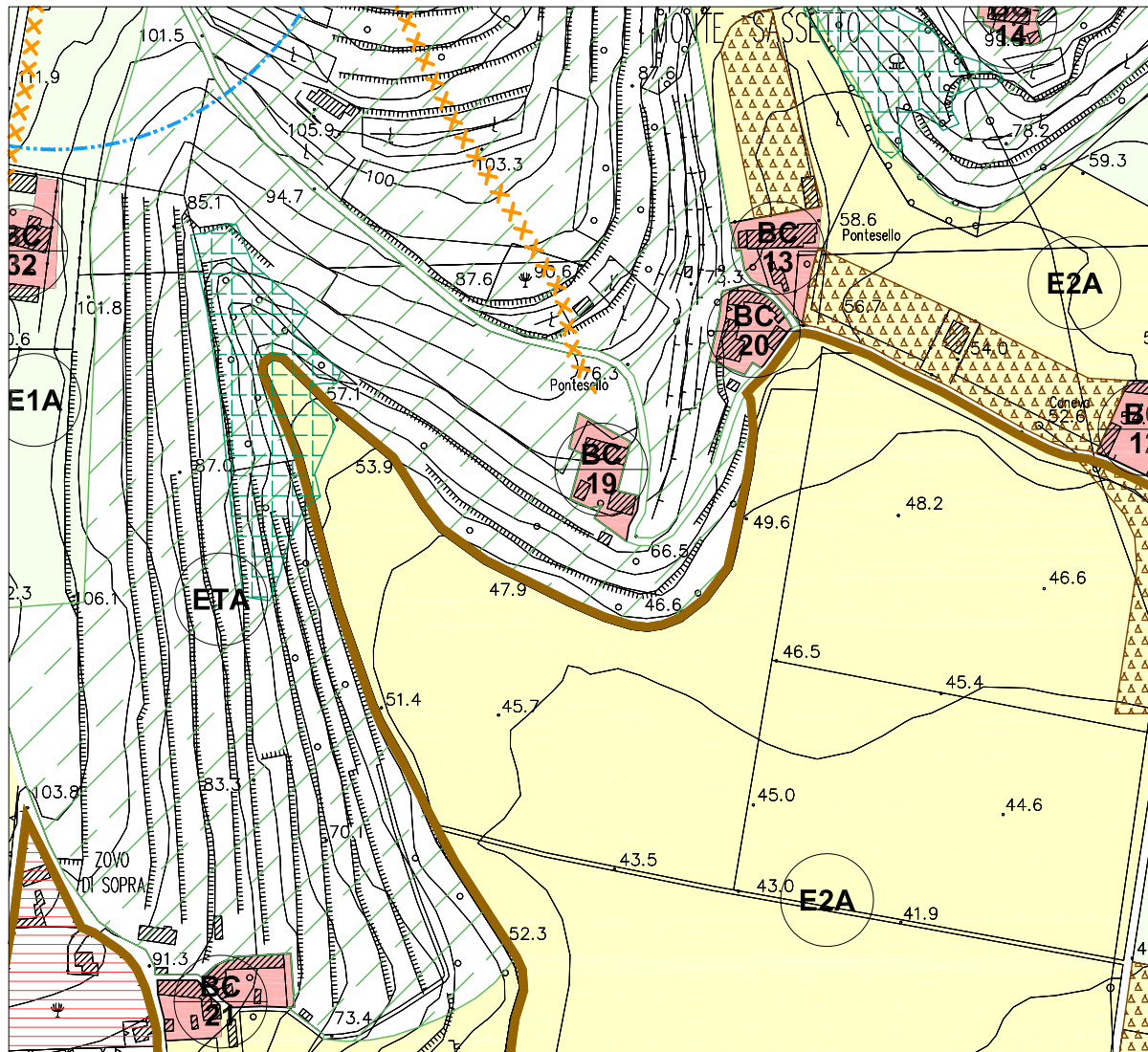
# ESTRATTO CATASTALE

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° 19)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24 edificio numero 49

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione buono

area coperta mq 00100  
volume mc 000800

foglio numero 24 edificio numero 50

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00144  
volume mc 001008

foglio numero 24 edificio numero 51

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00030  
volume mc 000060

foglio numero 24 edificio numero 55●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito prima del 1800  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione buono

area coperta mq 00100  
volume mc 000600

foglio numero 24 edificio numero 56●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito prima del 1800  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione buono

area coperta mq 00124  
volume mc 000930

foglio numero 24	edificio numero 57●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio in disuso	
edificio costruito prima del 1800	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00080	
volume mc 000560	
foglio numero 24	edificio numero 58●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00025	
volume mc 000075	
foglio numero 24	edificio numero 59
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00024	
volume mc 000060	
foglio numero 24	edificio numero 60
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00020	
volume mc 000040	
foglio numero 24	edificio numero 61
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00012	
volume mc 000024	

- 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 24

edificio numero 64

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

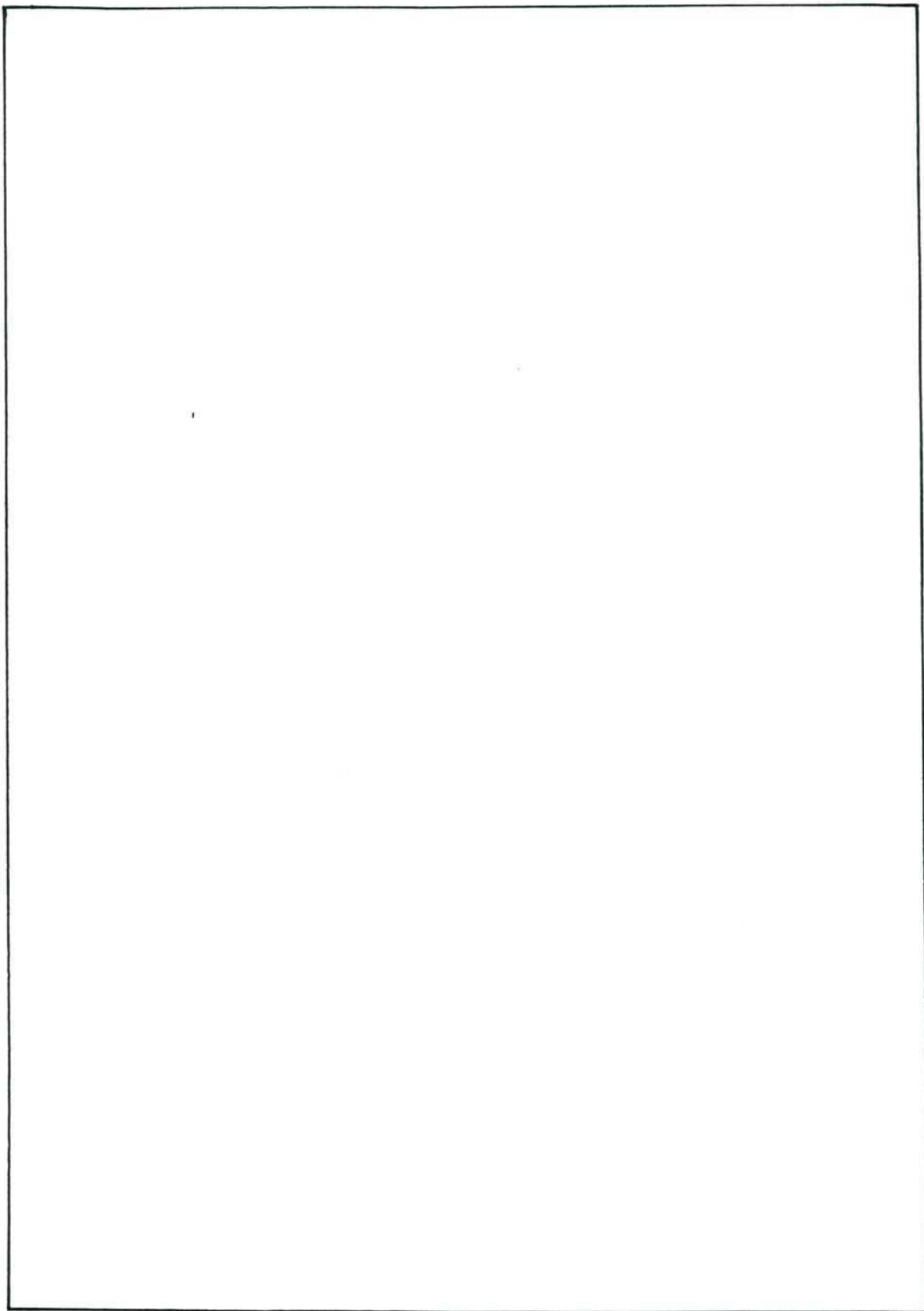
edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00008

volume mc 000024

---



- 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

PIANO REGOLATORE GENERALE COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 2-8-88

Gruppo A

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Età	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
40	PJ		P		A	K	M	2	6	120	
41	PJ		A	D 1	C	K	C	1	2	1,5	
42	PJ		A	D 1	C	I	C	1	2	1	
43	PJ		A		E	K	M	1	2	15	
44	PJ		A		E	K	M	1	2,5	30	
45	PJ		P		B	K	C	2	6	40	
46	PJ		P		B	K	C	1	5	80	
47	PJ		R		A	K	M	2	7	320	
48	PJ		A		E	I	B	1	3	32	
49	PJ		R		C	K	B	3	8	100	

● 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

PIANO REGOLATORE GENERALE COLOGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 2-8-88

OK

Gruppo A

Note (eventuali)

Destinazione  
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Progressivo	Localizzazione		Numero civico
	Codice Via		
50	PJ		
51	PJ		
52	PJ		
53	PJ		
54	PJ		
55	PJ	42	
56	PJ		
57	PJ		
58	PJ		
59	PJ		

Principale	Secondaria
D	
A	
A	
A	
A	
P	
R	
R	DI
A	
P	

Fitt	Tipo	Stato
C	K	M
C	K	M
E	I	M
E	I	M
D	I	C
A	K	B
A	K	B
A	K	B
E	I	B
B	I	M

N° piani	H metri	Area coperta
2	7	144
1	2	30
1	2	20
1	1,5	36
1	3	12
2	6	100
3	7,5	120
3	7	80
1	3	25
1	2,5	24

- 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

PIANO REGOLATORE GENERALE COLOGNOIA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 2-8-88

GR

Gruppo A

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
60	PJ		AA		E	I	B	1	2	20	
61	PJ		PD		E	K	B	1	2	12	
62	PJ		PD	D1	C	I	C	1	2	6	
63	PJ		AA	D1	C	T	C	1	2	1	
64	PJ		PD		E	K	M	1	3	8	
65	PD		RE		A	B	B	3	8	286	
66	PD		AA		B	I	B	1	4	64	
67	PD		PD		B	I	M	2	5	102	
68	PD		PA		B	C	M	1	5	108	
69	PD		PD		D	C	B	1	3	12	

● 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.

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

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
55	annesso rustico	a corte	mediocre	prima del 1800
56	residenza	a corte	mediocre	prima del 1800
57	residenza	a corte	mediocre	prima del 1800
58	annesso rustico	a blocco	mediocre	1962-1971

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 19)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 19)



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 agli edifici censiti con i numeri 55, 56 e 57, appartenenti al nucleo di fabbricati settecenteschi, è stato assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale –. Codesti fabbricati evidenziano caratteristiche di notevole pregio architettonico – formale, tra le quali si annoverano le forometrie semplici e ad arco bugnate delle porte, portali e finestre appartenenti agli edifici stessi. Inoltre il fine del grado di protezione assegnatogli è quello di conservare e ripristinare l'originaria veste architettonica esterna appartenente ai corpi di fabbrica in esame, che si connotano ancora come un tipico esempio di architettura rurale del luogo, con la classica distribuzione casa – stalla – fienile.

Agli edifici censiti con i n. 49, 50 e 51, edificati nella prima metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 –Ristrutturazione globale -, in quanto trattasi di fabbricati che seppur costruiti in epoca relativamente recente rivestono un ruolo ambientale consolidato all'interno del Bene Culturale.

All'edificio n. 61, costruito nella seconda metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione – in quanto tale evidenzia caratteristiche formali e finiture inadeguate per il contesto rurale insediativo. L'intervento non dovrà comunque alterare il rapporto formale con gli altri edifici con grado superiore presenti all'interno del bene Culturale.

Agli edifici censiti con i n. 58, 59, 60 e 64, che risalgono alla seconda metà del 1900 ad esclusione del n. 59, costruito infatti nel 1800, si prescrive il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Al fabbricato n. 51A edificato negli anni 1990, è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -, in quanto presenta finiture costituite da materiali inadeguati al contesto circostante.

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. Le aree pertinenziali esterne dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano, lo stesso dicasi per la cinta muraria che lambisce una piccola porzione del lato est del Bene Culturale in oggetto.

### **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 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 superiore 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.