

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

VAR n. 8 al PI  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola

5

Scala

**BENI CULTURALI (CORTI RURALI, COLMELLE)**  
**BC n. 17**

**Stesura Coordinata Variante n. 8**

- P.I. approvato con D.C.C. n. 9 del 12 aprile 2010  
Progettazione arch. Valentino Gomitolo
- P.I. n.1 approvato con D.C.C. n. 53 del 28 novembre 2011
- P.I. n.2 approvato con D.C.C. n. 28 del 19 settembre 2013
- P.I. n.3 approvato con D.C.C. n. 50 del 28 novembre 2014
- P.I. n.4 approvato con D.C.C. n. 35 del 02 settembre 2014
- P.I. n.5 approvato con D.C.C. n. 11 del 02 marzo 2015
- P.I. n.6 approvato con D.C.C. n. 12 del 02 marzo 2015
- P.I. n.7 approvato con D.C.C. n. 18 del 30 aprile 2015
- P.I. n. 8 adottato con D.C.C. n. 17 del 18 aprile 2016 e approvato  
con D.C.C. n. 38 del 20 luglio 2016

Progettazione - Quadro Conoscitivo

**STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA**  
**arch. DANIEL MANTOVANI**

collaboratori  
arch. Andrea Mantovani  
arch. Mattia Filippini  
arch. junior Valentina Mantovani  
pian. terr. Katia Brunelli

Compatibilità Idraulica

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Avv. Claudio Carcereri De Prati

Progettista



arch. Daniel Mantovani

settembre 2016

**Ogni Bene Culturale, puntualmente trattato, contiene i seguenti elaborati:**

- Descrizione;
- Estratto catastale;
- Estratto P.I. TAV. 1 Intero Territorio Comunale;
- Individuazione e identificazione degli edifici oggetto di schedatura e punti di vista documentazione fotografica;
- Documentazione fotografica;
- Estratto Descrizione di analisi P.R.G. vigente;
- Estratto Schedatura di analisi P.R.G. vigente;
- Aggiornamento Schedatura del P.R.G. vigente;
- Stato di fatto: Destinazioni d'uso;
- Stato di fatto: Gradi di protezione;
- Progetto: Operatività d'intervento.

## DESCRIZIONE

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

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

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

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

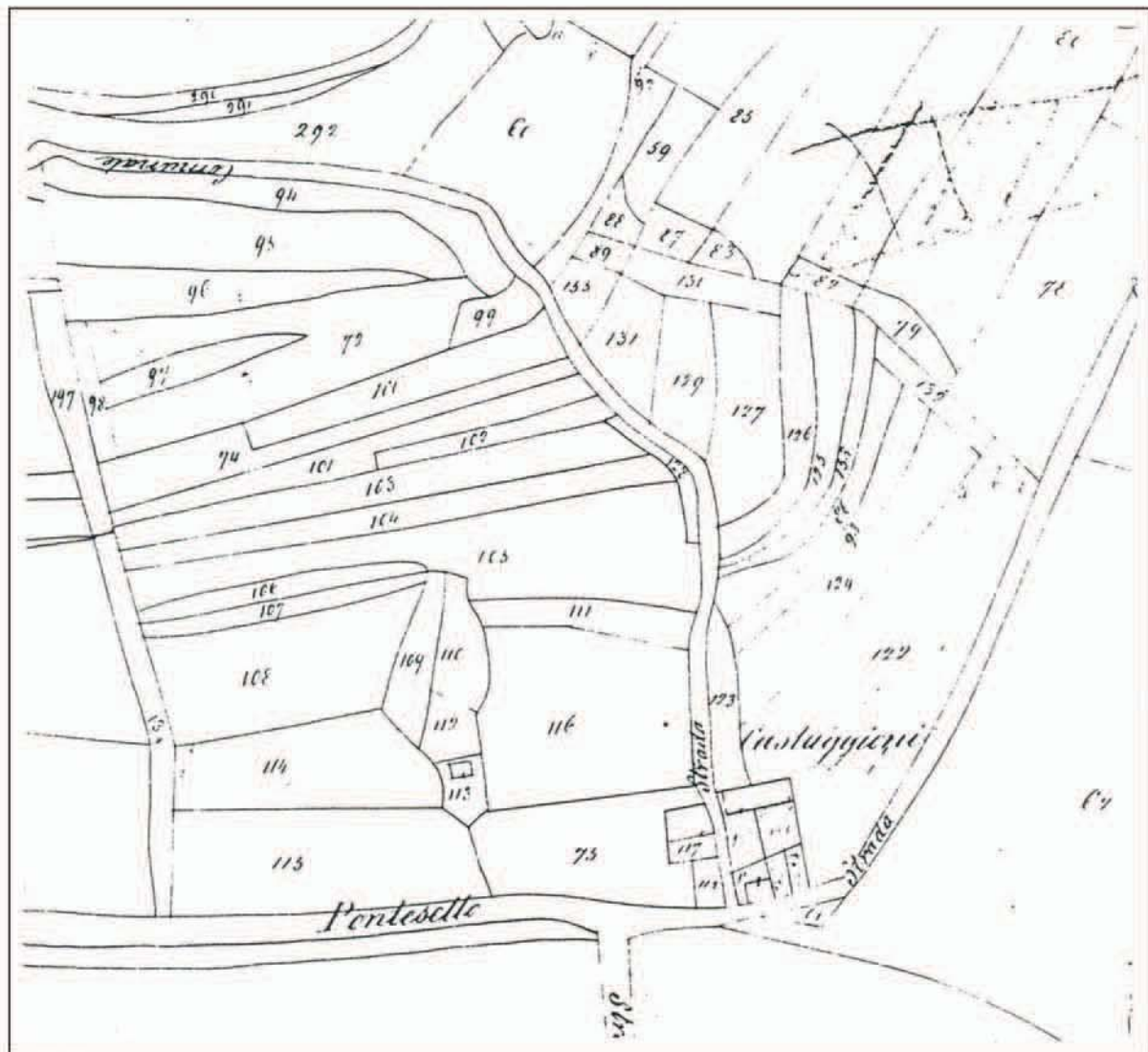
Attualmente il complesso è costituito dagli edifici censiti con i n. 65, 66, 67, 68, 77 e 78 destinati a residenza e dagli edifici censiti con i n. che vanno dal 69 al 76, destinati ad annesso rustico.

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

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

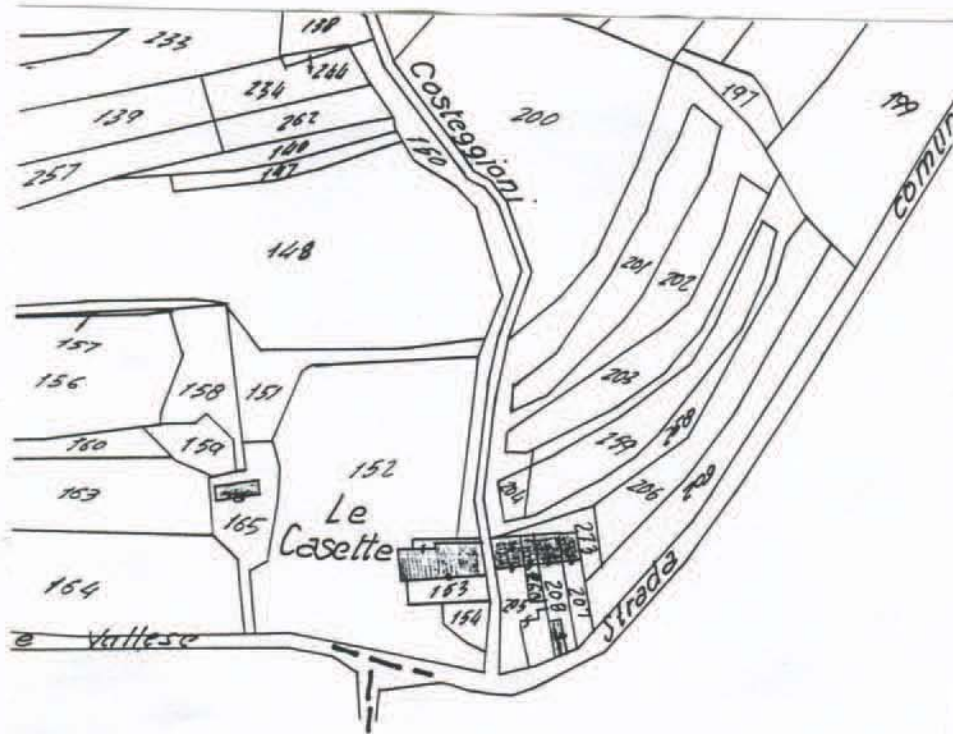
Attualmente il Bene Culturale, che è diviso in due proprietà, è utilizzato per la conduzione dei fondi agricoli annessi.

# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



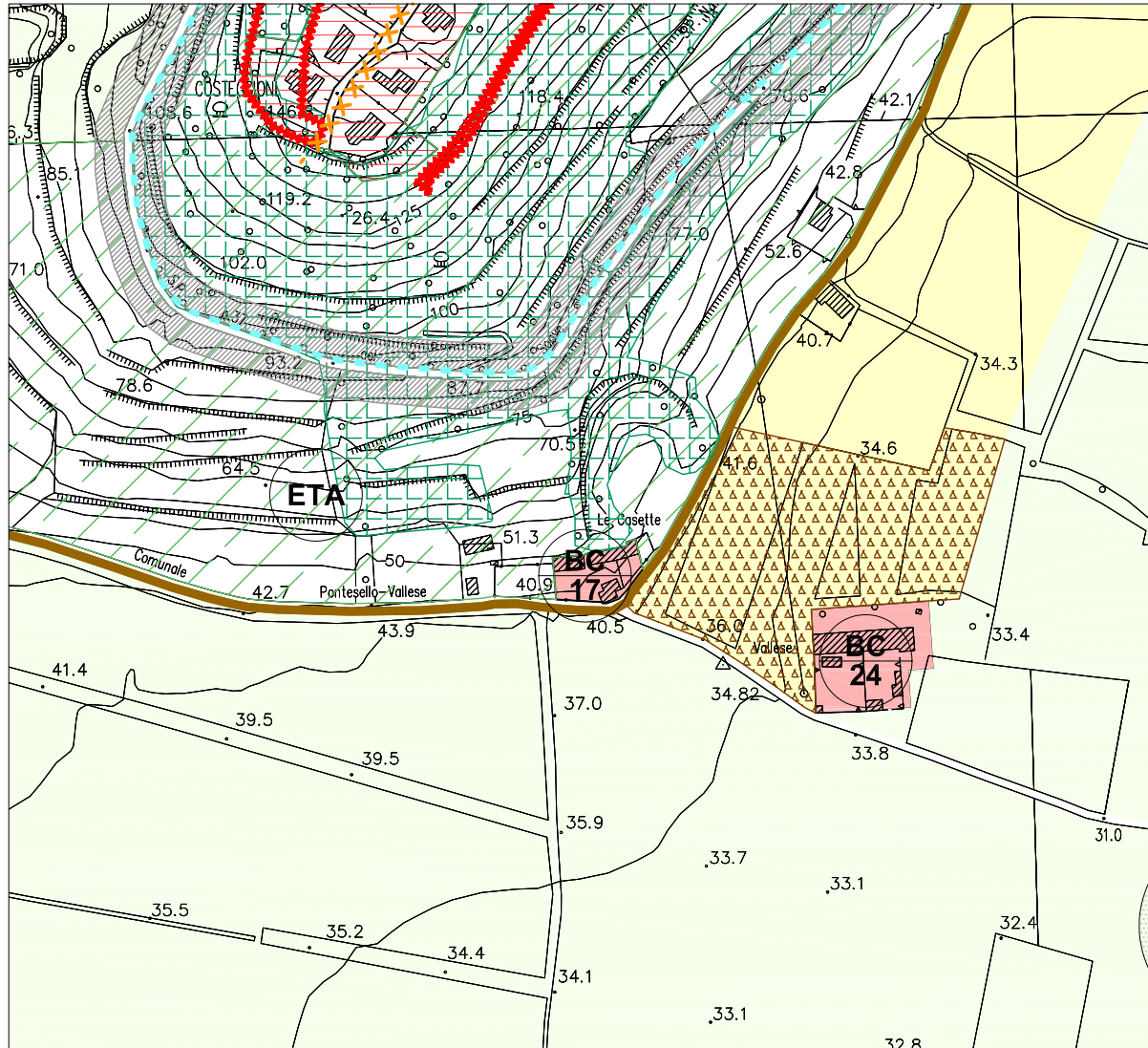
# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



# ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

Scala 1:5000



# INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI OGGETTO DI SCHEDATURA E PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 17)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





3



4



5



6



# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 22

edificio numero 65●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00047

volume mc 000074

foglio numero 22

edificio numero 66

destinazione d'uso principale: annesso rustico

destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00038

volume mc 000190

foglio numero 22

edificio numero 67

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00077

volume mc 000462

foglio numero 22

edificio numero 68●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00096

volume mc 000672

foglio numero 22

edificio numero 69●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00006

volume mc 000006

foglio numero 22	edificio numero 70 ●
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00012	
volume mc 000030	
<hr/>	
foglio numero 22	edificio numero 71
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00104	
volume mc 000416	
<hr/>	
foglio numero 22	edificio numero 72
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00006	
volume mc 000012	
<hr/>	
foglio numero 22	edificio numero 73 ●
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00020	
volume mc 000060	
<hr/>	
foglio numero 22	edificio numero 74 ●
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq 00008	
volume mc 000028	

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

## ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

### P.R.G. VIGENTE

foglio numero 22

edificio numero 75

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00009

volume mc 000018

foglio numero 22

edificio numero 76●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00076

volume mc 000456

foglio numero 22

edificio numero 77

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00067

volume mc 000534

foglio numero 22

edificio numero 78

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

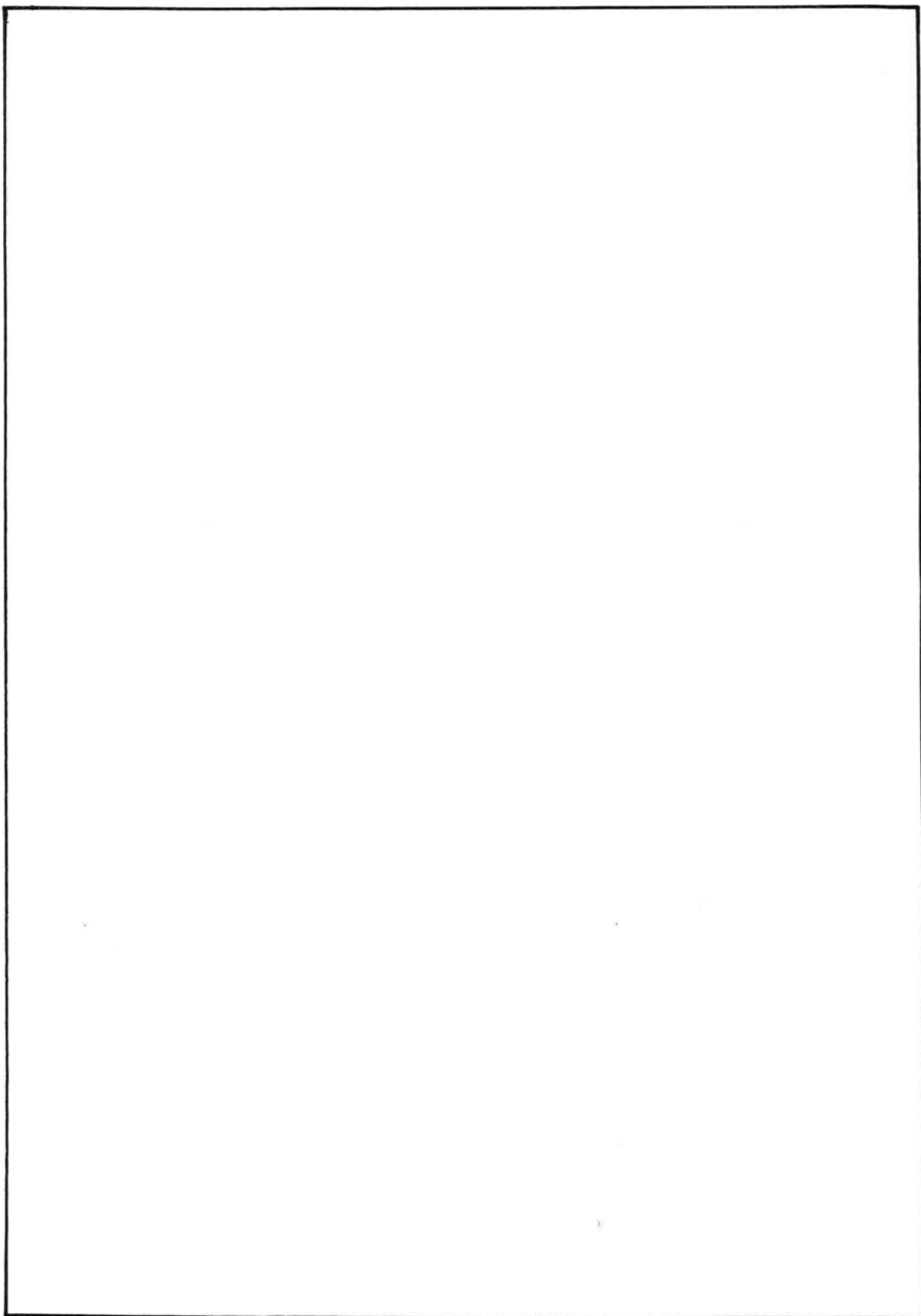
tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00059

volume mc 000354





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

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI  
P.R.G. VIGENTE

Foglio n° 22

Elaborato il 21/05/1988

Autore M. M. M.

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici			Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta	
64	CS 02	02	AA		B	B	C	1	150	135	RE Residenza
65	CS 02	02	PA		F	B	B	1	200	4725	RP Residenza connessa al primario
66	CS 02	02	PA	AA	B	B	M	2	500	375	RS Residenza connessa al secondario
67	CS 02	02	RE		B	B	M	2	600	77	KT Residenza connessa al terziario
68	CS 02	02	RE		B	B	M	2	700	96	PD Deposito agricolo
69	CS +		AA		B	B	C	1	100	6	PA Annesso rustico
70	CS +		PA		B	B	C	1	250	12	SA Artigianato di produzione
71	CS +		PA		B	B	C	2	400	10375	SI Industria
72	CS +		AA		C	B	C	1	200	6	TA Artigianato di servizio
73	CS +		AA		E	B	B	4	300	20	TI Negozio all'ingrosso
											TD Negozio al dettaglio
											IM Deposito commerciale
											IB Banca o Assicurazione
											TU Ufficio privato
											UA Albergo
											OE Esercizio pubblico
											US Servizio pubblico
											AA Altro
											Stato
											Buono
											Medio
											Cattivo
											Pessimo

CODICI PER I CARATTERI

Eta'

U  
D  
B  
C  
T  
S  
L  
K  
I

Prima del 1800  
Dal 1801 al 1900  
Dal 1901 al 1945  
Dal 1946 al 1961  
Dal 1962 al 1971  
Dopo il 1971

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE  
RP  
RS  
KT  
PD  
PA  
SA  
SI  
TA  
TI  
TD  
IM  
IB  
TU  
UA  
OE  
US  
AA  
Stato  
Buono  
Medio  
Cattivo  
Pessimo

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

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

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI  
P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE DI ZONE

Foglio n° 22

Rilevato il 21/05/1988

Autundo C. M. T. L.

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta		
74	CS		AA		EBB		B	1	3,50	7,5	RE	Residenza
75	CS		PA		DBC		C	1	2,00	9	AP	Residenza connessa al primario
76	CS		PD		BBB		B	1	6,00	7,6	RS	Residenza connessa al secondario
77	CS		RE		BBB		B	2	8,00	67,5	MT	Residenza connessa al terziario
78	CS		RE		BBB		B	2	6,00	58,5	PD	Deposito agricolo
79	CS		PA		EBB		C	1	1,50	15	PA	Annesso rustico
80	CS		RE		CBM		M	2	6,00	51	SA	Artigianato di produzione
81	CS		PA		CBM		M	1	3,50	60	SI	Industria
82	CS		AA		FB		B	1	3,00	15	TA	Artigianato di servizio
83	CS		AA		BBM		M	1	2,50	15	TI	Negozio all'ingrosso
											TD	Negozio al dettaglio
											IM	Deposito commerciale
											IB	Banca o Assicurazione
											TU	Ufficio privato

CODICI PER I CARATTERI

Eta'.

Prima del 1800  
Dal 1801 al 1900  
Dal 1901 al 1945  
Dal 1946 al 1961  
Dal 1962 al 1971  
Dopo il 1971

U  
D  
B  
C  
T  
S  
L  
K  
I

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

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE  
AP  
RS  
MT  
PD  
PA  
SA  
SI  
TA  
TI  
TD  
IM  
IB  
TU  
DA  
DE  
US  
AA  
Stato  
Buono  
Medio  
Cattivo  
Pessimo

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

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

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

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

## STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500





# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 17)



NUMERAZIONE EDIFICI

## GRADI DI PROTEZIONE (GP):



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (GP 1)



RESTAURO PROPOSITIVO (GP 2)



RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (GP 3)



RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (GP 4)



DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (GP 5)



DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (GP 6)



RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (GP 7)



ADEGUAMENTO AMBIENTALE (GP 8)

## PROGETTO: OPERATIVITA' D'INTERVENTO

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

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

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



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 17)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **edifici con grado di protezione 4:**
  - è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali (uffici, ecc.), funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.);
  - è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio;
  - attività per agriturismo.
  
- **edifici con grado di protezione 5, 7 e 8 :**
  - sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con maggiore grado di protezione (1, 2, 3, 4) purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al permesso di costruire.