

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. 16

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 esempio di aggregato rurale costituito da edifici con tipologia prevalente a schiera sito nel Comune di Colognola ai Colli in località “Caneva” e risalente alla prima metà del 1800.

Il nucleo originario, come si può osservare dall'estratto del catasto austro – ungarico allegato, era costituito esclusivamente dall'edificio censito con il numero 93.

I fabbricati costituenti la corte e censiti con i numeri 90, 91, 96, 97 sono destinati ad annesso rustico, mentre quelli con i numeri 92 e 93 sono residenze.

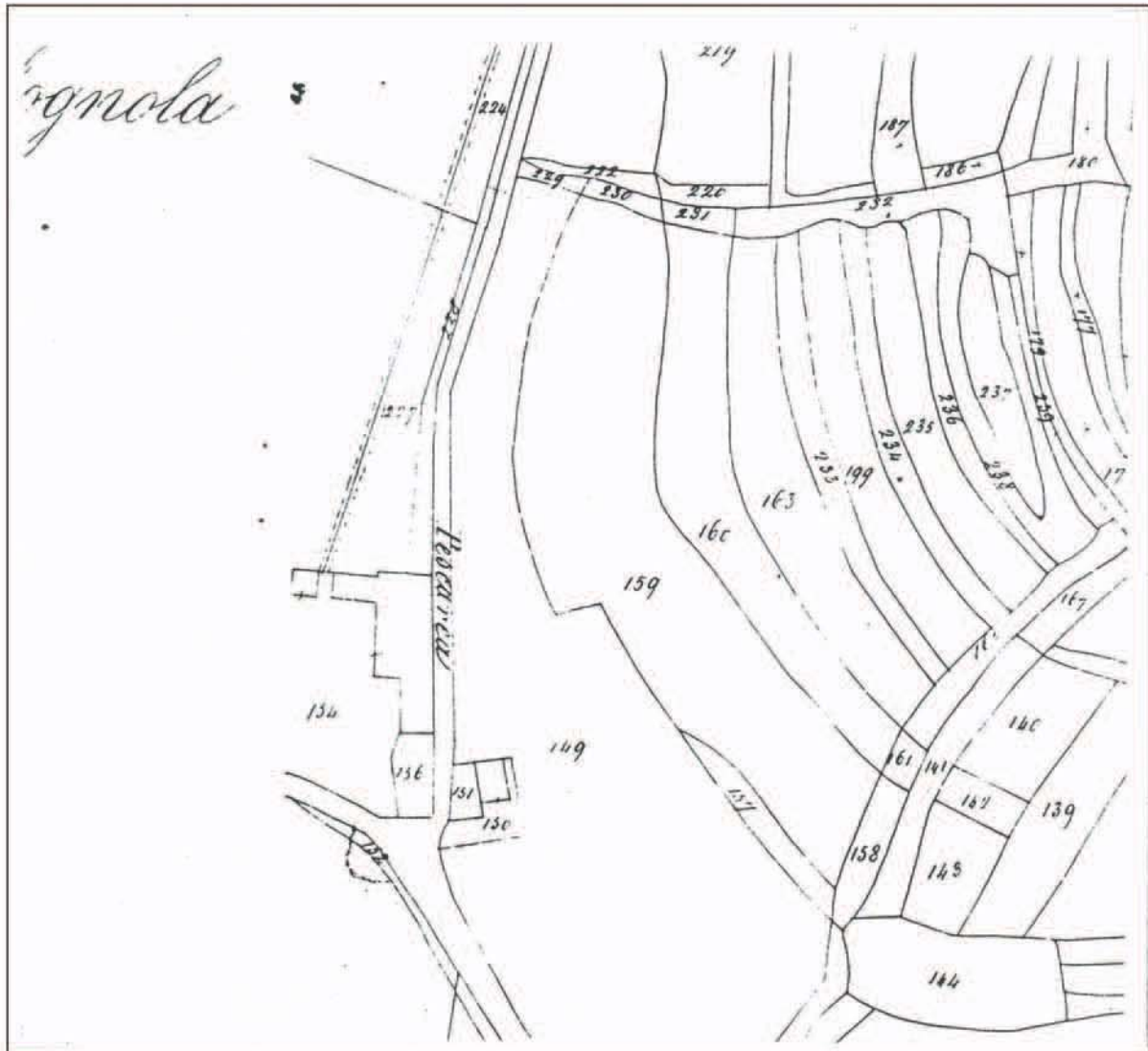
Nel corso dei secoli gli edifici appartenenti al Bene Culturale, hanno subito interventi e rimaneggiamenti notevoli che non hanno variato la localizzazione degli stessi ma li hanno modificati sotto l'aspetto tipologico – formale. Questo si può chiaramente notare osservando l'edificio n. 93, che come precedentemente detto dovrebbe essere il più antico del complesso rurale, ma che oggi non presenta più alcuna caratteristica tipica degli edifici della prima metà del 1800.

Negli anni 1960, sono stati aggiunti ai fabbricati in linea preesistenti due annessi rustici in muratura, con orditura in cls privi di caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali degli edifici rurali.

Nell'ambito del Bene Culturale è presente uno spazio esterno qualificato a vigneto che occupa gran parte dello stesso.

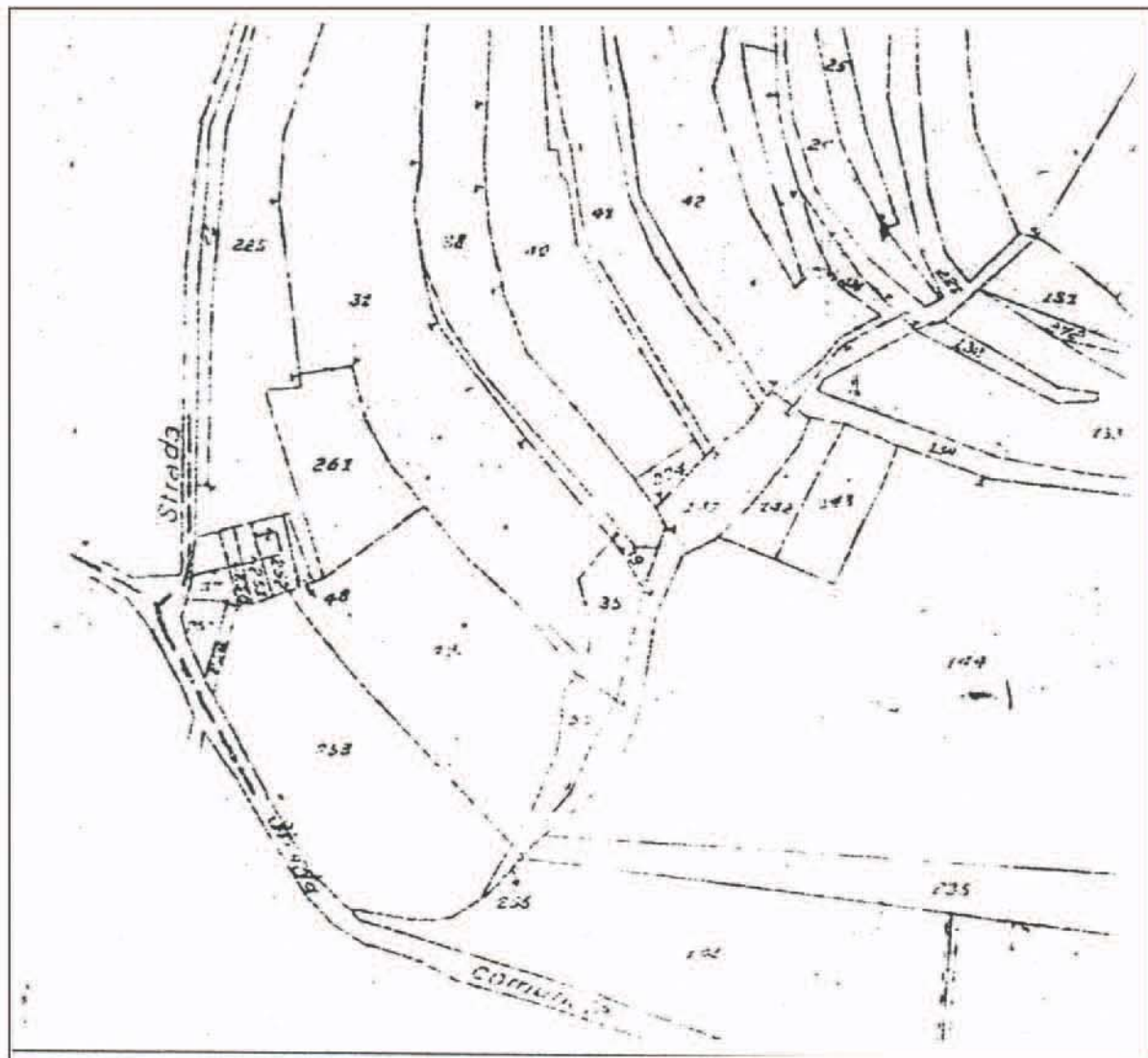
Il complesso, che oggi versa complessivamente in un mediocre stato di conservazione, continua a essere utilizzato per la conduzione del fondo agricolo annesso.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



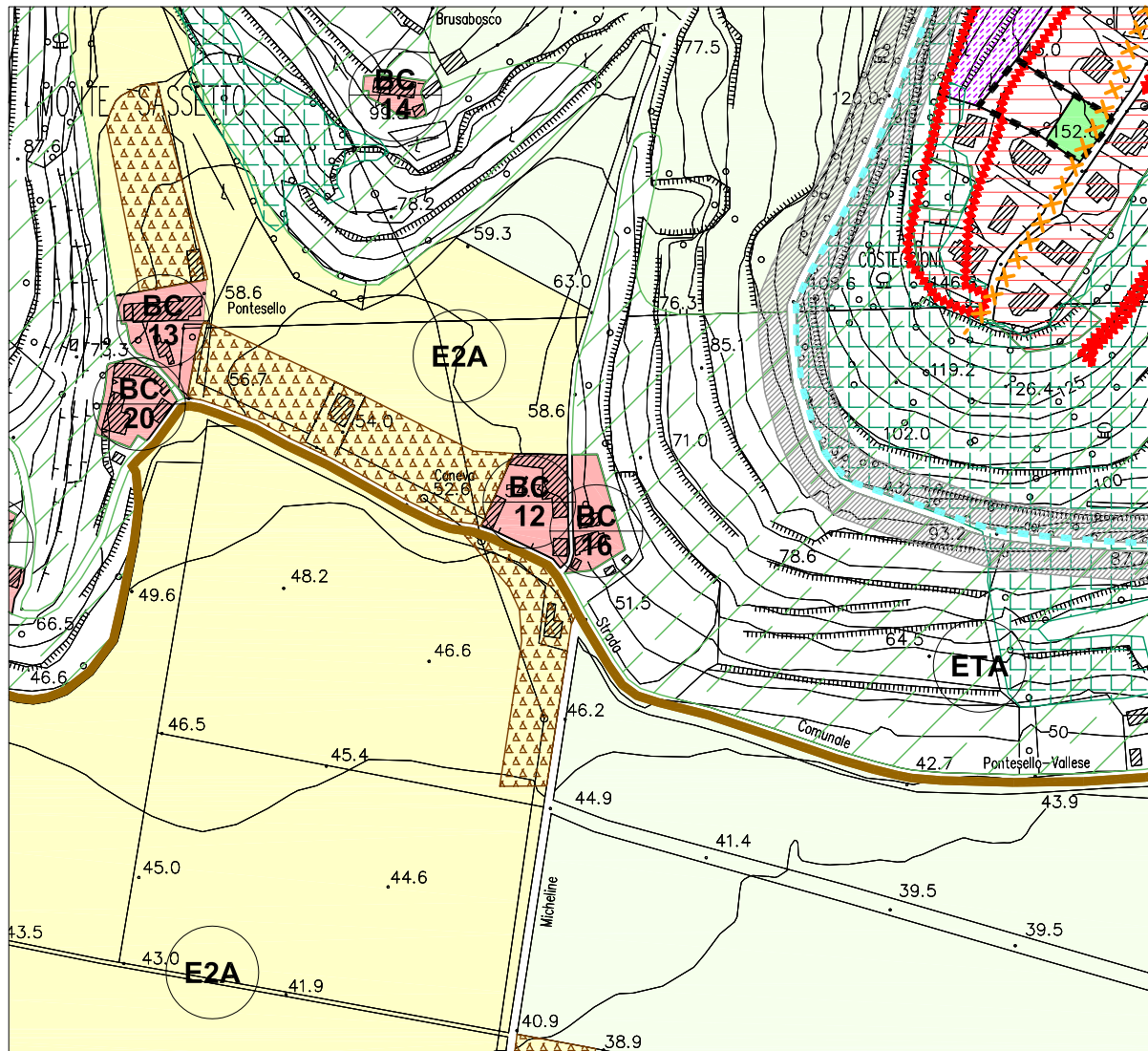
ESTRATTO CATASTALE

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° 16)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 22 edificio numero 90

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00011

volume mc 000011

foglio numero 22

edificio numero 91 ●

destinazione d'uso principale: residenza

destinazione d'uso secondaria: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a schiera

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00050

volume mc 000200

foglio numero 22

edificio numero 92

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a schiera

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00050

volume mc 000350

foglio numero 22

edificio numero 93

destinazione d'uso principale: residenza

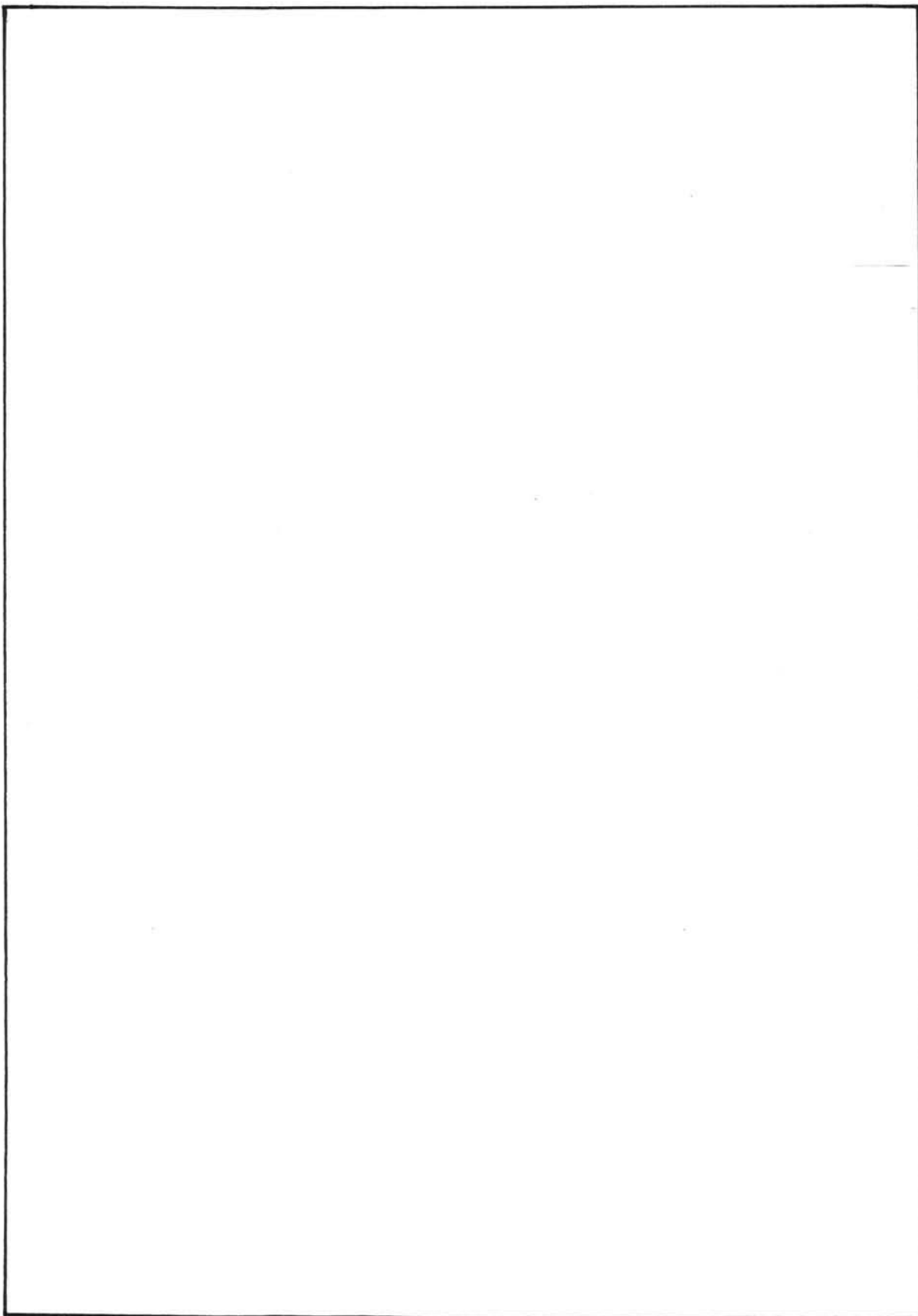
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a schiera

stato di conservazione buono

area coperta mq 00099

volume mc 000594



- 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

Forma di attuazione generale: Edilizia

Foglio n° 22 Elevato il: 21/05/1988

Edilizia Edilizia

OK

Localizzazione		Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)		
Proprietario	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Sta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
86	BK		AA		F	B	B	1	300	32
87	BK		AA		C	B	C	1	200	24.5
88	BK		AA	Edilizia	E	B	C	1	200	7.5
89	BK		AA		E	B	C	1	100	5.25
90	BK	11	PA		C	B	C	1	100	10.5
91	BK	11	PA	Edilizia	B	S	C	1	100	50
92	BK	09	RE		B	S	M	2	700	50
93	BK	07	RE		B	S	B	2	600	98.5
94	BK		PA		C	B	C	1	200	16
95	BK		AA	Edilizia	E	B	B	1	500	21

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	Negoziato all'ingrosso
TD	Negoziato al dettaglio
TM	Deposito commerciale
TB	Banca o Assicurazione
TU	Ufficio privato
UA	Albergo
DE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro

CODICI PER I CARATTERI

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

Tipologia

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

Stato

B	buono
M	medio
C	cattivo
P	peggiore

● 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
91	annesso rustico	a schiera	pessimo	1801-1900
96	annesso rustico	a blocco	cattivo	1962-1971
97	annesso rustico	a blocco	cattivo	1962-1971

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 16)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: VIGNETO

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 16)



NUMERAZIONE EDIFICI



CINTA MURARIA

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

L'obiettivo principale dell'operatività della presente Scheda è quello di favorire il riordino e la riqualificazione dell'intero contesto del Bene Culturale, al fine di avvicinarlo il più possibile al modello tradizionale di corte rurale.

Infatti, oltre agli interventi di manomissione già segnalati, sono stati costruiti negli anni 1960, nelle vicinanze degli edifici destinati a residenza, degli annessi rustici (edifici n. 96 e 97) che presentano materiali e tipologia inadeguati al contesto in cui sono inseriti e che di fatto costituiscono elementi detrattori ambientali. Pertanto agli stessi edifici è stato assegnato il grado di protezione 7 – Ristrutturazione urbanistica – onde consentire la demolizione e la conseguente traslazione dei volumi, con la rilocalizzazione degli stessi che si allontani dalle residenze esistenti in corrispondenza della porzione settentrionale dell'area del Bene Culturale.

La destinazione d'uso prevista per la ricostruzione degli stessi edifici conferma la destinazione d'uso esistente di annesso rustico.

Si consente inoltre che gli stessi edifici in ambito della ricostruzione possano essere ampliati fino al raggiungimento di una superficie massima compresa l'esistente pari a 200 mq., onde garantire un utilizzo funzionale per la destinazione ammessa.

Il limite massimo dell'altezza non potrà essere superiore all'altezza massima degli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione urbanistica. Ovviamente l'operatività d'intervento sarà soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di recupero) riguardante l'intero ambito, corrispondente nella presente Scheda al:



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 16)

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 ad esclusione dell'edificio n. 90, soggetto a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare nessun tipo di intervento.

Agli edifici censiti con i n. 91 e 92, costituenti il nucleo di fabbricati ottocenteschi ed adibiti rispettivamente ad accessorio alla residenza e a residenza, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Tali edifici presentano ancora le originarie forometrie e il grado di protezione assegnatogli vuole infatti salvaguardare gli elementi degli stessi maggiormente significativi.

Agli edifici censiti con i n. 96 e 97 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.

All'edificio censito con il n. 90 costruito nella prima metà del 1900, è stato assegnato il grado n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -, in quanto tale edificio risulta negativo per il contesto di inserimento.

All'edificio censito con il n. 93 è stato attribuito il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -. Tale grado di protezione è stato assegnato in quanto il fabbricato in oggetto anche se recentemente restaurato, presenta finiture costituite da materiali non idonei al contesto (come ad esempio le tapparelle in plastica) che dovranno essere sostituite con materiali adeguati come da 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, in questo caso costituite per la maggior parte da vigneto, dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano.

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, 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.