

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. 18**

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

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

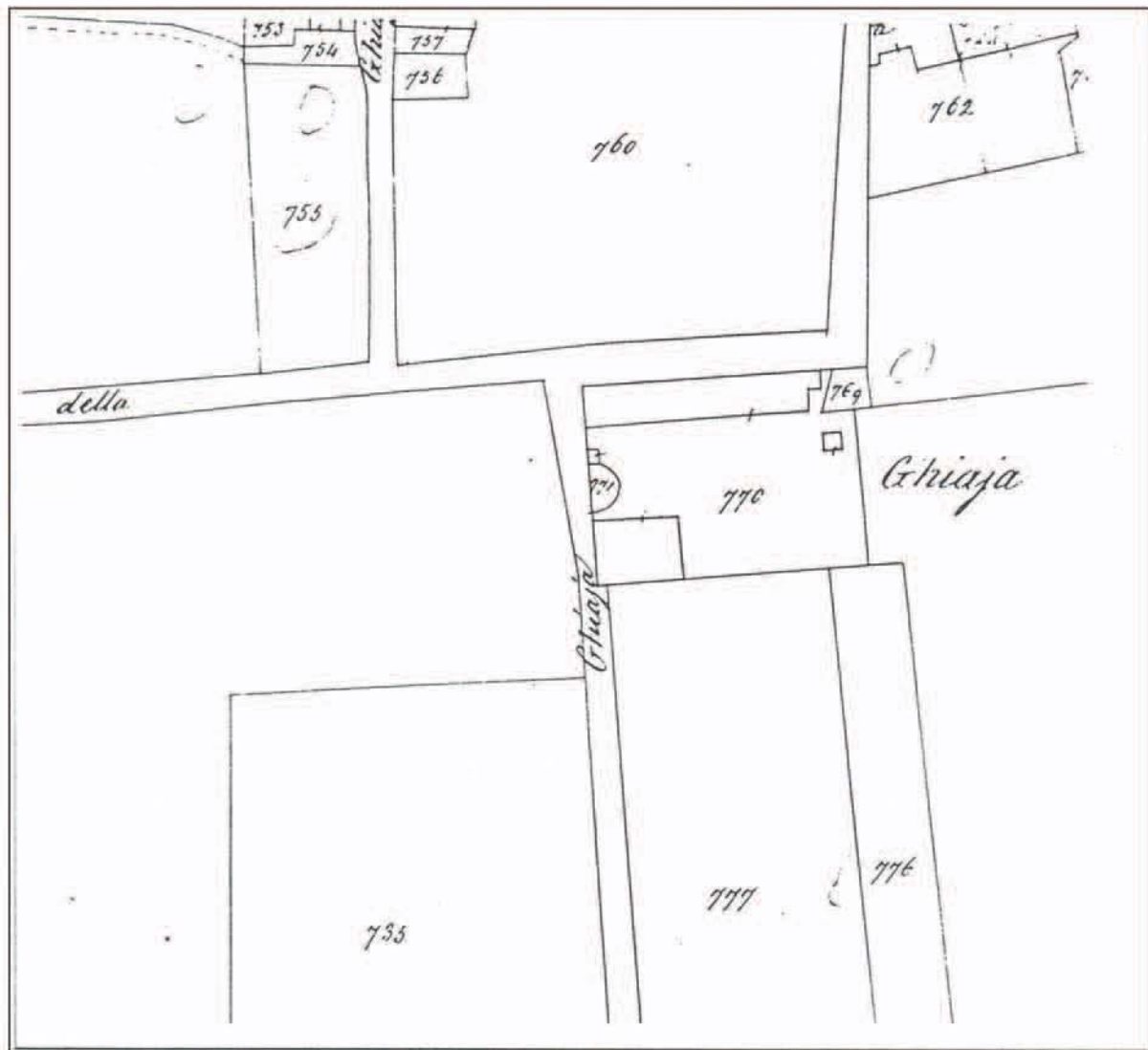
Nel corso dei secoli gli edifici che compongono il Bene Culturale non hanno subito interventi notevoli o rimaneggiamenti ma ad essi sono stati aggiunti, durante la seconda metà del 1900, alcuni annessi rustici costituiti per lo più da tettoie. Oggi infatti la corte è delimitata nel lato sud-est da una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

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

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

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

# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



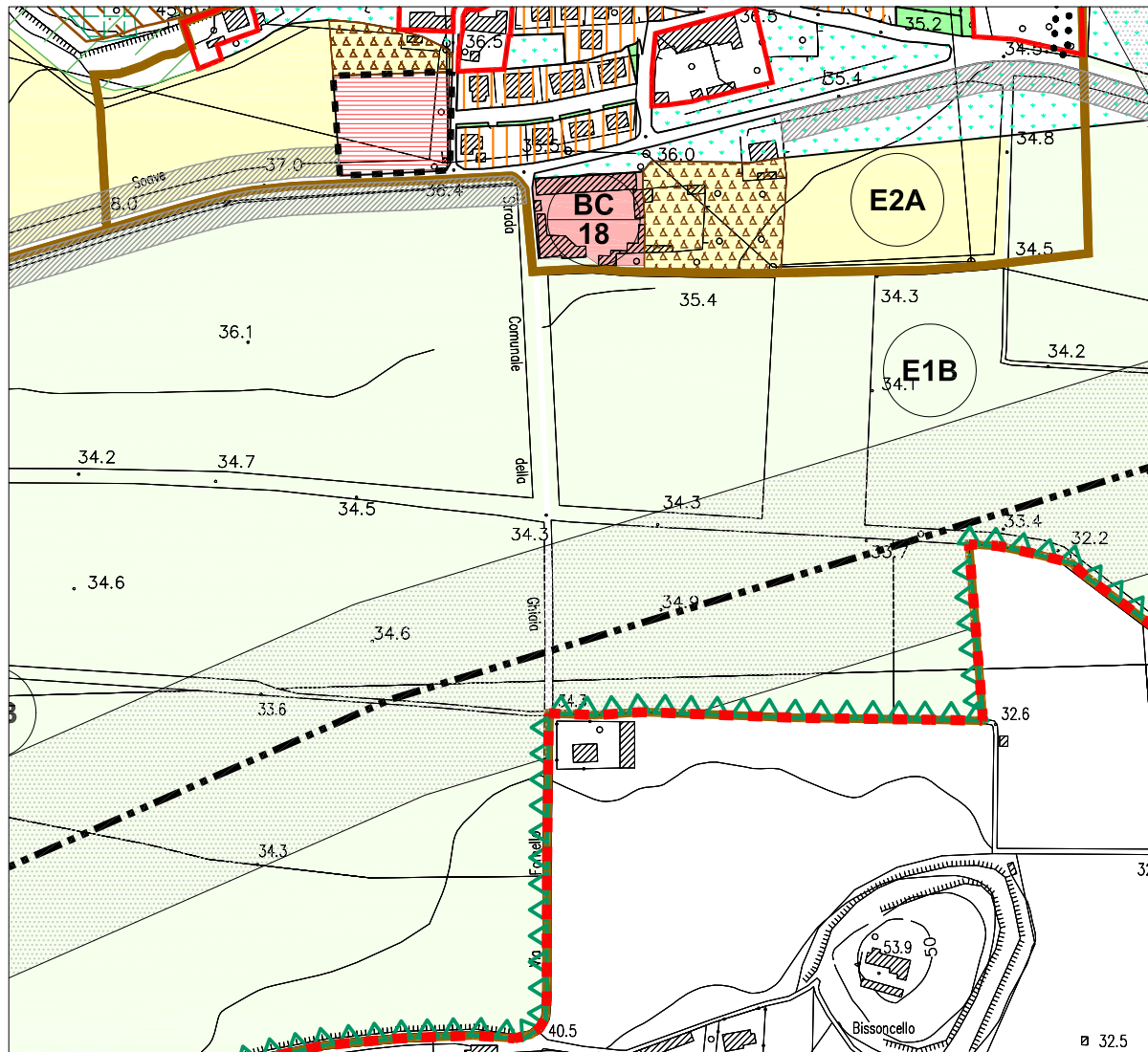
# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



# 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° 18)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





3



4



5



6

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 23 edificio numero 10

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00216

volume mc 001339

foglio numero 23 edificio numero 11●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00336

volume mc 002016

foglio numero 23 edificio numero 12●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00252

volume mc 001764

foglio numero 23 edificio numero 13●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00030

volume mc 000240

foglio numero 23 edificio numero 14●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00066

volume mc 000396

foglio numero 23 edificio numero 15 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00028

volume mc 000084

foglio numero 23 edificio numero 16 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00049

volume mc 000196

foglio numero 23 edificio numero 17 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00039

volume mc 000137

foglio numero 23 edificio numero 18 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00107

volume mc 000268

foglio numero 23 edificio numero 19

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00153

volume mc 000612

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



# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

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

foglio numero 23

edificio numero 25

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

area coperta mq 00008  
volume mc 000024

---

foglio numero 23

edificio numero 26●

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

area coperta mq 00033  
volume mc 000066

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

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI  
P.R.G. VIGENTE

Foglio n° 23

16/05/1988

16/05/1988

OK

Localizzazione

Progressivo

Codice Via

Numero civico

Destinazione d'uso

Principale

Secondaria

Caratteri

Eta

Tipo

Stato

Dati metrici

N° piani

Il metri

Area coperta

10

GD

190

11

GD

12

GD

13

GD

14

GD

15

GD

16

GD

17

GD

18

GD

19

GD

RE

RP

RS

RT

PD

PA

SA

SI

TA

TI

TD

TM

TB

TU

DA

DE

US

AA

Stato

Buono

Medio

Cattivo

Pessimo

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

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

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

RE

RP

RS

RT

PD

PA

SA

SI

TA

TI

TD

TM

TB

TU

DA

DE

US

AA

Stato

Buono

Medio

Cattivo

Pessimo

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

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

Foglio n° 23

Rilevato il 16/05/1988

16/05/88 Fulanda

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	GD		PD		F	C	C	1	300	108	RE Residenza connessa al primario
21	GD		PD		F	C	C	1	250	157	RP Residenza connessa al secondario
22	GD		PD		B	C	M	2	600	405	RT Residenza connessa al terziario
23	GD		PD		C	C	C	1	300	66	PD Deposito agricolo
24	GD		AA		B	C	C	1	200	10	PA Annesso rustico
25	GD		PA	DI	B	C	P	1	300	8	SA Artigianato di produzione
26	GD		PA		B	C	M	1	200	33	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 LE DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

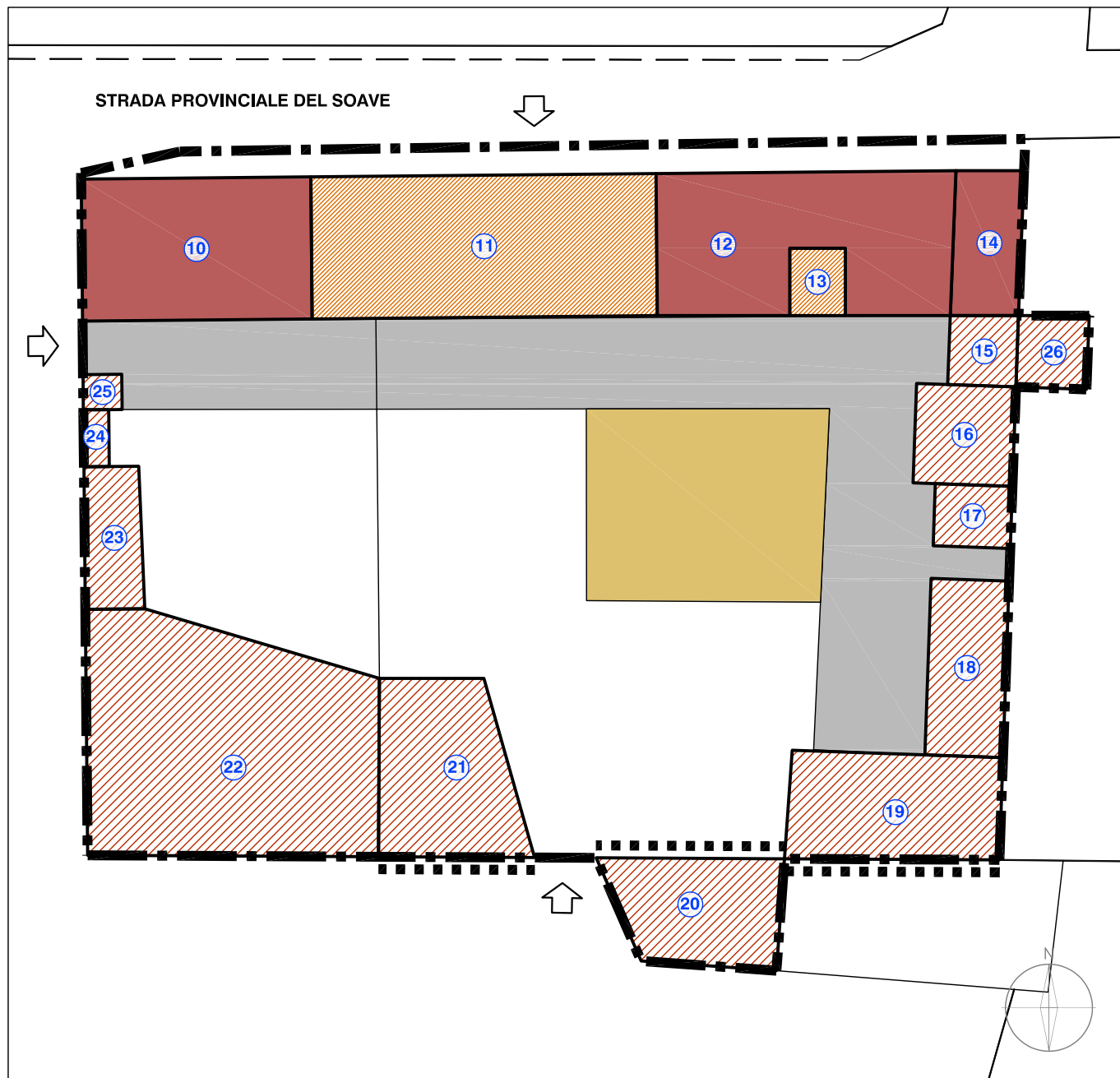
● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.  
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

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

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

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 18)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: AIA PAVIMENTATA

## STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

## Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 18)



NUMERAZIONE EDIFICI



## CINTA MURARIA DA CONSERVARE

**GRADI DI PROTEZIONE (GP):**



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (GP 1)



## RESTAURO PROPOSITIVO (GP 2)



### RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (GP 3)



## RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (GP 4)



DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (GP 5)



DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (GP 6)



RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (GP 7)



**ADEGUAMENTO AMBIENTALE (GP 8)**

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

Per quanto riguarda l'operatività prevista nella presente Scheda si è assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale – agli edifici censiti con i numeri 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 26, che costituiscono il nucleo di fabbricati più antichi del Bene Culturale in oggetto. Tali edifici infatti, se si eccettua una recente ristrutturazione che non li ha modificati formalmente, presentano ancora le caratteristiche quantitative e distributive originarie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **edifici con grado di protezione 3 e 4:**

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

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

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al permesso di costruire.

#### CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

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