

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. 14

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 piccolo aggregato rurale sito in località “I Santi”, il cui nucleo originario risale al 1800.

L'ambito del Bene Culturale presenta una forma leggermente irregolare ed è circondato, al suo esterno, da piccoli fabbricati e tettoie privi di valore storico e architettonico, anche gli edifici costituenti il complesso, tuttavia, non presentando particolari qualità ambientali.

Il fabbricato censito con il numero D0, di tipo a blocco in cortina continua, è destinato a residenza mentre quello censito con il n. D4 è destinato ad accessorio alla residenza.

L'edificio di più antica origine, costituito da fabbricati tra loro addossati e appartenenti a diversi proprietari, nel corso dei secoli non hanno subito pesanti interventi atti alla sua valorizzazione e conservazione.

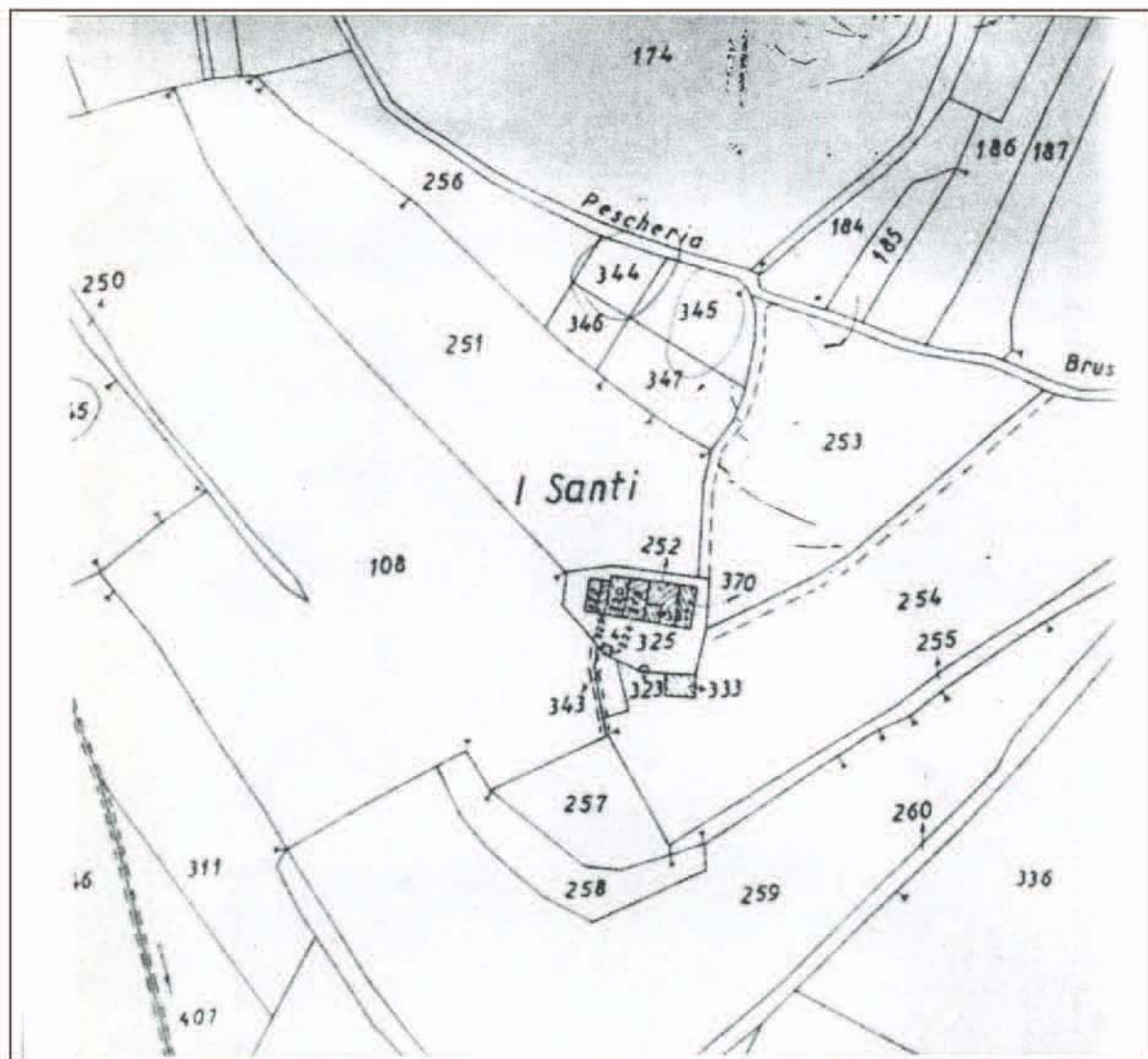
Attualmente, infatti, alcune porzioni del sopraccitato edificio versano in situazioni molto critiche.

L'altro edificio è costituito da un box prefabbricato in lamiera con caratteristiche estetiche negative e deturpanti.

Complessivamente gli edifici appartenenti al Bene Culturale attualmente non versano in buone condizioni di conservazione.

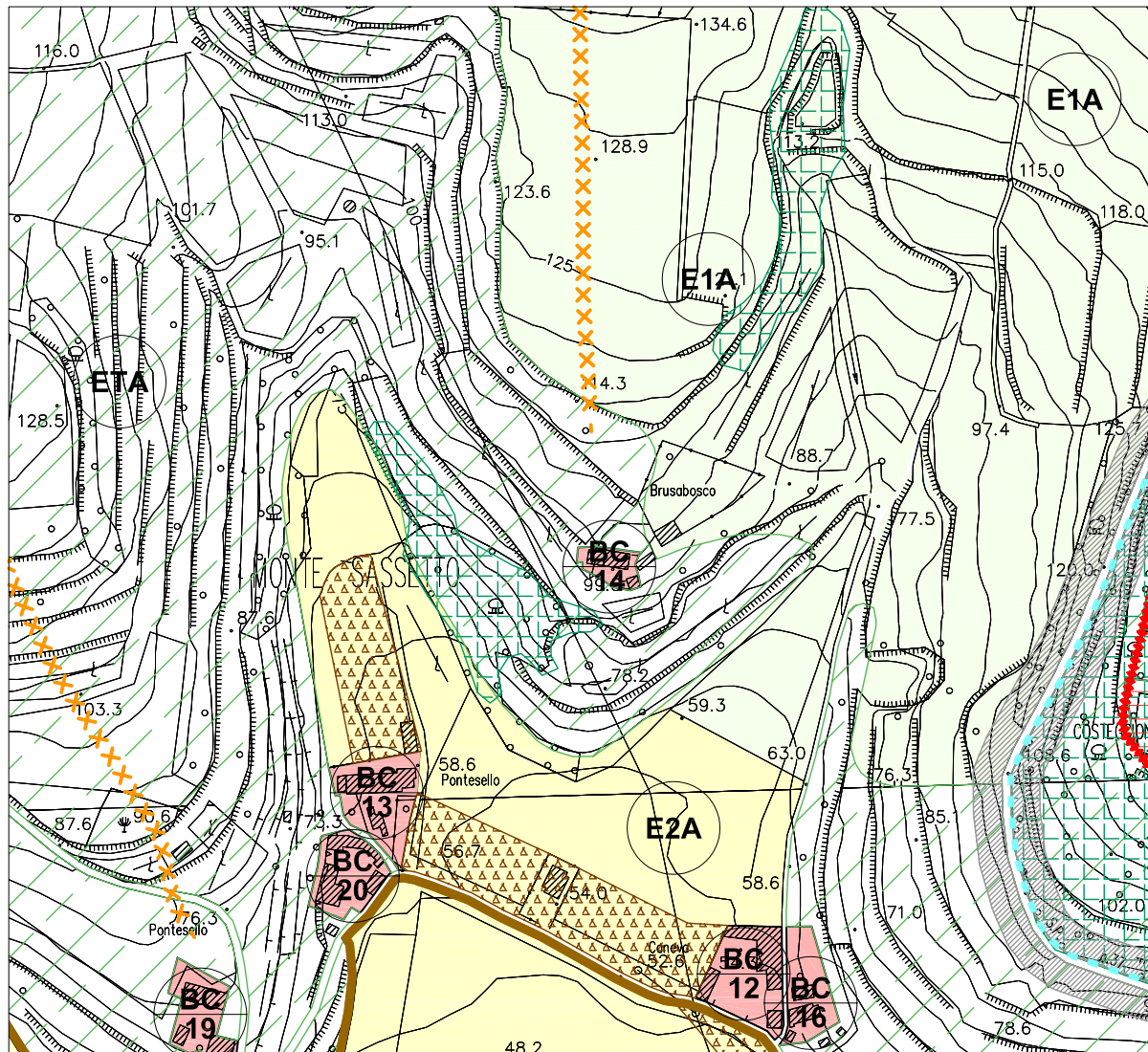
ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



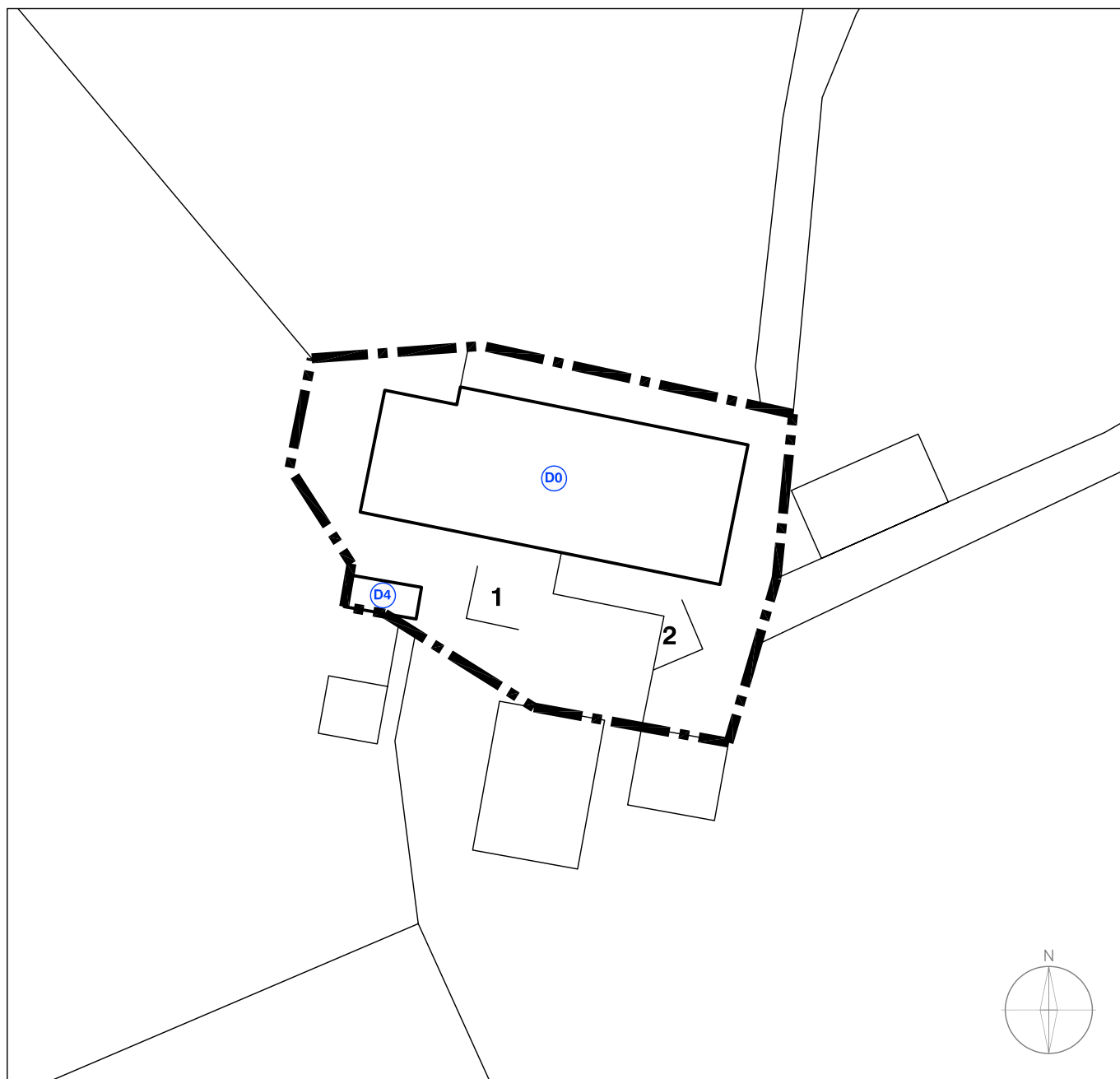
ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

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° 14)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 20

edificio numero d0 ●

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 00255

volume mc 001275

foglio numero 20

edificio numero d4 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

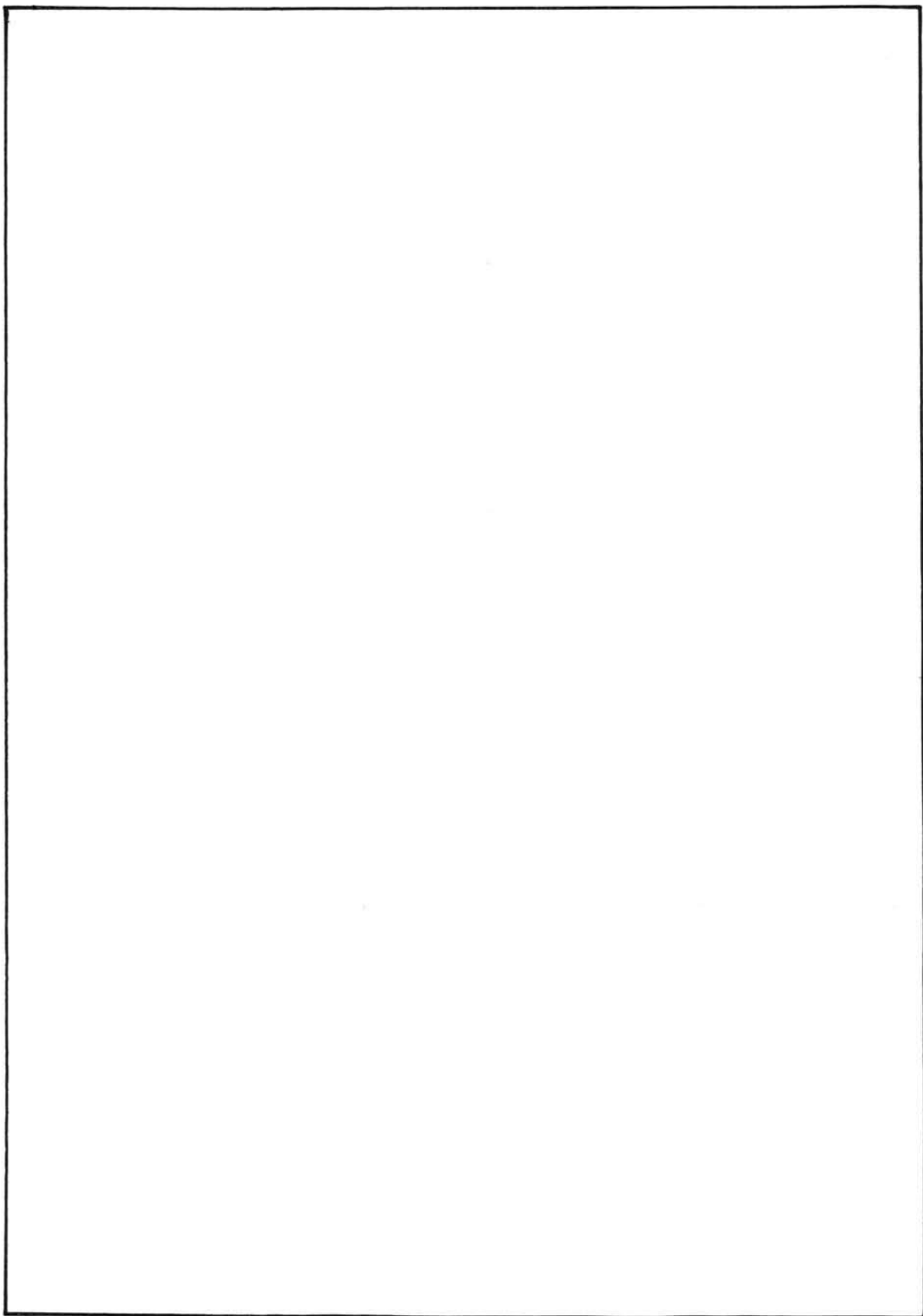
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00032

volume mc 000064



- 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 12/3/88 GRUPPO A

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
D1	BK		R		B	K	M	2	5	255	OK
D2	BK		P		D	I	M	1	3	48	
D3	BK		A		E	I	M	1	2	15	
D4	BK		P		E	I	M	1	4	52	
D5	BK		A		E	I	M	1	2	32	
D6	BK		P	C	E	I	B	1	5	140	
D7	BK		P		E	I	M	2	5	55	
D8	BK		P		E	I	M	1	2	35	
D9	BK		P		E	I	B	1	4	128	
D10	BK		P		D	I	M	1	3	36	

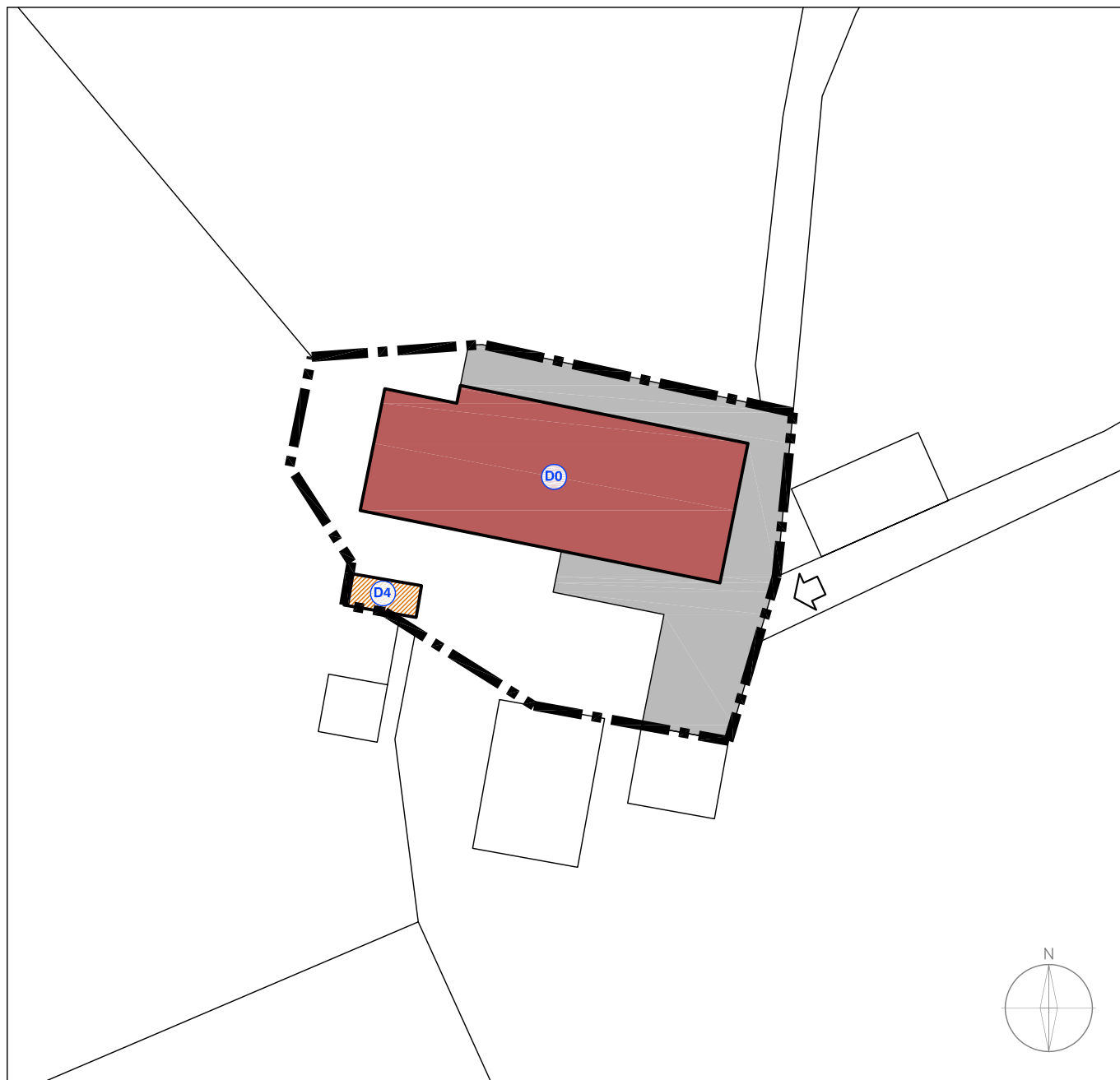
● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
D0	residenza	a blocco	cattivo	1801- 1900
D4	accessorio alla residenza	a blocco	cattivo	1962- 1971

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 14)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



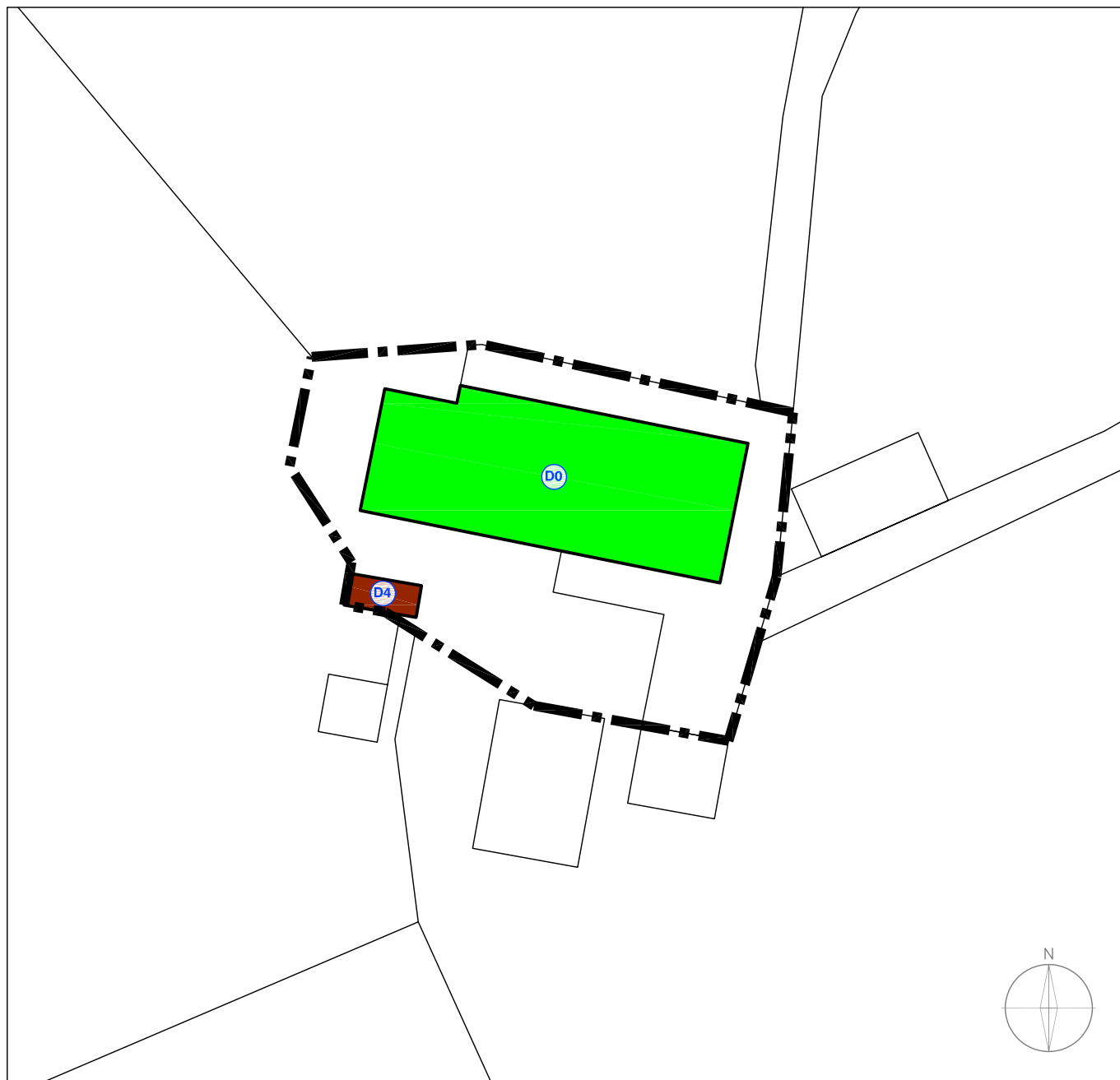
ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 14)



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 all'ottocentesco edificio residenziale censito con il numero D0 è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. È stato attribuito tale grado di protezione in quanto l'edificio, sebbene versi in uno stato di conservazione mediocre, riveste per il suo valore ambientale un ruolo di fondamentale importanza nella costituzione della corte rurale stessa. All'edificio censito con il n. D4, costruito nella seconda metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -. Il fabbricato di cui sopra è in realtà un box – auto in metallo che risulta infatti totalmente inadeguato per il contesto insediativo.

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 adeguate con materiali appropriati secondo quanto prescritto nelle 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 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.

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 che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.