

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. 2

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. 2 è un aggregato edilizio rurale situato in località Ceriani, a fianco di Villa Vanzetti, risalente all'incirca alla metà del 1700.

Attualmente il complesso si presenta con una distribuzione degli edifici tale da assomigliare più ad una porzione di centro abitato che ad una corte vera e propria.

Questo è dovuto al fatto che gli edifici, appartenenti già dai secoli scorsi a proprietari diversi, sono stati fabbricati in epoche e con esigenze differenti.

In origine infatti, come dimostra l'estratto del Catasto Austroungarico di seguito riportato, il complesso era costituito solamente dagli edifici censiti con i numeri 7, 4 e 5 ed aveva per questo motivo una forma a corte maggiormente definita. Tra gli edifici originari precedentemente citati, il n. 7 è stato completamente demolito e poi ricostruito a metà degli anni 1960. La particolare forma del complesso è data dal fatto che esso è diviso in tre proprietà con andamento da ovest ad est.

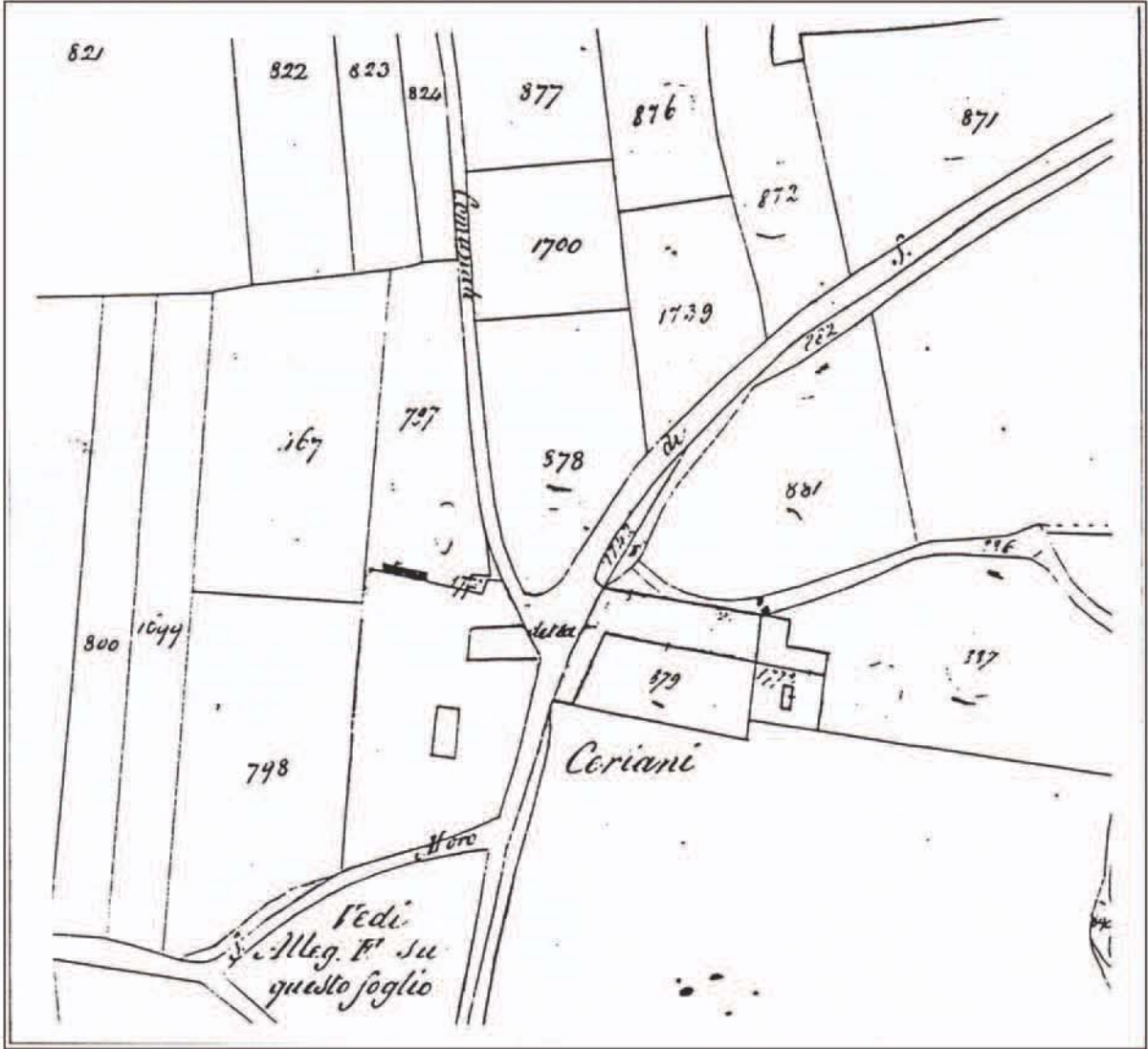
La proprietà situata sul lato ovest del Bene Culturale è costituita dagli edifici censiti con i numeri 0, 3, 4, 5 nonché da alcuni spazi esterni di pertinenza particolarmente significativi come ad esempio la mura di cinta che la delimita nei suoi lati sud ed est e l'accesso all'edificio residenziale censito con il n. 0 sopraelevato e pavimentato in cotto. Attualmente questa porzione di Bene Culturale risulta abbandonata.

La proprietà posta nella porzione centrale e nord-est del complesso è invece costituita dagli edifici n. 6 e n. 7 ed è completamente utilizzata.

La terza proprietà, localizzata lungo il confine est del complesso è costituita dall'edificio residenziale censito con il n. 8. Anche quest'ultimo edificio è abitato.

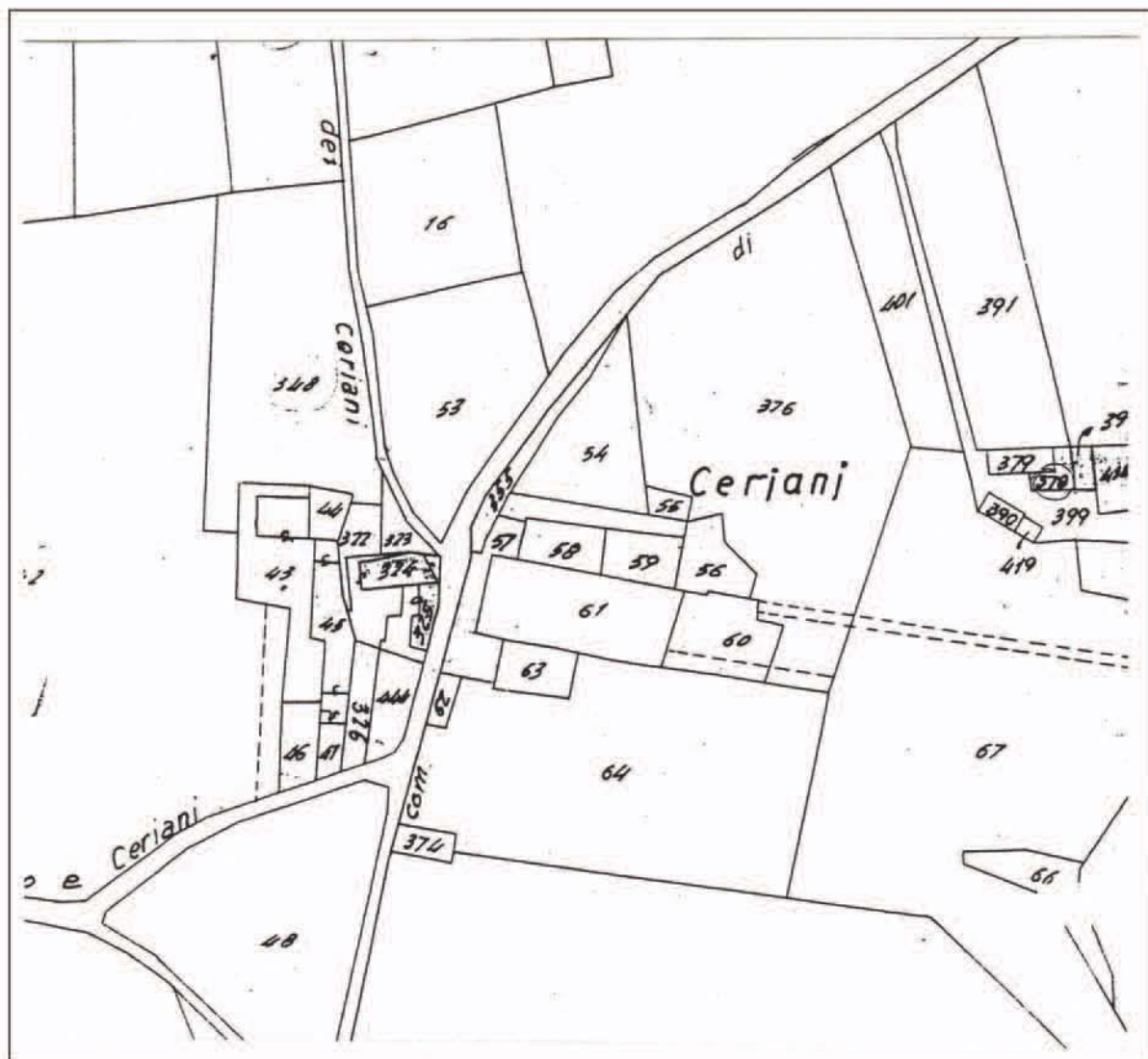
Nel suo complesso il Bene Culturale risulta versare in condizioni mediocri.

# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO

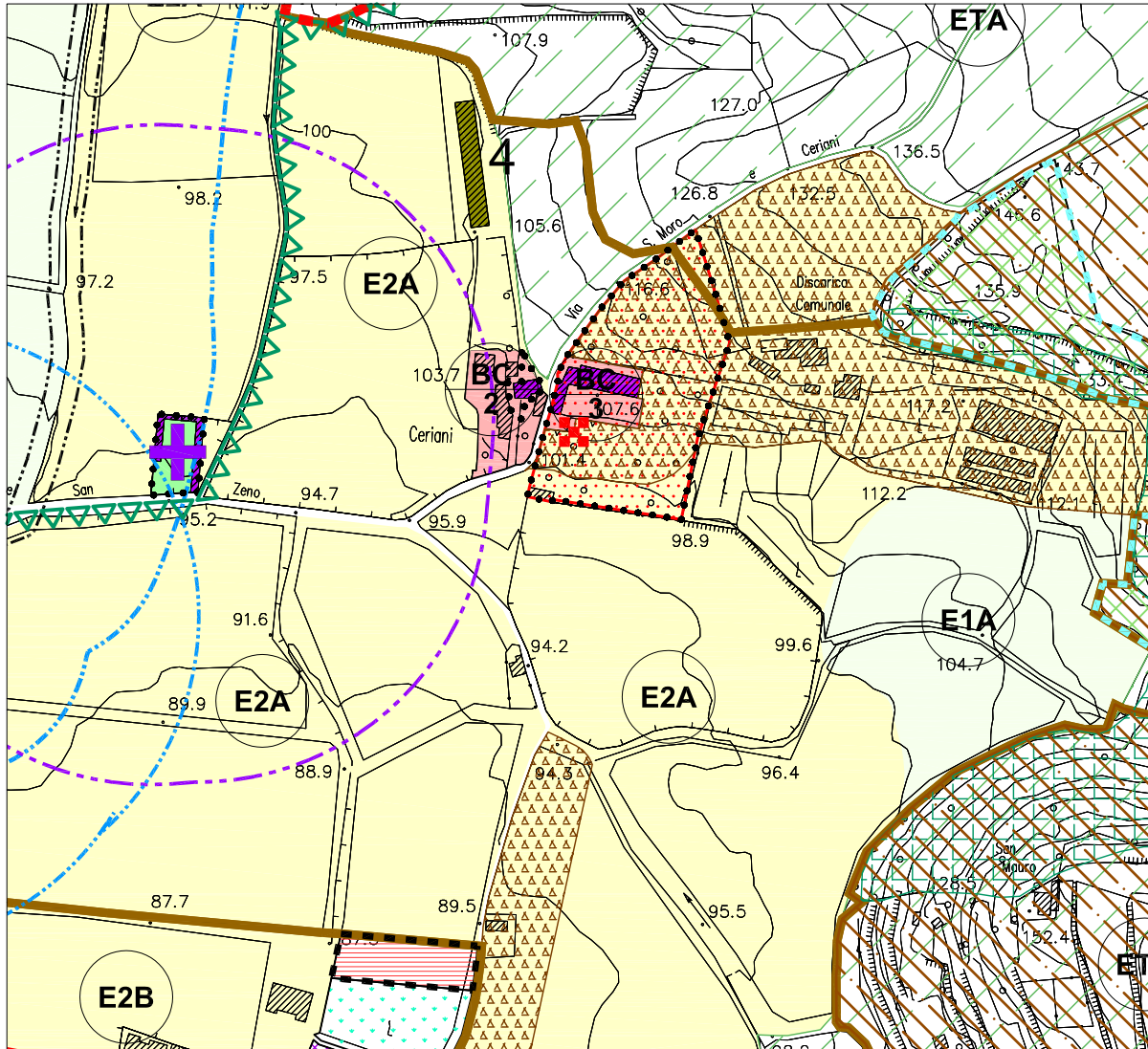


# ESTRATTO CATASTALE

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° 2)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Beni Culturali da n.1 a n.8



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





3



4



5



6



# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 05

edificio numero 00

destinazione d'uso principale: residenza  
edificio in disuso  
edificio costruito prima del 1800  
tipo edilizio unifamiliare  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00160  
volume mc 001440

foglio numero 05

edificio numero 03

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 00105  
volume mc 000630

foglio numero 05

edificio numero 04

destinazione d'uso principale: annesso rustico  
edificio in disuso  
edificio costruito prima del 1800  
edificio a grande altezza interna  
stato di conservazione pessimo

area coperta mq 00068  
volume mc 000408

foglio numero 05

edificio numero 05

destinazione d'uso principale: residenza connessa al primario  
edificio in disuso  
edificio costruito prima del 1800  
tipo edilizio unifamiliare  
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00042  
volume mc 000232

foglio numero 05

edificio numero 06

destinazione d'uso principale: altra, non classificata  
edificio costruito dopo il 1971  
edificio a grande altezza interna  
stato di conservazione buono

area coperta mq 00064  
volume mc 000192

foglio numero 05

edificio numero 07

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio bifamiliare

stato di conservazione buono

area coperta mq 00155

volume mc 001375

---

foglio numero 05

edificio numero 08

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito prima del 1800

tipo edilizio unifamiliare

stato di conservazione buono

area coperta mq 00098

volume mc 000588

---

- 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.º 05

Filevato : 07/09/88

**Ing. GIOVANNI MONTRESOR**

## Localizzazione

[illegible]

## Dati metrici

## Caratteri

Note (eventuali):

Progressivo	Codice Via	Numero civico
00	H	1
01	H	1
02	H	1
03	H	1
04	H	1
05	H	1
06	H	1
07	H	37
08	H	35
09	H	1

Principale	R	E	D	I
	P	A	D	I
	P	D	-	I
	P	A	D	I
	P	A	D	I
	R	P	D	I
	A	A	-	I
	R	E	-	I
	R	E	-	I
	R	E	D	I
Secondaria				

Stato	Tipologia	Età
M	U	A
P	I	A
M	I	D
C	I	B
P	I	A
C	U	A
B	I	F
B	D	E
B	U	A
M	U	C

No piani	Il metri	Area coperta
3		160
1		9
1		1030
2		105
2		68
2		42
1		64
3		155
2		98
1		131

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE	Residenza
RP	Residenza connessa al primario
RS	Residenza connessa al secondario
RT	Residenza connessa al terziario

Deposito agricolo  
Annesso rustico

SA  
SI.

A	Artigianato di servizio
I	Negozio all'ingrosso
I	Negozio al dettaglio
D	Deposito commerciale
M	Banca o Assicurazione
B	Ufficio privato
U	

Albergo  
Esercizio pubblico

S. Servizio pubblico

A  
Altro

Stato  
Buono  
Medio  
Cattivo  
Pessimo

MSU 2

## CODICI PER I CARATTERI

Ena:

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

7000-1000

Unifamiliare  
Bifamiliare  
a Blocco  
a Corte  
a Torre  
a Schiera  
in Linea  
inserito in  
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° 2)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: VIGNETO



ELEMENTO PUNTUALE DA CONSERVARE: POZZO

Beni Culturali da n.1 a n.8



# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 2)



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. 0 e 3. Tale grado di protezione è stato assegnato in quanto si intende preservare il valore ambientale degli edifici in questione, i quali non hanno subito negli anni modifiche formali se si eccettua il tamponamento di un accesso dell'edificio n. 3 e presentano perciò ancora le caratteristiche quantitative e distributive originarie.

Per gli stessi motivi suddetti all'edificio n. 8 è stato assegnato lo stesso grado di protezione (Ristrutturazione parziale).

Per quanto riguarda gli edifici n. 4 e 5 (posti a sud dell'edificio n. 3) si è assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale – in quanto, pur essendo i fabbricati che costituiscono il nucleo più antico del Bene Culturale in oggetto, non presentano caratteristiche architettoniche e formali di pregio e hanno subito nei secoli svariate manomissioni. Inoltre tali edifici versano attualmente in un profondo stato di degrado.

All'edificio censito con il n. 6 viene assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione – permettendo così il recupero del suo volume. Attualmente infatti esso costituisce motivo di degrado all'interno del Bene Culturale e dovrà perciò essere demolito e ricostruito sul suo attuale sedime con aspetto adeguato al contesto e con l'uso di materiali consoni come previsto dalle NTO.

Infine all'edificio censito con il n. 7 viene assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale – in quanto tale fabbricato pur trovandosi sul sedime di una costruzione risalente a prima del 1800 è stato completamente ricostruito negli anni 1960 e non presenta perciò caratteristiche storiche.

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 Bene Culturale in oggetto presenta, oltre agli edifici sopra citati, alcuni interessanti elementi pertinenziali esterni, tra questi si possono citare i numerosi muri di cinta di epoche e forme diverse per i quali si prescrive il solo intervento di risanamento conservativo.

Altro elemento esterno significativo è l'accesso all'edificio n. 0 che si presenta sopraelevato e pavimentato in cotto. A quest'ultimo elemento si accede tramite una scala con gradini in pietra che è stata recentemente manomessa con l'inserimento di

due spalle in cemento per le quali si prescrive la sostituzione o la modifica con materiali adeguati al contesto. Infine, di particolare e notevole interesse, sono anche i pilastri e il portone dell'ingresso alla porzione del Bene Culturale localizzata ad ovest per i quali sono previsti interventi di manutenzione.

## **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) pur che esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

## **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.