

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. 12**

**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 Caneva e rappresenta un tipico esempio di aggregato rurale. Il nucleo di più antica origine, come si può osservare dall'estratto del catasto austro – ungarico di seguito allegato, risale al periodo compreso tra il 1700 e il 1850.

L'ambito del bene Culturale è visibilmente di ampie dimensioni e gli edifici originari che lo compongono delimitano il lato nord e il lato est dello stesso. I fabbricati censiti con i numeri 0, 1, 4 sono adibiti a residenza, mentre quelli censiti con i numeri 2, 3, 5, 6 sono destinati a deposito per gli attrezzi agricoli.

Nel corso dei secoli alcuni edifici appartenenti al Bene Culturale hanno subito alcuni interventi che non ne hanno tuttavia variato l'aspetto architettonico e formale.

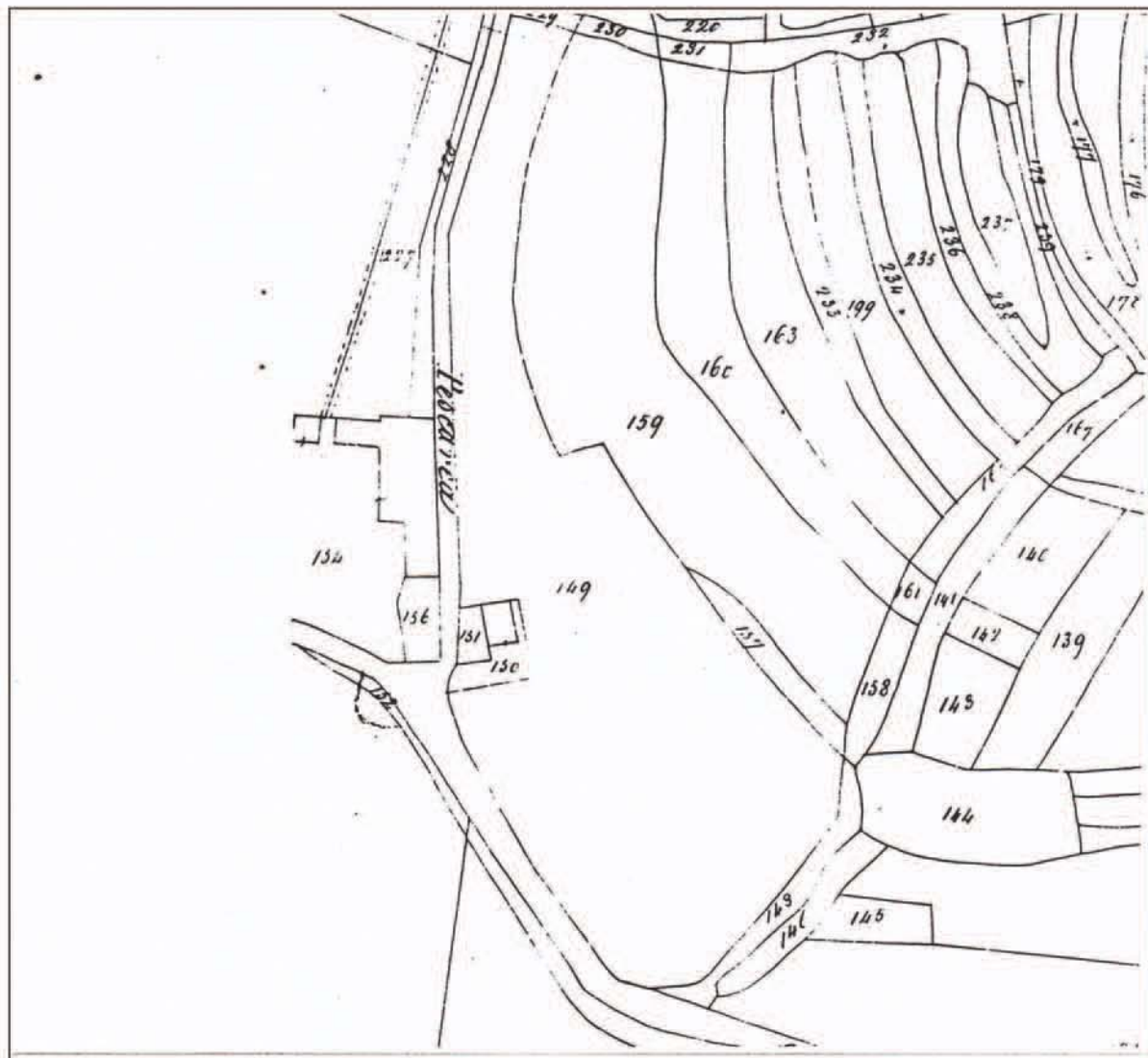
Ad altri edifici sono state invece apportate modifiche più pesanti, ad esempio al n. 4 è stata addossata una tettoia in legno e coppi che corre su buona parte del lato nord dello stesso. Di seguito alla sopraccitata tettoia è stato inoltre edificato un corpo edilizio di ridotte dimensioni privo di qualsiasi carattere storico, architettonico e ambientale.

Anche l'edificio oggi censito con il n. 0 è stato nei secoli rimaneggiato, ma gli interventi su di esso non lo hanno modificato dal punto di vista delle dimensioni, bensì da quello formale, gli è stato, infatti, addossato un nuovo corpo di fabbrica (censito con il n. 1) intorno alla metà del 1900.

La corte nella porzione nord – ovest presenta uno spazio esterno qualificato di forma rettangolare con angoli arrotondati e pavimento in cotto adibito ad aia. All'estremità nord – ovest di quest'ultima si trova una vera da pozzo di modeste dimensioni.

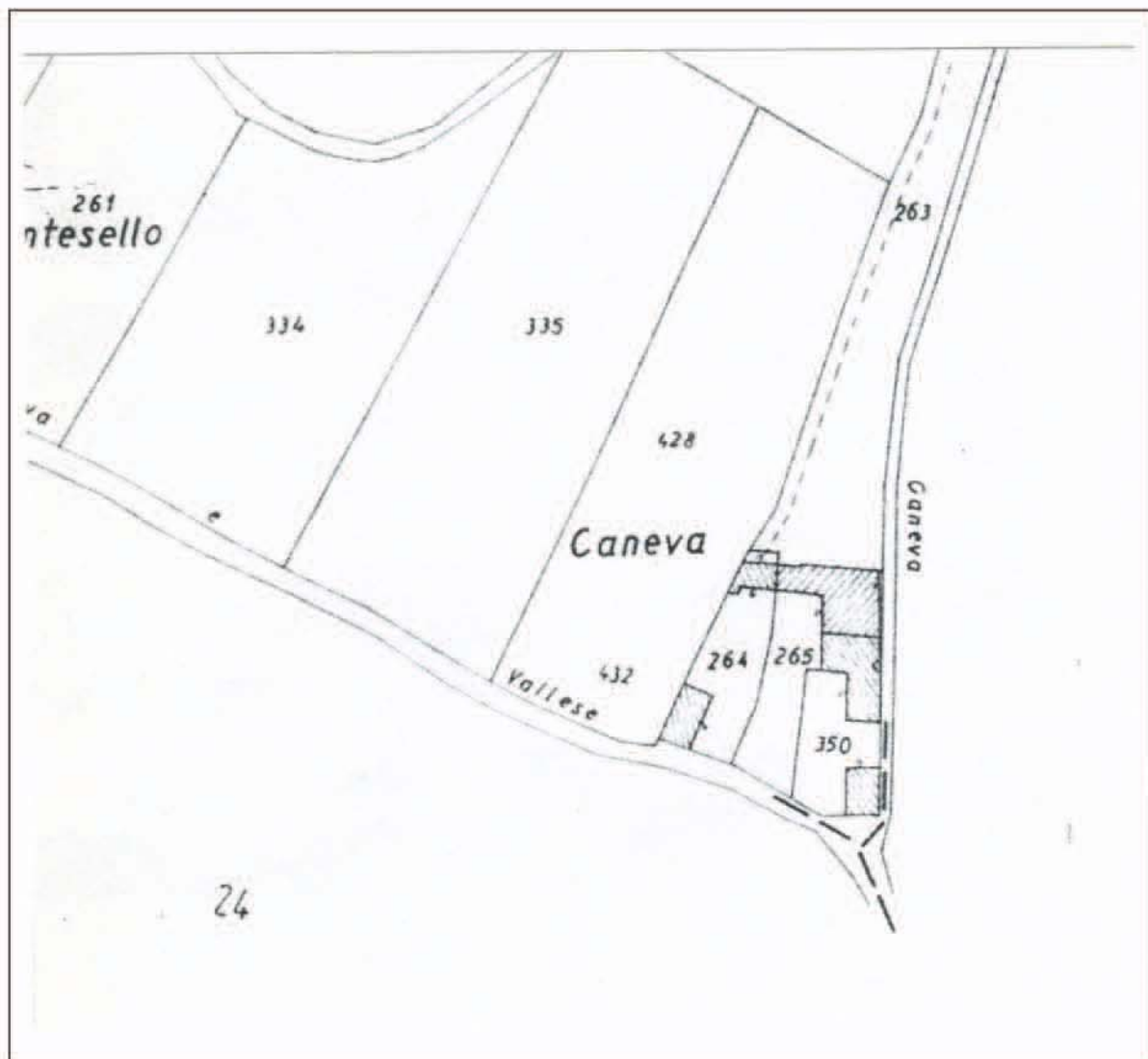
Il perimetro del Bene Culturale è per la maggior parte definito dai fabbricati stessi che lo compongono, le restanti porzioni sono invece delimitate da una cinta muraria. Attualmente gli edifici sono tutti utilizzati e versano in un modesto stato di conservazione.

## ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



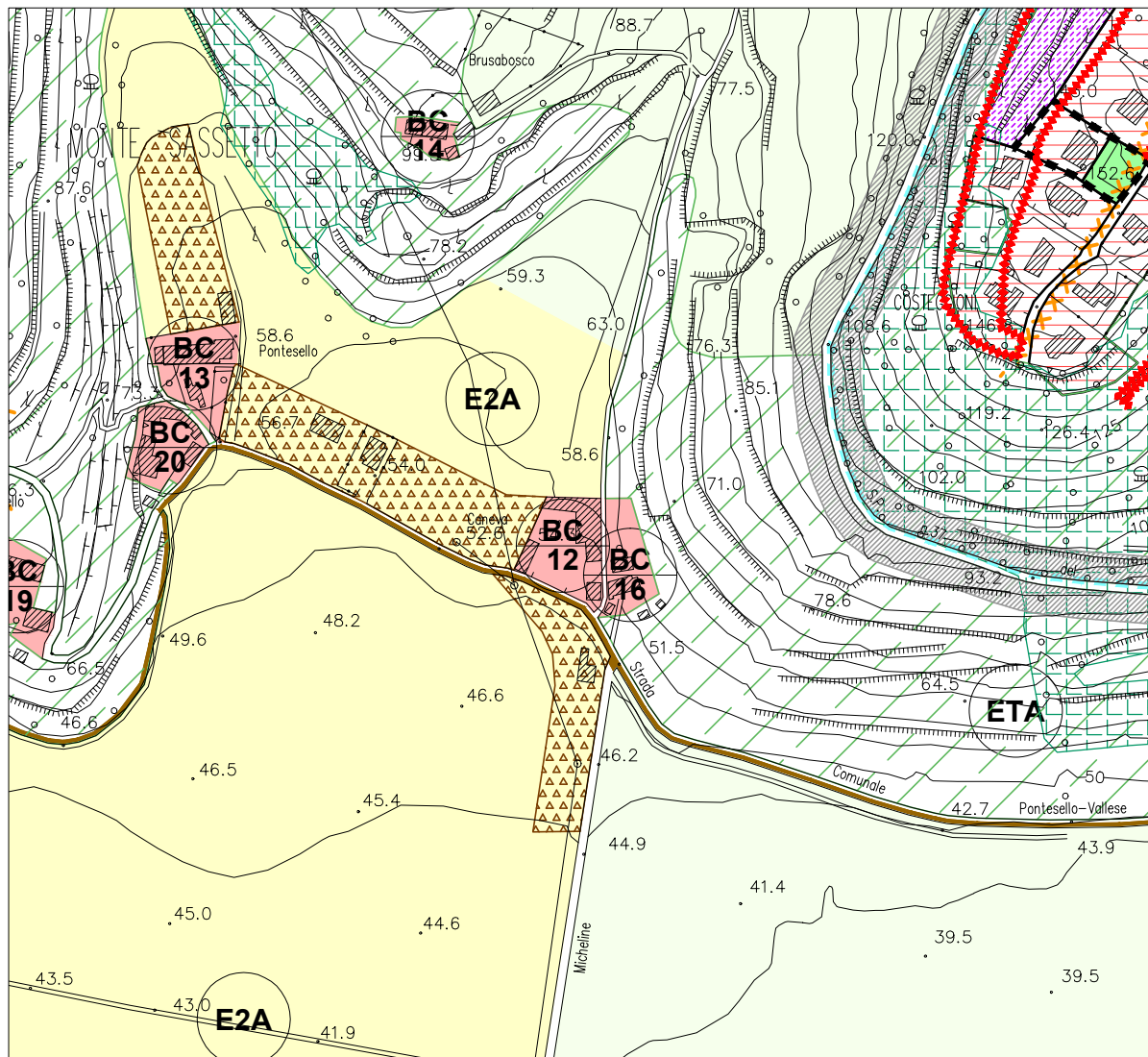
## ESTRATTO CATASTALE

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° 12)



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 00

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00064

volume mc 000512

foglio numero 20

edificio numero 01

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00020

volume mc 000140

foglio numero 20

edificio numero 02

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00030

volume mc 000180

foglio numero 20

edificio numero 03

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito prima del 1800

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00280

volume mc 001960

foglio numero 20

edificio numero 04

destinazione d'uso principale: residenza connessa al primario

edificio costruito prima del 1800

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00320

volume mc 002560

foglio numero 20	edificio numero 05
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00128
volume mc	000640
<hr/>	
foglio numero 20	edificio numero 06
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00032
volume mc	000128
<hr/>	

- 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

Allegato II 8-3-88

GRUPPO A (B-B)

OK

Note (eventuali)

Destinazione  
d'uso

Localizzazione

Caratteri

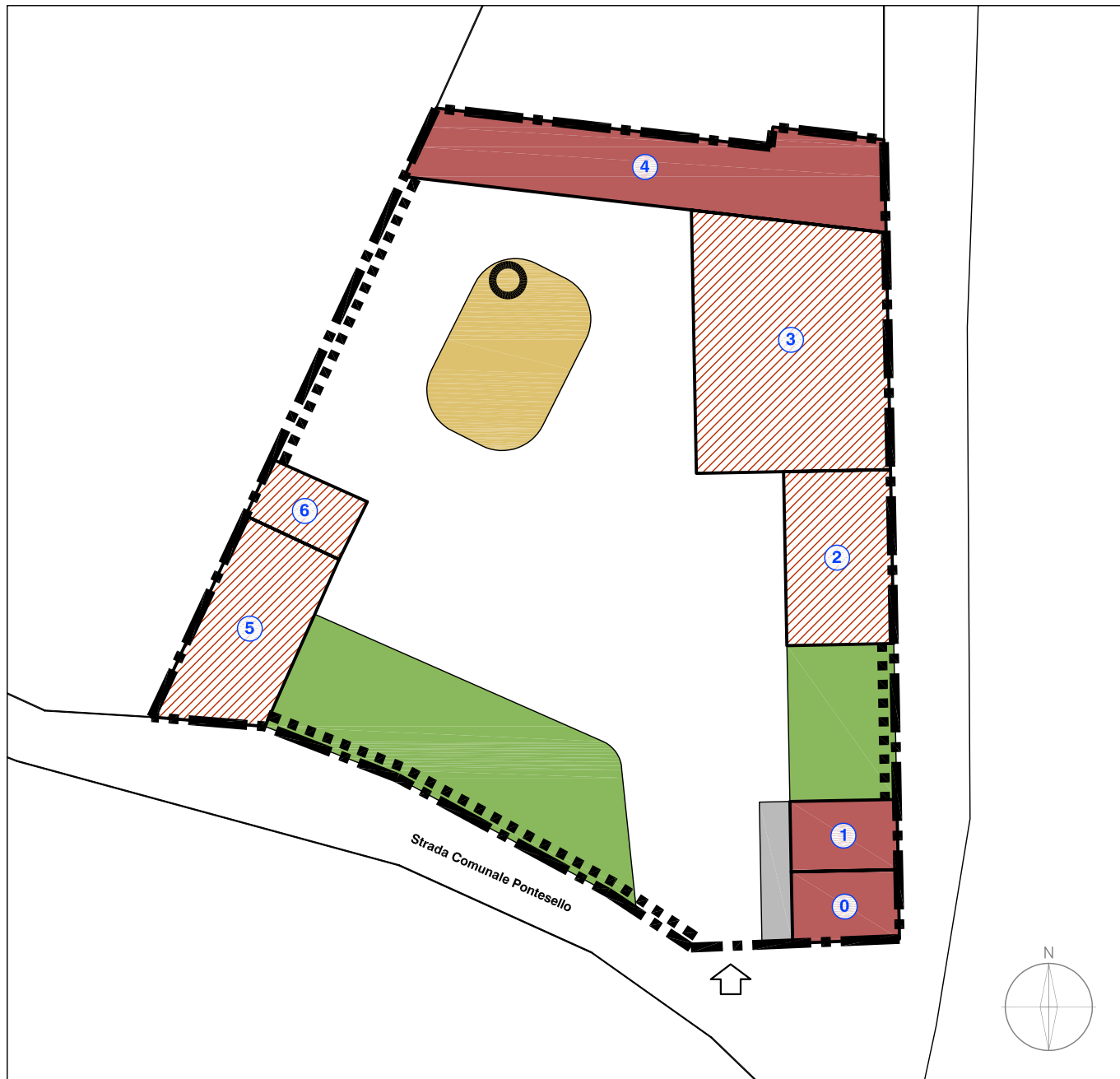
Dati metrici

Progressivo	Localizzazione		Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici		Area coperta
	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Sta	Tipo	Stato	N° piani	H metri	
00	C	1	R		B	C	B	3	8	64
01	C	1	R		D	C	B	2	7	20
02	C	2	P		B	C	B	1	6	30
03	C	3	P		A	C	B	1	7	280
04	C	4	R		A	C	H	3	8	320
05	C	5	P		B	C	H	1	5	128
06	C	6	P		D	C	H	1	4	32
07	C	7	R		F	C	B	2	6	250
08	C	8	P		D	I	H	2	5	50
09	C	9	R		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.

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 12)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: AIA PAVIMENTATA



ELEMENTO PUNTUALE DA CONSERVARE: POZZO



# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 12)



NUMERAZIONE EDIFICI



CINTA MURARIA DA CONSERVARE



CINTA MURARIA DA VALORIZZARE

## 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 è stato assegnato agli edifici censiti con i n. 3 e 4, che risalgono alla prima metà del 1800 e costituiscono il nucleo fabbricati di più antica origine all'interno del Bene Culturale in oggetto, è stato assegnato il grado di protezione n.3 - Ristrutturazione parziale -. E' stato assegnato codesto grado di protezione in modo tale da salvaguardare gli elementi di maggior interesse storico-architettonico quali ad esempio le forometrie ad arco visibili su entrambe le facciate degli edifici.

In particolare per l'edificio n.3, sempre comunque nel rispetto del grado di protezione di cui sopra, si prescrive la sostituzione delle porte in alluminio con materiali adeguati secondo quanto previsto nelle NTO.

Agli edifici censiti con i n. 0, 2, 5, appartenenti al nucleo di fabbricato ottocenteschi, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 - Ristrutturazione globale -. Infatti tali fabbricati rivestono un valore ambientale significativo all'interno del Bene Culturale dal punto di vista formale. Essi unitamente agli altri edifici ivi presenti costituiscono un aggregato edilizio con caratteristiche distributive tipiche delle corti rurali di antica datazione che presentano fabbricati distribuiti lungo i lati e gli angoli (edifici in questione) alternati ad una cinta muraria.

All'edificio censito con il n. 6, costruito nella seconda metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione - Ristrutturazione globale - degli edifici sopracitati, con la particolare prescrizione inerente l'abbattimento del setto murario collocato sul lato est dello stesso edificio in esame, in linea con la facciata del contiguo fabbricato n. 5.

All'edificio n. 1 è stato assegnato il grado di protezione n. 8 - Adeguamento ambientale -, in quanto pur essendo l'edificio in oggetto visibilmente nuovo, presenta finiture costituite da materiali inadeguati al contesto circostante.

Per quanto riguarda le modalità attuative degli interventi ammessi, ogni fabbricato, puntualmente schedato, costituisce Unità Minima d'Intervento unitario soggetto al rilascio del Permesso di Costruire.

Le aree esterne dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano, lo stesso dicasi per l'aia, di ampie dimensioni, interamente pavimentata in cotto, sulla quale nell'angolo nord-ovest è collocato un pozzo e per la cinta muraria che lambisce i lati, sud e ovest del Bene Culturale considerato.

## DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTI 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 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.

## SUPERFICI ESTERNE

Dovrà essere perseguito l'obiettivo della conservazione e della valorizzazione degli elementi che contribuiscono al rispetto del contesto architettonico in cui si inseriscono, in particolare l'aia con la pavimentazione in cotto sulla quale è presente un pozzo nell'angolo nord-ovest. Per la cinta muraria sui lati est ed ovest si prevede il recupero attraverso l'utilizzo di materiali consoni. Per la parete muraria a sud viene ammessa la sua valorizzazione anche attraverso la possibilità di spostare l'attuale accesso in posizione centrale migliorandone anche il rapporto con la viabilità e la visibilità.

## 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.