

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. 15**

**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 di edifici che, per la sua vastità e la sua distribuzione, ricorda più una porzione di edificato urbano che una corte rurale.

Il Bene Culturale in oggetto è infatti attraversato da una strada comunale che collega lo stesso situato in località "Cobetta", con la località "Pontesello".

La nascita del complesso si può datare intorno alla metà del 1700.

Come si può notare dall'estratto del catasto austro – ungarico allegato, gli edifici più antichi costituenti la corte sono quelli censiti con i numeri 26, 27, 32 e 33 per quanto riguarda la porzione situata a sud della strada comunale, e gli edifici n. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47 e 48 per quella a nord.

Sostanzialmente il Bene Culturale è costituito da due gruppi di fabbricati che si affacciano su altrettante corti.

Il complesso costituente la porzione meridionale del Bene Culturale è composto dagli edifici n. 25, 26, 27, 32, 33, 34 destinati a residenza (i primi tre dei quali risultano abbandonati), e dagli edifici n. 23, 24, 29, 30, 31 destinati ad annessi rustici.

Tra questi, i tre edifici residenziali che costeggiano la strada comunale si trovano in buono stato di conservazione, mentre tutti gli annessi rustici della corte in questione versano in stato di degrado.

Di tale porzione di Bene Culturale fa parte anche uno spazio scoperto qualificato destinato a vigneto situato nella parte est della stessa.

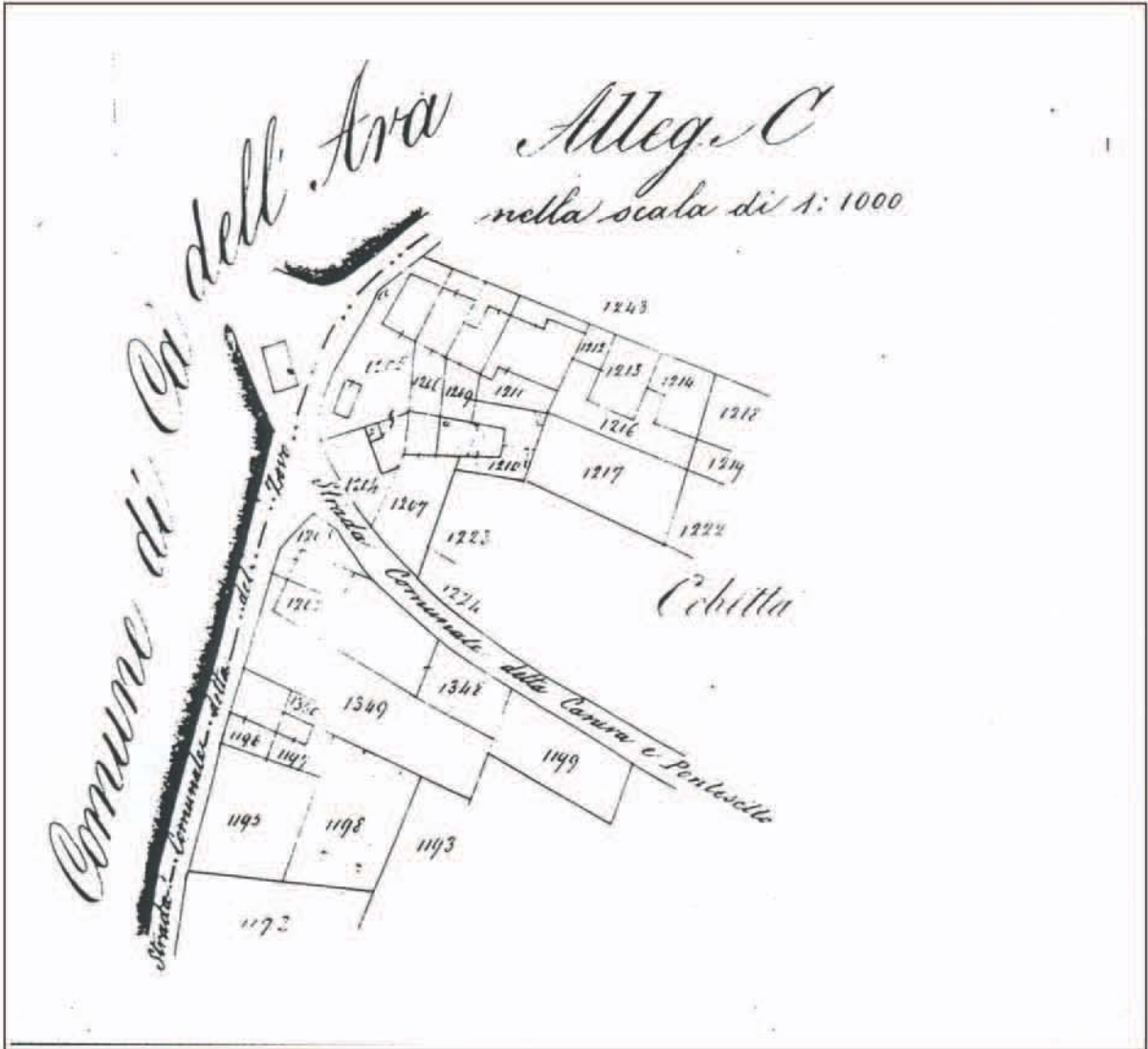
La porzione settentrionale del Bene Culturale è composta dagli edifici n. 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50 destinati a residenza, dagli edifici censiti con i n. 38, 39 e 40 destinati ad accessori alla residenza, e dagli edifici n. 35, 36 e 45 qualificati come annessi rustici.

Di questi, gli edifici n. 40, 46, 47 e 48 sono stati recentemente ristrutturati e si trovano perciò in buono stato di conservazione.

Tutti gli altri edifici della porzione di Bene Culturale in oggetto sono invece edifici degradati, se si esclude il n. 44 e parte del n. 41.

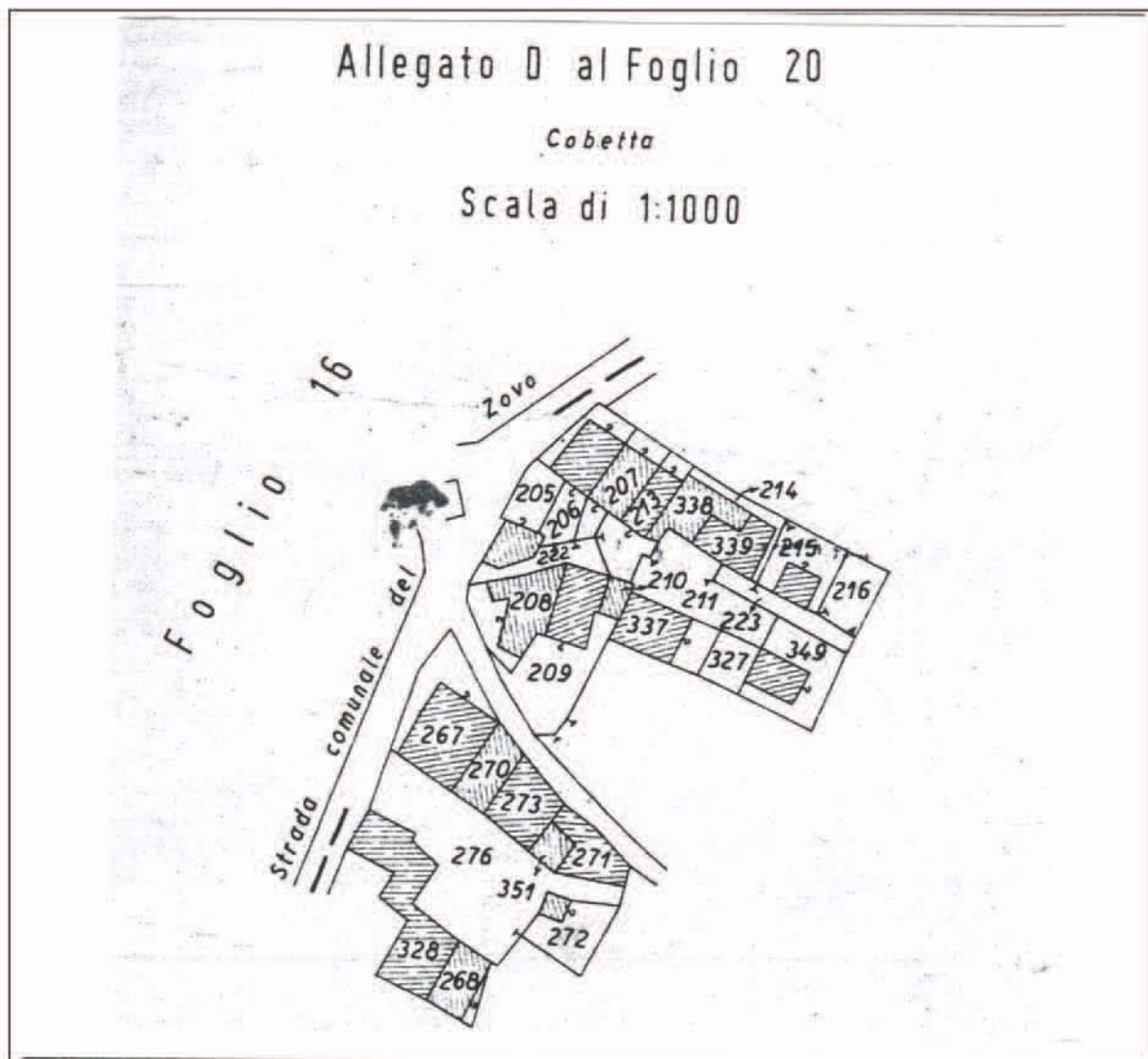
Il complesso è quasi completamente utilizzato e appartenente a più proprietari.

## ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



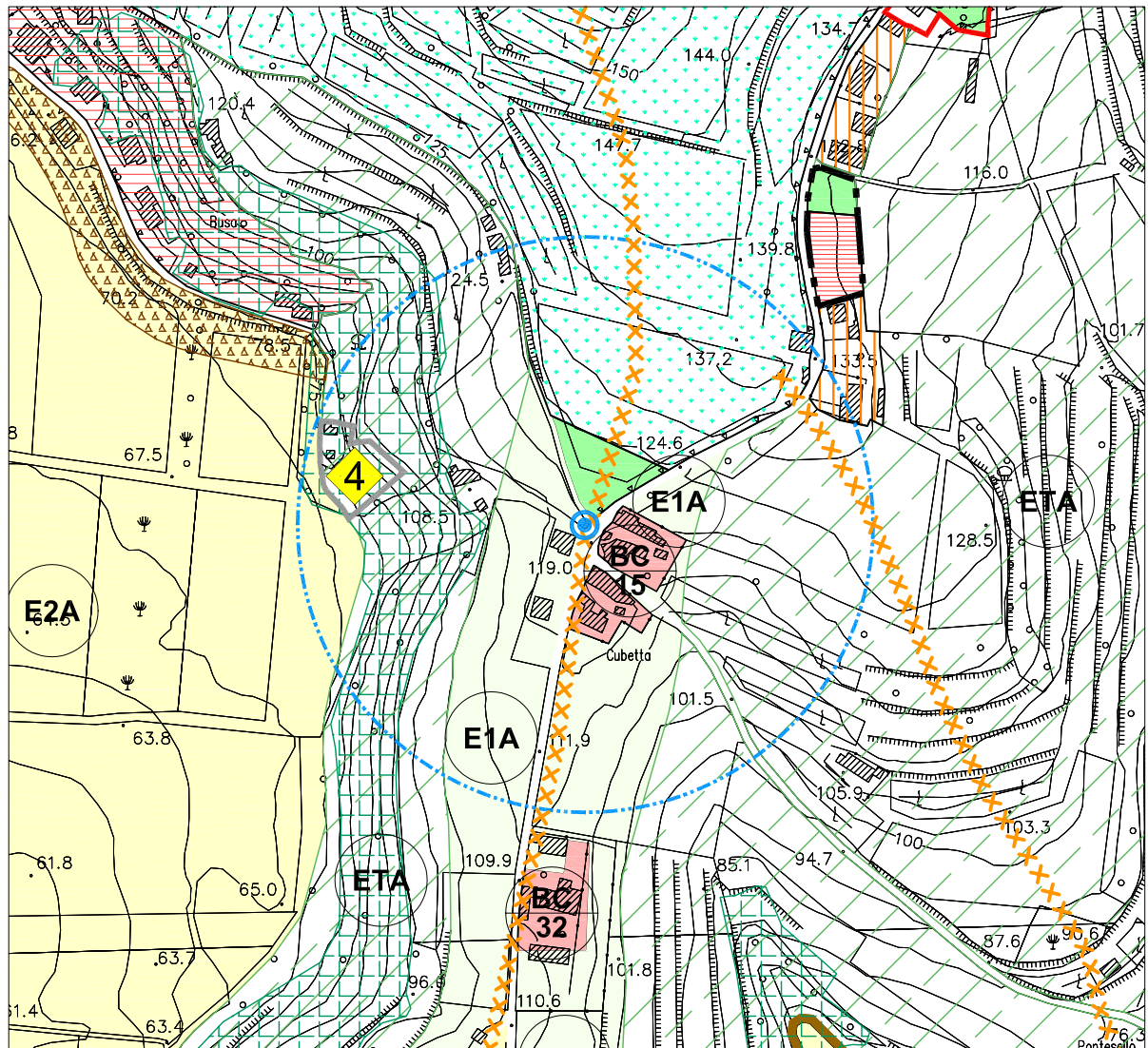
# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:1000



# 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



LIMITO DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 15)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





3



4



5



6





7



8



9



10

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 20

edificio numero 23 ●

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 00015

volume mc 000045

foglio numero 20

edificio numero 24

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00117

volume mc 000468

foglio numero 20

edificio numero 25

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 00043

volume mc 000129

foglio numero 20

edificio numero 26

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 00039

volume mc 000234

foglio numero 20

edificio numero 27

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 00040

volume mc 000280



foglio numero 20	edificio numero 29
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00010
	000010
foglio numero 20	edificio numero 30
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00016
volume mc	000158
foglio numero 20	edificio numero 31
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00052
volume mc	000260
foglio numero 20	edificio numero 32●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio in disuso	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00066
volume mc	000462
foglio numero 20	edificio numero 33
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00050
volume mc	000350

- 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 20

edificio numero 34

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00108

volume mc 000648

foglio numero 20

edificio numero 35

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione buono

area coperta mq 00023

volume mc 000115

foglio numero 20

edificio numero 36●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione buono

area coperta mq 00035

volume mc 000175

foglio numero 20

edificio numero 38●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00014

volume mc 000028

foglio numero 20

edificio numero 39●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00001

volume mc 000002

foglio numero 20

edificio numero 40●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00063

volume mc 000315

foglio numero 20

edificio numero 41●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito prima del 1800

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00126

volume mc 000882

foglio numero 20

edificio numero 42●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio in disuso

edificio costruito prima del 1800

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00048

volume mc 000288

foglio numero 20

edificio numero 43

destinazione d'uso principale: residenza

edificio in disuso

edificio costruito prima del 1800

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00100

volume mc 000700

foglio numero 20

edificio numero 44●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito prima del 1800

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00035

volume mc 000228

- 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 20 edificio numero 45

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00030

volume mc 000150

foglio numero 20

edificio numero 46

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 00058

volume mc 000348

foglio numero 20

edificio numero 47●

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 00030

volume mc 000210

foglio numero 20

edificio numero 48●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00035

volume mc 000140

foglio numero 20

edificio numero 50

destinazione d'uso principale: residenza

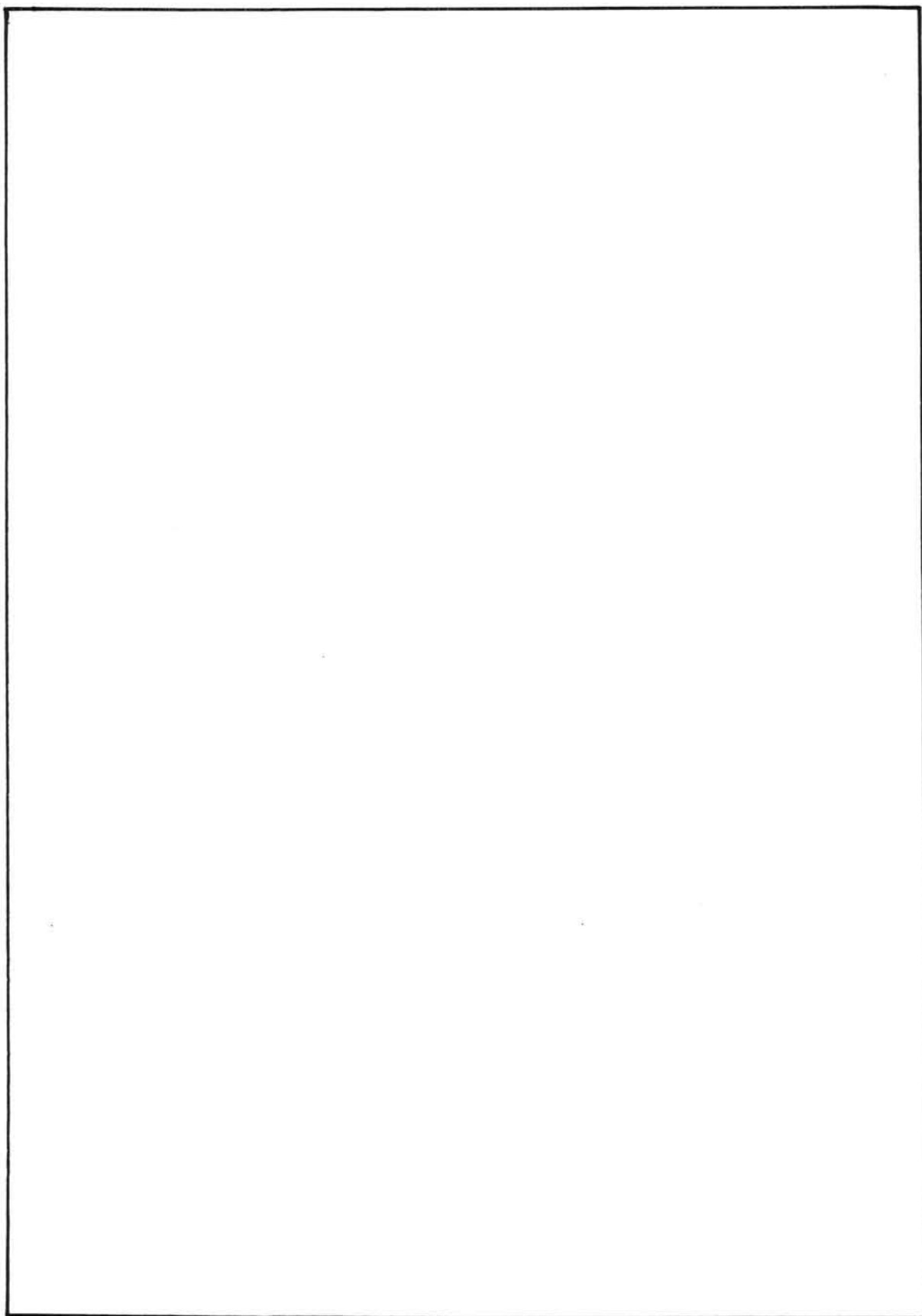
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00018

volume mc 000090



- 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 COLOGNOIA AI COLLI

Foglio n° 24

RIlievato il 9-9-88

GRUPPO A

92

Note (eventuali)

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Area coperta
Progressivo	Codice Via		Numero civico	Secondaria		Eta	Tipo	Stato	N° piani	H metri	
2	5	5				C	K	B	1	5	110
2	5	5				E	K	B	1	3	36
2	5	5				E	I	B	1	3	16
2	2	2				E	K	H	1	3	15
2	4	2				B	K	H	1	4	117
2	5	2				B	K	H	1	3	43
2	6	2				B	K	H	2	6	39
2	7	2				B	K	H	3	7	40
2	8	2				D	K	C	1	2	2
2	9	2				D	I	H	2	4	10

● 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

Adottato il 2-8-88

GRUPPO A

Destinazione  
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Codice Via	Numero civico	
30	2	A	
31	2	A	
32	2	A	
33	2	A	
34	2	A	
35	2	A	
36	2	A	
37	2	A	
38	2	A	
39	2	A	

Principale	Secondaria
P	
P	
R	D
R	
R	
P	
P	
A	
A	
A	

Fza	Tipo	Stato
D	K	H
D	K	H
B	K	H
B	K	B
B	K	B
D	I	B
D	I	B
D	K	H
E	K	C
D	K	C

N° piani	H metri	Area coperta
2	A	16
2	5	52
3	7	66
3	7	50
2	6	108
2	5	23
2	5	35
1	2	1
1	2	14
1	2	1

● 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 2-2-88

GRUPPO A

OK

Note (eventuali)

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Edi	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
1	4	2	P		B	K	M	1	5	63	
2	4		R		A	K	M	3	7	126	
3	4		R	1	A	K	M	2	6	48	
4	4		R	1	A	K	M	3	7	100	
5	4		R		A	K	M	3	6,5	35	
6	4		P		B	K	M	2	5	30	
7	4		R		B	K	M	2	6	58	
8	4		R		B	K	M	3	7	30	
9	4		P		B	K	M	2	4	35	
10	4		R		B	K	M	2	4	6	

● 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 COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Relativo al 9-9-88

GRUPPO A

Progressivo		Codice Via		Numero civico		Principale		Secondaria		Eti			Tipo		Stato	
50	5	5	5	5	5	5	5			B	K	B	2	5	18	Area coperta
51	5	5	5	5	5	5	5			F	U	B	1	4	141	
52	5	5	5	5	5	5	5			E	U	B	1	4	144	
53	5	5	5	5	5	5	5			E	I	M	1	2,5	64	
54	5	5	5	5	5	5	5	O		F	U	B	1	5	160	
55	5	5	5	5	5	5	5			E	D	B	2	7	159	
56	5	5	5	5	5	5	5			C	U	B	2	6	120	
57	5	5	5	5	5	5	5			F	I	M	1	3	26	
58	5	5	5	5	5	5	5			A	U	B	3	8	357	
59	5	5	5	5	5	5	5	D		B		B	2	6	353	

● 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>23</b>	annesso rustico	a corte	mediocre	1801-1900
<b>32</b>	residenza	a corte	buono	1801-1900
<b>36</b>	annesso alla residenza	a corte	buono	1946-1961
<b>38</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	1962-1970
<b>39</b>	accessorio alla residenza	a corte	mediocre	1801-1900
<b>40</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
<b>41</b>	residenza	a corte	buono	prima del 1800
<b>42</b>	residenza	a corte	cattivo	prima del 1800
<b>44</b>	residenza	a corte	buono	prima del 1800
<b>47</b>	residenza	a corte	buono	1801-1900
<b>48</b>	residenza	a corte	mediocre	1801-1900

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 15)



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



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: VIGNETO

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 15)



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**

Per quanto riguarda l'operatività prevista nella presente Scheda è stato assegnato agli edifici censiti con i n. 31, 42, 43, 44 e 50 il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale -. Tale grado di protezione è stato attribuito in quanto si tratta di costruzioni che appartengono al nucleo di fabbricati di più antica origine, i quali tutt'ora conservano gli elementi architettonici e formali caratteristici degli edifici rurali del luogo, tra i quali le forometrie arcuate dell'edificio n. 43.

Ai fabbricati censiti con i n. 23, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 45, 46, 47 e 48 è stato attribuito il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Questi edifici infatti pur non presentando caratteristiche architettonico – formali rivestono invece per il loro valore ambientale, se considerati unitamente agli altri edifici presenti all'interno del Bene Culturale, un ruolo di fondamentale importanza per la composizione dell'aggregato rurale stesso. In particolare gli interventi nei confronti dei sopraccitati fabbricati non dovranno alterare il rapporto formale consolidato degli stessi nei confronti dei fabbricati esistenti con grado di protezione maggiore. Inoltre si prescrive la sostituzione o modifica delle tapparelle dell'edificio n. 33 e del portone in ferro dell'edificio n. 39 con materiali adeguati al contesto nel quale si trovano, in base a quanto prescritto nelle NTO.

Agli edifici censiti con i n. 29 e 38, adibiti rispettivamente ad annesso rustico ed accessorio alla residenza, è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

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.

### **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.

#### 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, permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.