

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. 20

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 edilizio tipicamente rurale situato in località "Pontesello", il cui impianto originario risale al 1700.

Come si può notare nell'estratto di catasto austro - ungarico di seguito allegato, il complesso era originariamente costituito dagli edifici censiti con i n. 34, 35 e 36 costituenti il lato nord del Bene Culturale e dagli edifici n. 45, 46 e 47 che contribuivano a dare al complesso una regolare forma a corte.

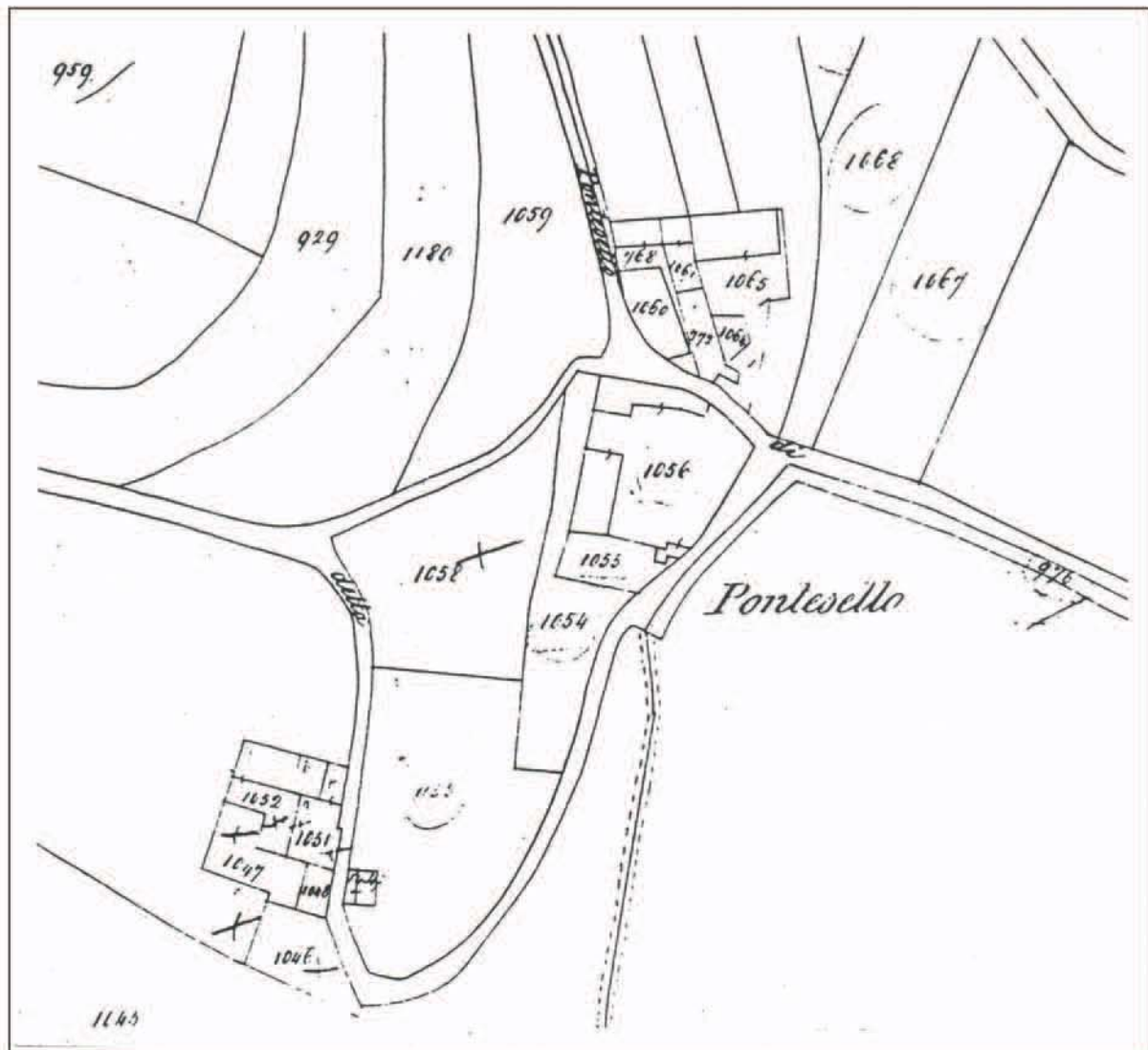
Nel corso dei secoli gli edifici che compongono il bene Culturale non hanno subito interventi notevoli o rimaneggiamenti, ma ad essi sono stati aggiunti, durante la seconda metà del 1900, alcuni annessi rustici costituiti per lo più da tettoie e/o baracche metalliche.

Attualmente il complesso è composto dagli edifici n. 33, 34, 35, 36 e 47 destinati a residenza e dagli edifici censiti con i numeri dal 37 al 46 destinati ad annesso rustico.

Del Bene Culturale fanno parte anche uno spazio scoperto a verde di pertinenza costituente il limite occidentale dello stesso che si trova in posizione sopraelevata rispetto ai fabbricati ed è, per questo motivo, contenuto da una mura in sasso.

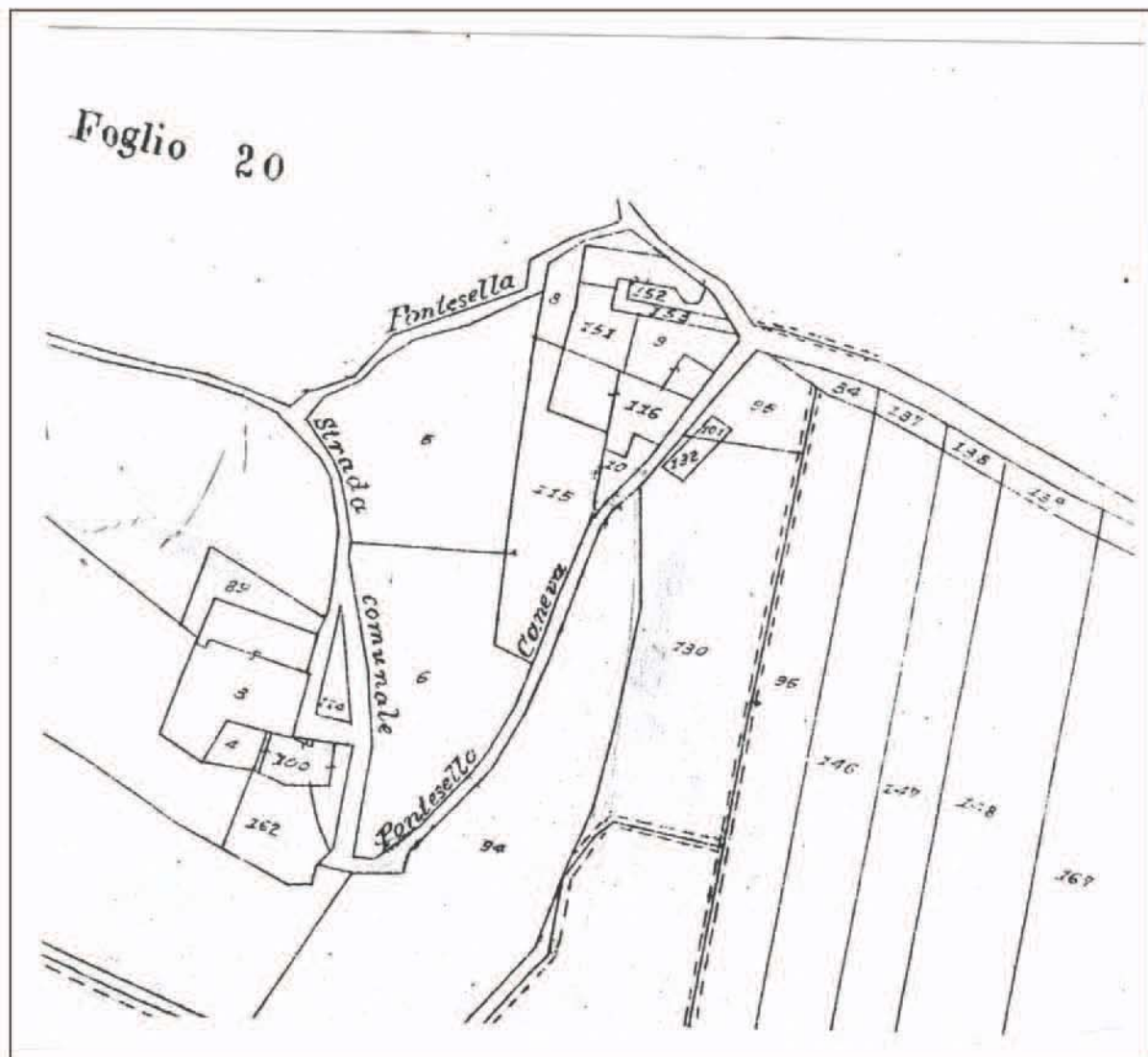
Attualmente il complesso è parzialmente diviso in due proprietà.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



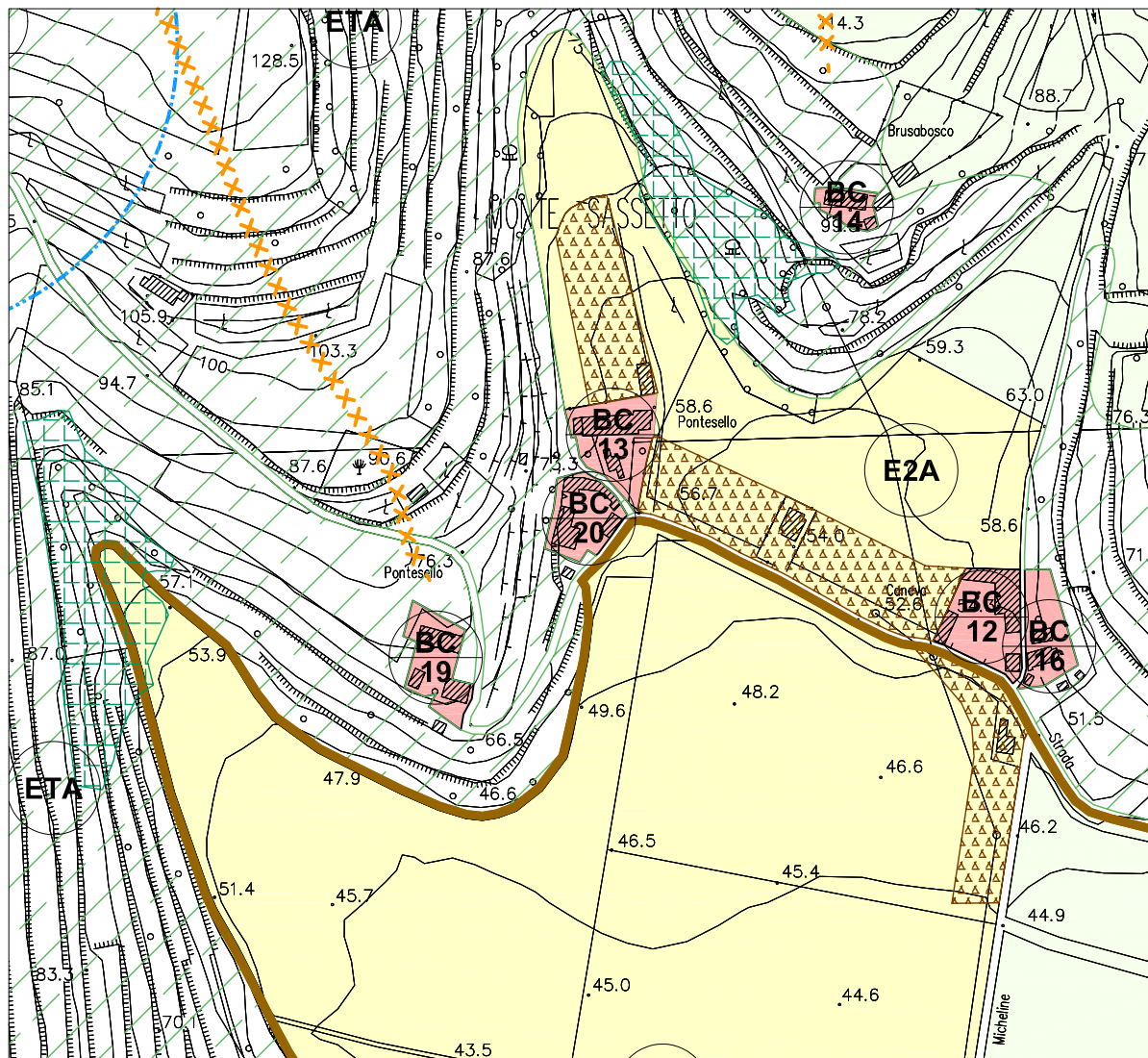
ESTRATTO CATASTALE

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° 20)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24 edificio numero 33

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 00040
volume mc 000200

foglio numero 24 edificio numero 34

destinazione d'uso principale: residenza

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

area coperta mq 00080
volume mc 000720

foglio numero 24 edificio numero 35

destinazione d'uso principale: residenza

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

area coperta mq 00092
volume mc 000736

foglio numero 24 edificio numero 36

destinazione d'uso principale: residenza
edificio in disuso
edificio costruito prima del 1800
edificio inserito in cortina continua
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00025
volume mc 000125

foglio numero 24 edificio numero 37

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961
edificio inserito in cortina continua
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00030
volume mc 000090

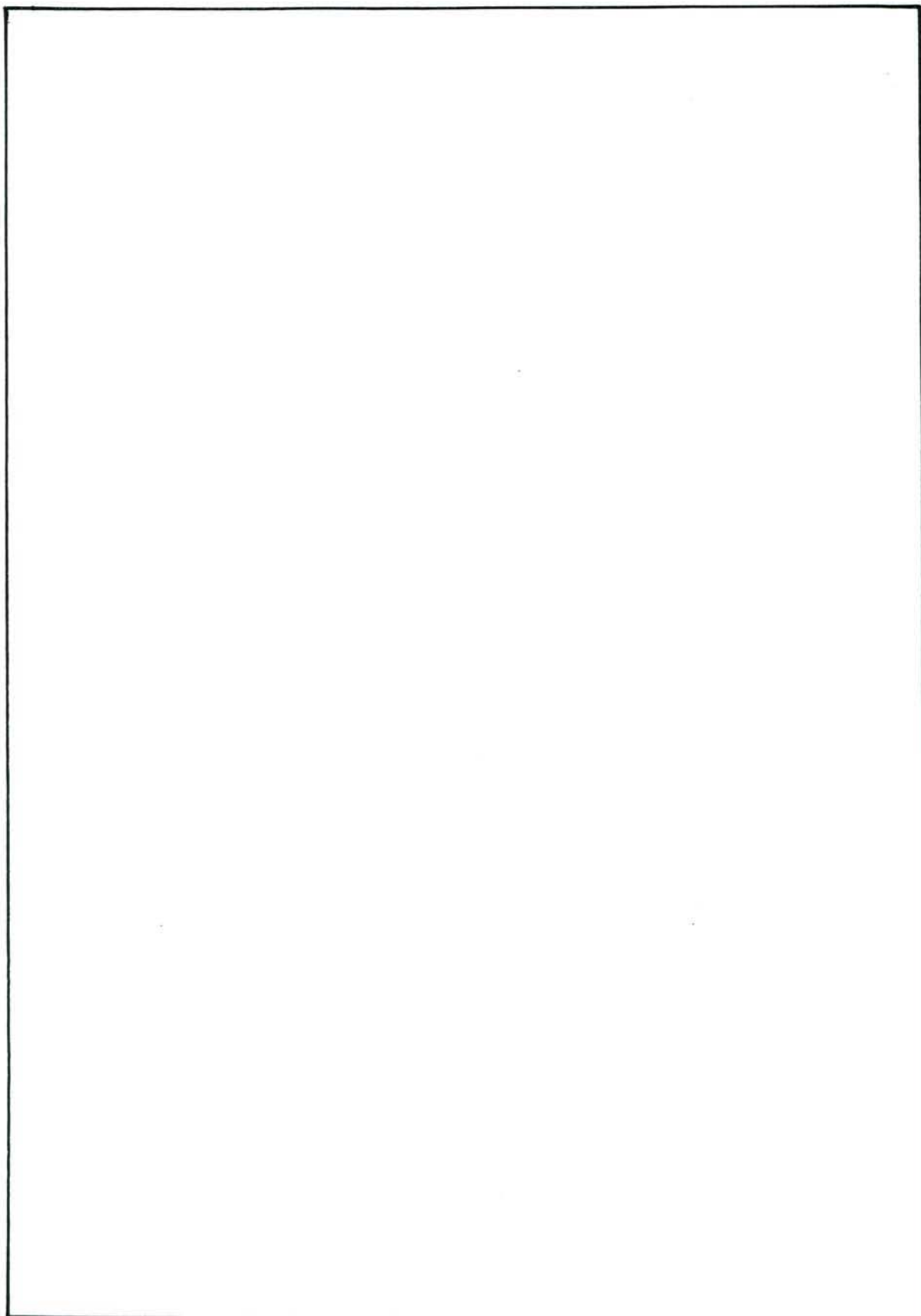
foglio numero 24	edificio numero 38
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00006	
volume mc 000015	
foglio numero 24	edificio numero 39
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00020	
volume mc 000040	
foglio numero 24	edificio numero 40
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito prima del 1800	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00120	
volume mc 000720	
foglio numero 24	edificio numero 41
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio in disuso	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00002	
volume mc 000004	
foglio numero 24	edificio numero 43
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00015	
volume mc 000030	

- 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 44
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00030	
volume mc 000075	
foglio numero 24	edificio numero 45
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00040	
volume mc 000240	
foglio numero 24	edificio numero 46
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00080	
volume mc 000400	
foglio numero 24	edificio numero 47
destinazione d'uso principale: residenza connessa al primario	
edificio costruito prima del 1800	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00320	
volume mc 002240	



- 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

Gryffu

OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Edi	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
30	M	K	R		E	U	B	1	4,5	100	
31	M	K	A		E	K	M	1	3	25	
32	M	K	A		E	K	M	1	2	25	
33	P	J	R		D	K	M	2	5	40	
34	P	J	R		A	K	M	2	9	80	
35	P	J	R		A	K	M	2	8	92	
36	P	J	R	D	A	K	M	2	5	25	
37	P	J	A		D	K	M	1	3	30	
38	P	J	A		E	I	M	1	2,5	6	
39	P	J	A		E	I	M	1	2	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 COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

2-8-88

Rilevato il

Gruyko A

Progressivo

Codice Via

Numero civico

Localizzazione

Destinazione d'uso

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

J

J

J

J

J

J

J

J

J

J

Principale

Secondaria

P

A

A

A

A

P

P

R

A

R

D

D

D

D

D

D

D

D

D

E

Sta

Tipo

Stato

A

C

C

E

E

B

B

A

E

C

K

K

I

K

K

K

K

K

I

K

M

C

C

M

M

C

C

M

B

B

N° piani

H metri

Area coperta

2

1

1

1

1

2

1

2

1

3

6

2

2

2

2,5

6

5

7

3

8

120

1,5

1

15

30

40

80

320

32

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.

Beni Culturali da n.17 a n.24

77

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 20)



NUMERAZIONE EDIFICI



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



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 20)



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. 47, risalente a prima del 1800 e adibito a residenza, è stato assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale –, in quanto presenta caratteristiche storiche, architettoniche e formali di notevole pregio, come ad esempio le forometrie ad arco bugnate del portale e delle finestre.

Agli edifici censiti con i n. 33 – costruito nel 1900 -, 34, 35, 36, 40 – costruiti prima del 1800 – e 45 – risalente al 1800 -, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Anche se tali corpi di fabbrica versano in uno stato di conservazione precario, rivestono per la loro importanza ambientale, se considerati unitamente agli altri edifici ivi presenti, un ruolo fondamentale per l'assetto distributivo della corte stessa. In particolare si prescrive, oltre al grado di protezione di cui sopra, all'edificio n. 33 la rettifica della copertura sul lato della corte; mentre al fabbricato n. 36 la sopraelevazione finalizzata all'allineamento di gronda dell'attiguo edificio n. 34.

All'ottocento edificio censito con il n. 46 è stato assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione –, in modo tale da permetterne la ricostruzione con materiali e tipologia adeguati al sito insediativo.

Agli edifici censiti con i n. 37, 38, 39, 41 e 44 è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -, in quanto risultano negativi per gli edifici ivi presenti e con grado di protezione superiore.

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 previsto dalle NTO. Lo stesso dicasi per la cinta muraria che delimita alcune porzioni dei lati nord-est ed ovest del Bene Culturale per la quale si prescrivono esclusivamente interventi di risanamento e manutenzione.

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 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.