



**COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**  
**Provincia di Verona**

**PI**

**LR 23 Aprile 2004 n.11**

**Tav.**

**5**

Marzo 2010

**BENI CULTURALI (CORTI RURALI, COLMELLE)**

**ADOTTATO CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA N. 47 DEL 29 Dicembre 2009**

**dal BC 17 al BC 24**

**APPROVATO CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA N. DEL**

**Studio Architettura e Urbanistica**  
**Dott.Arch. VALENTINO GOMITOLO**

Via Magellano n° 1 - 37138 Verona  
Tel. 045 8343920 - Fax 045 8389185  
e - mail: vagomit@tele2.it

Collaboratori: Chiara Bonamini  
Sara Crema  
Gianantonio Zorzella

**Il Progettista**  
**Dott.Arch. Valentino Gomitolo**

**Il Responsabile Settore Servizi Tecnici**  
**Edilizia Privata ed Urbanistica**  
**Geom. Giancarlo Zenaro**

**Il Sindaco**  
**Alberto Martelletto**

**Il Segretario**

**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. 17**

## DESCRIZIONE

Trattasi di un aggregato rurale che, per le sue dimensioni e la sua distribuzione ricorda più una porzione di edificato urbano che una tipica corte rurale.

Il Bene Culturale è infatti attraversato da una strada comunale che lo divide e ne fa perdere l'unitarietà.

Gli edifici del complesso, situato in località "Casette", risalgono alla prima metà del 1800.

Dall'estratto del catasto austro – ungarico di seguito allegato si può facilmente notare quali siano gli edifici che costituiscono il Bene Culturale fin dalla sua origine. Questi sono i n. 66, 67, 68 e 71 per la parte ad est della strada comunale, e i n. 76, 77, 78 per la parte ad ovest della stessa.

Attualmente il complesso è costituito dagli edifici censiti con i n. 65, 66, 67, 68, 77 e 78 destinati a residenza e dagli edifici censiti con i n. che vanno dal 69 al 76, destinati ad annesso rustico.

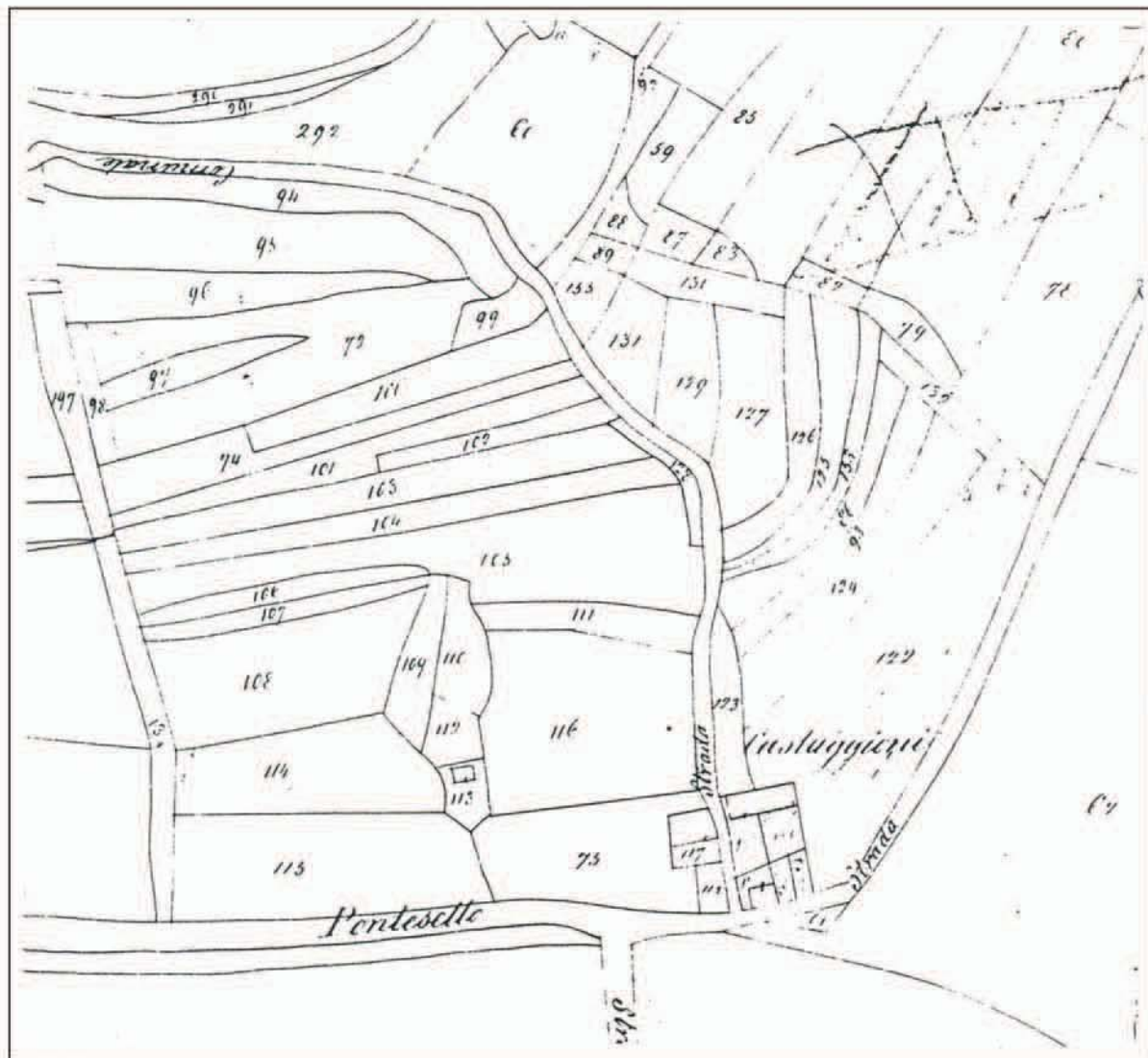
Delle due porzioni che costituiscono il Bene Culturale, quello posto a destra della strada comunale ha sicuramente maggior pregio rispetto a quello posto ad ovest dello stesso. Questo, non tanto per la presenza di singoli edifici con particolari di pregio architettonico, ma per la corte nel suo insieme, costituita da tipiche residenze in linea, con gli annessi rustici posti a loro di fronte.

L'altra porzione di Bene Culturale invece, oltre a versare in un mediocre stato di conservazione, a causa di recenti ricostruzioni, realizzate con materiali ed elementi di finitura inadeguati non presenta oggi alcuna caratteristica architettonica e ambientale di pregio, eccezione fatta per il fienile censito con il n. 76 che versa però in stato di degrado.

Attualmente il Bene Culturale, che è diviso in due proprietà, è utilizzato per la conduzione dei fondi agricoli annessi.

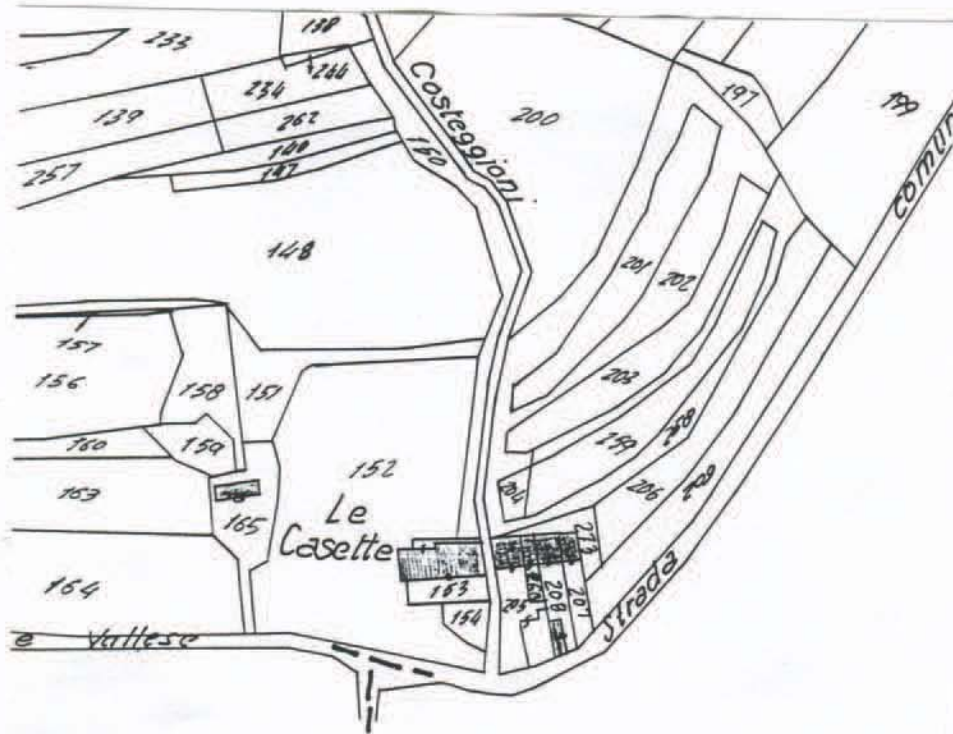


# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



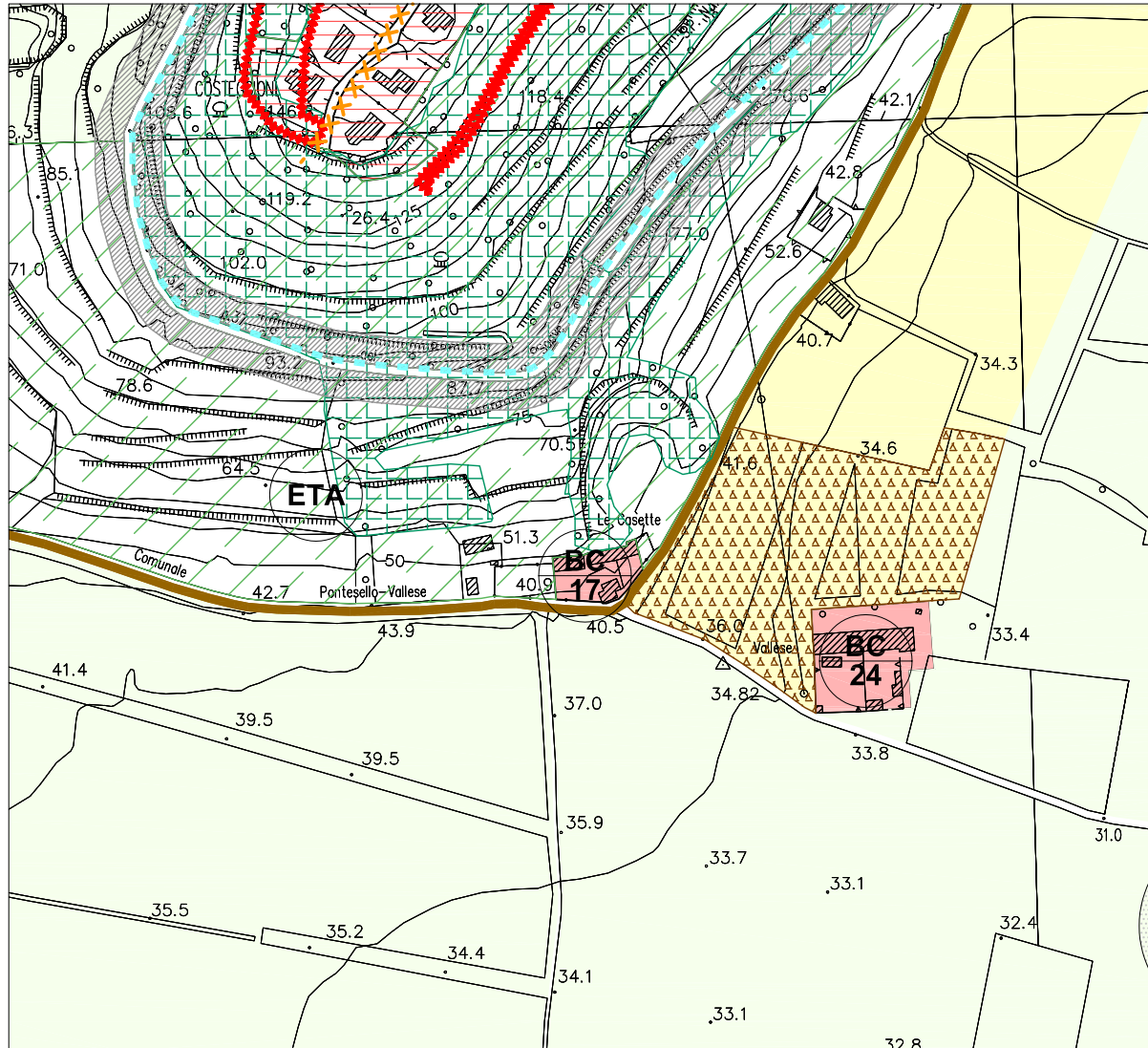
# ESTRATTO CATASTALE

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° 17)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4





5



6

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 22

edificio numero 65●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00047

volume mc 000074

foglio numero 22

edificio numero 66

destinazione d'uso principale: annesso rustico

destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00038

volume mc 000190

foglio numero 22

edificio numero 67

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00077

volume mc 000462

foglio numero 22

edificio numero 68●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00096

volume mc 000672

foglio numero 22

edificio numero 69●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00006

volume mc 000006



foglio numero 22	edificio numero 70 ●
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 00012	
volume mc 000030	
<hr/>	
foglio numero 22	edificio numero 71
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 00104	
volume mc 000416	
<hr/>	
foglio numero 22	edificio numero 72
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00006	
volume mc 000012	
<hr/>	
foglio numero 22	edificio numero 73 ●
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00020	
volume mc 000060	
<hr/>	
foglio numero 22	edificio numero 74 ●
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00008	
volume mc 000028	

- 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 DESCRIZIONE DI ANALISI

### P.R.G. VIGENTE

foglio numero 22

edificio numero 75

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00009

volume mc 000018

foglio numero 22

edificio numero 76●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00076

volume mc 000456

foglio numero 22

edificio numero 77

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00067

volume mc 000534

foglio numero 22

edificio numero 78

destinazione d'uso principale: residenza

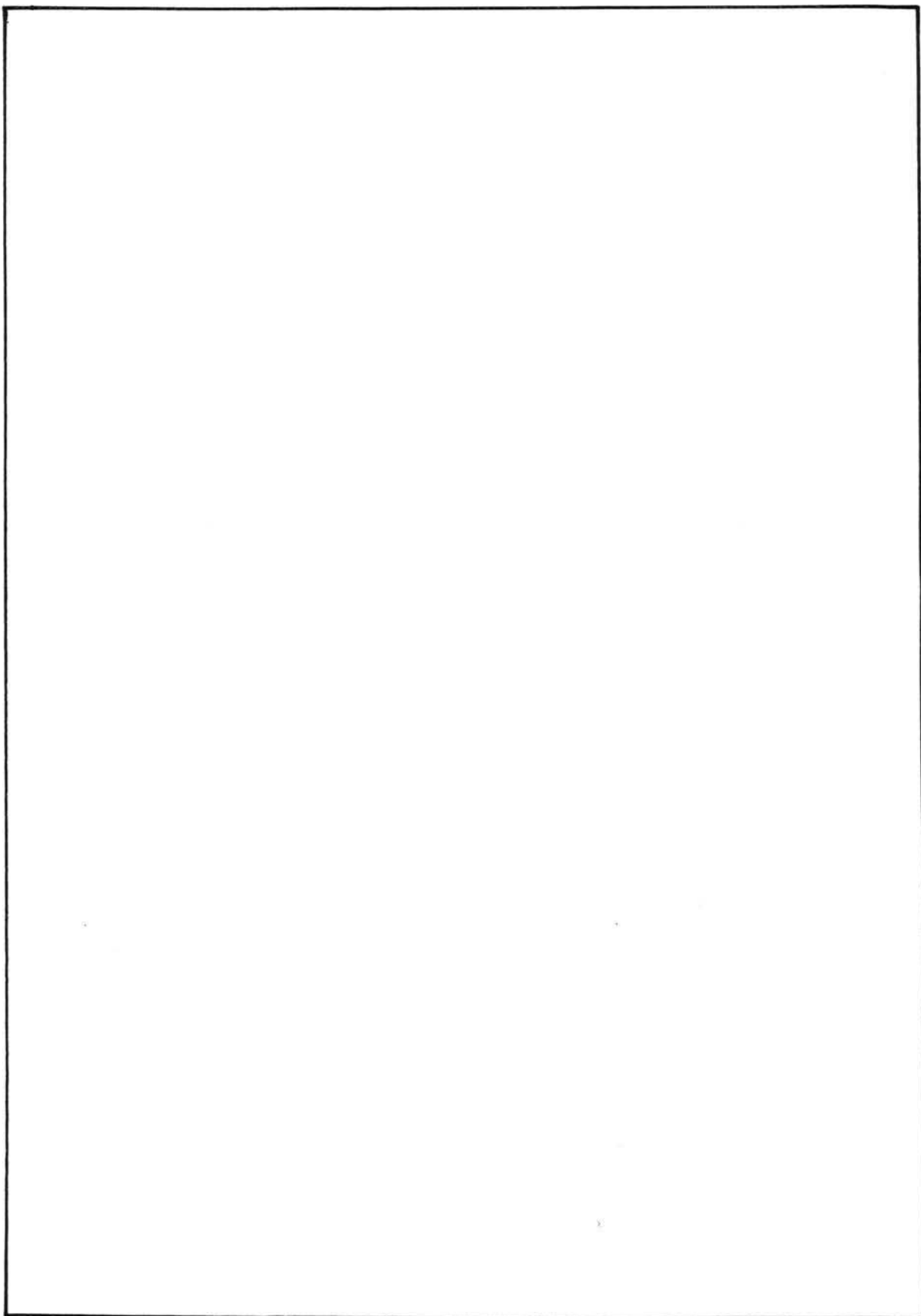
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00059

volume mc 000354



- 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° 22

Elaborato il 21/05/1988

Autore M. M. M.

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	
64	CS 02	02	AA		B	B	C	1	1.50	13.5	RE Residenza
65	CS 02	02	PA		F	B	B	1	2.00	47.25	RP Residenza connessa al primario
66	CS 02	02	PA	AA	B	B	M	2	5.00	37.5	RS Residenza connessa al secondario
67	CS 02	02	RE		B	B	M	2	6.00	77	KT Residenza connessa al terziario
68	CS 02	02	RE		B	B	M	2	7.00	96	PD Deposito agricolo
69	CS +		AA		B	B	C	1	1.00	6	PA Annesso rustico
70	CS +		PA		B	B	C	1	2.50	12	SA Artigianato di produzione
71	CS +		PA		B	B	C	2	4.00	103.75	SI Industria
72	CS +		AA		C	B	C	1	2.00	6	TA Artigianato di servizio
73	CS +		AA		E	B	B	4	3.00	20	TI Negozio all'ingrosso
											TD Negozio al dettaglio
											IM Deposito commerciale
											IB Banca o Assicurazione
											TU Ufficio privato
											UA Albergo
											OE Esercizio pubblico
											US Servizio pubblico
											AA Altro
											Stato
											Buono
											Medio
											Cattivo
											Pessimo

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

U  
D  
B  
C  
T  
S  
L  
K  
I

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

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE  
RP  
RS  
KT  
PD  
PA  
SA  
SI  
TA  
TI  
TD  
IM  
IB  
TU  
UA  
OE  
US  
AA

Residenza  
Residenza connessa al primario  
Residenza connessa al secondario  
Residenza connessa al terziario  
Deposito agricolo  
Annesso rustico  
Artigianato di produzione  
Industria  
Artigianato di servizio  
Negozio all'ingrosso  
Negozio al dettaglio  
Deposito commerciale  
Banca o Assicurazione  
Ufficio privato  
Albergo  
Esercizio pubblico  
Servizio pubblico  
Altro

● 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 COMUNALE DI ZONE

Foglio n° 22      Rilevato il: 21/05/1988      Antonio M. Telli

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		
74	CS		AA		EBB		B	1	3,50	7,5	RE Residenza	
75	CS		PA		DBC		C	1	2,00	9	AP Residenza connessa al primario	
76	CS		PD		BBB		B	1	6,00	76	RS Residenza connessa al secondario	
77	CS		RE		BBB		B	2	8,00	67,5	MT Residenza connessa al terziario	
78	CS		RE		BBB		B	2	6,00	58,5	PD Deposito agricolo	
79	CS		PA		EBB		C	1	1,50	15	PA Annesso rustico	
80	CS		RE		CBM		M	2	6,00	51	SA Artigianato di produzione	
81	CS		PA <sup>1/2</sup> <del>1/2</del> <sup>1/2</sup> <del>1/2</del>		CBM		M	1	3,50	60	SI Industria	
82	CS		AA		FB B		B	1	3,00	15	TA Artigianato di servizio	
83	CS		AA		BBM		M	1	2,50	15	TI Negozio all'ingrosso	
											TD Negozio al dettaglio	
											IM Deposito commerciale	
											IB Banca o Assicurazione	
											TU Ufficio privato	

CODICI PER I CARATTERI		Tipo	
Eta'		Unifamiliare	
A	Prima del 1800	U	
B	Dal 1801 al 1900	D	
C	Dal 1901 al 1945	B	
D	Dal 1946 al 1961	C	
E	Dal 1962 al 1971	T	
F	Dopo il 1971	S	
		L	
		K	
		I	

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
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.

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

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
65	residenza	a corte	mediocre	dopo il 1971
68	residenza	a corte	buono	1801-1900
69	annesso rustico	a blocco	buono	1801-1900
70	annesso rustico	a blocco	buono	1801-1900
73	annesso rustico	a blocco	mediocre	1962-1971
74	annesso rustico	a blocco	cattivo	1962-1971
76	annesso rustico	a corte	cattivo	1801-1900



## STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



### LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 17)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

## STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



### LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 17)



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

Il Bene Culturale n. 17 costituisce un aggregato rurale di ampie dimensioni diviso in due porzioni dalla strada comunale. L'attuale ambito del Bene Culturale in oggetto, grazie alla sua particolare situazione distributiva, è stato scisso in due sub – ambiti. Questi ultimi a loro volta sono stati classificati come sub–ambito A (inerente la porzione ovest della corte che include gli edifici n. 73, 74, 75, 76, 77 e 78), e sub-ambito B (riferito alla porzione est del Bene Culturale che comprende a sua volta i fabbricati n. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72).

Gli edifici del sub-ambito B, recentemente restaurati, presentano ancora l'aspetto architettonico – formale tipico delle costruzioni legate alla tradizione rurale del luogo. A differenza dei precedenti edifici, quelli compresi nel sub-ambito A, sono stati recentemente oggetto di pesanti rimaneggiamenti. Tali interventi infatti oltre ad avere alterato gli stessi di cui sopra a livello architettonico – formale, hanno modificato anche la morfologia del territorio.

A tale proposito lo scopo principale dell'operatività prevista nella presente Scheda è quello di riqualificare l'intero contesto del sub ambito A del Bene Culturale da un punto di vista tipologico, formale e, soprattutto, ambientale al fine di riavvicinarlo il più possibile al modello tradizionale di corte rurale. Per questo preciso motivo l'operatività d'intervento non può non prescindere dall'individuazione di una Unità Minima di Intervento soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di recupero) riguardante l'intero ambito, corrispondente nella presente Scheda al:



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 17)

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere inoltre accompagnato da un'adeguata indagine storico – critica sulla tipologia delle corti rurali e degli edifici che le compongono allo scopo di permettere una corretta rilocalizzazione dei volumi e delle superfici coperte degli edifici soggetti a grado di protezione n. 7 – Ristrutturazione urbanistica -.

Il Piano di recupero dovrà anche necessariamente riguardare gli spazi scoperti ricadenti all'interno del Limite dell'Isolato prevedendo, nell'ambito di intervento ove necessario, la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Tutto ciò premesso, si sottolinea che il Piano di Recupero dovrà essere redatto secondo le previsioni della presente Scheda, anche per quanto riguarda i gradi di protezione assegnati ai singoli edifici.

Gli interventi alla scala edilizia, o sui singoli edifici, dovranno avvenire secondo le previsioni della presente Scheda e del successivo Piano di Recupero e potranno altresì essere realizzati per stralci omogenei e funzionali sempre comunque in conformità al Piano Urbanistico Attuativo di cui sopra.

Infine si sottolinea che in assenza di Piano di Recupero sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici ad esclusione dell'edificio n. 72, soggetto a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare nessun tipo di intervento.

Agli edifici censiti con i n. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76 e 78, che costituiscono il nucleo residenziale di fabbricati ottocenteschi, ad esclusione del n. 65 adibito anch'esso a residenza, ma risalente alla seconda metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Codesti corpi di fabbrica, oltre a ricoprire un significativo valore storico, rivestono, soprattutto per la loro importanza ambientale, un ruolo di fondamentale importanza per la costituzione della corte stessa. Inoltre, anche se sono stati recentemente oggetto di restauro, gli edifici presentano ancora, nell'aspetto formale esterno, i tratti tipici dell'edilizia rurale minore del luogo, quali ad esempio la distribuzione forometrica e la forometria arcuata della porta dell'edificio n. 67.

All'edificio n. 71, costruito nel 1800 ed utilizzato come annesso rustico, è stato attribuito il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione -, in quanto trattasi di un fabbricato di dimensioni notevoli che segna l'ingresso al Bene Culturale. Il grado di protezione assegnatogli permette il totale recupero volumetrico dell'edificio in esame, sul sedime dello stesso antecedente alla demolizione, purchè venga costruito con tipologia e materiali adeguati al sito nel quale si trova.

Al fabbricato censito con il n. 72, edificato nella prima metà del 1900 e utilizzato come annesso rustico, è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -, in quanto trattasi di una superfetazione priva di qualsiasi caratteristica architettonico – formale che non si allinea alla tipologia degli edifici rurali di antica datazione.

Agli edifici censiti con i n. 73, 74 e 75, costruiti nella seconda metà del 1900 e adibiti ad annessi rustici, è stato assegnato il grado di protezione n. 7 – Ristrutturazione urbanistica – al fine del recupero di una configurazione omogenea con l'insieme

degli edifici circostanti da attuarsi con demolizione e rilocalizzazione dei volumi e delle superfici coperte.

All'edificio n. 77, appartenente al nucleo dei fabbricati residenziali ottocenteschi, è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -. L'edificio in esame, anche se recentemente restaurato, presenta finiture (quali le tapparelle in plastica delle porte e delle finestre e la porta d'ingresso in alluminio) non consone al contesto insediativo della corte rurale stessa, a tal proposito nel rispetto del vincolo stesso si prescrive la loro sostituzione con materiali adeguati in base alle 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 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, 7 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 al permesso di costruire.

## **BENE CULTURALE n. 18**

## DESCRIZIONE

Trattasi di un aggregato edilizio tipicamente rurale situato nella frazione di S. Vittore, il cui impianto originario risale alla prima metà del 1800.

Come si può notare nell'estratto del Catasto Austroungarico di seguito allegato, la corte era originariamente costituita dagli edifici censiti con i numeri 10, 11, 12, 13 e 14, prospicienti la strada detta della Ghiaia e dagli edifici n. 16 e 22. Quest'ultimo, di notevoli dimensioni, delimita l'ambito dal lato sud-ovest.

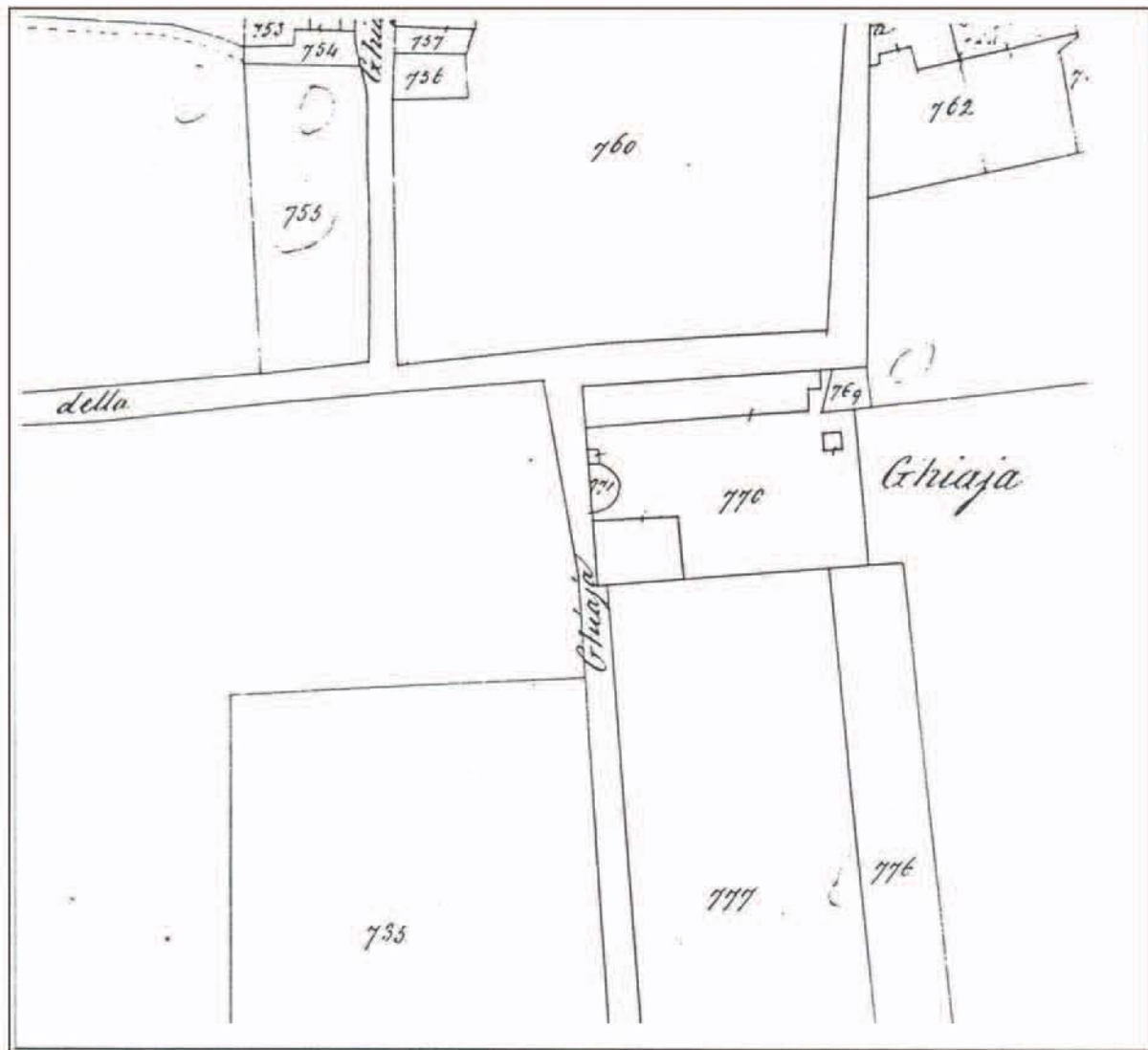
Nel corso dei secoli gli edifici che compongono il Bene Culturale non hanno subito interventi notevoli o rimaneggiamenti ma ad essi sono stati aggiunti, durante la seconda metà del 1900, alcuni annessi rustici costituiti per lo più da tettoie. Oggi infatti la corte è delimitata nel lato sud-est da una serie di edifici privi di caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali.

Recentemente la porzione nord-est della corte (più precisamente gli edifici n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18) è stata oggetto di interventi di ristrutturazione che l'hanno riqualificata evidenziando l'edificio di pregio a torre con meridiana censito con il n. 13.

All'interno della corte inoltre è ancora esistente un'aia pavimentata di notevoli dimensioni, originariamente utilizzata per l'essiccazione dei cereali.

Attualmente il complesso è completamente utilizzato ed è diviso in due proprietà.

# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



# 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° 18)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4





5



6

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 23 edificio numero 10

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00216

volume mc 001339

foglio numero 23 edificio numero 11●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00336

volume mc 002016

foglio numero 23 edificio numero 12●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00252

volume mc 001764

foglio numero 23 edificio numero 13●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00030

volume mc 000240

foglio numero 23 edificio numero 14●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00066

volume mc 000396

foglio numero 23 edificio numero 15 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00028

volume mc 000084

foglio numero 23 edificio numero 16 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00049

volume mc 000196

foglio numero 23 edificio numero 17 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00039

volume mc 000137

foglio numero 23 edificio numero 18 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00107

volume mc 000268

foglio numero 23 edificio numero 19

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00153

volume mc 000612

- 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 DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 23	edificio numero 20
destinazione d'uso principale:	deposito agricolo
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00108	
volume mc 000324	
<hr/>	
foglio numero 23	edificio numero 21
destinazione d'uso principale:	deposito agricolo
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00157	
volume mc 000393	
<hr/>	
foglio numero 23	edificio numero 22
destinazione d'uso principale:	deposito agricolo
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00405	
volume mc 002430	
<hr/>	
foglio numero 23	edificio numero 23
destinazione d'uso principale:	deposito agricolo
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00066	
volume mc 000198	
<hr/>	
foglio numero 23	edificio numero 24
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a corte	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00010	
volume mc 000020	

foglio numero 23

edificio numero 25

destinazione d'uso principale: annesso rustico  
destinazione d'uso secondaria: deposito agricolo  
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900  
tipo edilizio a corte  
stato di conservazione pessimo

area coperta mq 00008  
volume mc 000024

---

foglio numero 23

edificio numero 26●

destinazione d'uso principale: annesso rustico  
  
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900  
tipo edilizio a corte  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00033  
volume mc 000066

---

- 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° 23

16/05/1988

16/05/1988

OK

Localizzazione

Progressivo

Codice Via

Numero civico

Destinazione d'uso

Principale

Secondaria

Caratteri

Eta

Tipo

Stato

Dati metrici

N° piani

Il metri

Area coperta

10

GD

190

11

GD

12

GD

13

GD

14

GD

15

GD

16

GD

17

GD

18

GD

19

GD

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE Residenza connessa al primario

RP Residenza connessa al secondario

RS 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

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

Eta'

Prima del 1800

Dal 1801 al 1900

Dal 1901 al 1945

Dal 1946 al 1961

Dal 1962 al 1971

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

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE Residenza connessa al primario

RP Residenza connessa al secondario

RS 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

IB 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.

Beni Culturali da n.17 a n.24

35

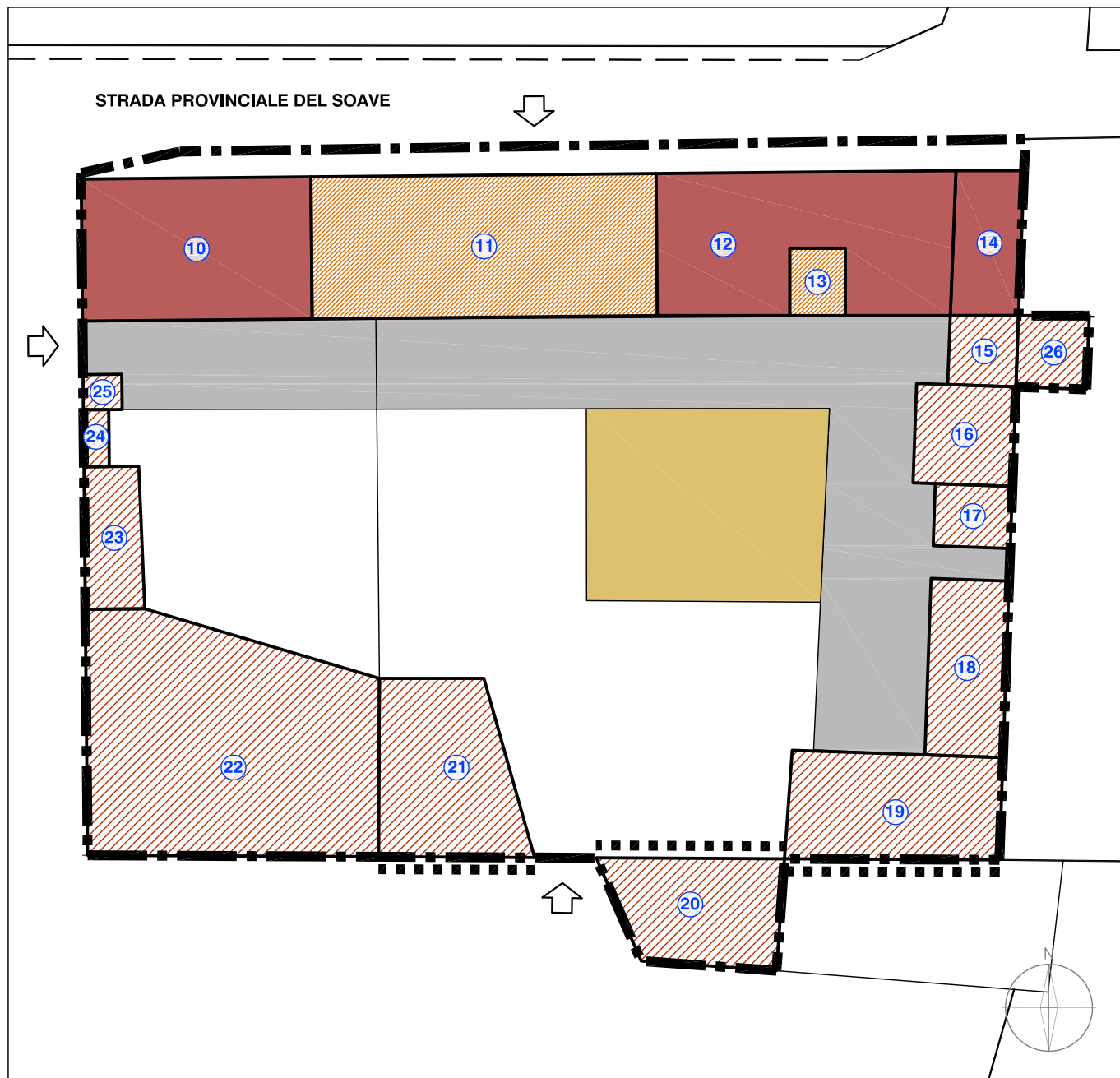


## AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
11	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
12	residenza	a corte	buono	1801-1900
13	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
14	residenza	a corte	buono	1801-1900
15	annesso rustico	a corte	buono	dopo il 1971
16	annesso rustico	a corte	buono	1801-1900
17	annesso rustico	a corte	buono	dopo il 1971
18	annesso rustico	a corte	buono	dopo il 1971
26	annesso rustico	a corte	buono	1801-1900

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 18)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: AIA PAVIMENTATA

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 18)



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 numeri 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 26, che costituiscono il nucleo di fabbricati più antichi del Bene Culturale in oggetto. Tali edifici infatti, se si eccettua una recente ristrutturazione che non li ha modificati formalmente, presentano ancora le caratteristiche quantitative e distributive originarie.

All'edificio censito con il n. 18, di più recente fabbricazione, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -.

Stesso grado di protezione è stato assegnato all'edificio n. 22, anch'egli facente parte del nucleo di edifici originario.

Agli edifici censiti con i numeri 19, 21 e 23 viene assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione -, permettendo così di recuperare i loro volumi. Attualmente infatti essi sono motivo di degrado all'interno del Bene Culturale e dovranno pertanto essere demoliti e ricostruiti sul loro attuale sedime con un aspetto adeguato al contesto e con l'uso di materiali consoni come peraltro previsto nelle NTO.

Agli edifici n. 20, 24 e 25 viene assegnato il grado di protezione n. 6 –Demolizione senza ricostruzione – si tratta infatti di edifici che nascondono e degradano la cinta muraria che delimita l'ambito in quanto ad essa addossati.

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 dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano, così dicasi per la cinta muraria perimetrale esistente, per l'aia, in corrispondenza delle quali sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi e conservativi.

### **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:**

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al 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, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

## **BENE CULTURALE n. 19**



## DESCRIZIONE

Il Bene Culturale n. 19 è un aggregato rurale situato in località “Pontesello”, il cui nucleo originale risale al 1700.

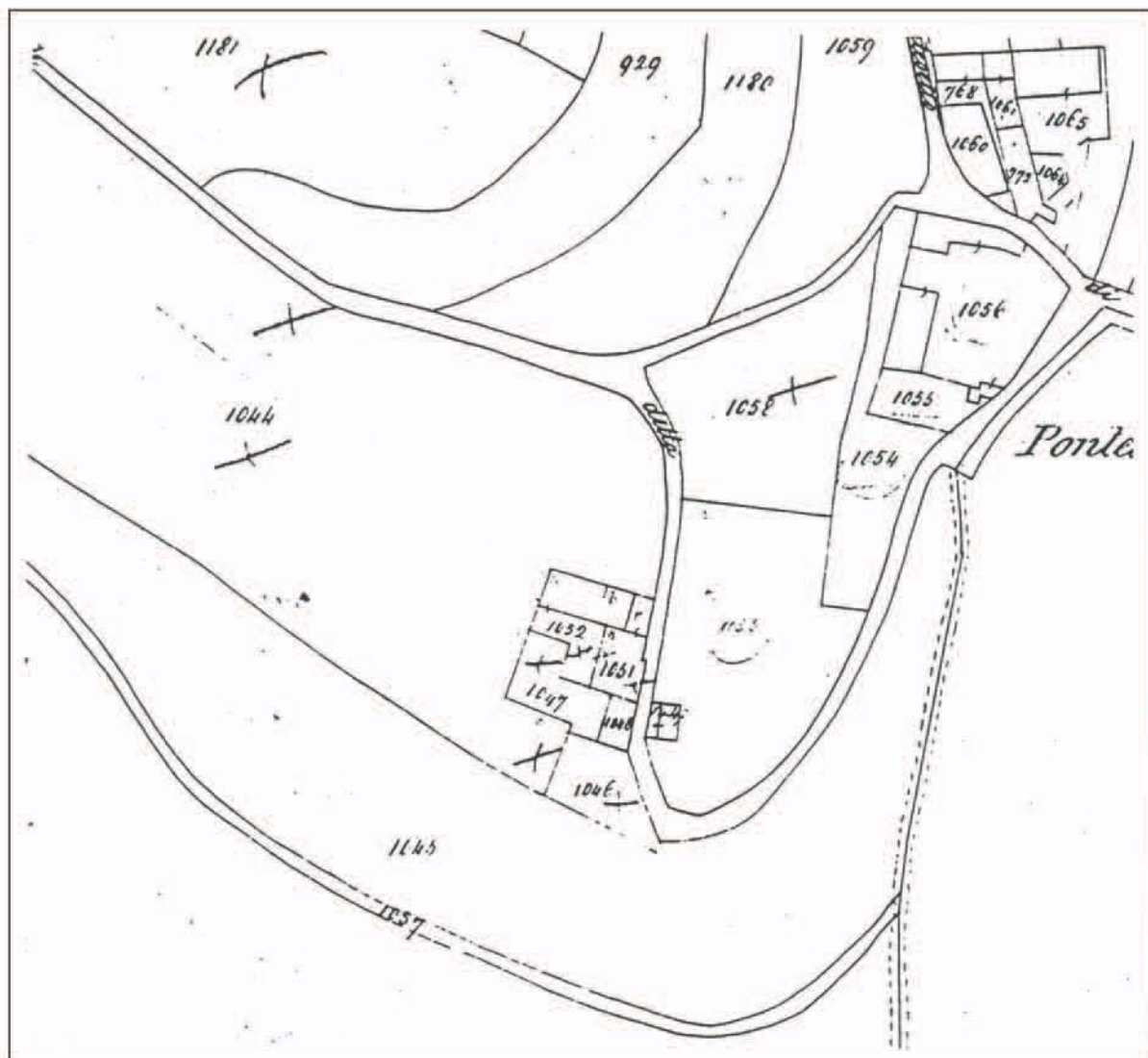
Il complesso si presenta con una distribuzione particolare determinata dalla pendenza del territorio in quel punto. Nella porzione nord è più elevato e si trovano gli edifici più antichi dell'intero complesso, ossia il n. 55, destinato ad annesso rustico, e il n. 56 e 57 destinati a residenza.

Tali edifici, che presentano ancora alcune caratteristiche architettoniche, oltre che tipologiche e formali dell'epoca, come i portali d'ingresso bugnati, danno a questa porzione di Bene Culturale una chiara distribuzione a corte. Di questa porzione di Bene Culturale fanno parte anche alcuni edifici di più recente realizzazione (metà 1900) destinati ad annesso rustico.

La porzione sud del Bene Culturale in oggetto è costituita da edifici realizzati agli inizi del 1900, più precisamente dal n. 49, destinato a residenza, dal n. 50 e 51 destinati ad annesso, che sono stati recentemente ristrutturati.

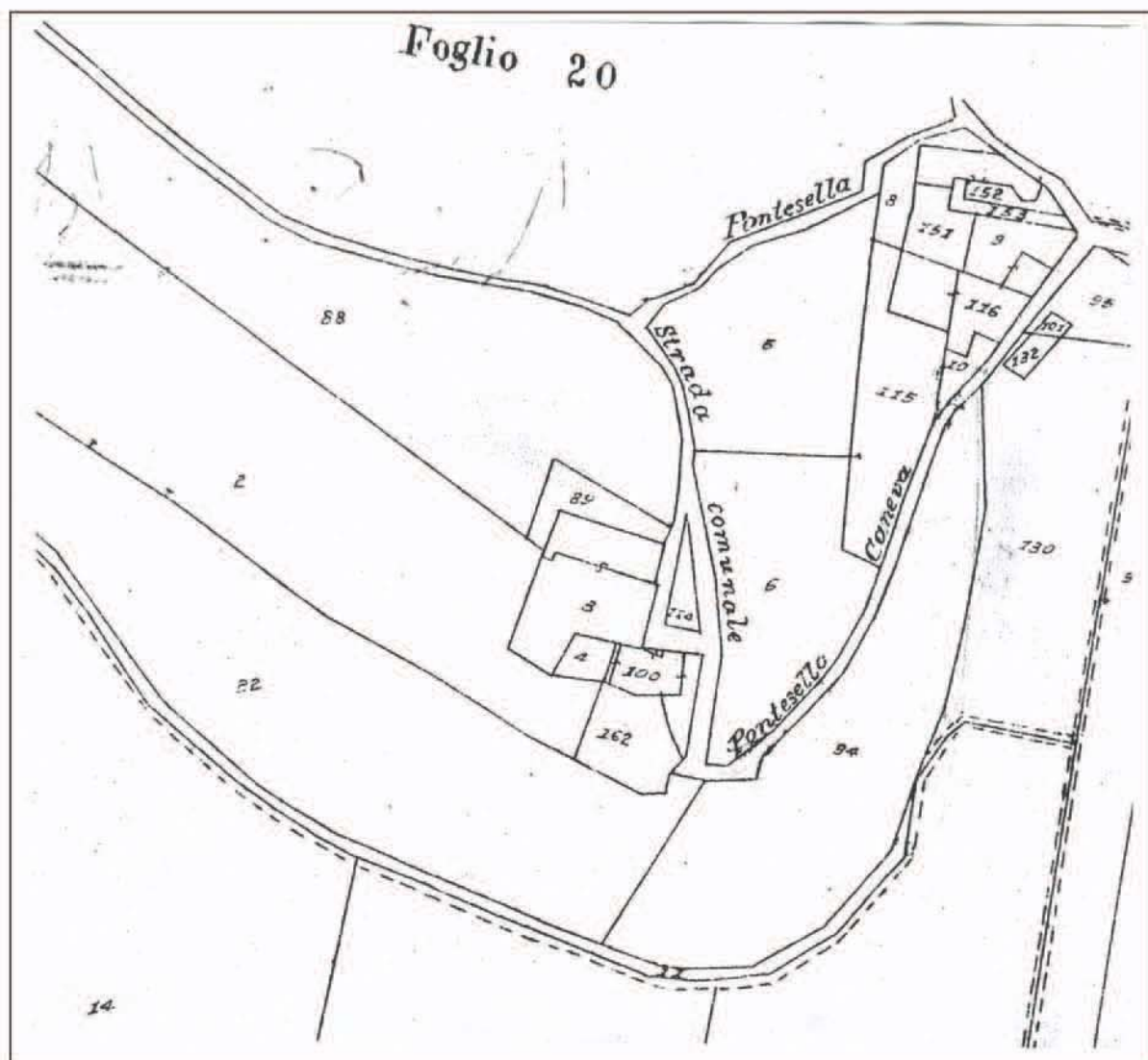
Il complesso è perimetrato da una cinta muraria lungo il suo lato est che si conclude a ridosso del lato posteriore dell'edificio n. 49.

## ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



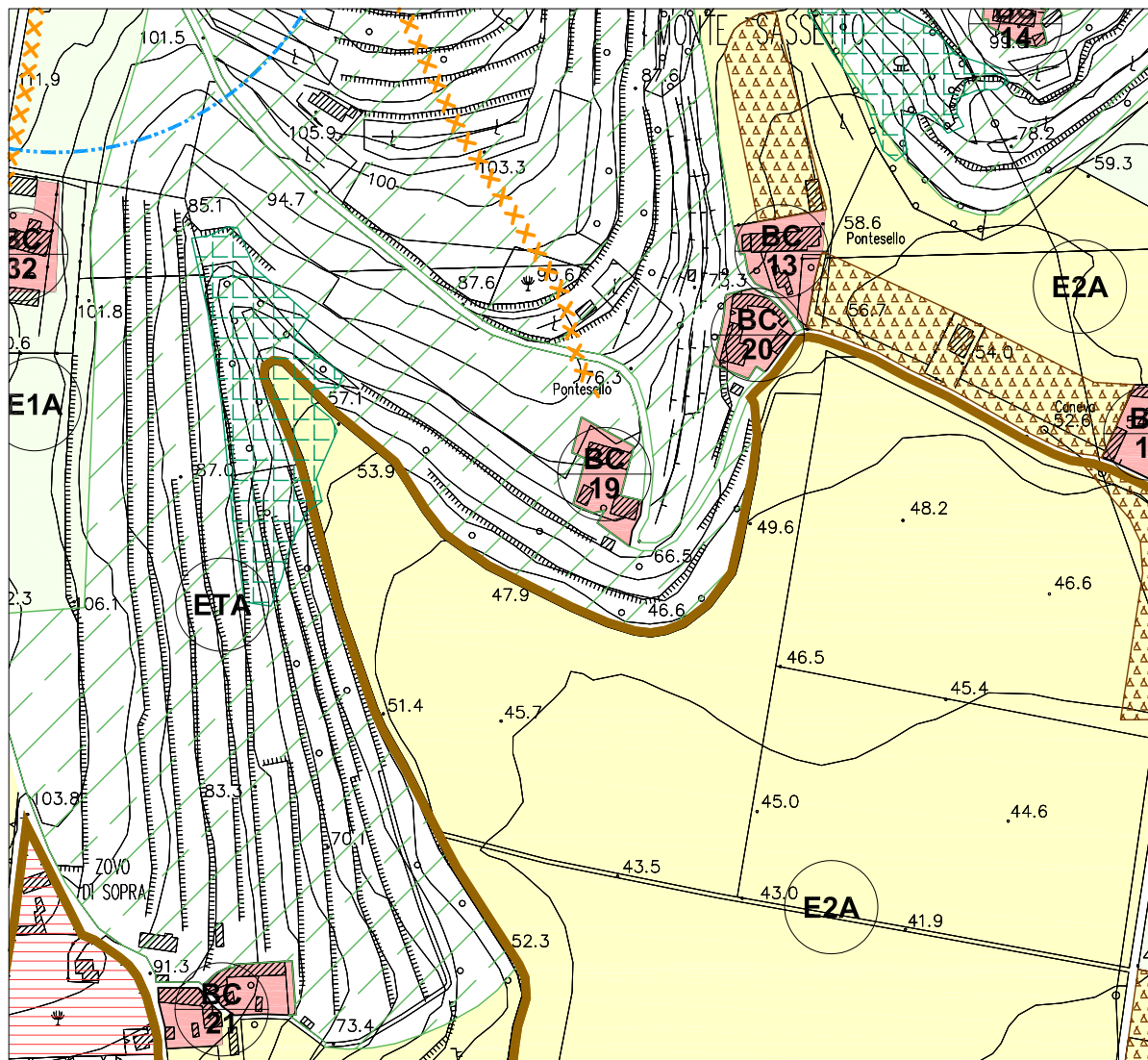
# ESTRATTO CATASTALE

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° 19)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





3



4



5

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24 edificio numero 49

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione buono

area coperta mq 00100  
volume mc 000800

foglio numero 24 edificio numero 50

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00144  
volume mc 001008

foglio numero 24 edificio numero 51

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00030  
volume mc 000060

foglio numero 24 edificio numero 55●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito prima del 1800  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione buono

area coperta mq 00100  
volume mc 000600

foglio numero 24 edificio numero 56●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito prima del 1800  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione buono

area coperta mq 00124  
volume mc 000930



foglio numero 24	edificio numero 57●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio in disuso	
edificio costruito prima del 1800	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00080	
volume mc 000560	
foglio numero 24	edificio numero 58●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00025	
volume mc 000075	
foglio numero 24	edificio numero 59
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00024	
volume mc 000060	
foglio numero 24	edificio numero 60
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00020	
volume mc 000040	
foglio numero 24	edificio numero 61
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00012	
volume mc 000024	

- 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 DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24

edificio numero 64

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

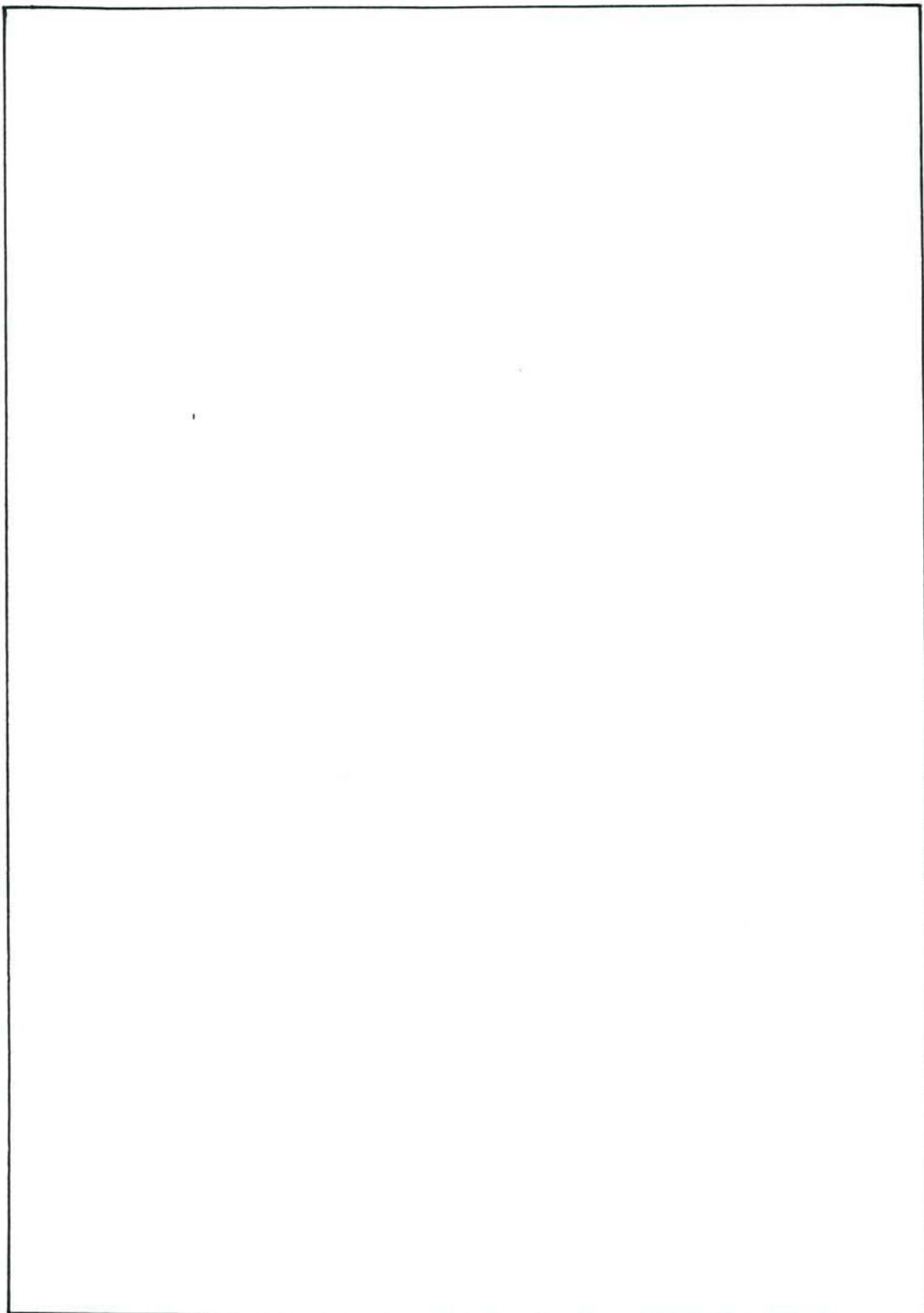
edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00008

volume mc 000024

---



- 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 COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 2-8-88

Gruppo A

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Età	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
40	PJ		P		A	K	M	2	6	120	
41	PJ		A	D 1	C	K	C	1	2	1,5	
42	PJ		A	D 1	C	I	C	1	2	1	
43	PJ		A		E	K	M	1	2	15	
44	PJ		A		E	K	M	1	2,5	30	
45	PJ		P		B	K	C	2	6	40	
46	PJ		P		B	K	C	1	5	80	
47	PJ		R		A	K	M	2	7	320	
48	PJ		A		E	I	B	1	3	32	
49	PJ		R	E	C	K	B	3	8	100	

● 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 COLOGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 2-8-88

Gruppo A

Localizzazione				Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Fitt	Tipo	Stato		N° piani	H metri	Area coperta	
50	PJ		D		C	K	M		2	7	144	
51	PJ		A		C	K	M		1	2	30	
52	PJ		A		E	I	M		1	2	20	
53	PJ		A		E	I	M		1	1,5	36	
54	PJ		A		D	I	C		1	3	12	
55	PJ	42	P		A	K	B		2	6	100	
56	PJ		R		A	K	B		3	7,5	120	
57	PJ		R	D	A	K	B		3	7	80	
58	PJ		A		E	I	B		1	3	25	
59	PJ		D		B	I	M		1	2,5	24	

- 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 COLOGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 2-8-88

GR

Gruppo A

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
60	PJ		AA		E	I	B	1	2	20	
61	PJ		PD		E	K	B	1	2	12	
62	PJ		PD	D1	C	I	C	1	2	6	
63	PJ		AA	D1	C	T	C	1	2	1	
64	PJ		PD		E	K	M	1	3	8	
65	PD		RE		A	B	B	3	8	286	
66	PD		AA		B	I	B	1	4	64	
67	PD		PD		B	I	M	2	5	102	
68	PD		PA		B	C	M	1	5	108	
69	PD		PD		D	C	B	1	3	12	

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
55	annesso rustico	a corte	mediocre	prima del 1800
56	residenza	a corte	mediocre	prima del 1800
57	residenza	a corte	mediocre	prima del 1800
58	annesso rustico	a blocco	mediocre	1962-1971

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 19)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 19)



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 agli edifici censiti con i numeri 55, 56 e 57, appartenenti al nucleo di fabbricati settecenteschi, è stato assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale –. Codesti fabbricati evidenziano caratteristiche di notevole pregio architettonico – formale, tra le quali si annoverano le forometrie semplici e ad arco bugnate delle porte, portali e finestre appartenenti agli edifici stessi. Inoltre il fine del grado di protezione assegnatogli è quello di conservare e ripristinare l'originaria veste architettonica esterna appartenente ai corpi di fabbrica in esame, che si connotano ancora come un tipico esempio di architettura rurale del luogo, con la classica distribuzione casa – stalla – fienile.

Agli edifici censiti con i n. 49, 50 e 51, edificati nella prima metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 –Ristrutturazione globale -, in quanto trattasi di fabbricati che seppur costruiti in epoca relativamente recente rivestono un ruolo ambientale consolidato all'interno del Bene Culturale.

All'edificio n. 61, costruito nella seconda metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione – in quanto tale evidenzia caratteristiche formali e finiture inadeguate per il contesto rurale insediativo. L'intervento non dovrà comunque alterare il rapporto formale con gli altri edifici con grado superiore presenti all'interno del bene Culturale.

Agli edifici censiti con i n. 58, 59, 60 e 64, che risalgono alla seconda metà del 1900 ad esclusione del n. 59, costruito infatti nel 1800, si prescrive il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Al fabbricato n. 51A edificato negli anni 1990, è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -, in quanto presenta finiture costituite da materiali inadeguati al contesto circostante.

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 dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano, lo stesso dicasi per la cinta muraria che lambisce una piccola porzione del lato est del Bene Culturale in oggetto.

### **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:**

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al 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, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

## **BENE CULTURALE n. 20**

## DESCRIZIONE

Trattasi di un aggregato edilizio tipicamente rurale situato in località "Pontesello", il cui impianto originario risale al 1700.

Come si può notare nell'estratto di catasto austro - ungarico di seguito allegato, il complesso era originariamente costituito dagli edifici censiti con i n. 34, 35 e 36 costituenti il lato nord del Bene Culturale e dagli edifici n. 45, 46 e 47 che contribuivano a dare al complesso una regolare forma a corte.

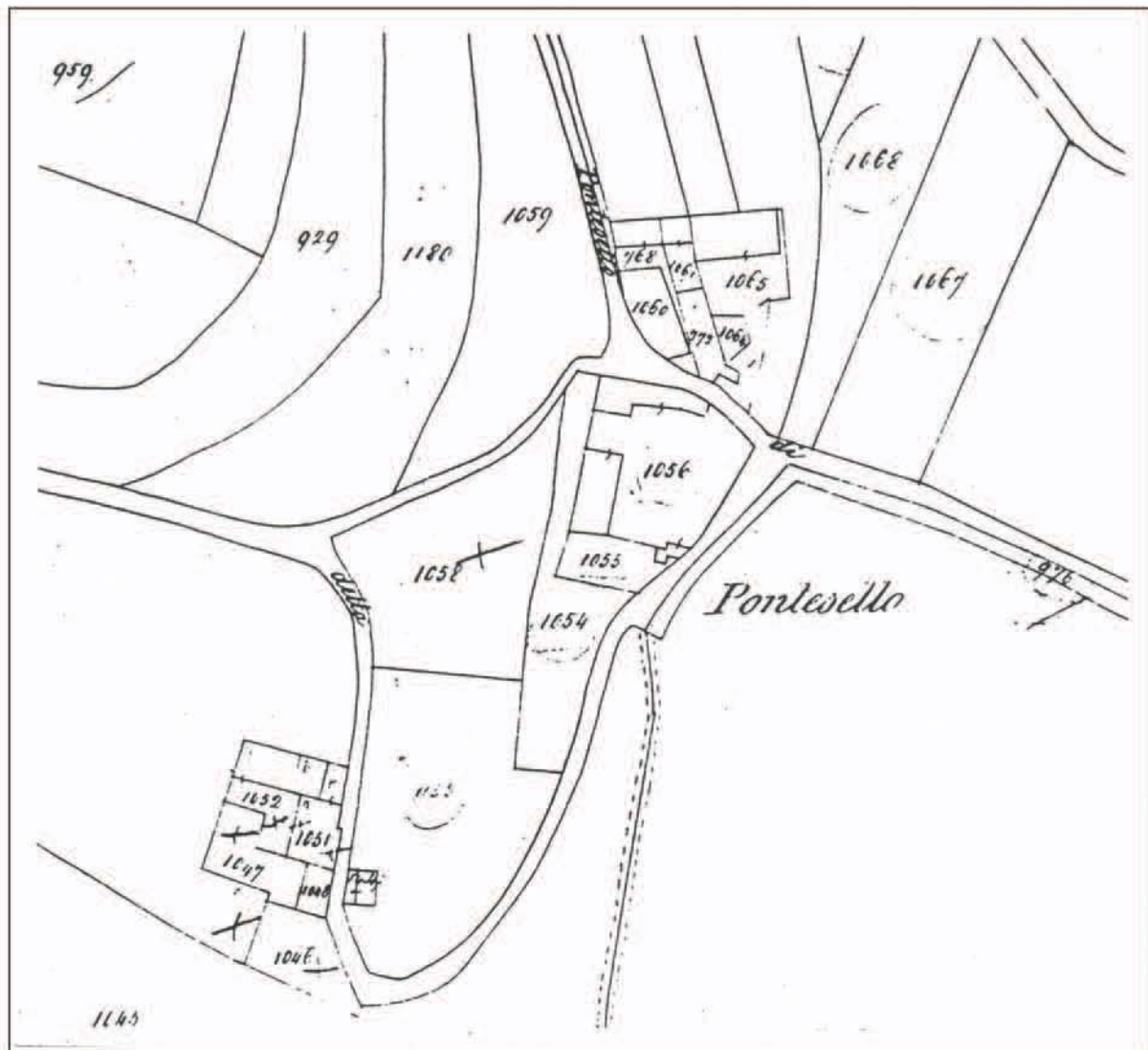
Nel corso dei secoli gli edifici che compongono il bene Culturale non hanno subito interventi notevoli o rimaneggiamenti, ma ad essi sono stati aggiunti, durante la seconda metà del 1900, alcuni annessi rustici costituiti per lo più da tettoie e/o baracche metalliche.

Attualmente il complesso è composto dagli edifici n. 33, 34, 35, 36 e 47 destinati a residenza e dagli edifici censiti con i numeri dal 37 al 46 destinati ad annesso rustico.

Del Bene Culturale fanno parte anche uno spazio scoperto a verde di pertinenza costituente il limite occidentale dello stesso che si trova in posizione sopraelevata rispetto ai fabbricati ed è, per questo motivo, contenuto da una mura in sasso.

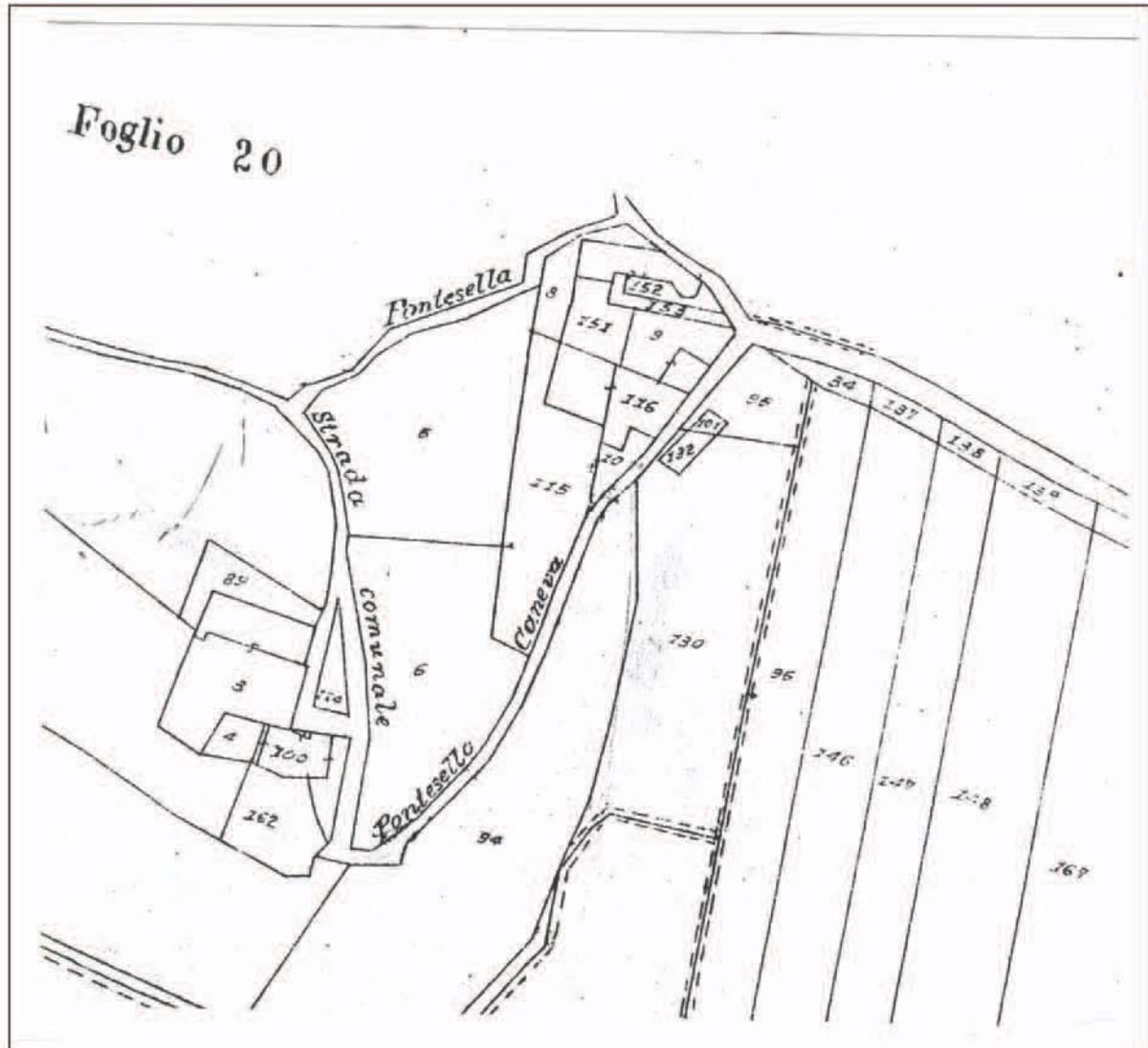
Attualmente il complesso è parzialmente diviso in due proprietà.

## ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



## ESTRATTO CATASTALE

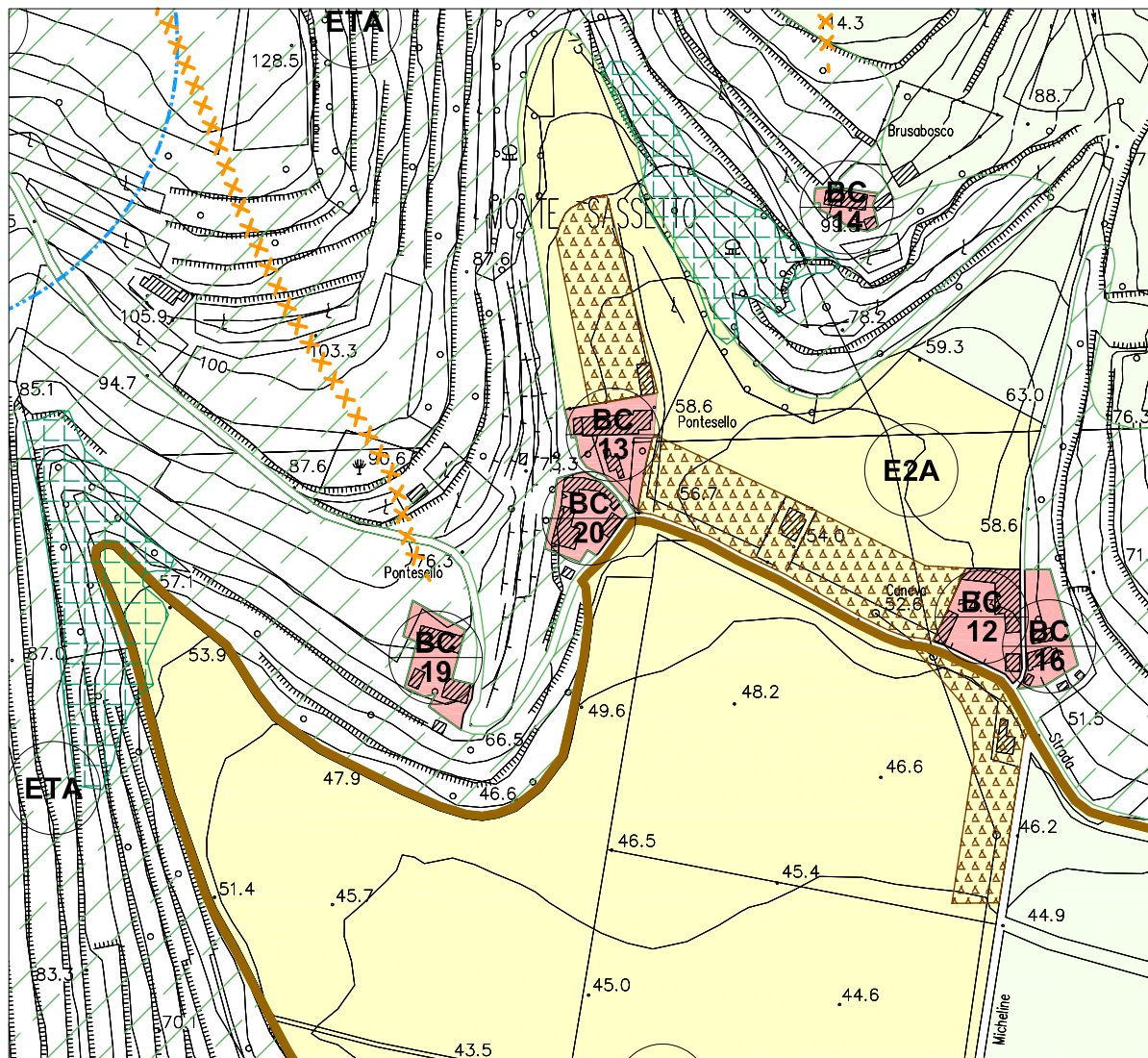
Scala 1:2000





# 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° 20)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1





2



3



4

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24 edificio numero 33

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00040  
volume mc 000200

foglio numero 24 edificio numero 34

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito prima del 1800  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00080  
volume mc 000720

foglio numero 24 edificio numero 35

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito prima del 1800  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00092  
volume mc 000736

foglio numero 24 edificio numero 36

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

area coperta mq 00025  
volume mc 000125

foglio numero 24 edificio numero 37

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961  
edificio inserito in cortina continua  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00030  
volume mc 000090



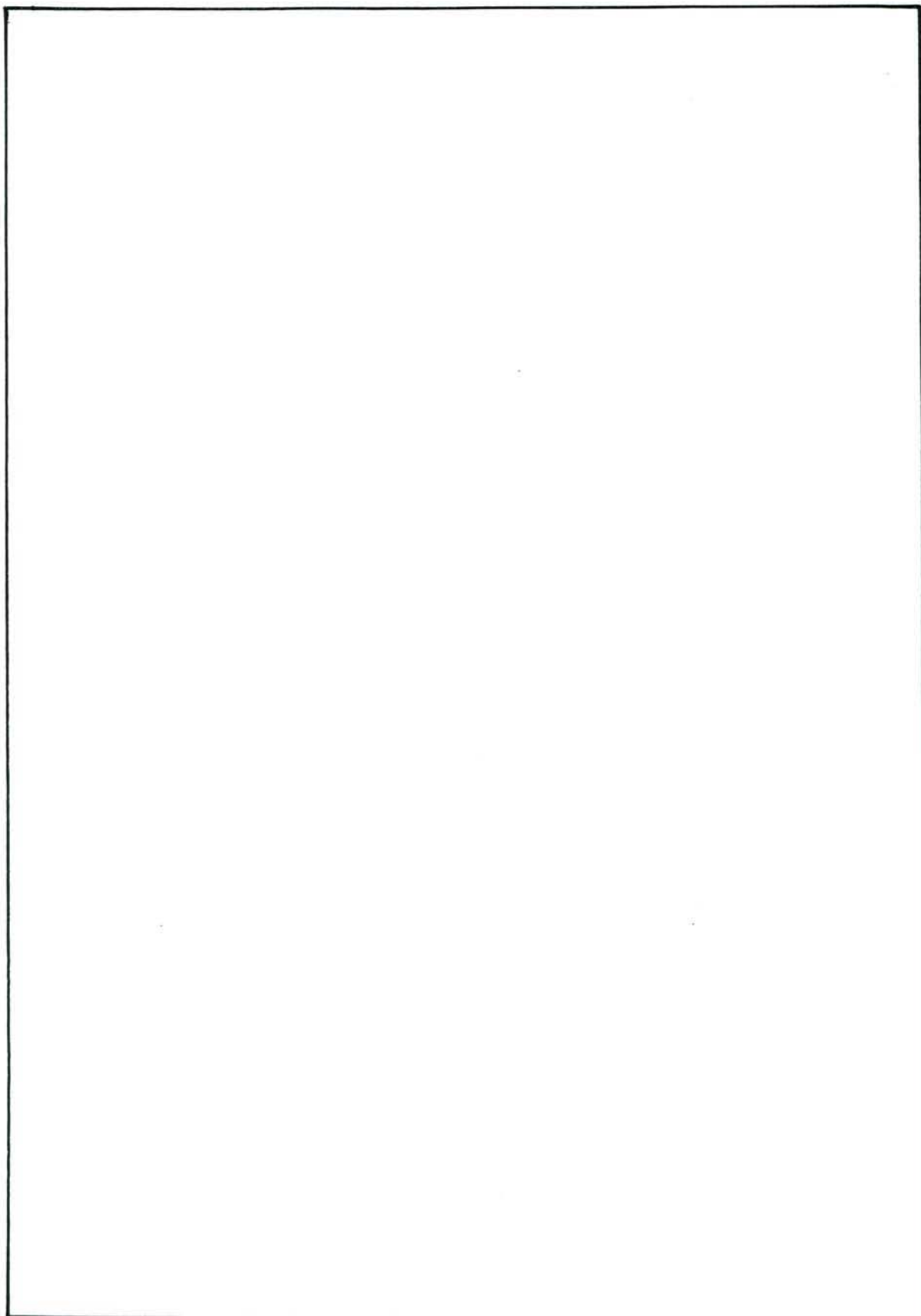
foglio numero 24	edificio numero 38
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00006	
volume mc 000015	
foglio numero 24	edificio numero 39
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00020	
volume mc 000040	
foglio numero 24	edificio numero 40
destinazione d'uso principale:	deposito agricolo
edificio costruito prima del 1800	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00120	
volume mc 000720	
foglio numero 24	edificio numero 41
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio in disuso	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00002	
volume mc 000002	
foglio numero 24	edificio numero 43
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00015	
volume mc 000030	

- 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 DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24	edificio numero 44
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00030	
volume mc 000075	
foglio numero 24	edificio numero 45
destinazione d'uso principale:	deposito agricolo
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00040	
volume mc 000240	
foglio numero 24	edificio numero 46
destinazione d'uso principale:	deposito agricolo
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00080	
volume mc 000400	
foglio numero 24	edificio numero 47
destinazione d'uso principale:	residenza connessa al primario
edificio costruito prima del 1800	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00320	
volume mc 002240	



- 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 COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 2-8-88

OK  
GryffA

Note (eventuali)

Destinazione  
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Progressivo	Localizzazione		Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici		
	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Edi	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta
30	M	K	R		E	U	B	1	4,5	100
31	M	K	A		E	K	M	1	3	25
32	M	K	A		E	K	M	1	2	25
33	P	J	R		D	K	M	2	5	40
34	P	J	R		A	K	M	2	9	80
35	P	J	R		A	K	M	2	8	92
36	P	J	R	D	A	K	M	2	5	25
37	P	J	A		D	K	M	1	3	30
38	P	J	A		E	I	M	1	2,5	6
39	P	J	A		E	I	M	1	2	20

● 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 COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 2-8-88

Gruppato

Localizzazione				Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici		Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
40	P J		P D		A	K	M	2	6	120	
41	P J		A A	D I	C	K	C	1	2	1,5	
42	P J		A A	D I	C	I	C	1	2	1	
43	P J		A A		E	K	M	1	2	15	
44	P J		A A		E	K	M	1	2,5	30	
45	P J		P D		B	K	C	2	6	40	
46	P J		P D		B	K	C	1	5	80	
47	P J		R D		A	K	M	2	7	320	
48	P J		A A		E	I	B	1	3	32	
49	P J		R E		C	K	B	3	8	100	

● 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° 20)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 20)



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 all'edificio censito con il n. 47, risalente a prima del 1800 e adibito a residenza, è stato assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale –, in quanto presenta caratteristiche storiche, architettoniche e formali di notevole pregio, come ad esempio le forometrie ad arco bugnate del portale e delle finestre.

Agli edifici censiti con i n. 33 – costruito nel 1900 -, 34, 35, 36, 40 – costruiti prima del 1800 – e 45 – risalente al 1800 -, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Anche se tali corpi di fabbrica versano in uno stato di conservazione precario, rivestono per la loro importanza ambientale, se considerati unitamente agli altri edifici ivi presenti, un ruolo fondamentale per l'assetto distributivo della corte stessa. In particolare si prescrive, oltre al grado di protezione di cui sopra, all'edificio n. 33 la rettifica della copertura sul lato della corte; mentre al fabbricato n. 36 la sopraelevazione finalizzata all'allineamento di gronda dell'attiguo edificio n. 34.

All'ottocento edificio censito con il n. 46 è stato assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione –, in modo tale da permetterne la ricostruzione con materiali e tipologia adeguati al sito insediativo.

Agli edifici censiti con i n. 37, 38, 39, 41 e 44 è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -, in quanto risultano negativi per gli edifici ivi presenti e con grado di protezione superiore.

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 dovranno essere conservate e riqualificate con materiali adeguati secondo quanto previsto dalle NTO. Lo stesso dicasi per la cinta muraria che delimita alcune porzioni dei lati nord-est ed ovest del Bene Culturale per la quale si prescrivono esclusivamente interventi di risanamento e 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 grado di protezione superiore purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al 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, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

## **BENE CULTURALE n. 21**

## DESCRIZIONE

Trattasi di un aggregato rurale che, per le sue dimensioni e la sua distribuzione, ricorda più una porzione di edificato urbano che una tipica corte rurale.

Il Bene Culturale infatti è diviso in due grandi porzioni da una strada comunale.

La nascita del complesso, situato in località “Zovo di Sopra”, si può datare intorno alla prima metà del 1800.

Come si può osservare nell'estratto di catasto austro-ungarico allegato, gli edifici più antichi costituenti la corte rurale sono quelli censiti con i n. 86, 88 e 89, per quanto riguarda la porzione situata a nord della strada, e gli edifici n. 94, 95A e 97, per quanto riguarda la porzione posta a sud della strada.

Di questi ultimi solo il 95A presenta ancora chiaramente le caratteristiche tipologiche e formali distintive degli edifici di inizio 1800, mentre gli altri due sono stati completamente ricostruiti verso al metà del 1900.

Come precedentemente detto, il Bene Culturale è sostanzialmente costituito da due gruppi di fabbricati che si affacciano su altrettante corti.

Il gruppo di edifici costituenti la porzione settentrionale dell'aggregato rurale sono quelli censiti con i numeri n. 85, 86, 88 e 89 destinati a residenza, dagli edifici n. 84, 87, 89, 90 e 91 destinati ad annesso rustico e dal n. 83, accessorio alla residenza.

Questa porzione di Bene Culturale, a causa dell'appartenenza a più soggetti e della conseguente divisione della proprietà non presenta la caratteristica forma delle corti rurali.

Complessivamente la stessa si trova in uno stato di conservazione mediocre.

La porzione meridionale del Bene Culturale è a sua volta suddivisa in due corti una, più grande posta ad ovest, e una, di dimensioni molto più ridotte a posta ad est.

Quest'ultima, con accesso dal lato nord, è costituita dagli edifici n. 98, destinato a residenza, e dai n. B1 e B2 destinati ad accessori alla residenza, tutti recentemente ristrutturati.

L'altra corte della porzione meridionale del bene Culturale è invece costituita dagli edifici n. 94, 95, 95A , 96 e 97 destinati a residenza, dall'edificio A1, accessorio alla residenza e dai fabbricati n. A2, A3 e A4, destinati ad annessi rustici.

Anche questa parte di Bene Culturale versa complessivamente in condizioni mediocri.

L'intero Bene Culturale è utilizzato e appartenente a più proprietari.

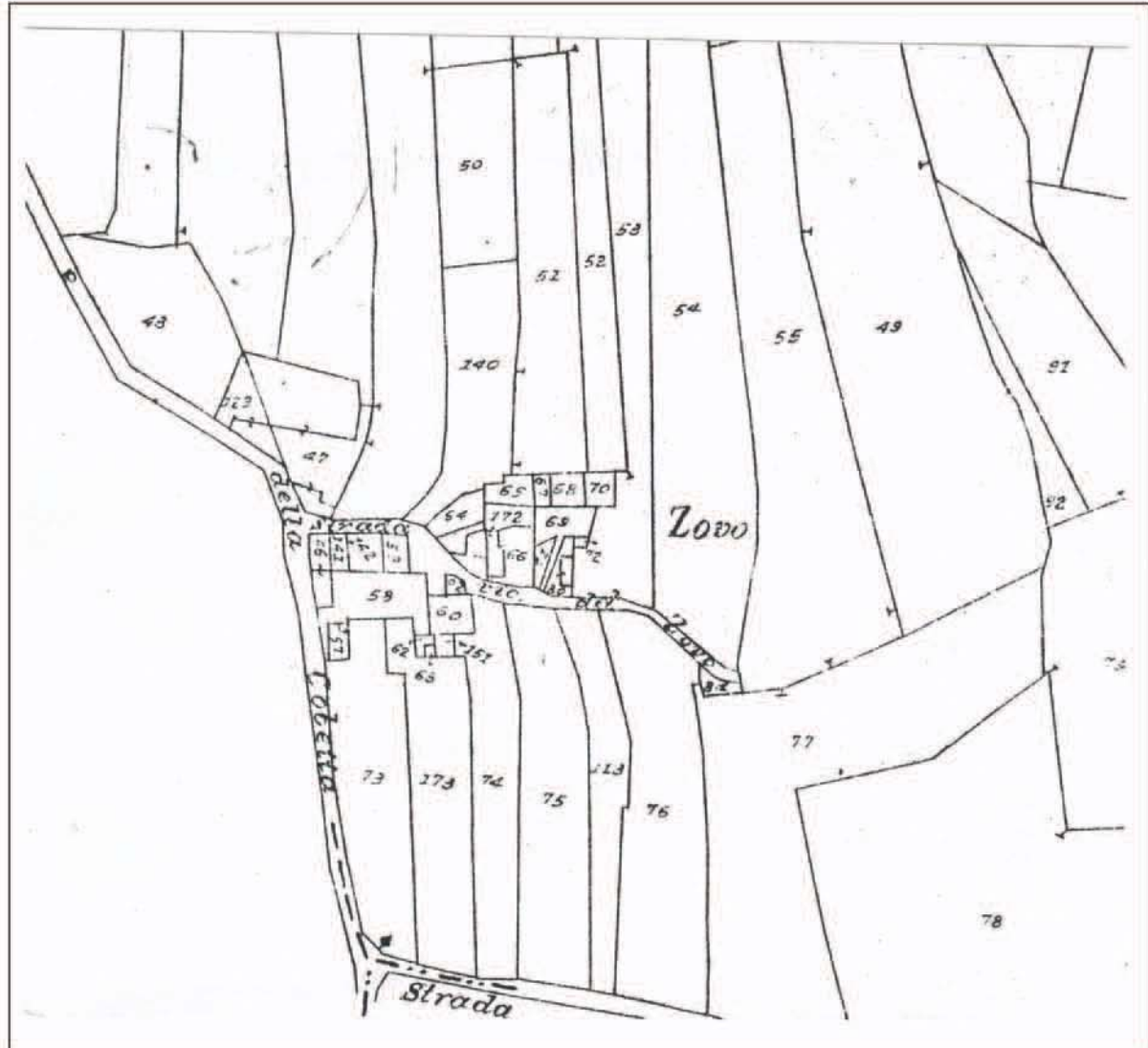
Alleg. F, nella scala di 1:1000.

1036  
1039  
1038  
1037  
Zona  
1032  
1031  
1030  
1029  
1028  
1027  
1026  
1025  
1024  
1023  
1022  
1021  
1020  
1019  
1018  
1017  
1016  
1015  
1014  
1013  
1012  
1011  
1010  
1009  
1008  
1007  
1006  
1005  
1004  
1003  
1002  
1001  
1000  
999  
998  
997  
996  
995  
994  
993  
992  
991  
990  
989  
988  
987  
986  
985  
984  
983  
982  
981  
980  
979  
978  
977  
976  
975  
974  
973  
972  
971  
970  
969  
968  
967  
966  
965  
964  
963  
962  
961  
960  
959  
958  
957  
956  
955  
954  
953  
952  
951  
950  
949  
948  
947  
946  
945  
944  
943  
942  
941  
940  
939  
938  
937  
936  
935  
934  
933  
932  
931  
930  
929  
928  
927  
926  
925  
924  
923  
922  
921  
920  
919  
918  
917  
916  
915  
914  
913  
912  
911  
910  
909  
908  
907  
906  
905  
904  
903  
902  
901  
900  
899  
898  
897  
896  
895  
894  
893  
892  
891  
890  
889  
888  
887  
886  
885  
884  
883  
882  
881  
880  
879  
878  
877  
876  
875  
874  
873  
872  
871  
870  
869  
868  
867  
866  
865  
864  
863  
862  
861  
860  
859  
858  
857  
856  
855  
854  
853  
852  
851  
850  
849  
848  
847  
846  
845  
844  
843  
842  
841  
840  
839  
838  
837  
836  
835  
834  
833  
832  
831  
830  
829  
828  
827  
826  
825  
824  
823  
822  
821  
820  
819  
818  
817  
816  
815  
814  
813  
812  
811  
810  
809  
808  
807  
806  
805  
804  
803  
802  
801  
800  
799  
798  
797  
796  
795  
794  
793  
792  
791  
790  
789  
788  
787  
786  
785  
784  
783  
782  
781  
780  
779  
778  
777  
776  
775  
774  
773  
772  
771  
770  
769  
768  
767  
766  
765  
764  
763  
762  
761  
760  
759  
758  
757  
756  
755  
754  
753  
752  
751  
750  
749  
748  
747  
746  
745  
744  
743  
742  
741  
740  
739  
738  
737  
736  
735  
734  
733  
732  
731  
730  
729  
728  
727  
726  
725  
724  
723  
722  
721  
720  
719  
718  
717  
716  
715  
714  
713  
712  
711  
710  
709  
708  
707  
706  
705  
704  
703  
702  
701  
700  
699  
698  
697  
696  
695  
694  
693  
692  
691  
690  
689  
688  
687  
686  
685  
684  
683  
682  
681  
680  
679  
678  
677  
676  
675  
674  
673  
672  
671  
670  
669  
668  
667  
666  
665  
664  
663  
662  
661  
660  
659  
658  
657  
656  
655  
654  
653  
652  
651  
650  
649  
648  
647  
646  
645  
644  
643  
642  
641  
640  
639  
638  
637  
636  
635  
634  
633  
632  
631  
630  
629  
628  
627  
626  
625  
624  
623  
622  
621  
620  
619  
618  
617  
616  
615  
614  
613  
612  
611  
610  
609  
608  
607  
606  
605  
604  
603  
602  
601  
600  
599  
598  
597  
596  
595  
594  
593  
592  
591  
590  
589  
588  
587  
586  
585  
584  
583  
582  
581  
580  
579  
578  
577  
576  
575  
574  
573  
572  
571  
570  
569  
568  
567  
566  
565  
564  
563  
562  
561  
560  
559  
558  
557  
556  
555  
554  
553  
552  
551  
550  
549  
548  
547  
546  
545  
544  
543  
542  
541  
540  
539  
538  
537  
536  
535  
534  
533  
532  
531  
530  
529  
528  
527  
526  
525  
524  
523  
522  
521  
520  
519  
518  
517  
516  
515  
514  
513  
512  
511  
510  
509  
508  
507  
506  
505  
504  
503  
502  
501  
500  
499  
498  
497  
496  
495  
494  
493  
492  
491  
490  
489  
488  
487  
486  
485  
484  
483  
482  
481  
480  
479  
478  
477  
476  
475  
474  
473  
472  
471  
470  
469  
468  
467  
466  
465  
464  
463  
462  
461  
460  
459  
458  
457  
456  
455  
454  
453  
452  
451  
450  
449  
448  
447  
446  
445  
444  
443  
442  
441  
440  
439  
438  
437  
436  
435  
434  
433  
432  
431  
430  
429  
428  
427  
426  
425  
424  
423  
422  
421  
420  
419  
418  
417  
416  
415  
414  
413  
412  
411  
410  
409  
408  
407  
406  
405  
404  
403  
402  
401  
400  
399  
398  
397  
396  
395  
394  
393  
392  
391  
390  
389  
388  
387  
386  
385  
384  
383  
382  
381  
380  
379  
378  
377  
376  
375  
374  
373  
372  
371  
370  
369  
368  
367  
366  
365  
364  
363  
362  
361  
360  
359  
358  
357  
356  
355  
354  
353  
352  
351  
350  
349  
348  
347  
346  
345  
344  
343  
342  
341  
340  
339  
338  
337  
336  
335  
334  
333  
332  
331  
330  
329  
328  
327  
326  
325  
324  
323  
322  
321  
320  
319  
318  
317  
316  
315  
314  
313  
312  
311  
310  
309  
308  
307  
306  
305  
304  
303  
302  
301  
300  
299  
298  
297  
296  
295  
294  
293  
292  
291  
290  
289  
288  
287  
286  
285  
284  
283  
282  
281  
280  
279  
278  
277  
276  
275  
274  
273  
272  
271  
270  
269  
268  
267  
266  
265  
264  
263  
262  
261  
260  
259  
258  
257  
256  
255  
254  
25



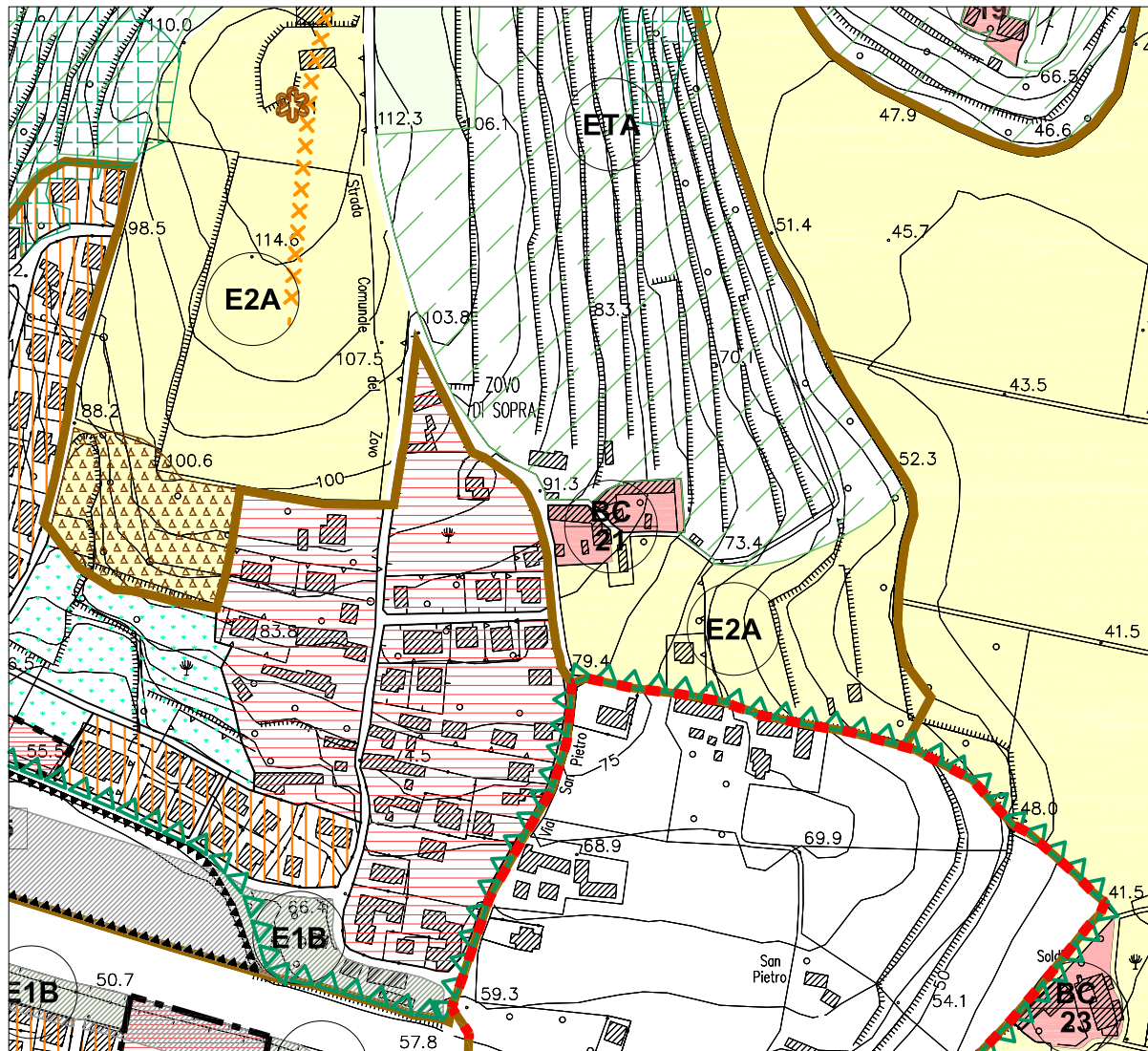
# ESTRATTO CATASTALE

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



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





3



4



5



6





7



8



9



10



11



# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24

edificio numero 83●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione buono

area coperta mq 00009

volume mc 000018

foglio numero 24

edificio numero 84●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00024

volume mc 000120

foglio numero 24

edificio numero 85

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio in linea

stato di conservazione buono

area coperta mq 00160

volume mc 000880

foglio numero 24

edificio numero 86

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00040

volume mc 000240

foglio numero 24

edificio numero 87

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00040

volume mc 000160

foglio numero 24	edificio numero 88
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00070	
volume mc 000385	
<hr/>	
foglio numero 24	edificio numero 89
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00020	
volume mc 000080	
<hr/>	
foglio numero 24	edificio numero 90
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00065	
volume mc 000325	
<hr/>	
foglio numero 24	edificio numero 91
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00050	
volume mc 000250	
<hr/>	
foglio numero 24	edificio numero 94
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00120	
volume mc 000900	

- 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 DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24

edificio numero 95

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00160

volume mc 000800

foglio numero 24

edificio numero 96

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00050

volume mc 000350

foglio numero 24

edificio numero 97

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00060

volume mc 000240

foglio numero 24

edificio numero 98 ●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00075

volume mc 000488

foglio numero 24

edificio numero 99

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00112

volume mc 000560



foglio numero 24

edificio numero a1●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00025

volume mc 000050

---

foglio numero 24

edificio numero a2

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00026

volume mc 000078

---

foglio numero 24

edificio numero a3

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00027

volume mc 000068

---

foglio numero 24

edificio numero a4●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00035

volume mc 000105

---

- 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 COLOGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 3-8-88

Destinazione  
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Localizzazione		Numero civico
	Codice Via		
80	P D		
81	P D		
82	P D		
83	P D		
84	P D		
85	P D		
86	P D		
87	P D		
88	P D		
89	P D		

Principale	Secondaria
P A	
A A	
P D	
A A	
P A	
R E	
R E	
P D	
R E	
P A	

Ete	Tipo	Stato
C	K	M
D	I	C
D	I	M
E	I	B
B	K	B
B	L	B
B	K	B
C	K	M
C	K	B
C	K	M

N° piani	H metri	Area coperta
1	3	30
1	2	15
2	5	37,5
1	2	9
2	5	24
2	5,5	160
2	6	40
1	4	40
2	5,5	70
1	4	20

- 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 COLOGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 3-8-88

OK

Gruppo A

Localizzazione				Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Edi	Tipo	Stato		N° piani	H metri	Area coperta	
90	P D		P D		C	K	M		2	5	65	
91	P D		P A		E	K	B		2	5	50	
92	P D		A C		D	I	M		1	2	72	
93	P D		A A		D	K	C		1	2	30	
94	P D		R E		D	K	M		2	7,5	120	
95	P D		R E		D	K	M		2	5	160	
96	P D		R E		D	K	M		3	7	50	
97	P D		R E		D	K	M		2	4	60	
98	P D		R E		D	K	M		2	6,5	75	
99	P D		R E		D	K	M		2	5	112	

● 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 COLOGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24 Rilevato il 3-8-88

OK  
Gruppo

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Età	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
A 0	P D		S		E	I	M	1	4	50	
A 1	P D		A		E	I	M	1	2	25	
A 2	P D		P		E	I	M	1	3	26	
A 3	P D		P		E	K	M	1	2,5	27	
A 4	P D		A		E	I	M	1	3	35	
A 5	P D		R		E	U	B	2	7	205	
A 6	P D		A		E	I	M	1	2	24	
A 7	P D		P		E	I	M	1	2,5	25	
A 8	P D		A		E	I	B	1	2	30	
A 9	P D		A		E	I	M	1	2,5	20	

● 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
<b>83</b>	accessorio alla residenza	a blocco	mediocre	1962-1971
<b>84</b>	accessorio alla residenza	a blocco	mediocre	1962-1971
<b>95A</b>	residenza	a schiera	mediocre	1801-1900
<b>98</b>	residenza	a blocco	buono	1946-1961
<b>A1</b>	accessorio alla residenza	a blocco	mediocre	1946-1961
<b>A4</b>	annesso rustico	a blocco	cattivo	1901-1945
<b>B1</b>	annesso rustico	a blocco	mediocre	1946-1961
<b>B2</b>	annesso rustico	a blocco	mediocre	1946-1961

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA

- LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 21)
- NUMERAZIONE EDIFICI
- RESIDENZA
- ACCESSORI ALLA RESIDENZA
- ANNESSE RUSTICO
- CINTA MURARIA
- SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA
- SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA
- ACCESSO
- SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## PROGETTO: OPERATIVITA' D'INTERVENTO

Per quanto riguarda l'operatività prevista nella presente Scheda all'edificio censito con il n. 95A è stato assegnato il grado di protezione n. 3 –Ristrutturazione parziale-. È stato assegnato tale grado di protezione in quanto trattasi di un edificio appartenente al nucleo di fabbricati del 1800, e anche se recentemente restaurato, evidenzia ancora i caratteri tipici dell'architettura minore rurale, quale ad esempio l'originaria distribuzione delle forometrie.

Agli edifici censiti con i n. 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 e A4, costruiti in epoche diverse, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Tali edifici, recentemente restaurati, evidenziano un buono stato conservativo, mantenendo inoltre le dimensioni quantitative originarie. Infine nel rispetto del grado di protezione assegnatogli è fondamentale sottolineare la loro importanza ambientale dove, se considerati unitamente agli altri edifici ivi presenti, rivestono un ruolo di pregnante importanza per la costituzione della corte del Bene Culturale in oggetto.

Agli edifici censiti con i n. A1, A2 e A3, costruiti nella seconda metà del 1900, è stato loro attribuito il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione -, in modo da recuperare l'intero volume rispettando i limiti dell'area di sedime dell'edificio demolito nel rispetto comunque degli edifici con grado di protezione superiore di cui sopra.

All'edificio n. 83 è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Ai fabbricati censiti con i n. 84, 94, 95, 96, 97, 98, 99, B1 e B2 è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento Ambientale -. Si tratta di edifici costruiti nel corso del 1900, ad eccezione del n. 84 che risale al 1800, che presentano molteplici finiture costituite da materiali inadeguati al contesto del Bene Culturale in esame.

Nel rispetto dei gradi di protezione affidati ai singoli edifici si prescrive la sostituzione o la modifica di tutti quegli elementi attualmente massicciamente presenti, quali ad esempio tapparelle in plastica, porte e portoni in alluminio, ecc., con materiali adeguati al contesto rurale circostante e secondo quanto citato dalle NTO.

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 dovranno essere conservate e riqualificate con materiali adeguati 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 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 grado di protezione (1, 2, 3, 4) purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al 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, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

## **BENE CULTURALE n. 22**

## DESCRIZIONE

Trattasi di un tipico aggregato rurale di ampie dimensioni situato in località “Micheline”, il cui nucleo originario risale al 1800.

Il Bene Culturale considerato è diviso in due porzioni dalla strada comunale che collega lo stesso alla strada statale e alla località “Caneva”.

Gli edifici che lo compongono, censiti con i n. 12, 13 e 15 sono adibiti a residenza, mentre i rimanenti sono destinati ad annesso rustico.

I fabbricati di più antica origine situati nella porzione a est dell'ambito del Bene Culturale hanno subito negli anni interventi di tipo conservativo nel rispetto degli stessi, ad eccezione degli edifici n. 9, 10 e 11 che sono stati pesantemente rimaneggiati non tanto dal punto di vista tipologico e formale, ma da quello dei materiali che sono visibilmente nuovi.

Gli edifici situati nella porzione ovest del Bene Culturale e divisi dai precedenti dalla strada comunale sono di recente fabbricazione e risalgono più precisamente alla seconda metà del 1900. Tali edifici non presentano alcuna caratteristica architettonica storica e ambientale tipica degli edifici di antica origine.

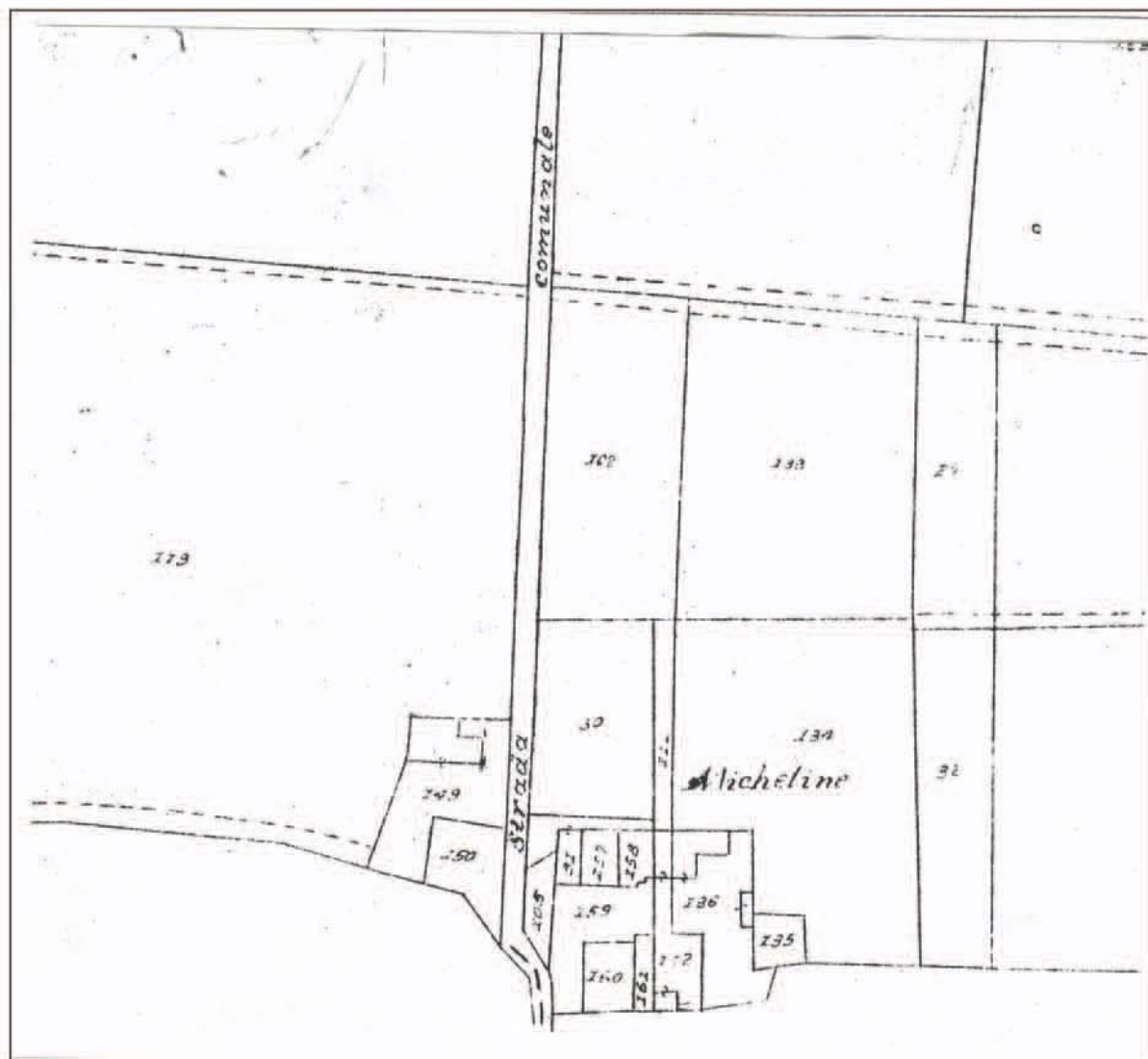
Del Bene Culturale in oggetto fa parte anche uno spazio esterno qualificato coltivato a vigneto, localizzato nella parte est dello stesso.

Il complesso è inoltre perimetrato da una cinta muraria sui lati occidentale e meridionale della porzione situata a destra della strada comunale.

Attualmente gli edifici si trovano in buono stato di conservazione.

# ESTRATTO CATASTALE

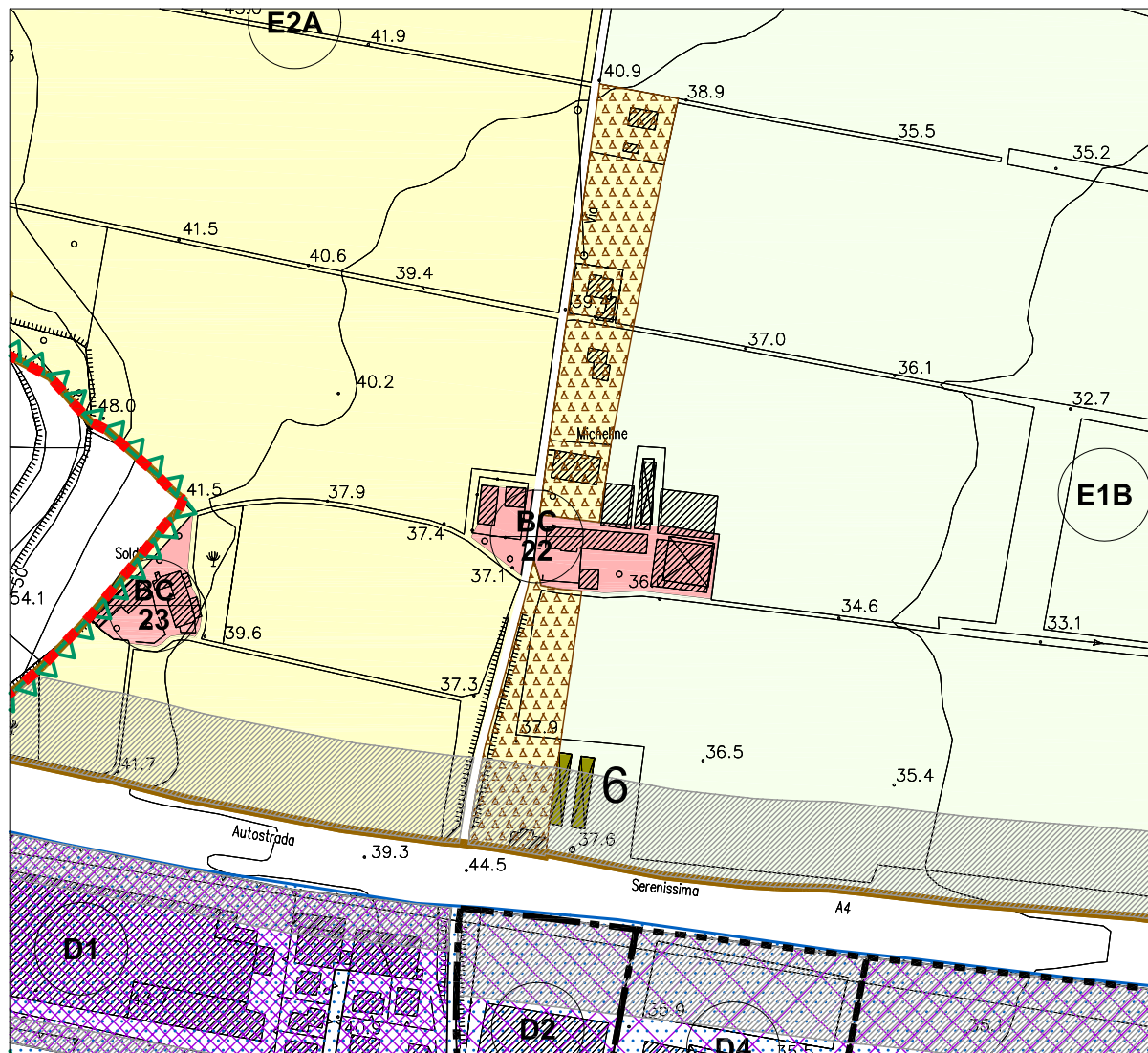
Scala 1:2000





# 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



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

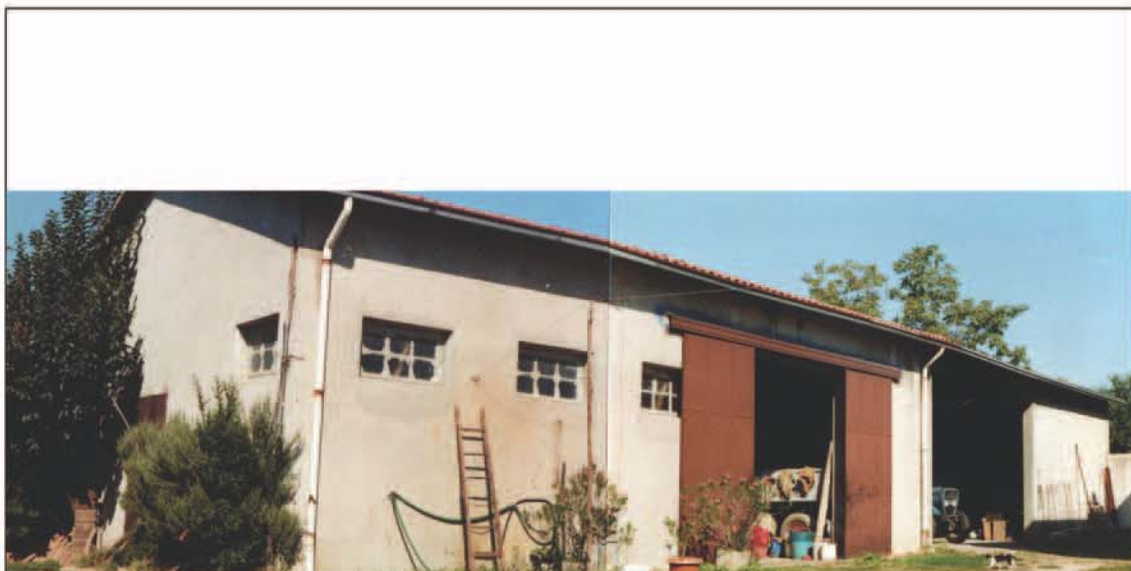


1



2





3



4



5



6

## ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

### P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24 edificio numero 00

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio unifamiliare

stato di conservazione buono

area coperta mq 00140

volume mc 000840

foglio numero 24

edificio numero 01

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione buono

area coperta mq 00235

volume mc 001058

foglio numero 24

edificio numero 04

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00144

volume mc 000648

foglio numero 24

edificio numero 05

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00150

volume mc 000900

foglio numero 24

edificio numero 06 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00025

volume mc 000063



foglio numero 24	edificio numero 09 ●
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00120
volume mc	000360
foglio numero 24	edificio numero 10 ●
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00062
volume mc	000310
foglio numero 24	edificio numero 11 ●
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00100
volume mc	000600
foglio numero 24	edificio numero 12
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00140
volume mc	001190
foglio numero 24	edificio numero 13
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00070
volume mc	000595

- 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 DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24

edificio numero 14 ●

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 00196

volume mc 000980

foglio numero 24

edificio numero 15

destinazione d'uso principale: residenza

edificio in disuso

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00090

volume mc 000675

foglio numero 24

edificio numero 16

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00015

volume mc 000045

foglio numero 24

edificio numero 18

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio in disuso

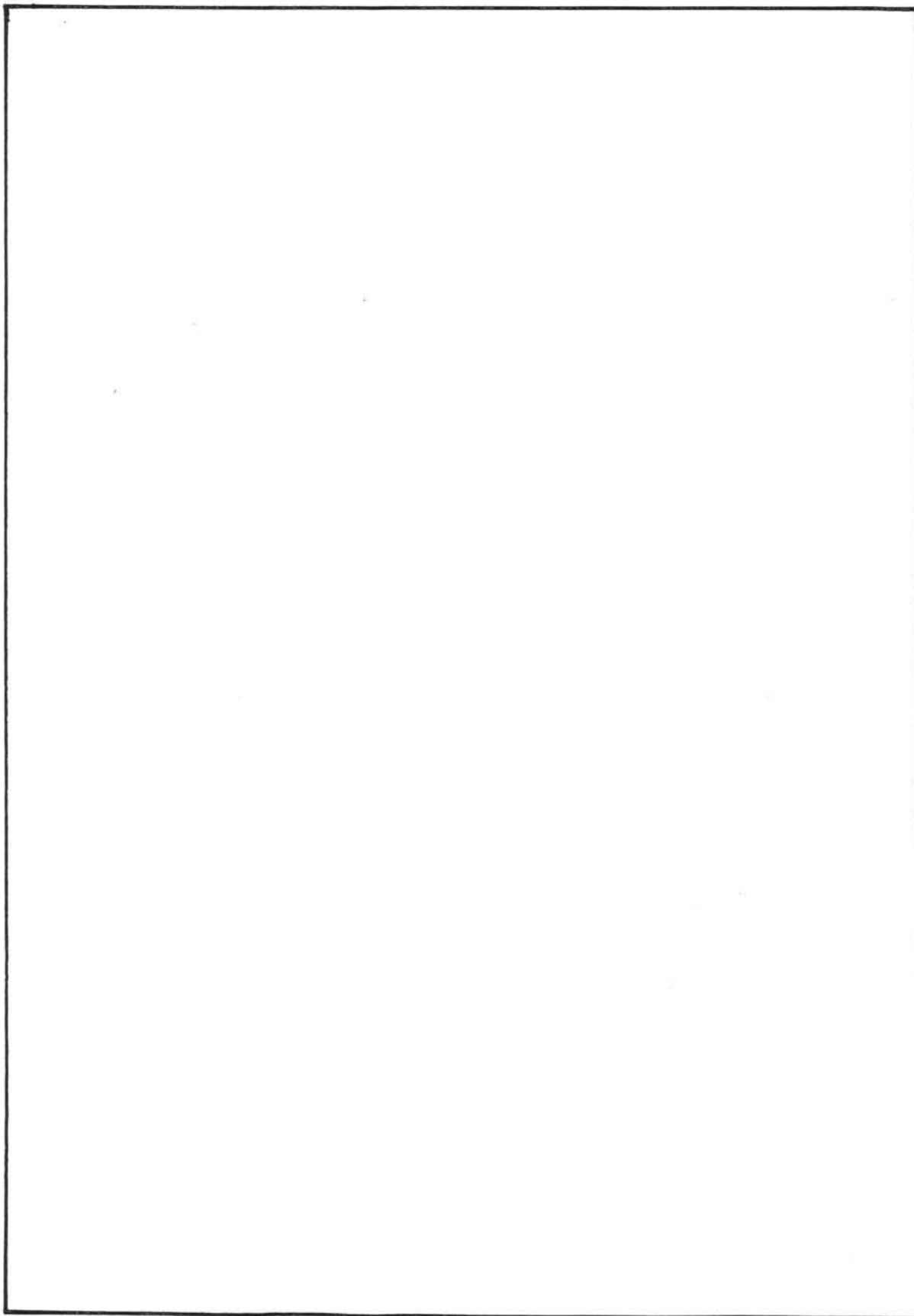
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00070

volume mc 000350



- 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 COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24 Rilevato il 23-7-88

OK  
Gruppo A (Baroni-Bellram)

Localizzazione				Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via		Numero civico	Principale		Secondaria	Rte	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
01	M	0	0	E			E	U	B	2	6	140	
02	M	0	0	D			E	I	B	1	4,5	235	
03	M	0	0	D			F	K	B	1	2	16	
04	M	0	0	A			F	K	B	1	2	16	
05	M	0	0	D			E	K	B	1	4,5	100	
06	M	0	0	D			B	I	M	2	6	150	
07	M	0	0	A			D	I	M	1	2,5	25	
08	M	0	0	D			F	I	B	1	3	36	
09	M	0	0	S			E	I	B	1	2,5	144	
10	M	0	0	D			D	K	M	1	3	120	

● 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

OK

Giugno 7

PIANO REGOLATORE GENERALE COLOGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Rilevato il 2-8-88

Localizzazione				Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Sta	Tipo	Stato	N° piani	H metri	
1	M	K	P D		D	K	M	2	5	82
1	M	K	P A		B	K	M	2	6	100
1	M	K	R E		B	K	B	3	8,5	140
1	M	K	R E		B	K	B	3	8,5	70
1	M	K	P D		B	K	M	1	5	196
1	M	K	R E D 1		B	K	B	3	7,5	90
1	M	K	P A		D	K	B	1	3	15
1	M	K	A A		D	K	M	1	1,5	8
1	M	K	P D D 1		B	K	M	1	5	70
1	M	K	R E		E	D	B	2	6	160

●

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
<b>6</b>	annesso rustico	a blocco	mediocre	1946-1961
<b>9</b>	annesso rustico	a schiera	buono	1946-1961
<b>10</b>	annesso rustico	a schiera	buono	1946-1961
<b>11</b>	annesso rustico	a schiera	buono	1946-1961
<b>14</b>	annesso rustico	a schiera	buono	1801-1900



STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## **PROGETTO: OPERATIVITA' D'INTERVENTO**

Per quanto riguarda l'operatività prevista nella presente Scheda all' edificio censito con i n. 5, 6, 12, 13, 14, 15 e 18, che costituiscono il nucleo di fabbricati originari, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Codesti edifici oltre a mostrare un buono stato conservativo, rivestono soprattutto un'importanza ambientale fondamentale dove, se considerati unitamente agli altri fabbricati ivi presenti, sono indispensabili per la formazione distributiva della corte stessa.

Ai corpi di fabbrica censiti con i n. 0, 1, 4 e 11 è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -, in quanto si tratta di edifici visibilmente recenti che dovranno essere eventualmente adeguati per quanto riguarda le finiture con materiali idonei al contesto insediativo.

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 dovranno essere conservate e riqualificate con materiali adeguati secondo quanto prescritto dalle NTO. Alla cinta muraria che delimita il lato ovest e parte del lato sud si prescrivono interventi di tipo manutentivo.

### **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 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 8:**

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione (1, 2, 3, 4) purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al 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, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

## **BENE CULTURALE n. 23**

## DESCRIZIONE

Trattasi di un tipico aggregato rurale situato in località “Soldin” il cui nucleo originario, come si può notare dall’estratto di catasto austro-ungarico di seguito allegato, risale al 1800.

Gli edifici che compongono il Bene Culturale e censiti con i n. 95, 97 e 98 sono destinati a residenza, quelli con i n. 96 e 99 sono adibiti ad accessorio alla residenza, i rimanenti sono adibiti ad annesso rustico per la conduzione del fondo agricolo annesso.

Nel corso dei secoli i fabbricati di più antica origine appartenenti all’ambito del Bene Culturale hanno subito interventi di manutenzione che non ne hanno alterato il carattere tipologico e architettonico.

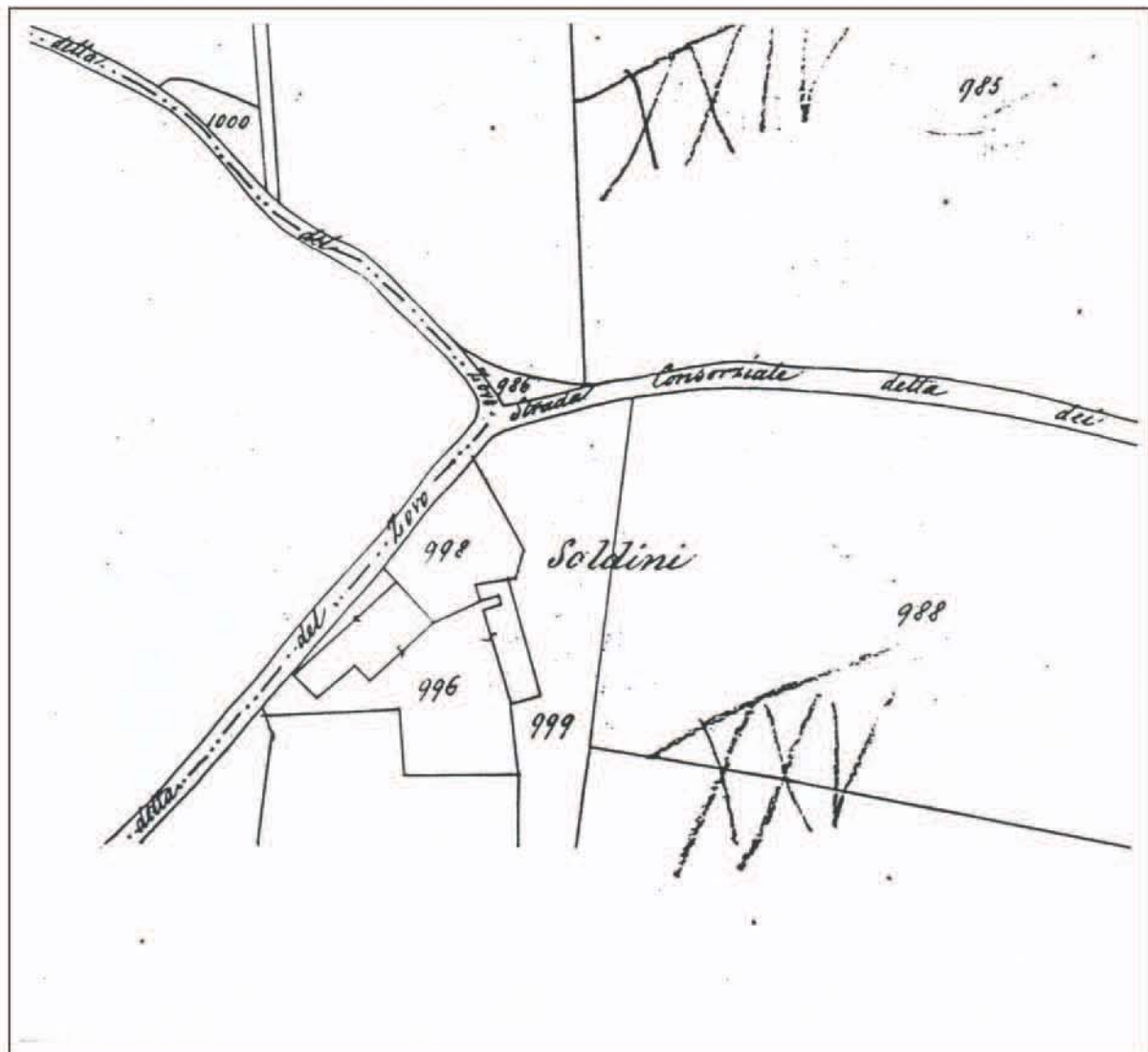
Nel corso della prima metà del 1900 nella corte sono stati edificati alcuni edifici (n. 95, destinato a residenza, e n. 96, adibito ad accessorio alla residenza) che hanno contribuito alla chiusura della stessa sul lato nord. Quest’ultimi non presentano particolare valore architettonico e storico tipico degli edifici rurali.

Gli edifici del complesso sono tutti utilizzati e appartenenti a due diverse proprietà.

Nella porzione nord-est del Bene Culturale è presente uno spazio esterno qualificato coltivato a vigneto.

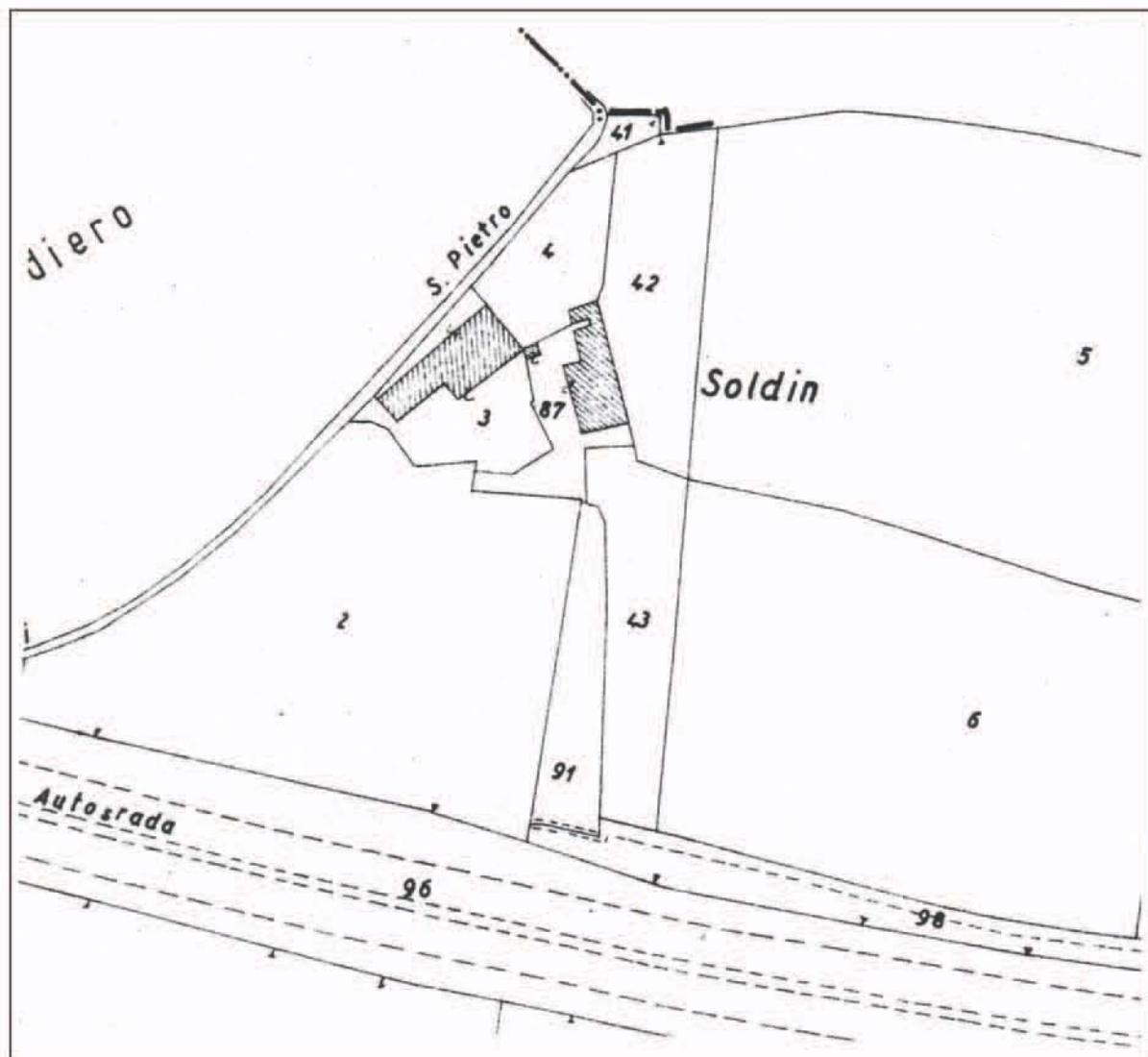


## ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



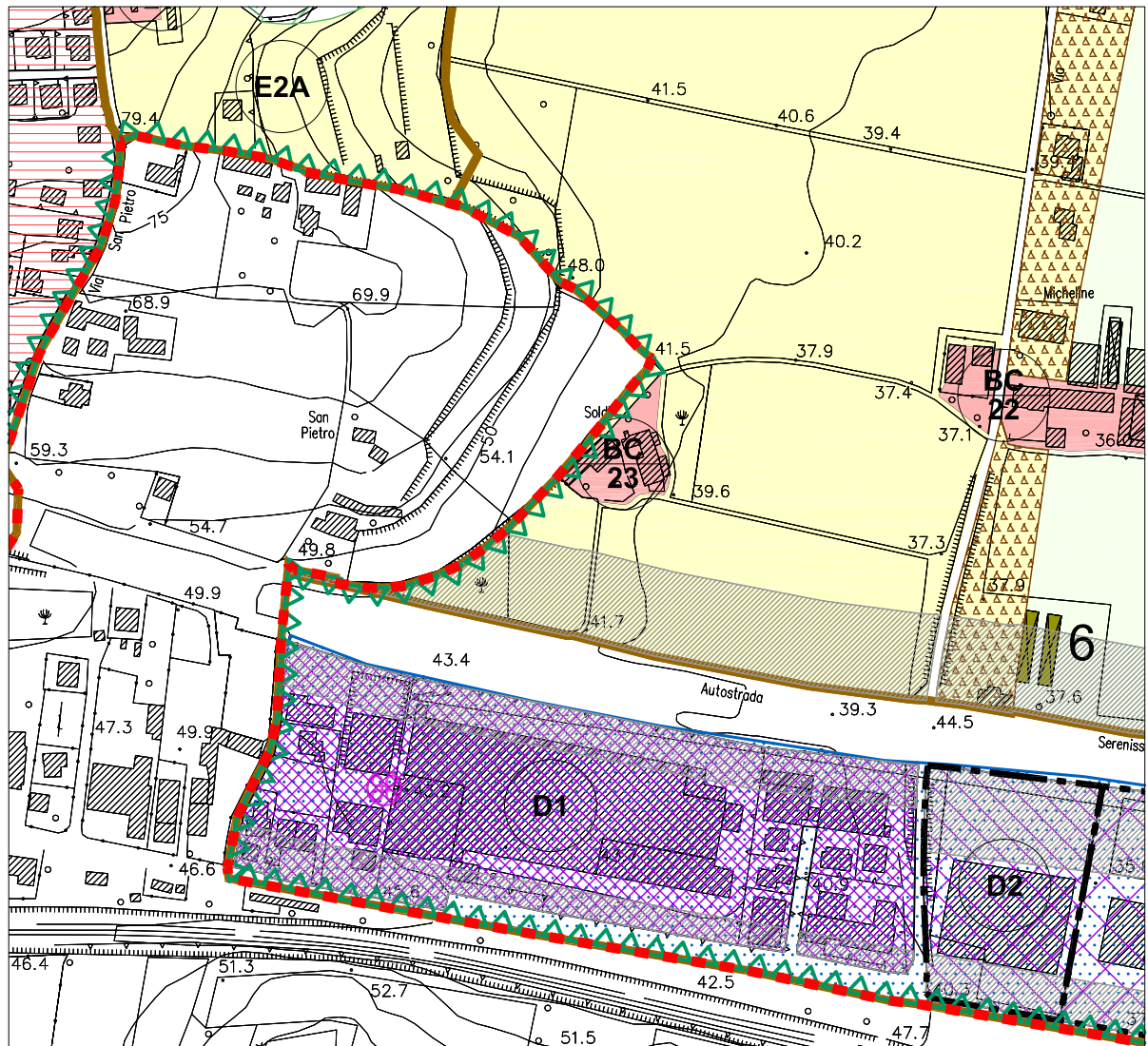
# ESTRATTO CATASTALE

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° 23)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





3



4





# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 25 edificio numero 99

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00075

volume mc 000225

foglio numero 25 edificio numero a2 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00026

volume mc 000039

foglio numero 25 edificio numero a3

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00038

volume mc 000076

foglio numero 25 edificio numero a4

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00018

volume mc 000036

foglio numero 25 edificio numero a5

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

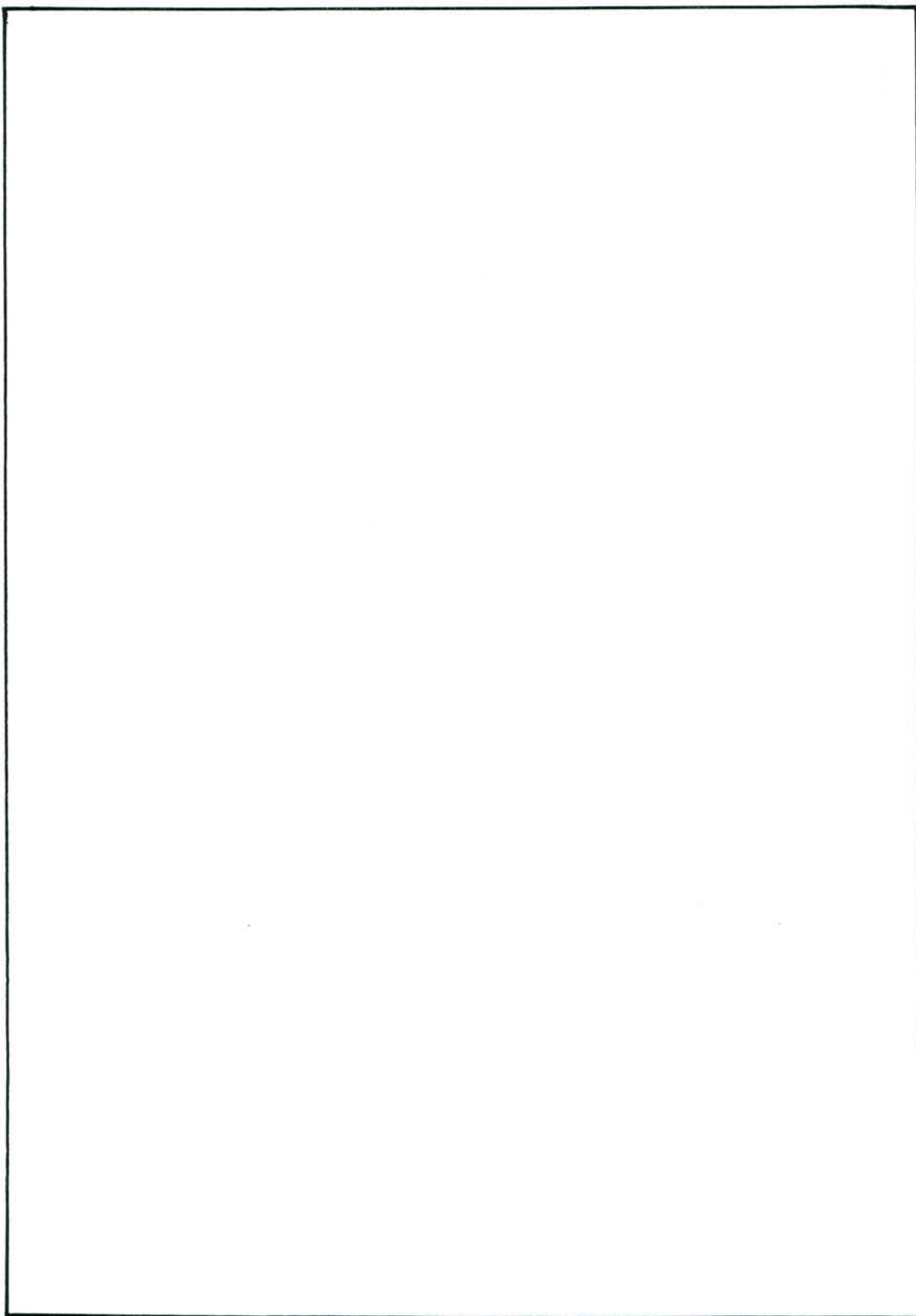
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00015

volume mc 000027



- 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 DESCRIZIONE DI ANALISI

### P.R.G. VIGENTE

foglio numero 25

edificio numero 89 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00082

volume mc 000328

---

foglio numero 25

edificio numero 90

destinazione d'uso principale: annesso rustico

destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00085

volume mc 000510

---

foglio numero 25

edificio numero 91

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00080

volume mc 000520

---

foglio numero 25

edificio numero 92

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 00036

volume mc 000216

---

foglio numero 25

edificio numero 93

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 00025

volume mc 000075



foglio numero 25	edificio numero 94
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00060
volume mc	000210
foglio numero 25	edificio numero 95 ●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio unifamiliare	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00099
volume mc	000594
foglio numero 25	edificio numero 96 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio unifamiliare	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00007
volume mc	000007
foglio numero 25	edificio numero 97 ●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00240
volume mc	001440
foglio numero 25	edificio numero 98 ●
destinazione d'uso principale: residenza	
destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00128
volume mc	000384

- 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.° 25

Revised: 04/06/88

Hubert - Oct 22

art

[illegible]

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° 25

Filevato: 04/06/88

Suburbe - P.O. 2

Localizzazione		Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)		
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Es	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
89	LK		PA	copt	B	B	M	4	4.00	82
90	LK		PA	A	B	B	M	1	6.00	85
91	LK		PA		B	B	M	1	6.50	80
92	LK		PA		B	B	M	1	6.00	36
93	LK		PA		B	B	M	1	3.00	25
94	LK		PA		B	B	M	1	3.50	60
95	LK	03	RE		C	U	M	2	6.00	99
96	LK		AA		C	U	M	1	1.00	7
97	LK		RE		B	B	M	2	6.00	240
98	LK		RE	A	B	B	M	1	3.00	128

**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  
DA Albergo  
DE Esercizio pubblico  
US Servizio pubblico  
AA Altro

**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

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

Stato:  
Euono  
Medio  
Cattivo  
Pessimo

OT

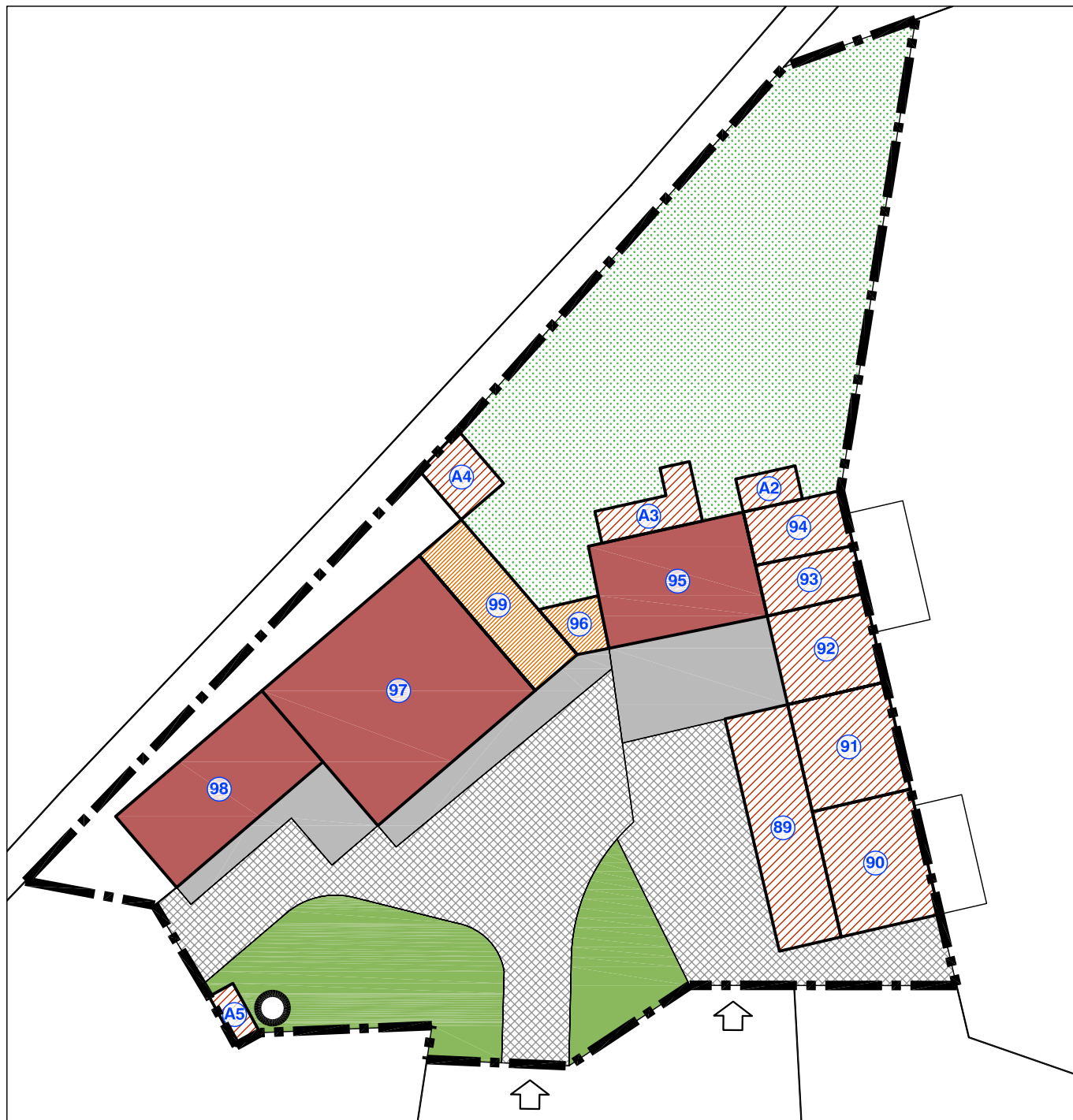
● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.  
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

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

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
89	annesso rustico	a blocco	buono	1801-1900
95	residenza	a blocco	buono	1901-1945
96	accessorio alla residenza	a blocco	buono	1901-1945
97	residenza	a blocco	buono	1801-1900
98	residenza	a blocco	buono	1081-1900
A2	annesso rustico	a blocco	buono	1946-1961

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 23)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



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

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 23)



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 è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale – agli edifici appartenenti al nucleo di fabbricati ottocentesco e censiti con i n. 90, 91, 94, 97 e 98. Gli edifici anche se recentemente restaurati presentano ancora l'aspetto formale e tipologico caratteristico delle corti rurali del luogo, individuabile nella classica distribuzione casa, stalla e fienile. Inoltre codesti sopraccitati fabbricati rivestono un'importanza ambientale notevole per quanto concerne l'aspetto distributivo della corte, soprattutto se considerati unitamente agli altri corpi di fabbrica ivi presenti.

Lo stesso grado di protezione è stato assegnato all'elemento puntuale censito con il n. A5.

Al fabbricato censito con il n. 96 è stato assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione -. Nel rispetto del grado assegnatogli è infatti permesso il recupero sull'attuale sedime del suo volume, in modo tale che la nuova costruzione sia formalmente e tipologicamente allineata al contesto insediativo. Inoltre si fa obbligo di sopraelevazione in modo tale da allinearsi al fabbricato n. 99.

Agli edifici censiti con i n. 93, A2, A3 e A4 è stato attribuito il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Ai corpi di fabbricati censiti con i n. 89, 92, 95 e 99 è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -, in quanto presentano finiture costituite da materiali inadeguati (tapparelle edificio n. 95), che pertanto dovranno essere sostituite con materiali idonei al contesto insediativo, secondo quanto prescritto dalle NTO.

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 dovranno essere conservate e riqualificate con materiali adeguati secondo quanto prescritto dalle NTO. Lo stesso dicasi per il pozzo e per l'elemento puntuale censito con il n. A5.

### **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 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 grado di protezione (1, 2, 3, 4) purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al 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, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.



## **BENE CULTURALE n. 24**

## DESCRIZIONE

Il Bene Culturale considerato situato in località “Vallese” rappresenta un tipico esempio di aggregato rurale il cui nucleo originario, come si può osservare dall’estratto di catasto austro –ungarico allegato, risale al 1800.

Il complesso presenta una distribuzione molto semplice, con gli edifici più antichi, di tipo in linea, che costituiscono il limite della corte in corrispondenza del lato nord.

A delimitare il lato sud prospiciente la strada comunale detta del fornello invece, oltre ad una mura di cinta sono alcuni piccoli edifici dei quali il più meritevole di nota è sicuramente il fabbricato a torre oggi censito con il n. 10. Esso risale al 1700 e presenta rilevanti qualità ambientali.

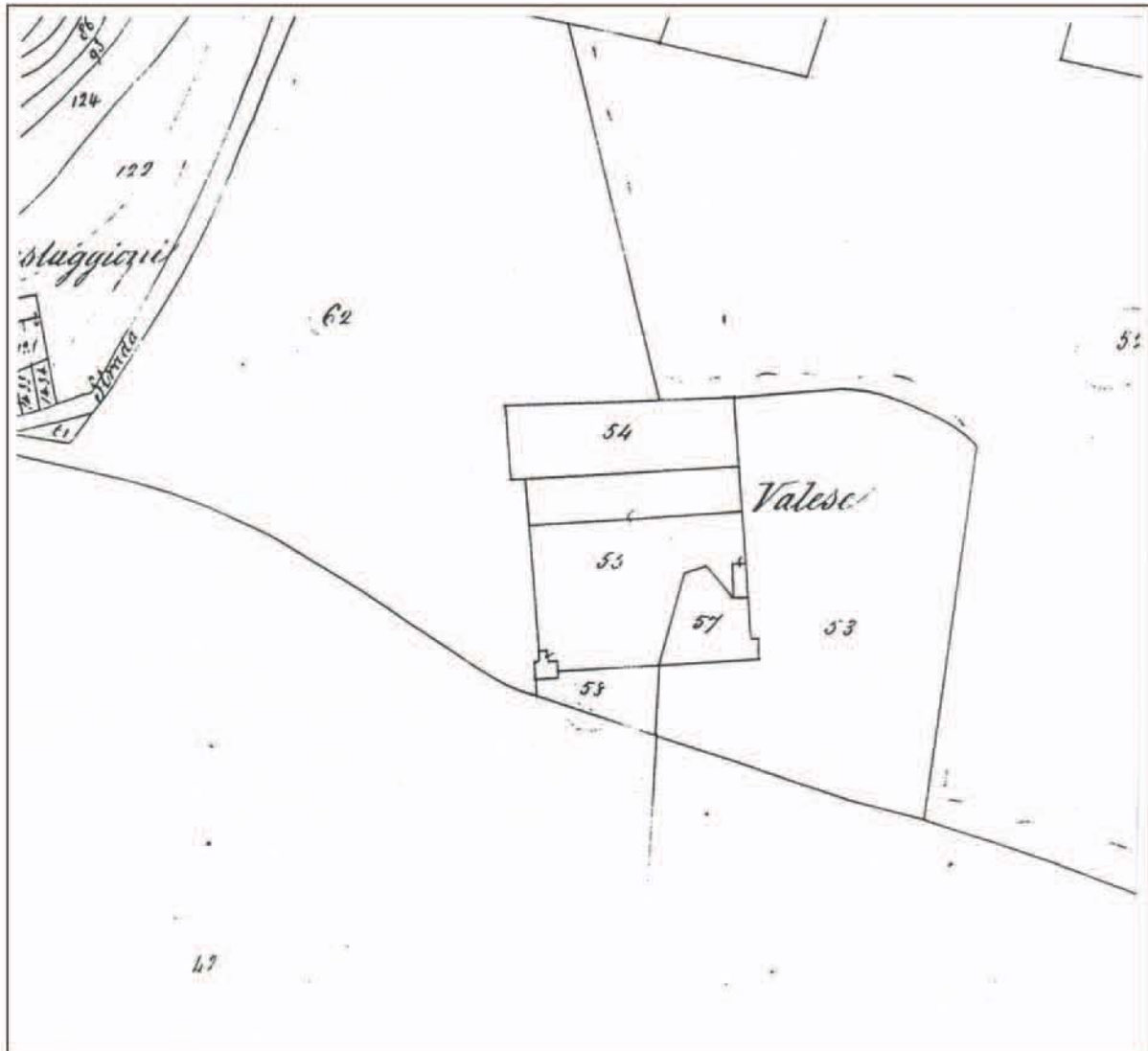
Attualmente il complesso è costituito dagli edifici n. 12 (recentemente ristrutturato) e 13 destinati a residenza, e dai fabbricati n. 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 destinati ad annesso rustico.

Nel corso dei secoli sono stati effettuati interventi di tipo conservativo che non hanno comunque modificato il carattere distributivo e formale degli edifici costituenti il Bene Culturale.

In tempi più recenti, più precisamente durante l’ultimo secolo, sono stati invece edificati alcuni corpi di fabbrica privi di qualsiasi caratteristica architettonica e ambientale costituiti per la maggior parte da tettoie in lamiera.

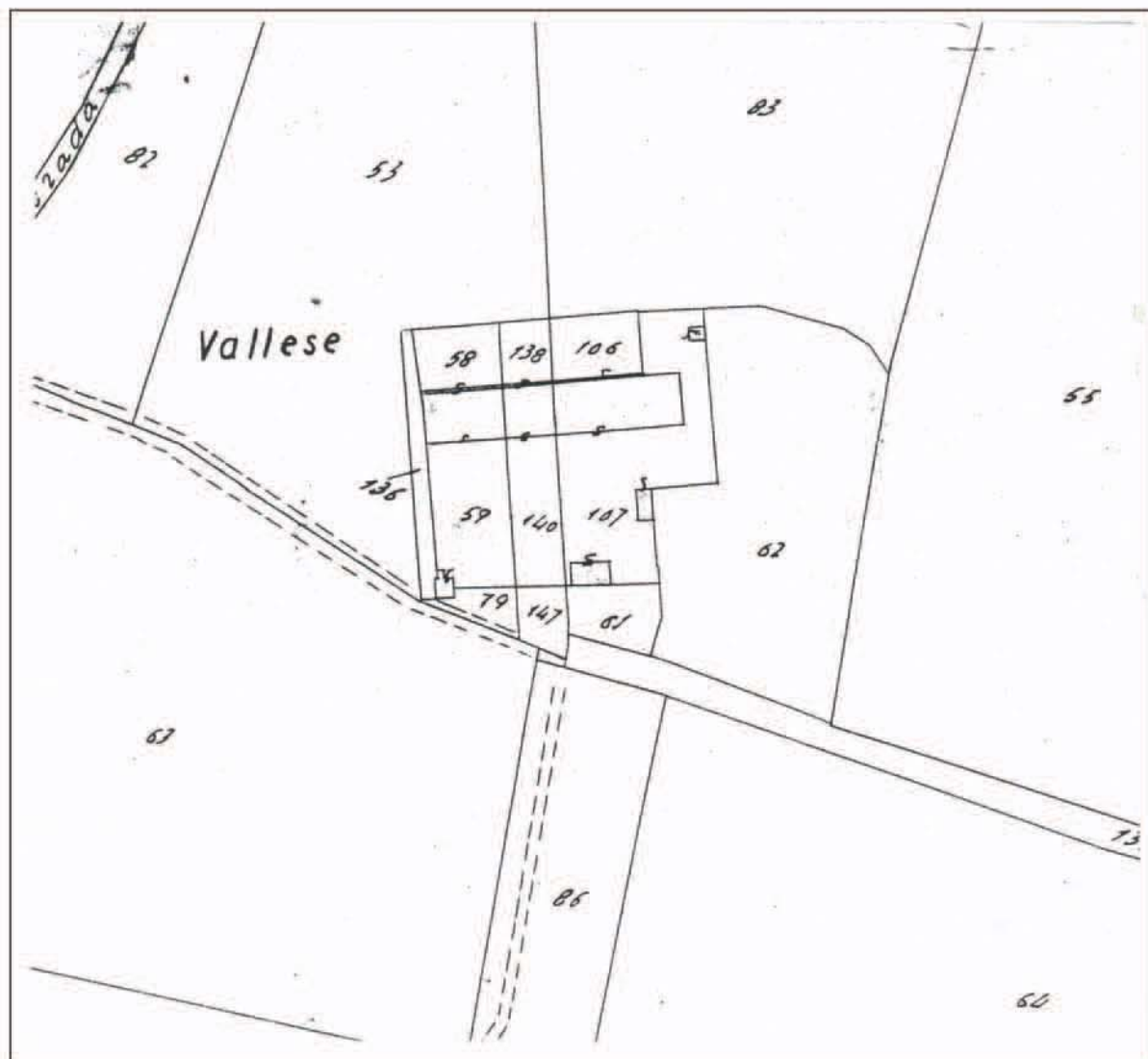
Il complesso oggi è diviso in tre proprietà ed è completamente utilizzato.

# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



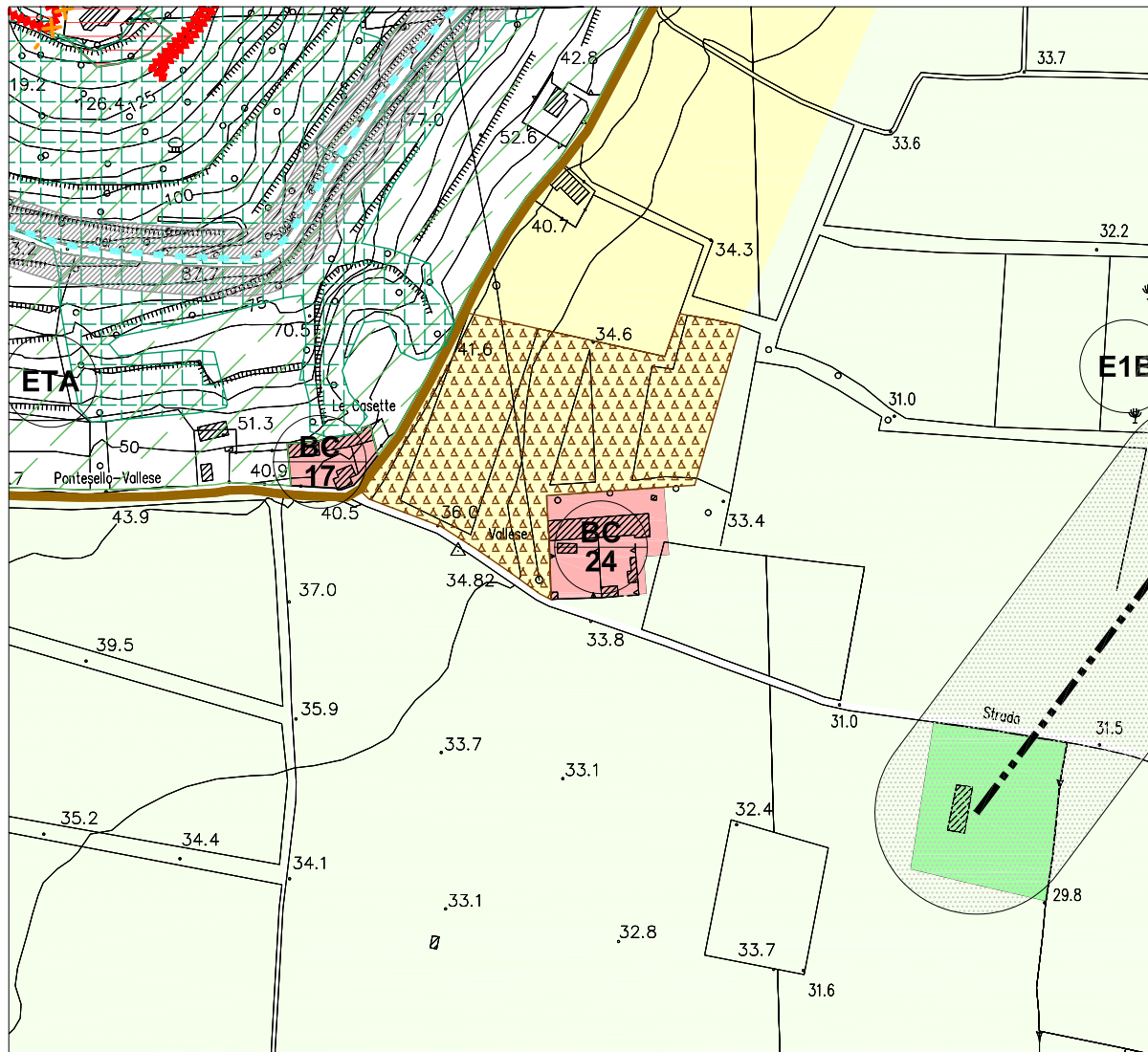
# ESTRATTO CATASTALE

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° 24)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4





5



6



7

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 26

edificio numero 10 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata  
edificio in disuso  
edificio costruito prima del 1800  
edificio a grande altezza interna  
stato di conservazione pessimo

area coperta mq 00036  
volume mc 000252

foglio numero 26

edificio numero 11

destinazione d'uso principale: deposito agricolo  
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00030  
volume mc 000090

foglio numero 26

edificio numero 12

destinazione d'uso principale: residenza connessa al primario  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione buono

area coperta mq 00666  
volume mc 003996

foglio numero 26

edificio numero 13

destinazione d'uso principale: residenza  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00306  
volume mc 002142

foglio numero 26

edificio numero 14

destinazione d'uso principale: deposito agricolo  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00126  
volume mc 000756

foglio numero 26	edificio numero 15 ●
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	00012
volume mc	000024
foglio numero 26	edificio numero 16
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00048
volume mc	000096
foglio numero 26	edificio numero 17
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq	00096
volume mc	000384
foglio numero 26	edificio numero 18
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00119
volume mc	000357
foglio numero 26	edificio numero 19
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq	00045
volume mc	000158

- 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 DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 26

edificio numero 20 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00016

volume mc 000040

foglio numero 26

edificio numero 21

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

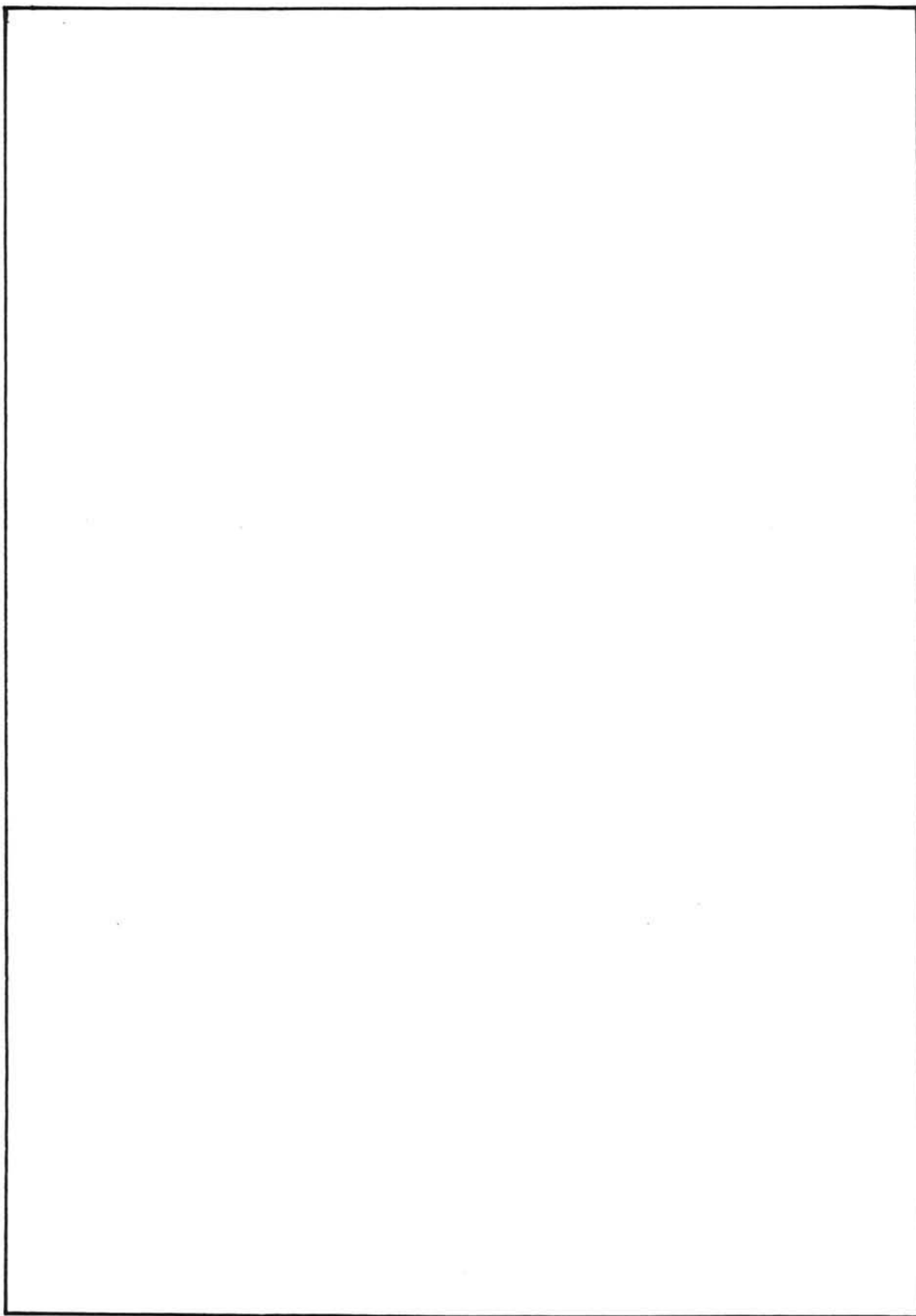
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00084

volume mc 000504



- 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.

**P.R.G. VIGENTE**

Yeady Yeads

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		
110	VS		AA	DI	A	T	P	1	7,00	36	RE	Residenza
111	VS		P		D	B	C	1	3,00	30	RP	Residenza connessa al primario
112	VS	1	R	P	C	B	B	2	6,00	666	RS	Residenza connessa al secondario
113	VS		R	E	C	B	C	2	7,00	306	RT	Residenza connessa al terziario
114	VS		P		C	B	M	1	6,00	126	PD	Deposito agricolo
115	VS		A	A	E	B	M	1	2,00	12	PA	Annesso rustico
116	VS		P	A	D	B	P	1	2,00	48	SA	Artigianato di produzione
117	VS	5	P		C	B	C	1	4,00	96	SI	Industria
118	VS		P		F	B	B	1	3,00	119	TA	Artigianato di servizio
119	VS		P	A	C	B	C	1	3,50	45	TI	Negozio all'ingrosso
											TD	Negozio al dettaglio
											TM	Deposito commerciale
											TB	Banca o Assicurazione
											TU	Ufficio privato
											UA	Albergo
											OE	Esercizio pubblico
											US	Servizio pubblico
											AA	Altro
											Stato	
											Buono	
											Medio	
											Cattivo	
											Pessimo	

● 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.

**P.R.G. VIGENTE**

George Lucas

Note (eventuali):

07-1

Progressivo	Codice Via	Numero civico
20	VS	
21	VS	
22	VS	
23	VS	
24	VS	
25	VS	
26	VS	

Principale	Secondaria
A A	
P D	
A A	
P A	
A A	
R P	
P A	

Eta	Tipo	Stato

N° piante	Il metri	Area coperta
1	2,50	16
1	6,00	84
1	1,50	30
1	1,00	20
1	1,20	15
2	6,00	48
1	5,00	25

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

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

PD : Deposito agricolo  
PA : Annesso rustico

SA  
SI. Artigianato di produzione  
Industria.

Artigianato di servizio  
Negozio all'ingrosso  
Negozio al dettaglio  
Deposito commerciale  
Banca o Assicurazione  
Ufficio privato

DA  
DE

JS Servizio pubblico

AA ... Altro

# Stato

Ευαγγέλιο

Callivo

**CONCLUSIONS**

## CODICI PER I CARATTERI

11a'.

	Prima del 1800
A	Dal 1801 al 1900
B	Dal 1901 al 1945
C	Dal 1946 al 1961
D	Dal 1962 al 1971
E	Dopo il 1971

၀၃၂၂

Unifamiliare  
Bifamiliare  
a Blocco  
a Corte  
a Torre  
a Schiera  
in Linea  
inserito in C  
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
10	annesso rustico	a blocco	pessimo	prima del 1800
15	annesso rustico	a blocco	mediocre	1962-1971
20	annesso rustico	a blocco	cattivo	1946-1961

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 24)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



ELEMENTO PUNTUALE DA CONSERVARE: POZZO



# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 24)



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 all'edificio censito con il n. 10 è stato assegnato il grado di protezione n. 2 – Restauro propositivo -. Trattasi infatti di un edificio di pregiato valore storico –architettonico costituito da un'antica torre colombara risalente al 1700 e attualmente utilizzata quale annesso rustico. La torre, collocata nell'angolo sud-ovest del Bene Culturale, conserva ancora le caratteristiche tipologiche e formali originarie, anche se sono evidentemente presenti i segni degli interventi avvenuti su di essa nel corso dei secoli, quali la tamponatura di una finestra e l'addossamento di superfetazioni sui suoi lati nord ed est. Nel rispetto del grado di protezione assegnatogli l'intervento è finalizzato alla conservazione e al ripristino degli elementi essenziali e caratterizzanti il tipo.

All'edificio residenziale censito con il n. 12 è stato attribuito il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale -. Codesto fabbricato è stato edificato nella prima metà del 1900 e a seguito di recenti restauri presenta un buono stato di conservazione, conservandone così l'aspetto formale esterno originario con le caratteristiche forometrie ad arco, tipiche degli edifici rurali del luogo.

Agli edifici censiti con i n. 13, 14 e 21, costruiti anch'essi nella prima metà del 1900 e adibiti a residenza, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 –Ristrutturazione globale. Tali infatti pur rivestendo un valore ambientale fondamentale per la costituzione del Bene Culturale stesso, se comunque considerati unitamente agli altri edifici ivi presenti, denotano se presi singolarmente modesti valori architettonici. Inoltre, nel rispetto del grado di protezione attribuitogli, ogni intervento dovrà comunque correlarsi all'edificio con grado di protezione superiore contiguo n. 12, in modo tale da permettere coordinamento di facciata.

Al fabbricato n. 18 costruito nella seconda metà del 1900 è stato assegnato il grado di protezione n. 5 –Demolizione e ricostruzione -, in quanto tale, anche se privo di qualsiasi valore storico - architettonico, risulta fondamentale in quanto segna in maniera evidente l'entrata alla porzione est della corte. Inoltre la nuova costruzione, nel rispetto di quanto prescritto dallo stesso grado di protezione –Demolizione e ricostruzione -, dovrà allinearsi alla facciata e alla linea di gronda dell'attiguo edificio n. 19 appartenente al nucleo di fabbricati originari.

Ai corpi di fabbrica costruiti durante il 1900 e censiti con i n. 11, 15, 16 e 20 è stato loro assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -, in

quanto, anche se di recente fabbricazione, la loro presenza è negativa per l'ambito nel quale si trovano.

Inoltre nel rispetto dei gradi di protezione assegnati, ad eccezione del n. 6 – Demolizione senza ricostruzione –, si prescrive la sostituzione dei portoni in ferro dell'edificio n. 3 e della porta in alluminio dell'edificio n. 13 con materiali adeguati al contesto insediativo secondo quanto prescritto dalle NTO.

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.

All'interno del Bene Culturale sono compresi alcuni elementi quali l'arco d'ingresso alla porzione ovest della corte e la cinta muraria che ne delimita il lato ovest e sud del Bene Culturale in oggetto per i quali si prescrivono interventi di risanamento. Lo stesso dicasi per le superfici di pertinenza scoperte le quali dovranno essere mantenute nello stato attuale.

## **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.

- **edifici con grado di protezione 5:**

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione (1, 2, 3, 4) purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al 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, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.