

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. 1

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 edilizio tipicamente rurale denominato “La Casetta” il cui nucleo originario risale alla seconda metà del 1700.

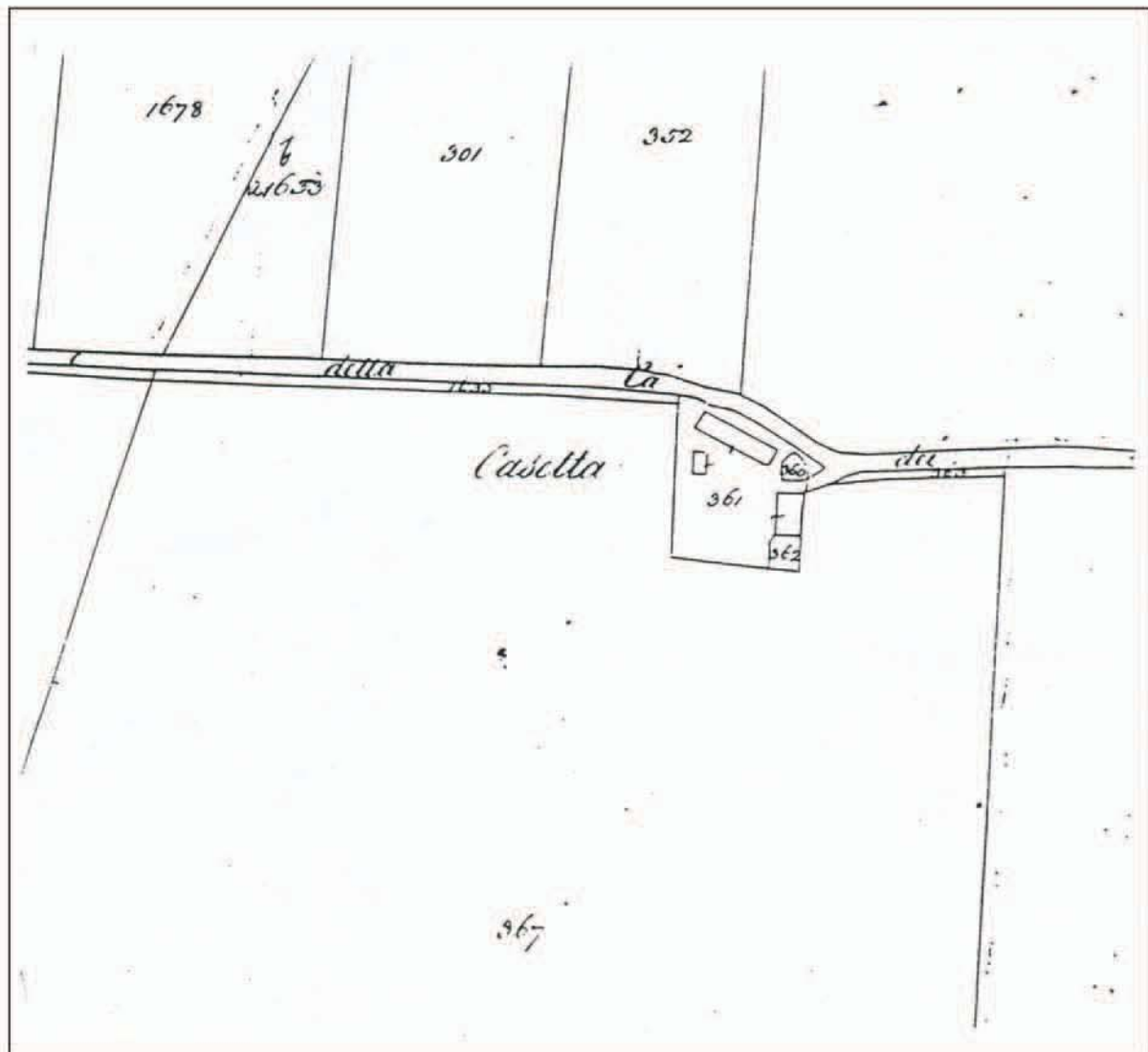
La corte attualmente è composta dagli edifici censiti con i numeri 3 e 4 destinati a residenza e dagli edifici censiti con i numeri 1 e 2 destinati ad annesso rustico. Tra questi i più antichi, come si può notare dall'estratto di catasto Austroungarico di seguito allegato, sono gli edifici n. 1 e 4.

Attualmente l'intero complesso si trova in stato di abbandono se si esclude l'edificio n. 1 utilizzato come in origine quale annesso rustico.

Quest'ultimo ha subito infatti, recentemente, il recupero di alcune sue parti significative quali copertura, solaio e pilastri.

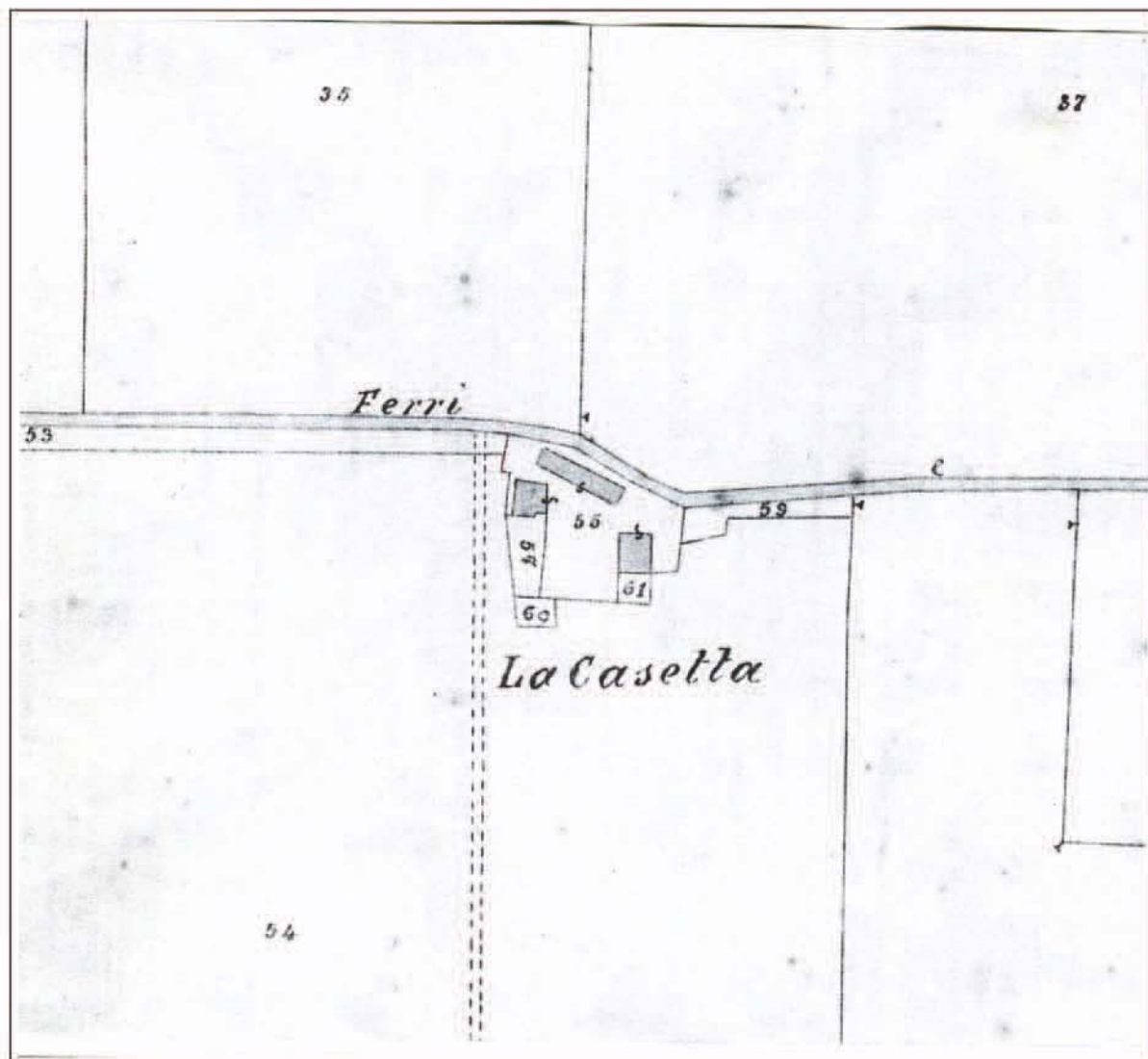
Nonostante il parziale abbandono il complesso di edifici e la cinta muraria che in parte li contiene e definisce l'accesso al Bene Culturale presentano ancora molto chiaramente le connotazioni specifiche di elementi legati alla tradizione delle corti rurali.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



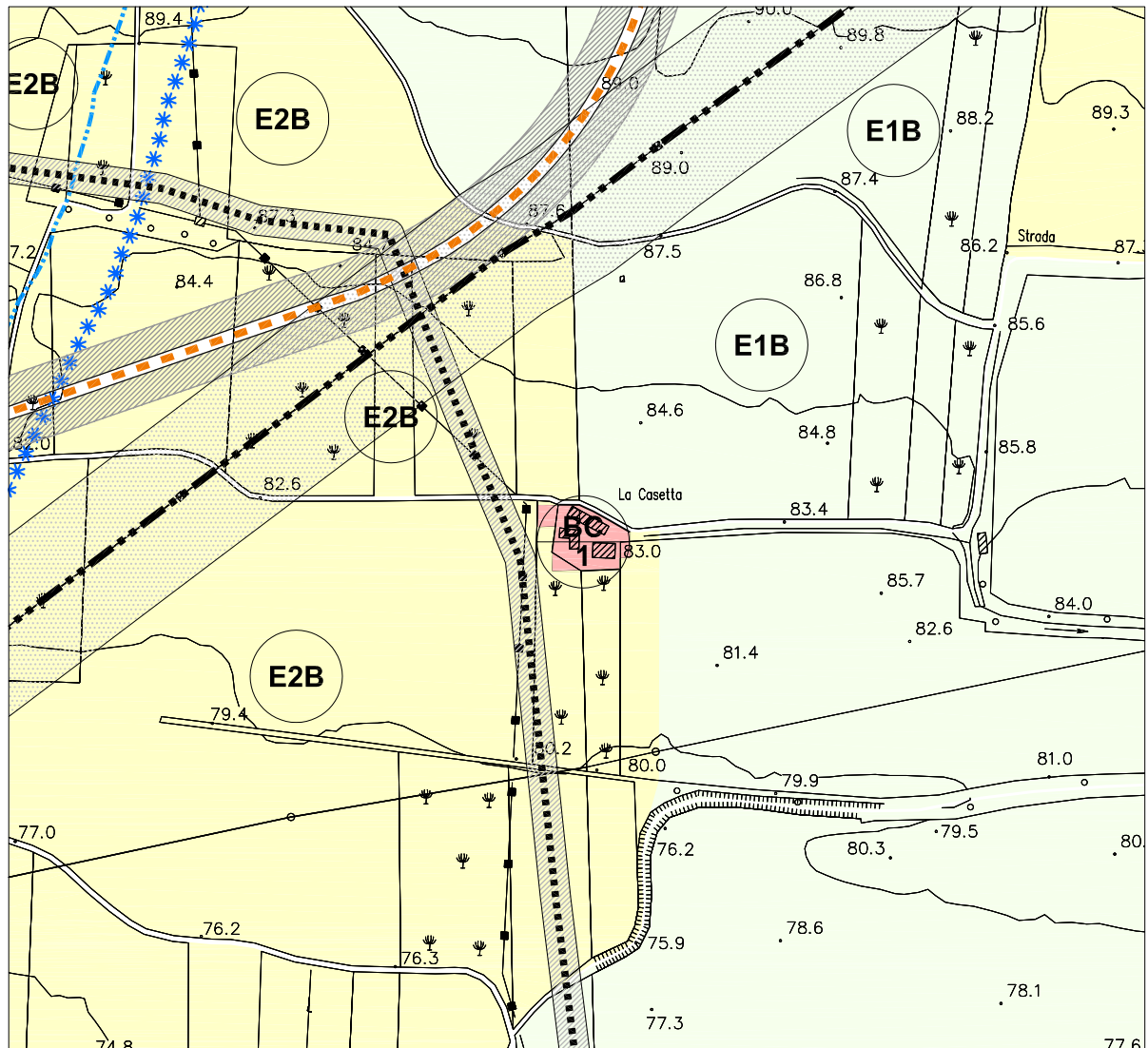
ESTRATTO CATASTALE

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° 1)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 02

edificio numero 01 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio in disuso
edificio costruito prima del 1800
edificio a grande altezza interna
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00165
volume mc 000990

foglio numero 02

edificio numero 02

destinazione d'uso principale: annesso rustico
edificio in disuso
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900
edificio a grande altezza interna
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00022
volume mc 000066

foglio numero 02

edificio numero 03

destinazione d'uso principale: residenza connessa al primario
edificio in disuso
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900
tipo edilizio unifamiliare
stato di conservazione cattivo

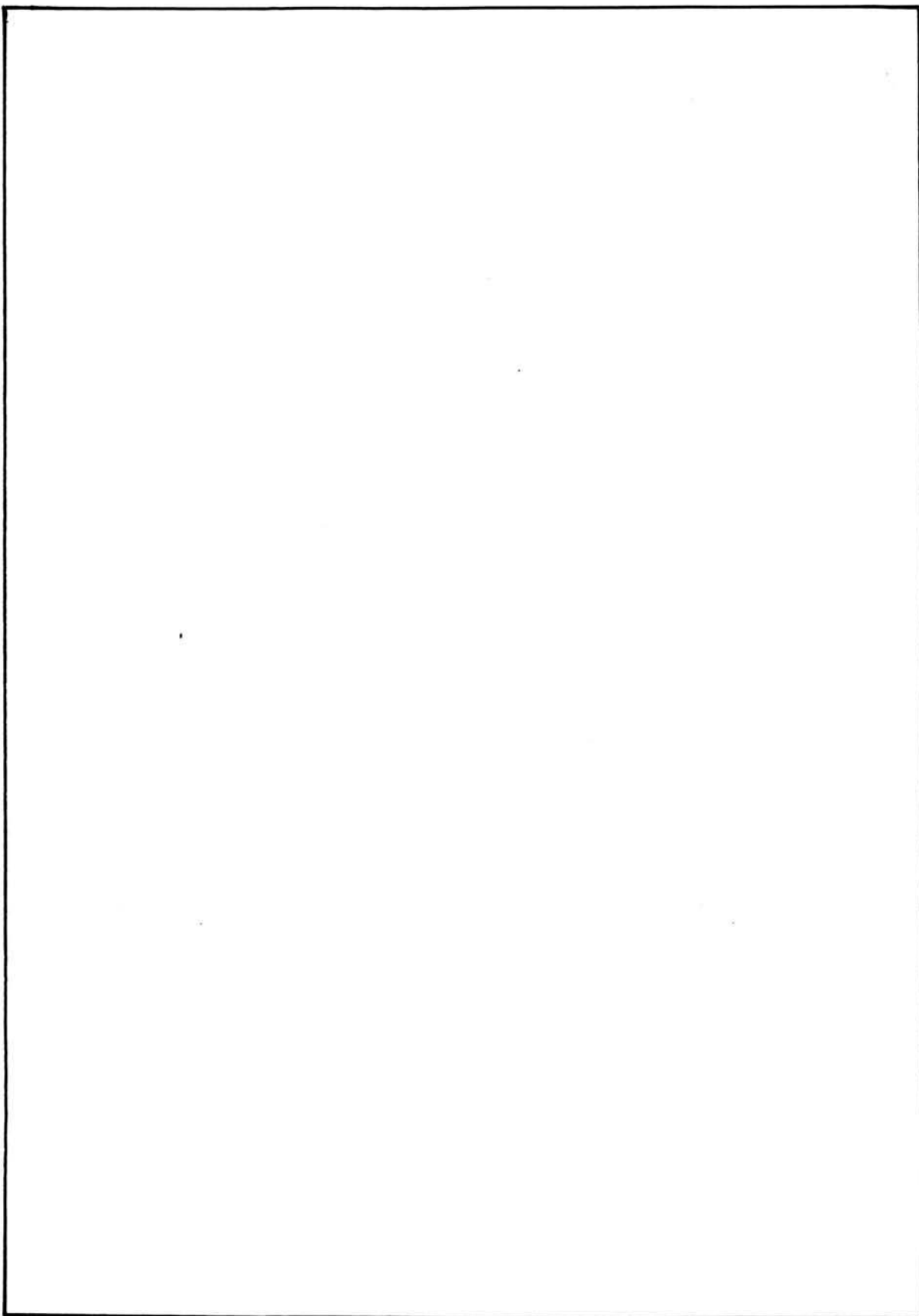
area coperta mq 00090
volume mc 000540

foglio numero 02

edificio numero 04

destinazione d'uso principale: residenza connessa al primario
edificio in disuso
edificio costruito prima del 1800
edificio inserito in cortina continua
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00160
volume mc 001440



- 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

CAPIU REGULATORIO GENERALE COLOGNOLA AI COLLI

Foglio n° 02

Rilevato il: 03/09/88

Ing. GIOVANNI MONTESOR

OK

Localizzazione

Destinazione d'uso

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Codice Vin	Numero civico
00	CQ	-
01	CQ	-
02	CQ	-
03	CQ	-
04	CQ	-
05	CQ	-
06	GE	02
07	GE	-
08	BI	04
09	BI	-

Principale	Secondaria
AA	
PD	DI
PA	DI
RP	DI
RP	DI
AA	-
RP	-
PA	-
RP	TU
AA	-

Eta	Tipo	Stato
EIB		
AIC		
BIC		
BUC		
AKC		
FIB		
CUM		
CIC		
FDB		
FIM		

N° piani	Il metri	Area coperta
-	800	9
2		165
1		22
2		90
3		160
-	800	9
2		50
2		50
2		110
1		50

00 = CABINA ELETTRICA
DA 01 A 04 LOCALITA' CAJETTA
05 : CABINA ELETTRICA
08 : 1 ALLOG. RESID. + 1 ALLOG. USO UFFICIO

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE Residenza
AP Residenza connessa al primario
RS Residenza connessa al secondario
MT 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

QA Albergo
QE Esercizio pubblico

US Servizio pubblico

AA Altro

Stato
Buono
Medio
Cattivo
Pessimo

CODICI PER I CARATTERI

Eta'	tipo
Prima del 1800	Unifamiliare
Dal 1801 al 1900	Bifamiliare
Dal 1901 al 1945	a Blocco
Dal 1946 al 1961	a Corte
Dal 1962 al 1971	a Torre
Dopo il 1971	a Schiera
	in Linea
	inserito in Cortina
	Capannone

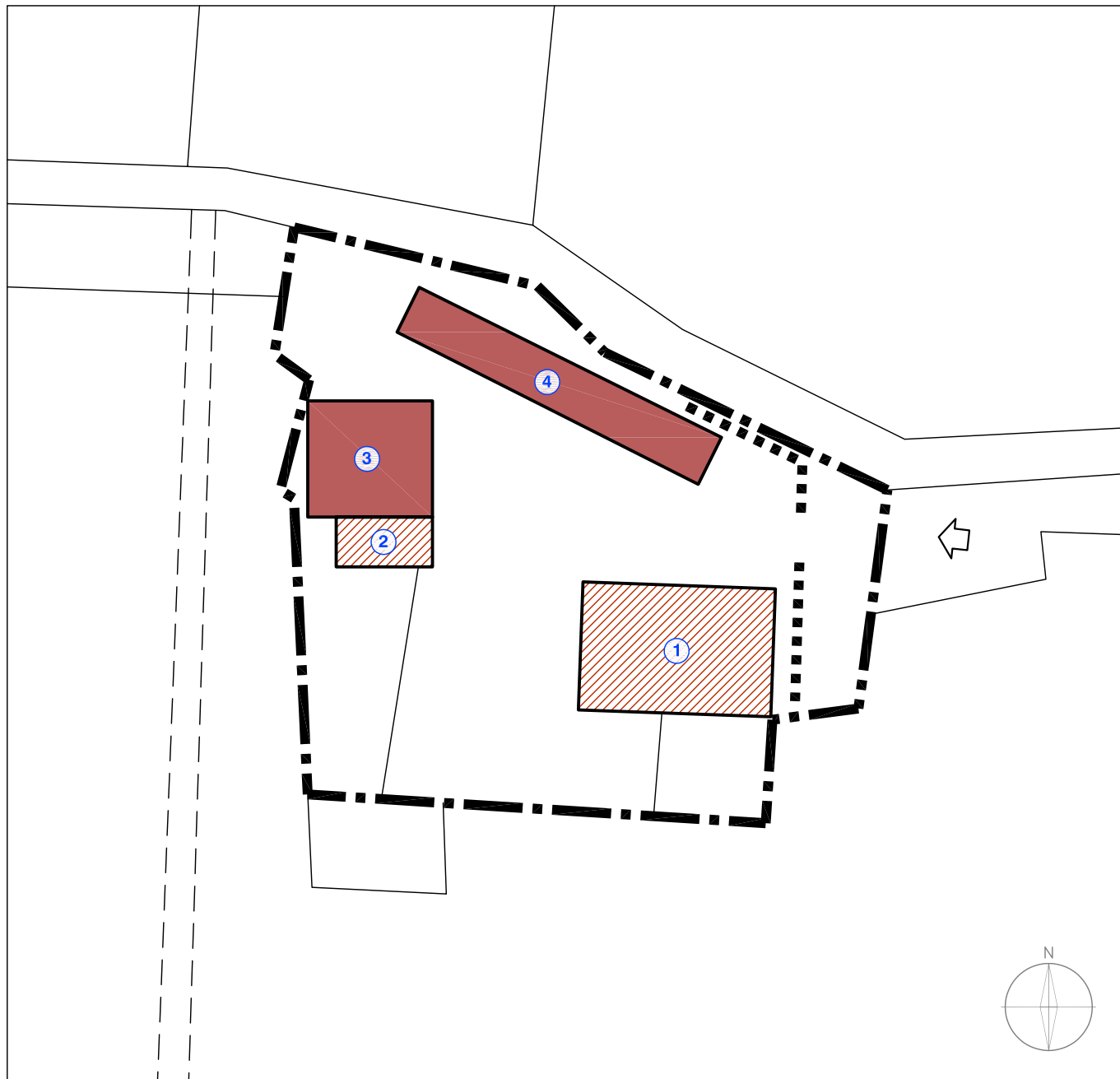
● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

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

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
1	annesso rustico	a blocco	buono	prima del 1800

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 1)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



CINTA MURARIA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 1)



NUMERAZIONE EDIFICI



CINTA MURARIA DA CONSERVARE

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. 3 – Ristrutturazione parziale – agli edifici censiti con i n. 3 e 4, destinati entrambi alla residenza. È stato assegnato questo grado di protezione in quanto tali fabbricati pur non avendo caratteristiche architettoniche di pregio presentano ancora gli aspetti tipologici e formali dell'epoca in cui sono stati edificati. Inoltre il loro valore ambientale, gli permette di rivestire un ruolo fondamentale all'interno del Bene Culturale dove, unitamente agli altri due edifici ivi presenti costituiscono un aggregato rurale con caratteristiche tipiche delle corti di antica origine.

Agli edifici censiti con i n. 1 e 2 viene assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale – in quanto anch'essi, pur non presentando particolari caratteristiche di pregio, rivestono una certa importanza per la corte dal punto di vista formale.

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.

Il complesso considerato è inoltre costituito da alcuni spazi esterni per lo più non qualificati che devono essere obbligatoriamente ripristinati a verde.

Il Bene Culturale in prossimità del suo limite nord-est è delimitato dalla cinta muraria che segna anche l'ingresso ad esso e per la quale si prescrivono unicamente interventi di risanamento conservativo.

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.

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.