

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. 23**

**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 tipico aggregato rurale situato in località “Soldin” il cui nucleo originario, come si può notare dall’estratto di catasto austro-ungarico di seguito allegato, risale al 1800.

Gli edifici che compongono il Bene Culturale e censiti con i n. 95, 97 e 98 sono destinati a residenza, quelli con i n. 96 e 99 sono adibiti ad accessorio alla residenza, i rimanenti sono adibiti ad annesso rustico per la conduzione del fondo agricolo annesso.

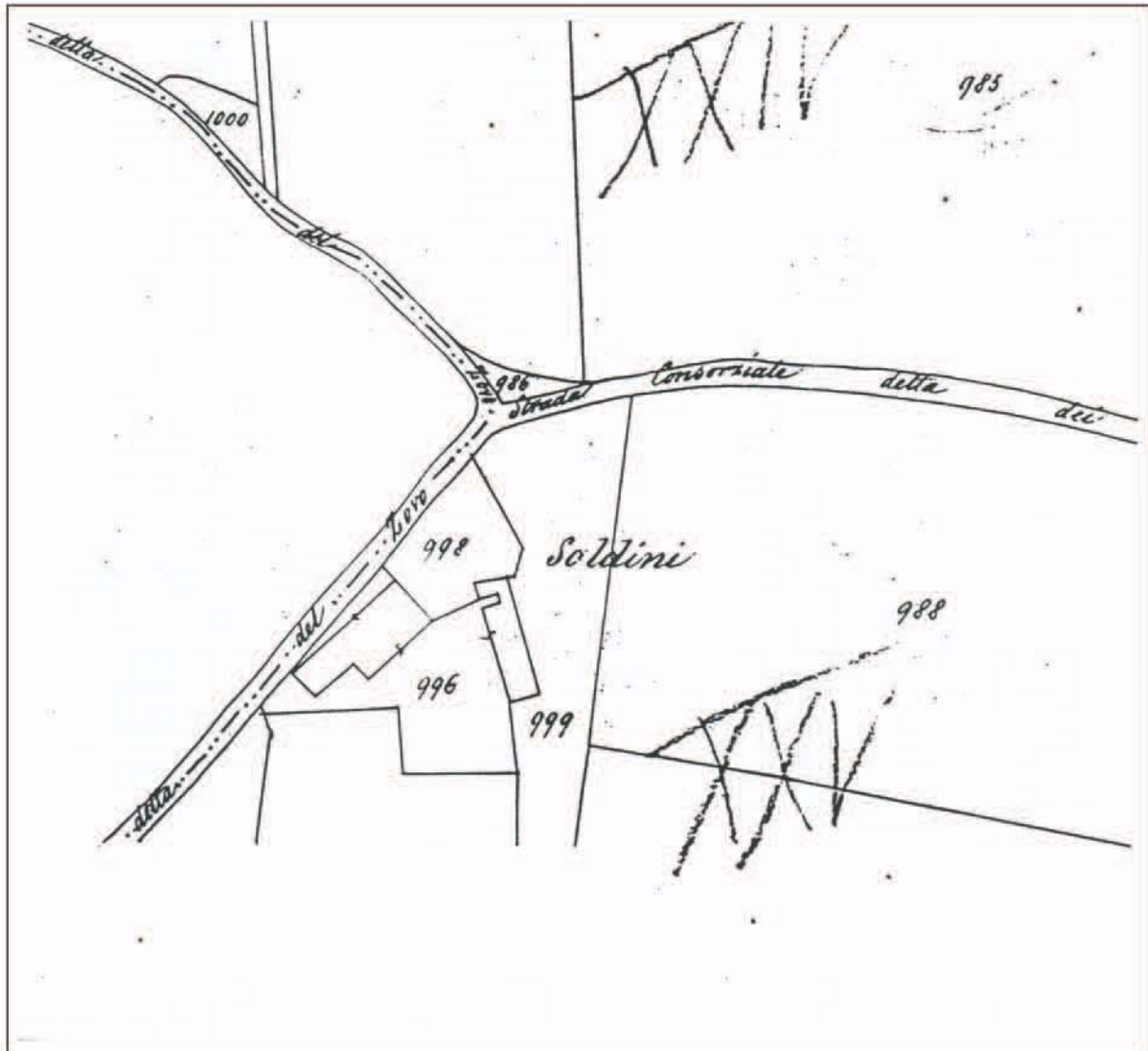
Nel corso dei secoli i fabbricati di più antica origine appartenenti all’ambito del Bene Culturale hanno subito interventi di manutenzione che non ne hanno alterato il carattere tipologico e architettonico.

Nel corso della prima metà del 1900 nella corte sono stati edificati alcuni edifici (n. 95, destinato a residenza, e n. 96, adibito ad accessorio alla residenza) che hanno contribuito alla chiusura della stessa sul lato nord. Quest’ultimi non presentano particolare valore architettonico e storico tipico degli edifici rurali.

Gli edifici del complesso sono tutti utilizzati e appartenenti a due diverse proprietà.

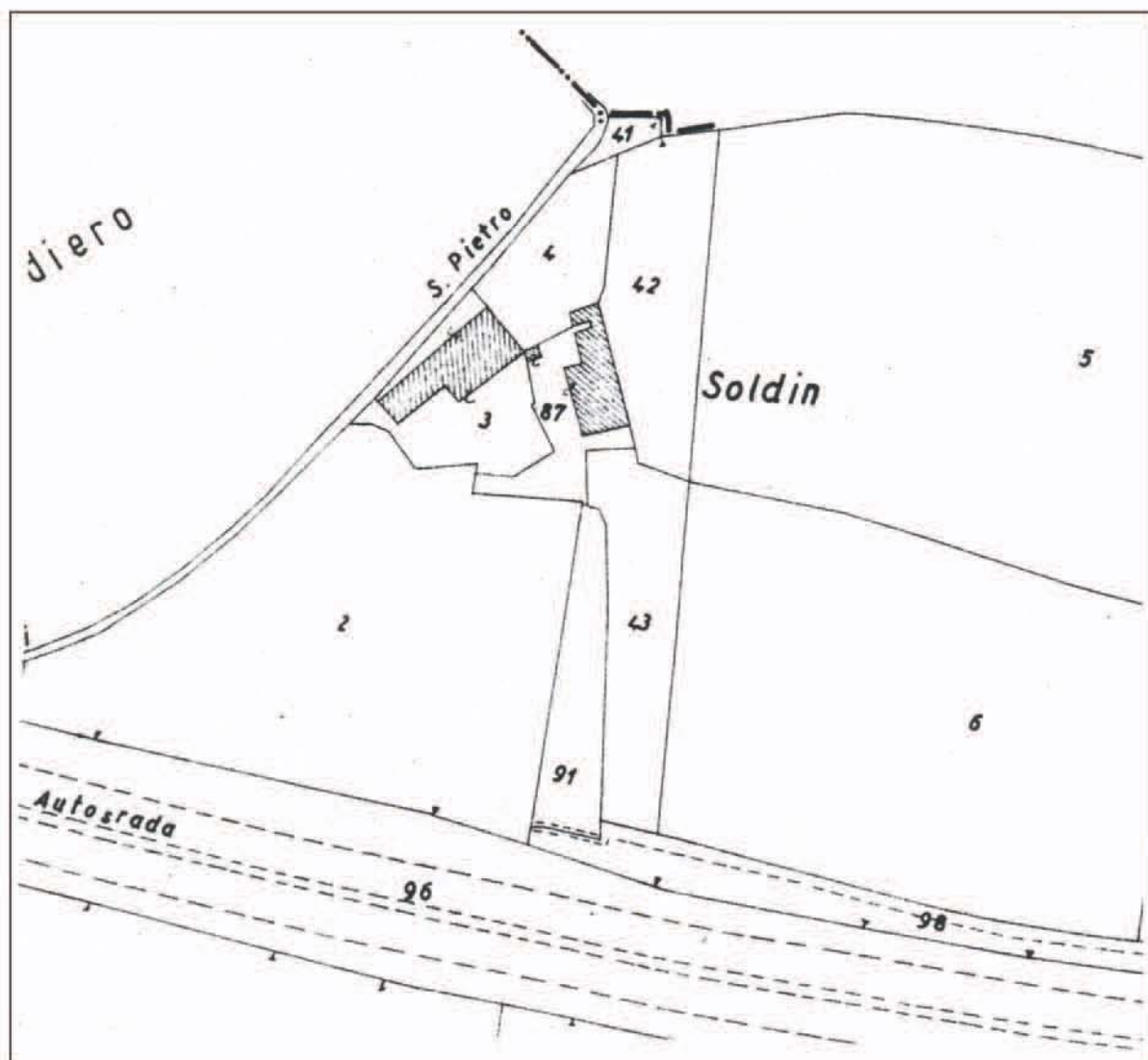
Nella porzione nord-est del Bene Culturale è presente uno spazio esterno qualificato coltivato a vigneto.

## ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



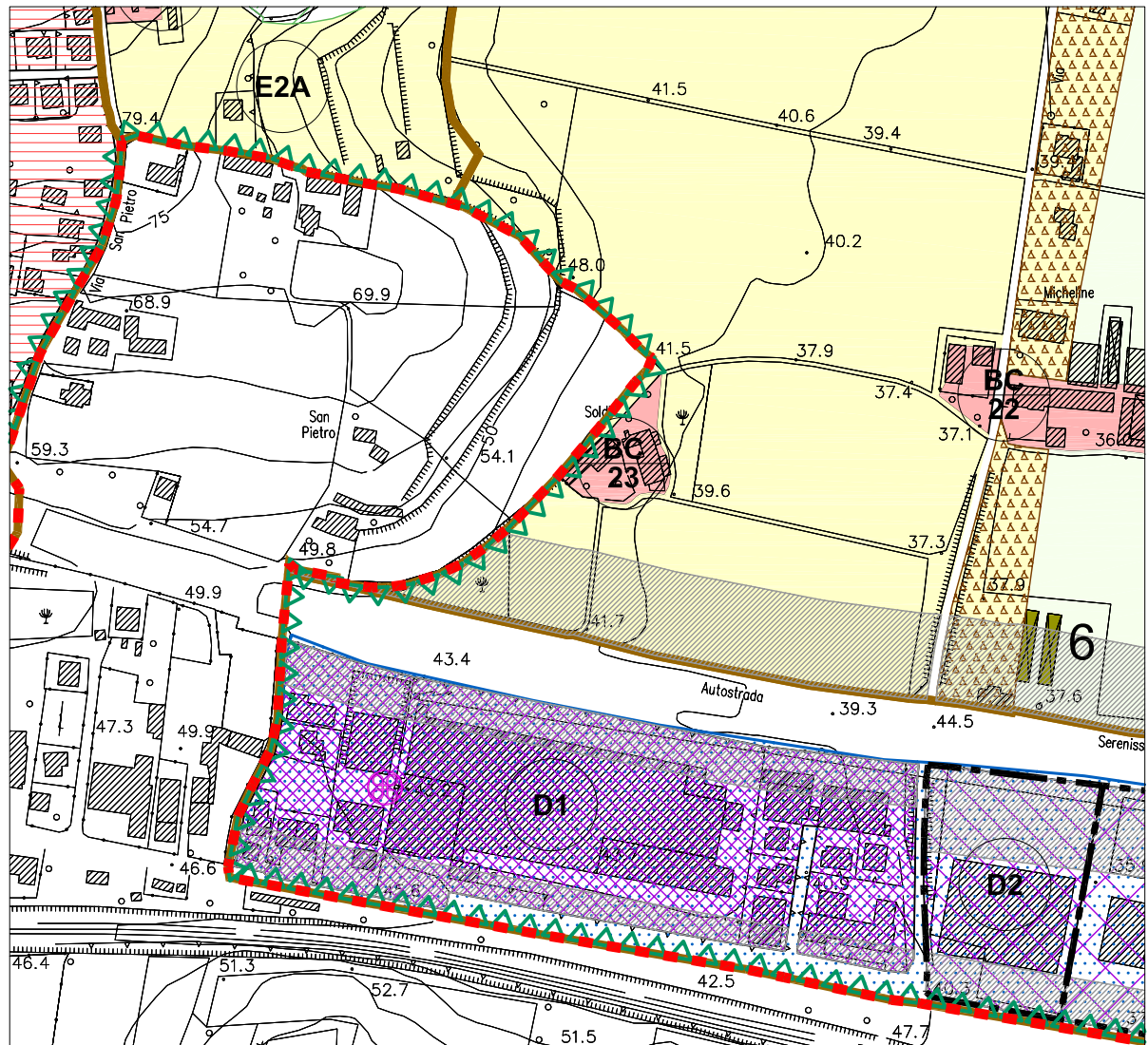
# ESTRATTO CATASTALE

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° 23)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 25 edificio numero 99

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00075

volume mc 000225

---

foglio numero 25 edificio numero a2 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00026

volume mc 000039

---

foglio numero 25 edificio numero a3

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00038

volume mc 000076

---

foglio numero 25 edificio numero a4

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00018

volume mc 000036

---

foglio numero 25 edificio numero a5

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

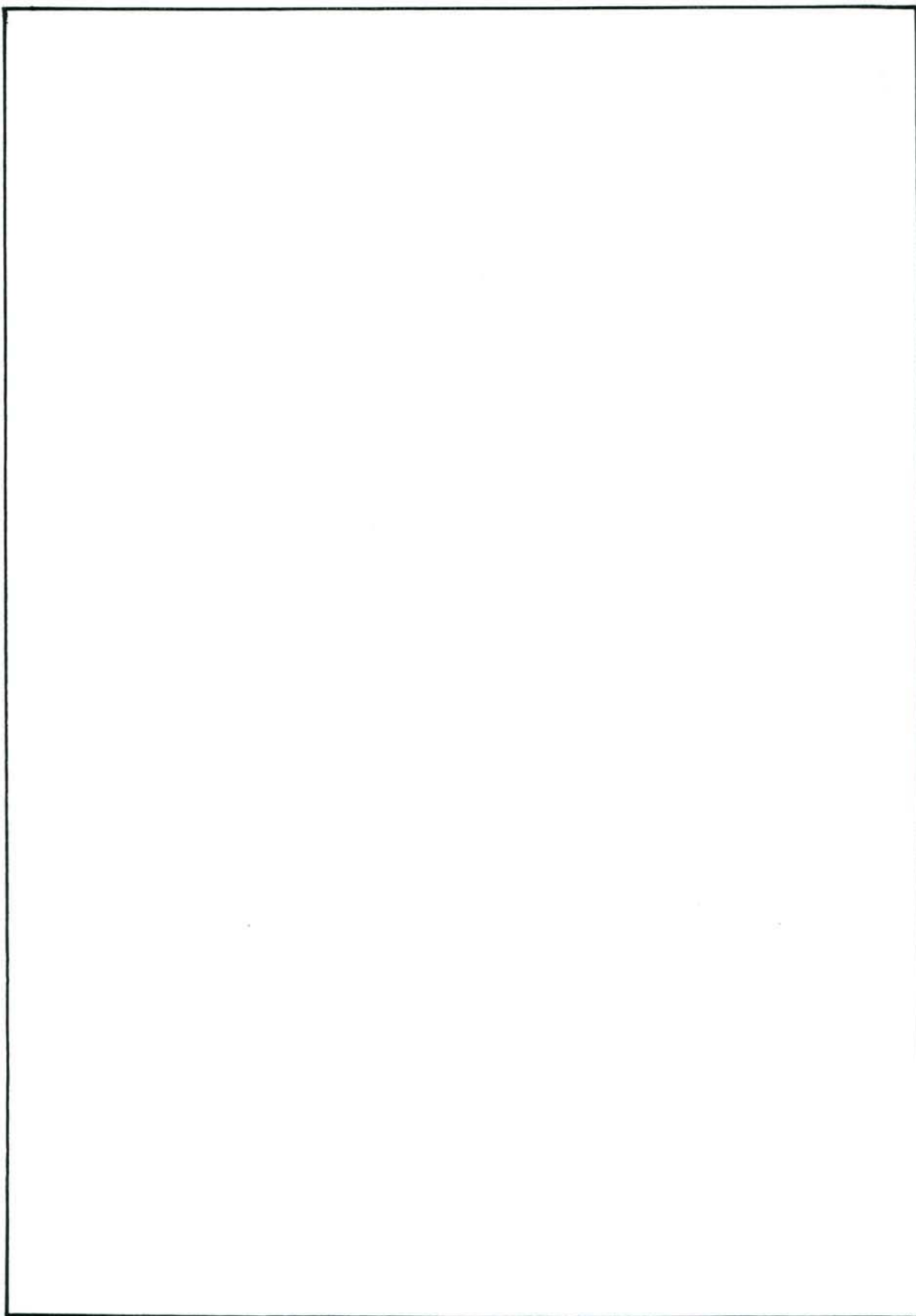
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00015

volume mc 000027



- 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 25

edificio numero 89 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00082

volume mc 000328

foglio numero 25

edificio numero 90

destinazione d'uso principale: annesso rustico

destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00085

volume mc 000510

foglio numero 25

edificio numero 91

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00080

volume mc 000520

foglio numero 25

edificio numero 92

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00036

volume mc 000216

foglio numero 25

edificio numero 93

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00025

volume mc 000075

foglio numero 25	edificio numero 94
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00060
volume mc	000210
foglio numero 25	edificio numero 95 ●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio unifamiliare	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00099
volume mc	000594
foglio numero 25	edificio numero 96 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio unifamiliare	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00007
volume mc	000007
foglio numero 25	edificio numero 97 ●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00240
volume mc	001440
foglio numero 25	edificio numero 98 ●
destinazione d'uso principale: residenza	
destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00128
volume mc	000384

- 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

Foglio n° 25

Filevato: 04/06/88

Suburbo - Porto Cervo

Localizzazione		Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)		
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Es	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
89	LK		PA	copt	B	B	M	4	4.00	82
90	LK		PA	A	B	B	M	1	6.00	85
91	LK		PA		B	B	M	1	6.50	80
92	LK		PA		B	B	M	1	6.00	36
93	LK		PA		B	B	M	1	3.00	25
94	LK		PA		B	B	M	1	3.50	60
95	LK	03	RE		C	U	M	2	6.00	99
96	LK		AA		C	U	M	1	1.00	7
97	LK		RE		B	B	M	2	6.00	240
98	LK		RE	A	B	B	M	1	3.00	128

**CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO**

RE Residenza  
RP Residenza connessa al primario  
RS Residenza connessa al secondario  
RT 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  
IM Deposito commerciale  
IB Banca o Assicurazione  
TU Ufficio privato

DA Albergo  
DE Esercizio pubblico  
US Servizio pubblico  
AA Altro

Stato  
Euono  
Medio  
Cattivo  
Pessimo

**CODICI PER I CARATTERI**

Età  
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

tipo

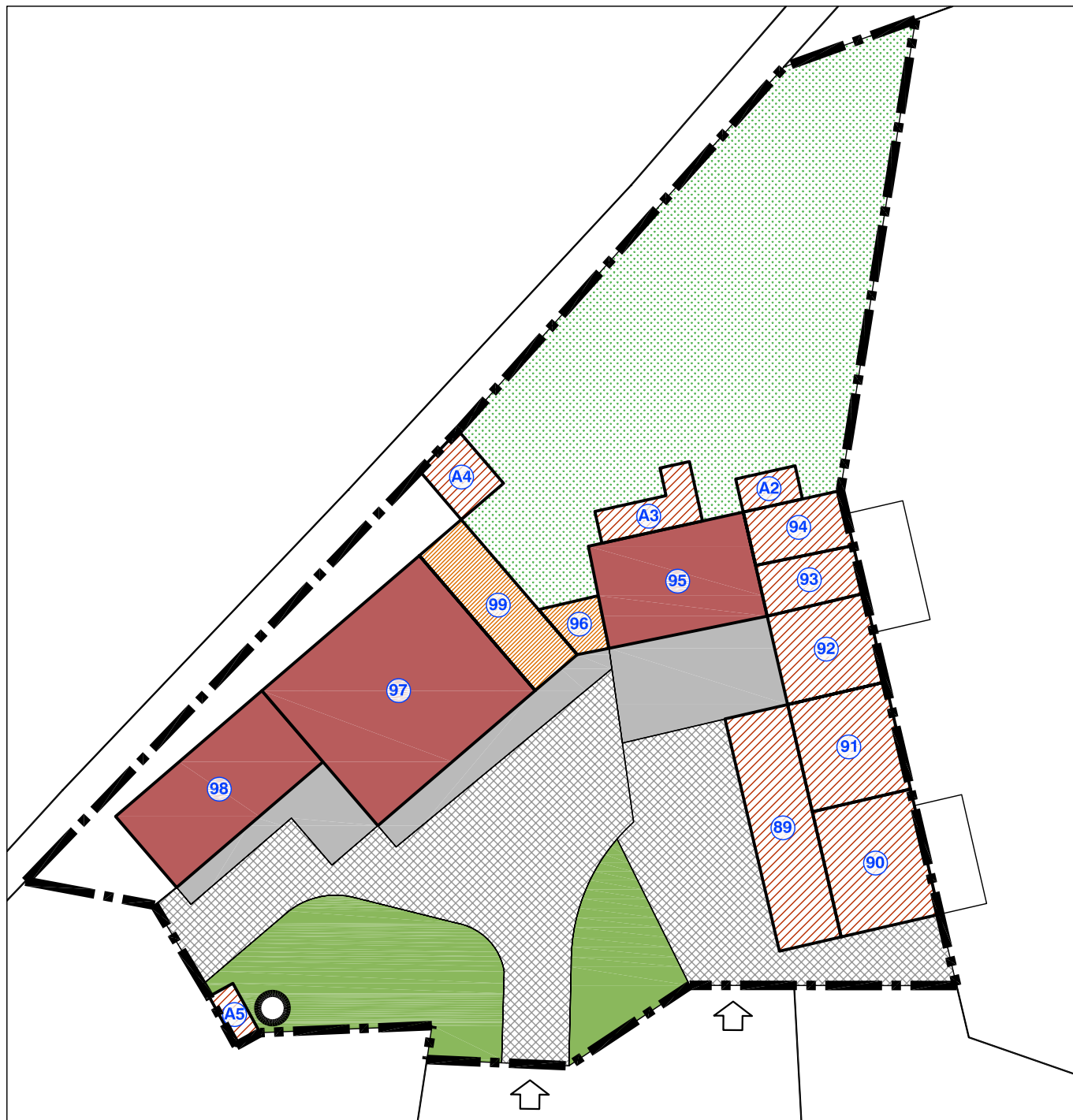
● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.  
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

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

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
89	annesso rustico	a blocco	buono	1801-1900
95	residenza	a blocco	buono	1901-1945
96	accessorio alla residenza	a blocco	buono	1901-1945
97	residenza	a blocco	buono	1801-1900
98	residenza	a blocco	buono	1081-1900
A2	annesso rustico	a blocco	buono	1946-1961

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 23)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: VIGNETO



ELEMENTO PUNTUALE DA CONSERVARE: POZZO

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 23)



NUMERAZIONE EDIFICI

## 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 è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale – agli edifici appartenenti al nucleo di fabbricati ottocentesco e censiti con i n. 90, 91, 94, 97 e 98. Gli edifici anche se recentemente restaurati presentano ancora l'aspetto formale e tipologico caratteristico delle corti rurali del luogo, individuabile nella classica distribuzione casa, stalla e fienile. Inoltre codesti sopraccitati fabbricati rivestono un'importanza ambientale notevole per quanto concerne l'aspetto distributivo della corte, soprattutto se considerati unitamente agli altri corpi di fabbrica ivi presenti.

Lo stesso grado di protezione è stato assegnato all'elemento puntuale censito con il n. A5.

Al fabbricato censito con il n. 96 è stato assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione -. Nel rispetto del grado assegnatogli è infatti permesso il recupero sull'attuale sedime del suo volume, in modo tale che la nuova costruzione sia formalmente e tipologicamente allineata al contesto insediativo. Inoltre si fa obbligo di sopraelevazione in modo tale da allinearsi al fabbricato n. 99.

Agli edifici censiti con i n. 93, A2, A3 e A4 è stato attribuito il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Ai corpi di fabbricati censiti con i n. 89, 92, 95 e 99 è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -, in quanto presentano finiture costituite da materiali inadeguati (tapparelle edificio n. 95), che pertanto dovranno essere sostituite con materiali idonei 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.

Le aree pertinenziali esterne dovranno essere conservate e riqualificate con materiali adeguati secondo quanto prescritto dalle NTO. Lo stesso dicasi per il pozzo e per l'elemento puntuale censito con il n. A5.

### **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 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.