

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. 21

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

Trattasi di un aggregato rurale che, per le sue dimensioni e la sua distribuzione, ricorda più una porzione di edificato urbano che una tipica corte rurale.

Il Bene Culturale infatti è diviso in due grandi porzioni da una strada comunale.

La nascita del complesso, situato in località “Zovo di Sopra”, si può datare intorno alla prima metà del 1800.

Come si può osservare nell'estratto di catasto austro-ungarico allegato, gli edifici più antichi costituenti la corte rurale sono quelli censiti con i n. 86, 88 e 89, per quanto riguarda la porzione situata a nord della strada, e gli edifici n. 94, 95A e 97, per quanto riguarda la porzione posta a sud della strada.

Di questi ultimi solo il 95A presenta ancora chiaramente le caratteristiche tipologiche e formali distintive degli edifici di inizio 1800, mentre gli altri due sono stati completamente ricostruiti verso al metà del 1900.

Come precedentemente detto, il Bene Culturale è sostanzialmente costituito da due gruppi di fabbricati che si affacciano su altrettante corti.

Il gruppo di edifici costituenti la porzione settentrionale dell'aggregato rurale sono quelli censiti con i numeri n. 85, 86, 88 e 89 destinati a residenza, dagli edifici n. 84, 87, 89, 90 e 91 destinati ad annesso rustico e dal n. 83, accessorio alla residenza.

Questa porzione di Bene Culturale, a causa dell'appartenenza a più soggetti e della conseguente divisione della proprietà non presenta la caratteristica forma delle corti rurali.

Complessivamente la stessa si trova in uno stato di conservazione mediocre.

La porzione meridionale del Bene Culturale è a sua volta suddivisa in due corti una, più grande posta ad ovest, e una, di dimensioni molto più ridotte a posta ad est.

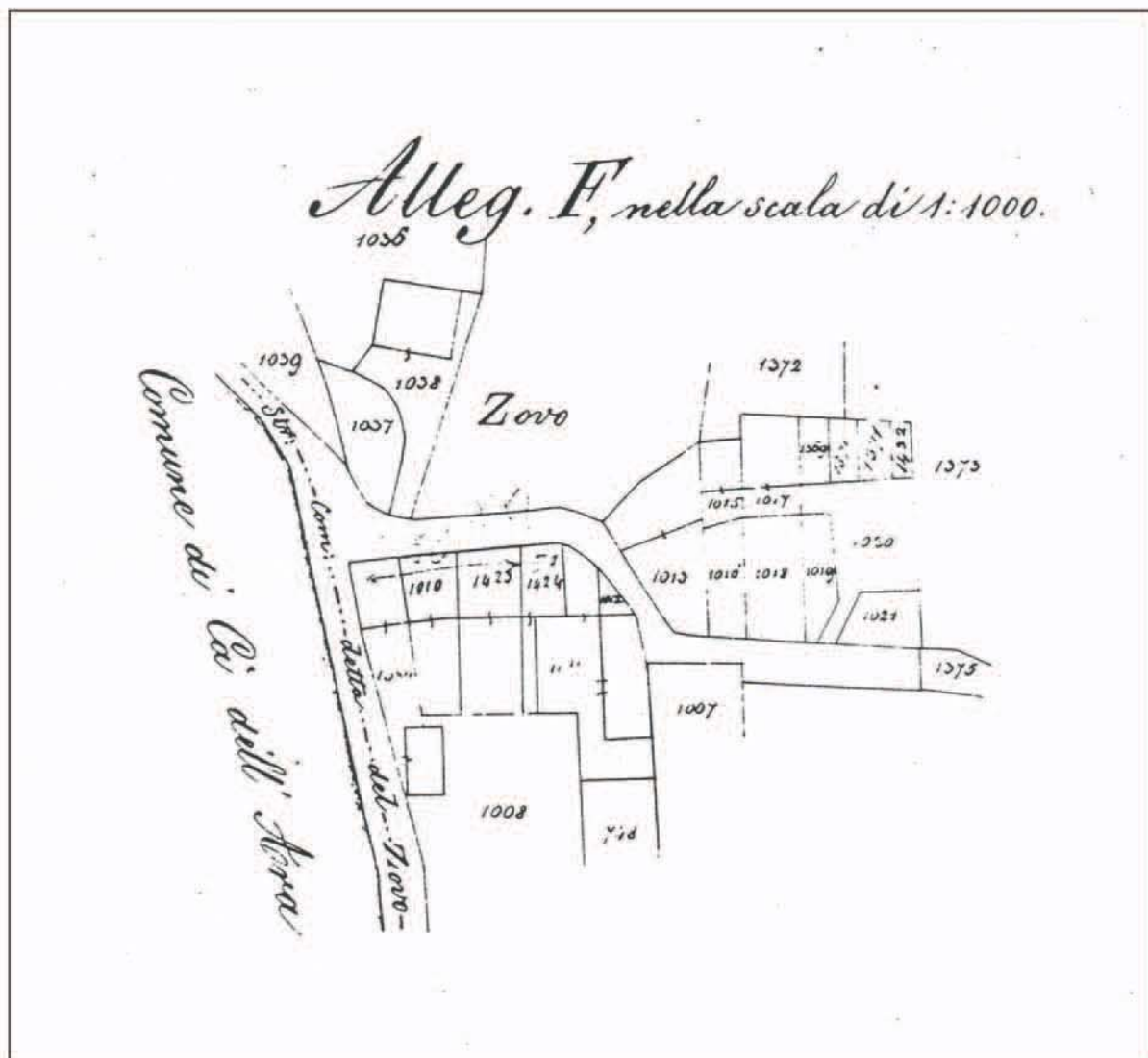
Quest'ultima, con accesso dal lato nord, è costituita dagli edifici n. 98, destinato a residenza, e dai n. B1 e B2 destinati ad accessori alla residenza, tutti recentemente ristrutturati.

L'altra corte della porzione meridionale del bene Culturale è invece costituita dagli edifici n. 94, 95, 95A , 96 e 97 destinati a residenza, dall'edificio A1, accessorio alla residenza e dai fabbricati n. A2, A3 e A4, destinati ad annessi rustici.

Anche questa parte di Bene Culturale versa complessivamente in condizioni mediocri.

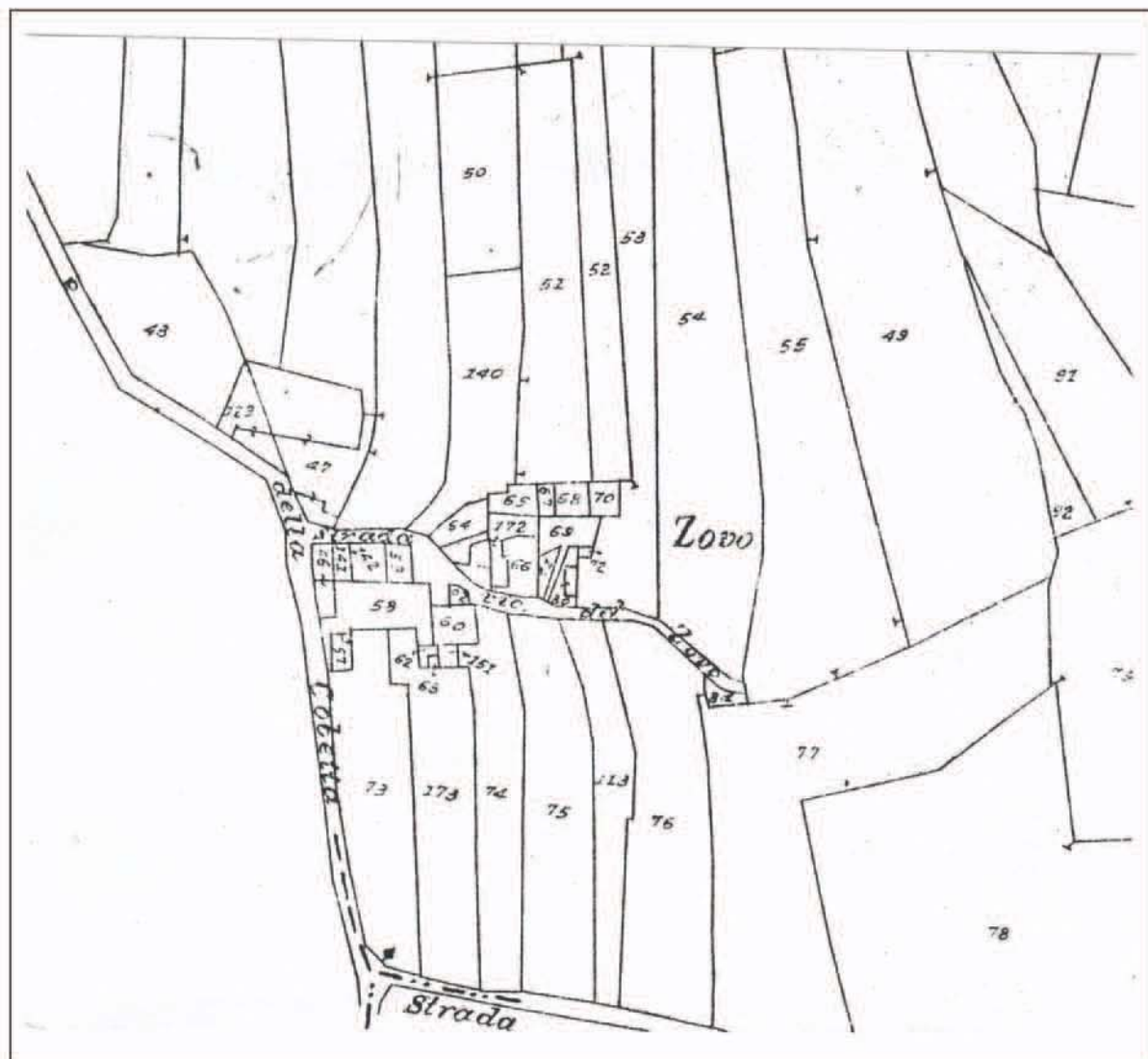
L'intero Bene Culturale è utilizzato e appartenente a più proprietari.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



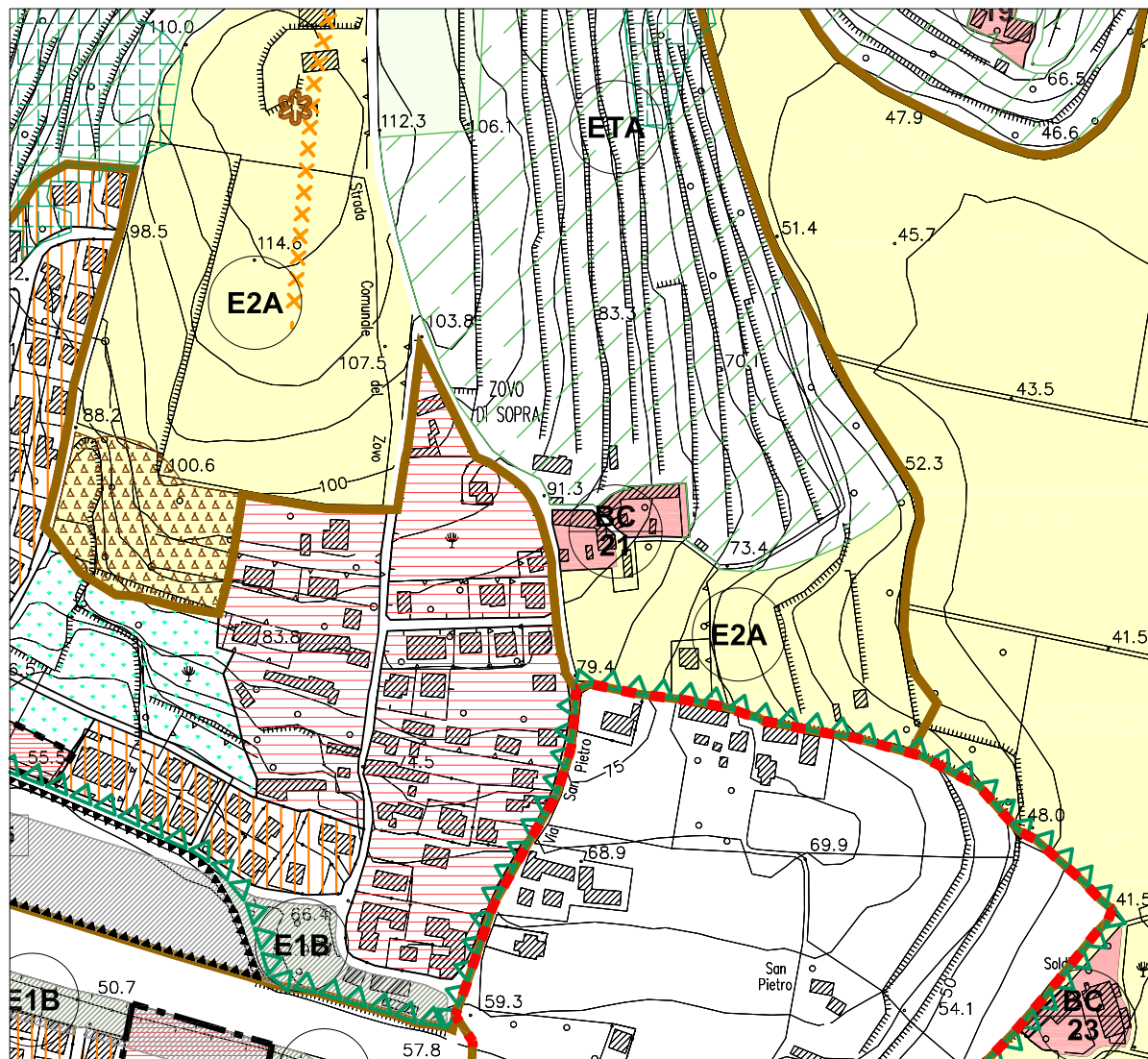
ESTRATTO CATASTALE

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° 21)
-  NUMERAZIONE EDIFICI
-  PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24

edificio numero 83●

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 00009

volume mc 000018

foglio numero 24

edificio numero 84●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00024

volume mc 000120

foglio numero 24

edificio numero 85

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio in linea

stato di conservazione buono

area coperta mq 00160

volume mc 000880

foglio numero 24

edificio numero 86

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00040

volume mc 000240

foglio numero 24

edificio numero 87

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 00040

volume mc 000160

foglio numero 24	edificio numero 88
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 00070	
volume mc 000385	
<hr/>	
foglio numero 24	edificio numero 89
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00020	
volume mc 000080	
<hr/>	
foglio numero 24	edificio numero 90
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 00065	
volume mc 000325	
<hr/>	
foglio numero 24	edificio numero 91
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00050	
volume mc 000250	
<hr/>	
foglio numero 24	edificio numero 94
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00120	
volume mc 000900	

- 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 95

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00160

volume mc 000800

foglio numero 24

edificio numero 96

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00050

volume mc 000350

foglio numero 24

edificio numero 97

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00060

volume mc 000240

foglio numero 24

edificio numero 98 ●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00075

volume mc 000488

foglio numero 24

edificio numero 99

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00112

volume mc 000560

foglio numero 24

edificio numero a1●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00025

volume mc 000050

foglio numero 24

edificio numero a2

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00026

volume mc 000078

foglio numero 24

edificio numero a3

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00027

volume mc 000068

foglio numero 24

edificio numero a4●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00035

volume mc 000105

- 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 3-8-88

Destinazione
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Localizzazione		Numero civico
	Codice Via		
80	P D		
81	P D		
82	P D		
83	P D		
84	P D		
85	P D		
86	P D		
87	P D		
88	P D		
89	P D		

Principale	Secondaria
P A	
A A	
P D	
A A	
P A	
R E	
R E	
P D	
R E	
P A	

Ete	Tipo	Stato
C	K	M
D	I	C
D	I	M
E	I	B
B	K	B
B	L	B
B	K	B
C	K	M
C	K	B
C	K	M

N° piani	H metri	Area coperta
1	3	30
1	2	15
2	5	37,5
1	2	9
2	5	24
2	5,5	160
2	6	40
1	4	40
2	5,5	70
1	4	20

- 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 3-8-88

OK

Gruppo A

Note (eventuali)

Localizzazione				Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici		
Progressivo	Codice Via	Numero civico		Principale	Secondaria	Eti	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta
90	P D			P D		C	K	M	2	5	65
91	P D			P A		E	K	B	2	5	50
92	P D			A C		D	I	M	1	2	72
93	P D			A A		D	K	C	1	2	30
94	P D			R E		D	K	M	2	7,5	120
95	P D			R E		D	K	M	2	5	160
96	P D			R E		D	K	M	3	7	50
97	P D			R E		D	K	M	2	4	60
98	P D			R E		D	K	M	2	6,5	75
99	P D			R E		D	K	M	2	5	112

● 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 3-8-88

OK

Gruppo

Note (eventuali)

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	
A 0	P D		S		E	I	M	1	4	50	
A 1	P D		A		E	I	M	1	2	25	
A 2	P D		P		E	I	M	1	3	26	
A 3	P D		P		E	K	M	1	2,5	27	
A 4	P D		A		E	I	M	1	3	35	
A 5	P D		R		E	U	B	2	7	205	
A 6	P D		A		E	I	M	1	2	24	
A 7	P D		P		E	I	M	1	2,5	25	
A 8	P D		A		E	I	B	1	2	30	
A 9	P D		A		E	I	M	1	2,5	20	

● 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
83	accessorio alla residenza	a blocco	mediocre	1962-1971
84	accessorio alla residenza	a blocco	mediocre	1962-1971
95A	residenza	a schiera	mediocre	1801-1900
98	residenza	a blocco	buono	1946-1961
A1	accessorio alla residenza	a blocco	mediocre	1946-1961
A4	annesso rustico	a blocco	cattivo	1901-1945
B1	annesso rustico	a blocco	mediocre	1946-1961
B2	annesso rustico	a blocco	mediocre	1946-1961

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA

- LIMITO DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 21)
- NUMERAZIONE EDIFICI
- RESIDENZA
- ACCESSORI ALLA RESIDENZA
- ANNESSE 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



LIMITI DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 21)



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. 95A è stato assegnato il grado di protezione n. 3 –Ristrutturazione parziale-. È stato assegnato tale grado di protezione in quanto trattasi di un edificio appartenente al nucleo di fabbricati del 1800, e anche se recentemente restaurato, evidenzia ancora i caratteri tipici dell'architettura minore rurale, quale ad esempio l'originaria distribuzione delle forometrie.

Agli edifici censiti con i n. 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 e A4, costruiti in epoche diverse, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Tali edifici, recentemente restaurati, evidenziano un buono stato conservativo, mantenendo inoltre le dimensioni quantitative originarie. Infine nel rispetto del grado di protezione assegnatogli è fondamentale sottolineare la loro importanza ambientale dove, se considerati unitamente agli altri edifici ivi presenti, rivestono un ruolo di pregnante importanza per la costituzione della corte del Bene Culturale in oggetto.

Agli edifici censiti con i n. A1, A2 e A3, costruiti nella seconda metà del 1900, è stato loro attribuito il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione -, in modo da recuperare l'intero volume rispettando i limiti dell'area di sedime dell'edificio demolito nel rispetto comunque degli edifici con grado di protezione superiore di cui sopra.

All'edificio n. 83 è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Ai fabbricati censiti con i n. 84, 94, 95, 96, 97, 98, 99, B1 e B2 è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento Ambientale -. Si tratta di edifici costruiti nel corso del 1900, ad eccezione del n. 84 che risale al 1800, che presentano molteplici finiture costituite da materiali inadeguati al contesto del Bene Culturale in esame.

Nel rispetto dei gradi di protezione affidati ai singoli edifici si prescrive la sostituzione o la modifica di tutti quegli elementi attualmente massicciamente presenti, quali ad esempio tapparelle in plastica, porte e portoni in alluminio, ecc., con materiali adeguati al contesto rurale circostante e secondo quanto citato 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.

Le aree pertinenziali esterne dovranno essere conservate e riqualificate con materiali adeguati secondo quanto prescritto dalle NTO.

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 e 8:**

- 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.