

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. 26

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 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.

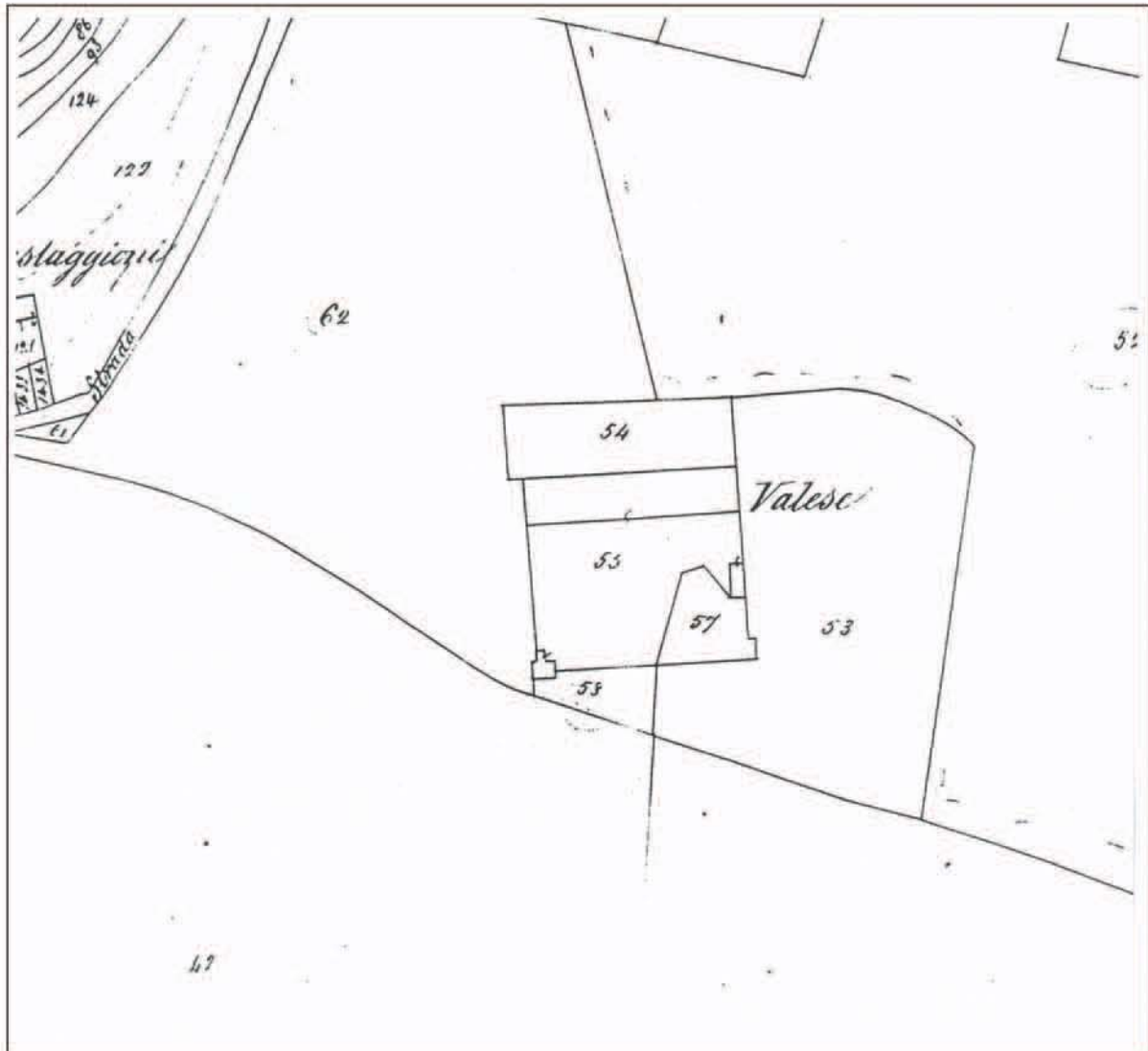
Il fatto che tali edifici non abbiano subito interventi ha permesso che si conservassero fino ad oggi con le caratteristiche architettoniche e formali originarie, ma questo ha anche contribuito al loro abbandono da parte dei proprietari. Tali edifici sono infatti privi dei servizi ormai necessari per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

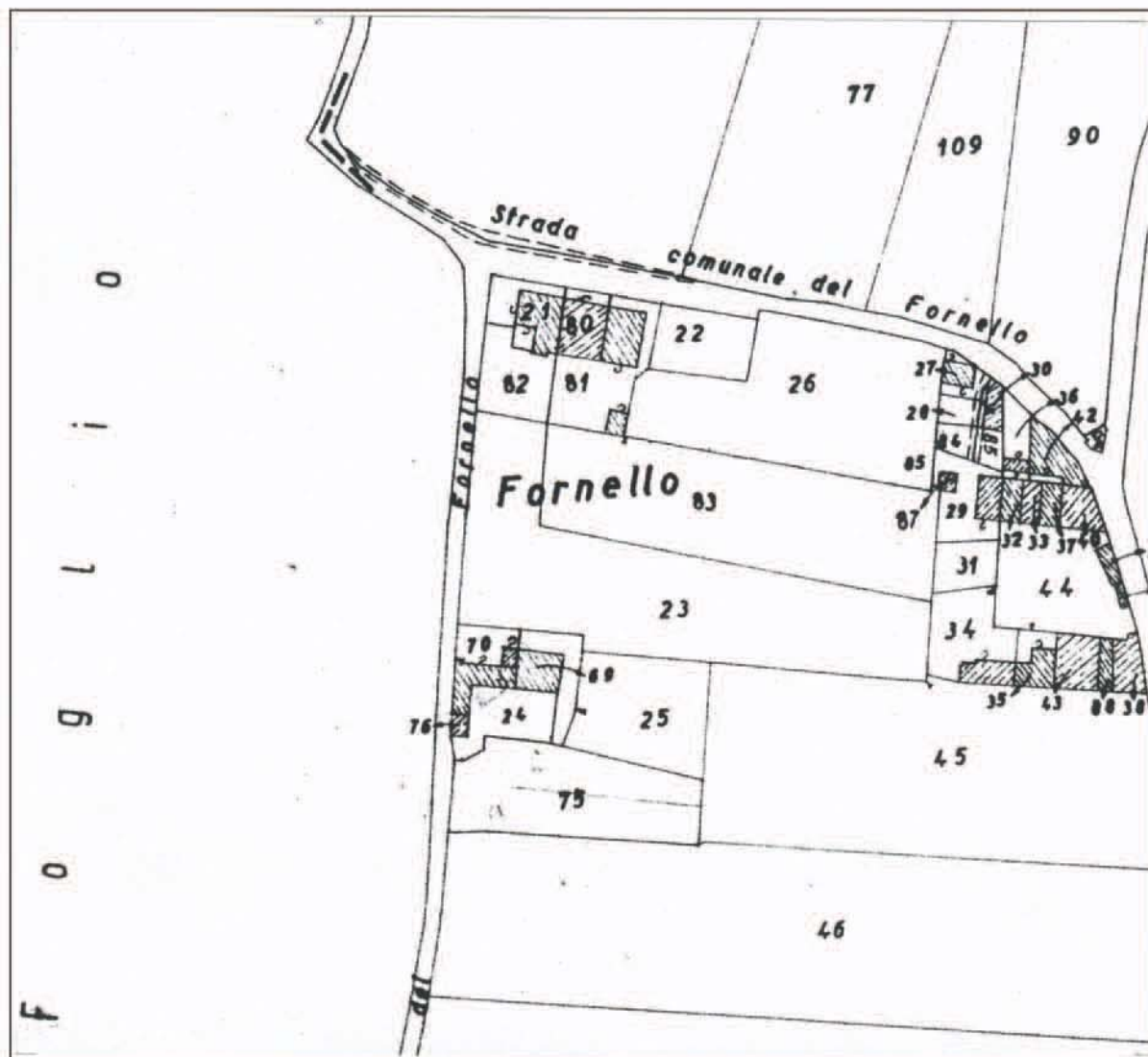
Il tutto versa in un cattivo stato di conservazione.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



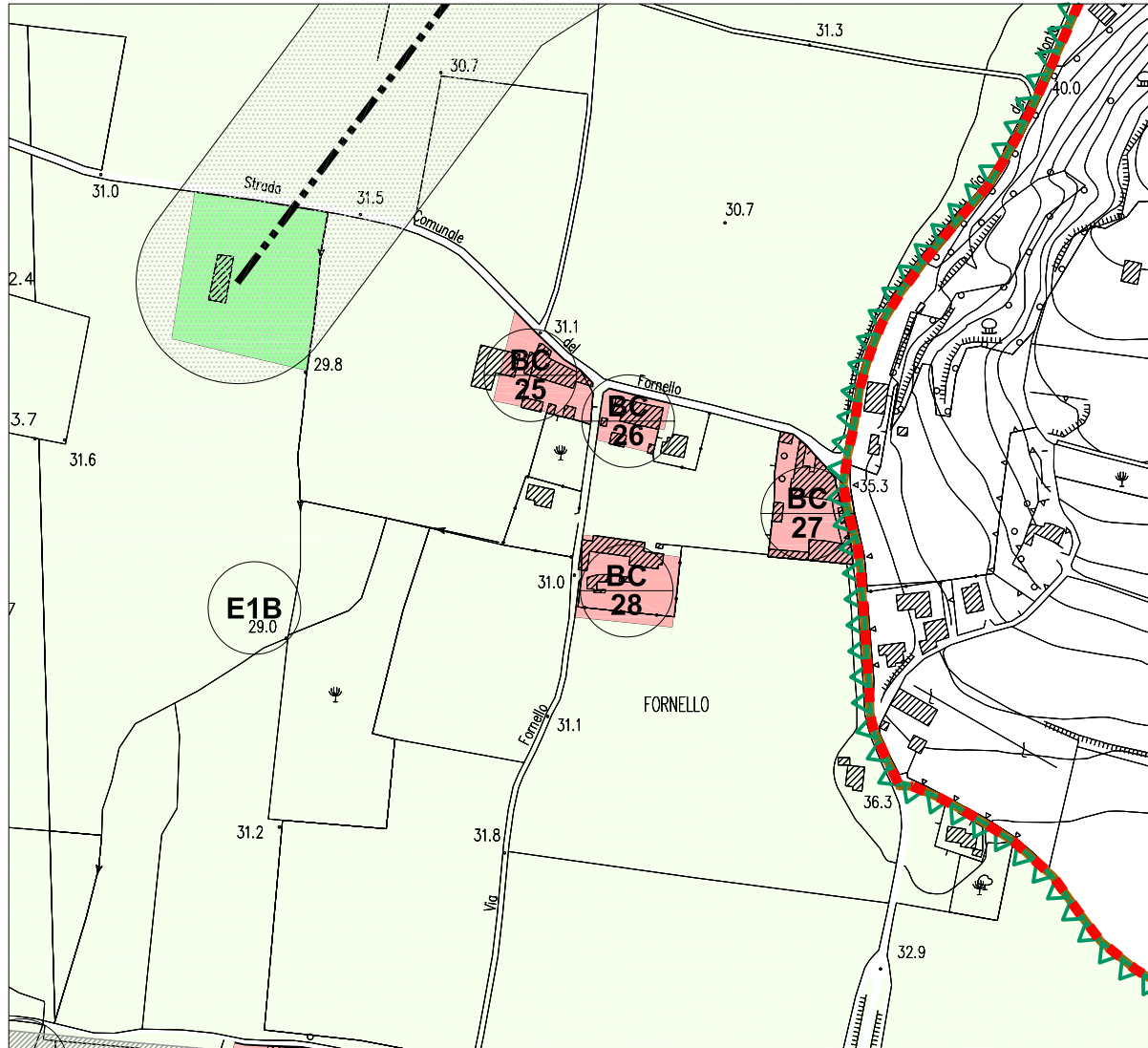
ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



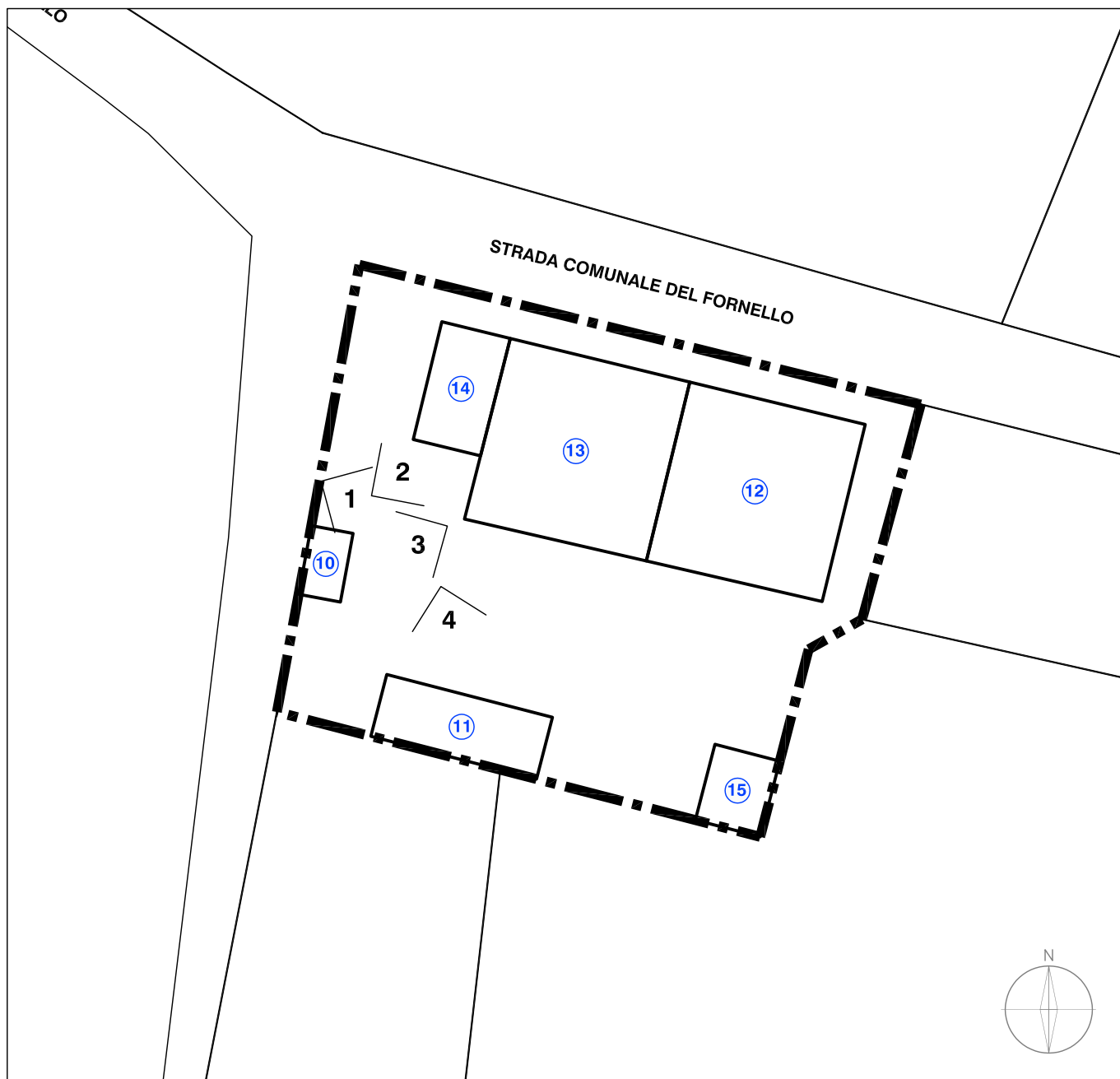
ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

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	Età	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
10	FO		AA		FB	B		1	250	30
11	FO		PD		DB	M		2	450	105
12	FO	15	RE		CB	C		2	700	224
13	FO		PD		CB	C		1	400	224
14	FO		AA		CB	B		1	400	60
15	FO		PA		CB	C		1	300	42
16	FO		RE		CB	B		2	500	36
17	FO		AA		FB	B		1	250	24
18	FO		PA		CB	M		2	500	72
19	FO		AA		FB	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

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

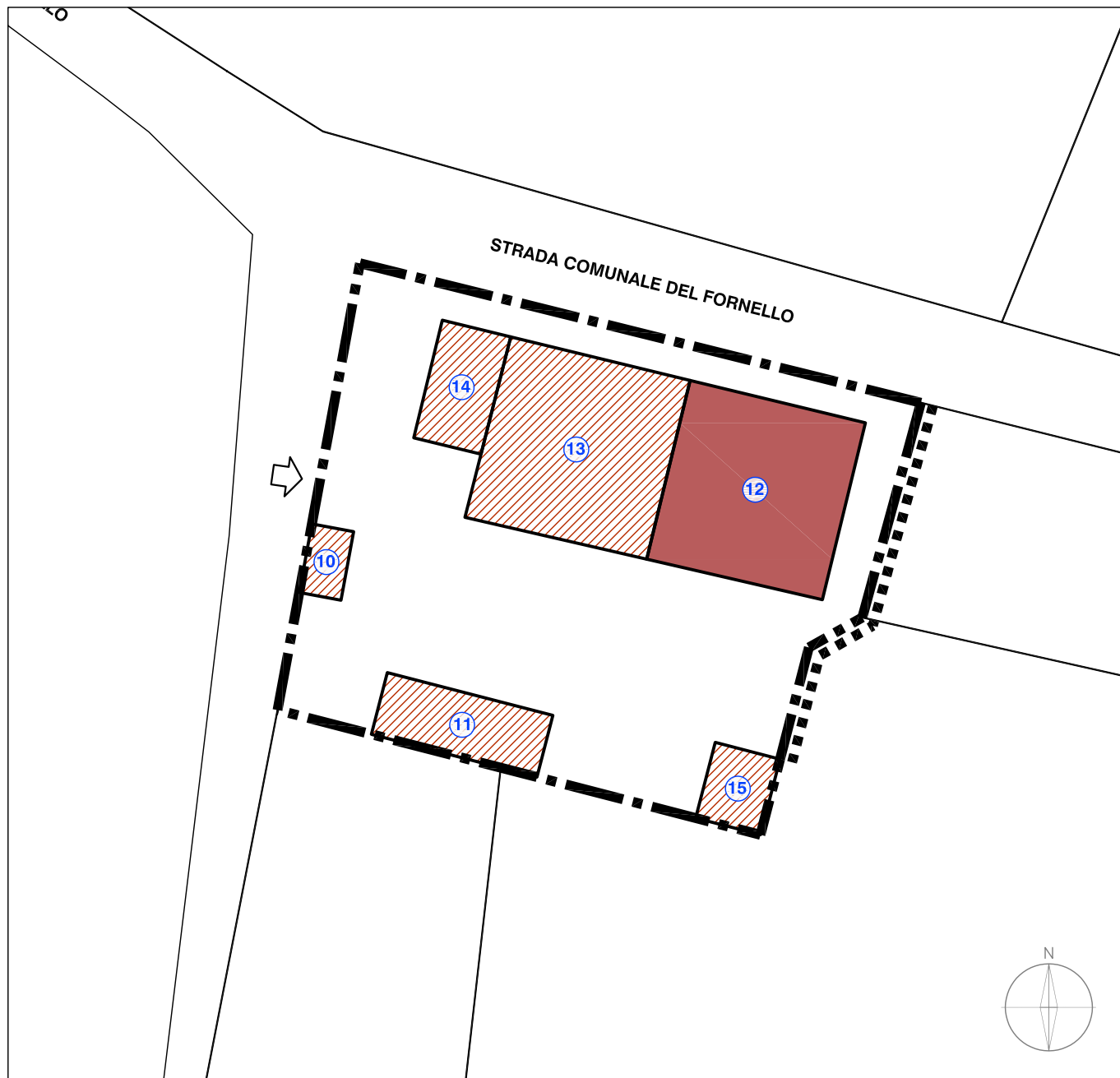
tipo
Unifamiliare
Bifamiliare
a Blocco
a Corte
a Torre
a Schiera
in Linea
inserito in Cortina
Capannone

U
D
B
C
T
S
L
K
I








● 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

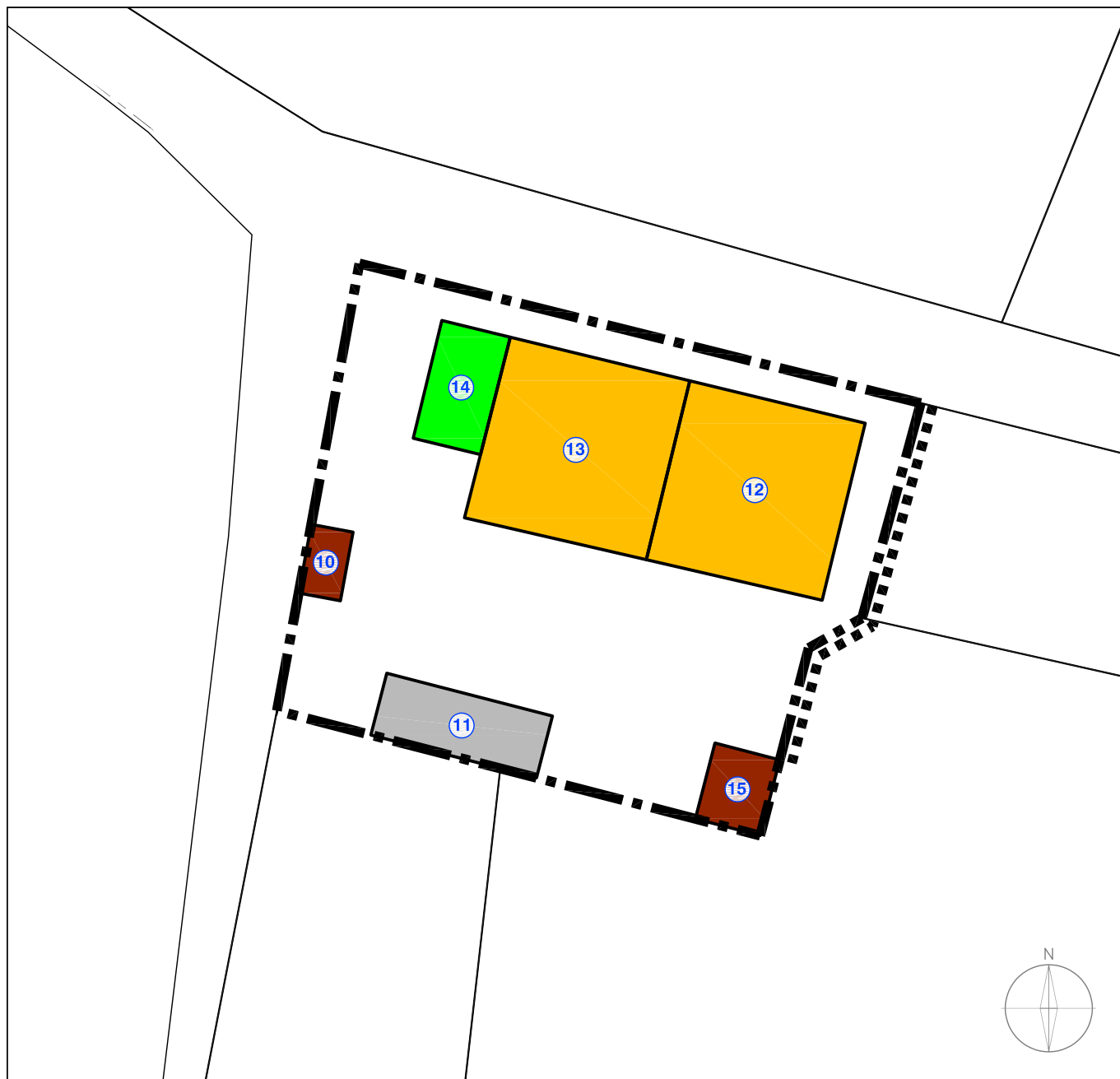


LEGENDA

-  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.