

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. 28

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 complesso rurale di edifici e spazi scoperti sito in località Fornello, risalente alla prima metà del 1800.

Originariamente esso era costituito dalla casa padronale (edifici n. 1, 3) e da due annessi rustici (edifici n. 0, 2).

Durante la prima metà del 1900, il complesso cortilizio è stato dotato degli altri edifici che lo compongono, più precisamente di alcuni annessi rustici che oggi versano in condizioni di evidente degrado.

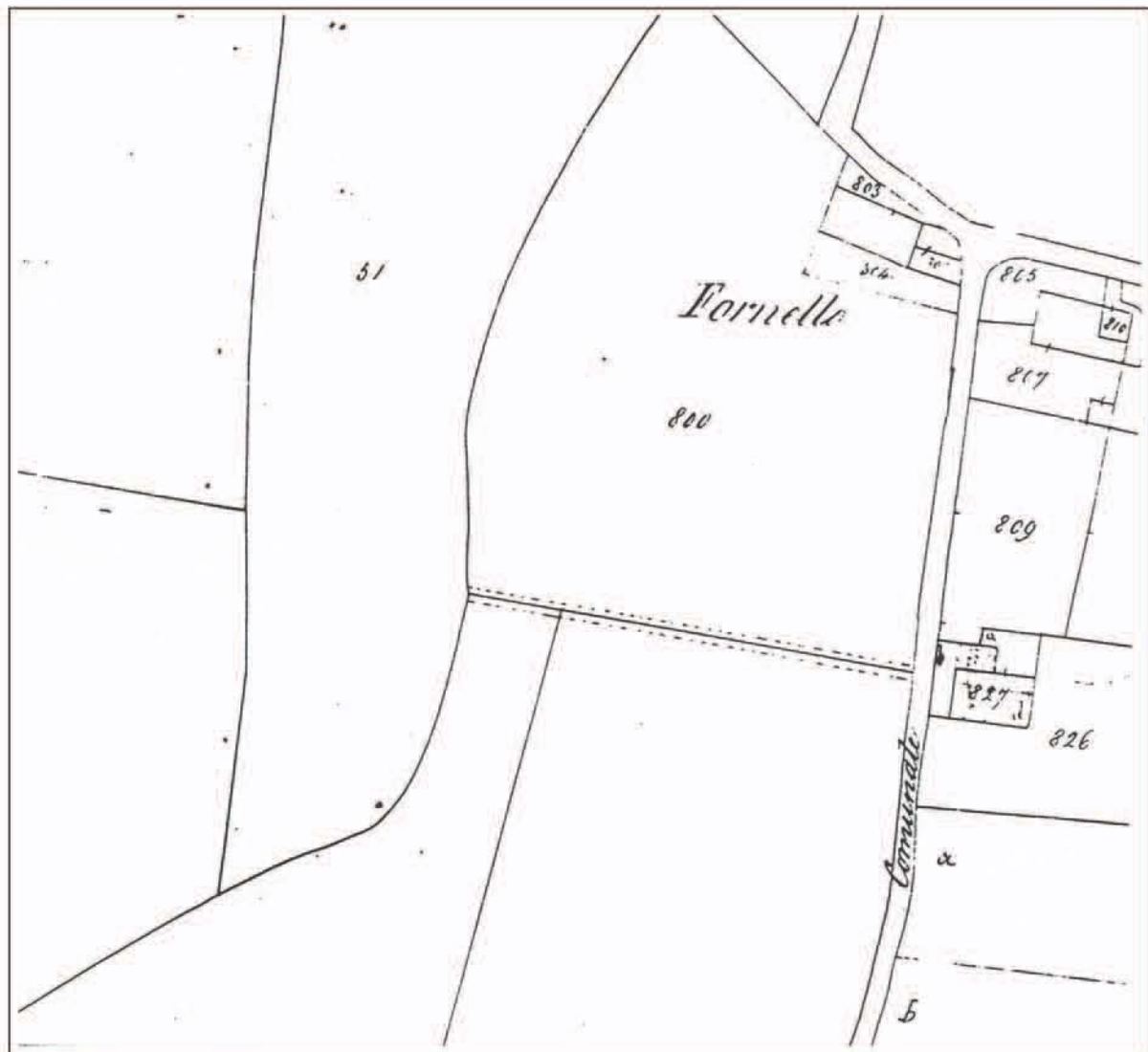
Recentemente l'edificio destinato a residenza ha subito in intervento di ristrutturazione che lo ha riportato in buono stato di conservazione.

Dell'aggregato rurale fanno parte anche alcuni spazi scoperti tra cui, nella sua porzione orientale, un'area destinata a vigneto.

Attualmente il complesso è abitato ma, se si eccettua la residenza, versa in condizioni mediocri.

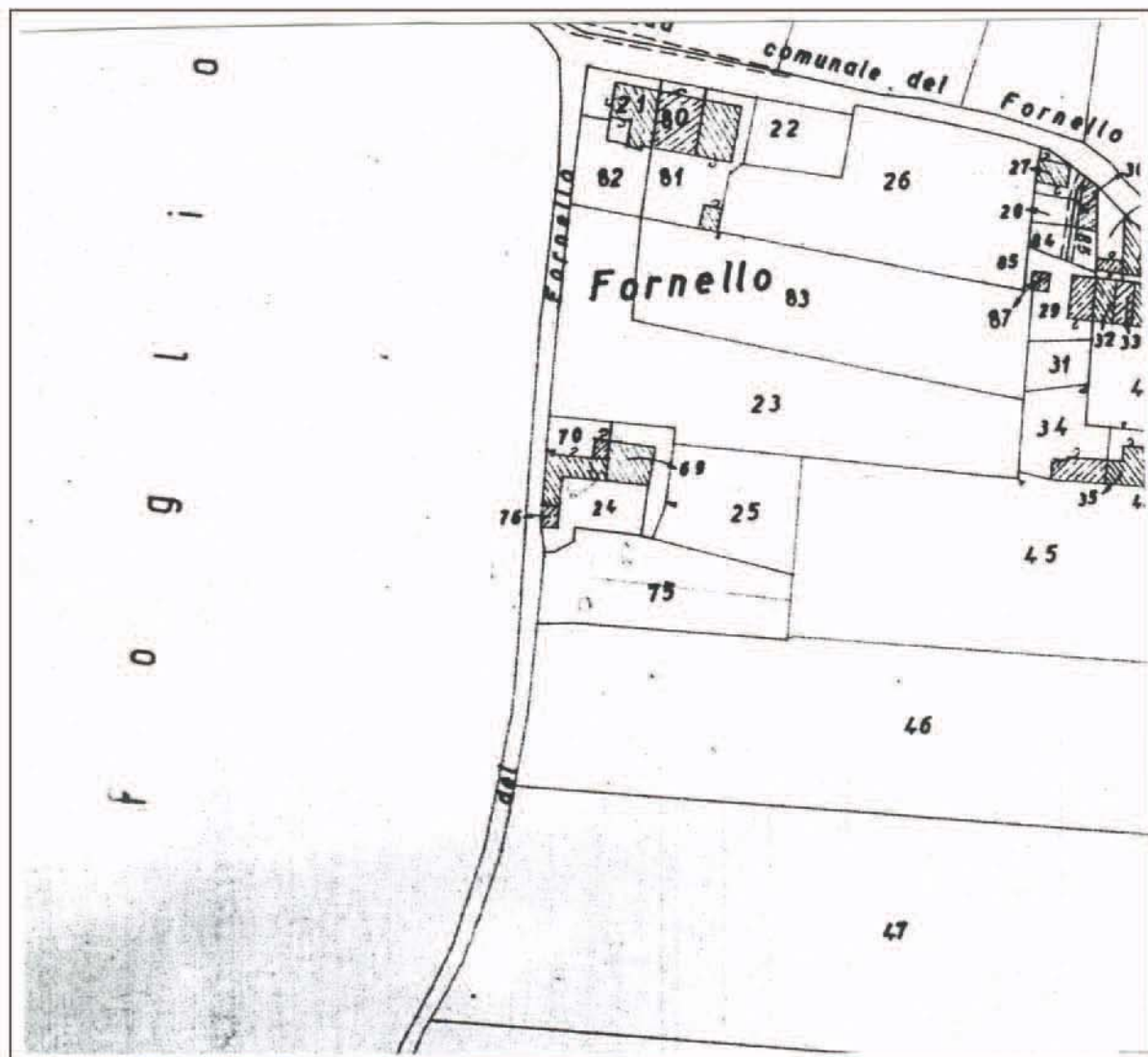
Esso continua inoltre ad essere utilizzato per la conduzione del fondo agricolo annesso.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



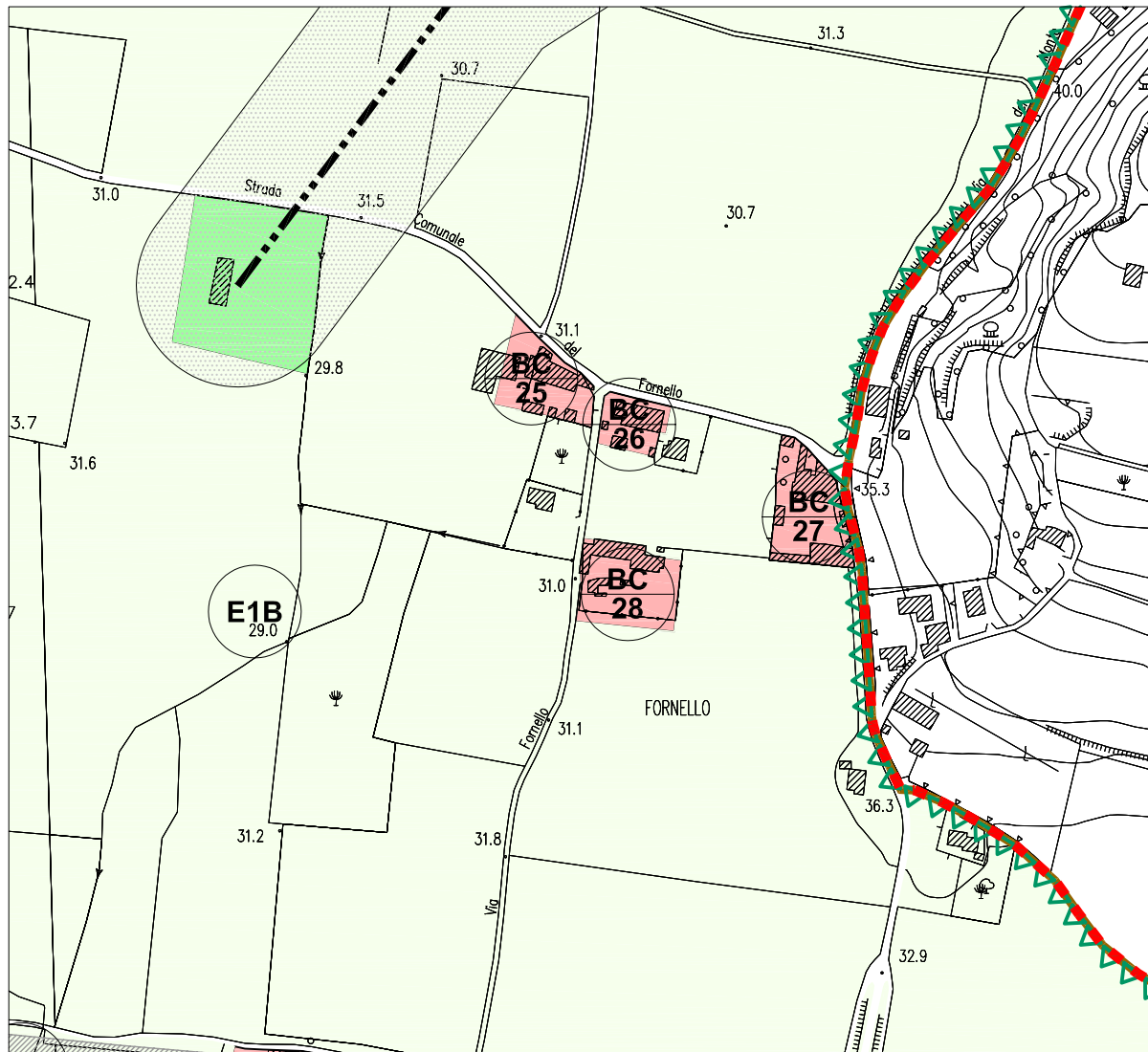
ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



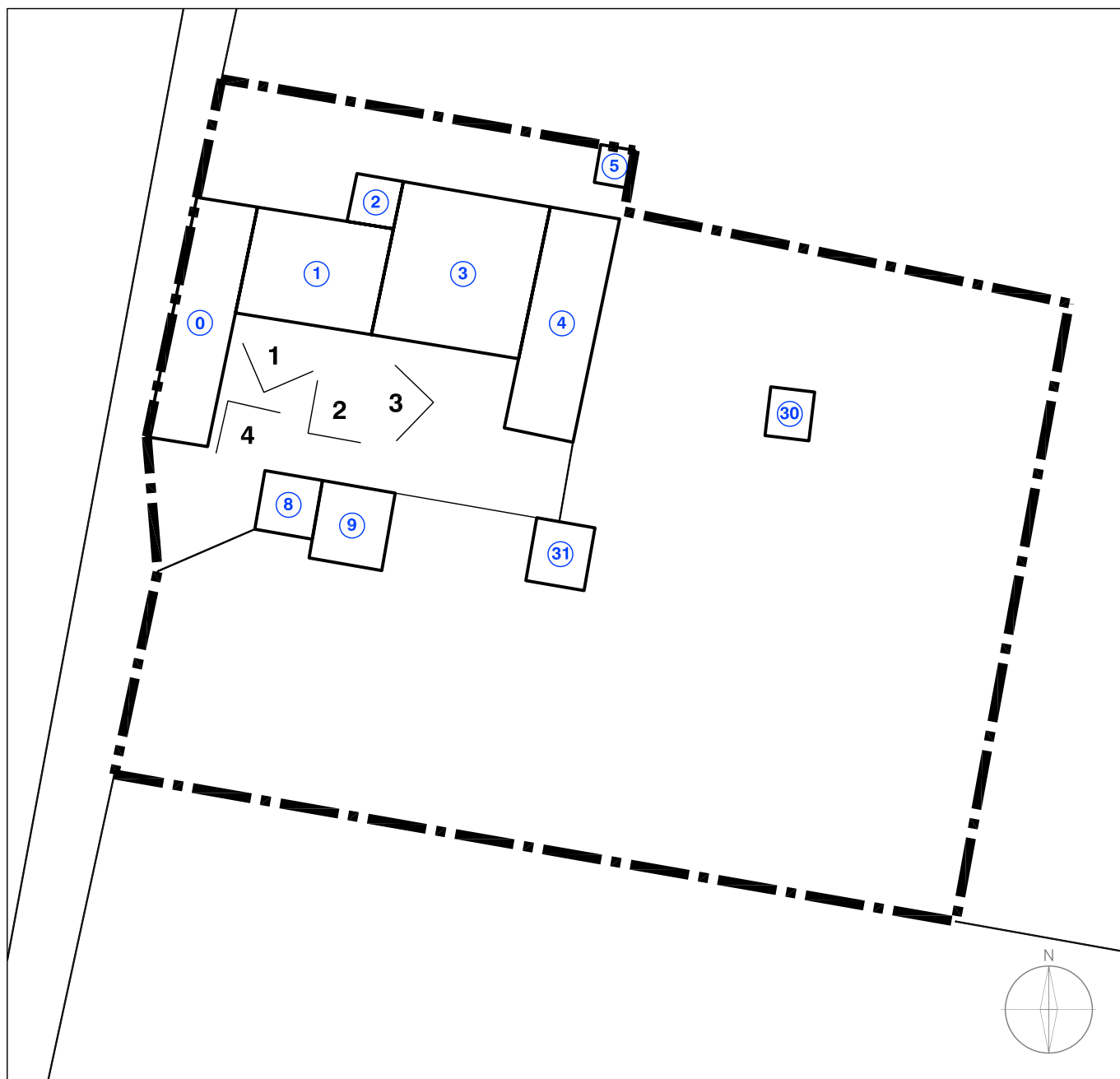
ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

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° 28)



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 00

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
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 00080
volume mc 000480

foglio numero 27 edificio numero 01●

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

area coperta mq 00072
volume mc 000540

foglio numero 27 edificio numero 02

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00028
volume mc 000098

foglio numero 27 edificio numero 03●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio costruito dopo il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione buono

area coperta mq 00198
volume mc 001188

foglio numero 27 edificio numero 04

destinazione d'uso principale: deposito agricolo
edificio costruito dopo il 1971
tipo edilizio a blocco
stato di conservazione buono

area coperta mq 00090
volume mc 000270

foglio numero 27	edificio numero 05
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 00012	
volume mc 000030	
<hr/>	
foglio numero 27	edificio numero 08
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00030	
volume mc 000105	
<hr/>	
foglio numero 27	edificio numero 09
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00032	
volume mc 000080	
<hr/>	
foglio numero 27	edificio numero 30
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00015	
volume mc 000030	
<hr/>	
foglio numero 27	edificio numero 31
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00020	
volume mc 000036	

- 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**

Page 27

14/05/1988

Leont. Flade

✓

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	
01	FO		PD	AA	B	B	M	2	500	80	RE
02	FO	19	RE		B	B	M	2	750	72	AP
03	FO		PD		B	B	M	1	350	28	RS
04	FO		PD		F	B	B	2	600	198	KT
05	FO		PA		F	B	B	1	300	90	PD
06	FO		PA		D	B	C	1	250	12	PA
07	FO		AA		D	B	C	1	300	15	SA
08	FO		AA		F	B	B	1	300	40	SI
09	FO		PA		E	B	M	1	350	30	TA
10	FO		PA		E	B	C	1	250	32	TI

CODICI PER I CARATTERI		CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO	
Eta'	tipo		
A	Prima del 1800	Residenza	Residenza connessa al primario
B	Dal 1801 al 1900	Residenza connessa al secondario	Residenza connessa al terziario
C	Dal 1901 al 1945	Deposito agricolo	Annesso rustico
D	Dal 1946 al 1961	Artigianato di produzione	Industria
E	Dal 1962 al 1971	Artigianato di servizio	Negozio all'ingrosso
F	Dopo il 1971	Negozio al dettaglio	Deposito commerciale
		Banca o Assicurazione	Ufficio privato
		Albergo	Esercizio pubblico
		US	Servizio pubblico
		AA	Altro
		Stato	
		Buono	
		Medio	
		Cattivo	
		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.

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

1.1	1.1
1.2	1.2
1.3	1.3
1.4	1.4
1.5	1.5
1.6	1.6
1.7	1.7
1.8	1.8
1.9	1.9
2.0	2.0
2.1	2.1
2.2	2.2
2.3	2.3
2.4	2.4
2.5	2.5
2.6	2.6
2.7	2.7
2.8	2.8
2.9	2.9
3.0	3.0
3.1	3.1
3.2	3.2
3.3	3.3
3.4	3.4
3.5	3.5
3.6	3.6
3.7	3.7
3.8	3.8
3.9	3.9
4.0	4.0
4.1	4.1
4.2	4.2
4.3	4.3
4.4	4.4
4.5	4.5
4.6	4.6
4.7	4.7
4.8	4.8
4.9	4.9
5.0	5.0
5.1	5.1
5.2	5.2
5.3	5.3
5.4	5.4
5.5	5.5
5.6	5.6
5.7	5.7
5.8	5.8
5.9	5.9
6.0	6.0
6.1	6.1
6.2	6.2
6.3	6.3
6.4	6.4
6.5	6.5
6.6	6.6
6.7	6.7
6.8	6.8
6.9	6.9
7.0	7.0
7.1	7.1
7.2	7.2
7.3	7.3
7.4	7.4
7.5	7.5
7.6	7.6
7.7	7.7
7.8	7.8
7.9	7.9
8.0	8.0
8.1	8.1
8.2	8.2
8.3	8.3
8.4	8.4
8.5	8.5
8.6	8.6
8.7	8.7
8.8	8.8
8.9	8.9
9.0	9.0
9.1	9.1
9.2	9.2
9.3	9.3
9.4	9.4
9.5	9.5
9.6	9.6
9.7	9.7
9.8	9.8
9.9	9.9

Foglio n.° 27

$$14/05/88$$

Broughto

20

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		
30	70		PA		E	B	M	1	2.00	15	RE Residenza connessa al primario	
31	40		PA		E	B	M	1	1.80	20	RP Residenza connessa al secondario	
32	70		RP		E	U	B	2	6.00	65	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	
											TM Deposito commerciale	
											TB Banca o Assicurazione	
											TU Ufficio privato	
											UA Albergo	
											OE Esercizio pubblico	
											US Servizio pubblico	
											AA Altro	

CODICI PER I CARATTERI		CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO	
Eta'	U	U	U
Prima del 1800	Unifamiliare	RE	Residenza connessa al primario
Dal 1801 al 1900	Bifamiliare	RP	Residenza connessa al secondario
Dal 1901 al 1945	a Blocco	RS	Residenza connessa al terziario
Dal 1946 al 1961	a Corte	KT	Deposito agricolo
Dal 1962 al 1971	a Torre	PA	Annesso rustico
Dopo il 1971	a Schiera	SA	Artigianato di produzione
	in Linea	SI	Industria
	inserito in Cortina	TA	Artigianato di servizio
	Capannone	TI	Negozio all'ingrosso
		TD	Negozio al dettaglio
		TM	Deposito commerciale
		TB	Banca o Assicurazione
		TU	Ufficio privato
		UA	Albergo
		OE	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
1	residenza	a corte	buono	1801-1900
3	residenza	a corte	buono	1801-1900

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 28)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: VIGNETO

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 28)



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

Per quanto riguarda l'operatività prevista nel presente Piano si assegna il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale – agli edifici censiti con i n. 1 e 3.

Si tratta infatti dei fabbricati più antichi costituenti il complesso rurale che presentano ancora le caratteristiche tipologico - formali originarie.

Agli edifici n. 0, 2 e 4 si assegna invece il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale – in quanto, pur non possedendo particolari caratteristiche architettoniche rivestono un ruolo consolidato all'interno della corte rurale.

Per quanto riguarda gli edifici censiti con i n. 8 e 9 si è loro assegnato il grado di protezione n. 5 – Demolizione con ricostruzione -.

Attualmente infatti essi sono motivo di degrado all'interno della corte e dovranno essere demoliti e ricostruiti sul loro attuale sedime con un aspetto adeguato al contesto e nel rispetto degli edifici con grado di protezione maggiore.

Gli edifici censiti con i n. 5, 30 e 31, a cui si assegna il grado di protezione n. 6, dovranno essere obbligatoriamente demoliti senza la possibilità di 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, destinate in questo caso a vigneto, dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano.

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 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, 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.