

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. 22

Stesura Coordinata Variante n. 8

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

Progettazione - Quadro Conoscitivo

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

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

Compatibilità Idraulica

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Avv. Claudio Carcereri De Prati

Progettista



arch. Daniel Mantovani

settembre 2016

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

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

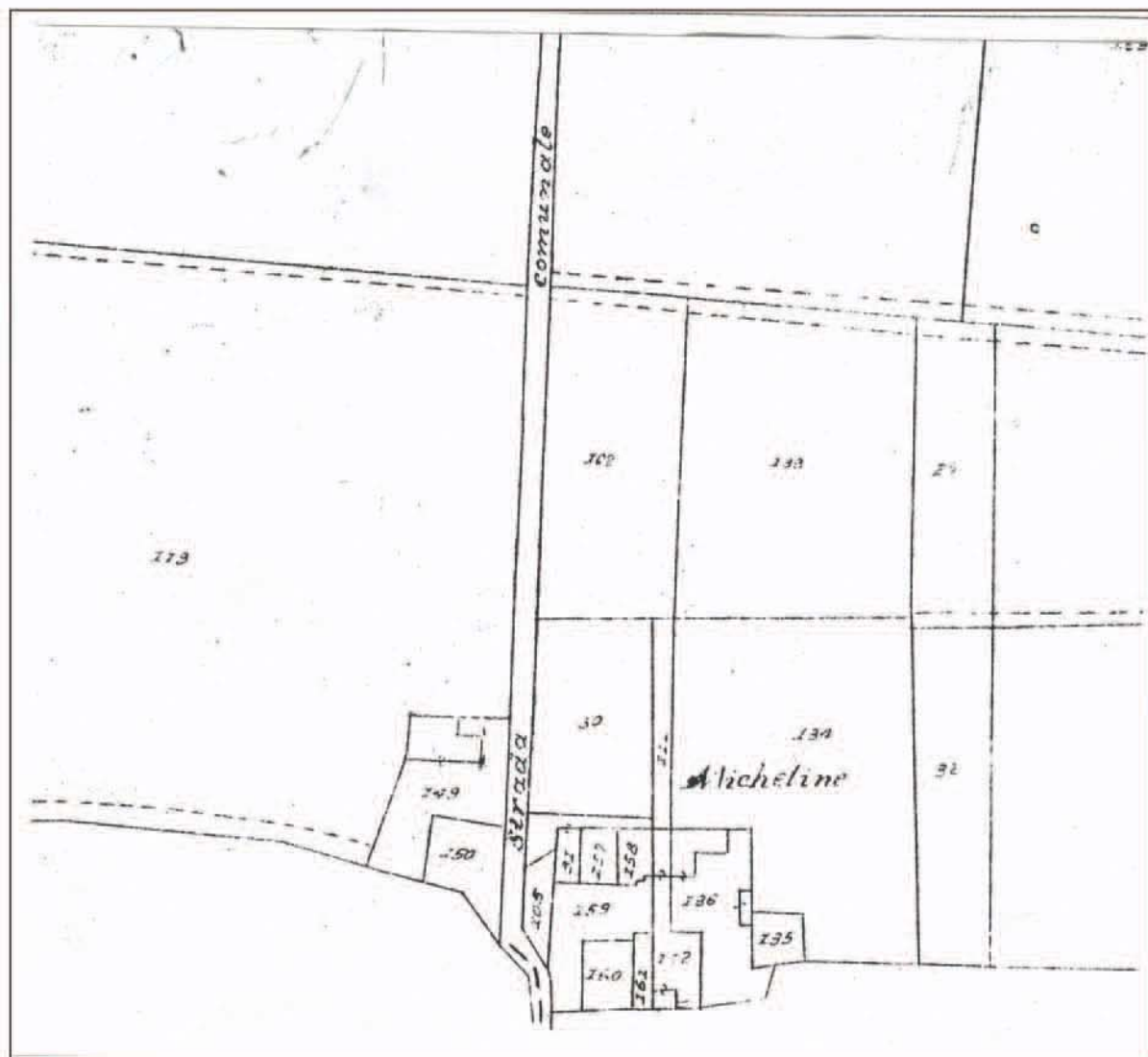
Del Bene Culturale in oggetto fa parte anche uno spazio esterno qualificato coltivato a vigneto, localizzato nella parte est dello stesso.

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

Attualmente gli edifici si trovano in buono stato di conservazione.

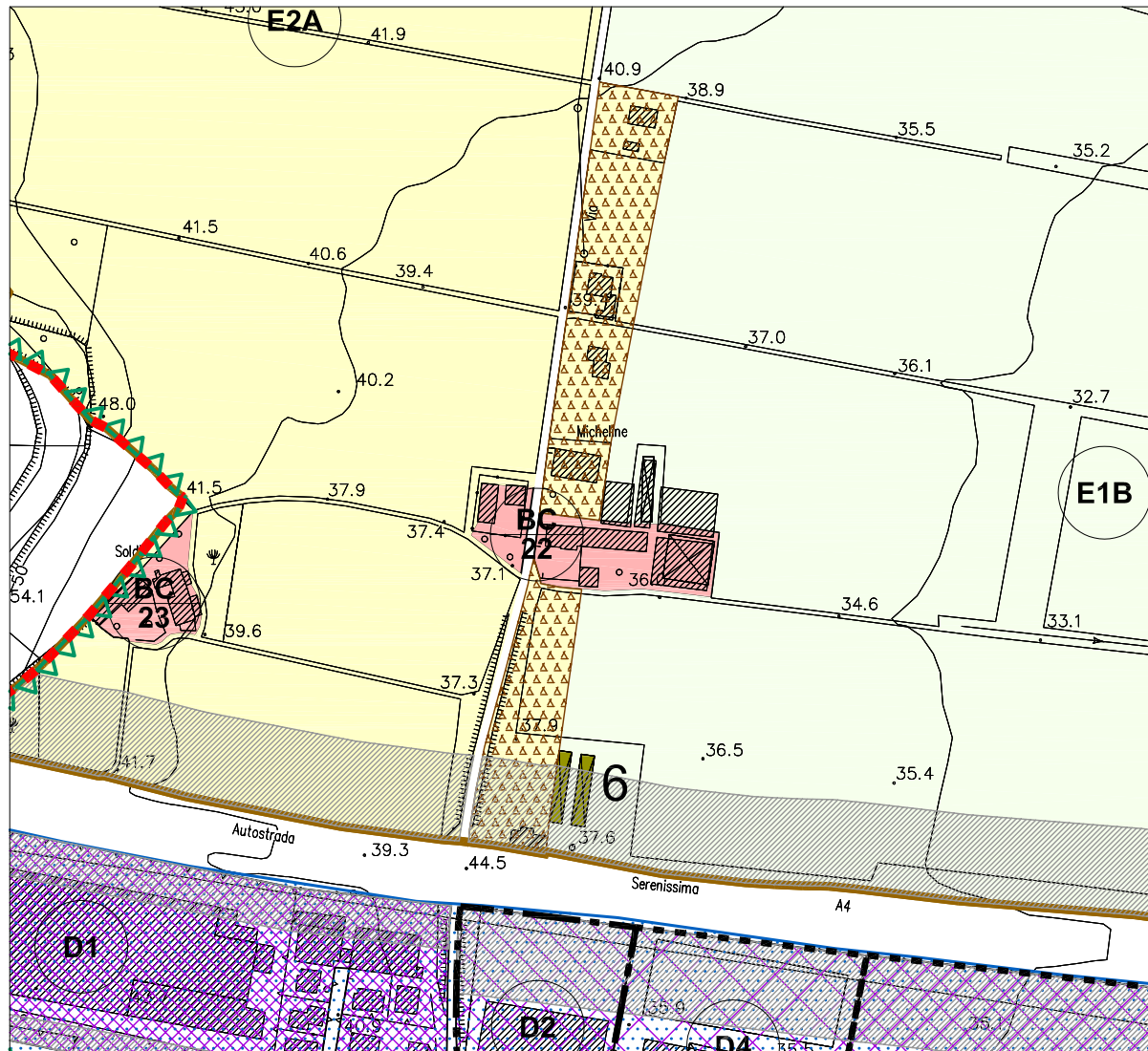
ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

Scala 1:5000



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

Planimetria scala 1:500



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



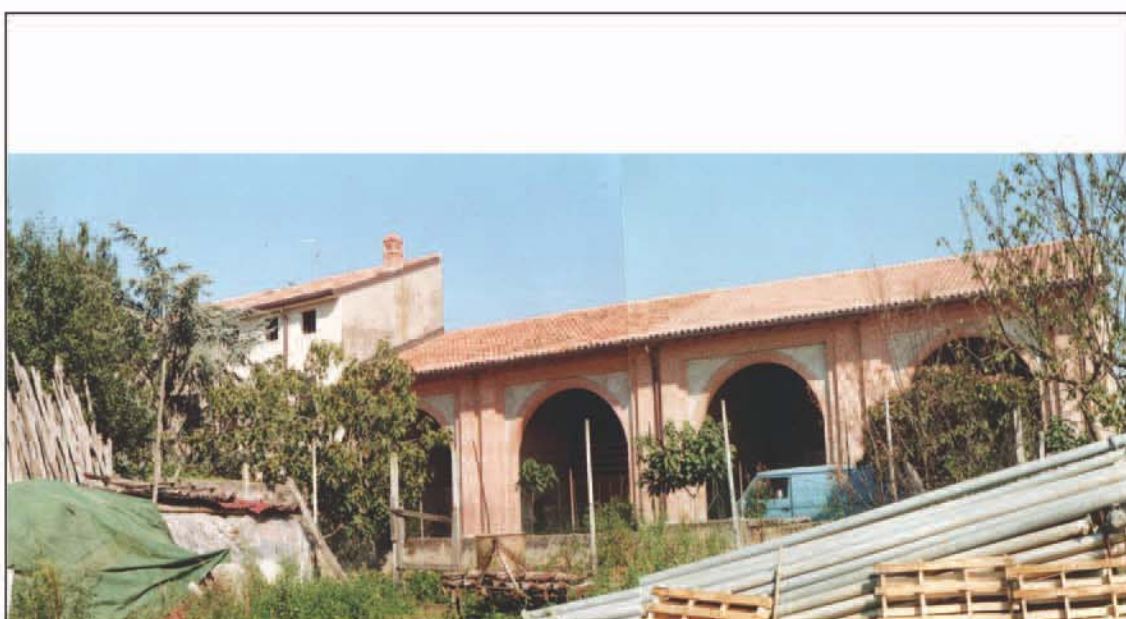
3



4



5



6

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24 edificio numero 00

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio unifamiliare

stato di conservazione buono

area coperta mq 00140

volume mc 000840

foglio numero 24

edificio numero 01

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione buono

area coperta mq 00235

volume mc 001058

foglio numero 24

edificio numero 04

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00144

volume mc 000648

foglio numero 24

edificio numero 05

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00150

volume mc 000900

foglio numero 24

edificio numero 06 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00025

volume mc 000063

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

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

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 24

edificio numero 14 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00196

volume mc 000980

foglio numero 24

edificio numero 15

destinazione d'uso principale: residenza

edificio in disuso

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00090

volume mc 000675

foglio numero 24

edificio numero 16

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00015

volume mc 000045

foglio numero 24

edificio numero 18

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio in disuso

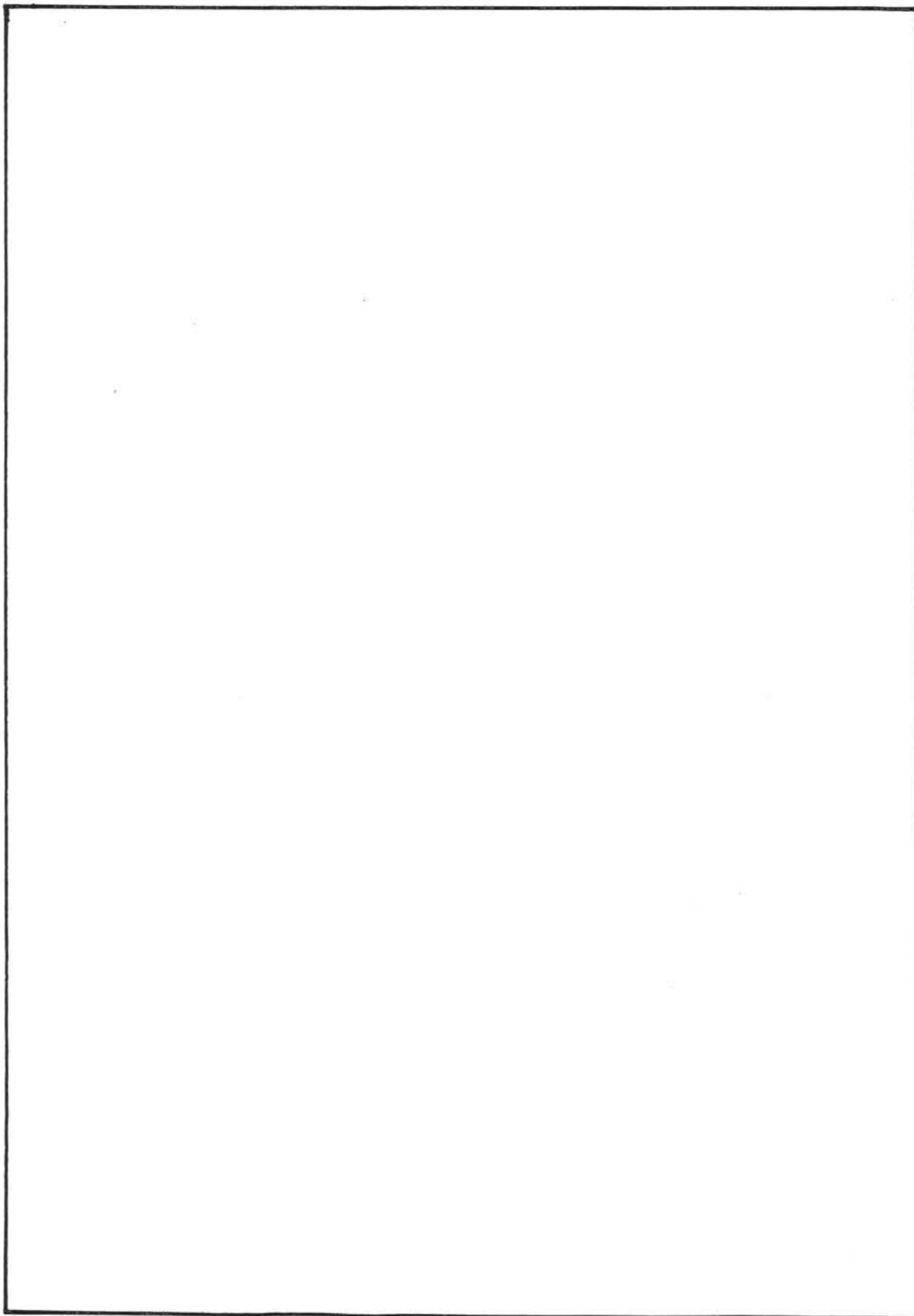
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00070

volume mc 000350



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

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24 Rilevato il 23-7-88

OK
Gruppo A (Baroni-Bellram

Destinazione
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

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

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

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

OK

Foglio n° 24

PIANO REGOLATORE GENERALE COLOGNOLA AI COLLI

Rilevato il 2-8-88

G. G. G.

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

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

AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
6	annesso rustico	a blocco	mediocre	1946-1961
9	annesso rustico	a schiera	buono	1946-1961
10	annesso rustico	a schiera	buono	1946-1961
11	annesso rustico	a schiera	buono	1946-1961
14	annesso rustico	a schiera	buono	1801-1900

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



PROGETTO: OPERATIVITA' D'INTERVENTO

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

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

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

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

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO DEGLI EDIFICI

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

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

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

- **edifici con grado di protezione 8:**

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione (1, 2, 3, 4) purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al permesso di costruire.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

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