

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. 3**

**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 pregiatissimo esempio di architettura rurale situato in località "Ceriani", il cui nucleo di più antica origine, il basamento centrale e la barchessa, con modanature e bugnati, risalgono al 1500 e al 1600.

L'impostazione generale caratterizza l'intero complesso di Villa Vanzetti. Distribuita su tre livelli vede il piano di base situato alla quota delle cantine e dell'ingresso principale, il secondo piano posizionato a livello del piano terra dell'edificio principale, del giardino all'italiana antistante al precedente corpo di fabbrica e dell'ingresso secondario con portale bugnato del 1600, e il terzo piano a monte, a quota del secondo piano del fabbricato principale, sostenuto ad un muro di ampie dimensioni. In quest'ultimo si notano tre grandi nicchie, una delle quali contiene un antico pozzo e un'altra porta ad uno scantinato scavato nella roccia.

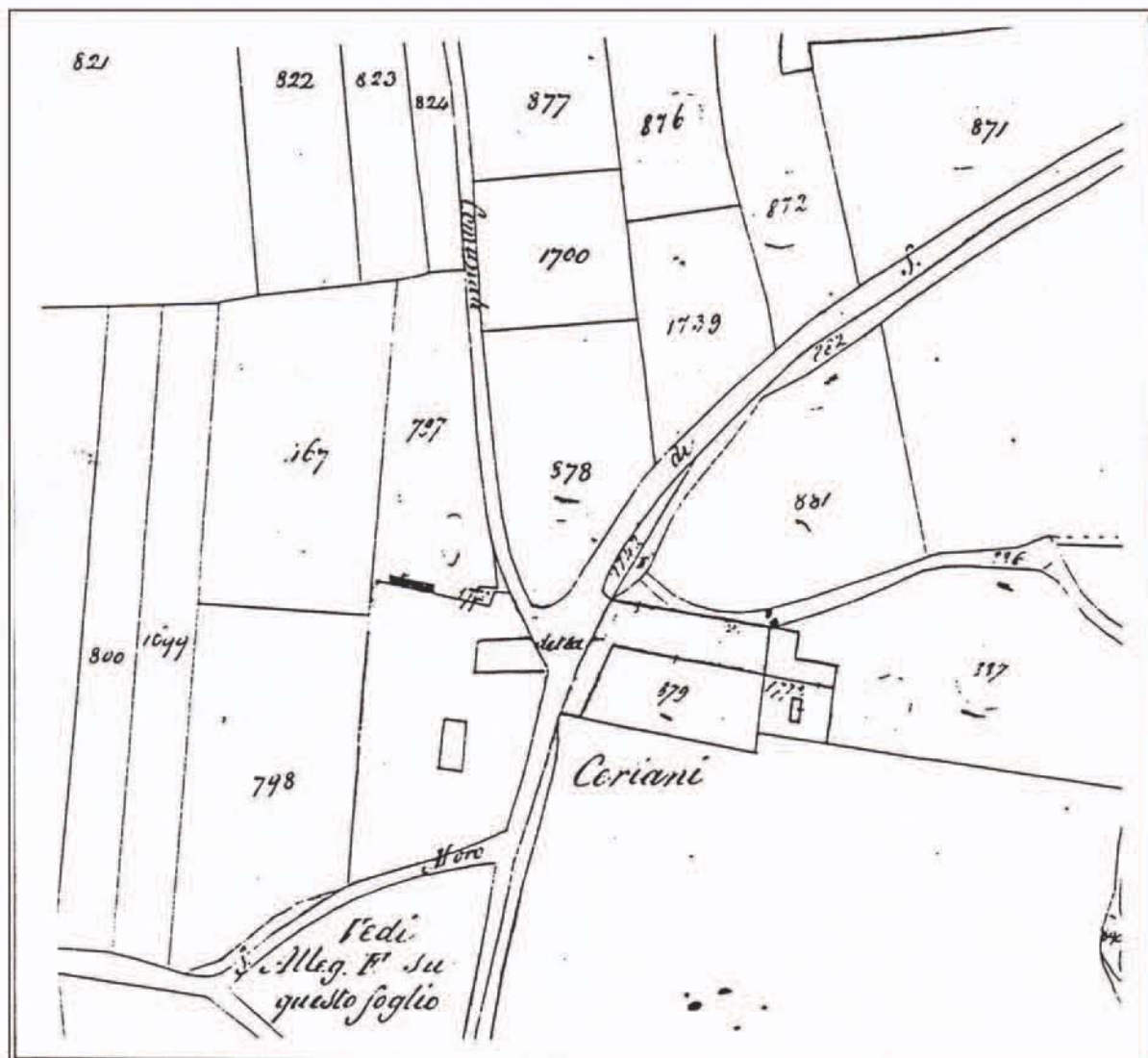
L'intero complesso del Bene Culturale in oggetto è articolato attorno al corpo di fabbricato centrale distribuito su tre piani con altana sovrastante, nella cui porzione superiore della facciata è ben visibile una meridiana risalente al 1600, più volte restaurata.

Ai lati del corpo centrale della villa si trovano una barchessa con portico a cinque luci ad est, e un corpo di fabbrica a due piani contenente i servizi della villa che presenta ancora tracce della ottocentesca decorazione policroma, a ovest; da quest'ultimo verso sud, sopra le cantine, si protrae un altro edificio a un piano.

Dall'ingresso principale dell'intero complesso si raggiunge, per mezzo della scalinata in marmo sovrastata da un balcone ottocentesco decorato da una ringhiera in ferro battuto, l'ingresso al palazzo.

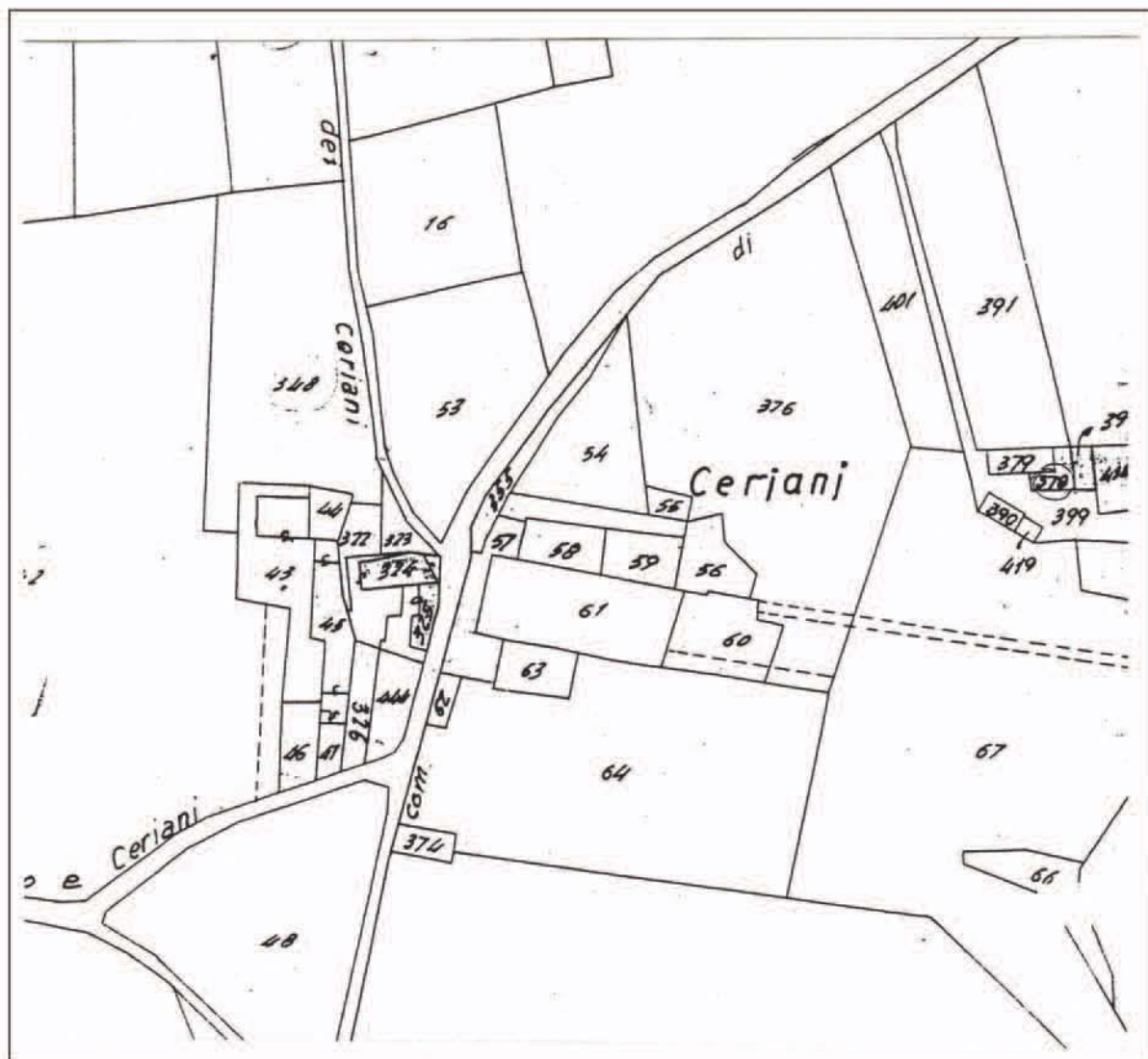
Attualmente Villa Vanzetti è abitata, tutti gli edifici sono utilizzati e versano in buono stato di conservazione; inoltre è soggetta a vincolo ai sensi del D.L.vo 22 gennaio 2004 n.42.

# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO

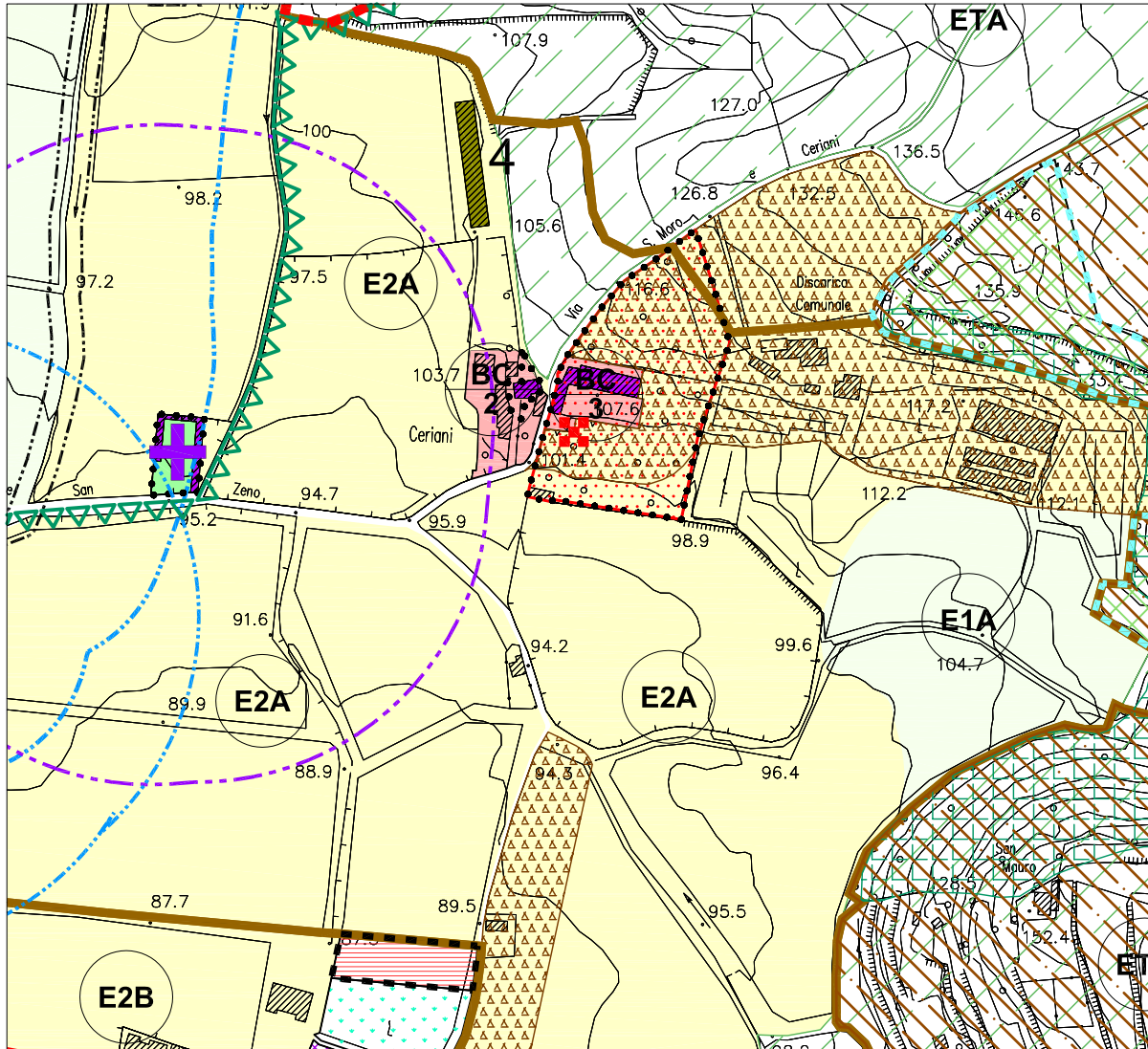


# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000

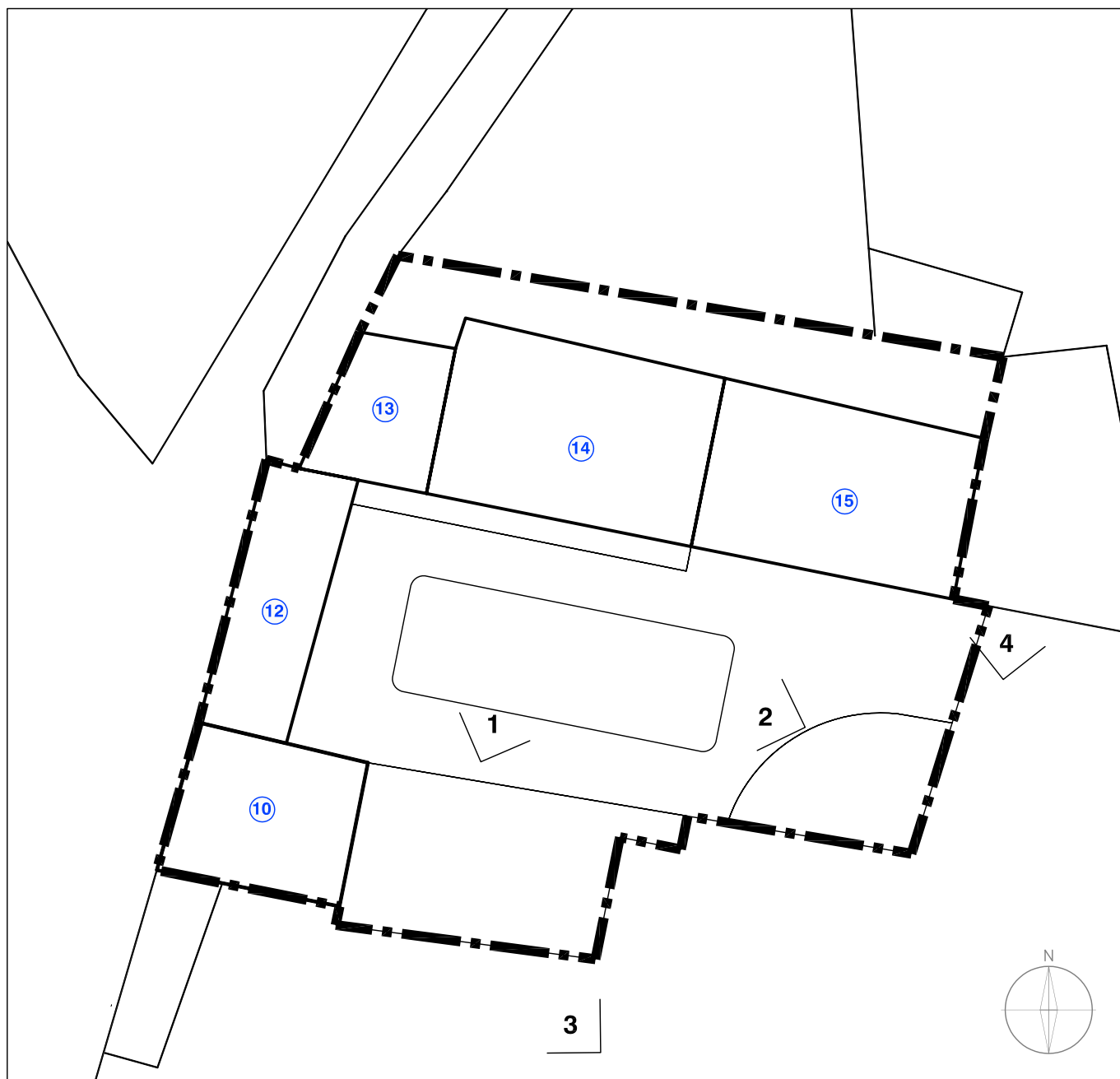


# Scala 1:5000



# 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° 3)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





3

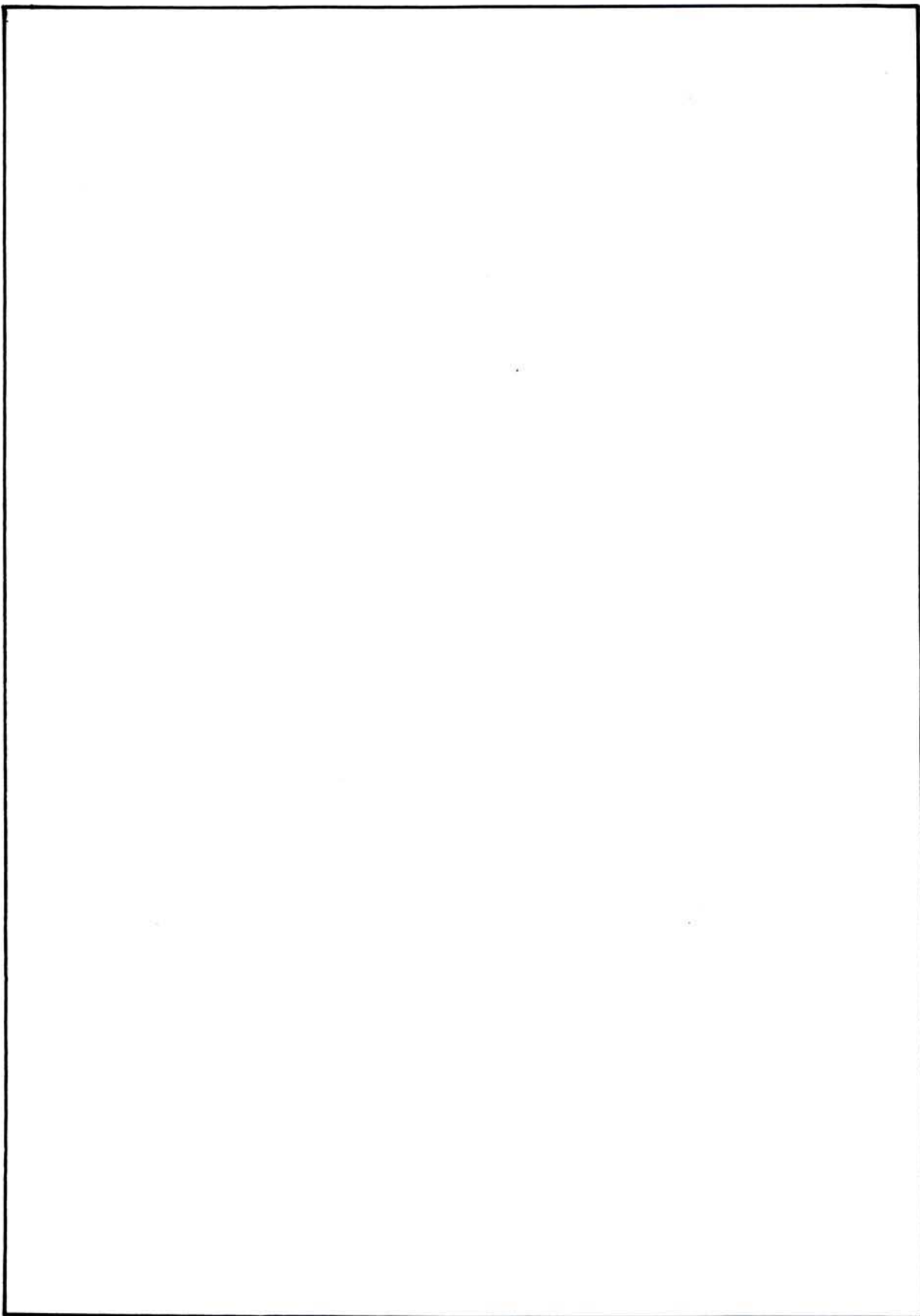


4

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 05	edificio numero 10
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00180	
volume mc 000540	
foglio numero 05	edificio numero 12
destinazione d'uso principale:	deposito agricolo
destinazione d'uso secondaria:	altra, non classificata
edificio costruito prima del 1800	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00070	
volume mc 000210	
foglio numero 05	edificio numero 13
destinazione d'uso principale:	residenza connessa al primario
edificio costruito prima del 1800	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00088	
volume mc 000792	
foglio numero 05	edificio numero 14
destinazione d'uso principale:	residenza
edificio costruito prima del 1800	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00240	
volume mc 002376	
foglio numero 05	edificio numero 15
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
destinazione d'uso secondaria:	altra, non classificata
edificio costruito prima del 1800	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00312	
volume mc 001872	



- **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

Forma SCHEDATURA GENERALE COLOGNIA AL CANTO

Foglio n° 05

Rilevato il 07/09/88

arch. giorgio bertani

OK

Note (eventuali)  
11-SERRA (PIUTTOSTO PRECARIA)  
12-IN ORIGINE ERA, IN PARTE,  
UNA CAPPELLA  
14-UTILIZZATA SALTUARIAMENTE

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
DE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro

Stato
Buono
Medio
Cattivo
Pessimo

Destinazione d'uso	Caratteri	Dati metrici
Principale	Stato	No piani
P A -	B C M	1
P A -	F I C	1
P D A A	A C M	1
R P -	A C M	3
R E -	A C M	4 (IN PARTE) 24-0
P A A A	A C M	2
P A -	C I C	1
R P -	B D C	3
P D -	B I C	2
P A A A	E I M	1

Localizzazione	Destinazione d'uso	Caratteri	Dati metrici
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Area coperta
10 C H -	-	-	180
11 C H -	-	-	30
12 C H -	-	-	70
13 C H 7 2	-	-	88
14 C H 7 2	-	-	24-0
15 C H -	-	-	3-12
16 C H -	-	-	6
17 C H 7 4	-	-	168
18 C H -	-	-	216
19 C H -	-	-	72

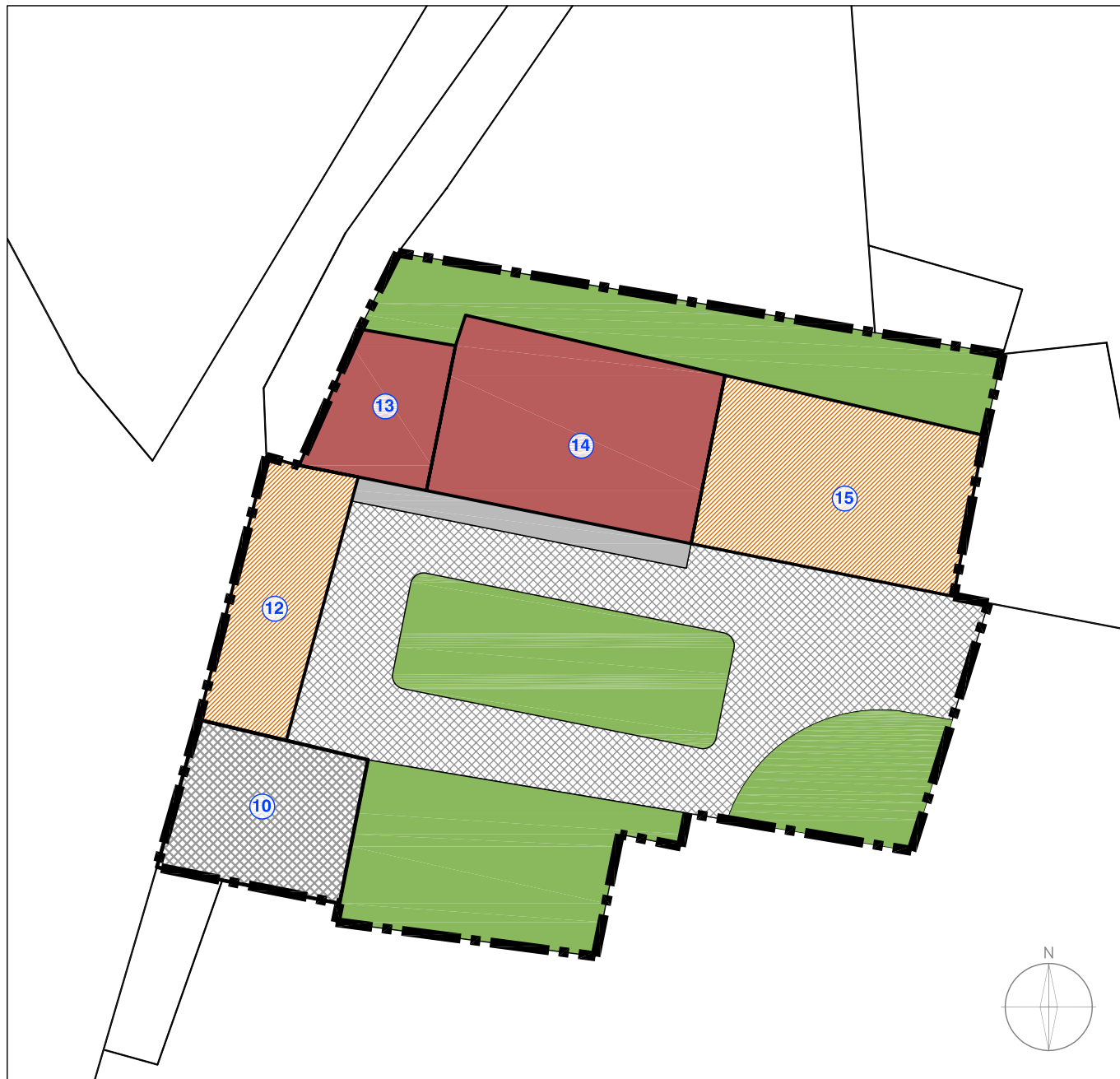
CODICI PER I CARATTERI

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

## STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



### LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 3)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



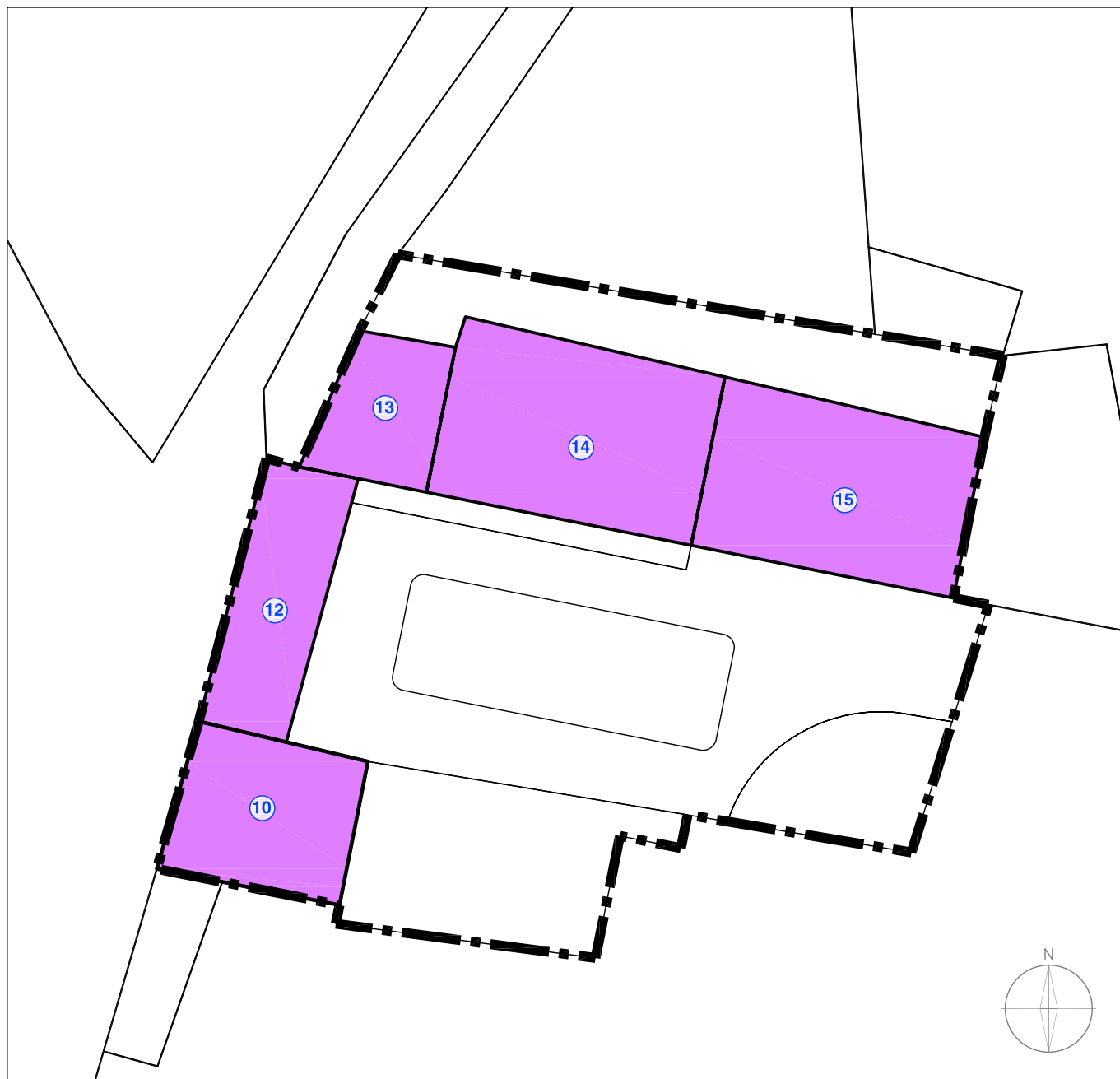
SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO

## STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



### LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 3)



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. 1 – Restauro conservativo - agli edifici censiti con i n. 10, 12, 13, 14 e 15. Tali edifici sono soggetti a vincolo ai sensi del D.L.vo 22 gennaio 2004 n.42 e si è ritenuto perciò corretto assegnare loro il grado di protezione più alto. I progetti riguardanti gli edifici suddetti dovranno pertanto essere assoggettati all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, Beni Ambientali e Architettonici.

Lo stesso discorso è valido anche nei confronti degli spazi pertinenziali esterni, quali il giardino all'italiana posto di fronte all'edificio residenziale principale e il giardino localizzato ad est della barchessa (edificio n. 15)

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 1:**
  - funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.) qualora compatibili con le tipologie e il valore storico degli edifici;
  - residenza, ed attività direzionali (uffici, ecc.) qualora compatibili con le tipologie e il valore storico degli edifici;
  - 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, 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.