

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. 25

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

L'impianto originario del complesso di tipo rurale sito in località "Fornello" di seguito analizzato risale alla prima metà del 1800.

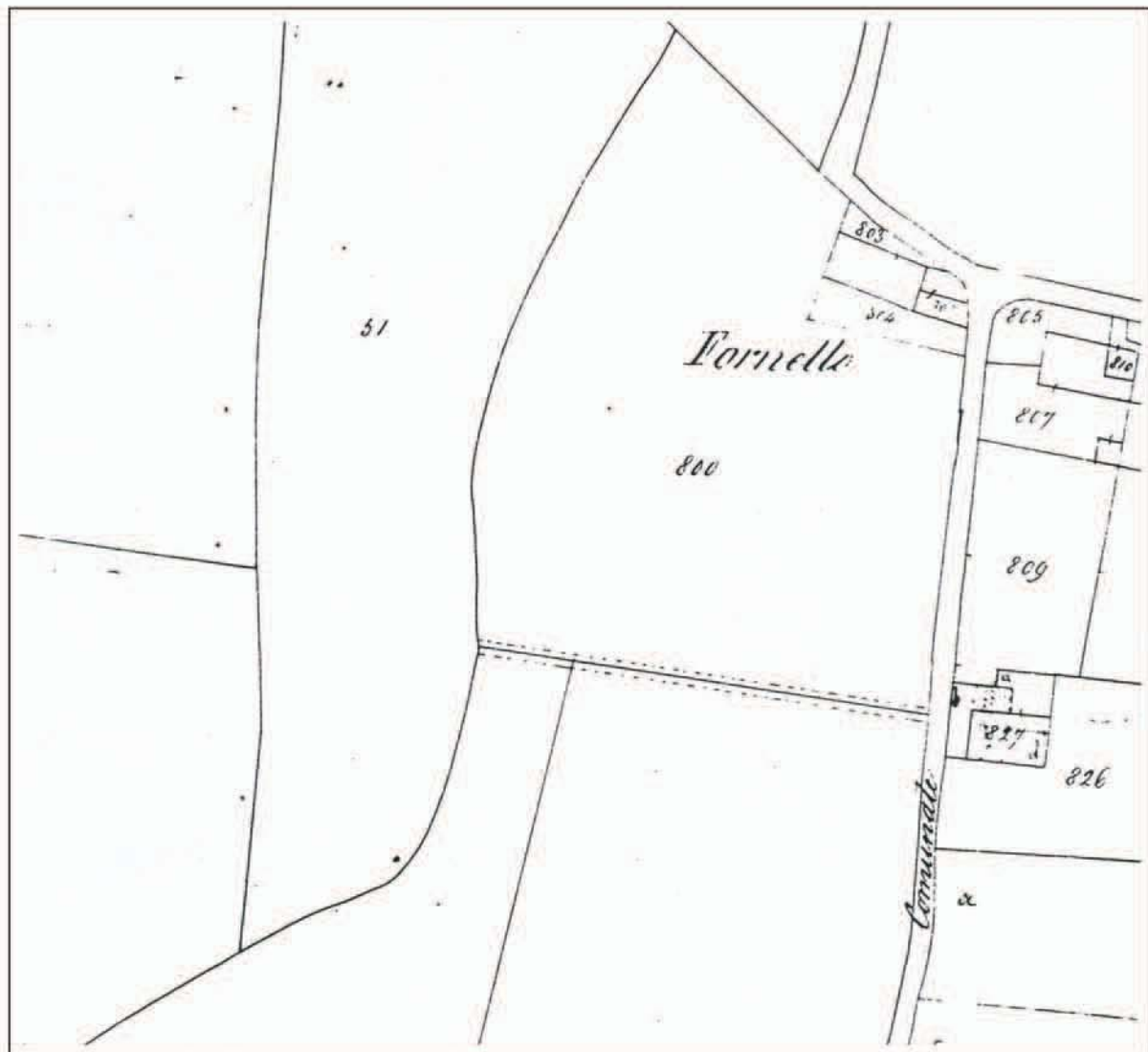
Come si può notare nell'estratto del catasto austro – ungarico, qui allegato, gli edifici che originariamente costituivano la corte sono quelli oggi censiti con i n. 0, 1 e 2.

Nel corso dei secoli gli edifici censiti con i numeri 0 e 1, destinati rispettivamente a residenza e ad annesso rustico, non hanno subito alcun tipo di intervento e sono attualmente in disuso; mentre l'edificio n. 2, destinato a residenza, ha subito pesanti rimaneggiamenti conclusi con la demolizione e la ricostruzione della sua posizione orientale addossata all'edificio n. 1.

Durante la seconda metà del 1900 il complesso è stato dotato degli altri cinque edifici che lo compongono, ossia di costruzioni in blocchi di cls con tetto in eternit.

Attualmente il complesso è abitato, anche se si trova in condizioni mediocri, e continua ad essere utilizzato per la conduzione del fondo agricolo annesso.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



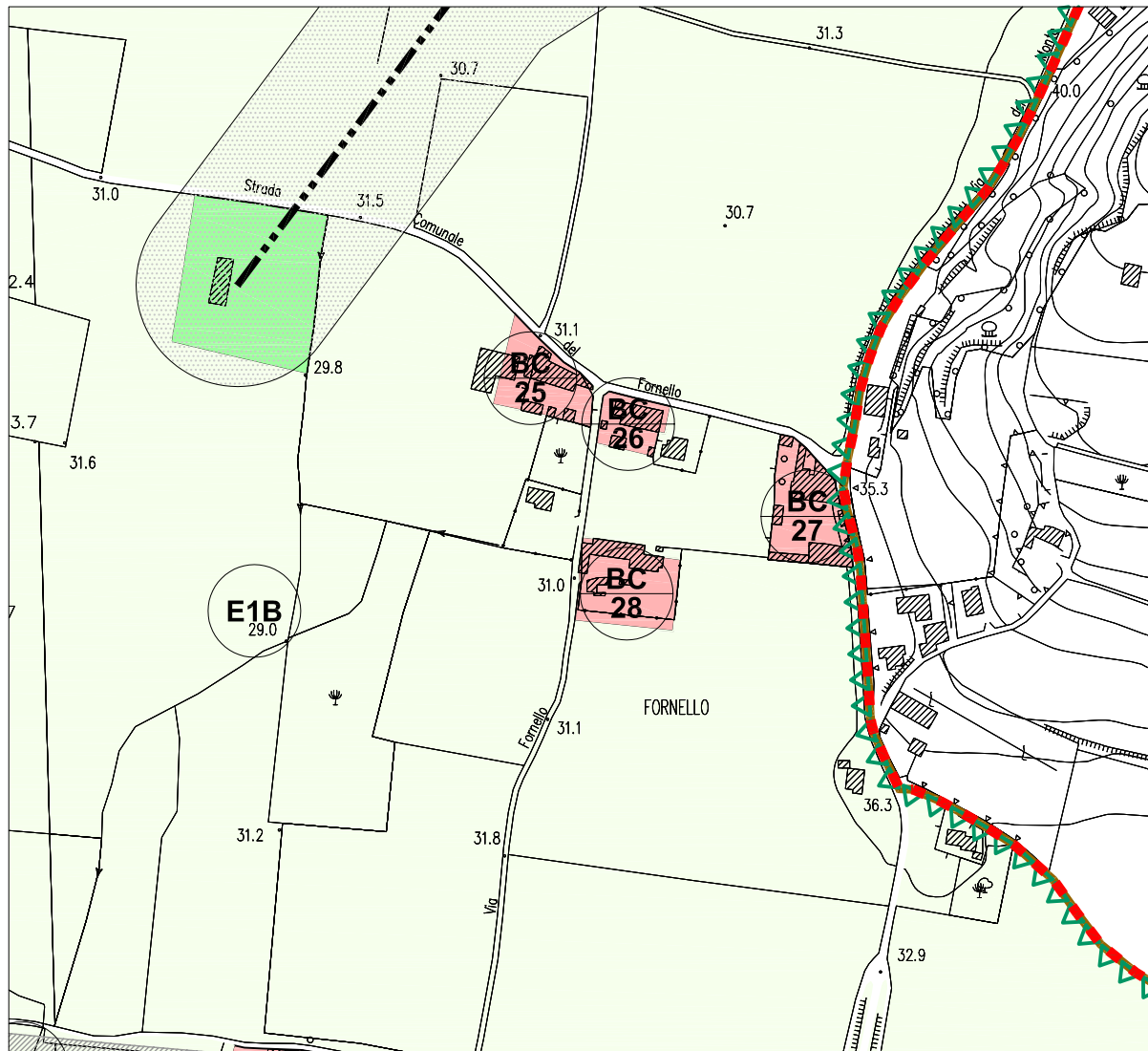
ESTRATTO CATASTALE

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° 25)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 26 edificio numero 00

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00060

volume mc 000330

foglio numero 26 edificio numero 01

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00110

volume mc 000660

foglio numero 26 edificio numero 02●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00360

volume mc 002520

foglio numero 26 edificio numero 03●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00102

volume mc 000306

foglio numero 26 edificio numero 04●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00042

volume mc 000168

foglio numero 26

edificio numero 05 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00025

volume mc 000100

foglio numero 26

edificio numero 06 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00021

volume mc 000095

foglio numero 26

edificio numero 07

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00048

volume mc 000096

-
- 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° 26

Rilevato il: 14/05/1988

Localizzazione

Destinazione d'uso

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
00	FO	19	RE		B	B	C	2	550	60
01	FO		PD		B	B	M	2	600	110
02	FO		RE		B	B	B	2	100	360
03	FO		PA		F	B	B	1	300	102
04	FO		AA		F	B	B	1	400	42
05	FO		AA		F	B	B	1	400	25
06	FO		PA		F	B	M	1	450	21
07	FO		PA		E	B	C	1	200	48
08	FO		PA		E	B	M	1	200	39
09	FO		PA		E	B	B	1	150	40

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

Tipo

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

U
D
B
C
T
S
L
K
I

Stato
Euono
Medio
Cattivo
Pessimo

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE Residenza connessa al primario
RP Residenza connessa al secondario
RS Residenza connessa al terziario
KT Deposito agricolo
PD Annesso rustico
PA 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
UA Albergo
OE Esercizio pubblico
US Servizio pubblico
AA Altro

518

M. Co. Bionda

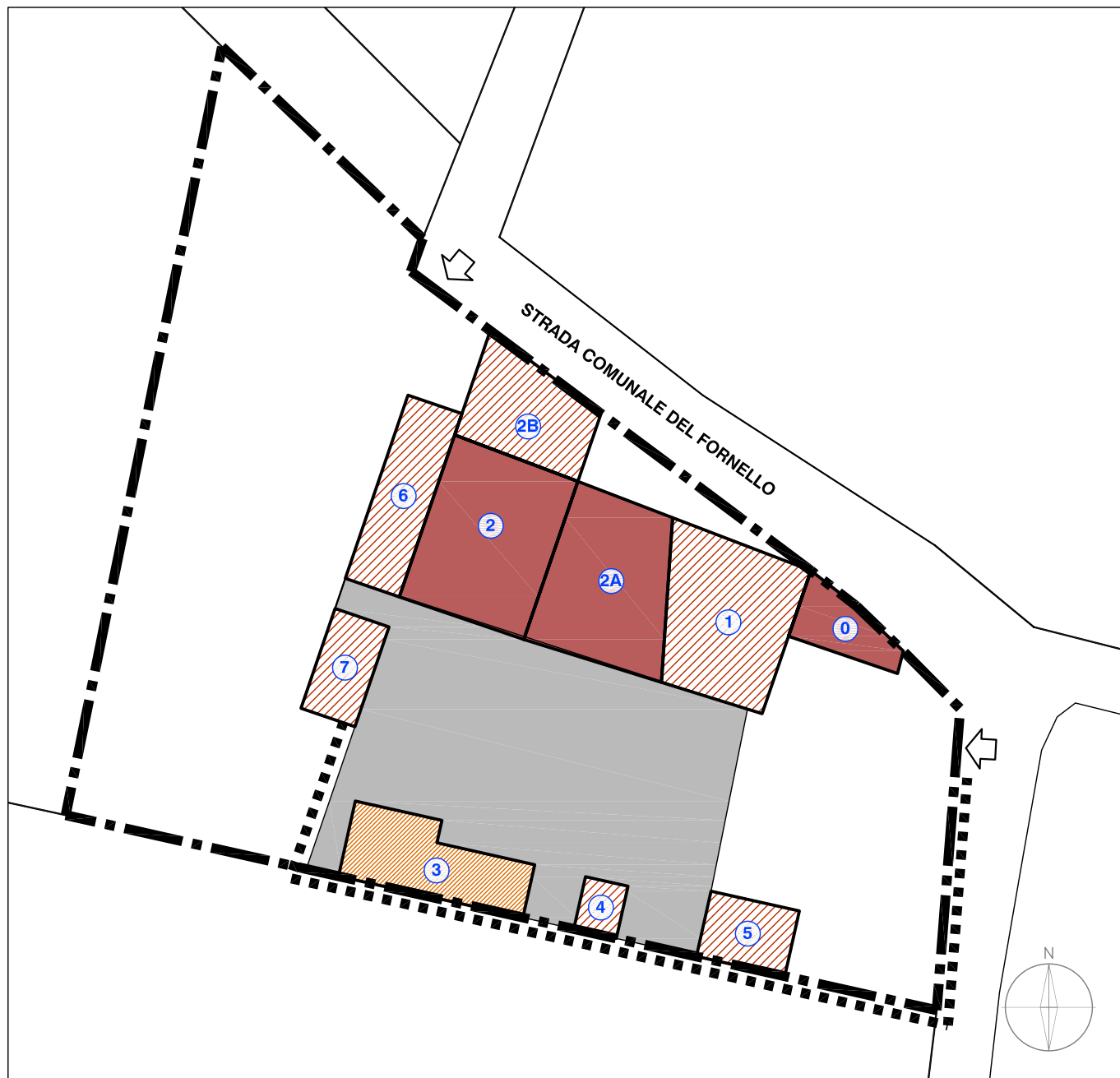
● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
2	residenza	a corte	buono	1801-1900
2A	residenza	a corte	buono	dopo 1971
2B	annesso rustico	a blocco	mediocre	dopo 1971
3	accessorio alla residenza	a blocco	mediocre	dopo 1971
4	annesso rustico	a blocco	mediocre	dopo 1971
5	annesso rustico	a blocco	mediocre	dopo 1971
6	annesso rustico	a blocco	cattivo	dopo 1971

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 25)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



CINTA MURARIA



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° 25)



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

Il Bene Culturale n. 25 costituisce un aggregato rurale con caratteristiche tipologiche che nella sua unitarietà si avvicinano alla tradizione del costruire nelle zone agricole di antica origine.

Con il passare del tempo il Bene Culturale è stato oggetto di molteplici interventi che ne hanno modificato profondamente il carattere originario.

Lo scopo principale dell'operatività prevista nella presente Scheda è quello di riqualificare l'intero contesto del Bene Culturale da un punto di vista tipologico, formale e, soprattutto, ambientale al fine di riavvicinarlo il più possibile al modello tradizionale di corte rurale. Per questo preciso motivo l'operatività d'intervento non può non prescindere dall'individuazione di una Unità Minima di Intervento soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di recupero) riguardante l'intero ambito, corrispondente nella presente Scheda al:



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 25)

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere inoltre accompagnato da un'adequata indagine storico – critica sulla tipologia delle corti rurali e degli edifici che le compongono allo scopo di permettere una corretta rilocalizzazione dei volumi e delle superfici coperte degli edifici soggetti a grado di protezione n. 7 – Ristrutturazione urbanistica -.

Il Piano di recupero dovrà anche necessariamente riguardare gli spazi scoperti ricadenti all'interno del Limite dell'Isolato prevedendo, nell'ambito di intervento ove necessario, la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Tutto ciò premesso, si sottolinea che il Piano di Recupero dovrà essere redatto secondo le previsioni della presente Scheda, anche per quanto riguarda i gradi di protezione assegnati ai singoli edifici.

Gli interventi alla scala edilizia, o sui singoli edifici, dovranno avvenire secondo le previsioni della presente Scheda e del successivo Piano di Recupero e potranno altresì essere realizzati per stralci omogenei e funzionali sempre comunque in conformità al Piano Urbanistico Attuativo di cui sopra.

Infine si sottolinea che in assenza di Piano di Recupero sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici

ad esclusione degli edifici n. 3, 4, 5, 6 e 7, soggetti a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare alcun tipo d'intervento.

All'edificio censito con il n. 2 è stato assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale -, in quanto si tratta dell'unico che ancora presenta le caratteristiche architettoniche e formali originarie.

Agli edifici censiti con i n. 0 e 1, anch'essi facenti parte del nucleo di fabbricati originari, viene assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Tale vincolo è stato assegnato in quanto gli edifici in oggetto, pur risalendo alla prima metà del 1800, non presentano particolari caratteristiche di pregio ma rivestono tuttavia una certa importanza all'interno della corte se considerati unitamente agli altri.

All'edificio censito con il n. 2A, sorto su parte del sedime dell'edificio n. 2 intorno agli anni 1970 e che presenta finiture e materiali non consoni agli edifici che compongono un aggregato rurale di antica origine, viene assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale. Tale grado di protezione serve infatti a dare all'edificio un aspetto adeguato al contesto anche attraverso l'uso di materiali consoni a quest'ultimo.

Per quanto riguarda i restanti edifici del complesso, più precisamente quelli censiti con i n. 3, 4, 5, 6 e 7, si è assegnato il grado di protezione n. 7 – Ristrutturazione urbanistica -. Si tratta infatti di edifici degradati e costruiti con materiali (blocchi in cls) e tipologie decisamente poco consoni alla loro localizzazione all'interno di una corte rurale.

Il grado di protezione n. 7, infatti, riguarda edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche, o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume. La loro rilocalizzazione dovrà inoltre avvenire in posizione tale da consentire il massimo rispetto degli edifici con grado di protezione superiore e, in modo particolare, dell'edificio n.2.

Le aree pertinenziali esterne dovranno essere ripristinate secondo un'indagine critica, mentre per la cinta muraria perimetrale esistente saranno permessi esclusivamente interventi manutentivi e conservativi.

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 7 e 8 :**

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