

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. 11**

**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 Biondella il cui impianto originario risale alla prima metà del 1900.

Il Bene Culturale in oggetto è costituito da un'ampia corte delimitata a nord da una cortina compatta di edifici, alcuni dei quali di dimensioni notevoli (n. 32 e 33).

Gli edifici appartenenti al Bene Culturale e censiti con i n. 31, 33, 35, 36, 38 e 43 sono destinati ad annesso rustico per la conduzione del fondo agricolo annesso, quelli censiti con i numeri 29, 30 e 32 sono destinati a residenza, mentre il numero 28 è destinato ad accessorio alla residenza.

I manufatti edilizi n. 34 e 39 sono gli unici che nel corso degli anni hanno subito una trasformazione inerente alla funzione d'uso, diventando così edifici destinati ad artigianato produttivo per la lavorazione del ferro.

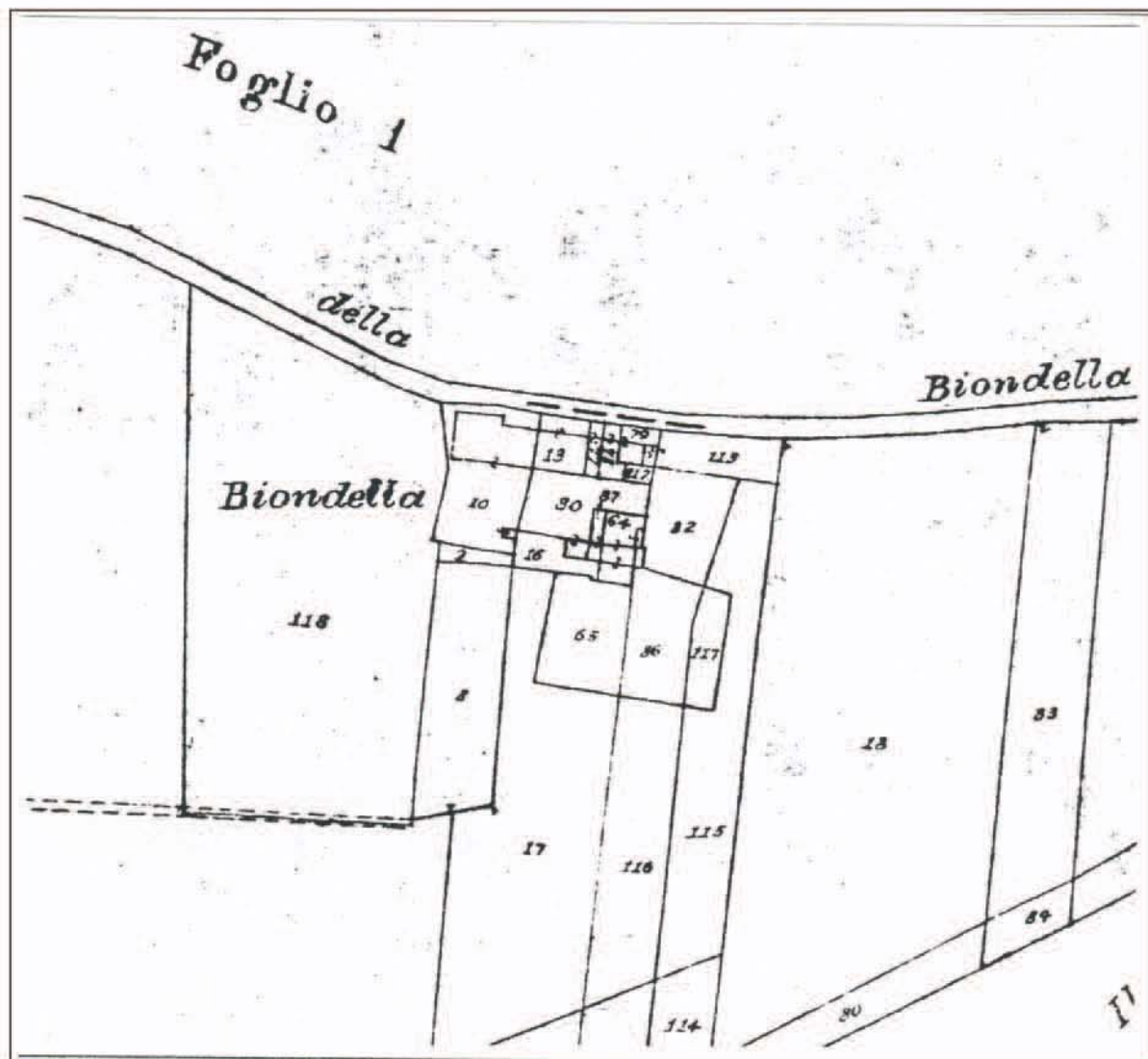
Tutti gli altri fabbricati conservano le caratteristiche sia funzionali sia architettoniche originarie.

Nel corso degli anni gli edifici costituenti il Bene Culturale in oggetto non hanno subito pesanti rimaneggiamenti dal punto di vista formale e dimensionale; una delle conseguenze dei mancati interventi è lo stato di conservazione mediocre in cui attualmente si trova lo stesso.

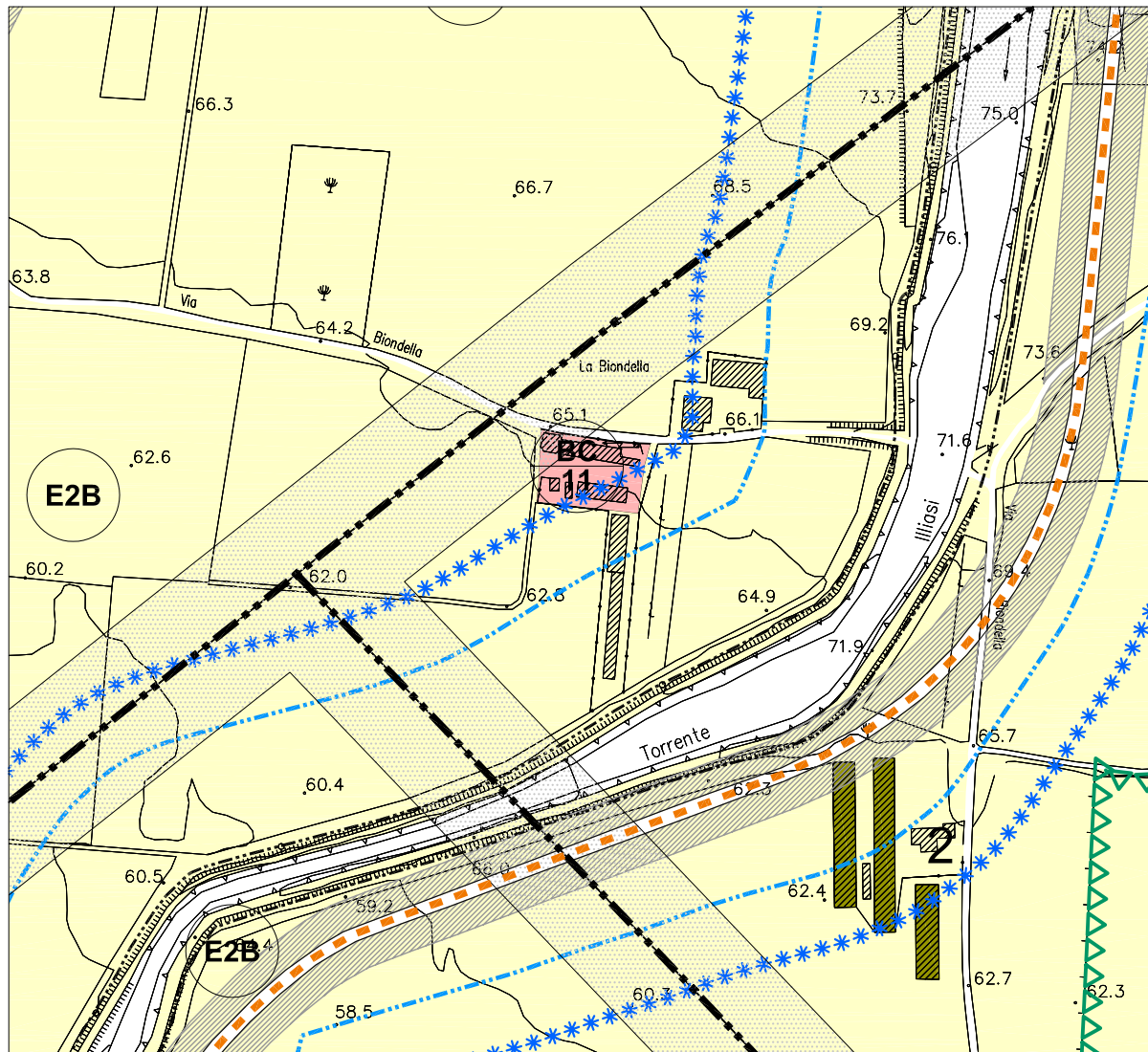
Attualmente l'intero complesso è utilizzato ed è diviso in due proprietà.

# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



# 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° 11)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 13 edificio numero 28●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00018

volume mc 000045

foglio numero 13

edificio numero 29

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio in linea

stato di conservazione buono

area coperta mq 00049

volume mc 000294

foglio numero 13

edificio numero 30

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio in linea

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00090

volume mc 000585

foglio numero 13

edificio numero 31

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio in linea

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00140

volume mc 000770

foglio numero 13

edificio numero 32●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio in linea

stato di conservazione buono

area coperta mq 00090

volume mc 000810

foglio numero 13

edificio numero 33●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo  
destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio in linea  
stato di conservazione buono

area coperta mq 00169  
volume mc 001183

foglio numero 13

edificio numero 34●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio in linea  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00036  
volume mc 000144

foglio numero 13

edificio numero 35●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata  
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961  
tipo edilizio in linea  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00015  
volume mc 000038

foglio numero 13

edificio numero 36

destinazione d'uso principale: annesso rustico  
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961  
tipo edilizio in linea  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00020  
volume mc 000060

foglio numero 13

edificio numero 38

destinazione d'uso principale: annesso rustico  
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961  
tipo edilizio in linea  
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00011  
volume mc 000033

- 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 13

edificio numero 39 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio in linea

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00018

volume mc 000054

---

foglio numero 13

edificio numero 43

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

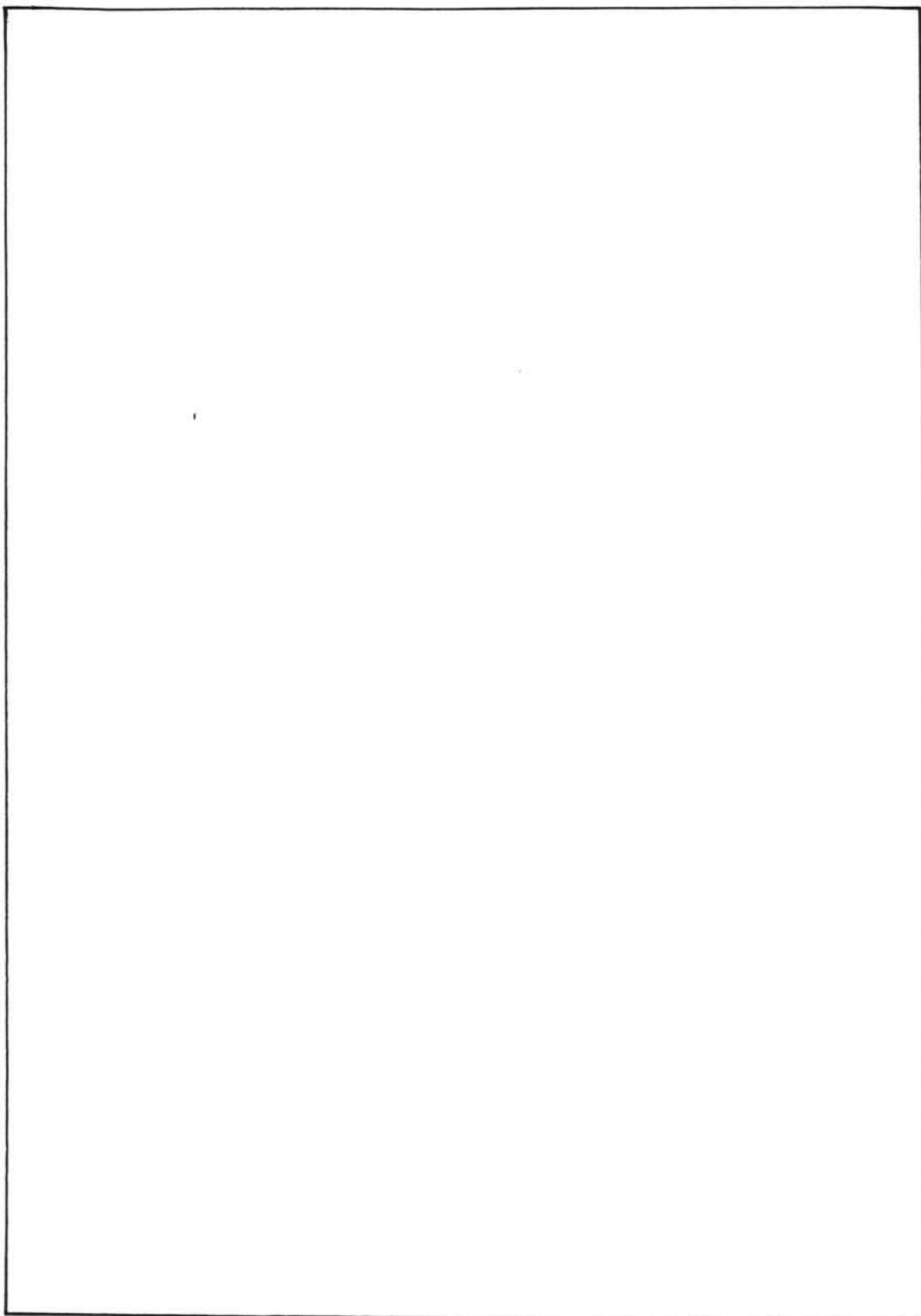
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00012

volume mc 000018



- 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 COORDINATO AL 2000

Foglio n° 13

Relativo al: 2/06/88

*Manfredi* *Spada*

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Età	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta	
22	B1		A	A	E	B	B	1	250	28	<b>CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO</b> RE Residenza RP Residenza connessa al primario RS Residenza connessa al secondario KT Residenza connessa al terziario PD Deposito agricolo PA Annesso rustico SA Artigianato di produzione SI Industria TA Artigianato di servizio TI Negozio all'ingrosso TD Negozio al dettaglio IM Deposito commerciale 1B Banca o Assicurazione TU Ufficio privato UA Albergo DE Esercizio pubblico US Servizio pubblico AA Altro Stato Buono Medio Cattivo Pessimo
23	B1		PA		D	B	B	1	550	198	
24	B1		RE		D	B	B	1	600	42	
25	B1		A	A	D	B	P	1	170	18	
26	B1		A	A	F	B	M	1	200	22	
27	B1		A	A	D	B	C	1	100	21	
28	B1		A	A	E	B	B	1	250	8	
29	B1	69	RE		C	L	B	2	600	49	
30	B1		RE		C	L	C	2	650	90	
31	B1		P	D	C	L	C	9	550	140	

## CODICI PER I CARATTERI

Età	Tipo
A Prima del 1800	Unifamiliare
B Dal 1801 al 1900	Bifamiliare
C Dal 1901 al 1945	a Blocco
D Dal 1946 al 1961	a Corte
E Dal 1962 al 1971	a Torre
F Dopo il 1971	a Schiera
	in Linea
	inserito in Cortina
	Capannone

● 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 COORDINATO AL 2000

Foglio n° 13

Ellevato il: 3/06/88

*Macario Spada*

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Età	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
32	B1	11	RE		C	L	B	3	9,00	90
33	B1		PA	AA	C	L	B	2	7,00	169
34	B1		AA		C	L	M	1	4,00	36
35	B1		AA		D	L	M	1	2,50	15
36	B1		PA		D	L	M	1	2,00	20
37	B1		PA		D	L	C	1	2,50	9
38	B1		PA		E	L	C	1	3,00	11
39	B1		PA		E	L	M	1	3,00	18
40	B1		CA		E	L	C	1	2,50	351
41	B1		SA		E	L	B	1	2,00	690

*OK*

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	Negozio all'ingrosso
TD	Negozio al dettaglio
IM	Deposito commerciale
IB	Banca o Assicurazione
TU	Ufficio privato
UA	Albergo
DE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro

Stato

Buono  
Medio  
Cattivo  
Passivo

CODICI PER I CARATTERI

Età

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

Unifamiliare  
Bifamiliare  
a Blocco  
a Corte  
a Torre  
a Schiera  
in Linea  
inserito in Cortina  
Capannone

U  
D  
B  
C  
T  
S  
L  
K  
I

● 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.

## 47

## AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
28	accessorio alla residenza	a blocco	mediocre	1962 - 1971
32	residenza	a corte	mediocre	1901 - 1945
33	annesso rustico	a corte	mediocre	1901 - 1945
34	artigianato produttivo	a blocco	mediocre	1901 - 1945
35	annesso rustico	a blocco	cattivo	1946 - 1961
39	artigianato produttivo	a blocco	mediocre	1962 - 1971

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 11)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



ATTIVITA' ARTIGIANALE

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 11)



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**

Il Bene Culturale considerato presenta un molteplice insieme di tipologie con caratteristiche architettoniche, storiche e ambientali diverse.

Per quanto riguarda l'operatività prevista nella presente Scheda è stato assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale – agli edifici censiti con i n. 32 e 33. Tali fabbricati appartengono infatti al nucleo di edifici originario e presentano le caratteristiche tipologiche e formali degli aggregati rurali di antica datazione, in particolare la tipica composizione casa più fienile.

Agli edifici censiti con i n. 31 e 38, costruiti nel 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Tali fabbricati per il loro valore ambientale rivestono un ruolo fondamentale all'interno del Bene Culturale in oggetto dove, unitamente agli altri edifici ivi presenti, costituiscono un aggregato tipicamente rurale.

Agli edifici censiti con i n. 35 e 36, edificati nella prima metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione -. Essi infatti pur costituendo un insieme consolidato dal punto di vista formale, se considerati unitamente agli altri corpi di fabbrica circostanti, sono attualmente motivo di degrado ambientale all'interno della corte rurale. Il grado di protezione assegnatogli – Demolizione e ricostruzione – permette perciò il loro recupero sull'attuale sedime ma con l'uso di materiali e una tipologia congrua al contesto.

Agli edifici censiti con il n. 28 e 39 è stato attribuito il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione – in quanto trattasi esclusivamente di superfetazioni realizzate in epoca recente, prive di qualsiasi valore e perciò negative per il contesto d'inserimento.

Stesso grado di protezione n. 6 viene assegnato alla vasca per la raccolta delle acque censita con il n. 43 in quanto costituisce motivo di pericolo e di mancata igiene.

Agli edifici censiti con i n. 29, 30 e 34, realizzati nella prima metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -. Si è ritenuto necessario assegnare tale grado di protezione in quanto si tratta di edifici che presentano particolari e finiture come tapparelle (edificio n. 29), portone scorrevole in ferro (edificio n. 34), tettoia (edificio n. 30) e molti altri, che niente hanno in comune con le caratteristiche degli edifici appartenenti ai nuclei di antica origine, e devono perciò essere sostituiti o modificati 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.

Gli spazi pertinenziali scoperti compresi all'interno dell'ambito del Bene Culturale dovranno essere riqualificati con materiali e disegni adeguati secondo quanto indicato 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 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 maggiore grado di protezione (1, 2, 3, 4) 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 che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.