

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. 6**

**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 denominato “Cereolo di Sotto”, risalente alla seconda metà del 1700.

La corte è costituita dagli edifici censiti con i numeri 21, 21A, 22, 25, 26 destinati ad annesso rustico e dal n. 23 destinato a residenza.

Di questi, solo il 21A è di recente fabbricazione mentre tutti gli altri costituiscono il Bene Culturale fin dalla sua origine.

Nel corso dei secoli gli edifici censiti con i numeri 21, 22, 23 e 26 non hanno subito interventi di tipo formale, a differenza del fabbricato oggi censito con il n. 25, il quale ha subito invece una profonda modifica dal punto di vista dimensionale.

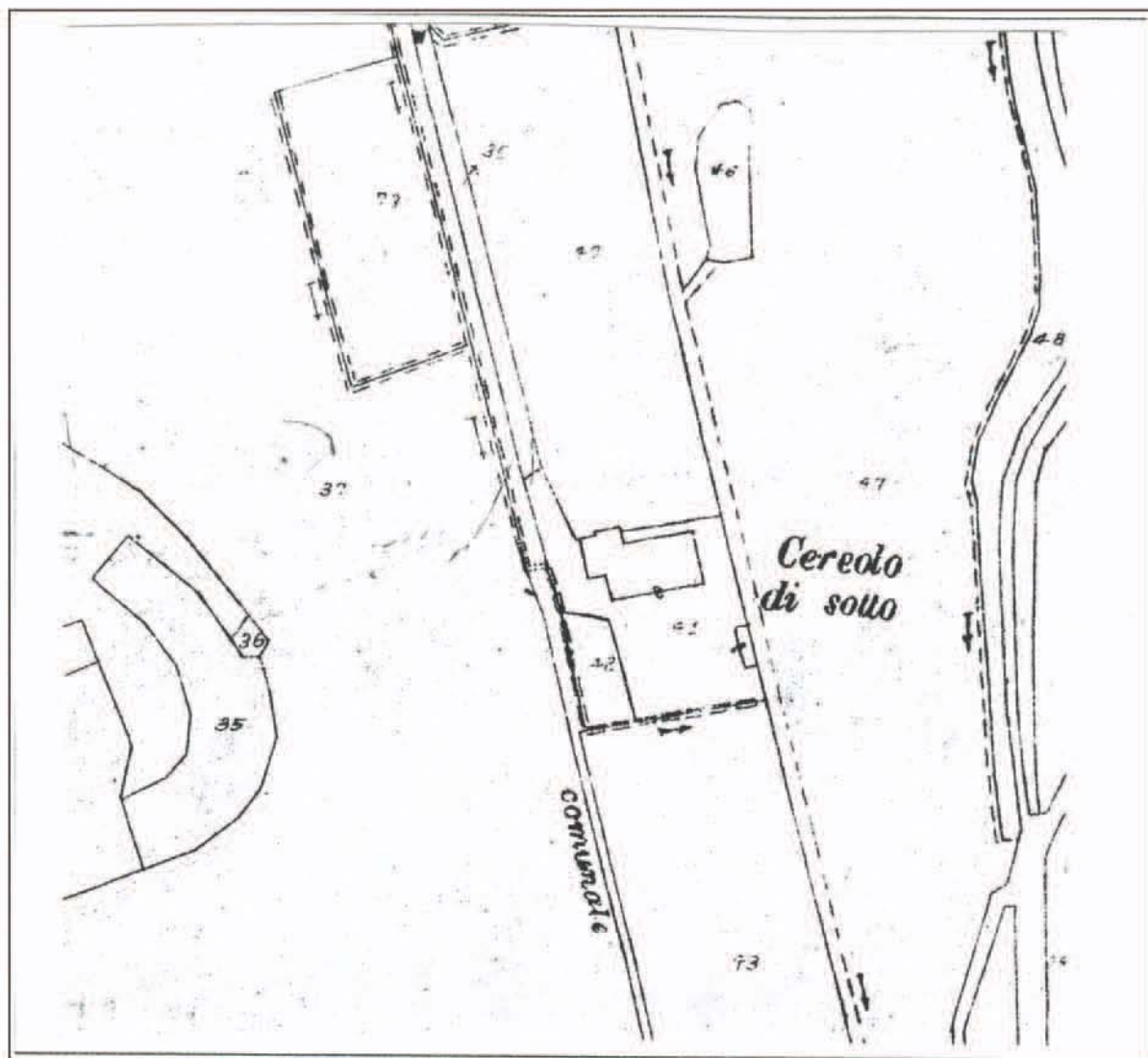
Gli edifici n. 21 e n. 22 sono stati oggetto in epoca recente di un intervento di ripristino delle coperture.

Attualmente il complesso risulta parzialmente abbandonato in quanto una sola porzione dello stesso continua ad essere utilizzata come deposito attrezzi per la conduzione del fondo agricolo annesso.

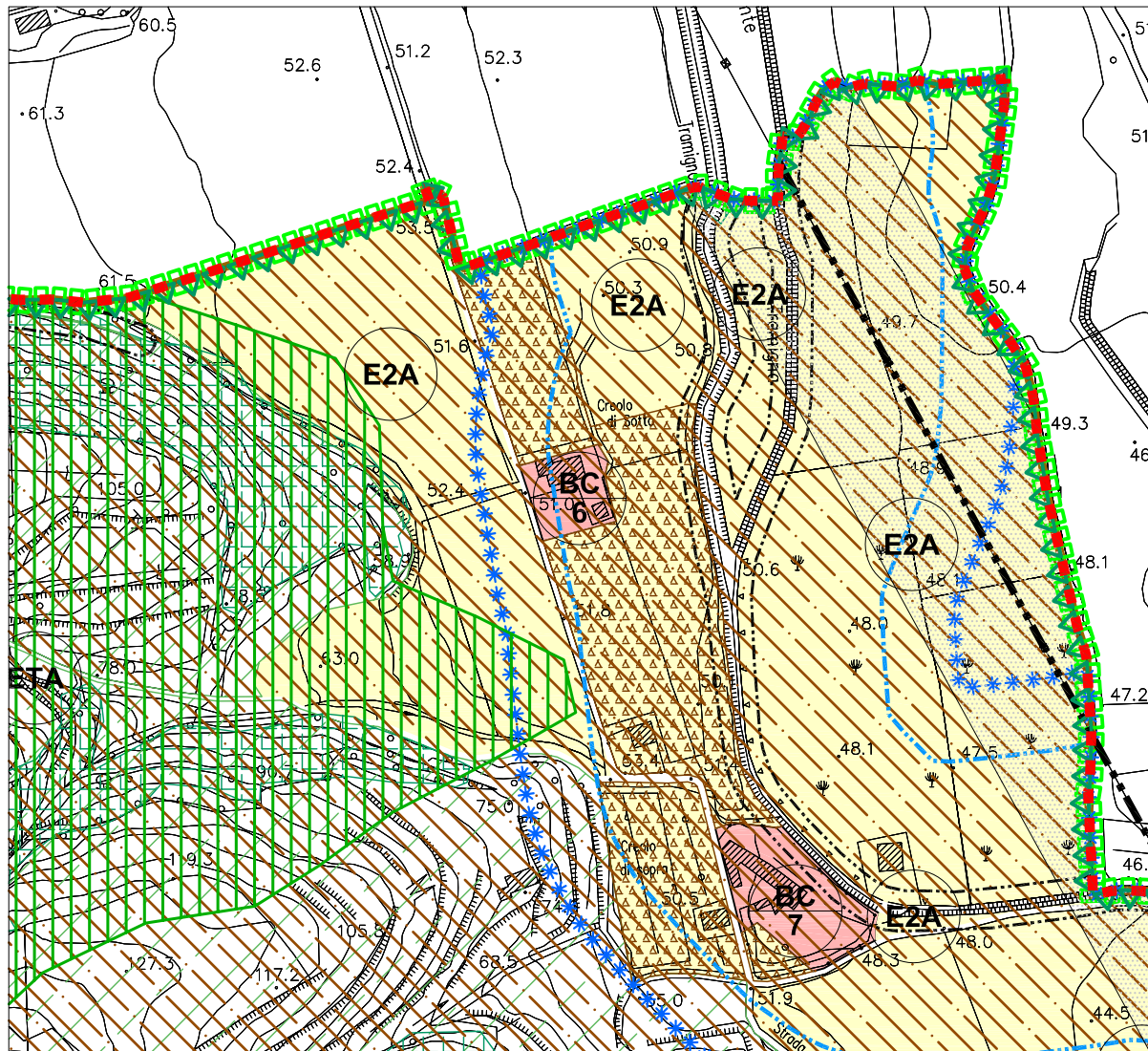
Nell'ambito del Bene Culturale è presente anche uno spazio esterno qualificato coltivato a vigneto.

## ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000

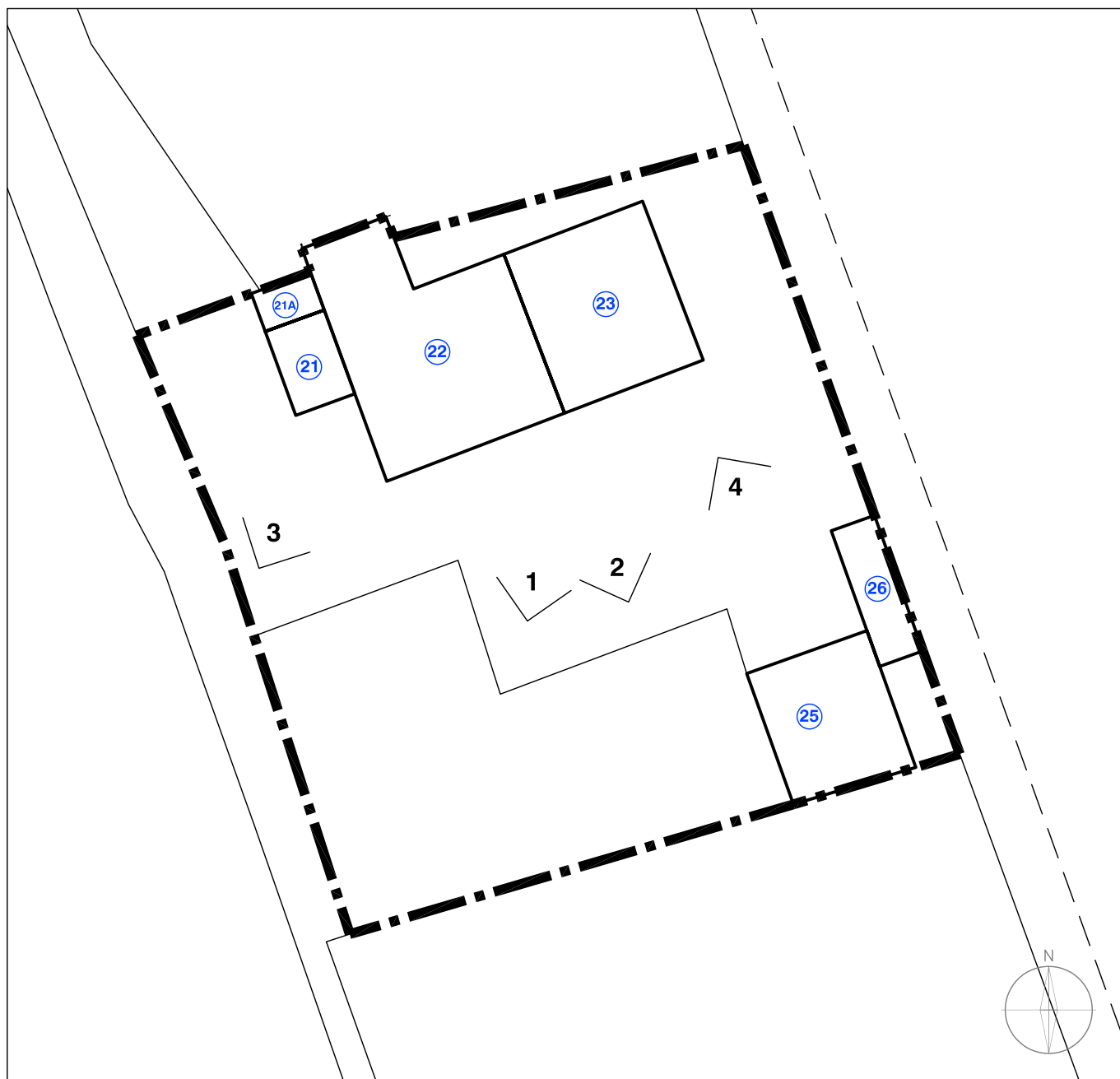


Scala 1:5000



# 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° 6)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 08

edificio numero 21 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo  
edificio in disuso  
edificio costruito prima del 1800  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00055  
volume mc 000275

foglio numero 08

edificio numero 22

destinazione d'uso principale: deposito agricolo  
edificio in disuso  
edificio costruito prima del 1800  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00245  
volume mc 001470

foglio numero 08

edificio numero 23

destinazione d'uso principale: residenza  
edificio in disuso  
edificio costruito prima del 1800  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00192  
volume mc 001728

foglio numero 08

edificio numero 25

destinazione d'uso principale: deposito agricolo  
edificio in disuso  
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione cattivo

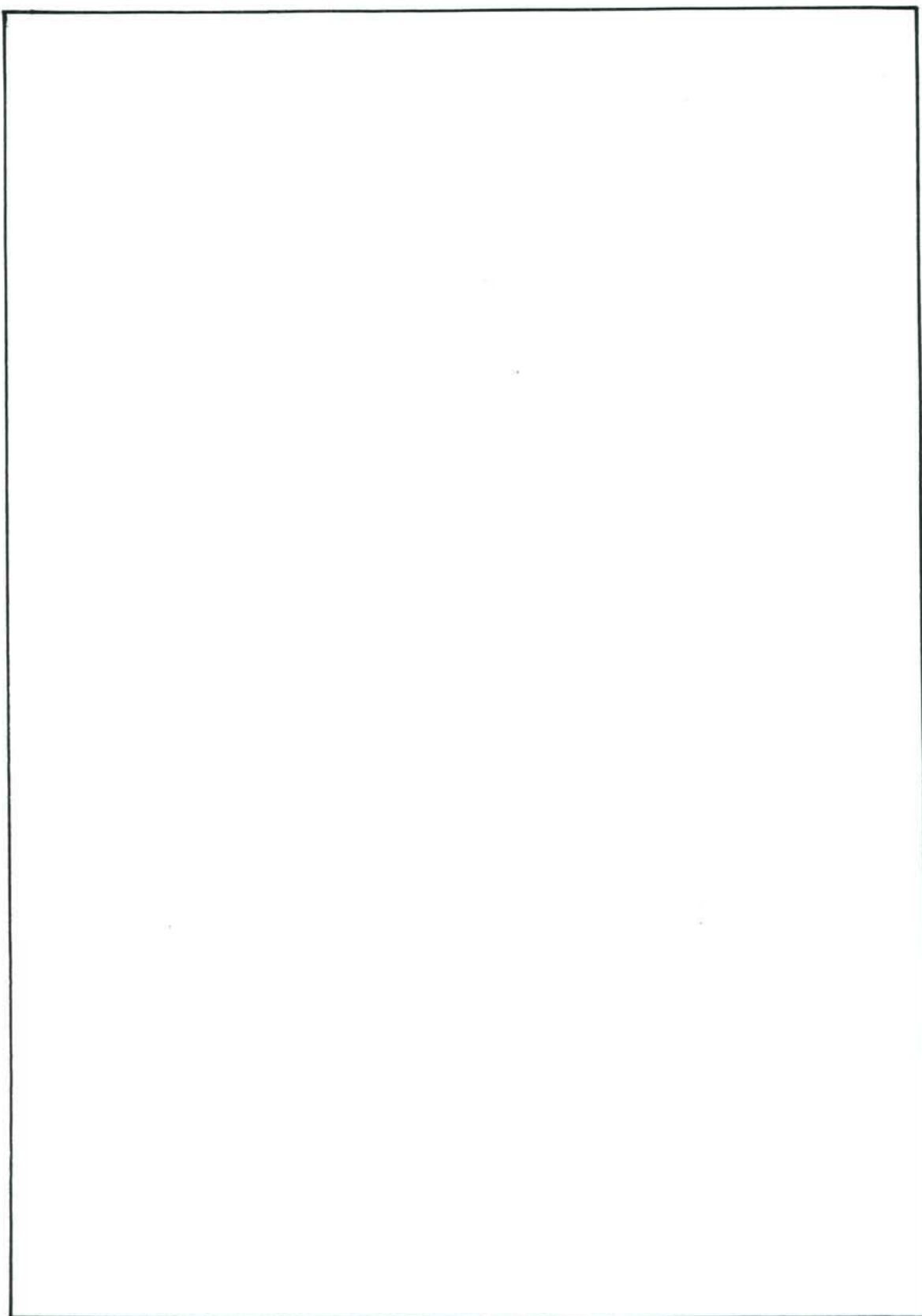
area coperta mq 00100  
volume mc 000700

foglio numero 08

edificio numero 26 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico  
edificio in disuso  
edificio costruito prima del 1800  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00046  
volume mc 000207



- 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**

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525

Foglio n° 8

27/04/1988

Julanda

25

Localizzazione

Progettuale	Codice Via	Numero civico
21	ST04	
22	ST04	
23	ST02	
24	ST02	
25	ST04	
26	ST04	

Destinazione d'uso

Principale	Secondaria
PDI	PDI
PDI	PDI
REDI	
AADI	
PDI	
PADI	

Caratteri

Eta	Tipo	Stato
ABC	ABC	ABC
ABC	ABC	ABC
ABC	ABC	ABC
BBM		
BBC		
ABC		

Dati metrici

N° piani	Il metri	Area coperta
2	5.00	55
2	6.00	245
3	9.00	192
1	2.00	25
2	7.00	400
1	4.50	46

Note (eventuali)

21

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE	Residenza	connessa al primario
RP	Residenza	connessa al secondario
RS	Residenza	connessa al terziario
KT	Deposito agricolo	
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	

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

Unifamiliare

Bifamiliare

a Blocco

a Corte

a Torre

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.**

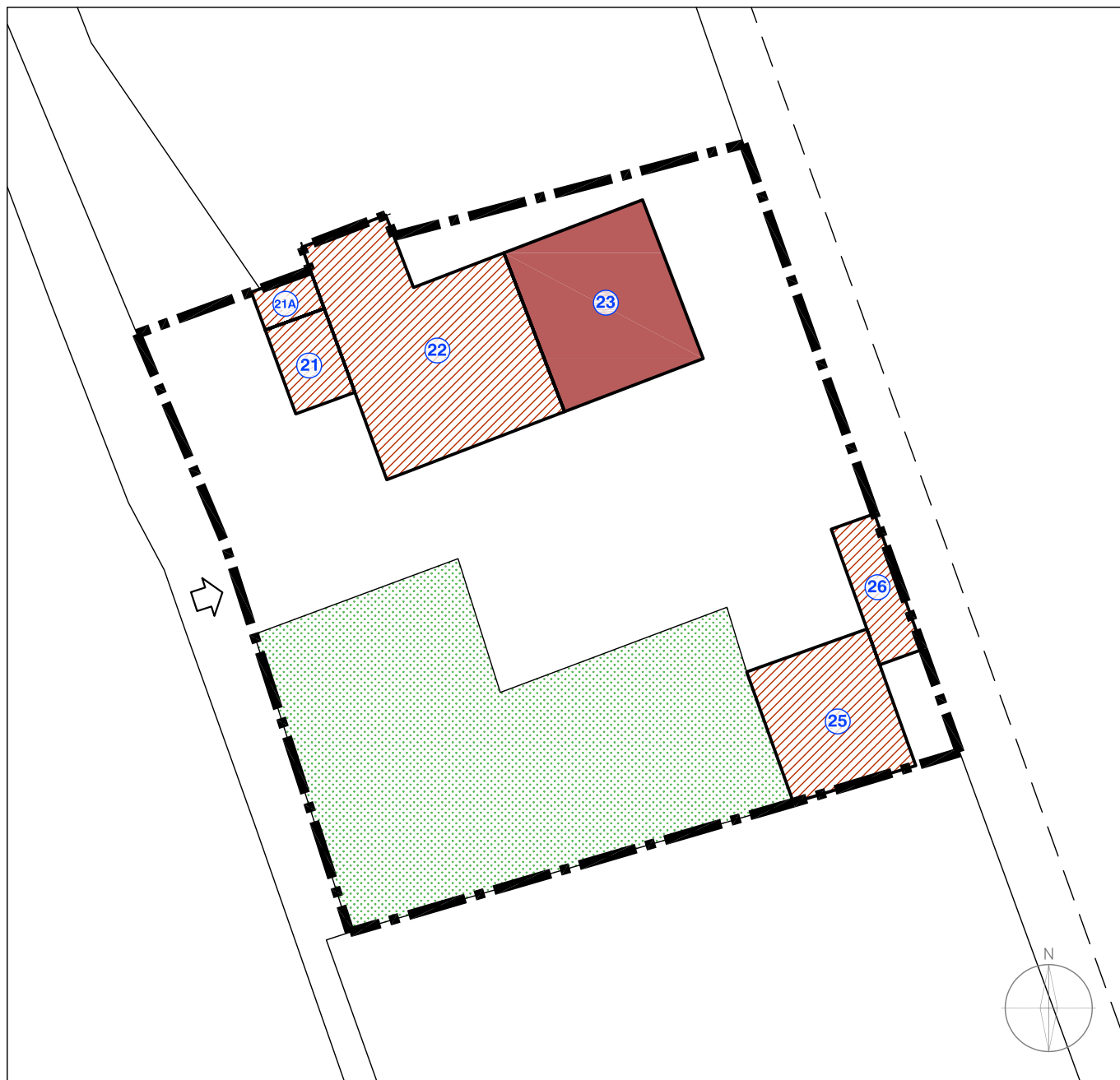
## AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
21	annesso rustico	a blocco	mediocre	prima del 1800
21A	annesso rustico	a blocco	buono	anni 1990
26	annesso rustico	a blocco	pessimo	prima del 1800



## STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



### LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 6)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: VIGNETO

## STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



### LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 6)



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 agli edifici che costituiscono il nucleo di fabbricati settecenteschi, censiti con i n. 21, 22, 23, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Tali costruzioni evidenziano nella facciata principale alcuni elementi caratteristici degli edifici rurali di antica datazione. Si annoverano a tal proposito l'originaria disposizione forometrica dell'edificio residenziale n. 23 e dell'annesso rustico n. 21, anche se nei confronti di quest'ultimo sono state apportate nel tempo delle modifiche; e la forometria arcuata con chiave di concio dei portali dell'edificio n. 22, adibito ad annesso rustico. Infine nel rispetto del grado di protezione stesso all'edificio n. 23 si prescrive la sostituzione delle tapparelle in plastica, con materiali adeguati all'intorno.

All'annesso rustico censito con il n. 25, edificato sul sedime di un precedente fabbricato del 1800 del quale rimane presumibilmente una piccola porzione di muratura, è stato assegnato il grado di protezione n. 5 –Demolizione e ricostruzione -. L'attuale edificio è infatti costituito da materiali non consoni al contesto insediativo, quali muratura in blocchi di calcestruzzo e copertura in eternit. Il grado di protezione assegnato al fabbricato di cui sopra ha lo scopo di permettere la ricostruzione dello stesso, purchè essa avvenga con materiali e caratteristiche tipologico - formali adeguate all'intorno, e secondo quanto prescritto dalle NTA.

All'edificio n. 26 costruito prima del 1800 è stato assegnato il grado di protezione n.6 – Demolizione senza ricostruzione -. Attualmente, a causa di mancate manutenzioni protrattesi nel tempo, tale corpo di fabbrica versa in un pessimo stato di conservazione, con consistente perdita della fisicità.

Al fabbricato censito con il n. 21A, addossato al lato nord dell'edificio n. 21 negli anni 1990, è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale - .

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, destinate in questo caso prevalentemente a vigneto, dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano.

### **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) purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla 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, 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.