

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. 13**

**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 considerato è sito in località Pontesello e il suo nucleo originario risale alla prima metà del 1800.

Attualmente come si può notare dall'estratto del catasto austro - ungarico allegato, gli edifici più antichi dell'aggregato rurale in oggetto sono quelli censiti con i numeri 10, 15, 16 e 17.

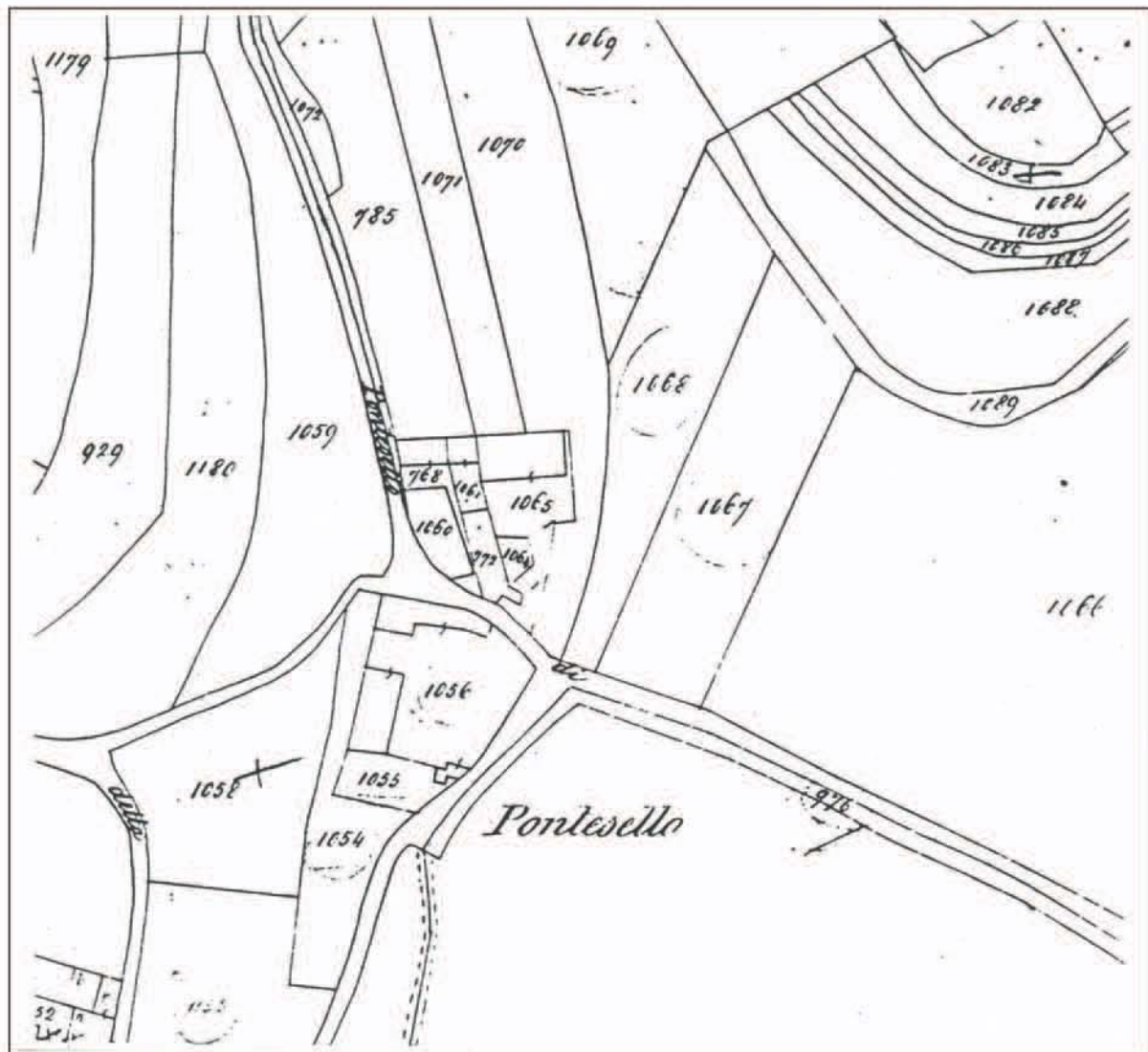
Gli edifici censiti con i numeri 9, 10, 15 e 16 sono adibiti a residenza, quelli con i numeri 11 e 12 sono destinati ad annessi rustici, quelli con i numeri 13, 14 e 17 ad accessori alla residenza.

Nel corso dei secoli, i fabbricati hanno subito alcune modifiche, in particolare l'edificio n.17 da annesso rustico è stato trasformato in accessorio alla residenza pur presentando ancora le caratteristiche formali dell'edificio originario.

Oggi gli edifici presentano, nel loro complesso, un buono stato di conservazione, poiché nel corso degli anni sono stati ristrutturati, mentre gli edifici a blocco posti al centro del Bene Culturale si presentano complessivamente in uno stato di conservazione mediocre.

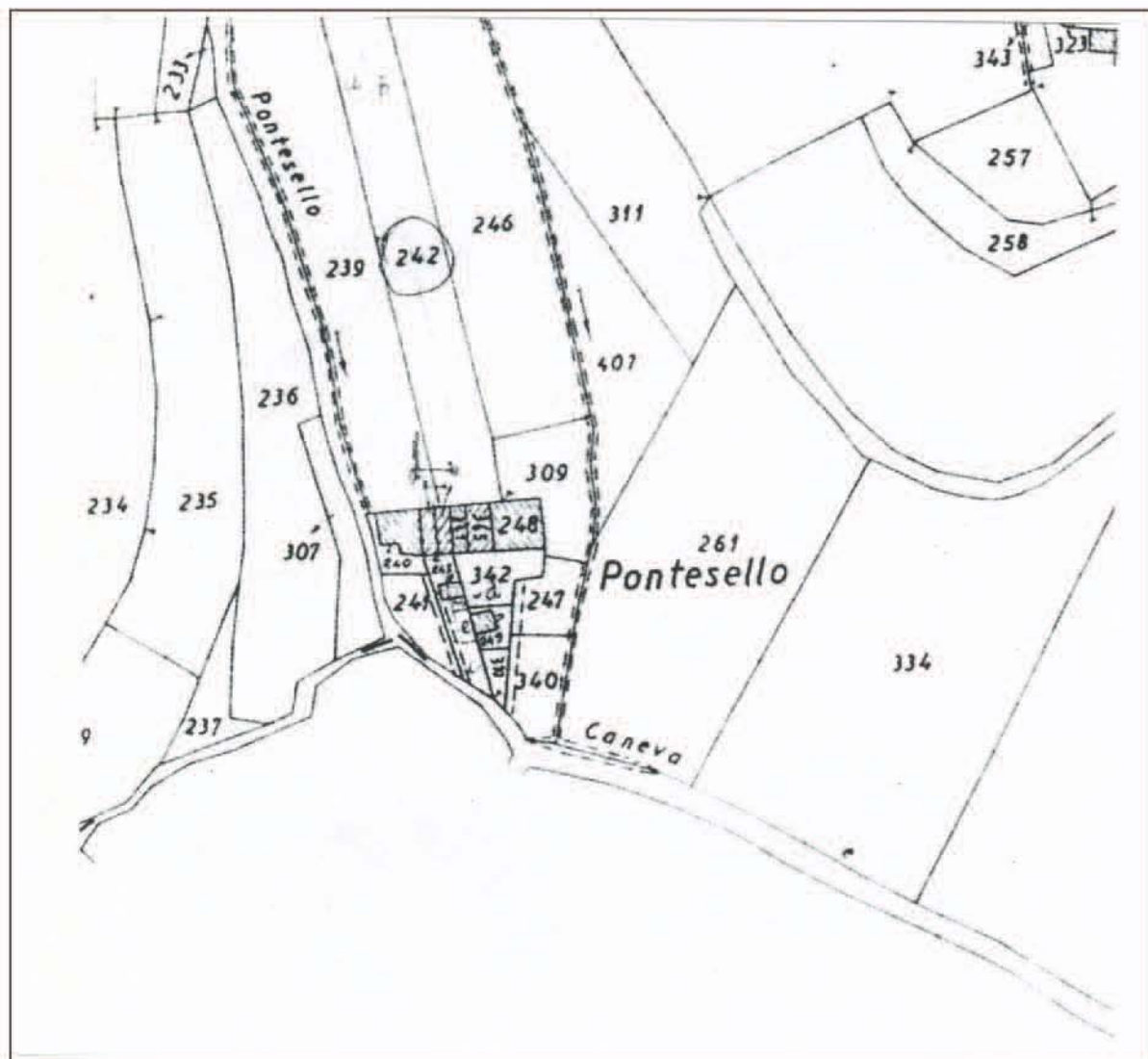
Attualmente il complesso è totalmente utilizzato e appartenente a più proprietari.

# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



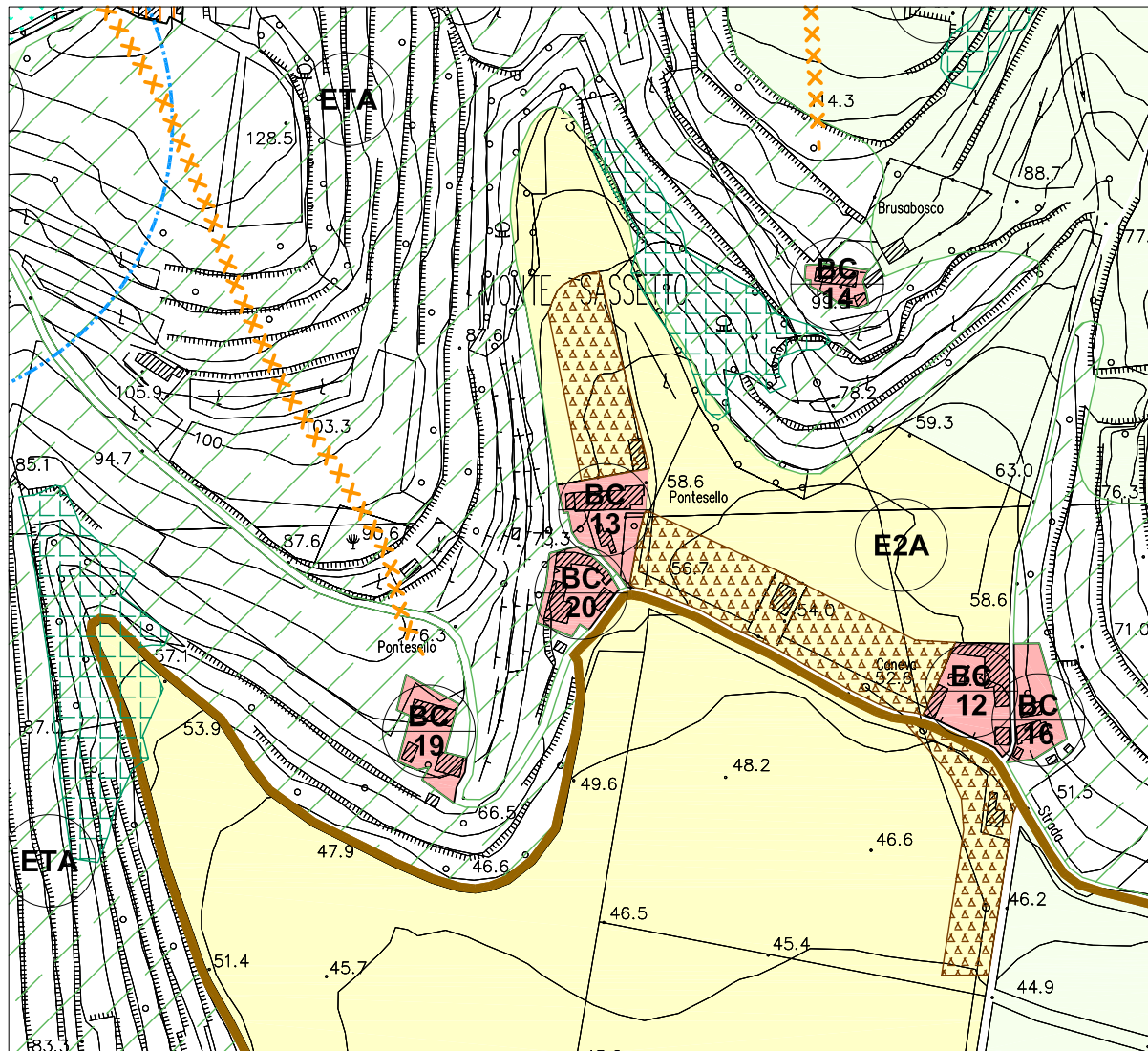
## ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



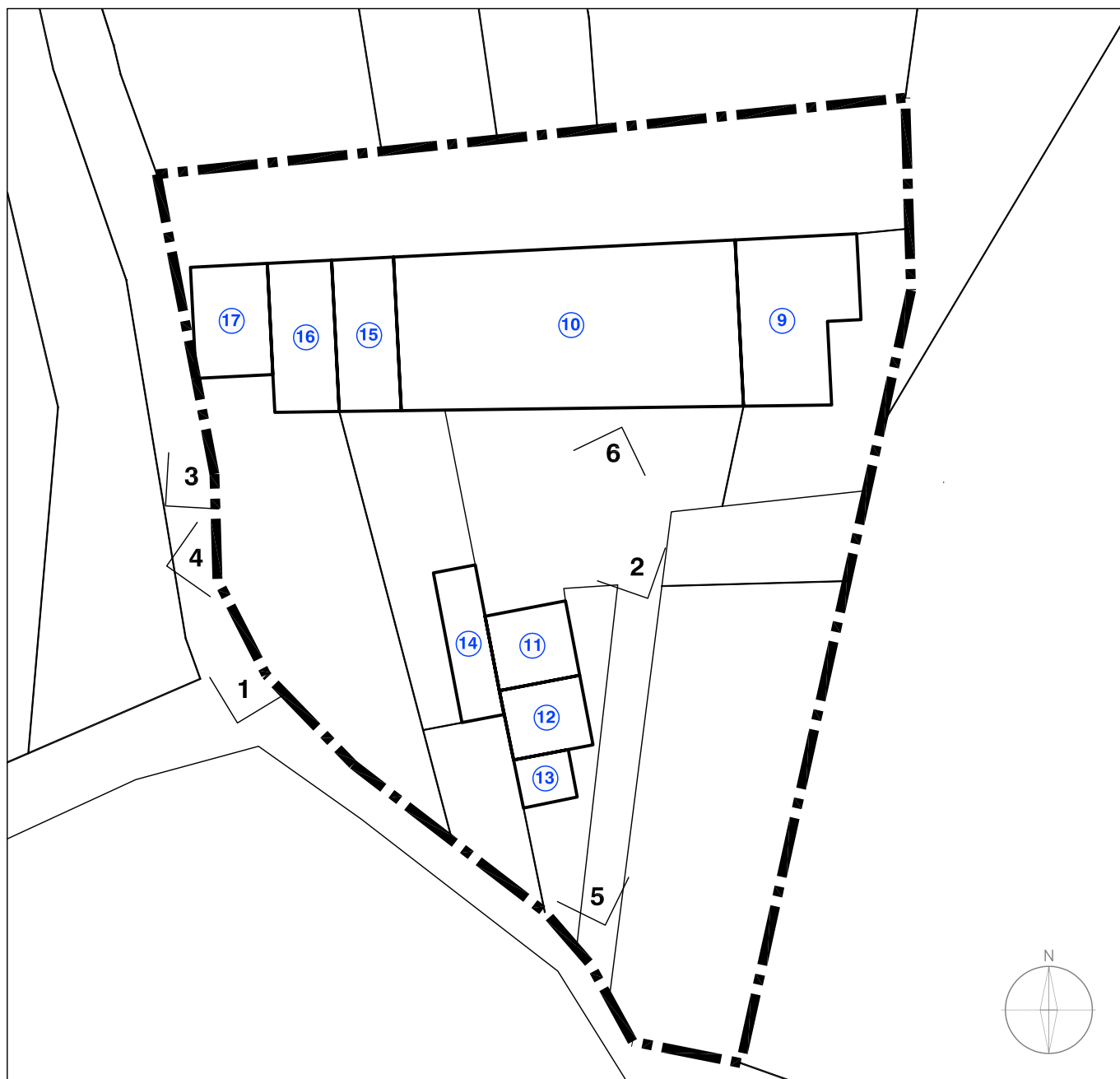
# ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

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° 13)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





3



4



5



6

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 20 edificio numero 09

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio in linea

stato di conservazione buono

area coperta mq 00128

volume mc 000896

foglio numero 20

edificio numero 10 ●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio in linea

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00392

volume mc 002744

foglio numero 20

edificio numero 11

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 00036

volume mc 000144

foglio numero 20

edificio numero 12

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 00024

volume mc 000072

foglio numero 20

edificio numero 13 ●

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 00009

volume mc 000018

foglio numero 20	edificio numero 14
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	00048
volume mc	000144
foglio numero 20	edificio numero 15 ●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00048
volume mc	000240
foglio numero 20	edificio numero 16 ●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00078
volume mc	000585
foglio numero 20	edificio numero 17 ●
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio in disuso	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00048
volume mc	000240

- 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° 20

Id. levato 11 8-8-88

GRUPPO A (B-B)

OK

Note (eventuali)

Destinazione

d'uso

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Localizzazione				Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Area coperta
Progressivo	Codice Via	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Sta	Tipo	Stato	N° piani	H metri		
00	0	0	1	RE		B	C	B	3	8	64	
01	0	0	1	RE		D	C	B	2	7	20	
02	0	0		PD		B	C	B	1	6	30	
03	0	0		PD		A	C	B	1	7	280	
04	0	0		PD		A	C	M	3	8	320	
05	0	0		PD		B	C	M	1	5	128	
06	0	0		PD		D	C	M	1	4	32	
07	0	0		RE		F	C	B	2	6	250	
08	0	0		PA		D	I	M	2	5	50	
09	0	0		RE		F	L	B	2	7	128	

● 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° 20

Altavalle II 8-8-88

GRUPPO A

91

Note (eventuali)

Destinazione  
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Progressivo	Localizzazione		Numero civico
	Codice Via		
1	C	13	
2	C		
3	C		
4	C		
5	C		
6	C		
7	C		
8	C		
9	C		

Principale	Destinazione d'uso	
	Secondaria	
R		
A		
A		
A		
A		
R		
R		
P		
A		
R		

Eta	Caratteri	
	Tipo	Stato
B	L	H
E	K	H
E	K	H
E	K	H
E	K	H
B	K	H
B	K	H
B	K	P
E	I	H
C	K	B

Area coperta	Dati metrici	
	N° piani	H metri
392	3	7
36	1	4
24	1	3
9	1	2
48	1	3
48	2	5
78	3	7
48	1	5
108	1	2,5
72	2	7

- 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
<b>10</b>	residenza	in linea	buono	1801 - 1900
<b>13</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	1962 - 1971
<b>15</b>	residenza	a corte	buono	1801 - 1900
<b>16</b>	residenza	a corte	buono	1801 - 1900
<b>17</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801 - 1900

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 13)



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

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 13)



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. 13 costituisce un aggregato edilizio che presenta nel nucleo di edifici di antica origine le caratteristiche tipologiche tradizionali del costruire nelle zone agricole di questo luogo.

Con il passare del tempo, nella porzione sud della corte del presente Bene Culturale, sono stati costruiti degli edifici, in muratura con copertura prevalentemente in eternit, adibiti ad annesso rustico e ad accessorio alla residenza. Infatti l'inserimento di tali fabbricati, privi di qualsiasi caratteristica architettonica, formale ma soprattutto ambientale, ha alterato negativamente il carattere originario dell'aggregato edilizio considerato.

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. Per questo preciso motivo l'operatività d'intervento non può 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° 13)

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere inoltre accompagnato da un'adeguata 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.

Agli edifici censiti con i n. 10, 15, 16 e 17, costituenti il nucleo residenziale ottocentesco, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Tali fabbricati, anche se nel tempo sono stati interessati da vari interventi di restauro, attualmente presentano ancora le caratteristiche tipologiche e formali, quali la disposizione forometrica arcuata della porta d'ingresso dell'edificio n. 16, degli edifici minori tipici per le corti rurali del luogo. Inoltre nel rispetto del grado di protezione assegnato ai fabbricati di cui sopra si precisa che il portone in lamiera del fabbricato n. 10 dovrà essere sostituito o modificato con materiali idonei al contesto nel quale si trova e secondo quanto previsto nelle NTO.

All'edificio censito con il n. 9, costruito nella seconda metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n.8 – Adeguamento ambientale -. Tale grado di protezione è infatti finalizzato a dare agli edifici un aspetto adeguato al contesto, anche attraverso l'uso di materiali consoni sempre nel rispetto dello stesso.

Agli edifici censiti con i n. 11, 12, 13 e 14 si è assegnato il grado di protezione n. 7 – Ristrutturazione urbanistica – al fine del recupero di una configurazione omogenea con l'insieme degli edifici circostanti da attuarsi con demolizione e rilocalizzazione dei volumi e delle superfici coperte.

## **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 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.