

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. 10

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 rurale sito in località La Valle il cui nucleo originario risale alla prima metà del 1800.

Il complesso è costituito dagli edifici censiti con i numeri 16, 18 e 20 destinati a residenza, 17, 19, 23, 24 e 26A destinati ad annesso rustico e dagli edifici n. 22, 26 e 27 che fungono da accessori alla residenza.

In realtà, gli unici edifici con caratteristiche tipologiche e formali tipiche delle corti rurali presenti all'interno di questo Bene Culturale sono quelli censiti con i numeri 18 e 19 risalenti al 1800.

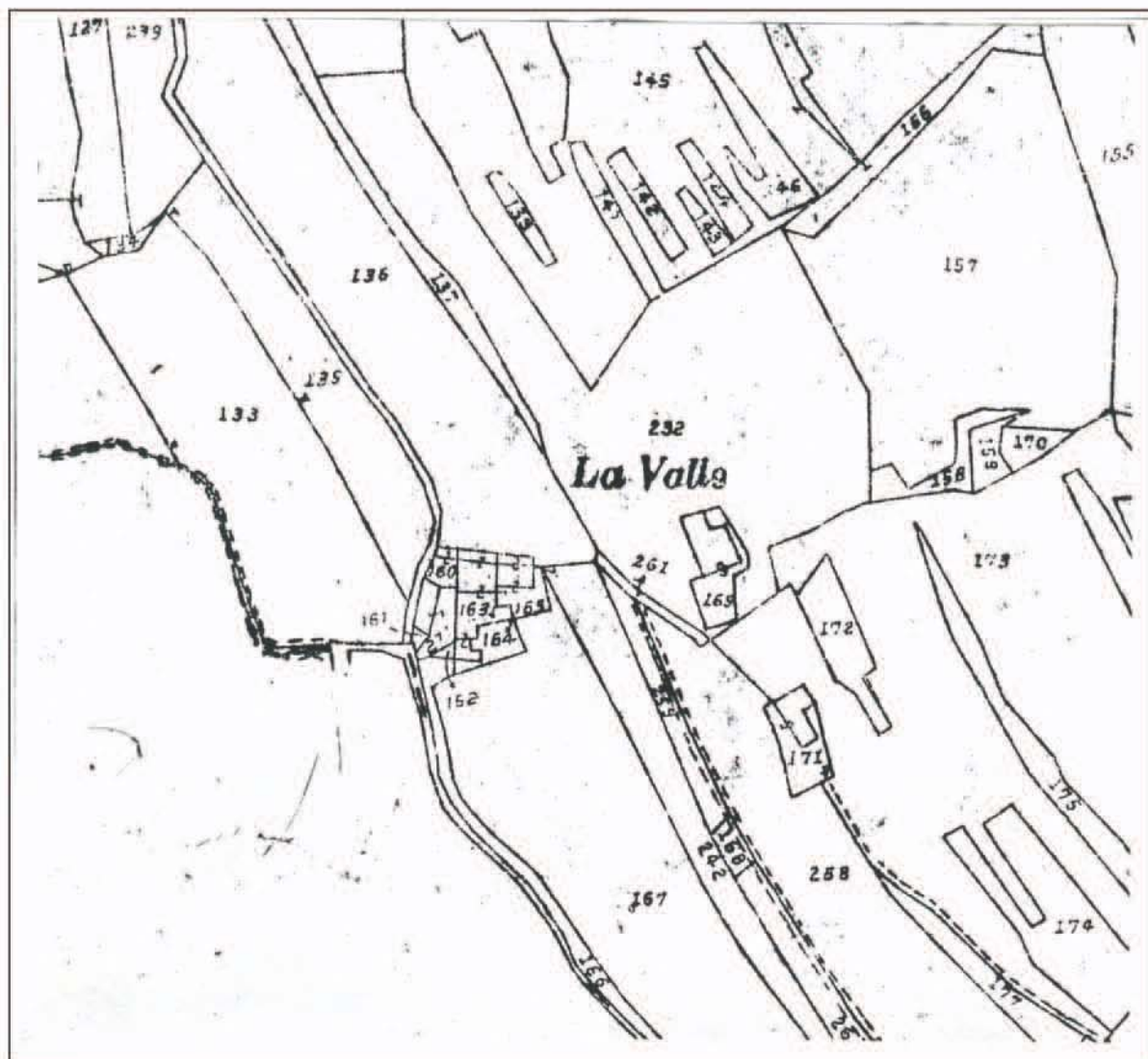
Si tratta infatti di un classico edificio residenziale (n. 18) con addossata la stalla e il relativo fienile, oggi abbandonati.

Gli altri edifici sono di epoca recente (anni 1960) e totalmente utilizzati.

Attualmente il complesso versa in uno stato di conservazione mediocre ed è diviso in due proprietà.

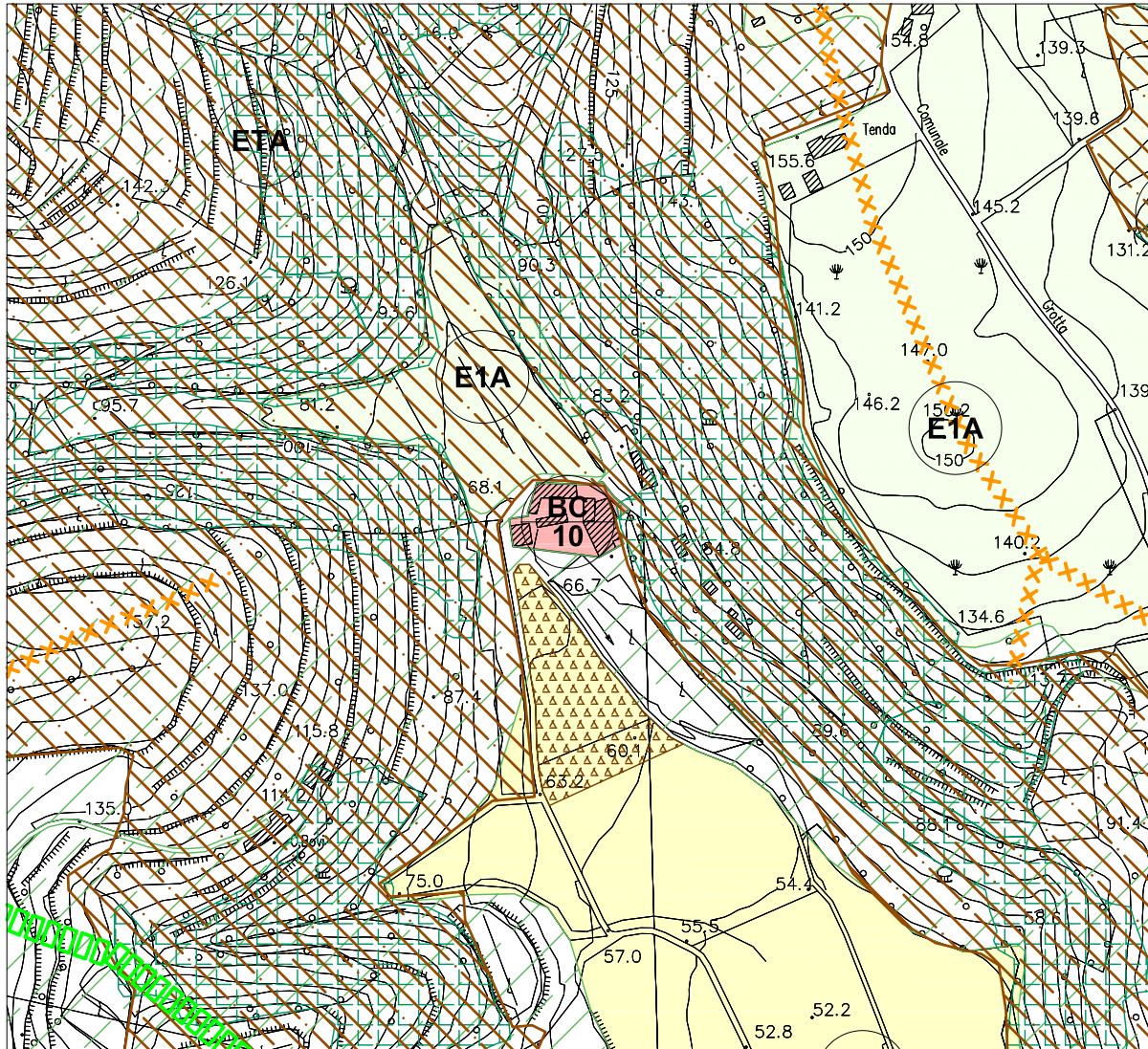
ESTRATTO CATASTALE

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° 10)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 10 edificio numero 16
destinazione d'uso principale: residenza
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione buono
area coperta mq 00138
volume mc 000828

foglio numero 10 edificio numero 17
destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione mediocre
area coperta mq 00034
volume mc 000153

foglio numero 10 edificio numero 18
destinazione d'uso principale: residenza
edificio in disuso
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione cattivo
area coperta mq 00056
volume mc 000336

foglio numero 10 edificio numero 19
destinazione d'uso principale: deposito agricolo
destinazione d'uso secondaria: annesso rustico
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione cattivo
area coperta mq 00070
volume mc 000420

foglio numero 10 edificio numero 20
destinazione d'uso principale: residenza
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione buono
area coperta mq 00172
volume mc 001066

foglio numero 10

edificio numero 22 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione buono

area coperta mq 00084
volume mc 000630

foglio numero 10

edificio numero 23

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione buono

area coperta mq 00234
volume mc 001170

foglio numero 10

edificio numero 24

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione buono

area coperta mq 00252
volume mc 001008

foglio numero 10

edificio numero 26 ●

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 00055
volume mc 000138

foglio numero 10

edificio numero 27

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00039
volume mc 000117

- 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 COMUNALE DEL 1977

Foglio n° 10

Filevato il: 21/4/88

Alude

OK

Note (eventuali)

Destinazione
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Progressivo		Codice Via	Numero Civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
16	L V 0 1	1	R E			E B B			2	6,00	138
17	L V 0 1	1	P D			E B M			1	4,50	34
18	L V 0 1	1	R E D I			B B C			2	6,00	56
19	L V 0 1	1	P D P A			B B C			2	6,00	70
20	L V 0 2	2	R E			E B B			2	6,20	172
21	L V 0 2	2	A A			E B B			1	2,00	21
22	L V 0 2	2	P D A A			E B B			2	7,50	84
23	L V 0 2	2	P D			E B B			1	5,00	233,75
24	L V 0 2	2	P D			E B B			1	4,00	252
25	L V 0 2	2	P A			D B M			1	1,50	25

CODICI PER I CARATTERI		CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO	
Eta'	U	RE	Residenza
A	Prima del 1800	RP	Residenza connessa al primario
B	Dal 1801 al 1900	RS	Residenza connessa al secondario
C	Dal 1901 al 1945	RT	Residenza connessa al terziario
D	Dal 1946 al 1961	PD	Deposito agricolo
E	Dal 1962 al 1971	PA	Annesso rustico
F	Dopo il 1971	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	
		Pessimo	

● 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 COMUNE

Foglio n° 10

Elevato al 21/4/88

Aranda

OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta		
26	L V 0 1 2		A A		E B B		B	1	2.50	55	RE Residenza	
27	L V 0 1 2		P D		E B M		M	1	3.00	39	RP Residenza connessa al primario	
28	L V 0 1 3		P D		B B M		M	2	4.50	32.5	RS Residenza connessa al secondario	
29	L V 0 1 3		R E		B D M		M	2	5.50	115.5	KT Residenza connessa al terziario	
30	L V 0 1 3		R E		A B M		M	2	6.30	165	PD Deposito agricolo	
31	L V 0 1 4		R E		A B M		M	2	6.20	78.25	PA Annesso rustico	
32	L V 0 1 4		P D A A		A B M		M	2	5.00	28.5	SA Artigianato di produzione	
33	L V 0 1 4		P A		A B M		M	1	2.00	27	SI Industria	
34	L V 0 1 4		P A		E B M		M	1	3.00	10.5	TA Artigianato di servizio	
35	L V 0 1 5		R E		D B B		B	2	7.50	30	TI Negozio all'ingrosso	

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

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO	
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
IB	Banca o Assicurazione
TU	Ufficio privato
DA	Albergo
OE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro
Stato	
Buono	B
Medio	M
Cattivo	C
Pessimo	P

● 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
22	accessorio alla residenza	a corte	buono	1962 - 1971
26	accessorio alla residenza	a blocco	mediocre	1962 - 1971
26A	annesso rustico	a blocco	cattivo	1962 - 1971

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 10)



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

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 10)



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 n. 10 costituisce un aggregato edilizio che all'epoca della sua realizzazione presentava solo caratteristiche tipologiche e di aggregazione vicine alle tradizioni del costruire nelle zone agricole, ma che nel tempo ha subito interventi che ne hanno modificato profondamente il carattere originario.

Lo scopo principale dell'operatività prevista nella presente Scheda è quello di riqualificare l'intero contesto del Bene Culturale da un punto di vista tipologico, formale e, soprattutto, ambientale al fine di riavvicinarlo il più possibile al modello tradizionale di corte rurale. Per questo preciso motivo l'operatività d'intervento non può prescindere dall'individuazione di una Unità Minima di Intervento soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di recupero) riguardante l'intero ambito, corrispondente nella presente Scheda al:



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 10)

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. 17, soggetto a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare alcun tipo di intervento.

Agli edifici censiti con i n. 18 e 19 è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale – in quanto, pur non presentando caratteristiche particolari dal punto di vista architettonico e formale con questo grado di protezione se ne conservano le qualità formali esterne come tratti di edilizia minore tipica del luogo.

Agli edifici censiti con i n. 26 e 26 A è stato assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione – in quanto si tratta di edifici che costituiscono motivo di degrado all'interno del complesso ma allo stesso tempo ne determinano una regolare forma a corte. Essi dovranno pertanto essere ricostruiti sul loro sedime con forma e finiture adeguate al contesto rurale e come previsto dalle NTO.

All'edificio censito con il n. 17 si assegna il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Per quanto riguarda gli edifici censiti con i n. 16, 20, 22 e 27 si è assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -. Tale grado di protezione è finalizzato infatti a dare agli edifici peraltro recanti un aspetto adeguato al contesto, anche attraverso l'uso di materiali consoni a quest'ultimo.

Agli edifici censiti con i n. 23 e 24 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.

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.