

Tavola

5

Scala

BENI CULTURALI (CORTI RURALI, COLMELLE)
BC n. 7

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

Il Bene Culturale n. 7 è un particolare esempio di aggregato rurale situato in località Tramigna e risalente alla prima metà del 1800.

Tale particolarità, visibilmente percepibile nella sua composizione, è stata dettata nel tempo dal corso del fiume Tramigna che delimita l'edificato in direzione nord – est.

La corte è composta dagli edifici censiti con i numeri 0A, 1, 2, 5, 6, 7 e 13 destinati ad annesso rustico e dagli edifici censiti con i numeri 3, 4 e 9 destinati a residenza.

Tutti i fabbricati costituenti il Bene Culturale, fatta eccezione per i n. 9 e 13, risalgono al secolo 1800.

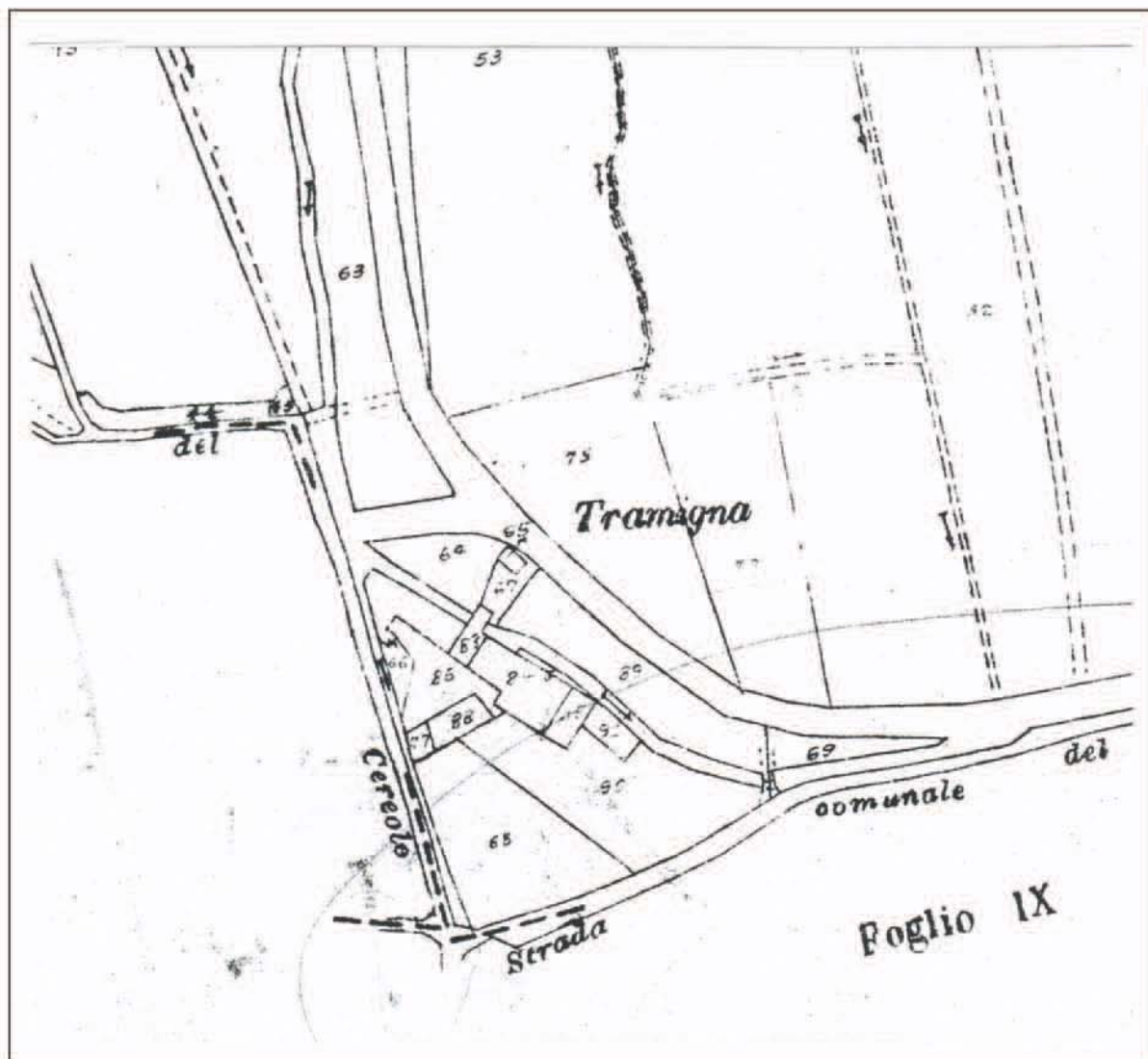
Anche dove oggi sorge l'edificio n. 9 erano presenti alcuni fabbricati appartenenti alla stessa epoca degli altri costituenti il Bene Culturale, recentemente però tale edificio è stato completamente ricostruito e non presenta alcuna caratteristica formale e dimensionale dei fabbricati originari.

Nell'ambito del Bene Culturale è presente anche uno spazio esterno qualificato coltivato a vigneto.

Nel suo complesso il Bene Culturale si trova oggi in uno stato di conservazione mediocre.

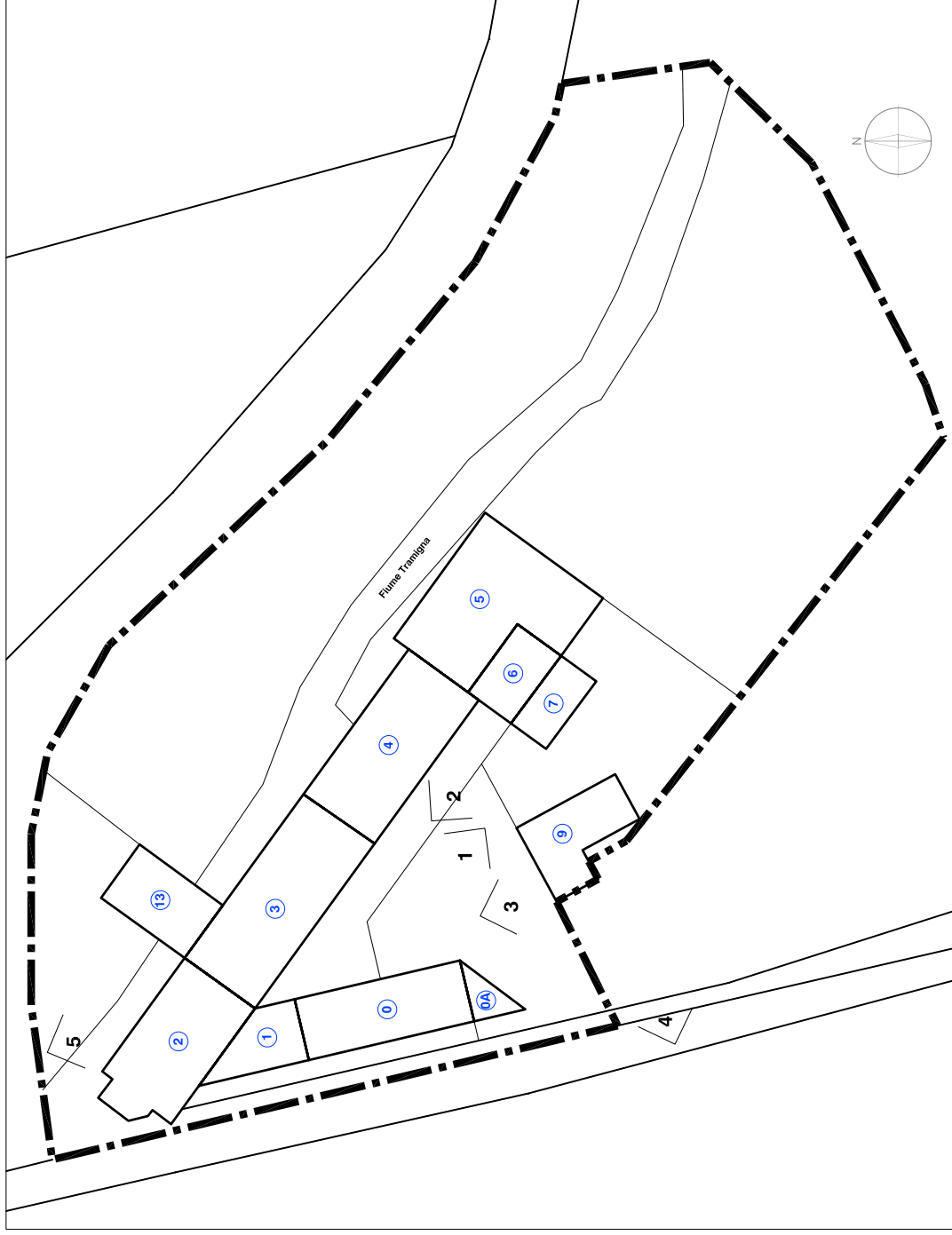
ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



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° 7)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 08 edificio numero 00

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00123
volume mc 000615

foglio numero 08 edificio numero 01

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00053
volume mc 000292

foglio numero 08 edificio numero 02 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
epoca di costruzione non rilevata
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00085
volume mc 000595

foglio numero 08 edificio numero 03

destinazione d'uso principale: residenza
epoca di costruzione non rilevata
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00190
volume mc 001140

foglio numero 08 edificio numero 04

destinazione d'uso principale: residenza
epoca di costruzione non rilevata
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00209
volume mc 001359

foglio numero 08

edificio numero 05

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

epoca di costruzione non rilevata

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00178

volume mc 001068

foglio numero 08

edificio numero 06 -

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

epoca di costruzione non rilevata

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00054

volume mc 000308

foglio numero 08

edificio numero 07

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

epoca di costruzione non rilevata

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00032

volume mc 000160

foglio numero 08

edificio numero 09 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00044

volume mc 000220

foglio numero 08

edificio numero 13

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00078

volume mc 000156

-
- 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

Foglio n° 8

Rilevato il 26/04/1982

Localizzazione

Destinazione d'uso

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo

Codice Via

Numero Civico

Principale

Secondaria

Sta

Tipo

Stato

N° piani

Il metri

Area coperta

RE

AP

RS

HT

PD

PA

SA

SI

TA

TI

TD

TM

TB

TU

DA

DE

US

AA

Stato

Buono

Medio

Cattivo

Pessimo

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

Residenza

Residenza connessa al primario

Residenza connessa al secondario

Residenza connessa al terziario

Deposito agricolo

Annesso rustico

Artigianato di produzione

Industria

Artigianato di servizio

Negozio all'ingrosso

Negozio al dettaglio

Deposito commerciale

Banca o Assicurazione

Ufficio privato

Albergo

Esercizio pubblico

Servizio pubblico

Altro

CODICI PER I CARATTERI

Eta'

Prima del 1800

Dal 1801 al 1900

Dal 1901 al 1945

Dal 1946 al 1961

Dal 1962 al 1971

Dopo il 1971

U

D

B

C

T

S

L

K

I

Unifamiliare

Bifamiliare

a Blocco

a Corte

a Torre

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.

AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
0A	annesso rustico	a corte	mediocre	1900
2	annesso rustico	a corte	mediocre	1801 - 1900
9	residenza	a blocco	buono	anni 1900

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA

- LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 7)
- NUMERAZIONE EDIFICI
- RESIDENZA
- ANNESSO RUSTICO
- SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA
- SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA
- ACCESSO
- SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI
- SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: VIGNETO

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA

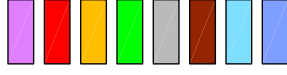


LIMITO DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 7)



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 è stato assegnato all'edificio censito con il numero 4 il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale -. Si tratta di infatti di un fabbricato che appartiene al nucleo di edifici originario che è adibito a residenza, del quale si vogliono salvaguardare gli elementi architettonici e formali maggiormente significativi.

Agli edifici classificati con i n. 0, 1, 2, 3, 5 e 6, anch'essi facenti parte dell'originario complesso ottocentesco, è stato assegnato il grado di protezione n.4 – Ristrutturazione globale -, in modo tale da conservarne gli aspetti formali esterni come tratti di edilizia minore tipica del luogo. Tali edifici infatti per il loro valore ambientale rivestono un ruolo di fondamentale importanza all'interno del Bene Culturale dove, se considerati unitamente alle altre costruzioni ivi presenti, determinano un aggregato edilizio con caratteristiche tipiche delle corti rurali. Inoltre nel rispetto degli edifici stessi e del grado di protezione a loro assegnato, si prescrive la sostituzione della porta in alluminio dell'edificio n. 3 e delle tapparelle dell'edificio n. 4 con materiali adeguati al contesto e secondo quanto prescritto nelle NTO.

Agli edifici censiti con i n. 0A, 7 e 13 di recente fabbricazione è stato conferito il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -, in quanto la loro presenza altera negativamente la configurazione dei fabbricati esistenti con grado di protezione maggiore.

All'edificio n. 9, recentemente ricostruito sul sedime di corpi di fabbrica preesistenti appartenenti al nucleo di fabbricati originario, è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale – in quanto non presenta alcuna caratteristica storico – architettonica che lo connoti come appartenente agli edifici tipicamente rurali della zona.

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.

Le aree pertinenziali esterne, destinate in questo caso prevalentemente a vigneto, dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano.

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, 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.