

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. 8**

**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 “Garganelli” e risalente alla prima metà del 1800.

La corte è costituita dagli edifici censiti con i numeri 39, 40, 41 e 48 destinati a residenza, dai fabbricati numero 38 e 46, destinati ad accessori alla residenza, e numero 47 destinato ad annesso rustico.

Tra questi, l'edificio n. 39, ha evidentemente cambiato destinazione d'uso rispetto alla sua origine, esso presenta infatti ancora chiaramente la caratteristica forma a stalla, con fienile al piano superiore.

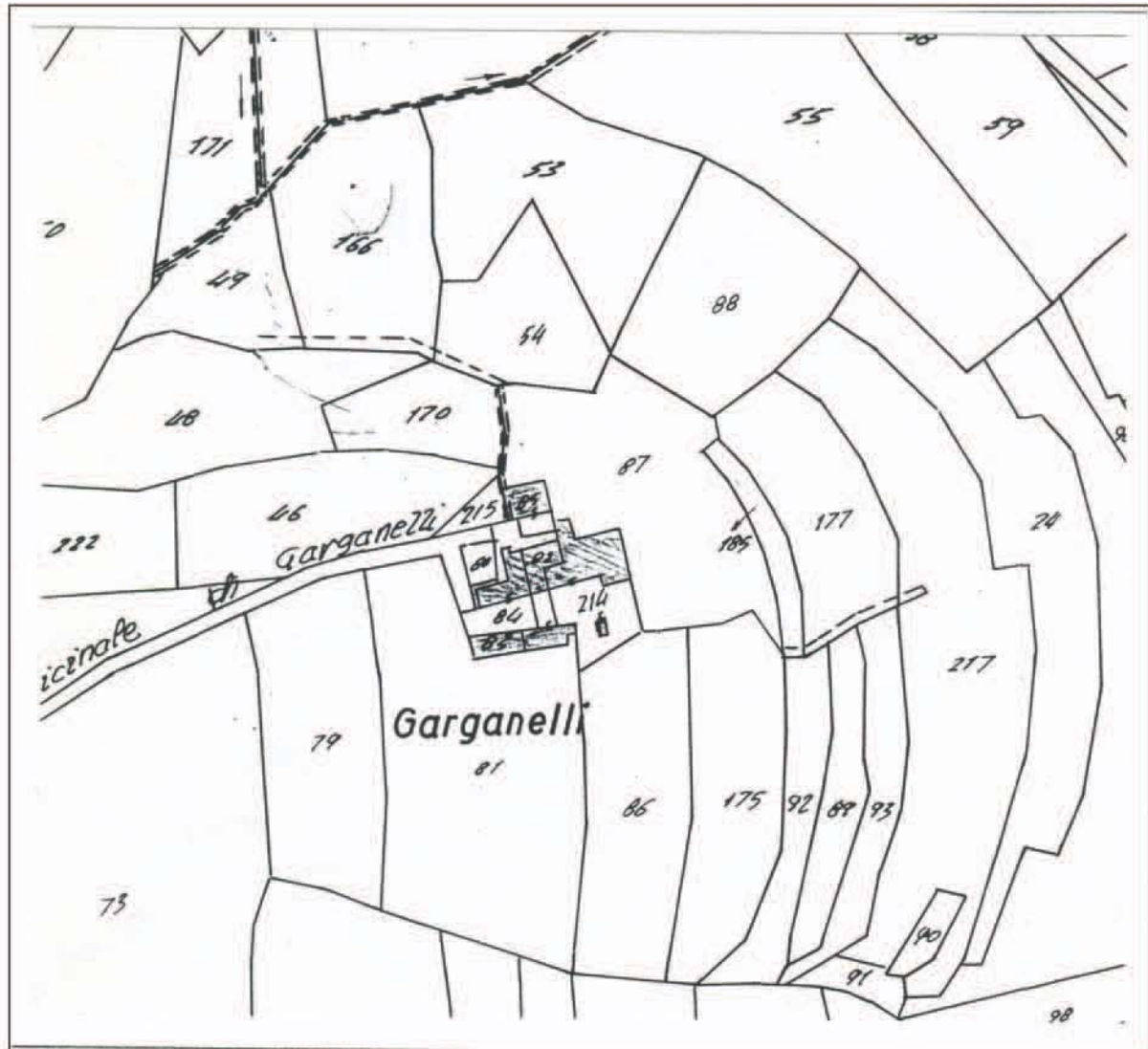
Come precedentemente indicato, oggi lo stesso edificio è destinato a residenza.

Attualmente il complesso è circondato da edifici di epoca recente che non fanno parte dell'ambito del Bene Culturale e che, per il fatto stesso di non avere caratteristiche tipologico – formali dell'epoca degli altri fabbricati, collaborano a screditare l'intero aggregato rurale.

Tutti gli edifici del complesso sono attualmente utilizzati.

# 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° 8)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 09 edificio numero 38

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00010

volume mc 000025

foglio numero 09

edificio numero 39●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00091

volume mc 000501

foglio numero 09

edificio numero 40●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00156

volume mc 000936

foglio numero 09

edificio numero 41

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00196

volume mc 001274

foglio numero 09

edificio numero 46●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00070

volume mc 000196

foglio numero 09

edificio numero 47

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00048

volume mc 000072

---

foglio numero 09

edificio numero 48

destinazione d'uso principale: residenza

edificio in disuso

edificio costruito prima del 1800

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00146

volume mc 000730

---

- 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

PRIMO REGOLAMENTO GENERALE COMUNALE DI EDILIZIONE

Foglio n° 9

Rilevato il 19/4/88

Plaudo

OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici			Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta	
38	LG 07		AA		E B M			1	2.50	10	RE Residenza
39	LG 09		PD		B K M			1	5.50	91	RP Residenza connessa al primario
40	LG 09		RE		B K M			2	6.00	156	RS Residenza connessa al secondario
41	LG 07		RE		B K M			2	6.50	196	RT Residenza connessa al terziario
42	LG 07		PD		F B B			1	4.00	660	PD Deposito agricolo
43	LG 07		PA		F B B			1	3.50	511.5	PA Annesso rustico
44	LG 07		RE		F U B			2	6.00	180.75	SA Artigianato di produzione
45	LG 07		PD A A		F B B			1	3.50	56	SI Industria
46	LG 07		AA		E B C			1	2.80	70	TA Artigianato di servizio
47	LG 07		PA		B B C			1	1.50	475	TI Negozio all'ingrosso

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

tipo

Unifamiliare  
Bifamiliare  
a Blocco  
a Corte  
a Torre  
a Schiera  
in Linea  
inserito in Cortina  
Capannone

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  
Buono  
Medio  
Cattivo  
Pessimo

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

PIANO REGOLATORE GENERALE COORDINATO DEL CILIE

Foglio n° 9

Rilevato il 19/4/88

OK

Destinazione d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Codice Via	Numero civico
48	LG 07	
49	LG 07	
50	LG 07	
51	LG 07	
52	LG 07	

Principale	Secondaria
REDI	
PD	
PD	
PA DI	
AA	

Sta	Tipo	Stato
A	B	C
E	B	M
E	B	M
B	B	C
F	B	B

N° piani	Il metri	Area coperta
2	500	145.5
1	180	36
1	300	66
1	170	75
1	200	6

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  
IM Deposito commerciale  
IB Banca o Assicurazione  
TU Ufficio privato

CODICI PER I CARATTERI

Età  
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.

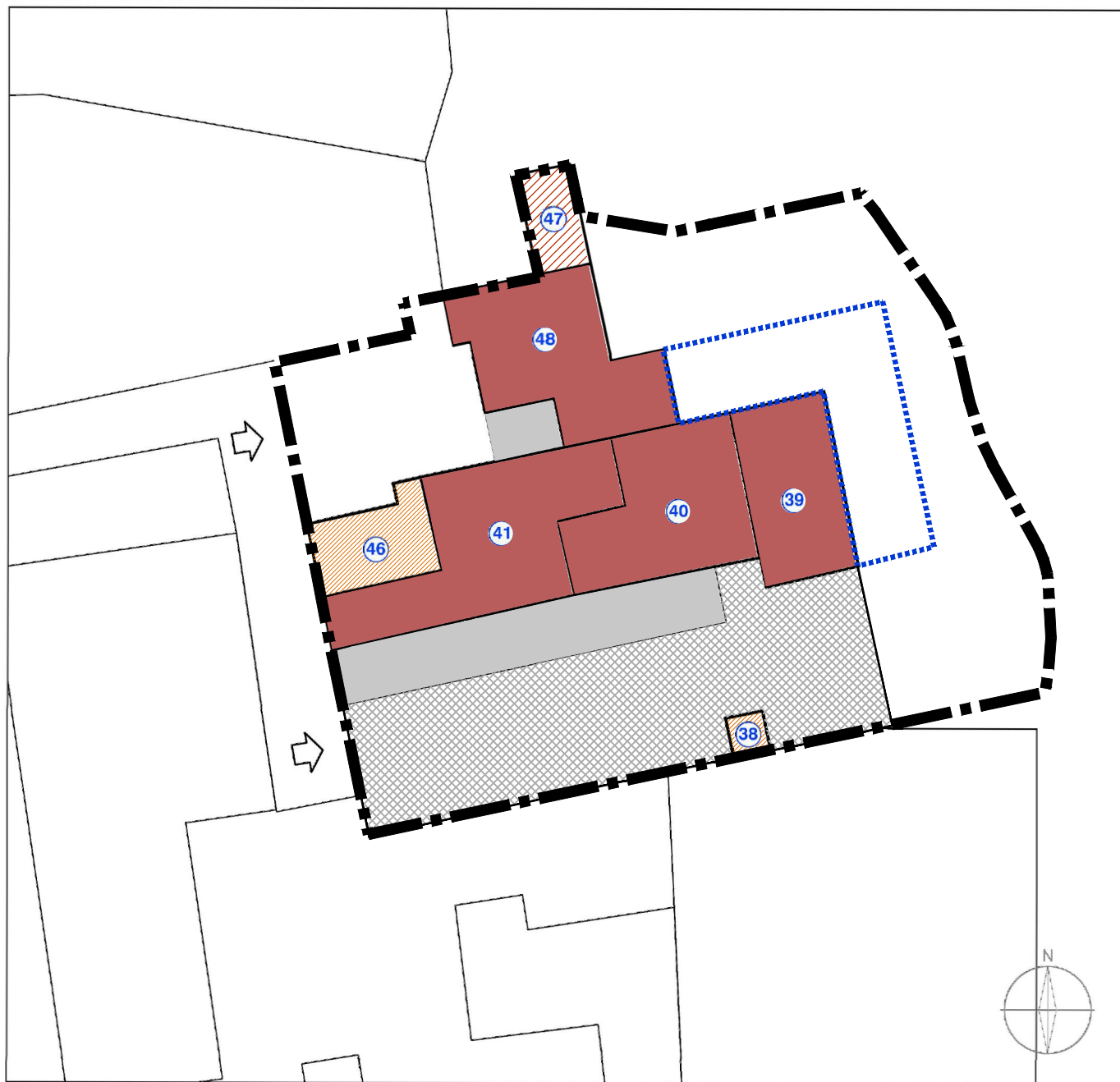
## AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
39	residenza	a corte	buono	1801 - 1900
40	residenza	a corte	buono	1801 - 1900
46	accessorio alla residenza	a blocco	pessimo	1962 - 1971



# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 8)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SAGOMA MASSIMA NUOVA VOLUMETRIA

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 8)



NUMERAZIONE EDIFICI



SAGOMA MASSIMA NUOVA VOLUMETRIA

## 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 agli edifici censiti con i n. 39, 40, 41 e 48, che costituiscono il nucleo residenziale originario, il grado di protezione n.4 - Ristrutturazione globale -. I fabbricati di cui sopra infatti ancora conservano le forometrie e le caratteristiche tipologiche dell'epoca in cui sono stati edificati, anche se alcuni di questi sono stati recentemente oggetto di restauro.

All'edificio n.47, anch'esso appartenente al nucleo originario e adibito ad annesso rustico, è stato assegnato il grado di protezione n.5 - Demolizione e ricostruzione -. Con tale grado di protezione si concede di recuperare l'intero volume dell'edificio preesistente, senza però compromettere l'assetto formale del Bene Culturale in oggetto.

Agli edifici censiti con i n. 38 e 46, risalenti alla seconda metà del 1900, attualmente destinati ad accessorio alla residenza, è stato attribuito il grado di protezione n. 6 - Demolizione senza ricostruzione -. Tale grado di protezione è stato assegnato in quanto codesti edifici sono privi di carattere storico - architettonico, ma soprattutto ambientale e si prefigurano come detrattori risultando perciò negativi per il contesto nel quale sono inseriti.

Per quanto riguarda le modalità attuative degli interventi ammessi, ogni fabbricato, puntualmente schedato, costituisce Unità Minima d'Intervento unitario soggetto al rilascio del Permesso di Costruire.

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

### **DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTI DEGLI EDIFICI**

Per gli edifici di cui all'art. 36 delle N.T.O., 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.), finzioni 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:**
    - sono ammesse le destinazioni d'uso previste per gli edifici con maggiore grado di protezione (1,2,3,4) purchè siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al Permesso di Costruire.

## **NUOVI EDIFICI**

Viene ammessa la realizzazione di una nuova volumetria a ridosso del manufatto n.39 che dovrà rispettare la sagoma massima di ingombro oltre che le leggi vigenti. Si concede una volumetria massima di mc. 600,00 ed un'altezza massima di m. 6,00. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per il GP4. L'intervento viene ammesso con il contestuale rispetto delle norme attraverso un progetto di revisione che interessi la proprietà ricadente all'interno del BC in oggetto.

## **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.