

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. 5

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

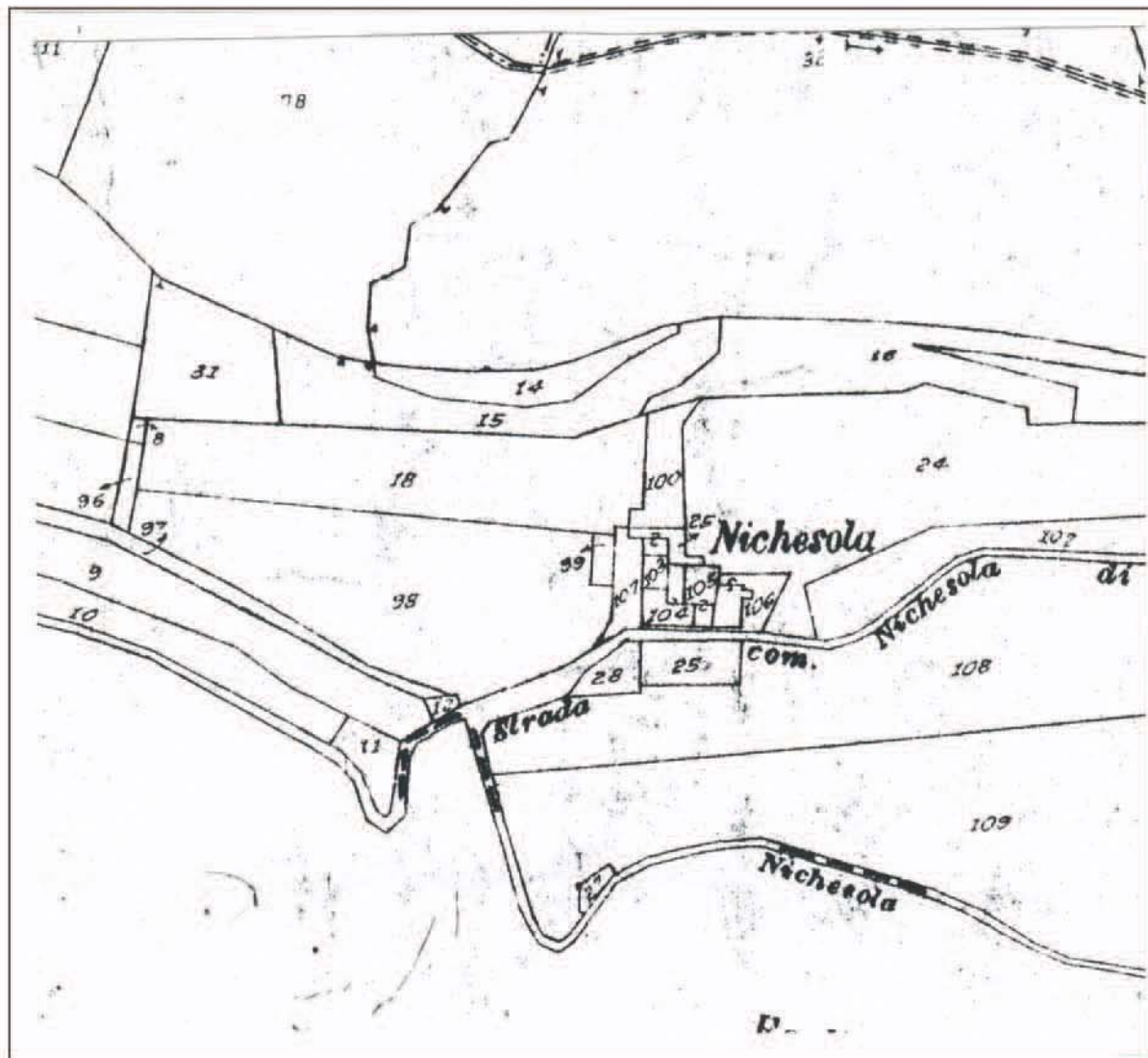
Trattasi di un tipico esempio di aggregato rurale situato in località "Nichesola" il cui impianto originario risale al 1800.

Il Bene Culturale in oggetto è infatti costituito da una serie di edifici a blocco tra i quali il più notevole, per dimensioni, è quello censito con il n. 27; quest'ultimo, inoltre, unitamente all'edificio censito con il n. 30 lambisce parte del lato sud dell'ambito del Bene Culturale stesso. Nel corso dei secoli alcuni degli edifici appartenenti al Bene Culturale hanno subito pesanti rimaneggiamenti che se da un lato hanno permesso di mantenere almeno in parte le volumetrie preesistenti dall'altro, in alcuni casi, sono stati alterati formalmente, compromettendo così il loro carattere originario. Infine negli anni 1900 è stato addossato, sul lato est dell'edificio censito con il n. 28 A, un ulteriore corpo di fabbrica, costituito da una tettoia in lamiera priva di qualsiasi carattere storico, architettonico e ambientale che, seppur localizzata su quello che può essere considerato il retro del Bene Culturale, deturpa notevolmente l'ambiente circostante. Attualmente i fabbricati, destinati a residenza sono censiti con i n. 27, 29 e 30, mentre quelli adibiti ad annesso rustico sono censiti con i n. 28 A, 29 e 31. Antistante agli edifici n. 27 e 30 è presente un'aia di ampie dimensioni interamente pavimentata in cotto.

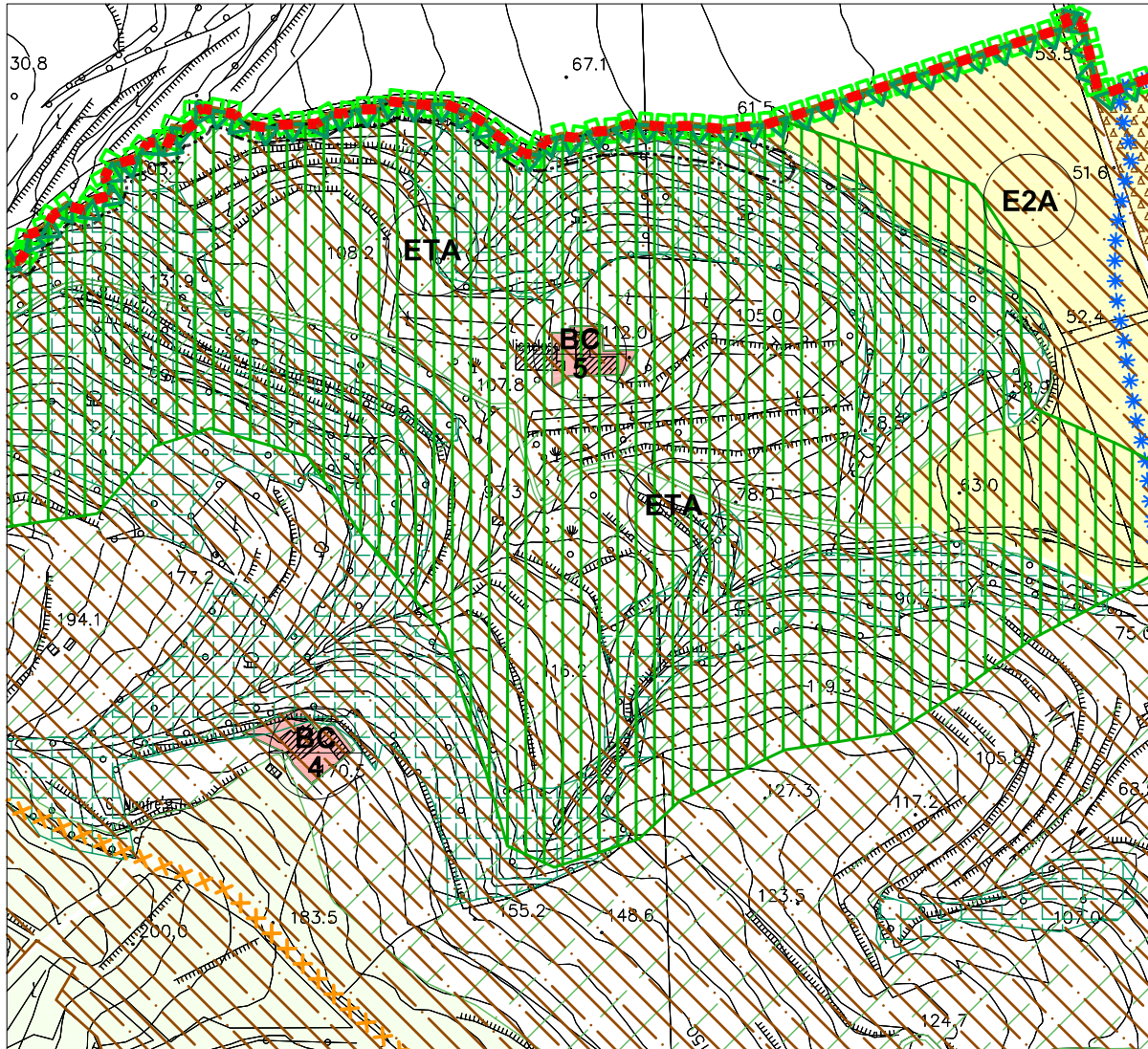
Attualmente gli edifici compresi nell'ambito del Bene Culturale sono in parte abitati e versano in un mediocre stato di conservazione.

ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000

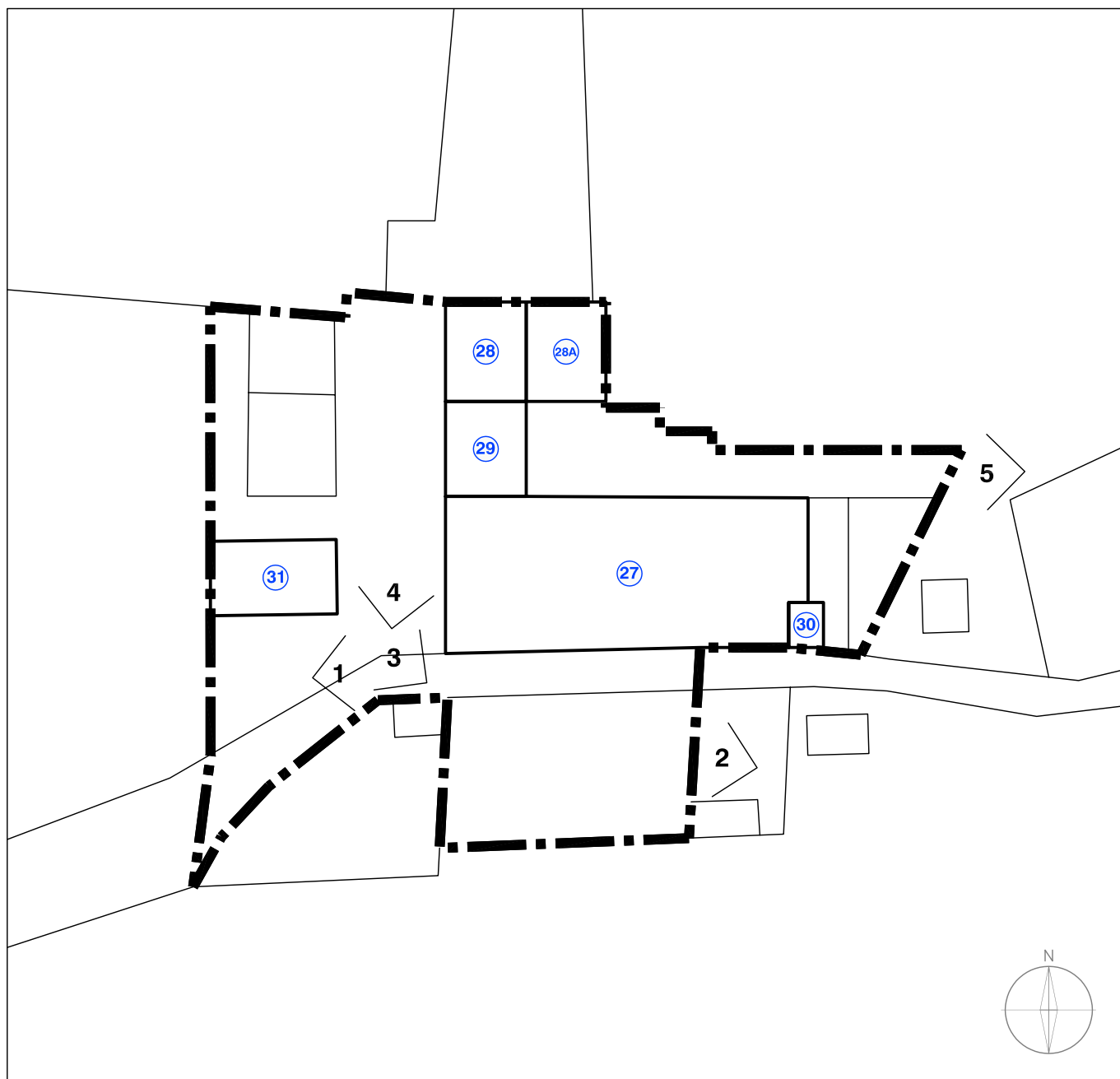


Scala 1:5000



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° 5)



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 27

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio unifamiliare

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00323

volume mc 001938

foglio numero 08

edificio numero 28 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio in disuso

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00112

volume mc 000504

foglio numero 08

edificio numero 29

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio in disuso

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00072

volume mc 000288

foglio numero 08

edificio numero 30

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00009

volume mc 000032

foglio numero 08

edificio numero 31

destinazione d'uso principale: annesso rustico

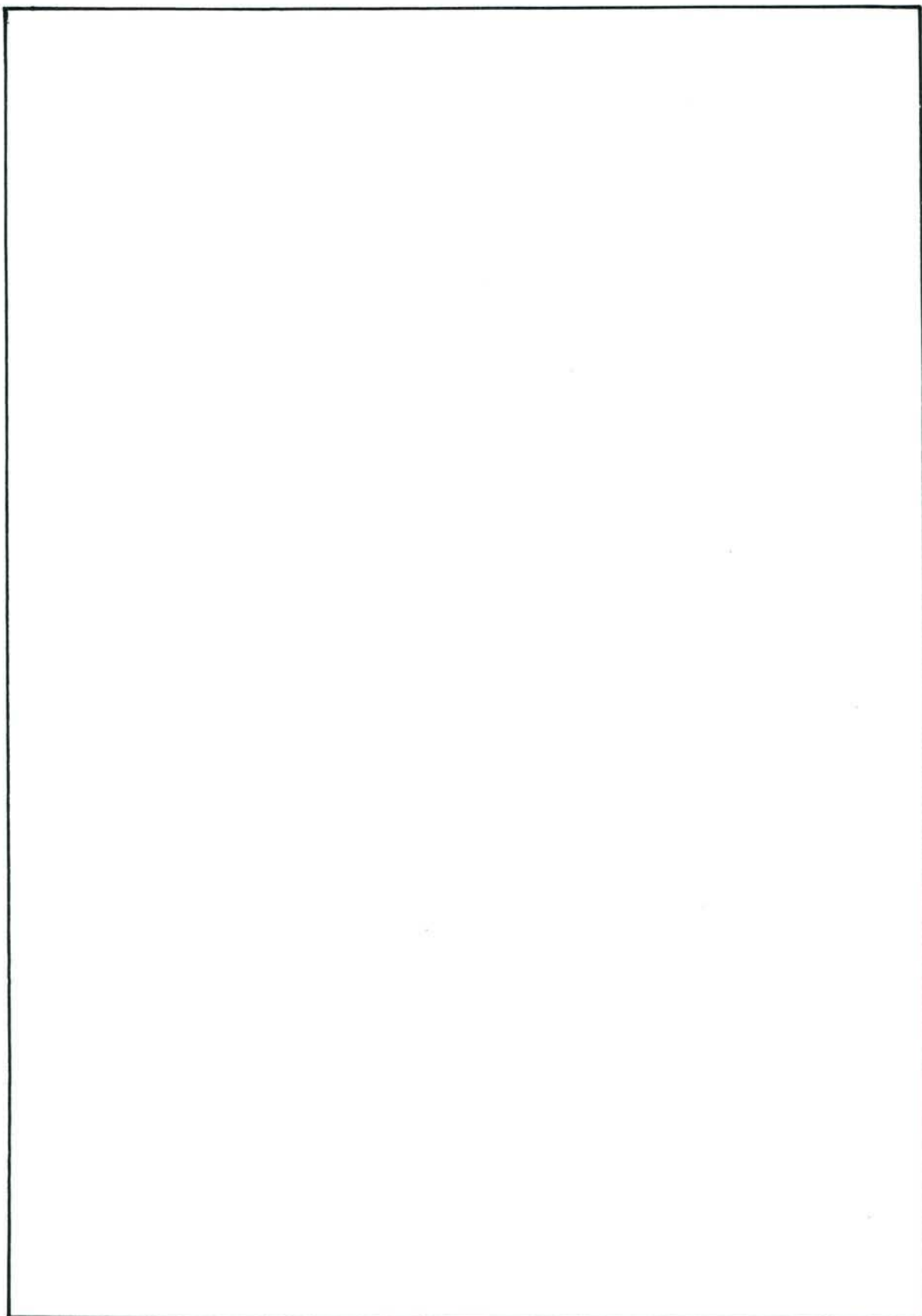
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00055

volume mc 000220



- 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

FORMAZIONE SCHEDA GENERALE COLLEGATA AL P.R.G.

Foglio n° 8

Eslevato il 27/04/1988

Alfano

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici			Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Era	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta	
27	L N	01	RE		B	U	N	2	6.00	323	
28	L N		P D D I		B	B	N	1	4.50	112	
29	L N		P D D I		B	B	N	1	4.00	72	
30	L N		A A		B	B	N	1	3.50	9	
31	L N		P A		B	B	N	1	4.00	55	
32	L N		P A D I		B	B	C	1	2.00	8	
33	L N		P A		B	B	N	1	1.70	18	
34	L N		P A		D	B	N	1	1.50	15	
35	L N		A A		D	B	N	1	1.80	16	
36	L N		P D		D	B	N	1	1.70	25	

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE Residenza
RP Residenza connessa al primario
RS Residenza connessa al secondario
RT 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
TM Deposito commerciale
TB Banca o Assicurazione
TU Ufficio privato
DA Albergo
DE Esercizio pubblico
US Servizio pubblico
AA Altro
Stato
Euono
Medio
Cattivo
Pessimo

CODICI PER I CARATTERI

Era
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
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

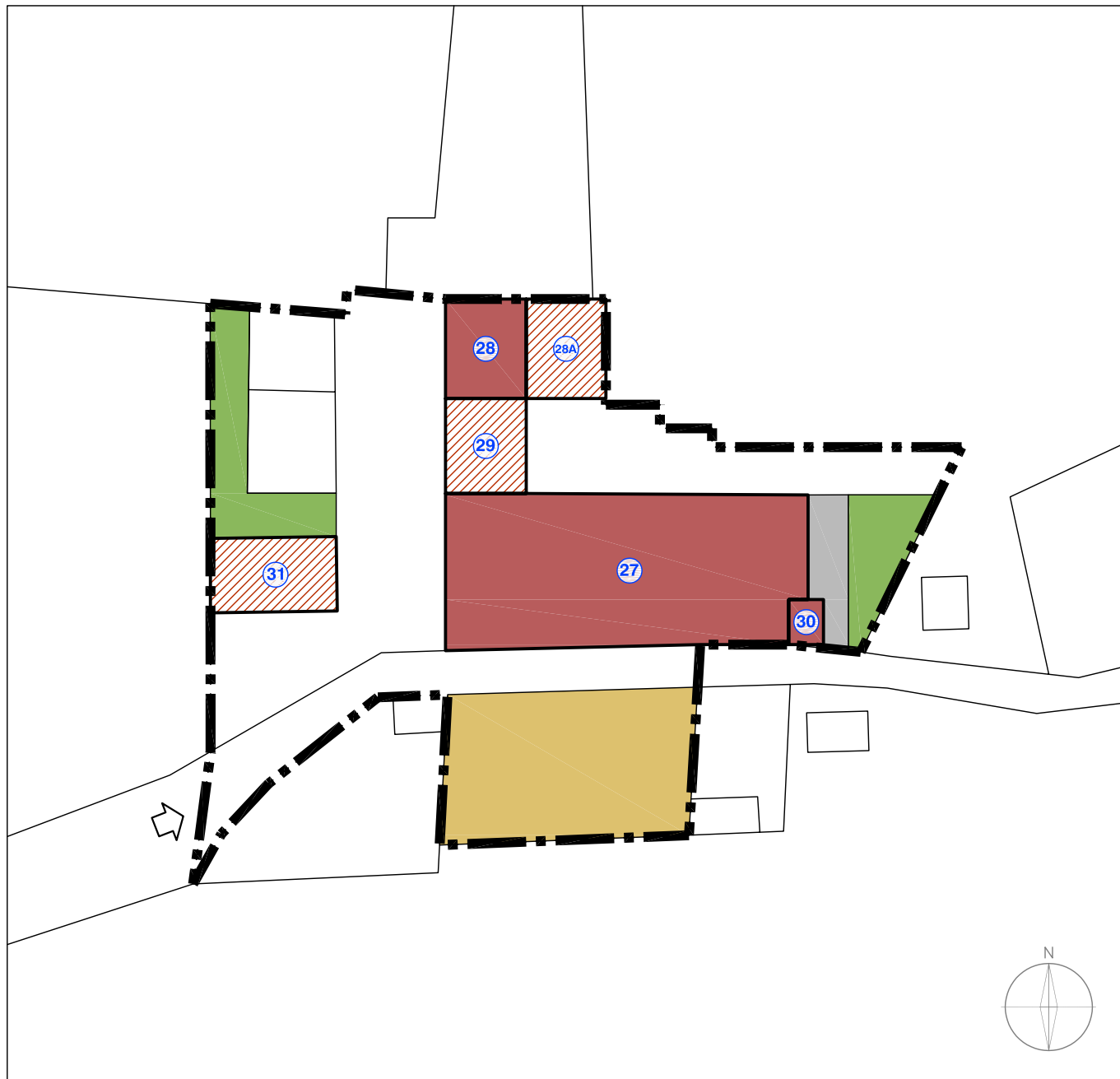
● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
28	residenza	a blocco	buono	1801 - 1900
28A	annesso rustico	a blocco	mediocre	1900

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 5)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: AIA PAVIMENTATA

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 5)



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 agli edifici costituenti il nucleo ottocentesco del Bene Culturale e censiti con i n. 27, 29 e 31 il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale - . Tali fabbricati infatti, sebbene rispettino le tradizioni del costruire degli edifici di antica origine, non presentano, se considerati singolarmente, particolari caratteristiche di pregio architettonico. Il grado di protezione – Ristrutturazione globale – è stato perciò assegnato con lo scopo di ricreare un organismo edilizio omogeneo e in affinità al tessuto rurale attraverso la conservazione delle caratteristiche formali esterne. Inoltre nell'ambito dell'intervento globale si prescrive la regolarizzazione dell'andamento delle coperture in funzione del contesto preesistente.

Agli edifici censiti con i n. 28A e 30 è stato loro assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -, in quanto tali fabbricati, anche se di recente fabbricazione (scala edificio n. 30), risultano incompatibili con il contesto insediativo.

Al fabbricato censito con il n. 28 è stato invece il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -, in quanto si tratta di un edificio privo di caratteristiche architettoniche e storiche che però costituisce parte integrante del Bene Culturale in oggetto.

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 dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano, lo stesso dicasi per quanto concerne l'aia di notevoli dimensioni interamente pavimentata in cotto.

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, 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.