

Tavola

5

Scala

BENI CULTURALI (CORTI RURALI, COLMELLE)
BC n. 9

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.

BENE CULTURALE n. 9

DESCRIZIONE

Trattasi di un aggregato rurale sito nell'estremità est del territorio di Colognola ai Colli, e risalente alla prima metà del 1800.

Il Bene Culturale in oggetto non presenta la tipica forma a corte, esso è infatti attraversato dalla strada comunale che collega Costeggiola, frazione del Comune di Soave, al centro di San Vittore che lo divide in due porzioni.

La parte a nord della strada è costituita dall'edificio numero 27 destinato ad accessorio alla residenza, dal numero 28 destinato ad annesso rustico, e dal numero 29 destinato a residenza.

Esso è delimitato nel suo lato settentrionale dal fiume Tramigna che determina la forma ad angolo ottuso dell'edificio numero 28.

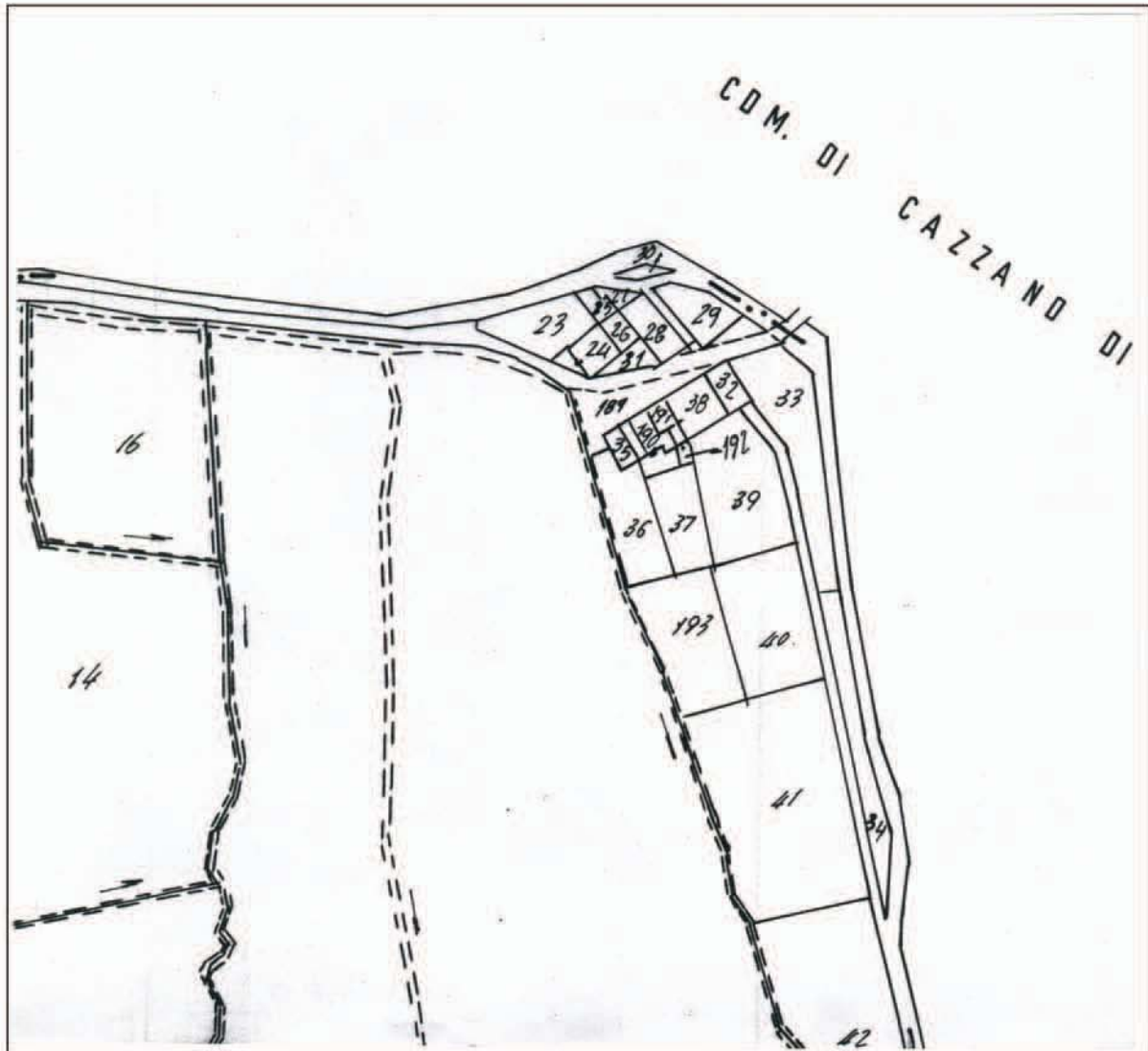
La porzione a sud della strada comunale è invece costituita dagli edifici censiti con i numeri 23, residenza, 24 e 25, annessi rustici, e dagli edifici n. 33 e 34 destinati ad accessori alla residenza.

Quest'ultima porzione, con le caratteristiche aperture ad arco degli annessi rustici e le simmetriche forometrie della parte residenziale corrisponde sicuramente al nucleo originario del Bene Culturale.

Il complesso non ha subito negli anni sostanziali modifiche formali ed è attualmente completamente utilizzato.

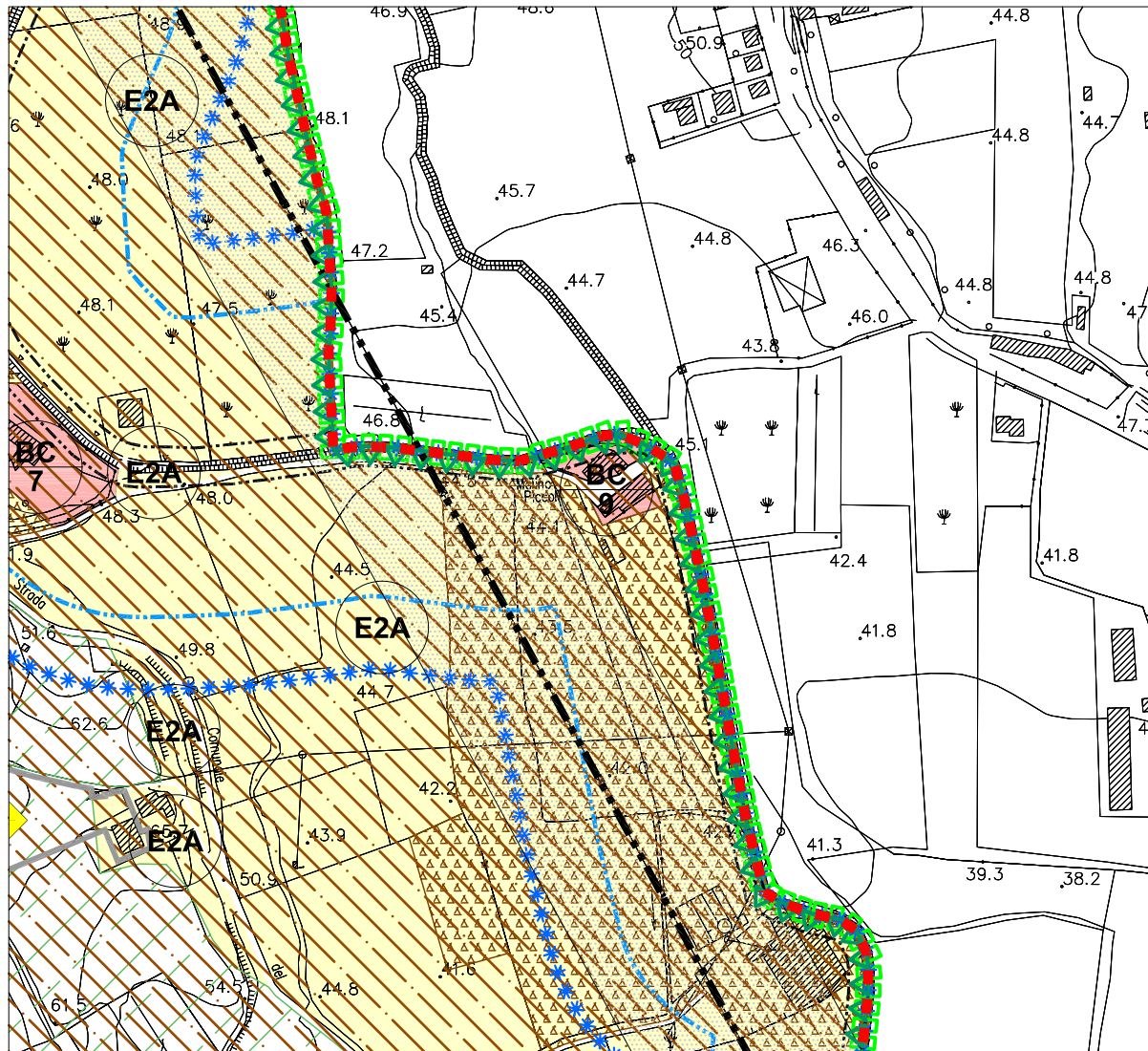
ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



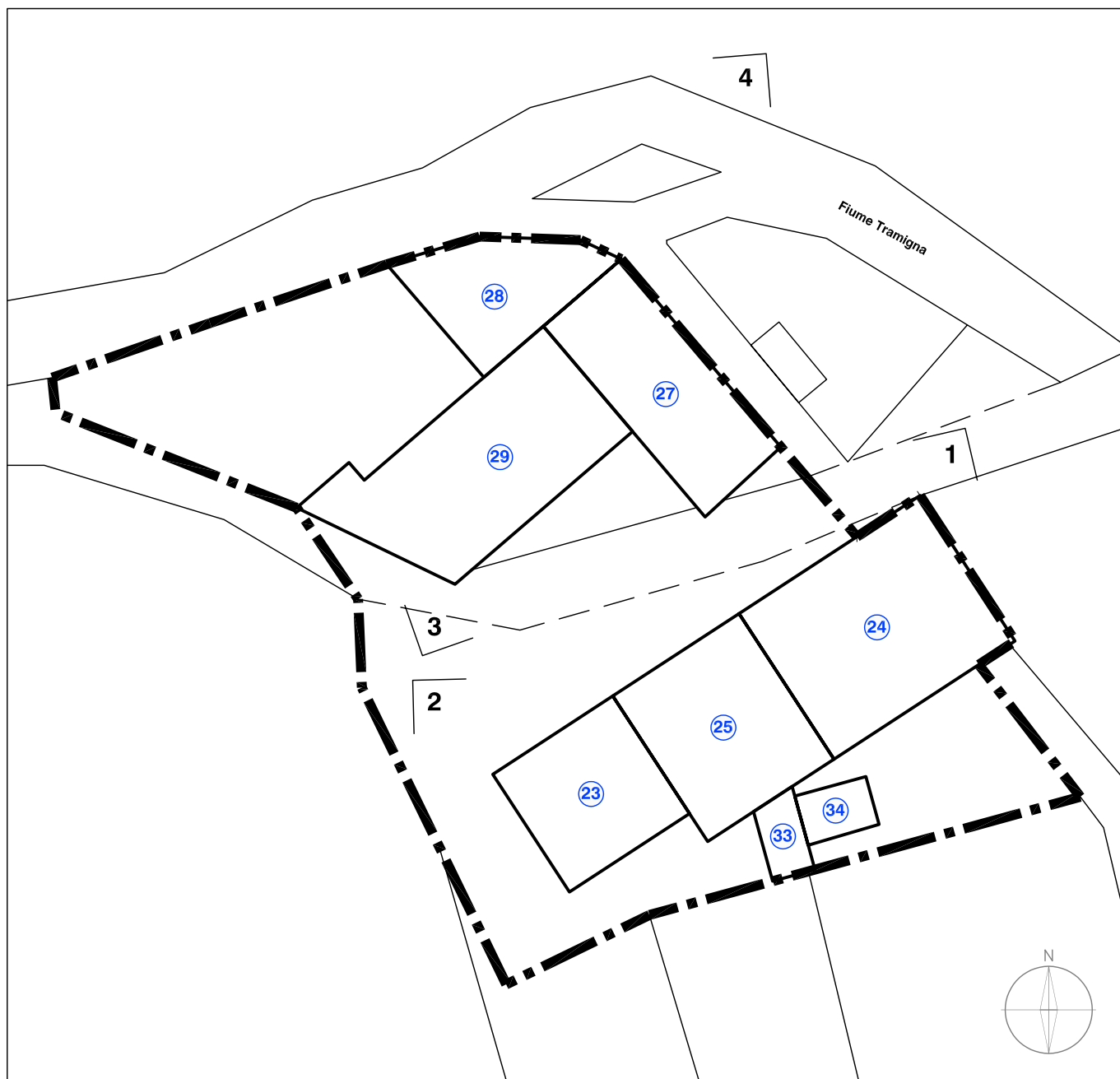
ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

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° 9)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 09 edificio numero 23

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00120

volume mc 000756

foglio numero 09

edificio numero 24

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 00460

volume mc 002760

foglio numero 09

edificio numero 25

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 00091

volume mc 000455

foglio numero 09

edificio numero 27

destinazione d'uso principale: artigianato di produzione

edificio costruito prima del 1800

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00144

volume mc 000720

foglio numero 09

edificio numero 28

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito prima del 1800

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00119

volume mc 000417

foglio numero 09

edificio numero 29

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00234

volume mc 001638

foglio numero 09

edificio numero 33

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 00019

volume mc 000032

foglio numero 09

edificio numero 34

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 00010

volume mc 000016

- Edifici che hanno subito interventi successivi 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° 9

Relazione n° 18/4/88

Localizzazione

Preesistente	Codice Via	Numero Civico
23	M P 38	38
24	M P 38	38
25	M P 38	38
26	M P 38	38
27	M P 16	16
28	M P 16	16
29	M P 16	16
30	M P 16	16
31	M P 38	38
32	M P 38	38

Destinazione d'uso

Principale	Secondaria
RE	
PD	
PD	
PD	
SA	
AA	
RE	
PD	
PD	
PD	

Caratteri

Ed	Tipo	Stato
B	B	M
B	B	M
B	B	M
E	B	C
A	B	M
A	B	M
B	B	B
E	B	C
E	B	M
E	B	M

Dati metrici

N° piani	Metri	Area coperta
2	6.30	120
2	6.00	460
1	5.00	91
1	2.50	15
2	5.00	144
1	3.50	118.25
2	7.00	234
1	1.50	10
1	1.80	12
1	2.00	39

Note (eventuali)

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
DA	Albergo
DE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro
Stato	
Buono	
Medio	
Cattivo	
Pessimo	

CODICI PER I CARATTERI

Eda'	Eda'	Eda'
A	Prima del 1800	Unifamiliare
B	Dal 1801 al 1900	Bifamiliare
C	Dal 1901 al 1945	a Blocco
D	Dal 1946 al 1961	a Corte
E	Dal 1962 al 1971	a Torre
F	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.

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

Foglio n° 9
Rilevato il 18/4/88

Localizzazione

Progressivo

Codice Via

Numero civico

Destinazione d'uso

Principale

Secondaria

Caratteri

Età

Tipo

Stato

Dati metrici

N° piani

Il metri

Area coperta

Note (eventuali)

OK

CODICI PER I CARATTERI

Età

Prima del 1800

Dal 1801 al 1900

Dal 1901 al 1945

Dal 1946 al 1961

Dal 1962 al 1971

Dopo il 1971

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE

Residenza

Residenza connessa al primario

RS

Residenza connessa al secondario

HT

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

Euono

Medio

Cattivo

Pessimo

CODICI PER I CARATTERI

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.

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 9)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 9)



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 all'edificio n. 28, per il notevole pregio storico e per la rilevanza ambientale, è stato assegnato il grado di protezione n. 2 – Restauro propositivo -. Si tratta infatti di un mulino ad acqua per la macinazione delle granaglie costruito prima del 1800 e oggi trasformato in annesso rustico. Nonostante le manomissioni subite nel tempo l'edificio conserva ancora i caratteri tipologici originari.

Ai fabbricati censiti con i n. 23, 24 e 25, risalenti al 1800, è stato assegnato il grado di protezione n. 3, in modo tale da salvaguardare le caratteristiche tipologiche e formali tipiche degli edifici rurali di antica origine in essi ancora evidenti.

All'edificio n. 27 utilizzato come accessorio alla residenza è stato attribuito il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -, in quanto seppur fondamentale nella costituzione della corte non presenta caratteristiche architettonico – formali significative.

Ai corpi di fabbrica censiti con i n. 33 e 34 è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -. Si tratta infatti di corpi di fabbrica che risultano negativi per il contesto nel quale attualmente si trovano.

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.

Gli spazi pertinenziali scoperti sono invece da riqualificarsi con materiali idonei secondo quanto previsto secondo quanto prescritto dalle 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 2, 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.