

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. 4
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. iunior Valentina Mantovani
plan. 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 situato in località "Nanfre" il cui nucleo originario risale al 1800.

La particolarità di questo Bene Culturale è che oggi esso non è più destinato alla conduzione di un fondo agricolo, ma ospita bensì una trattoria.

Gli edifici che costituiscono il nucleo storico del complesso sono quelli oggi censiti con i numeri 9, 10, 11 e 13.

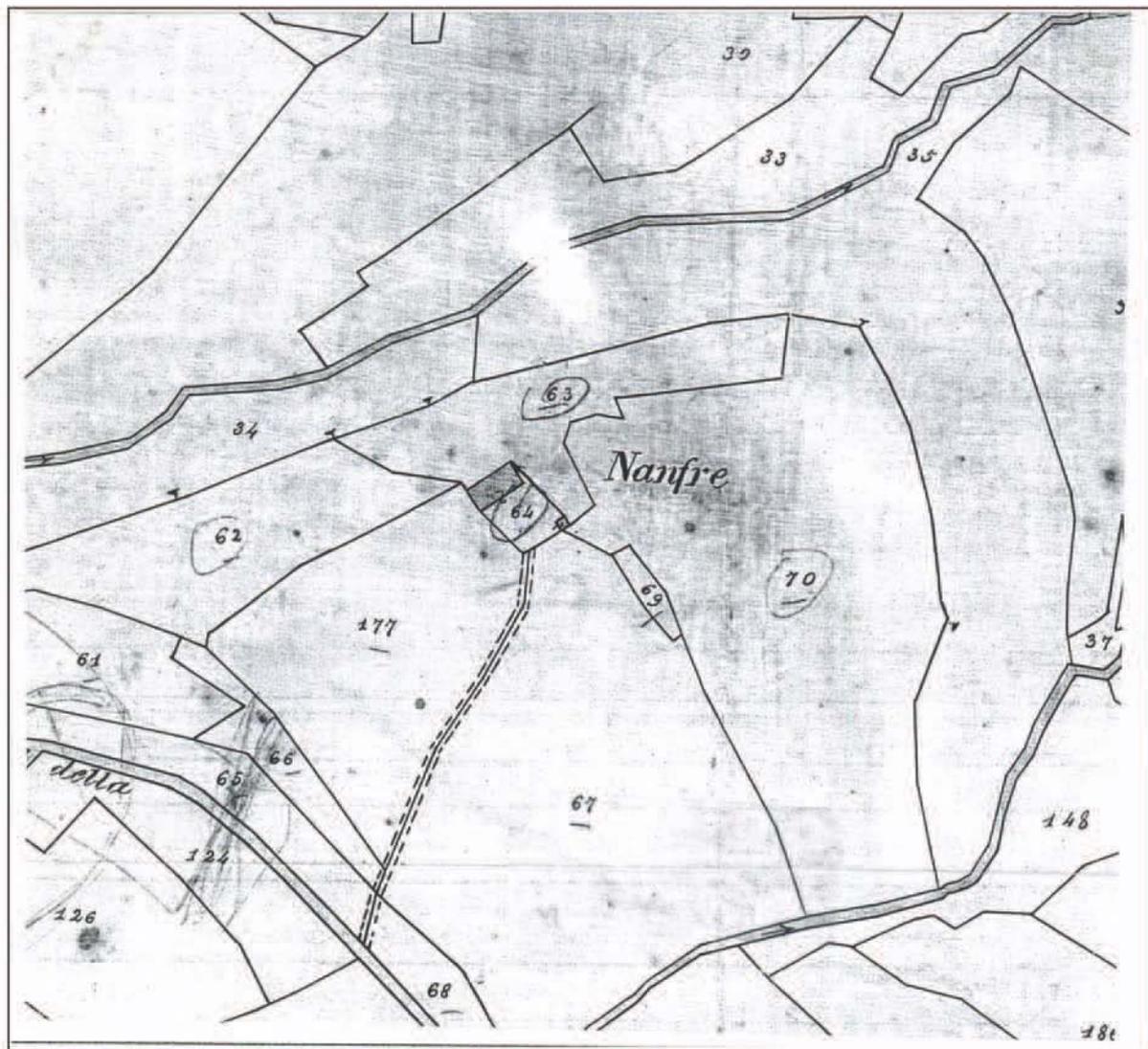
Attualmente questi edifici sono destinati ad accessorio alla residenza (n. 9), residenza (n. 10) e, come precedentemente citato, ad esercizio pubblico (n. 11 e 13).

Negli anni 1970 è stato annesso agli altri edifici costituenti il Bene Culturale, un fabbricato (oggi censito con il n. 12) posto sul lato est della corte e addossato alla facciata principale del corpo di fabbrica n. 11, anch'esso atto all'esercizio della ristorazione.

Attualmente, grazie agli interventi di manutenzione fatti in tempi recenti, tutti gli edifici che appartengono al Bene Culturale versano in uno stato di conservazione buono e appartengono ad un unico proprietario.

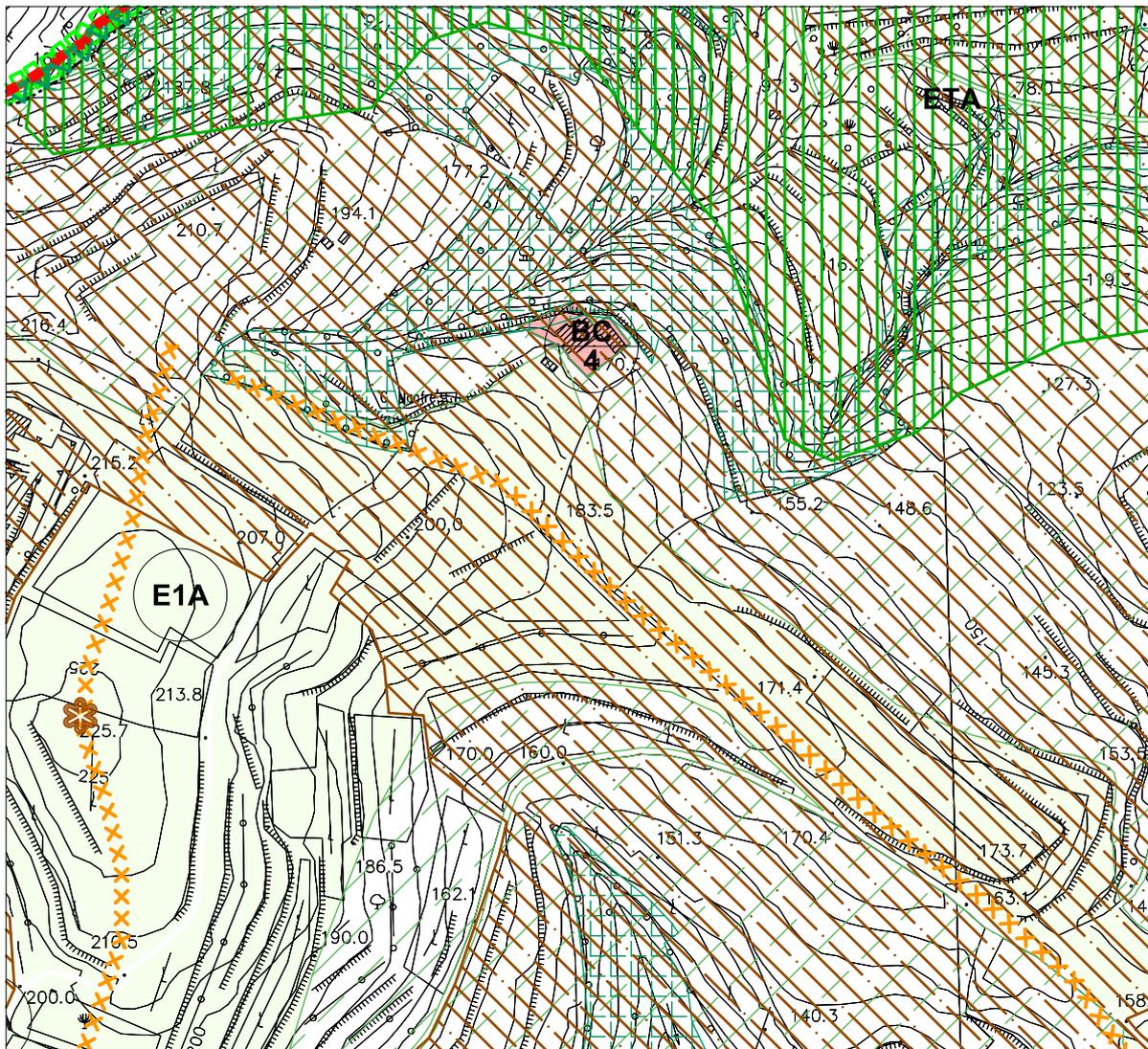
ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



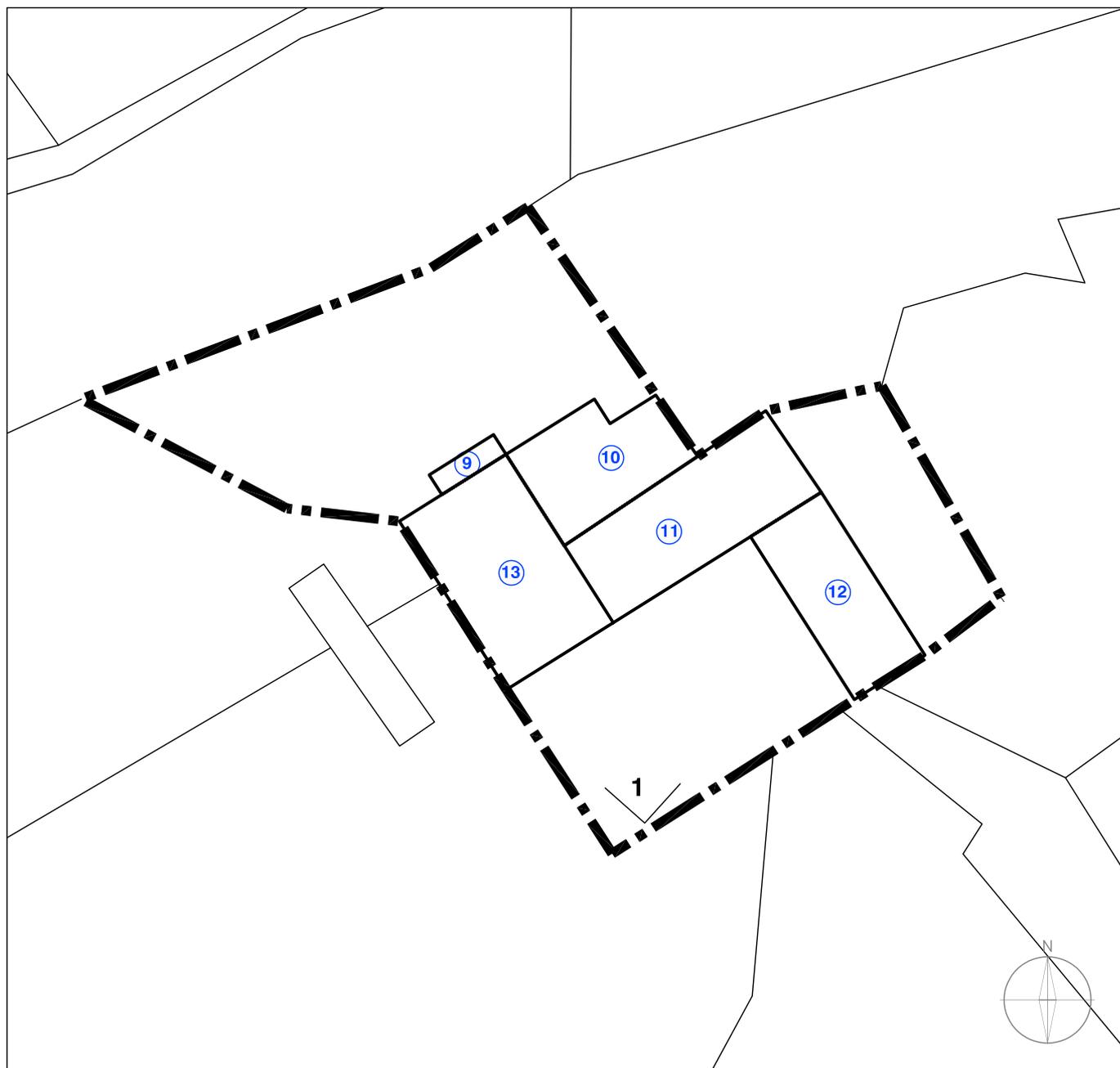
ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

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° 4)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 07 edificio numero 09

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00007

volume mc 000018

foglio numero 07 edificio numero 10

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00099

volume mc 000525

foglio numero 07 edificio numero 11 ●

destinazione d'uso principale: residenza

destinazione d'uso secondaria: esercizio pubblico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00152

volume mc 000912

foglio numero 07 edificio numero 12

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00126

volume mc 000504

foglio numero 07 edificio numero 13 ●

destinazione d'uso principale: residenza

destinazione d'uso secondaria: esercizio pubblico

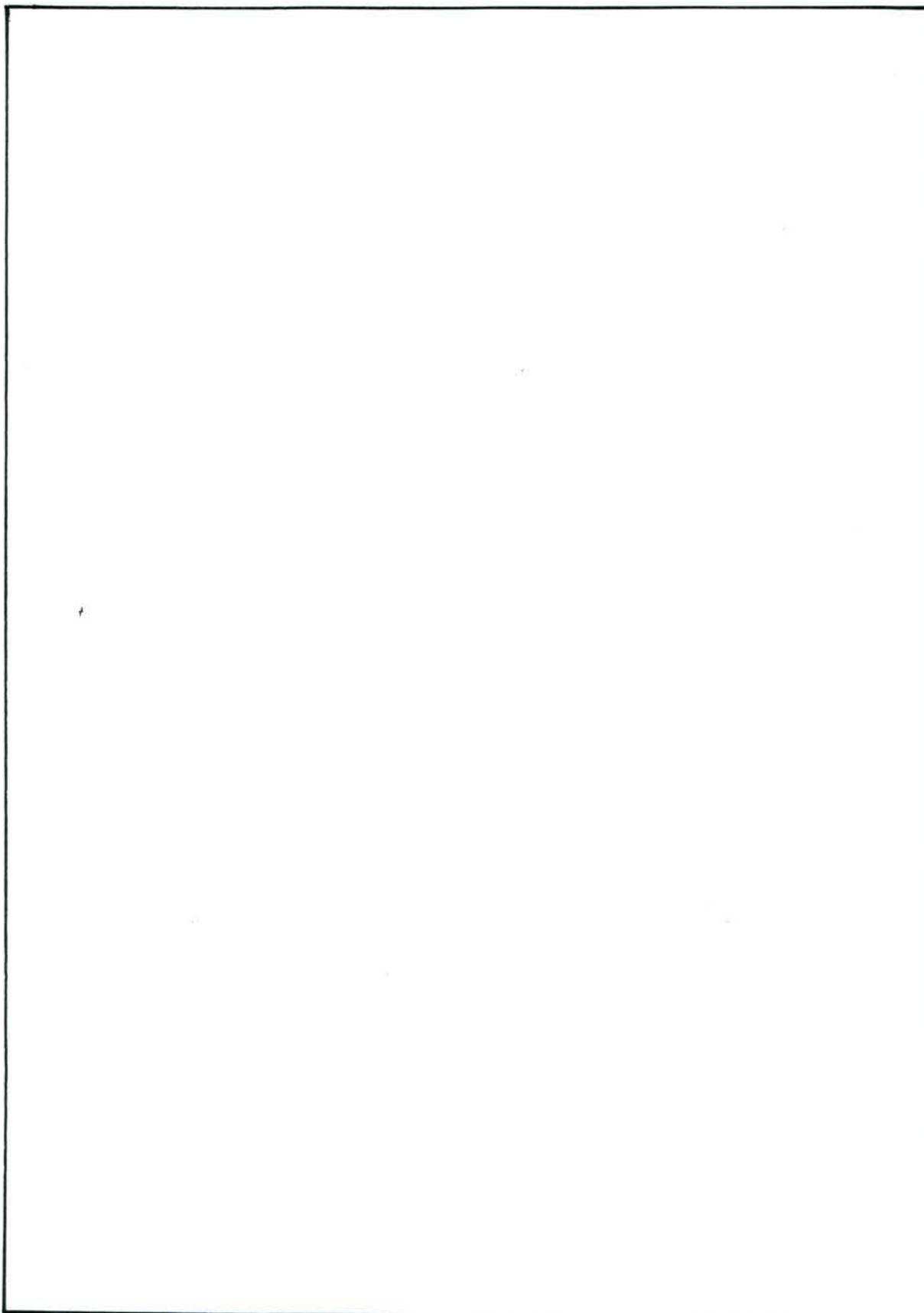
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00176

volume mc 001232



- 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

MAPPA REGOLATORE GENERALE COMUNALE DI COSE

Foglio n° 7

Rilevato il: 28/04/1988

Albano

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici		Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero Civico	Principale	Secondaria	Rta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta	
08	LF	1	PD		D	B	M	1	1,80	27	
09	LF	01	AA		B	B	B	1	2,50	7	
10	LF	01	RE		B	B	B	2	5,30	98,5	
11	LF	01	RE	RE	B	B	B	2	6,00	152	
12	LF	01	AA	Abbin	F	B	B	1	4,00	126	
13	LF	01	RE	RE	B	B	B	2	7,00	176	
14	LF	01	AA		F	B	B	1	3,00	66	
15	LF	01	PA	DI	E	B	C	1	2,00	38,5	
16	LF	01	PA	DI	E	B	C	1	1,50	20,25	
17	LF	01	PD	DI	E	B	C	1	3,00	172,5	

OK

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

CODICI PER I CARATTERI

- Eta'.
- 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
- Tipo
- 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

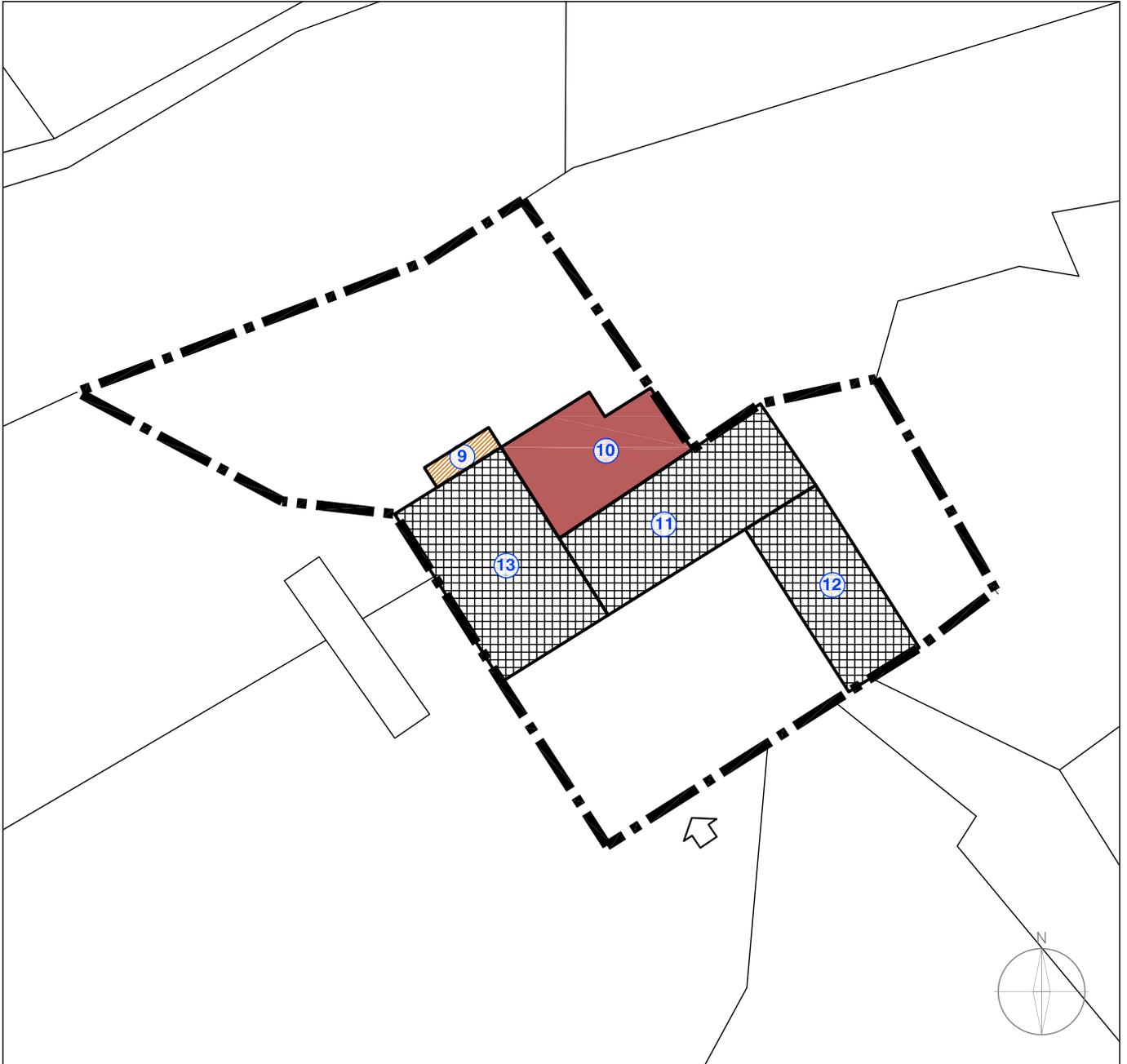
● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

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

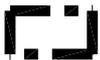
N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
11	esercizio pubblico	a blocco	buono	1801 - 1900
13	esercizio pubblico	a blocco	buono	1801 - 1900

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 4)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ACCESSO



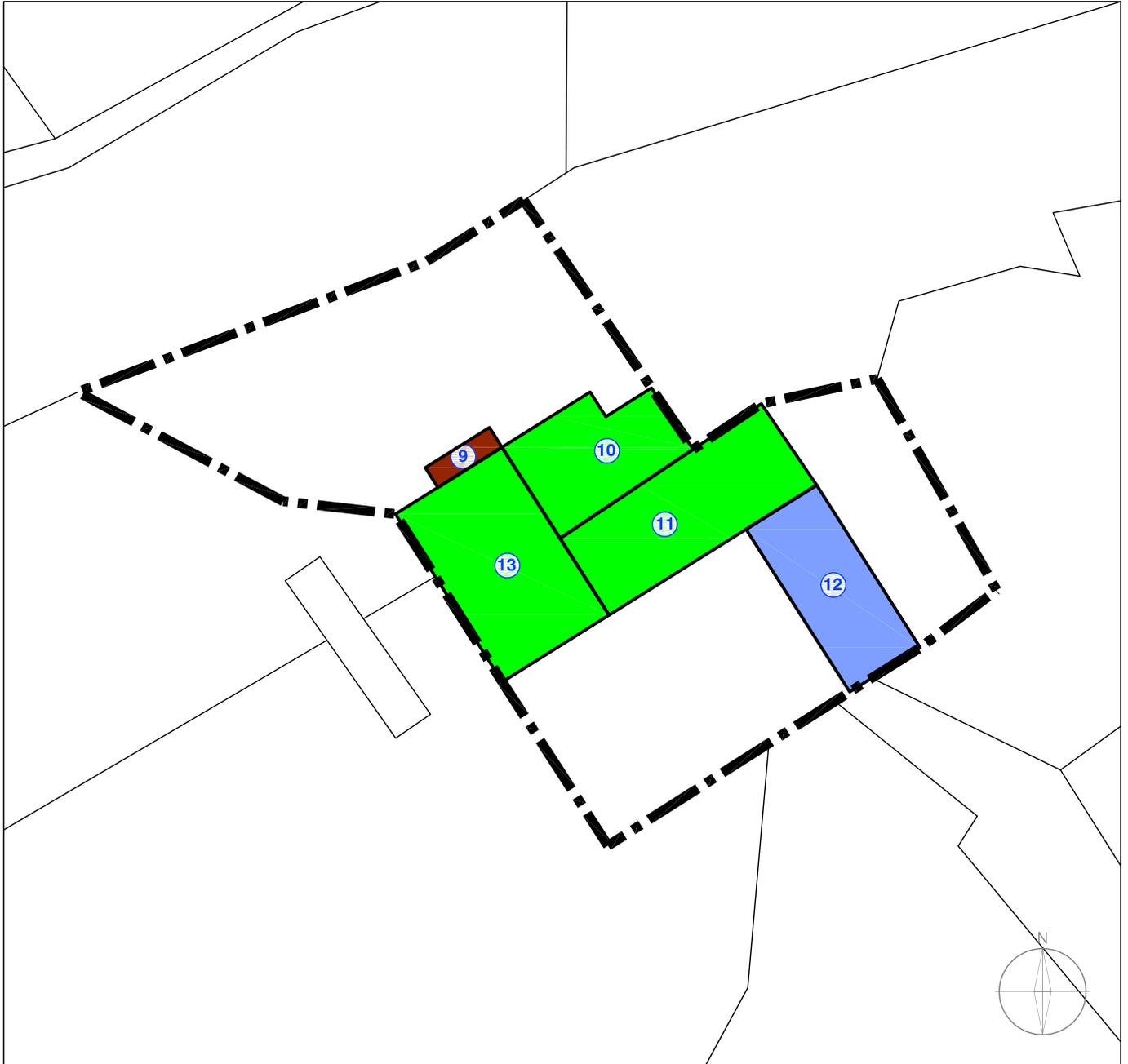
SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



ESERCIZIO PUBBLICO

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 4)



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

Per quanto riguarda l'operatività prevista nella presente Scheda si è assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale - agli edifici censiti con i n. 10, 11, 13.

Tale grado di protezione è stato assegnato in quanto si tratta di edifici che pur non presentando particolari architettoniche non hanno subito modifiche di tipo formale e presentano perciò attualmente le caratteristiche originarie degli edifici di antica origine, versando peraltro in uno stato di conservazione buono.

Al fabbricato censito con il n. 9, addossato al lato nord dell'edificio n. 13, è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Infine, all'edificio censito con il n. 12 edificato negli anni 1970 costituito da pilastri in cls, vetro e copertura in lamiera colorata, è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -.

Esso infatti non presentando caratteristiche storiche e architettoniche, dovrà essere adeguato al contesto con l'uso di materiali consoni come previsto dalle 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.

L'ambito del Bene Culturale comprende anche alcuni spazi esterni, qualificati per i quali si raccomanda particolare cura in modo da essere riqualificati con materiali idonei come da 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 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.

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 che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.