

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. 27

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 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.

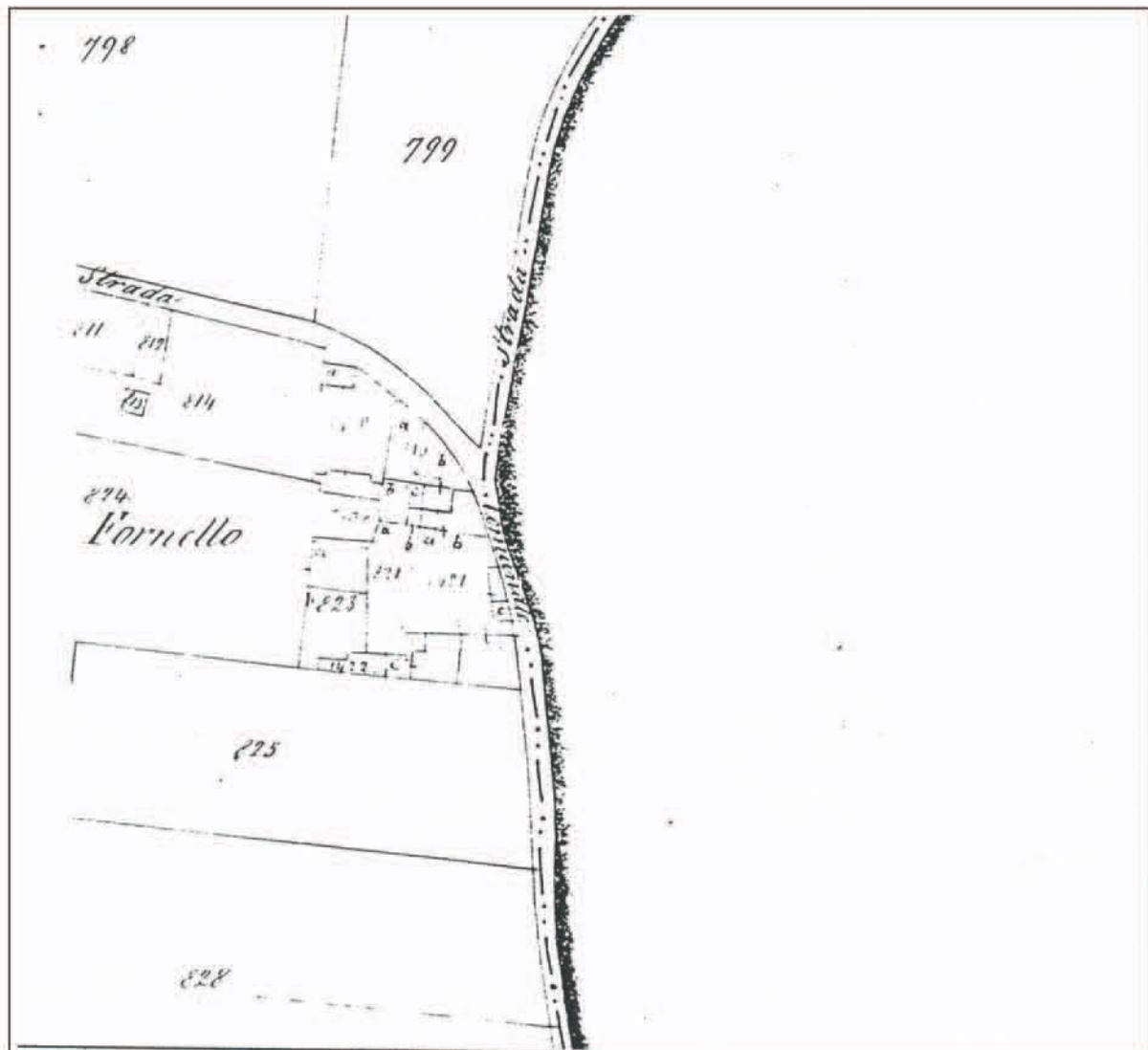
Tali interventi di recupero non hanno comunque modificato gli edifici dal punto di vista dimensionale e formale, bensì da quello della destinazione d'uso.

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.

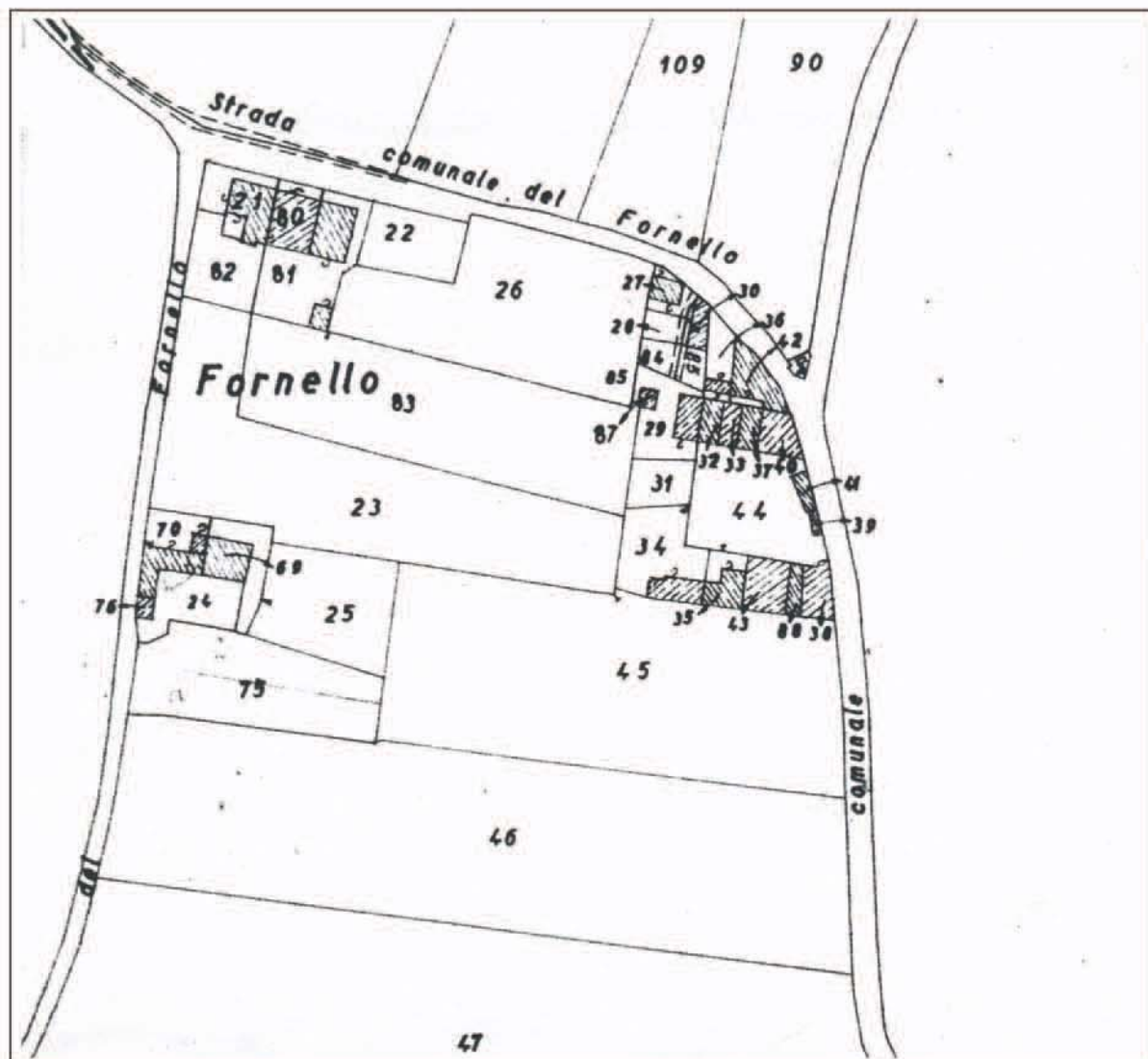
Attualmente il complesso è suddiviso in due proprietà ed è utilizzato quale residenza.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



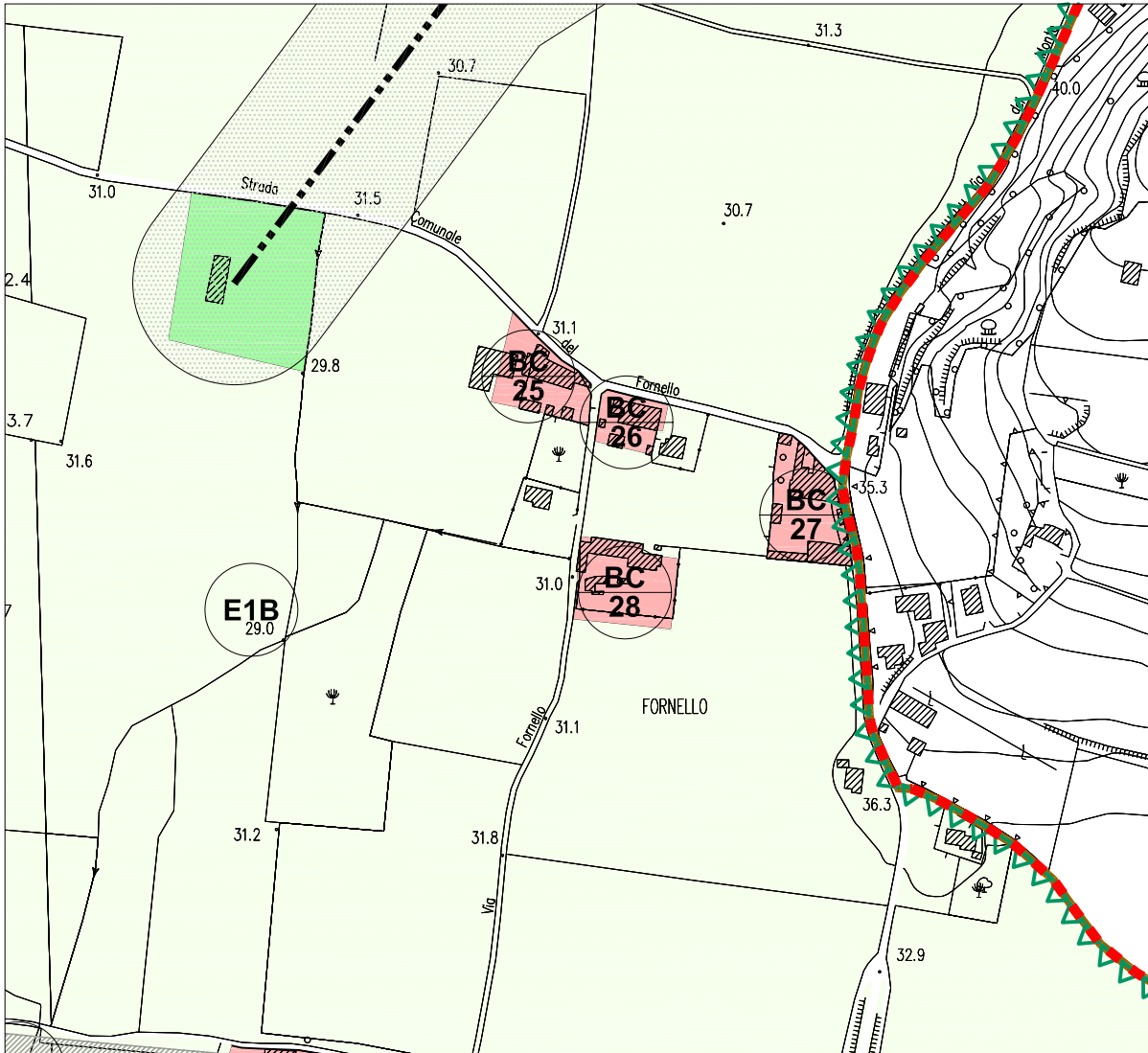
ESTRATTO CATASTALE

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

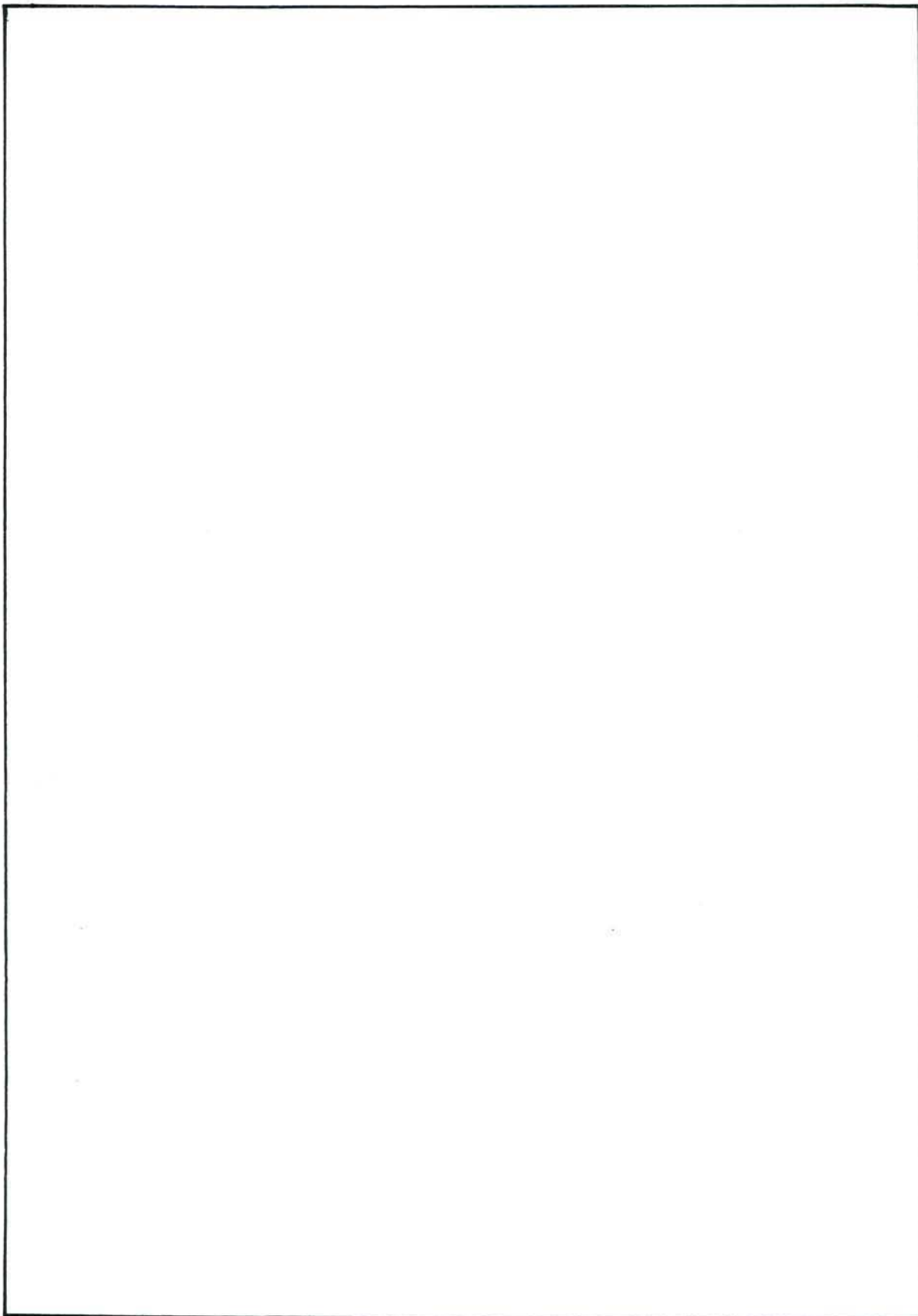
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

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	
											IM Deposito commerciale	
											IB Banca o Assicurazione	
											TU Ufficio privato	
											DA Albergo	
											DE Esercizio pubblico	
											US Servizio pubblico	
											AA Altro	
											Stato	
											Buono	
											Medio	
											Callivo	
											Pessimo	

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

● 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 Lubiano

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	TD 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

U D B C T S L K I

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
Stato	
Buono	
Medio	
Callivo	
Pessimo	

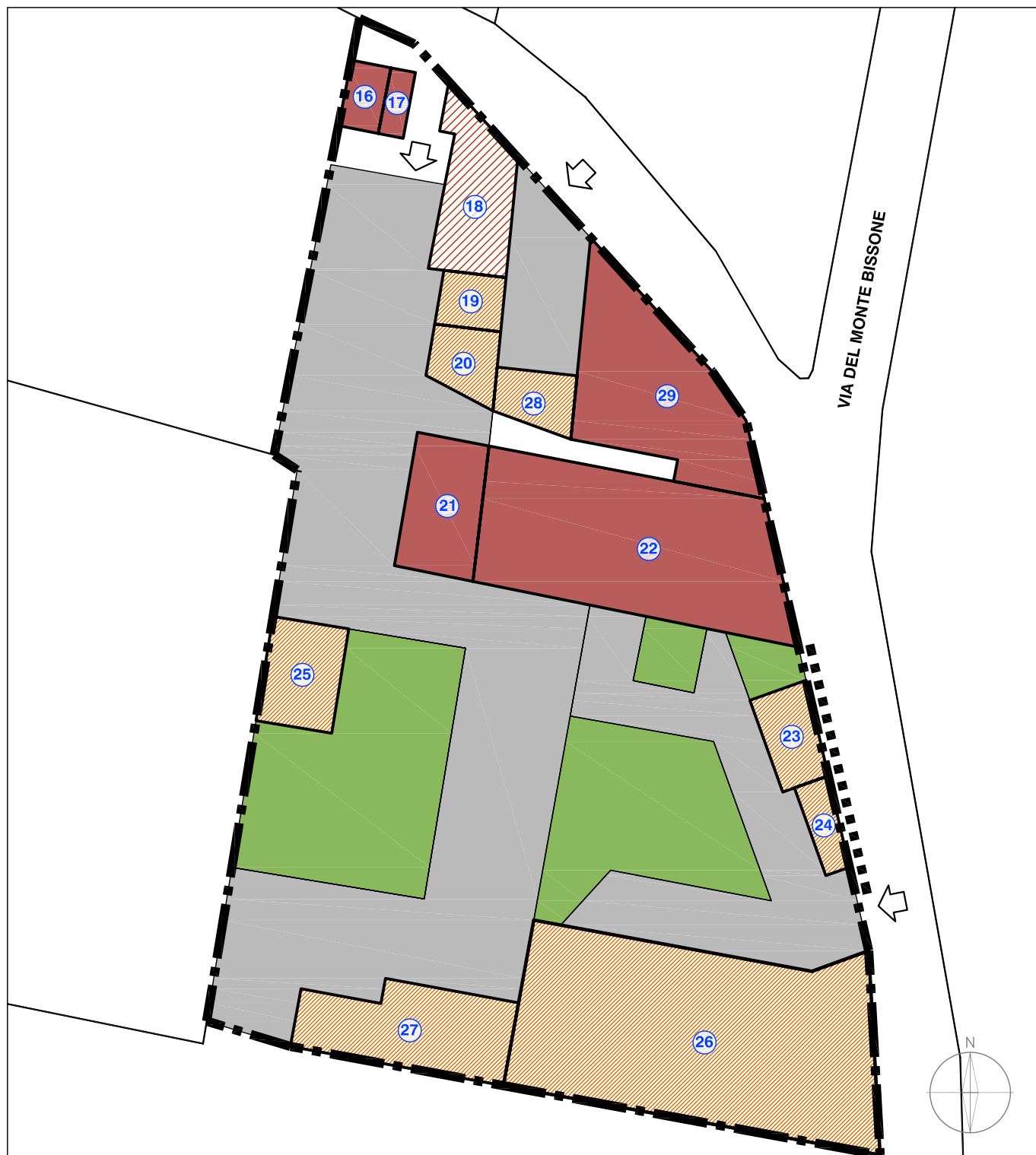
● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

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.