



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 25 al BC 32

APPROVATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. DEL

Il Progettista
Dott.Arch. Valentino Gomitolo

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

Il Sindaco
Alberto Martelletto

Il Segretario

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

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. 25

DESCRIZIONE

L'impianto originario del complesso di tipo rurale sito in località "Fornello" di seguito analizzato risale alla prima metà del 1800.

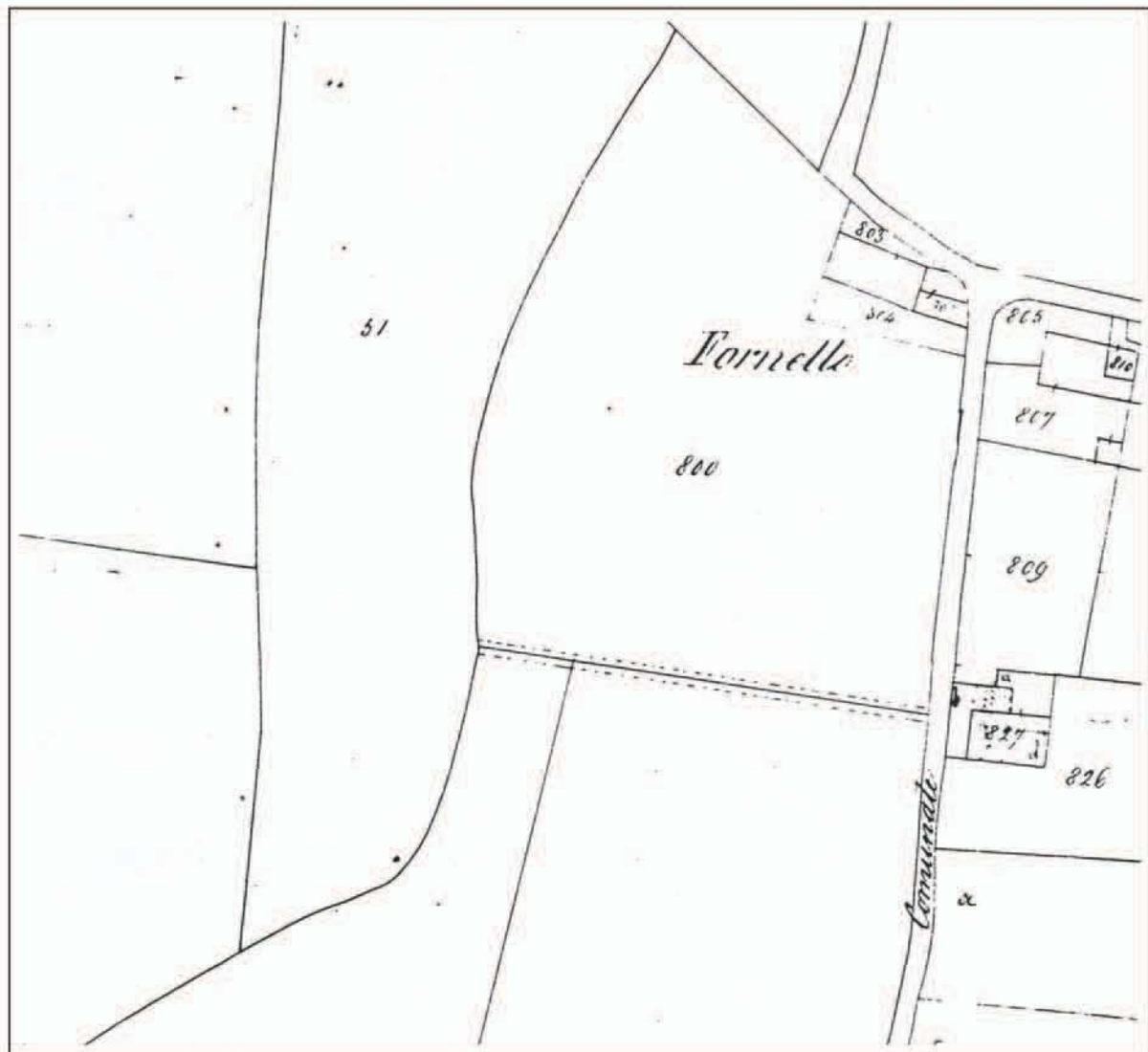
Come si può notare nell'estratto del catasto austro – ungarico, qui allegato, gli edifici che originariamente costituivano la corte sono quelli oggi censiti con i n. 0, 1 e 2.

Nel corso dei secoli gli edifici censiti con i numeri 0 e 1, destinati rispettivamente a residenza e ad annesso rustico, non hanno subito alcun tipo di intervento e sono attualmente in disuso; mentre l'edificio n. 2, destinato a residenza, ha subito pesanti rimaneggiamenti conclusi con la demolizione e la ricostruzione della sua posizione orientale addossata all'edificio n. 1.

Durante la seconda metà del 1900 il complesso è stato dotato degli altri cinque edifici che lo compongono, ossia di costruzioni in blocchi di cls con tetto in eternit.

Attualmente il complesso è abitato, anche se si trova in condizioni mediocri, e continua ad essere utilizzato per la conduzione del fondo agricolo annesso.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



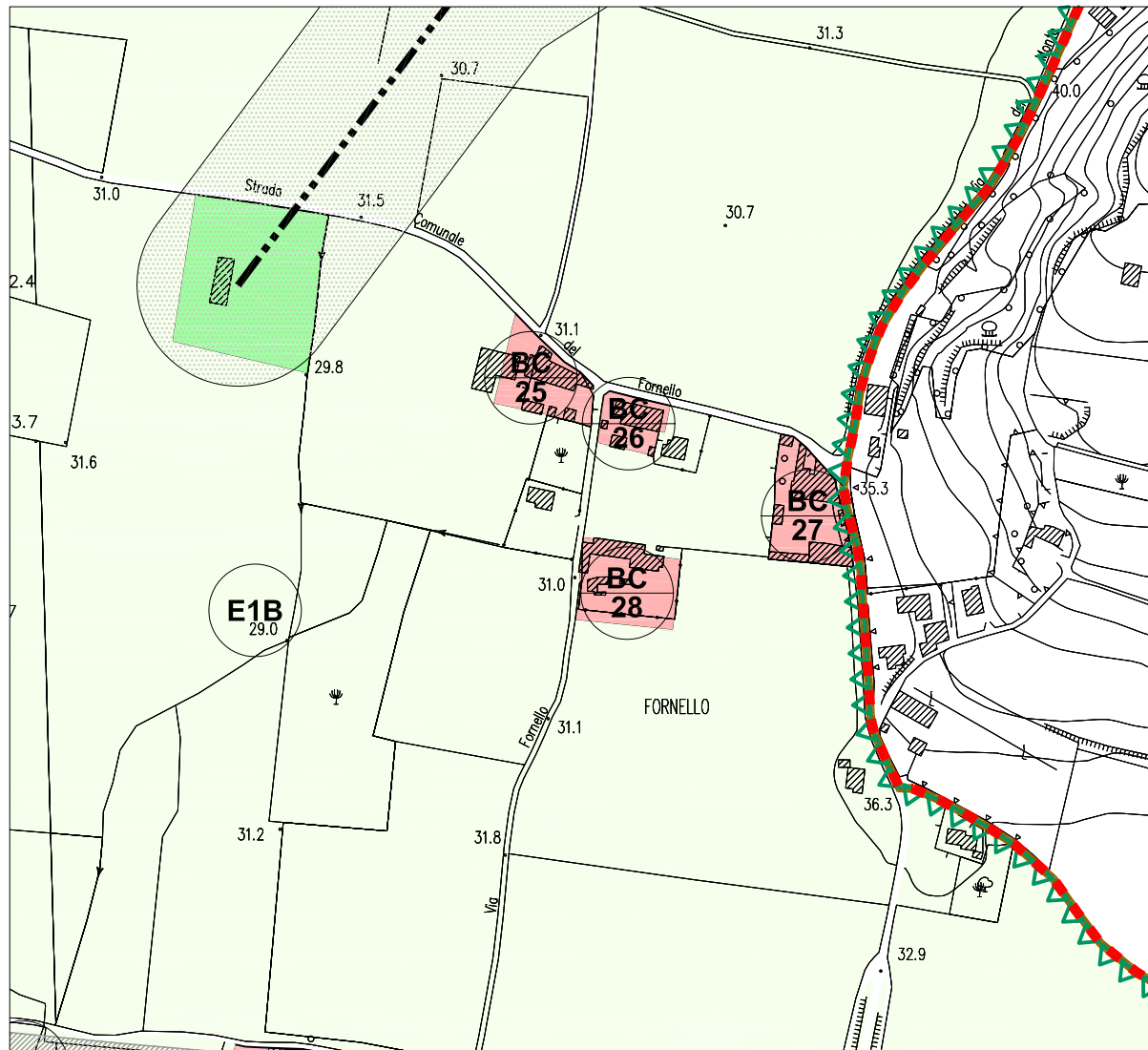
ESTRATTO CATASTALE

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° 25)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 26 edificio numero 00

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00060

volume mc 000330

foglio numero 26 edificio numero 01

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00110

volume mc 000660

foglio numero 26 edificio numero 02●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00360

volume mc 002520

foglio numero 26 edificio numero 03●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00102

volume mc 000306

foglio numero 26 edificio numero 04●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00042

volume mc 000168

foglio numero 26

edificio numero 05 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00025

volume mc 000100

foglio numero 26

edificio numero 06 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00021

volume mc 000095

foglio numero 26

edificio numero 07

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00048

volume mc 000096

-
- 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° 26

Rilevato il: 14/05/1988

Area coperta

Il metri

N° piani

RE

RP

RS

KT

PD

PA

SA

SI

TA

TI

TD

IM

IB

TU

UA

OE

US

AA

Stato

Buono

Medio

Cattivo

Pessimo

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

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

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

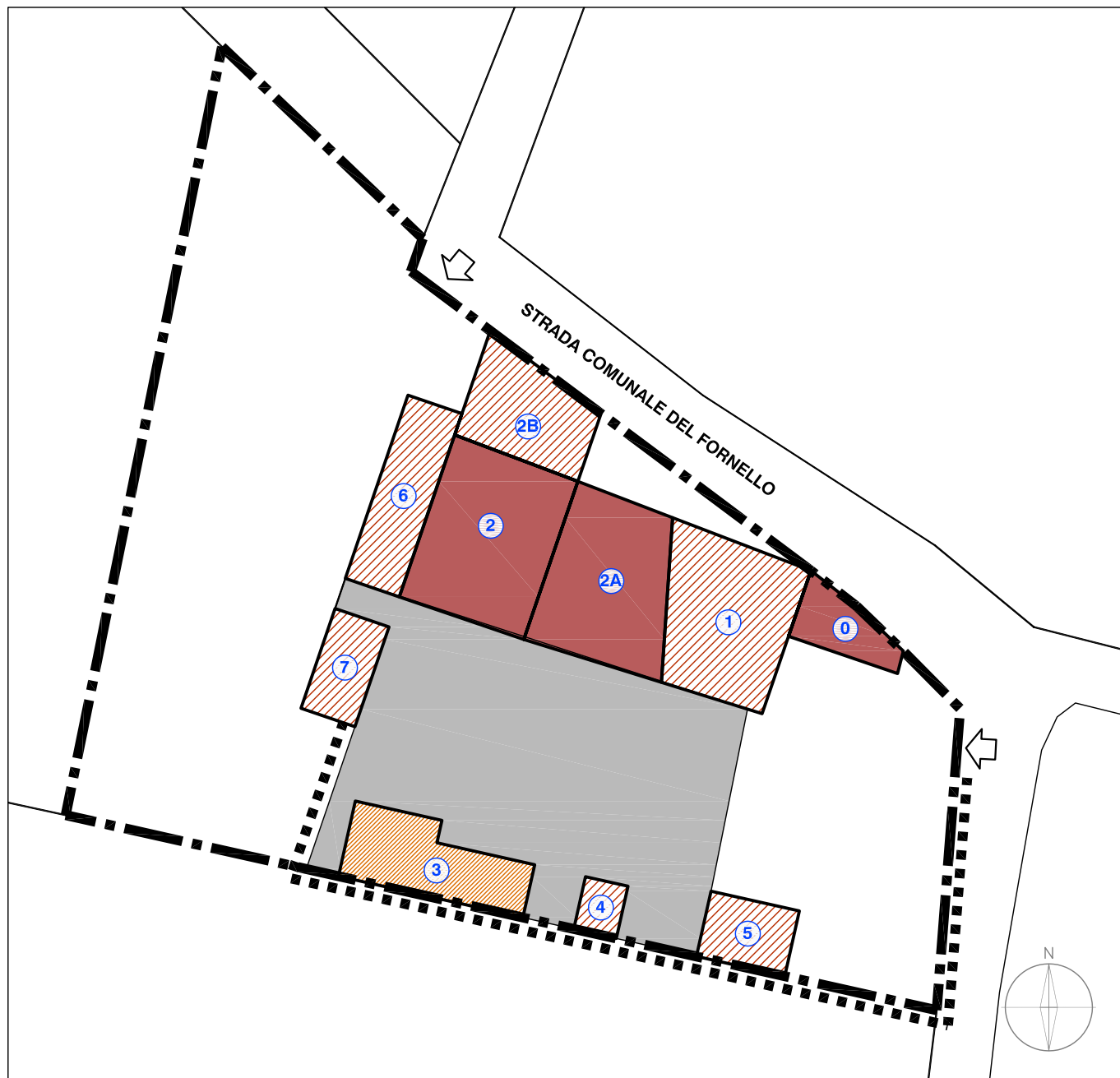
21</

AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
2	residenza	a corte	buono	1801-1900
2A	residenza	a corte	buono	dopo 1971
2B	annesso rustico	a blocco	mediocre	dopo 1971
3	accessorio alla residenza	a blocco	mediocre	dopo 1971
4	annesso rustico	a blocco	mediocre	dopo 1971
5	annesso rustico	a blocco	mediocre	dopo 1971
6	annesso rustico	a blocco	cattivo	dopo 1971

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 25)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



CINTA MURARIA



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° 25)



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

Il Bene Culturale n. 25 costituisce un aggregato rurale con caratteristiche tipologiche che nella sua unitarietà si avvicinano alla tradizione del costruire nelle zone agricole di antica origine.

Con il passare del tempo il Bene Culturale è stato oggetto di molteplici interventi che ne hanno modificato profondamente il carattere originario.

Lo scopo principale dell'operatività prevista nella presente Scheda è quello di riqualificare l'intero contesto 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° 25)

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere inoltre accompagnato da un'adequata 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 degli edifici n. 3, 4, 5, 6 e 7, soggetti a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare alcun tipo d'intervento.

All'edificio censito con il n. 2 è stato assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale -, in quanto si tratta dell'unico che ancora presenta le caratteristiche architettoniche e formali originarie.

Agli edifici censiti con i n. 0 e 1, anch'essi facenti parte del nucleo di fabbricati originari, viene assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Tale vincolo è stato assegnato in quanto gli edifici in oggetto, pur risalendo alla prima metà del 1800, non presentano particolari caratteristiche di pregio ma rivestono tuttavia una certa importanza all'interno della corte se considerati unitamente agli altri.

All'edificio censito con il n. 2A, sorto su parte del sedime dell'edificio n. 2 intorno agli anni 1970 e che presenta finiture e materiali non consoni agli edifici che compongono un aggregato rurale di antica origine, viene assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale. Tale grado di protezione serve infatti a dare all'edificio un aspetto adeguato al contesto anche attraverso l'uso di materiali consoni a quest'ultimo.

Per quanto riguarda i restanti edifici del complesso, più precisamente quelli censiti con i n. 3, 4, 5, 6 e 7, si è assegnato il grado di protezione n. 7 – Ristrutturazione urbanistica -. Si tratta infatti di edifici degradati e costruiti con materiali (blocchi in cls) e tipologie decisamente poco consoni alla loro localizzazione all'interno di una corte rurale.

Il grado di protezione n. 7, infatti, riguarda edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche, o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume. La loro rilocalizzazione dovrà inoltre avvenire in posizione tale da consentire il massimo rispetto degli edifici con grado di protezione superiore e, in modo particolare, dell'edificio n.2.

Le aree pertinenziali esterne dovranno essere ripristinate secondo un'indagine critica, mentre per la cinta muraria perimetrale esistente saranno permessi 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 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. 26

DESCRIZIONE

Trattasi di un aggregato edilizio tipicamente rurale sito in località “Fornello”, risalente alla prima metà del 1800.

Come si può osservare dall'estratto di catasto austro – ungarico di seguito allegato, in origine il complesso era costituito solamente dagli edifici censiti con i numeri 12, 13 e 15, rispettivamente fienile, casa padronale e annesso rustico.

Nel corso degli anni, nessuno dei sopra citati fabbricati ha subito interventi di modifica.

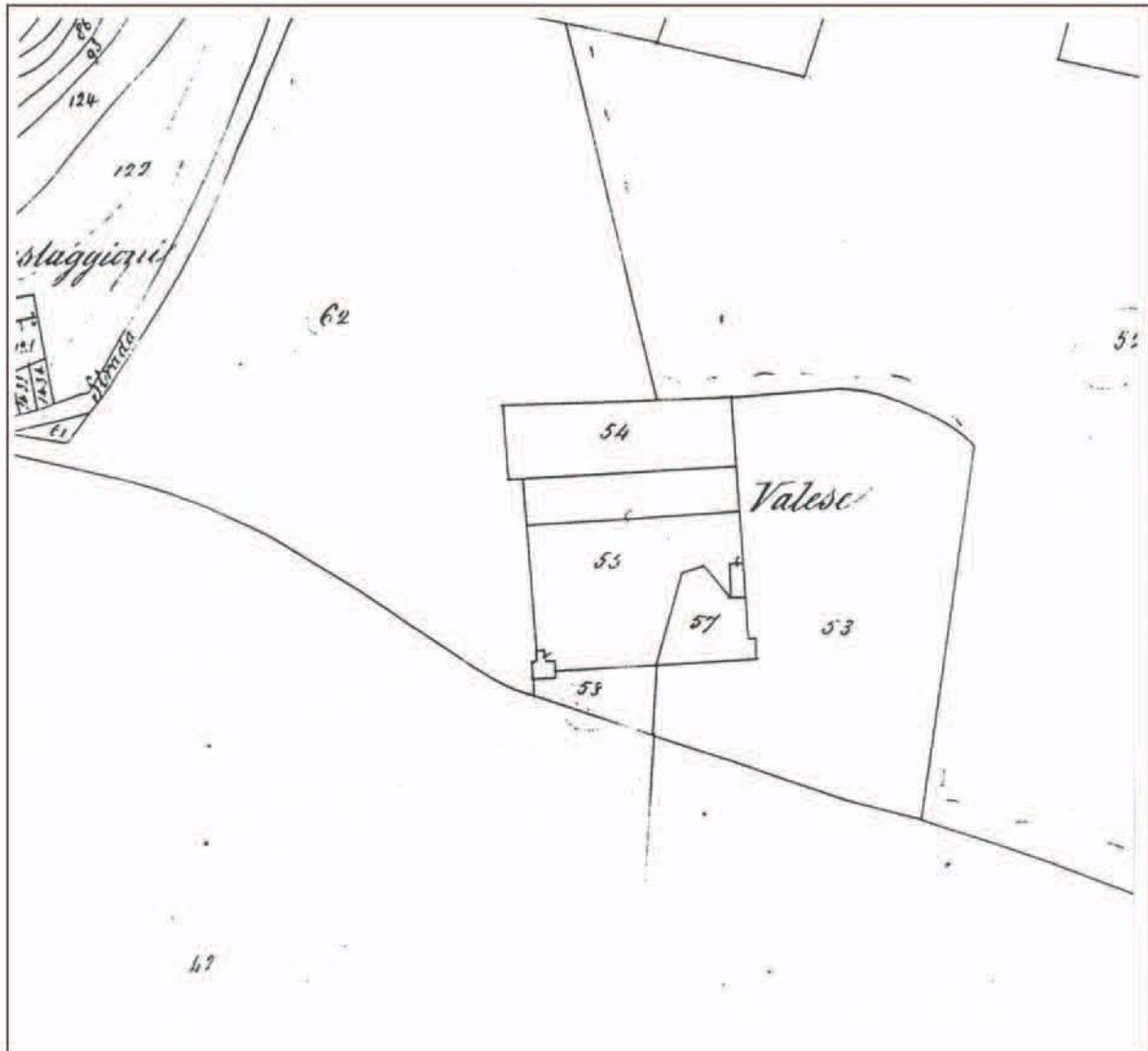
Il fatto che tali edifici non abbiano subito interventi ha permesso che si conservassero fino ad oggi con le caratteristiche architettoniche e formali originarie, ma questo ha anche contribuito al loro abbandono da parte dei proprietari. Tali edifici sono infatti privi dei servizi ormai necessari per la sopravvivenza quali, ad esempio, acqua potabile e gas metano.

Del complesso fanno parte anche alcuni edifici più recenti, posti di fronte alla residenza e al fienile, risalenti alla seconda metà del 1900.

Attualmente il complesso è quasi completamente abbandonato, fatta eccezione per gli edifici n. 10 e n. 11 utilizzati come depositi agricoli.

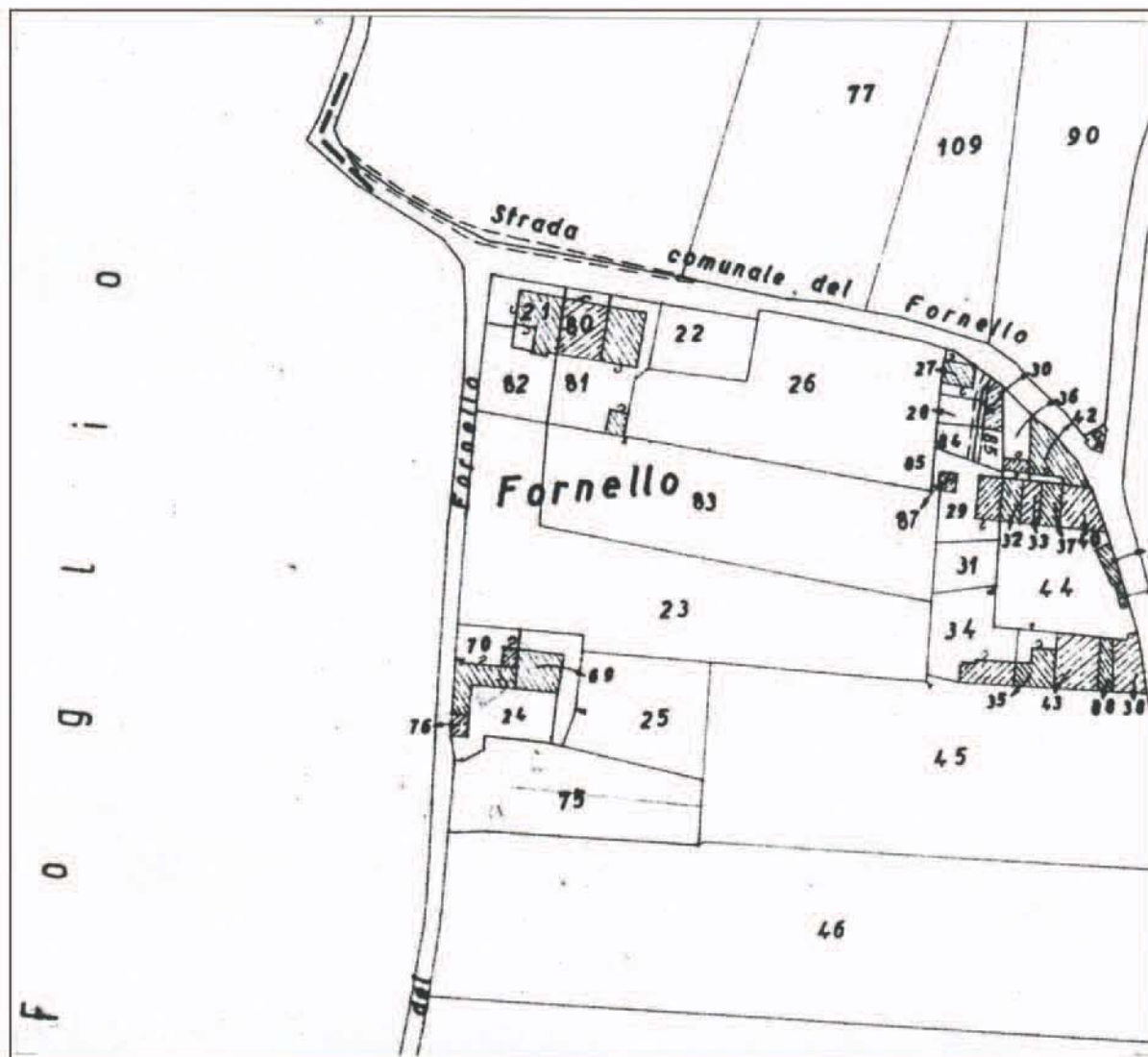
Il tutto versa in un cattivo stato di conservazione.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



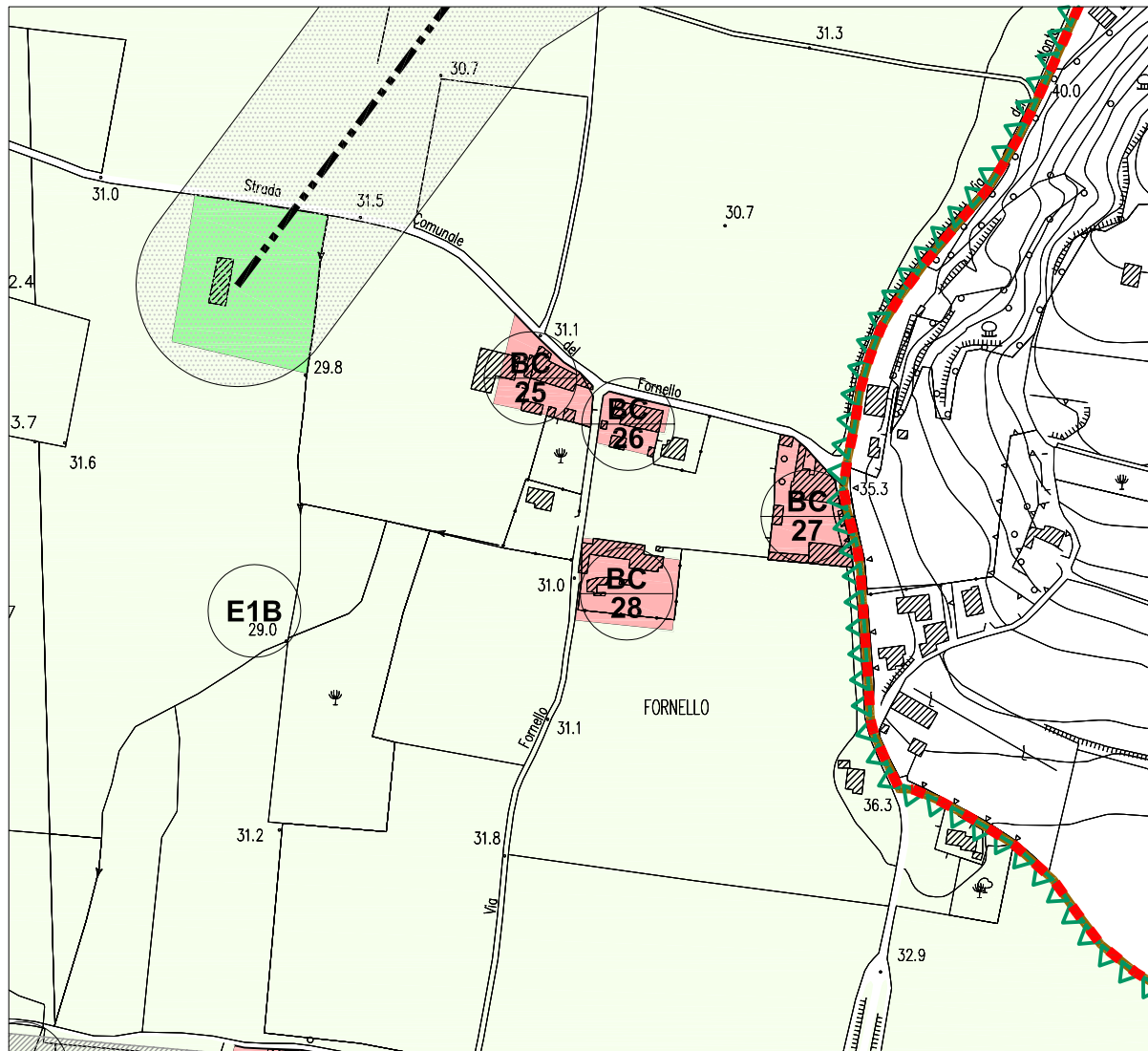
ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



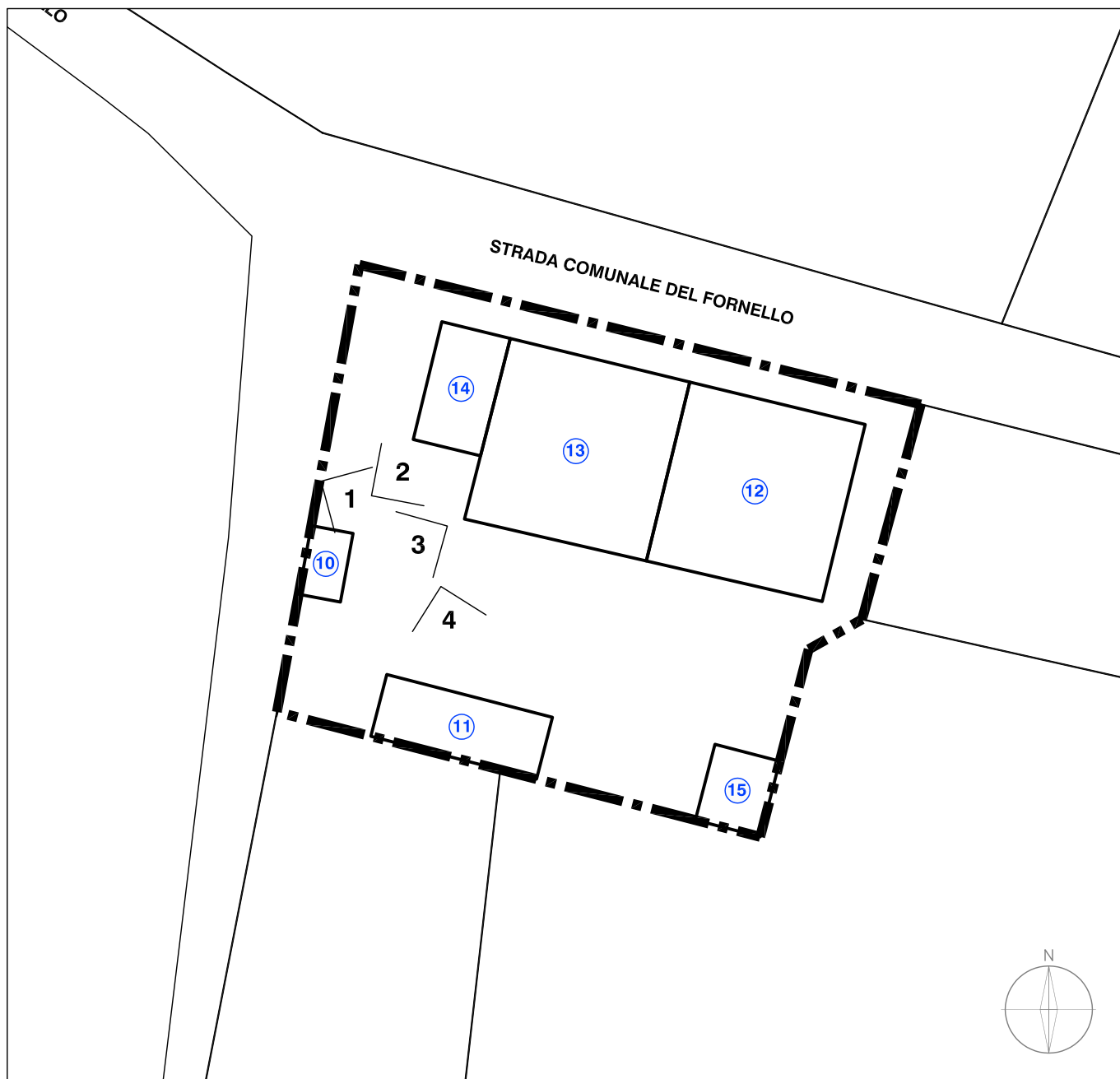
ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

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° 26)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 27 edificio numero 10

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00030

volume mc 000075

foglio numero 27 edificio numero 11

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00105

volume mc 000473

foglio numero 27 edificio numero 12

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00224

volume mc 001568

foglio numero 27 edificio numero 13

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 00224

volume mc 000896

foglio numero 27 edificio numero 14

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00060

volume mc 000240

foglio numero 27

edificio numero 15

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 00042

volume mc 000126

- 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° 27

Relievato il 14/05/1988

Benigno Filiberto

OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Edi	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
10	FO		AA		F	B	B	1	250	30
11	FO		PD		D	B	M	2	450	105
12	FO	15	RE		C	B	C	2	700	224
13	FO		PD		C	B	C	1	400	224
14	FO		AA		C	B	B	1	400	60
15	FO		PA		C	B	C	1	300	42
16	FO		RE		C	B	B	2	500	36
17	FO		AA		F	B	B	1	250	24
18	FO		PA		C	B	M	2	500	72
19	FO		AA		F	B	B	1	300	30

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE Residenza
RP Residenza connessa al primario
RS Residenza connessa al secondario
KT Residenza connessa al terziario
PD Deposito agricolo
PA Annesso rustico
SA Artigianato di produzione
SI Industria
TA Artigianato di servizio
TI Negozio all'ingrosso
TD Negozio al dettaglio
IM Deposito commerciale
IB Banca o Assicurazione
TU Ufficio privato
DA Albergo
DE Esercizio pubblico
US Servizio pubblico
AA Altro
Stato
Buono
Medio
Cattivo
Pessimo

CODICI PER I CARATTERI

Edi'.

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

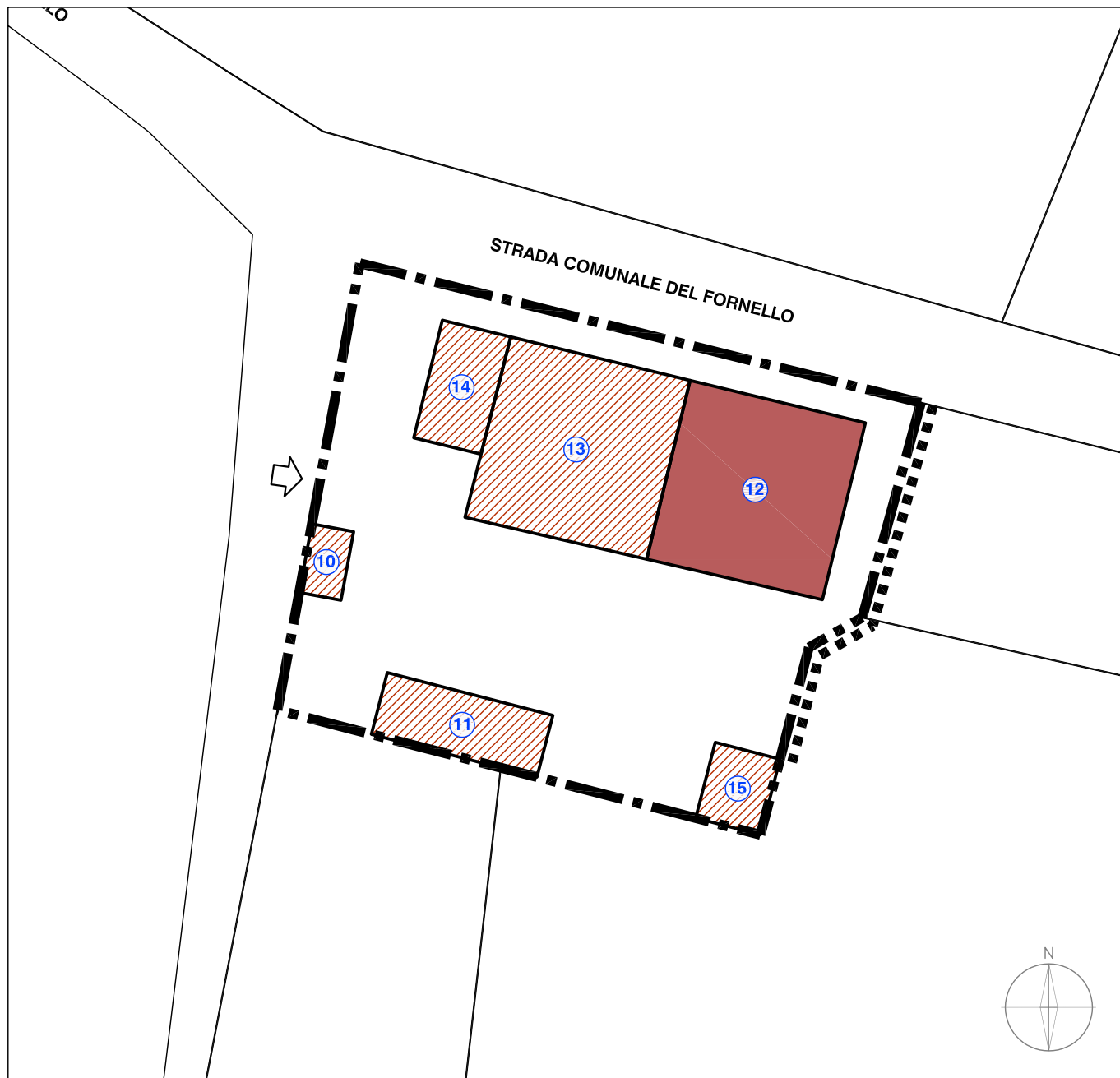
Unifamiliare
Bifamiliare
a Blocco
a Corte
a Torre
a Schiera
in Linea
inserito in Cortina
Capannone

U
D
B
C
T
S
L
K
I








● 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

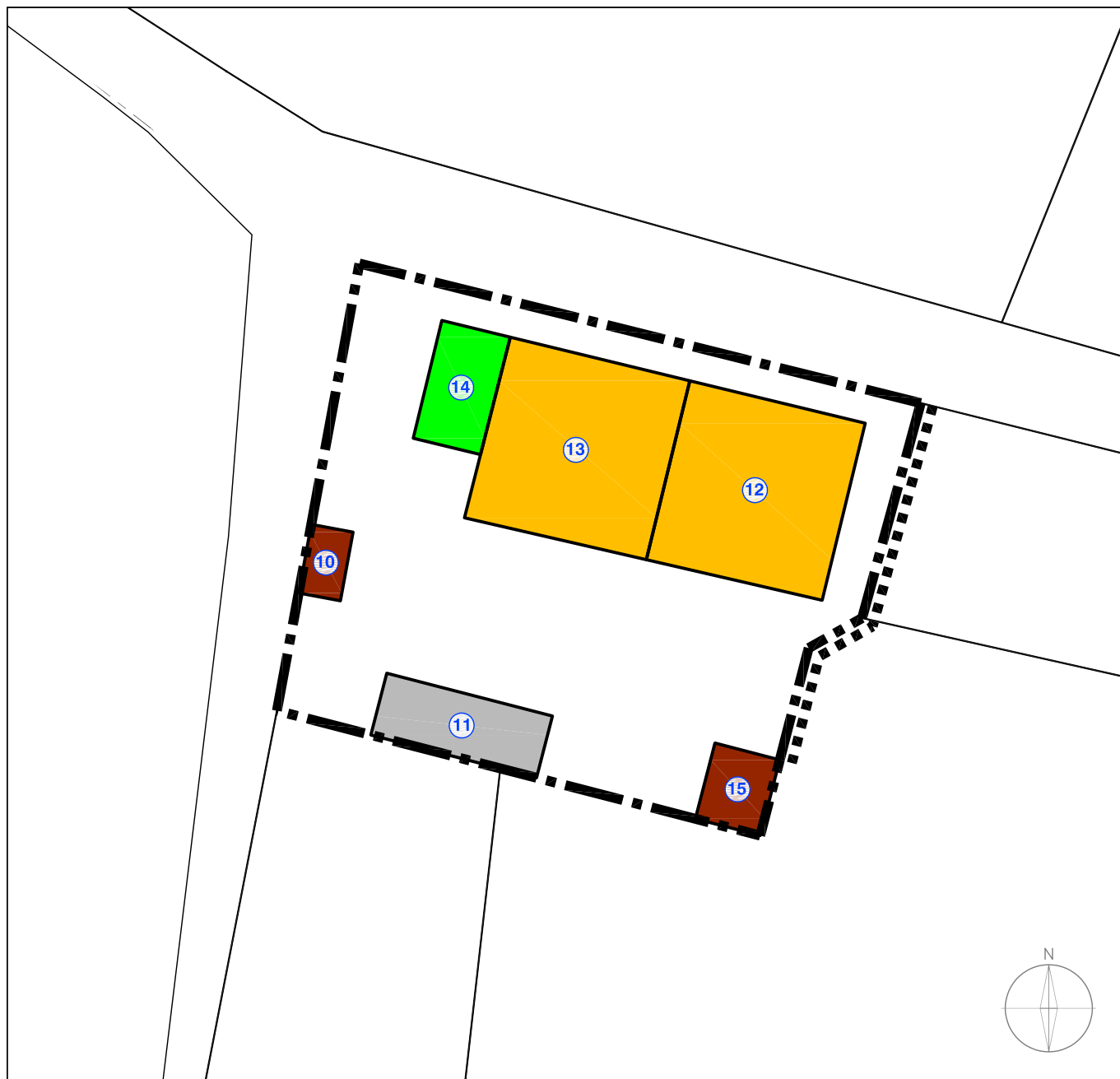


LEGENDA

-  LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 26)
-  NUMERAZIONE EDIFICI
-  RESIDENZA
-  ANNESSO RUSTICO
-  CINTA MURARIA
-  ACCESSO
-  SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 26)



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 nel presente Piano si è assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale – agli edifici censiti con i n. 12 e 13, rispettivamente residenza e annesso rustico.

Tali edifici, infatti, sono i più antichi del complesso e non hanno subito nel corso degli anni alcun tipo di intervento, escluse probabili manutenzioni. Questo ha permesso il mantenimento di tutte le caratteristiche degli stessi, da quelle volumetriche a quelle architettoniche e formali.

Il grado di Ristrutturazione parziale è parso dunque il più appropriato per continuare a mantenere tali elementi.

All'edificio censito con il n. 14, addossato al n. 13, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale – in quanto, a fronte di una struttura tipica dei fabbricati rurali, presenta una serie di elementi di recente realizzazione che dovranno obbligatoriamente essere modificati.

All'edificio censito con il n. 11 si è assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione e ricostruzione – in quanto, oltre a versare in un mediocre stato di conservazione, non è stato edificato con materiali consoni all'ambito di cui si trova a far parte.

Agli edifici n. 10 e 15 è stato infine assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

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 ripristinate secondo un'indagine critica, mentre per la cinta muraria perimetrale esistente saranno permessi 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 (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 che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

BENE CULTURALE n. 27

DESCRIZIONE

Trattasi di un tipico esempio di aggregato rurale sito in località Fornello, il cui nucleo originario risale alla prima metà del 1800.

Come si può notare dall'estratto del catasto austro-ungarico, di seguito allegato, in origine il complesso aveva una tipica forma a corte ed era costituito dagli edifici numero 21, 22, 23, 24, 26 e 27.

Nel corso dell'ultimo secolo sono stati edificati gli altri fabbricati, situati per la maggior parte a nord del complesso, che gli hanno fatto perdere la ben definita forma cortilizia.

Nell'ultimo decennio, ma in momenti diversi, l'intera corte ha subito interventi di ripristino: la parte ovest alla fine degli anni 1980 e la parte est alla fine degli anni 1990.

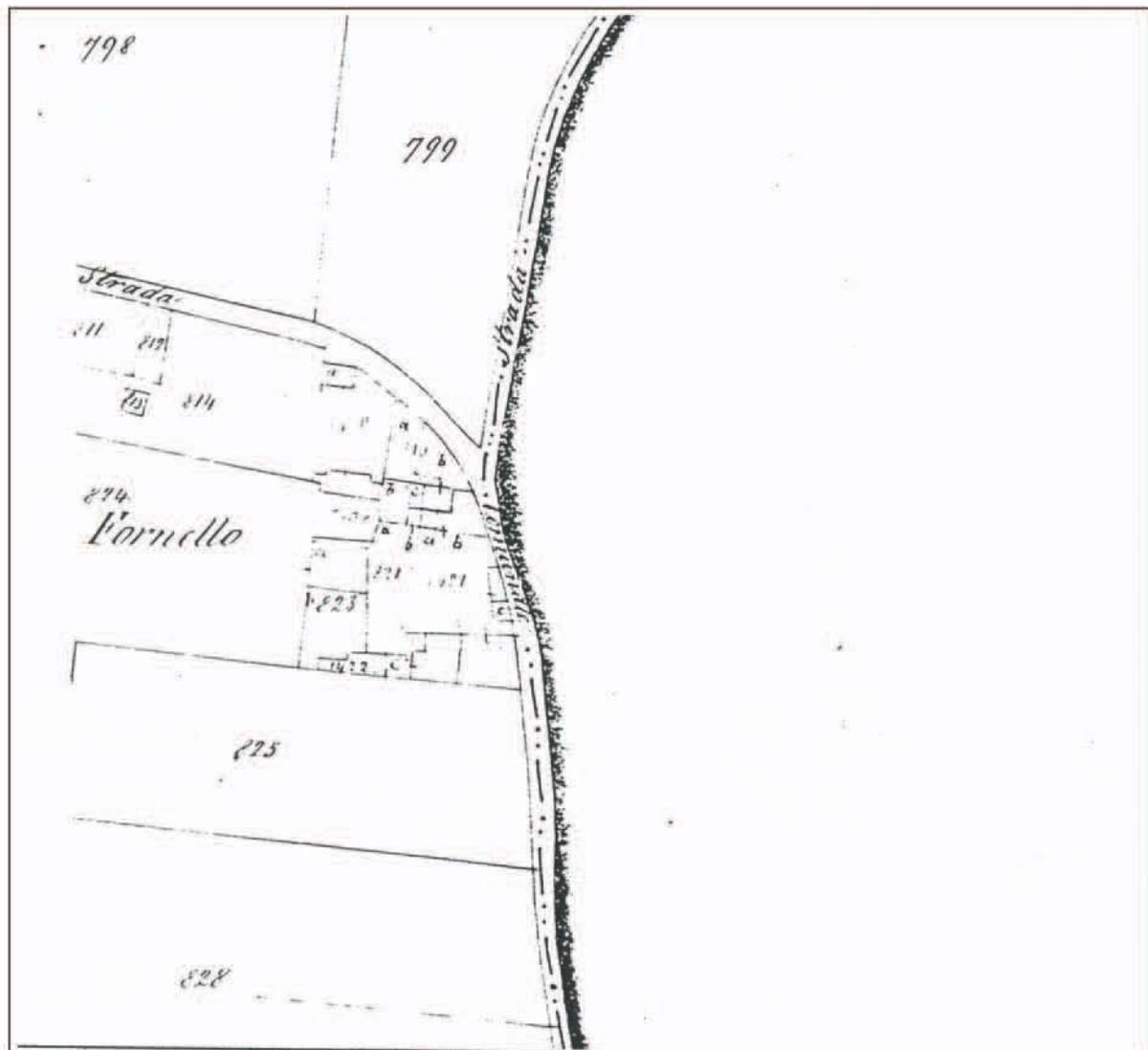
Tali interventi di recupero non hanno comunque modificato gli edifici dal punto di vista dimensionale e formale, bensì da quello della destinazione d'uso.

Oggi infatti tutti i fabbricati che prima svolgevano il ruolo di annesso rustico sono destinati ad accessorio alla residenza.

Con questi interventi inoltre all'interno della corte sono stati creati due spazi verdi in origine non esistenti.

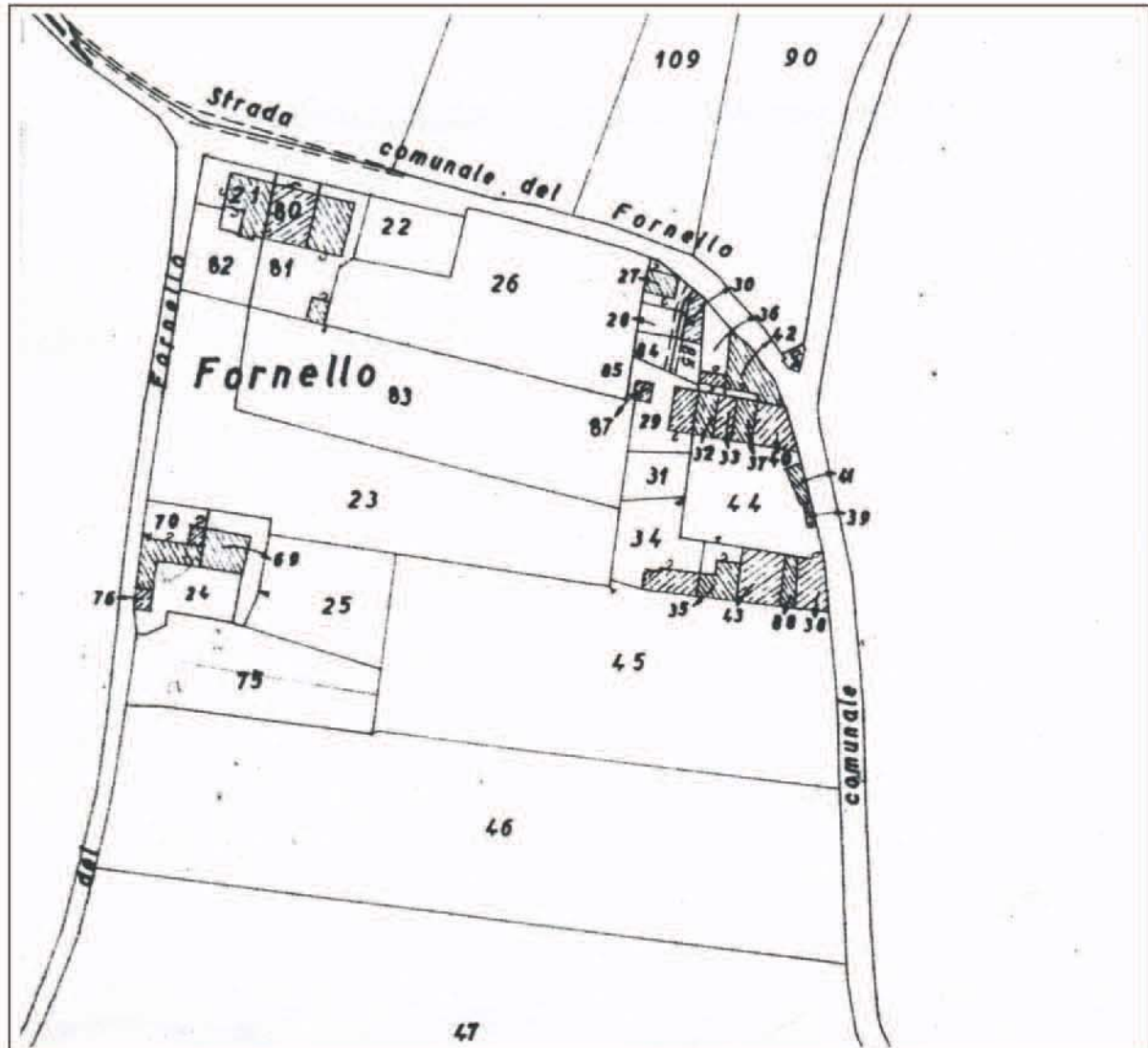
Attualmente il complesso è suddiviso in due proprietà ed è utilizzato quale residenza.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



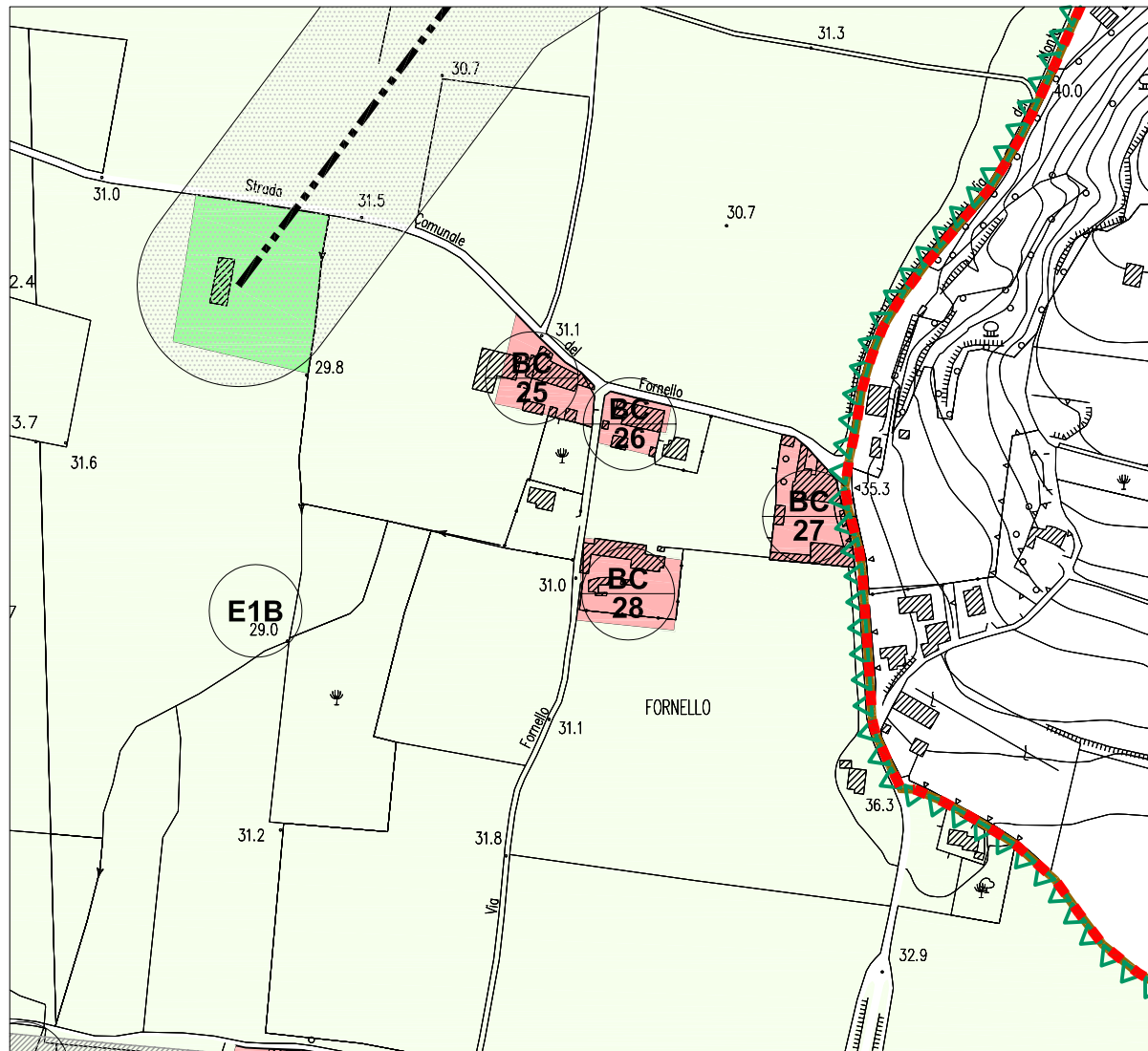
ESTRATTO CATASTALE

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° 27)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Beni Culturali da n.25 a n.32

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 27

edificio numero 16

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00036

volume mc 000180

foglio numero 27

edificio numero 17

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00024

volume mc 000060

foglio numero 27

edificio numero 18

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00072

volume mc 000360

foglio numero 27

edificio numero 19 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00030

volume mc 000090

foglio numero 27

edificio numero 20 ●

destinazione d'uso principale: artigianato di servizio

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00030

volume mc 000075

foglio numero 27	edificio numero 21●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00072	
volume mc 000504	
foglio numero 27	edificio numero 22●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00324	
volume mc 002430	
foglio numero 27	edificio numero 23●
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq 00044	
volume mc 000154	
foglio numero 27	edificio numero 24●
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq 00021	
volume mc 000032	
foglio numero 27	edificio numero 25●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00049	
volume mc 000147	

- 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 27 edificio numero 26●

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 00450

volume mc 002025

foglio numero 27 edificio numero 27●

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 00108

volume mc 000346

foglio numero 27 edificio numero 28●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00024

volume mc 000120

foglio numero 27 edificio numero 29

destinazione d'uso principale: residenza

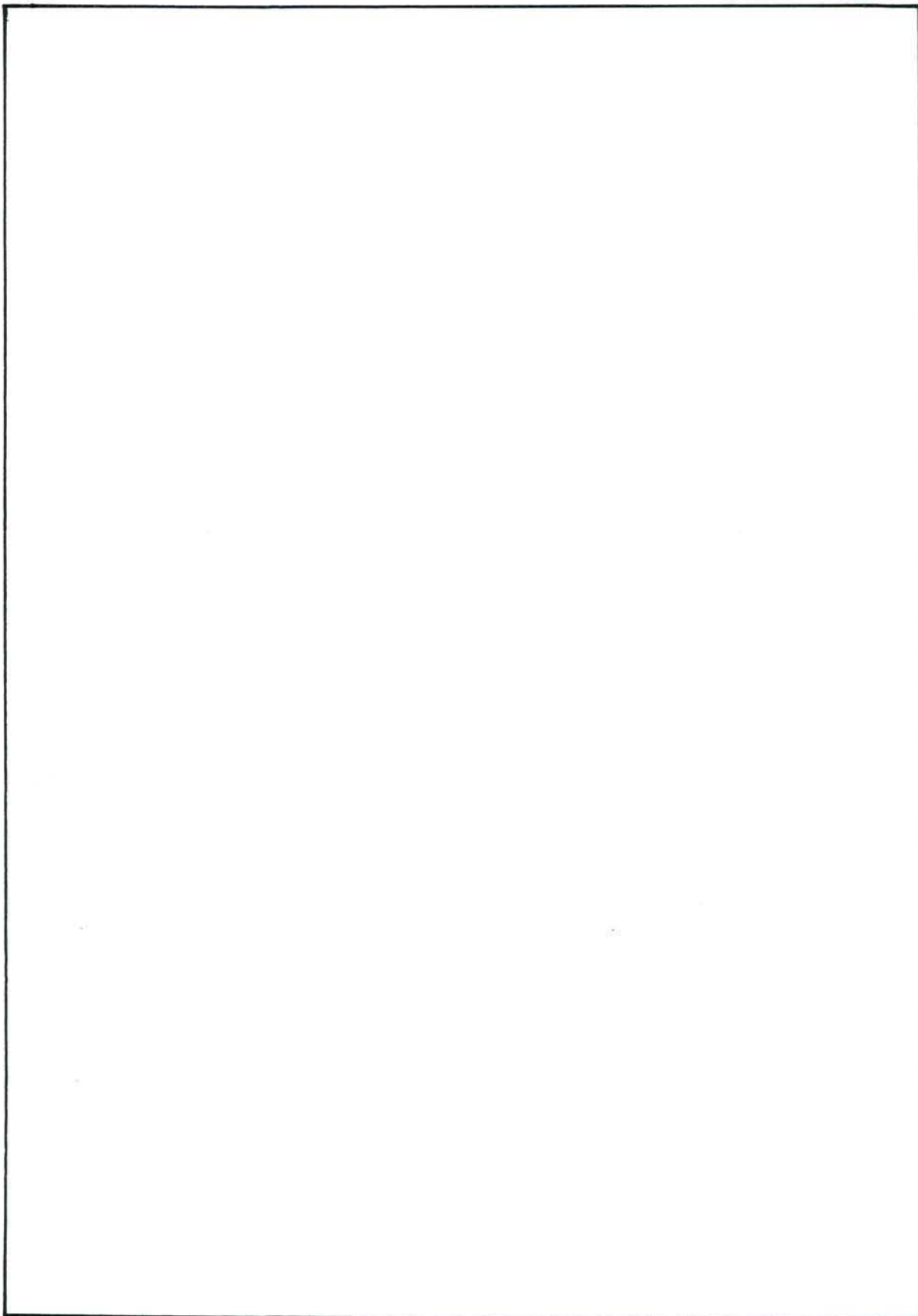
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00140

volume mc 000700



- 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° 27

Rilevato il 14/05/1988

Benito Filiberto

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		
10	FO		AA		F	B	B	1	2,50	30	RE Residenza connessa al primario	
11	FO		PD		D	B	M	2	4,50	105	RP Residenza connessa al secondario	
12	FO	15	RE		C	B	C	2	7,00	224	RS Residenza connessa al terziario	
13	FO		PD		C	B	C	1	4,00	224	KT Deposito agricolo	
14	FO		AA		C	B	B	1	4,00	60	PA Annesso rustico	
15	FO		PA		C	B	C	1	3,00	42	SA Artigianato di produzione	
16	FO		RE		C	B	B	2	5,00	36	SI Industria	
17	FO		AA		F	B	B	1	2,50	24	TA Artigianato di servizio	
18	FO		PA		C	B	M	2	5,00	72	TI Negozio all'ingrosso	
19	FO		AA		F	B	B	1	3,00	30	TD Negozio al dettaglio	

CODICI PER I CARATTERI		Età		Tipo	
A	Prima del 1800	U	Unifamiliare		
B	Dal 1801 al 1900	D	Bifamiliare		
C	Dal 1901 al 1945	B	a Blocco		
D	Dal 1946 al 1961	C	a Corte		
E	Dal 1962 al 1971	T	a Torre		
F	Dopo il 1971	S	a Schiera		
		L	in Linea		
		K	inserito in Cortina		
		I	Capannone		

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO	
RE	Residenza
RP	Residenza connessa al primario
RS	Residenza connessa al secondario
KT	Residenza connessa al terziario
PD	Deposito agricolo
PA	Annesso rustico
SA	Artigianato di produzione
SI	Industria
TA	Artigianato di servizio
TI	Negozio all'ingrosso
TD	Negozio al dettaglio
IM	Deposito commerciale
IB	Banca o Assicurazione
TU	Ufficio privato
DA	Albergo
DE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro
Stato	
Buono	
Medio	
Cattivo	
Pessimo	

● 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° 27

Elievato al 14/05/1988

Benvenuto Lubarda

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	
20	FO		TA		F	B	B	1	250	30	RE Residenza Residenza connessa al primario
21	FO	9	RE		B	B	C	2	700	72	RP Residenza connessa al secondario
22	FO	7	RE		B	B	M	2	750	324	RS Residenza connessa al terziario
23	FO		PA		B	B	P	1	350	44	KT Deposito agricolo Annesso rustico
24	FO		PA		B	B	P	1	150	21	PD Artigianato di produzione Industria
25	FO		AA		F	B	B	1	300	49	SA Artigianato di servizio Negozio all'ingrosso
26	FO		PA		B	B	C	1	450	450	SI Negozio al dettaglio Deposito commerciale
27	FO		PA		B	B	M	1	320	108	TA Banca o Assicurazione Ufficio privato
28	FO		AA		B	B	B	2	500	24	TI Albergo Esercizio pubblico
29	FO		RE		B	B	B	2	500	140	TM Servizio pubblico Altro

CODICI PER I CARATTERI

Eta'	tipo
A Prima del 1800	Unifamiliare
B Dal 1801 al 1900	Bifamiliare
C Dal 1901 al 1945	a Blocco
D Dal 1946 al 1961	a Corte
E Dal 1962 al 1971	a Torre
F Dopo il 1971	a Schiera
	in Linea
	inserito in Cortina
	Capannone

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE	Residenza
RP	Residenza connessa al primario
RS	Residenza connessa al secondario
KT	Residenza connessa al terziario
PD	Deposito agricolo
PA	Annesso rustico
SA	Artigianato di produzione
SI	Industria
TA	Artigianato di servizio
TI	Negozio all'ingrosso
TM	Negozio al dettaglio
IB	Deposito commerciale
TU	Banca o Assicurazione
UA	Ufficio privato
OE	Albergo
US	Esercizio pubblico
AA	Servizio pubblico
Stato	Altro
Buono	
Medio	
Callivo	
Pessimo	

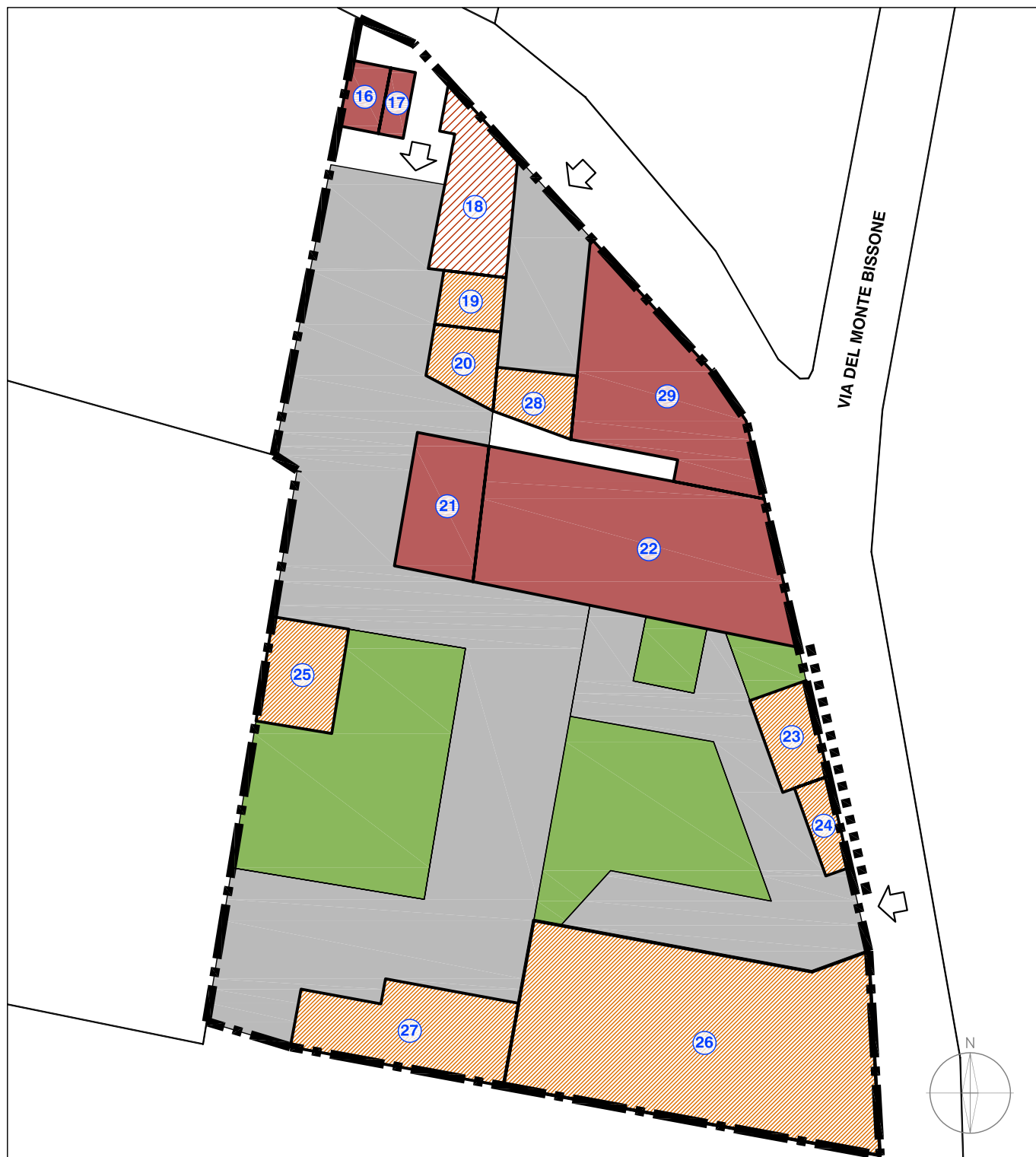
● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE











N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
19	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
20	accessorio alla residenza	a corte	buono	dopo 1971
21	residenza	a corte	buono	1801-1900
22	residenza	a corte	buono	1801-1900
23	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
24	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
25	accessorio alla residenza	a corte	buono	dopo 1971
26	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
27	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
28	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA

	LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 27)		CINTA MURARIA
	NUMERAZIONE EDIFICI		SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA
	RESIDENZA		SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA
	ACCESSORI ALLA RESIDENZA		ACCESSO
	ANNESSE RUSTICO		SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

Beni Culturali da n.25 a n.32

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 27)



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)

Beni Culturali da n.25 a n.32

PROGETTO: OPERATIVITA' D'INTERVENTO

Per quanto riguarda l'operatività prevista nel presente Piano si è assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale – agli edifici censiti con i n. 18, 21, 22, 23, 24 e 29 che costituiscono il nucleo di fabbricati più antichi del Bene Culturale in oggetto.

Tale grado di protezione è stato assegnato in quanto si tratta di edifici che, seppur recentemente ristrutturati, non hanno subito modifiche di tipo formale e presentano ancora l'originaria distribuzione delle forometrie.

A tutti i rimanenti edifici costituenti la corte, ovvero il n. 16, 17, 19, 20, 26, 27 e 28 si assegna il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Si tratta infatti di edifici che versano in buono stato di conservazione e che, seppur in alcuni casi di recente fabbricazione, rivestono ormai un ruolo consolidato all'interno del Bene Culturale.

Gli interventi su di essi non dovranno comunque alterare il rapporto formale consolidato degli stessi nei confronti dei fabbricati esistenti con un grado di protezione maggiore.

Nel caso in cui alcuni elementi degli edifici in oggetto siano costituiti da materiali non idonei al contesto in cui si trovano (ad esempio portoni in ferro dell'accessorio alla residenza n. 27) si impone la loro sostituzione o modifica con materiali adeguati come da 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.

Del complesso fanno parte anche alcuni elementi pertinenziali esterni come la cinta muraria che delimita lo stesso ad est e per la quale si prescrivono esclusivamente interventi manutentivi.

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.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

BENE CULTURALE n. 28

DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso rurale di edifici e spazi scoperti sito in località Fornello, risalente alla prima metà del 1800.

Originariamente esso era costituito dalla casa padronale (edifici n. 1, 3) e da due annessi rustici (edifici n. 0, 2).

Durante la prima metà del 1900, il complesso cortilizio è stato dotato degli altri edifici che lo compongono, più precisamente di alcuni annessi rustici che oggi versano in condizioni di evidente degrado.

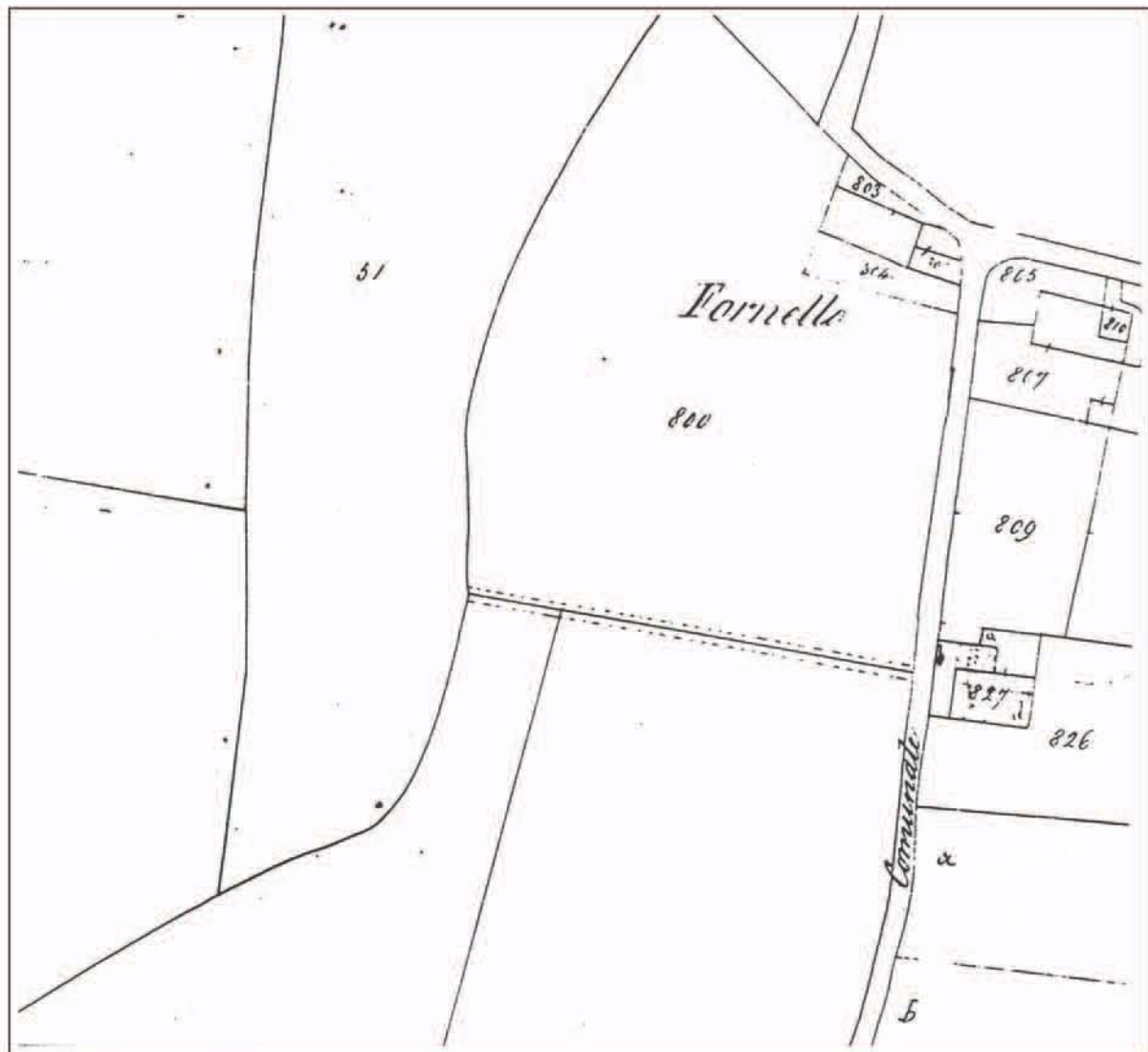
Recentemente l'edificio destinato a residenza ha subito in intervento di ristrutturazione che lo ha riportato in buono stato di conservazione.

Dell'aggregato rurale fanno parte anche alcuni spazi scoperti tra cui, nella sua porzione orientale, un'area destinata a vigneto.

Attualmente il complesso è abitato ma, se si eccettua la residenza, versa in condizioni mediocri.

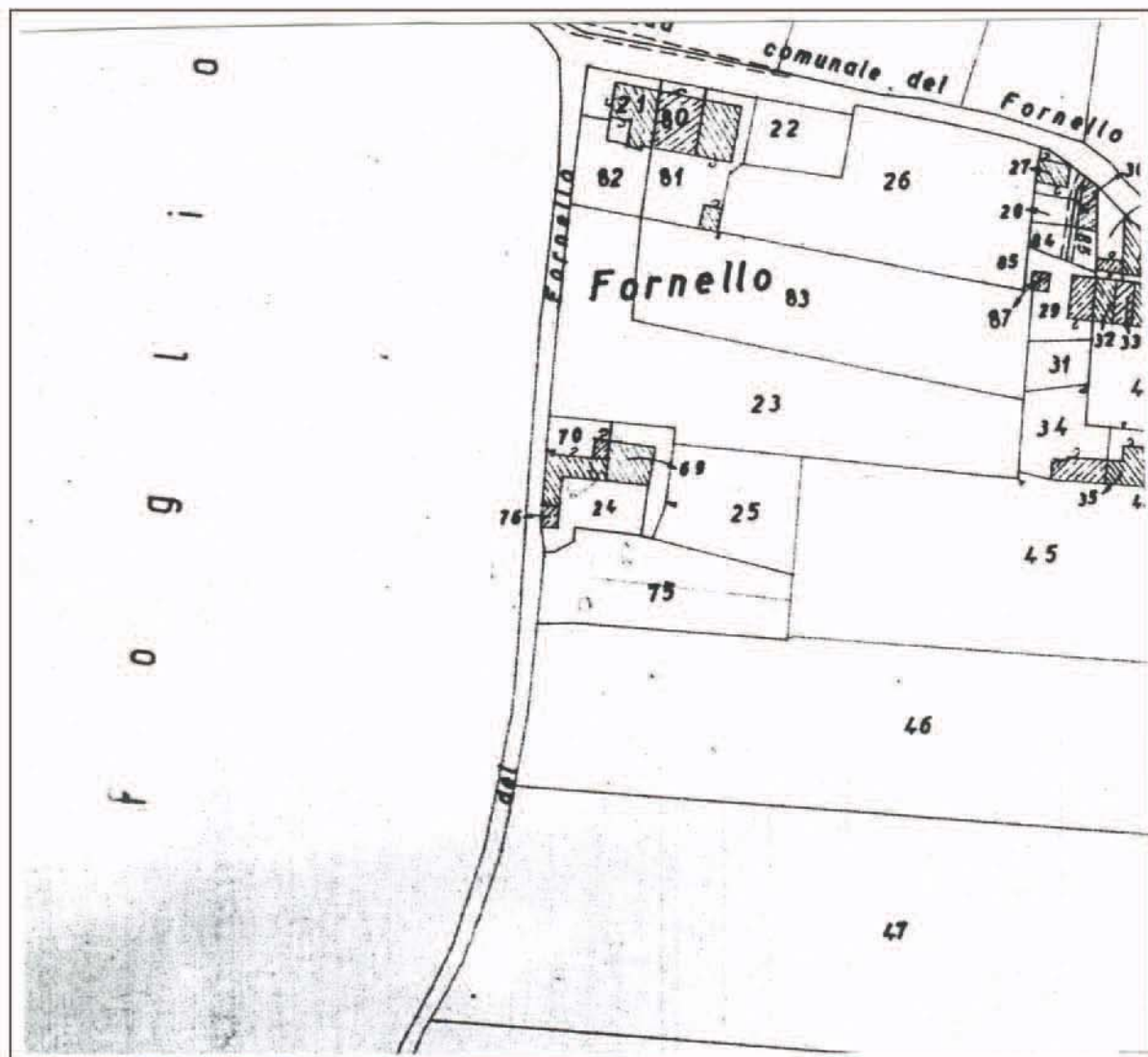
Esso continua inoltre ad essere utilizzato per la conduzione del fondo agricolo annesso.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



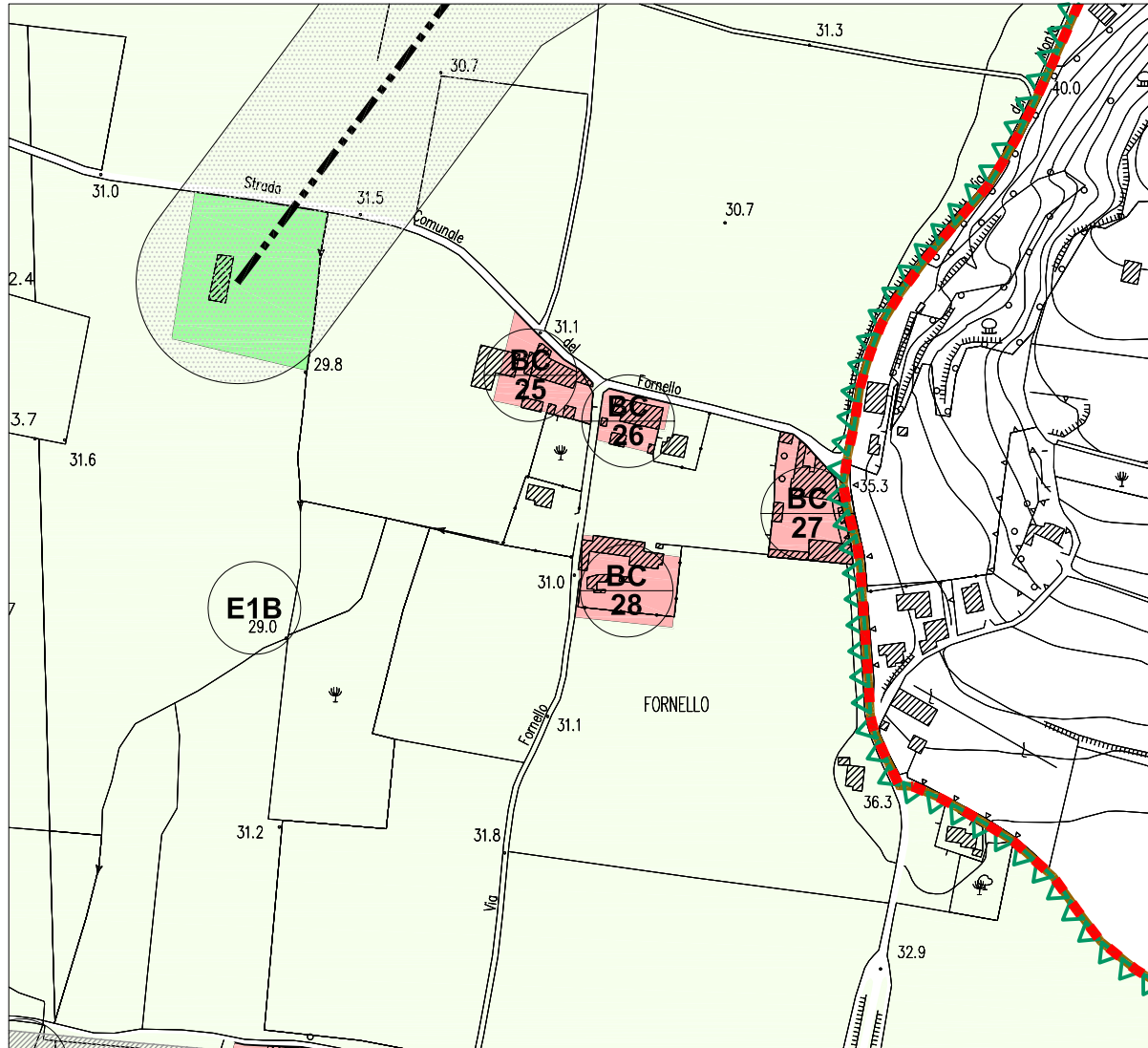
ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



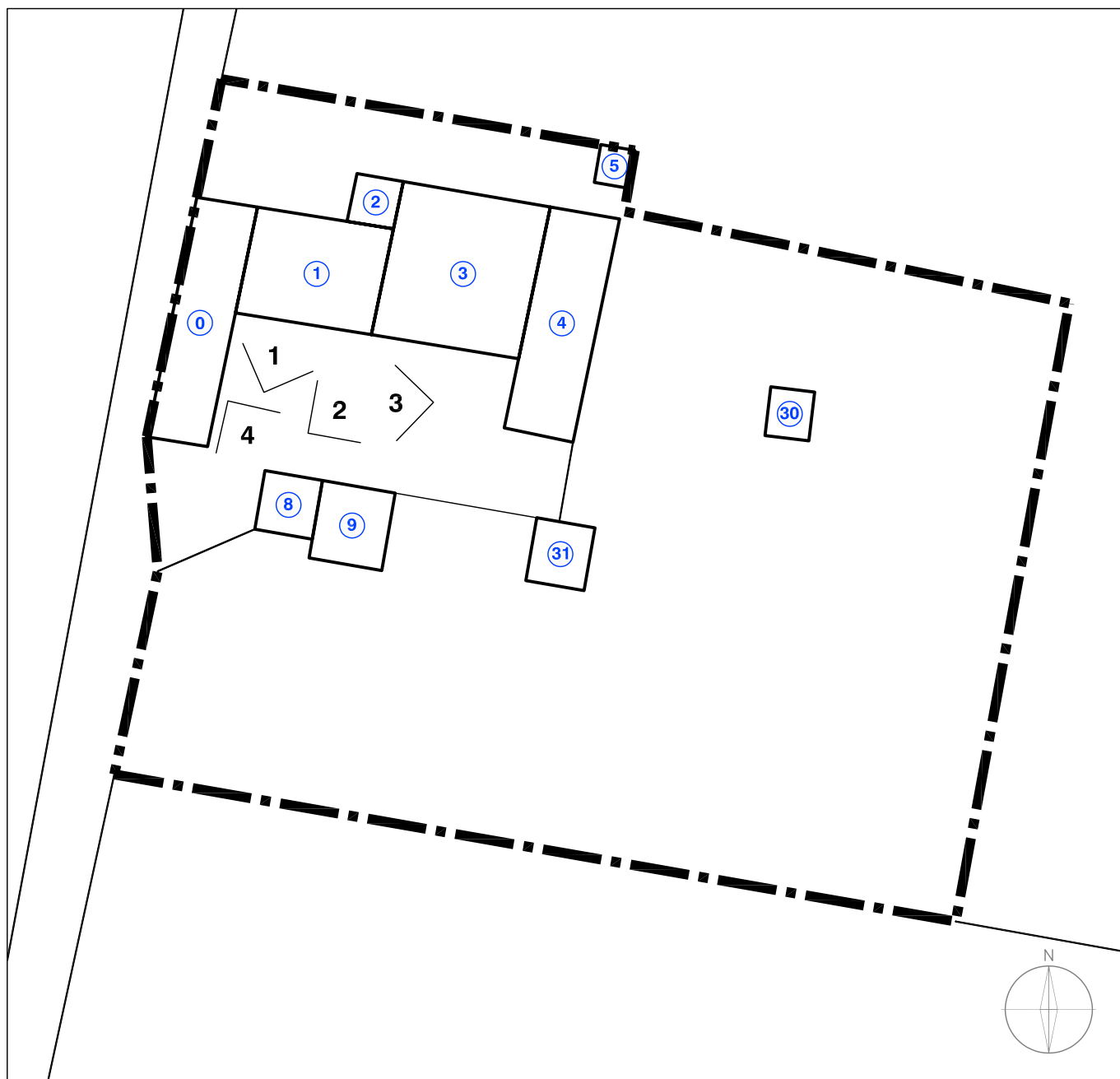
ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

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° 28)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





3



4

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 27 edificio numero 00

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
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 00080
volume mc 000480

foglio numero 27 edificio numero 01●

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

area coperta mq 00072
volume mc 000540

foglio numero 27 edificio numero 02

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

area coperta mq 00028
volume mc 000098

foglio numero 27 edificio numero 03●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio costruito dopo il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione buono

area coperta mq 00198
volume mc 001188

foglio numero 27 edificio numero 04

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio costruito dopo il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione buono

area coperta mq 00090
volume mc 000270

foglio numero 27	edificio numero 05
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 00012	
volume mc 000030	
<hr/>	
foglio numero 27	edificio numero 08
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 00030	
volume mc 000105	
<hr/>	
foglio numero 27	edificio numero 09
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00032	
volume mc 000080	
<hr/>	
foglio numero 27	edificio numero 30
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00015	
volume mc 000030	
<hr/>	
foglio numero 27	edificio numero 31
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00020	
volume mc 000036	

- 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**

27

14/05/1988

Heart of Florida

✓

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	CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO	
00	FO		PD	AA	B	B	M	2	500	80	RE	Residenza connessa al primario
01	FO	19	RE		B	B	M	2	750	72	RP	Residenza connessa al secondario
02	FO		PD		B	B	M	1	350	28	RS	Residenza connessa al terziario
03	FO		PD		F	B	B	2	600	98	KT	Deposito agricolo
04	FO		PD		F	B	B	1	300	90	PA	Annesso rustico
05	FO		PA		D	B	C	1	250	12	SA	Artigianato di produzione
06	FO		PA		D	B	C	1	300	15	SI	Industria
07	FO		AA		F	B	B	1	300	40	TA	Artigianato di servizio
08	FO		AA		E	B	M	1	350	30	TI	Negoziato all'ingrosso
09	FO		PA		E	B	C	1	250	32	TD	Negoziato al dettaglio
											IM	Deposito commerciale
											IB	Banca o Assicurazione
											TU	Ufficio privato

CODICI PER I CARATTERI		CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO	
Età	Stato	Età	Stato
Prima del 1800	Unifamiliare	DA	Albergo
Dal 1801 al 1900	Bifamiliare	DE	Esercizio pubblico
Dal 1901 al 1945	a Blocco	US	Servizio pubblico
Dal 1946 al 1961	a Corte	AA	Altro
Dal 1962 al 1971	a Torre	Stato	
Dopo il 1971	a Schiera	Buono	
	in Linea	Medio	
	inserito in Cortina	Cattivo	
	Capannone	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.

AND RECORDS OF THE

Elevate :: 14/05/88

Brantley White

20

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		
30	40		PA		EB	BM	SM	1	2.00	15	Residenza connessa al primario	
31	40		PA		EB	BM	SM	1	1.80	20	Residenza connessa al secondario	
32	FO		RP		EU	UB	UB	2	6.00	165	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	

CODICI PER I CARATTERI		CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO	
Eta'	Stato	RE	RP
Unifamiliare	Stato	Residenza connessa al primario	Residenza connessa al secondario
Bifamiliare	Stato	Residenza connessa al terziario	
a Blocco	Stato		
a Corte	Stato		
a Torre	Stato		
a Schiera	Stato		
in Linea	Stato		
inserito in Cortina	Stato		
Capannone	Stato		

● 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
1	residenza	a corte	buono	1801-1900
3	residenza	a corte	buono	1801-1900

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 28)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: VIGNETO

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 28)



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 nel presente Piano si assegna il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale – agli edifici censiti con i n. 1 e 3.

Si tratta infatti dei fabbricati più antichi costituenti il complesso rurale che presentano ancora le caratteristiche tipologico - formali originarie.

Agli edifici n. 0, 2 e 4 si assegna invece il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale – in quanto, pur non possedendo particolari caratteristiche architettoniche rivestono un ruolo consolidato all'interno della corte rurale.

Per quanto riguarda gli edifici censiti con i n. 8 e 9 si è loro assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione con ricostruzione -.

Attualmente infatti essi sono motivo di degrado all'interno della corte e dovranno essere demoliti e ricostruiti sul loro attuale sedime con un aspetto adeguato al contesto e nel rispetto degli edifici con grado di protezione maggiore.

Gli edifici censiti con i n. 5, 30 e 31, a cui si assegna il grado di protezione n. 6, dovranno essere obbligatoriamente demoliti senza la possibilità di ricostruzione.

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

Le aree pertinenziali esterne, destinate in questo caso a vigneto, dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO DEGLI EDIFICI

Per gli edifici di cui all'art. 36 delle NTO, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale ed attività direzionali ed economiche connesse nel caso in cui la nuova destinazione non sia radicalmente in contrasto con le caratteristiche degli edifici.

Si precisano di seguito le funzioni ammesse negli edifici schedati in relazione al rispettivo grado di protezione:

- **edifici con grado di protezione 3 e 4:**
 - è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali (uffici, ecc.), funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.);
 - è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio;

- attività per agriturismo.
- **edifici con grado di protezione 5:**
 - sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione 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, permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

BENE CULTURALE n. 29

DESCRIZIONE

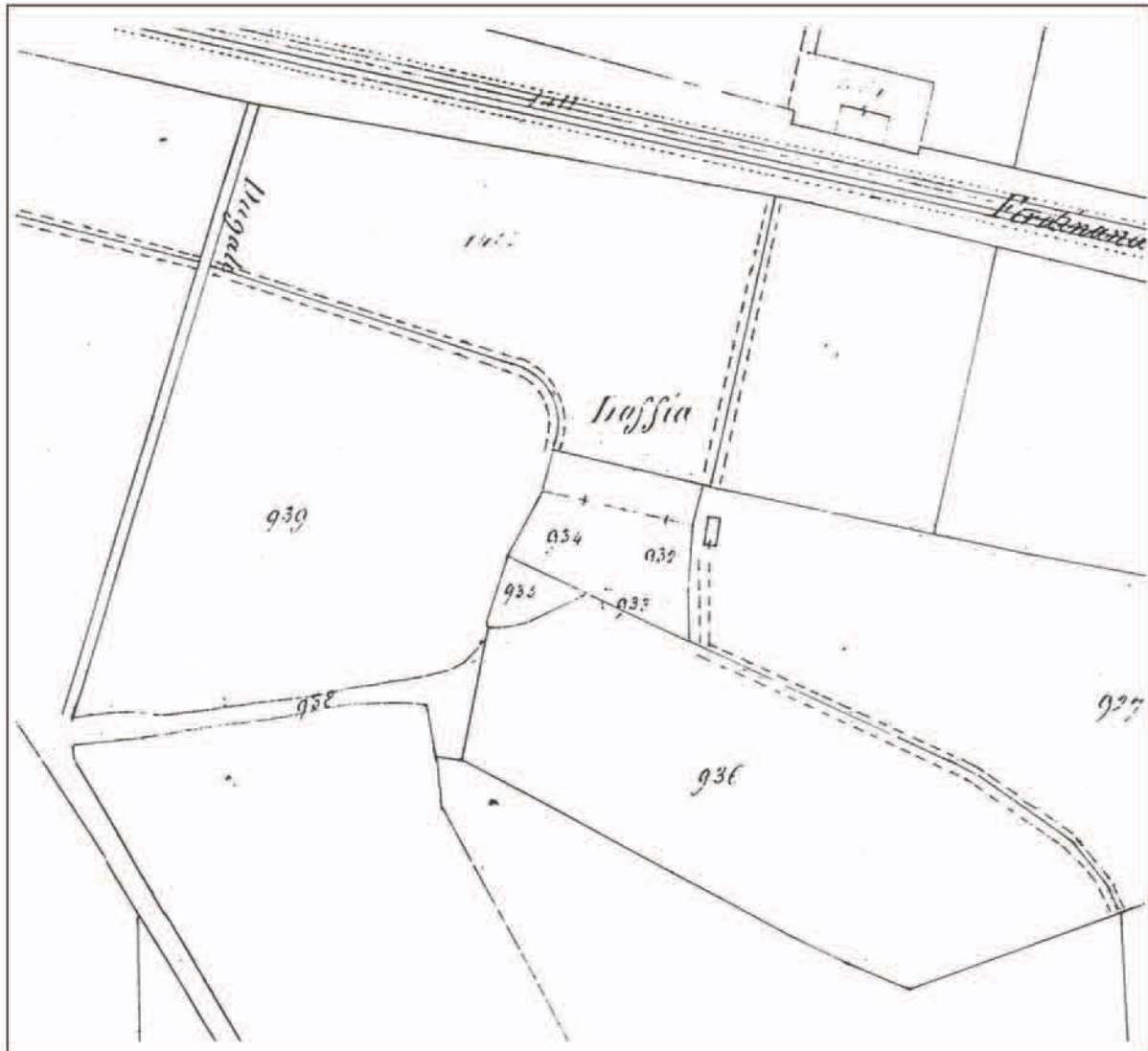
Il Bene Culturale n. 29 è un aggregato rurale situato nella porzione sud-est del territorio di Colognola ai Colli e più precisamente in località “Loffia di Sopra”.

Come si può notare dall'estratto del catasto austro – ungarico allegato gli edifici originari censiti con i numeri F7, F8 e F9, destinati a residenza, risalgono alla prima metà del 1800 e costituiscono il lato nord del Bene stesso. Nella seconda metà degli anni 1990 alla corte sono stati annessi degli altri corpi di fabbrica, più precisamente nella porzione sud-est gli edifici G0, G1 e G2, destinati ad attività produttiva, nella porzione sud-ovest gli edifici i2 e i2A, adibiti ad accessorio alla residenza.

Nel corso dei secoli alcuni di questi edifici, quelli con i numeri F8 e F9, hanno subito dei rimaneggiamenti che ne hanno cambiato l'aspetto formale, tanto da non presentare più le caratteristiche tipiche dei fabbricati di antica origine.

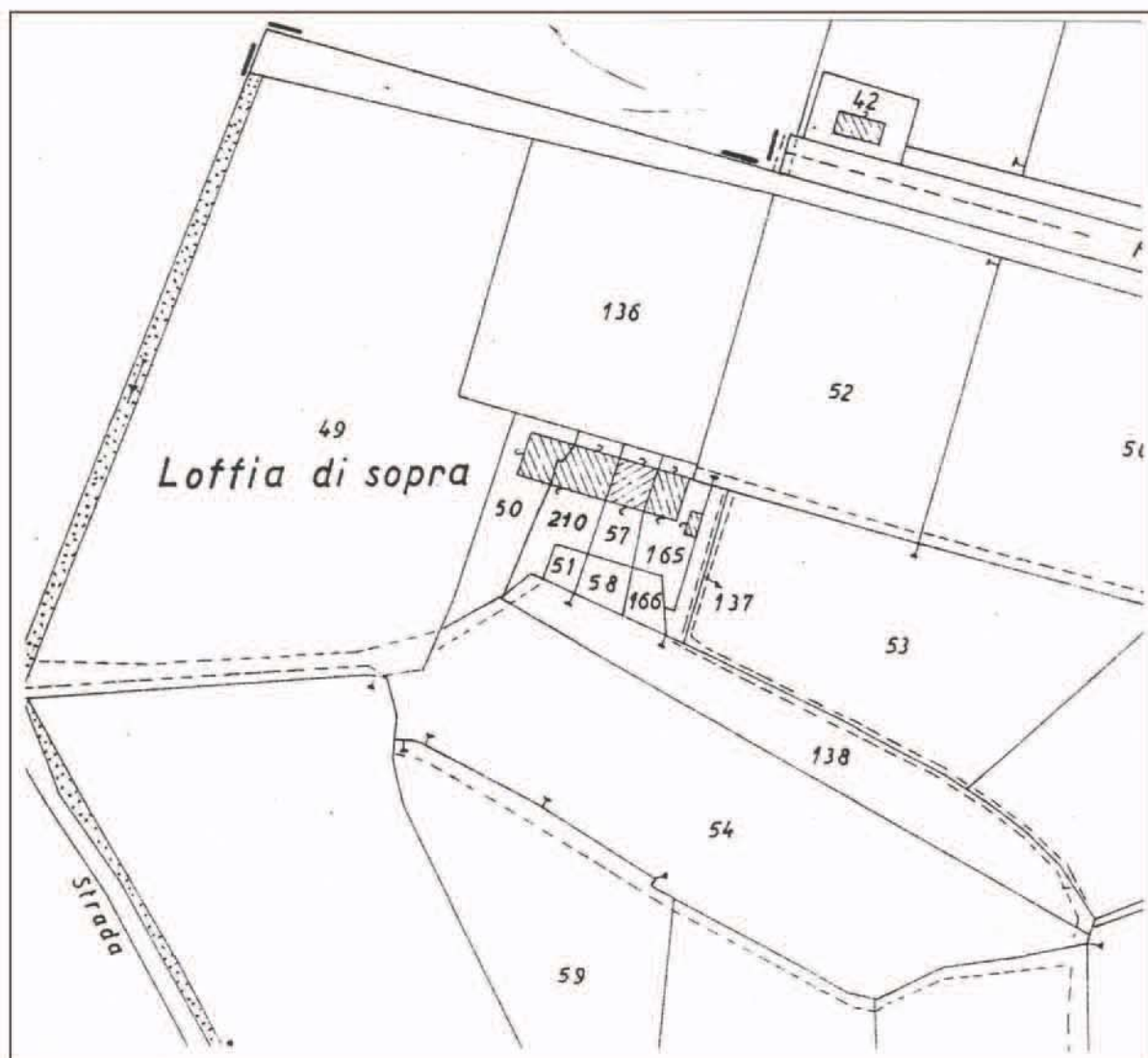
Attualmente il Bene Culturale considerato è suddiviso in tre proprietà, gli edifici sono tutti utilizzati e nel loro insieme versano in un mediocre stato di conservazione.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



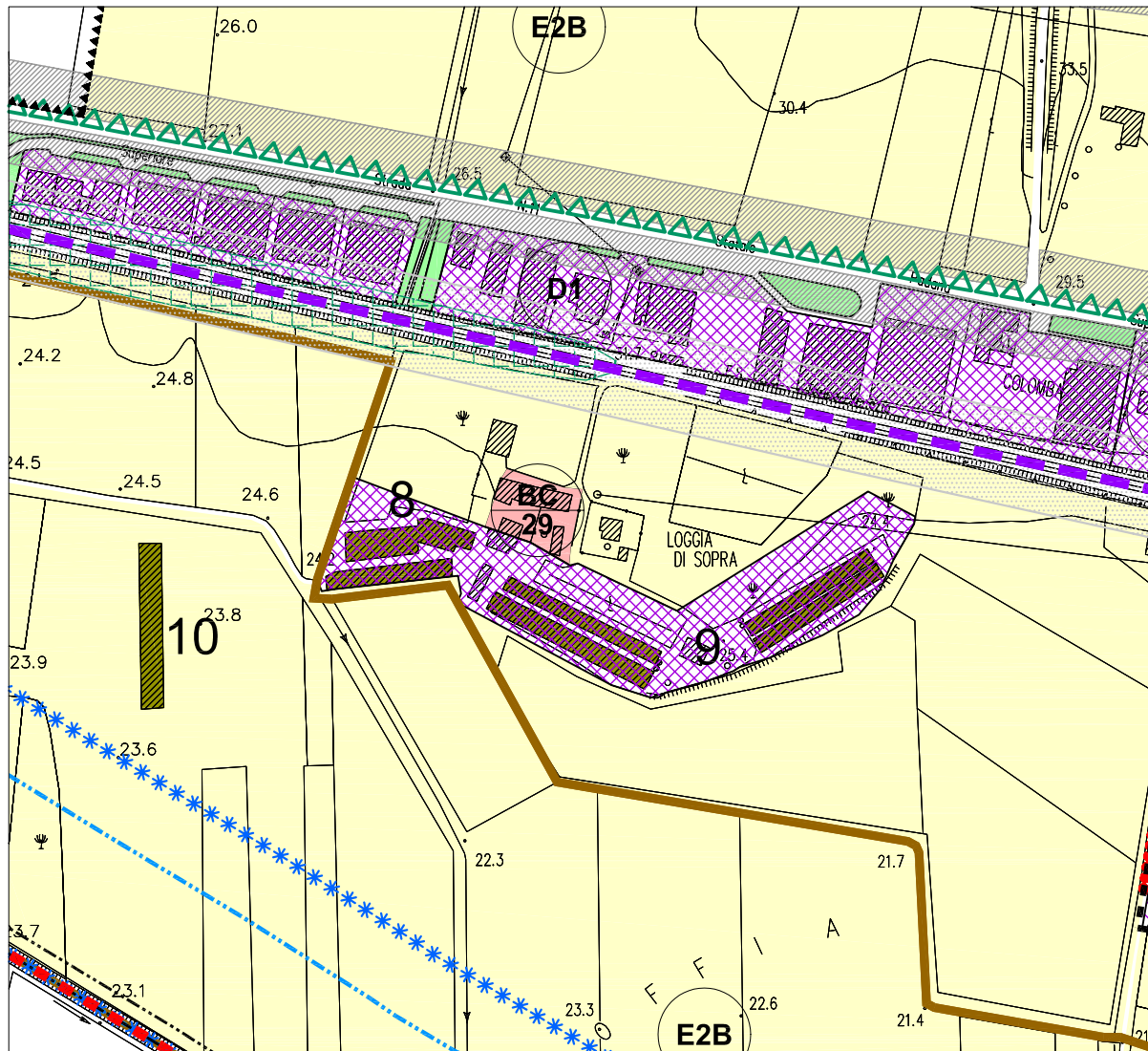
ESTRATTO CATASTALE

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° 29)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 29	edificio numero f7 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00114	
volume mc 000741	
foglio numero 29	edificio numero f8
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00312	
volume mc 002184	
foglio numero 29	edificio numero f9
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00180	
volume mc 001080	
foglio numero 29	edificio numero g0 ●
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00070	
volume mc 000245	
foglio numero 29	edificio numero g1 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00028	
volume mc 000036	

foglio numero 29

edificio numero g2 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00020

volume mc 000020

foglio numero 29

edificio numero i2 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00120

volume mc 000240

- 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 SOGGETTO AL COLLE

Foglio n° 29

Relatore: 9/06/88

Montepulciano

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eda	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
F7	LS		AA		BB	B	B	2	650	114
F8	LS		RE		BB	B	B	2	700	312
F9	LS		RE		BB	B	B	2	600	180
G0	LS		PA		FB	B	B	1	350	70
G1	LS		AA		FB	B	B	1	200	28
G2	LS		AA		FB	M	M	1	100	20
G3	LS		AA		FB	M	M	1	150	18
G4	LS		AA		FB	M	M	1	200	24,5
G5	LS		AA		FB	B	B	1	400	9
G6	LS		AA		FB	B	B	1	400	9

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 Artigianato di produzione
SI Industria
TA Artigianato di servizio
TI Negozio all'ingrosso
TD Negozio al dettaglio
TM Deposito commerciale
TB Banca o Assicurazione
TU Ufficio privato
UA Albergo
DE Esercizio pubblico
US Servizio pubblico
AA Altro
Stato
Buono
Medio
Cattivo
Pessimo

CODICI PER I CARATTERI

Eda'.

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

Ripo

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

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

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE COORDINATO AL 2000

Foglio n° 29

Relatore: 9/06/88

Autore: Filande

OK

Destinazione
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Codice Via	Numero civico
H 7	LS	
H 8	LS	
H 9	LS	
I 0	LS	
I 1	LS	
I 2	LS	
I 3	LS	
I 4	LS	

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

Rta	Tipo	Stato
F L	B	
F L	B	
E L	B	
E L	B	
E B	B	
E B	B	
F B	B	
F B	B	

N° piani	Il metri	Area coperta
1350	467.5	
1400	503	
1300	22.5	
1200	237	
1350	56.25	
1200	119.5	
1400	120	
1100	375	

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

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

PD Deposito agricolo
PA Annesso rustico

SA Artigianato di produzione
SI Industria

TA Artigianato di servizio
TI Negozio all'ingrosso
TD Negozio al dettaglio
IM Deposito commerciale
IB Banca o Assicurazione
TU Ufficio privato

DA Albergo
DE Esercizio pubblico

US Servizio pubblico

AA Altro

CODICI PER I CARATTERI

Eta'.

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

tipo

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

U
D
B
C
T
S
L
K
I

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
F7	residenza	in linea	buono	1801-1900
G0	attività produttiva	a blocco	buono	dopo 1971
G1	attività produttiva	a blocco	buono	dopo 1971
G2	attività produttiva	a blocco	buono	dopo 1971
i2	accessorio alla residenza	a blocco	buono	anni 1990
i2A	accessorio alla residenza	a blocco	buono	anni 1990

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 10)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



ATTIVITA' PRODUTTIVA

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 29)



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 gli edifici censiti con i n. F7 e F8, destinati a residenza, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -, in quanto tali pur essendo stati, nel passare del tempo, oggetto di restauro presentano ancora le caratteristiche formali originarie. Inoltre anche se per quanto riguarda l'aspetto architettonico tali denotano caratteristiche mediocri, dal punto di vista ambientale rivestono un ruolo di fondamentale importanza per la costituzione della corte in oggetto. Si precisa infine che nel rispetto del grado di protezione assegnato a codesti edifici sopraccitati si prescrive la sostituzione di tutti gli elementi ivi presenti e ritenuti non idonei, quali tapparelle, portoni e porte in alluminio, ecc., con materiali adeguati al contesto insediativo.

Al fabbricato censito con il n. G2 è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Agli edifici censiti con in. F8, F9, G0, G1, i2 e i2A è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -, in modo tale da dare a tali edifici un aspetto adeguato al contesto anche attraverso l'uso di materiali appropriati a quest'ultimo in base a 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.

Gli spazi di pertinenza esterni compresi nell'ambito del Bene Culturale sono da conservarsi 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 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 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 che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

BENE CULTURALE n. 30

DESCRIZIONE

Trattasi di un tipico esempio di aggregato rurale situato in località “Loffia di Sotto”, il cui impianto originario, come si può notare dall’estratto di catasto austro-ungarico allegato, risale alla prima metà del 1800.

Il Bene Culturale presenta una distribuzione molto semplice, gli edifici di più antica origine, di tipo a blocco, costituiscono il limite nord dello stesso.

Nella prima metà del 1900 la corte è divisa nettamente in due porzioni dal fabbricato censito con il n. E6, creando così due corti appartenenti a due diverse proprietà.

Gli edifici che attualmente compongono il Bene Culturale e censiti con i numeri D6 e E1 sono adibiti a residenza, quelli censiti con i numeri D5, D7 e E0 sono destinati ad accessorio alla residenza, mentre quelli censiti con i n. C9, D1, D2, D3, D4, E2, E3, E4 e E5 sono utilizzati come annesso rustico per la conduzione del fondo agricolo.

Nel corso dei secoli i corpi di fabbrica presenti non hanno subito pesanti interventi, ma solo interventi di tipo conservativo che non ne hanno modificato l’aspetto formale.

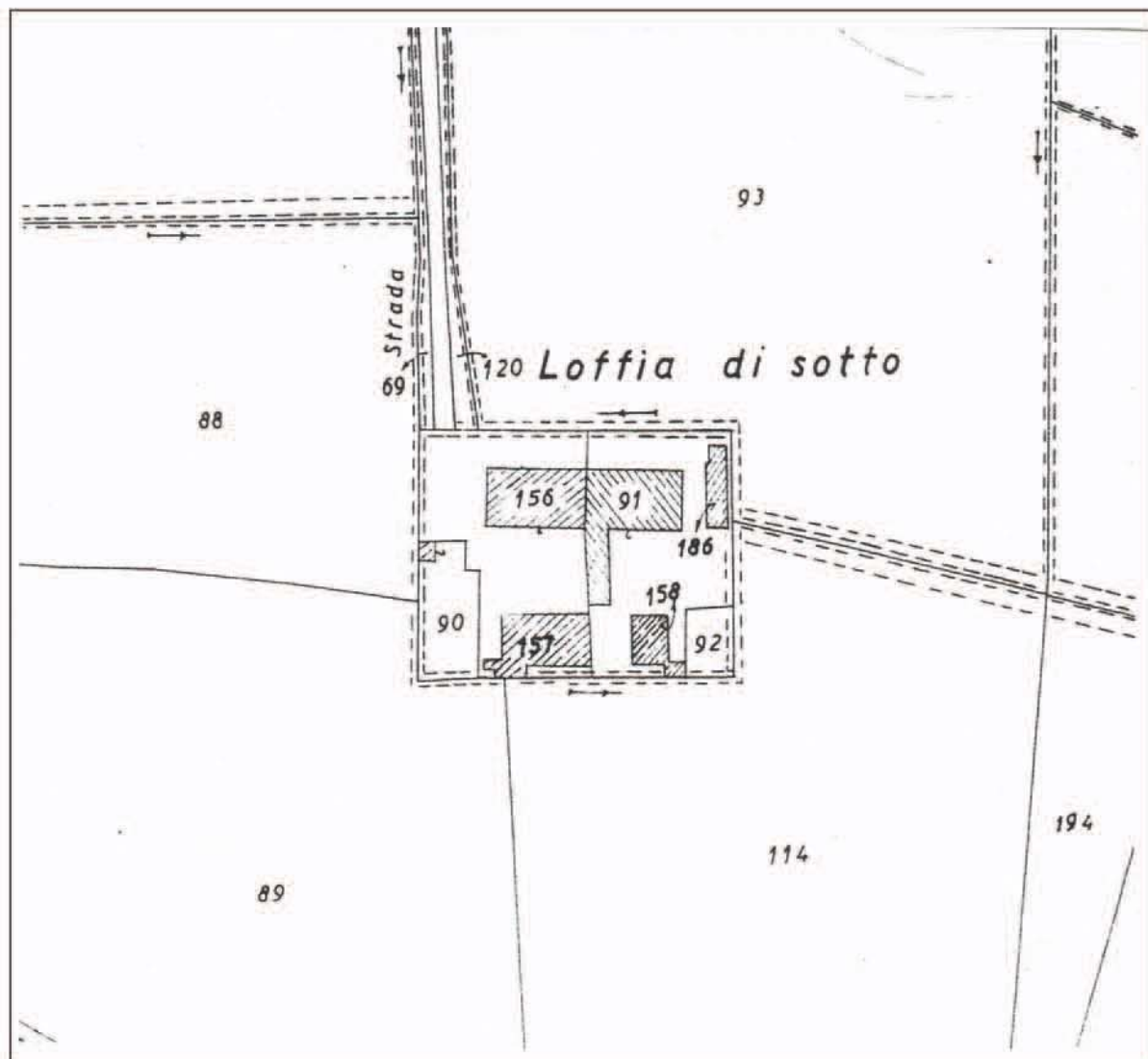
Dell’ambito del Bene Culturale sul lato nord è visibile una piccola porzione di cinta muraria che evidenzia l’entrata alla parte ovest dell’ambito del Bene Culturale. Attualmente gli edifici sono tutti utilizzati e il loro stato di conservazione è buono.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



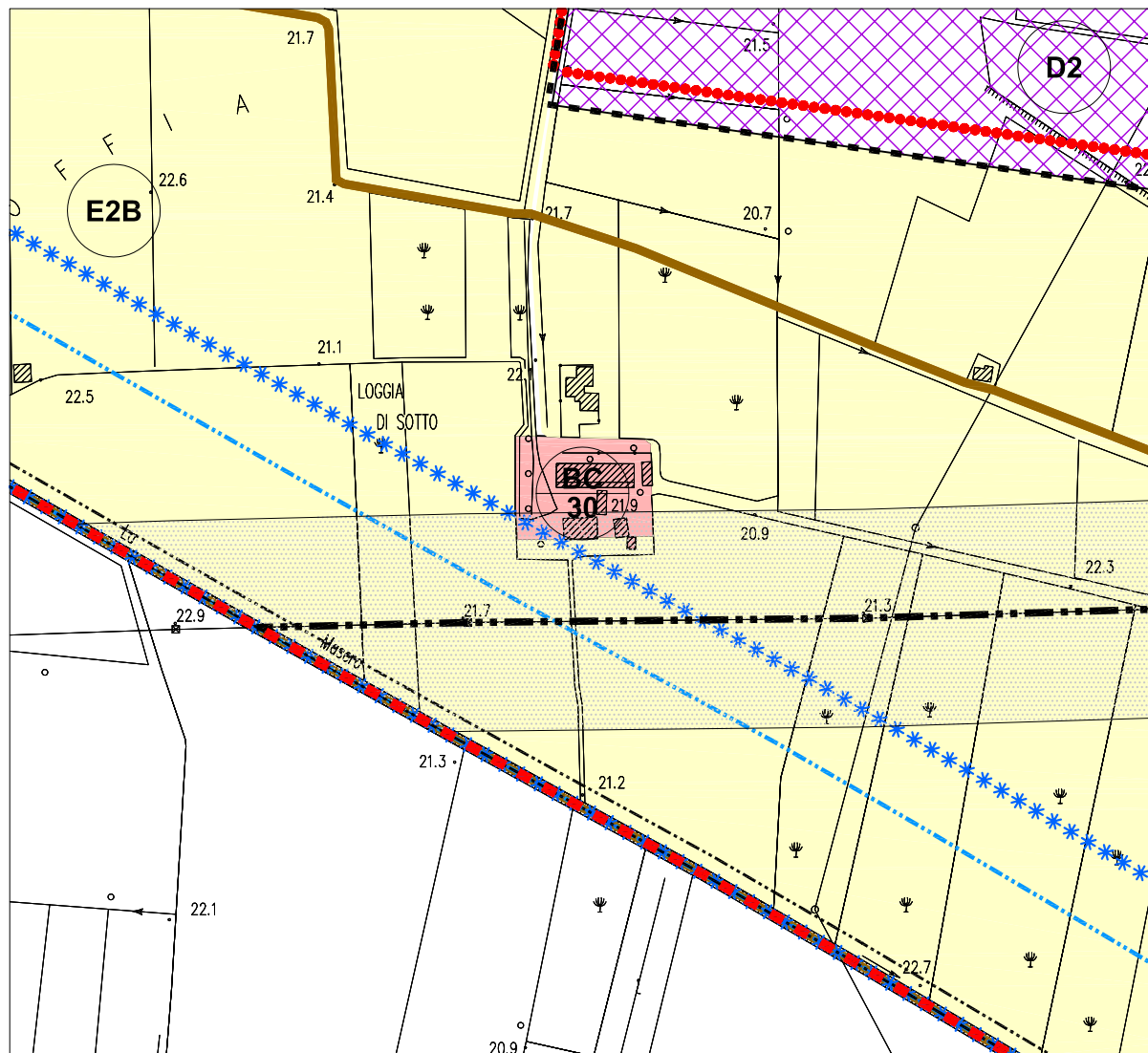
ESTRATTO CATASTALE

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° 30)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5



6



7



8

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 29	edificio numero c9
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio in disuso	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00054
volume mc	000162
foglio numero 29	edificio numero d1
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio in disuso	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00013
volume mc	000033
foglio numero 29	edificio numero d2 ●
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00040
volume mc	000100
foglio numero 29	edificio numero d3
destinazione d'uso principale:	deposito agricolo
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00168
volume mc	001176
foglio numero 29	edificio numero d4
destinazione d'uso principale:	deposito agricolo
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00165
volume mc	000908

foglio numero 29	edificio numero d5 ●
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	00130
volume mc	001170
foglio numero 29	edificio numero d6
destinazione d'uso principale: residenza	
destinazione d'uso secondaria: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00610
volume mc	005490
foglio numero 29	edificio numero d7 ●
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	00100
volume mc	000800
foglio numero 29	edificio numero e0 ●
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	00023
volume mc	000035
foglio numero 29	edificio numero e1 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00035
volume mc	000070

- 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 29

edificio numero e2 ●

destinazione d'uso principale: residenza
destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00055
volume mc 000330

foglio numero 29

edificio numero e3

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 00053
volume mc 000239

foglio numero 29

edificio numero e4

destinazione d'uso principale: annesso rustico
edificio costruito dopo il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione buono

area coperta mq 00018
volume mc 000027

foglio numero 29

edificio numero e5

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

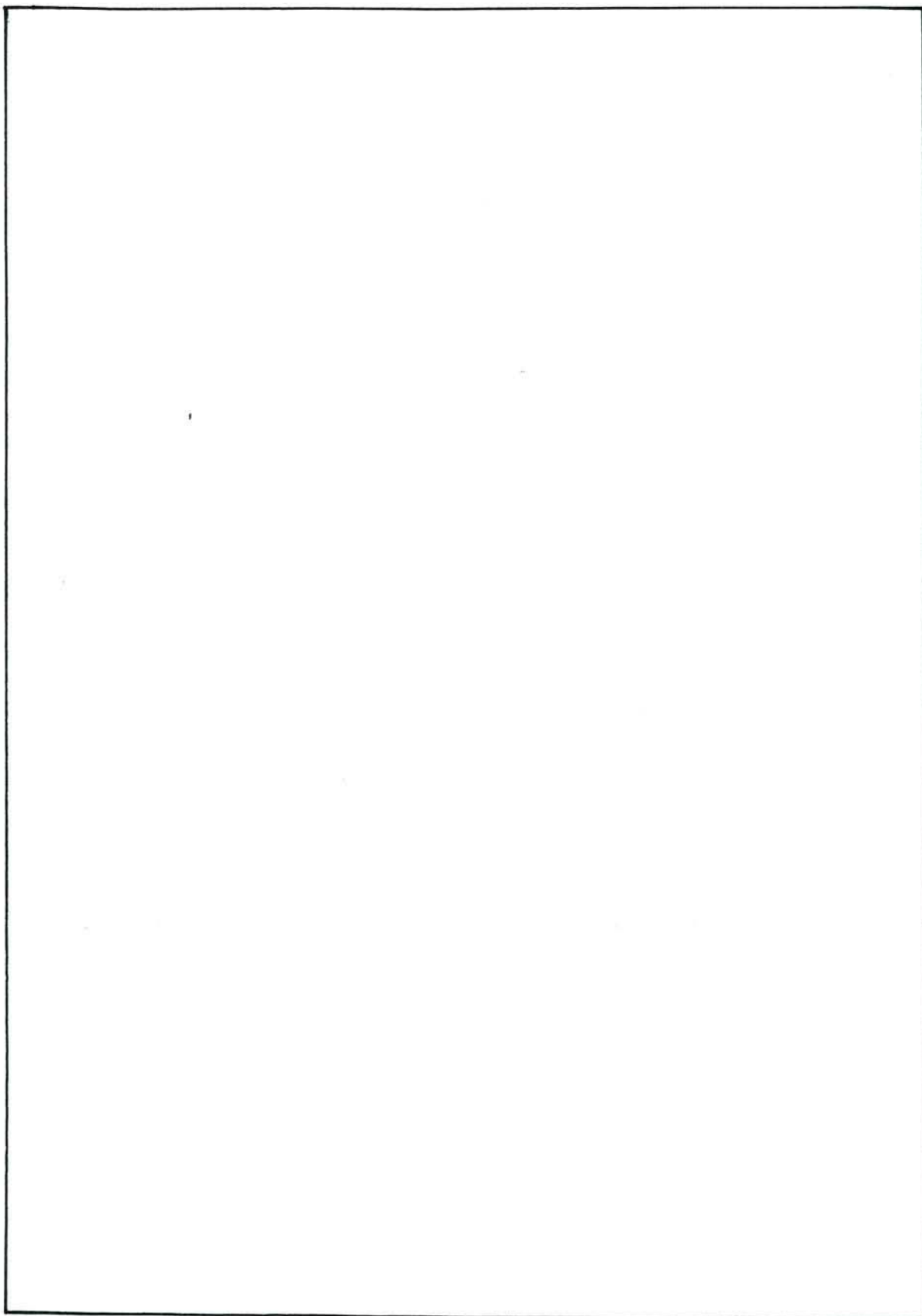
area coperta mq 00140
volume mc 000560

foglio numero 29

edificio numero e6

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 00260
volume mc 001170



- 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 COMUNICAZIONE AL COMITATO

Foglio n° 29 Rilievato il: 8/06/88 Alcanti Alcanti OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
C7	LS		RE	DI	C	B	M	2	7.00	95
C8	LS		A		C	B	P	1	2.50	65
C9	LS		P	A	C	B	P	1	3.00	54
D0	LS		A		C	B	B	1	3.00	25
D1	LS		P	A	B	B	P	1	2.50	13
D2	LS		A		B	B	P	1	2.50	40
D3	LS		P		B	B	M	1	7.00	168
D4	LS		P		B	B	M	1	5.50	164.5
D5	LS		A	A	B	B	M	1	9.00	130
D6	LS		RE	P	B	B	M	2	9.00	609.5

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE	Residenza
RP	Residenza connessa al primario
RS	Residenza connessa al secondario
RT	Residenza connessa al terziario
PD	Deposito agricolo
PA	Annesso rustico
SA	Artigianato di produzione
SI	Industria
TA	Artigianato di servizio
TI	Negozio all'ingrosso
TD	Negozio al dettaglio
TM	Deposito commerciale
TB	Banca o Assicurazione
TU	Ufficio privato
UA	Albergo
OE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro

CODICI PER I CARATTERI

Eta'	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
F	

Tipo

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

Stato

B	Buono
M	Medio
C	Cattivo
P	Pessimo

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

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE COORDINATO AL 2000

Foglio n° 29

Relativo al: 8/6/88

Monte Fildes

OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Rta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
D7	LS		AA		BB	M	M	1	900	100
D8	LS		AA		BB	M	M	1	200	25
D9	LS		AA		BB	C	C	1	150	12
E0	LS		AA		BB	B	B	1	150	22,5
E1	LS		AA		BB	B	B	1	200	35
E2	LS	6	RE	AA	CB	M	M	2	600	55
E3	LS		PA		CB	C	C	1	450	52,5
E4	LS		PA		BB	B	B	1	150	18
E5	LS		PD		CB	M	M	1	400	140
E6	LS		PD		CB	M	M	1	450	260

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE	Residenza
RP	Residenza connessa al primario
RS	Residenza connessa al secondario
KT	Residenza connessa al terziario
PD	Deposito agricolo
PA	Annesso rustico
SA	Artigianato di produzione
SI	Industria
TA	Artigianato di servizio
TI	Negozio all'ingrosso
TD	Negozio al dettaglio
IM	Deposito commerciale
IB	Banca o Assicurazione
TU	Ufficio privato
UA	Albergo
OE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro

CODICI PER I CARATTERI

Età	tipo
A	Unifamiliare
B	Bifamiliare
C	a Blocco
D	a Corte
E	a Torre
F	a Schiera
G	in Linea
H	Inserito in Cortina
I	Capannone

Stato

B	Buono
M	Medio
C	Cattivo
P	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
D2	annesso rustico	a blocco	pessimo	1801-1900
D5	accessorio alla residenza	a blocco	buono	1801-1900
D7	accessorio alla residenza	a blocco	buono	1801-1900
E0	accessorio alla residenza	a blocco	buono	1962-1971
E1	residenza	a blocco	mediocre	Dopo 1971
E2	annesso rustico	a blocco	mediocre	1901-1945

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 30)



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



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 30)



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

Il Bene Culturale n. 30 rappresenta un tipico esempio di aggregato edilizio rurale, con caratteristiche tipologiche rappresentative degli edifici di antica datazione, soprattutto per quanto concerne il nucleo di più antica origine.

Nel corso degli anni l'intero complesso ha subito degli interventi edilizi che ne hanno modificato profondamente il carattere originario.

Lo scopo principale dell'operatività prevista nella presente Scheda è quello di riqualificare l'intero contesto 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° 30)

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 degli edifici n. E0 e E4, soggetti a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare alcun tipo d'intervento.

Agli edifici censiti con il n. D1, D5, D6 e D7 è stato assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale –. Tale grado di protezione è stato assegnato in quanto trattasi di edifici appartenenti al nucleo originario, che seppur in minima parte recentemente restaurati, conservano tutt'ora le forme originarie e le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale.

Agli edifici censiti con i numeri C9, D2, D3, D4, E1 ed E2, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale – in quanto codesti sopracitati edifici non rivestono un ruolo consolidato all'interno della corte stessa; perciò con questo grado di protezione se ne conservano le qualità formali esterne come tratti di edilizia minore tipica del luogo.

Agli edifici censiti con i n. E0 ed E4 è stato assegnato il grado di protezione n.6 – Demolizione senza ricostruzione – in quanto si tratta di fabbricati che costituiscono motivo di degrado all'interno del complesso.

Agli edifici censiti con i n. E3, E6 ed E7 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.

Gli interventi alla scala edilizia sui singoli edifici dovranno avvenire secondo le prescrizioni della presente Scheda e dal successivo Piano di Recupero, potranno altresì essere realizzati per stralci omogenei e funzionali 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 di quelli censiti con i numeri E0 ed E4, soggetti come precedentemente citato a Demolizione senza ricostruzione, per i quali non è possibile effettuare alcun tipo di intervento.

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, 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. 31

DESCRIZIONE

Trattasi di un tipico esempio di aggregato rurale il cui impianto originario risale al 1700.

Originariamente, come si può notare dall'estratto del catasto austro-ungarico di seguito allegato, il complesso era costituito solamente dagli edifici censiti con i numeri 34 (destinato a residenza), 31, 32 e 33 (destinati ad annessi rustici).

Nel corso dei secoli il Bene Culturale in oggetto ha subito svariati interventi di modifica, consistenti nell'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica più che nel rimaneggiamento di quelli esistenti.

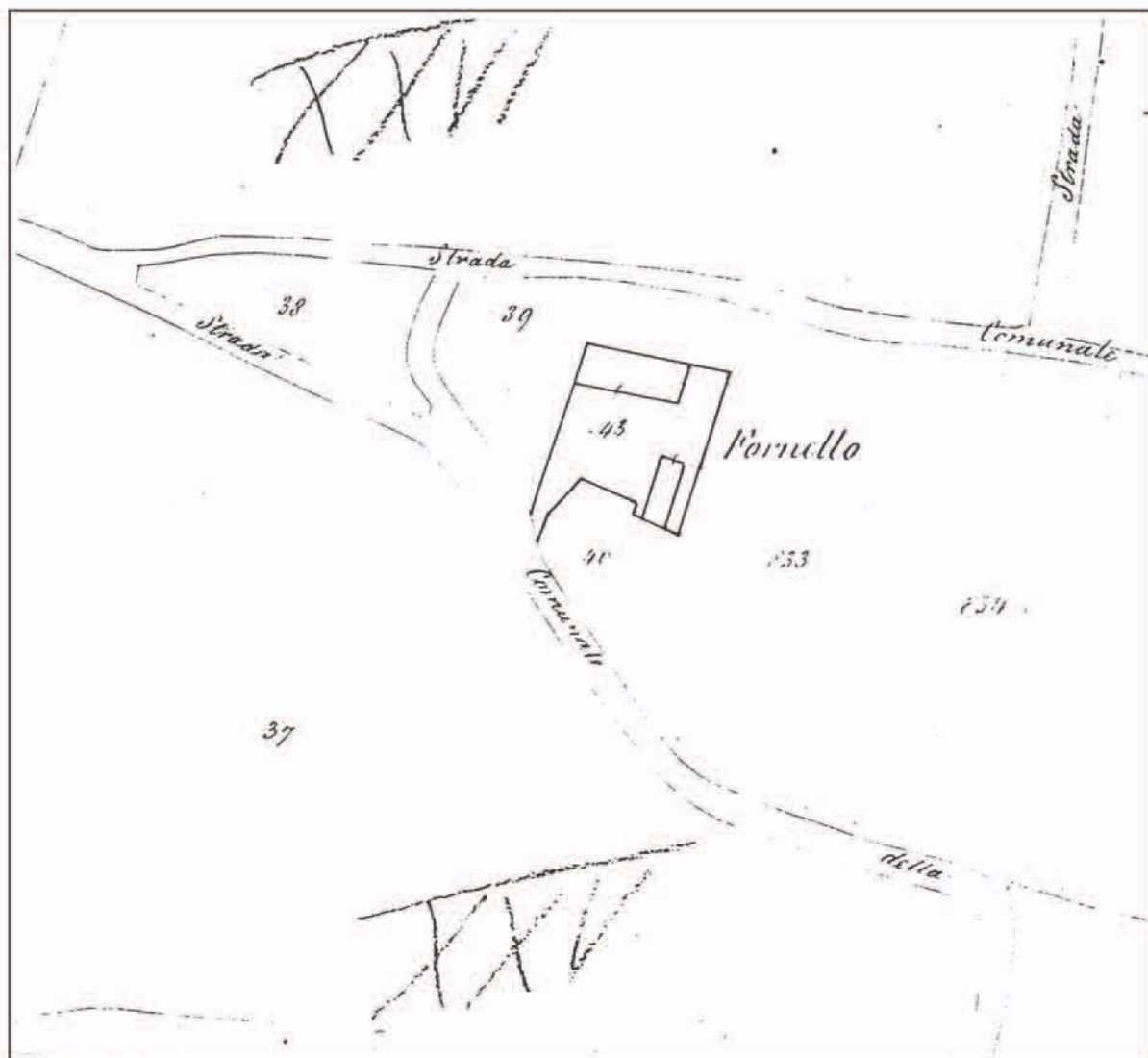
Tra questi i più evidenti sono sicuramente la porzione di residenza e il fienile addossati all'abitazione padronale, i quali risalgono probabilmente alla metà del 1800.

Gli altri edifici che tutt'oggi compongono la corte sono stati realizzati durante l'arco del 1900 e sono principalmente annessi rustici.

L'edificio più significativo della corte è rappresentato dalla casa padronale che mantiene ancora ben visibile la simmetrica facciata settecentesca.

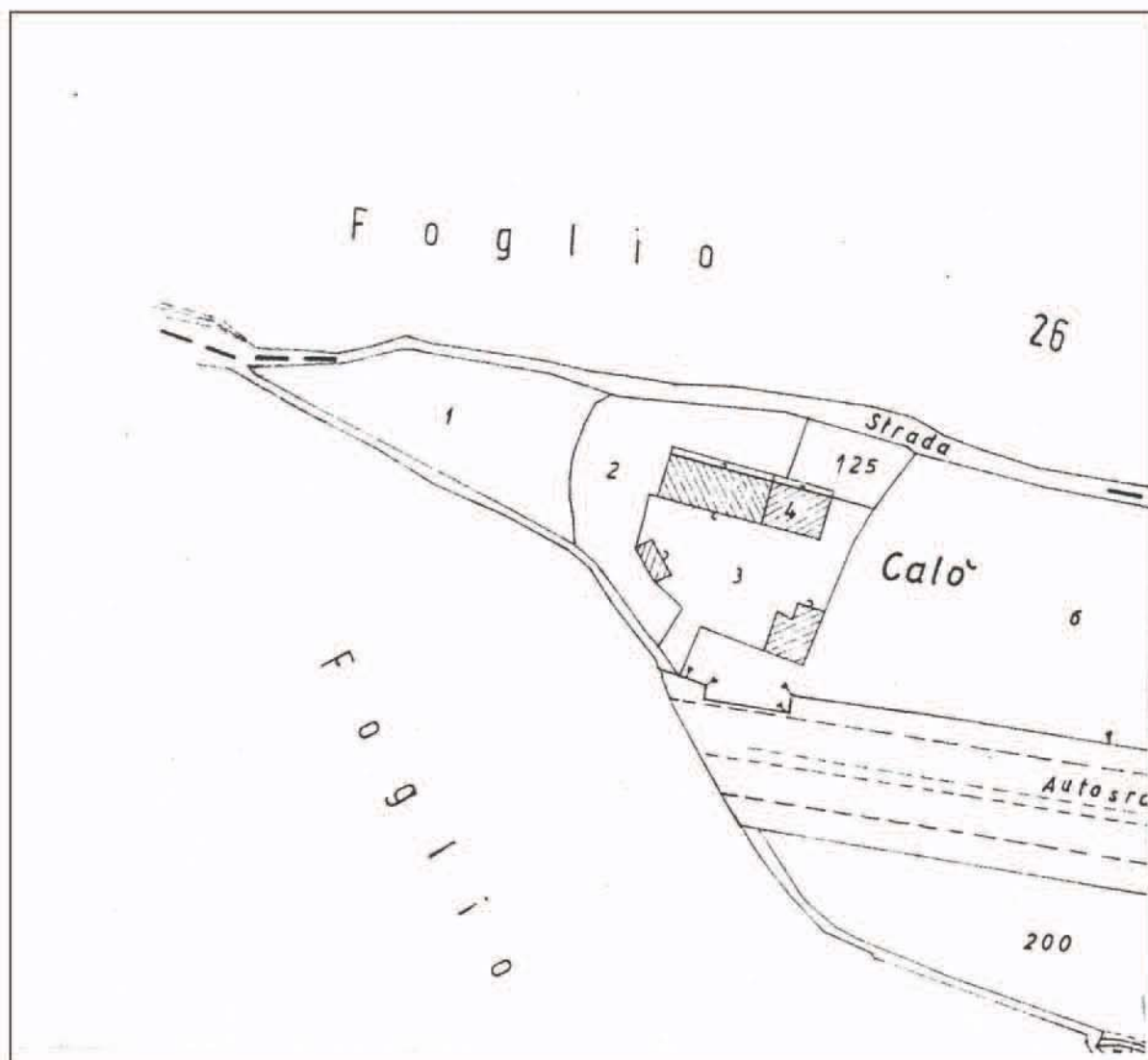
Attualmente il complesso è abitato e continua ad essere utilizzato per la conduzione del fondo agricolo annesso.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



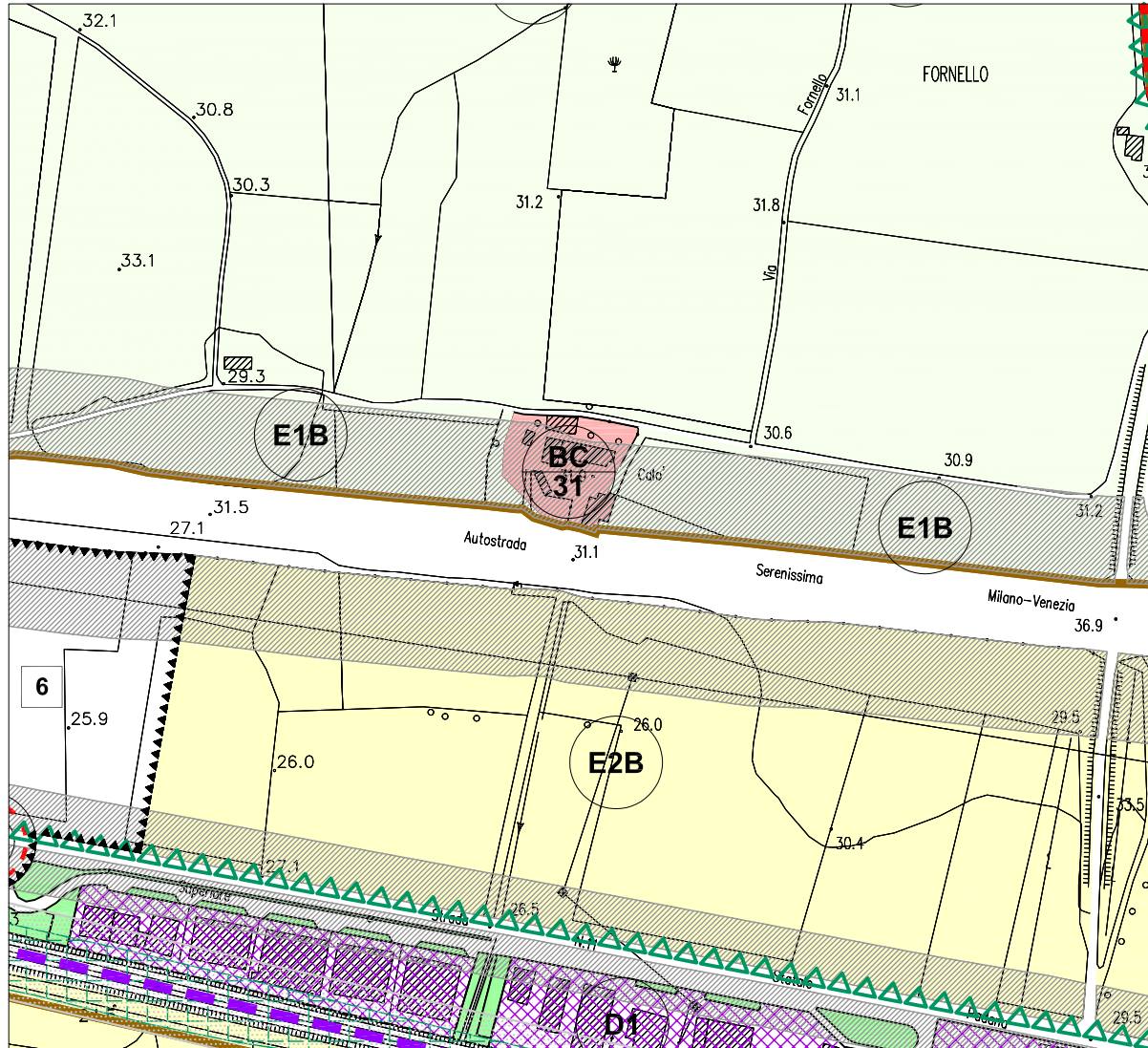
ESTRATTO CATASTALE

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



LIMITO DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 31)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 29 edificio numero 29

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 00062

volume mc 000484

foglio numero 29

edificio numero 31

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00132

volume mc 000594

foglio numero 29

edificio numero 32

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00006

volume mc 000036

foglio numero 29

edificio numero 33

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00035

volume mc 000105

foglio numero 29

edificio numero 34

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00186

volume mc 001674

foglio numero 29

edificio numero 35

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00192

volume mc 001344

foglio numero 29

edificio numero 36

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00216

volume mc 001080

foglio numero 29

edificio numero 37

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio in disuso

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione pessimo

area coperta mq 00055

volume mc 000165

foglio numero 29

edificio numero 38

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione pessimo

area coperta mq 00023

volume mc 000046

foglio numero 29

edificio numero 39

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00200

volume mc 001000

- 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 29 edificio numero 40

destinazione d'uso principale: altra, non classificata
edificio in disuso
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione pessimo

area coperta mq 00063
volume mc 000095

foglio numero 29 edificio numero 41

destinazione d'uso principale: altra, non classificata
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione pessimo

area coperta mq 00008
volume mc 000016

foglio numero 29 edificio numero 42

destinazione d'uso principale: altra, non classificata
edificio in disuso
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione pessimo

area coperta mq 00020
volume mc 000030

foglio numero 29 edificio numero 43

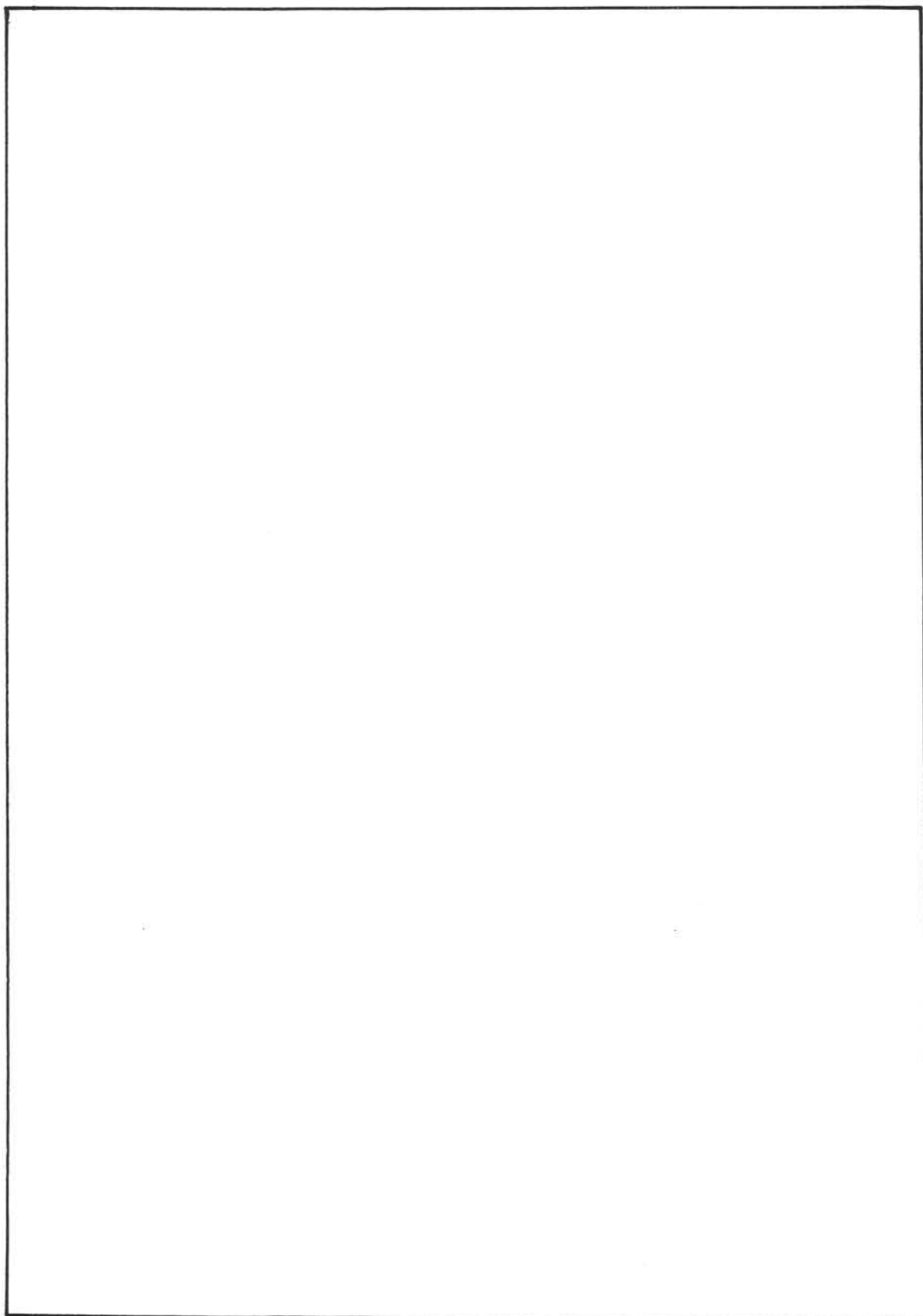
destinazione d'uso principale: annesso rustico
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00012
volume mc 000024

foglio numero 29 edificio numero 45

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

area coperta mq 00030
volume mc 000060



- 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° 29

Relazione n° 8/06/88

Loc. n° 29

OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
29	B L		A A	terzo	D B M			1	300	617
30	B L		P A		D B B			1	350	625
31	B L		P A		C B M			2	450	132
32	B L		A A		C B M			1	600	6
33	B L		A A	terzo	C B M			1	500	345
34	B L	1	R E		C B B			2	900	86
35	B L		R E		C B B			2	700	191
36	B L		P A		C B M			1	500	216
37	B L		P A	D I	C B P			1	300	55
38	B L		P A		C B P			1	200	225

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE	Residenza
RP	Residenza connessa al primario
RS	Residenza connessa al secondario
KT	Residenza connessa al terziario
PD	Deposito agricolo
PA	Annesso rustico
SA	Artigianato di produzione
SI	Industria
TA	Artigianato di servizio
TI	Negozio all'ingrosso
TD	Negozio al dettaglio
IM	Deposito commerciale
IB	Banca o Assicurazione
TU	Ufficio privato
DA	Albergo
DE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro

CODICI PER I CARATTERI

Età	Età	Età
A	Prima del 1800	Unifamiliare
B	Dal 1801 al 1900	Bifamiliare
C	Dal 1901 al 1945	a Blocco
D	Dal 1946 al 1961	a Corte
E	Dal 1962 al 1971	a Torre
F	Dopo il 1971	a Schiera

Stato

Buono	B
Medio	M
Cattivo	C
Pessimo	P

● 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° 29

Elaborato il: 8/06/88

Indirizzo: Spade

OK

Localizzazione

Destinazione
d'uso

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Codice Via	Numero civico
39	BL	
40	BL	
41	BL	
42	BL	
43	BL	
44	BL	
45	BL	

Principale	Secondaria
PA	
AA	DI
AA	
AA	DI
PA	
AA	
PA	

Età	Tipo	Stato
C B	B	B
C B	P	P
C B	P	P
C B	P	P
C B	M	M
C B	M	M
C B	M	M

N° piani	Il metri	Area coperta
1 500	200	
1 150	625	
1 200	75	
1 150	20	
1 200	12	
1 150	13	
1 200	30	

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

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

PD Deposito agricolo
PA Annesso rustico

SA Artigianato di produzione
SI Industria

TA Artigianato di servizio
TI Negozio all'ingrosso
TD Negozio al dettaglio
TM Deposito commerciale
TB Banca o Assicurazione
TU Ufficio privato

DA Albergo
DE Esercizio pubblico

US Servizio pubblico

AA Altro

Stato

Buono

Medio

Cattivo

Pessimo

CODICI PER I CARATTERI

Età

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

U

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

B

M

C

P

● 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° 31)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



ELEMENTO PUNTUALE DA CONSERVARE: POZZO

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA

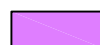


LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 31)



NUMERAZIONE EDIFICI

GRADI DI PROTEZIONE (GP):



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (GP 1)



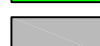
RESTAURO PROPOSITIVO (GP 2)



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 in oggetto rappresenta un pregiato esempio di aggregato rurale con caratteristiche tipologiche e formali esemplari delle corti rurali di antica origine, costituite da casa padronale, stalla e fienile.

Il nucleo originario di evidente pregio storico - architettonico, che risale infatti al 1700, conserva ancora il carattere esterno dell'epoca di edificazione evidenziato nelle modanature delle finestre e delle porte, nell'aspetto quantitativo e in quello forometrico. Con il passare dei secoli però il complesso è stato oggetto di interventi che hanno alterato negativamente la porzione ovest dello stesso. Infatti durante prima metà del 1900 sono stati annessi dei corpi di fabbrica privi di qualsiasi valore in quanto costituiti per lo più da baracche.

Lo scopo principale dell'operatività prevista nella presente Scheda è quello di riqualificare l'intero contesto 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° 31)

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 degli edifici n. 29 e 32, soggetti a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare alcun tipo d'intervento.

All'edificio censito con il n. 34 è stato assegnato il grado di protezione n. 2 – Restauro propositivo -, in quanto si tratta di un pregiato esempio storico – architettonico di edificio residenziale del 1700.

Agli edifici censiti con i n. 35 e 36 è stato attribuito il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale -. Codesti edifici appartengono al nucleo di fabbricati originario e presentano ancora le caratteristiche architettoniche, quali le forometrie arcuate, tipiche delle costruzioni rurali del luogo.

Agli edifici censiti con i n. 31, 33, 37 e 39, edificati nella prima metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -, in quanto pur rivestendo un ruolo ambientale fondamentale per la costituzione del Bene Culturale stesso, se presi singolarmente non presentano caratteristiche architettoniche eclatanti.

Agli edifici censiti con i n. 29 e 32 è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -, in quanto trattasi di fabbricati privi di valore storico – architettonico e soprattutto ambientale, che risultano perciò negativi per il contesto nel quale si trovano.

Ai corpi di fabbrica censiti con i n. 38, 40, 41, 42, 43 e 45 è stato attribuito il grado di protezione n. 7 – Ristrutturazione urbanistica -. Al fine del recupero di tutti i fabbricati, oggi sparsi nella porzione ovest del Bene Culturale, in un unico edificio in modo tale da raggiungere una configurazione omogenea con l'insieme degli edifici circostanti, da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi e delle superfici coperte interessate.

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 7:**

- 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.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

BENE CULTURALE n. 32

Il Bene Culturale oggetto della presente trattazione contiene i seguenti elaborati:

- Premessa;
- 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;
- Schedatura di analisi con scheda di tipo B regionale;
- Stato di fatto: Destinazioni d'uso;
- Stato di fatto: Gradi di protezione;
- Progetto: Operatività d'intervento

PREMESSA

Il modesto aggregato rurale, oggetto della presente trattazione, ricade in zona agricola E1A nel P.R.G. vigente.

La Variante Parziale al P.R.G., adottata dal C.C. in data 13/03/2002, trattava tale aggregato negli edifici non più connessi alla conduzione del fondo agricolo con la Scheda n° 5.

La Regione Veneto, col D.G.R.V. n° 2782 del 12/09/2003, con proposta di modifica ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 61/85, ritiene che tale complesso sia da riclassificare come Bene Culturale ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 24/85.

Pertanto si è proceduto alla riclassificazione in B.C. n° 32, con schede di analisi di tipo B regionali, ed all'assegnazione dei gradi di protezione, assoggettando l'ambito del Bene Culturale a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), finalizzato al riordino edilizio e alla riqualificazione urbanistica ed ambientale.

DESCRIZIONE

Trattasi di un aggregato rurale sito in località Cubetta, il cui confine occidentale prospetta lungo la strada comunale Via Cubetta.

L'impianto originario risale, presumibilmente, al periodo che intercorre tra la fine ottocento e gli inizi del novecento, non avendo riscontrato alcuna presenza degli edifici in questione nei catasti storici, né altri riferimenti nelle pubblicazioni esistenti riguardanti il territorio di Colognola ai Colli.

Il complesso è costituito dall'edificio n° 1, destinato a residenza ed ora solo in parte occupato, il cui muro del fronte ovest è posto sul limite della strada comunale sopra citata, pressoché allineato al muro di brolo, in pietra e sassi, che si sviluppa in direzione sud sempre lungo il confine stradale. Pur trattandosi di un edificio privo di particolari caratteristiche architettoniche e formali, presenta tratti di edilizia rurale minore degni di essere conservati.

Addossato allo stesso edificio n° 1, nella parte interna della corte, esiste un edificio, individuato col n° 2, accessorio alla stessa residenza, probabilmente aggiunto successivamente, che presenta caratteri di superfetazione.

In aderenza al muro di brolo, sopra menzionato, esiste un vecchio annesso rustico, edificio n° 3, attualmente inutilizzato, che probabilmente in origine aveva la funzione di ricovero per gli attrezzi e/o gli animali, che versa in un evidente stato di degrado.

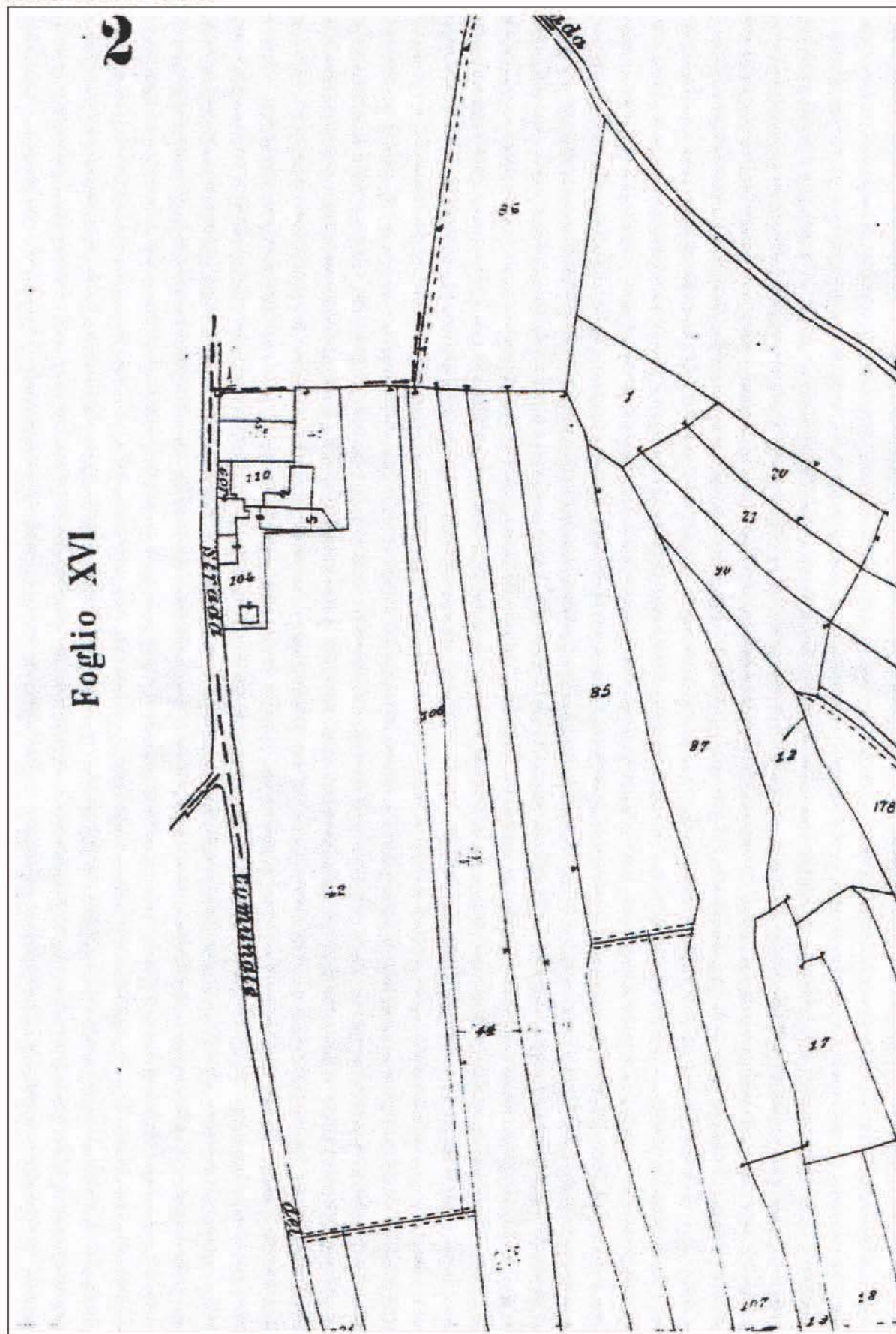
L'edificio della presente scheda identificato col n° 4 si trova in posizione pressoché centrale rispetto all'ambito del Bene Culturale; è costruito in pietra e sasso e presenta la copertura con orditura in legno. Sebbene il sopralluogo al manufatto sia stato parziale per l'impossibilità ad accedere ad una sua parte, oggetto di un intervento edilizio in corso, si può asserire con certezza che originariamente fosse destinato per intero ad annesso rustico come ricovero di macchine ed attrezzature agricole, nonché di prodotti agricoli, poiché nell'insieme, nonostante la sua articolazione, costituisce un immobile unitario. Per quanto sopra riportato, la schedatura dell'edificio n° 4 è parziale. Nella parte accessibile si è potuto constatare un recente intervento di rifacimento della struttura lignea della copertura. Alla data del sopralluogo non risulta che la stessa parte di immobile sia utilizzata.

Addossati allo stesso edificio, sui fronti sud ed est, esistono dei porticati coperti (nn° 5, 6, 7) che erano utilizzati come annessi rustici. Realizzati presumibilmente in tempi

successivi rispetto all'impianto originario, ora versano in un evidente stato di degrado e non sono utilizzati.

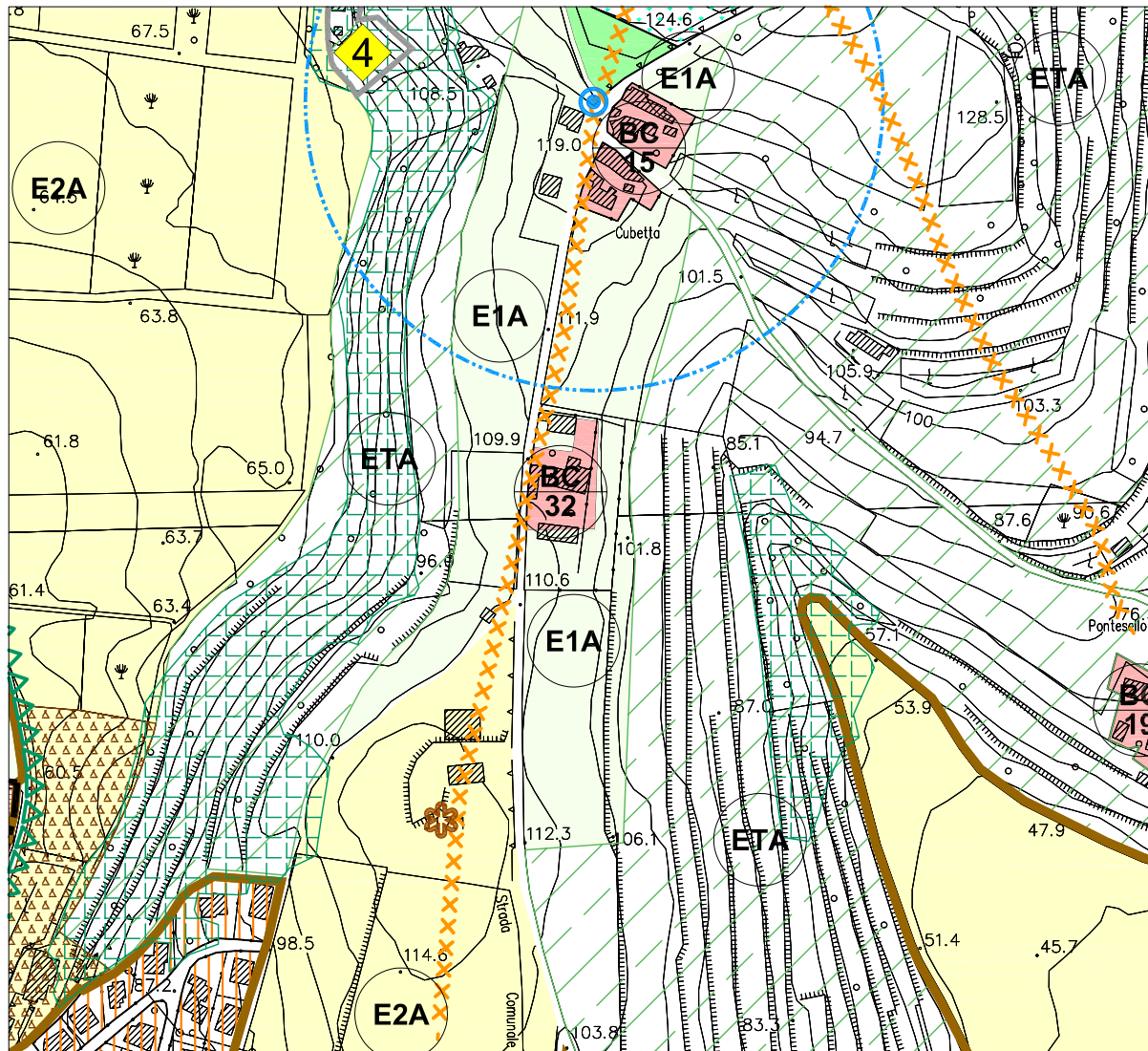
ESTRATTO CATASTALE

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° 32)
corrispondente alla perimetrazione dell'ambito di
intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo

(n)

NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ZONA NON RILEVATA PER IMPEDIMENTO ALL'ACCESSO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5



6



7



8



9

**SCHEDA
B****PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

Sezione	unica	Isolato	B.C. 32	Edificio n° 1
---------	-------	---------	---------	---------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10 X

o assimilabile

Numero dei piani 2

Volume mc 900

Tipologia

Isolato

In cortina X

A corte

A schiera

Altro

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale X

Brolo X (in parte)

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario (presunto) anno fine '800 inizi '900

Interventi successivi anno /

Di modesta entità /

Di pesante entità /

Particolari di rilievo

Architettonico /

Sculptoreo /

Pittorico /

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture		
Legno	Sasso	X	Ferro	C.A.		Laterizio	Lamiera	
Cotto	Altro		Laterocem.	Legno	X	Legno	X	Altro
Buono			Buono			Buono		
Mediocre			Mediocre	X		Mediocre	X	
Cattivo	X		Cattivo			Cattivo		

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo		X	
Stato di conservazione delle strutture		X	

Destinazione d'uso	Originaria	Abitazione
	Attuale	Abitazione

Descrizione

L'edificio, destinato a residenza, ora è solo in parte occupato. Il muro del fronte ovest è posto sul limite della strada comunale Via Cubetta ed è pressoché allineato al muro di brolo, in pietra e sassi, che si sviluppa in direzione sud sempre lungo il confine stradale. Pur trattandosi di un edificio privo di particolari caratteristiche architettoniche e formali, presenta tratti di edilizia rurale minore degni di essere conservati.

Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

**SCHEDA
B****PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

Sezione	unica	Isolato	B.C. 32	Edificio n° 2
----------------	--------------	----------------	----------------	----------------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10 X

o assimilabile

Numero dei piani 1

Volume mc 68

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro Superfetazione

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario /

anno /

Interventi successivi /

anno /

Intervento risalente agli anni 1950 -1960

Di modesta entità /

Di pesante entità /

Particolari di rilievo

Architettonico /

Scultoreo /

Pittorico /

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture		
Legno		Sasso	Ferro		C.A.	Laterizio	X	Lamiera
Cotto	X	Altro	Laterocem.	X	Legno	Legno		Altro
Buono		X	Buono	X		Buono		X
Mediocre			Mediocre			Mediocre		
Cattivo			Cattivo			Cattivo		

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo	X		
Stato di conservazione delle strutture	X		

Destinazione d'uso	Originaria	/
	Attuale	Accessorio alla residenza

Descrizione

L'edificio n° 2 si trova nella parte interna della corte addossato all'edificio censito al n° 1 e costituisce accessorio alla residenza dello stesso. Edificato successivamente all'edificio n° 1, presenta caratteri di superfetazione.

Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

**SCHEDA
B****PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

Sezione	unica	Isolato	B.C. 32	Edificio n° 3
----------------	--------------	----------------	----------------	----------------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10 X

o assimilabile

Numero dei piani 1

Volume mc 525

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro Annesso rustico

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario

Interventi successivi

anno /

anno /

Realizzato presumibilmente negli anni
1950-1960

Di modesta entità /

Di pesante entità /

Particolari di rilievo

Architettonico /

Sculptoreo /

Pittorico /

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture		
Legno		Sasso	Ferro		C.A.	Laterizio	Lamiera	X
Cotto	X	Altro	Laterocem.		Legno	Legno	Altro	
Buono			Buono			Buono		
Mediocre		X	Mediocre	X		Mediocre		
Cattivo			Cattivo			Cattivo	X	

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo			X
Stato di conservazione delle strutture		X	

Destinazione d'uso	Originaria	Annesso rustico
	Attuale	Non utilizzato

Descrizione

L'edificio n° 3 è in aderenza al muro di brolo; é un vecchio annesso rustico, attualmente inutilizzato, che probabilmente in origine aveva la funzione di ricovero per gli attrezzi e/o gli animali, e che versa in un evidente stato di degrado.

Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

**SCHEDA
B****PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

Sezione	unica	Isolato	B.C. 32	Edificio n° 4 *
---------	-------	---------	---------	-----------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10 X

o assimilabile

Numero dei piani 1 con soppalco

Volume mc 2.700

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro Annesso rustico

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario

anno fine '800 inizi '900

Interventi successivi

anni 2002 - 2003

Di modesta entità

Di pesante entità X

Particolari di rilievo

Architettonico /

Scultoreo /

Pittorico /

*** Scheda parziale**

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture		
Legno	Sasso	X	Ferro	C.A.		Laterizio	Lamiera	
Cotto	Altro		Laterocem.	Legno	X	Legno	X	Altro
Buono	X		Buono	X		Buono	X	
Mediocre			Mediocre			Mediocre		
Cattivo			Cattivo			Cattivo		

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo	X		
Stato di conservazione delle strutture	X		

Destinazione d'uso	Originaria	Annesso rustico
	Attuale	Non utilizzato per la parte ispezionata

Descrizione

L'edificio n° 4 è costruito in pietra e sasso e presenta la copertura con orditura in legno. Sebbene il sopralluogo al manufatto sia stato parziale per l'impossibilità ad accedere ad una sua parte, oggetto di un intervento edilizio in corso, si può asserire con certezza che originariamente fosse destinato per intero ad annesso rustico. Nella parte accessibile si è potuto constatare un recente intervento di rifacimento della struttura lignea della copertura e si è potuto, altresì, constatare che la stessa parte non è attualmente utilizzata.

Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

**SCHEDA
B****PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

Sezione	unica	Isolato	B.C. 32	Edificio n° 5
---------	-------	---------	---------	---------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10 X

o assimilabile

Numero dei piani 1

Volume mc 61

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro Annesso rustico

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario

Interventi successivi

anno /

anno /

Intervento risalente agli anni 1950 -1960

Di modesta entità /

Di pesante entità /

Particolari di rilievo

Architettonico /

Scultoreo /

Pittorico /

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture	
Legno	Sasso		Ferro	C.A.		Laterizio	X Lamiera
Cotto	Altro	X	Laterocem.	Legno	X	Legno	Altro
Buono			Buono			Buono	
Mediocre	X		Mediocre	X		Mediocre	X
Cattivo			Cattivo			Cattivo	

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo			X
Stato di conservazione delle strutture		X	

Destinazione d'uso	Originaria	Annesso Rustico
	Attuale	Non utilizzato

Descrizione

Il manufatto n° 5 è addossato all'edificio n° 4 sul fronte sud. Un tempo utilizzato come annesso rustico e realizzato successivamente all'impianto originario, ora versa in un evidente stato di degrado e non è utilizzato.

Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

**SCHEDA
B****PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

Sezione	unica	Isolato	B.C. 32	Edificio n° 6
---------	-------	---------	---------	---------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10 X

o assimilabile

Numero dei piani 1

Volume mc 61

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro Annesso rustico

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario

Interventi successivi

anno /

anno /

Intervento risalente agli anni 1950 -1960

Di modesta entità /

Di pesante entità /

Particolari di rilievo

Architettonico /

Scultoreo /

Pittorico /

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture	
Legno	Sasso		Ferro	C.A.		Laterizio	X Lamiera
Cotto	Altro	X	Laterocem.	Legno	X	Legno	Altro
Buono			Buono			Buono	
Mediocre	X		Mediocre	X		Mediocre	X
Cattivo			Cattivo			Cattivo	

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo			X
Stato di conservazione delle strutture		X	

Destinazione d'uso	Originaria	Annesso rustico
	Attuale	Non utilizzato

Descrizione

Il manufatto n° 6 è addossato all'edificio n° 4 sul fronte sud. Un tempo utilizzato come annesso rustico e realizzato successivamente all'impianto originario, ora versa in un evidente stato di degrado e non è utilizzato.

Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

**SCHEDA
B****PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

Sezione	unica	Isolato	B.C. 32	Edificio n° 7
----------------	--------------	----------------	----------------	----------------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10 X

o assimilabile

Numero dei piani 1

Volume mc 158

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro Annesso rustico

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario

Interventi successivi

anno /

anno /

Intervento risalente agli anni 1950 -1960

Di modesta entità /

Di pesante entità /

Particolari di rilievo

Architettonico /

Scultoreo /

Pittorico /

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture		
Legno	Sasso		Ferro	C.A.		Laterizio	Lamiera	X
Cotto	Altro	X	Laterocem.	Legno	X	Legno	Altro	
Buono			Buono			Buono		
Mediocre	X		Mediocre	X		Mediocre	X	
Cattivo			Cattivo			Cattivo		

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo			X
Stato di conservazione delle strutture			X

Destinazione d'uso	Originaria	Annesso rustico
	Attuale	Non utilizzato

Descrizione

Il manufatto n° 7 è addossato all'edificio n° 4 sul fronte est. Un tempo utilizzato come annesso rustico e realizzato successivamente all'impianto originario, ora versa in un evidente stato di degrado e non è utilizzato.

Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 32)
corrispondente alla perimetrazione dell'ambito di
intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo

(n)

NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



CINTA MURARIA
Muratura di brolo in pietra e sasso



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



Individuazione portale di accesso alla corte
ricavato nella muratura di brolo, realizzato in pietra



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SUPERFICIE SCOPERTA IN CEMENTO (EX AIA)



ZONA NON RILEVATA PER IMPEDIMENTO ALL'ACCESSO

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 32)
corrispondente alla perimetrazione dell'ambito di
intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo

(n)

NUMERAZIONE EDIFICI



CINTA MURARIA
Muro di brolo in pietra e sasso da conservare
Ammessi solo interventi di Restauro Conservativo



ZONA NON RILEVATA PER IMPEDIMENTO ALL'ACCESSO



Individuazione portale di accesso alla corte ricavato
nella muratura di brolo, realizzato in pietra.
Ammessi solo interventi di Restauro Conservativo

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. 32 costituisce un aggregato edilizio rurale che, pur non presentando particolari caratteristiche architettoniche e formali di rilievo, possiede tratti e caratteri tipici della tradizione del costruire locale nelle zone agricole. In particolare l'edificio residenziale ed il muro di brolo lungo la strada comunale denominata Via Cubetta, con l'elemento puntuale del portale d'ingresso, costituiscono un elemento consolidato e caratterizzante nell'apprezzamento visuale del contesto ambientale.

All'interno della corte sono presenti degli edifici, originariamente destinati ad annesso rustico, alcuni dei quali fatiscenti ed altri oggetto di recenti interventi di ristrutturazione.

Lo scopo principale dell'operatività prevista nella presente Scheda è quello di riqualificare l'intero contesto 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° 32)

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 il 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, straordinaria e di restauro conservativo per tutti gli edifici ad esclusione dell'edificio n° 2, soggetto a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare alcun tipo di intervento.

All'edificio n° 1 è stato assegnato il grado di protezione 3 – Ristrutturazione Parziale – in quanto, pur non presentando caratteri architettonici e formali particolari, costituisce un esempio di edificio rurale minore, avvalorato dalla presenza del muro di brolo lungo il suo fronte occidentale, che è divenuto un punto di riferimento caratteristico del paesaggio, degno di essere conservato e valorizzato. Sono, invece, ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo per il muro di brolo ed il portale di ingresso prospettanti la via Cubetta.

Per gli evidenti caratteri di superfetazione dell'edificio n° 2 se ne prevede la Demolizione senza ricostruzione.

All'intero edificio n° 4 si assegna il grado di protezione 4 – Ristrutturazione globale - sebbene, come già dichiarato nella scheda e nella descrizione iniziale, non sia stato possibile procedere alla schedatura completa per l'impossibilità ad accedere ad una sua parte, oggetto di un intervento edilizio in corso; tale scelta si giustifica per il fatto che l'intero edificio, nonostante la sua articolazione, costituisce un complesso unitario la cui destinazione originaria era quella di annesso rustico. S'intende così perseguire l'intento di conservare le qualità formali esterne in riferimento ai tratti di edilizia minore tipica del luogo.

Agli edifici individuati col n° 3, 5, 6, 7 si assegna il grado di protezione 7 – Ristrutturazione urbanistica – allo scopo di recuperare una configurazione omogenea con l'insieme degli edifici circostanti, da attuarsi con la demolizione e la rilocalizzazione dei rispettivi volumi e delle superfici coperte corrispondenti. Il fine è quello di ottenere una generale ricomposizione e riqualificazione ambientale complessiva dell'intero Bene Culturale oggetto della presente trattazione, in quanto gli stessi edifici n° 3, 5, 6, 7 costituiscono elementi detrattori della qualità dell'ambito nel quale sono inseriti.

Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici con grado di protezione 7 –

Ristrutturazione Urbanistica – non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare permesso di costruire o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione art. 37 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 7:**

- 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.