

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. 29

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

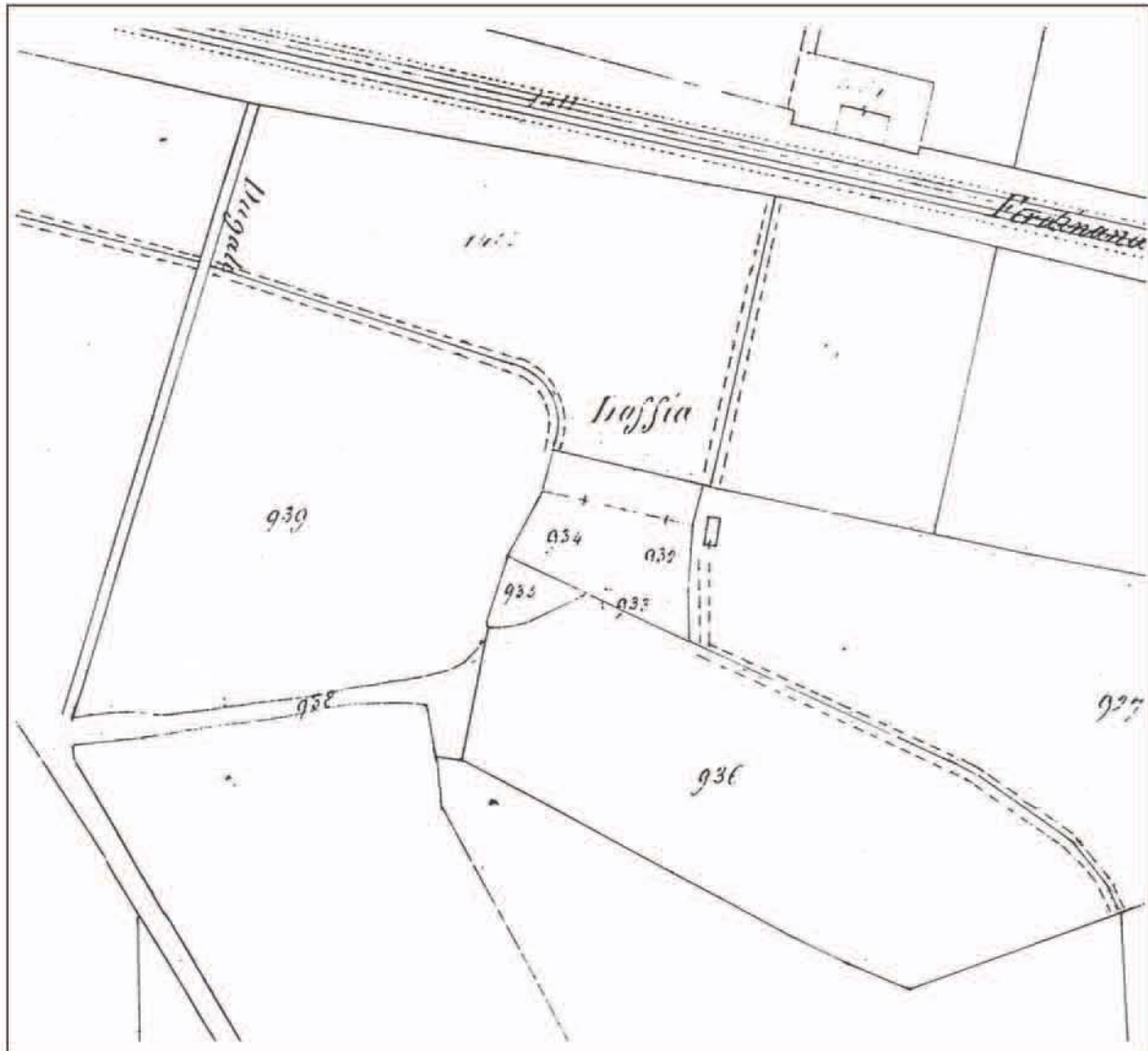
Il Bene Culturale n. 29 è un aggregato rurale situato nella porzione sud-est del territorio di Colognola ai Colli e più precisamente in località “Loffia di Sopra”.

Come si può notare dall'estratto del catasto austro – ungarico allegato gli edifici originari censiti con i numeri F7, F8 e F9, destinati a residenza, risalgono alla prima metà del 1800 e costituiscono il lato nord del Bene stesso. Nella seconda metà degli anni 1990 alla corte sono stati annessi degli altri corpi di fabbrica, più precisamente nella porzione sud-est gli edifici G0, G1 e G2, destinati ad attività produttiva, nella porzione sud-ovest gli edifici i2 e i2A, adibiti ad accessorio alla residenza.

Nel corso dei secoli alcuni di questi edifici, quelli con i numeri F8 e F9, hanno subito dei rimaneggiamenti che ne hanno cambiato l'aspetto formale, tanto da non presentare più le caratteristiche tipiche dei fabbricati di antica origine.

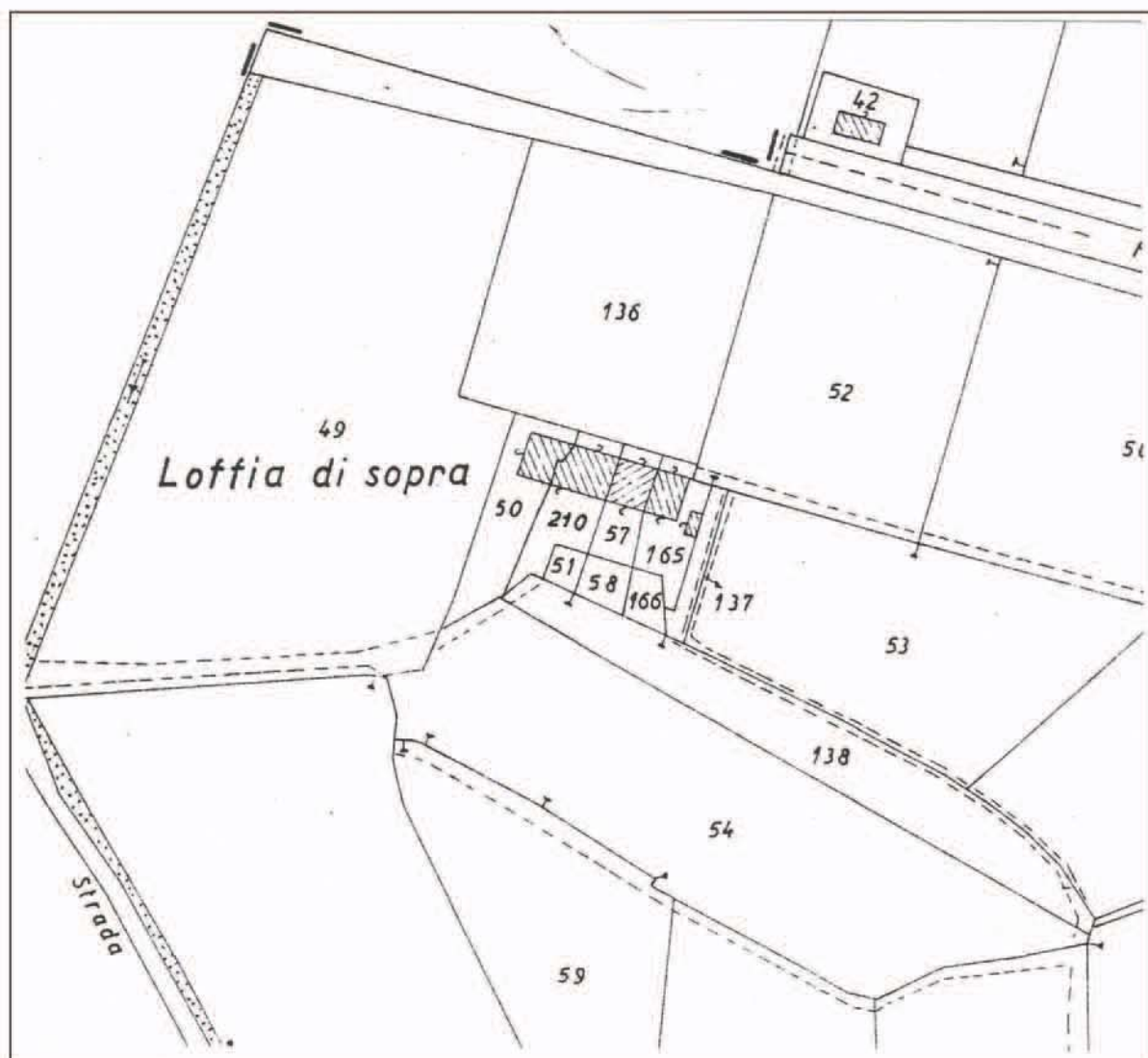
Attualmente il Bene Culturale considerato è suddiviso in tre proprietà, gli edifici sono tutti utilizzati e nel loro insieme versano in un mediocre stato di conservazione.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



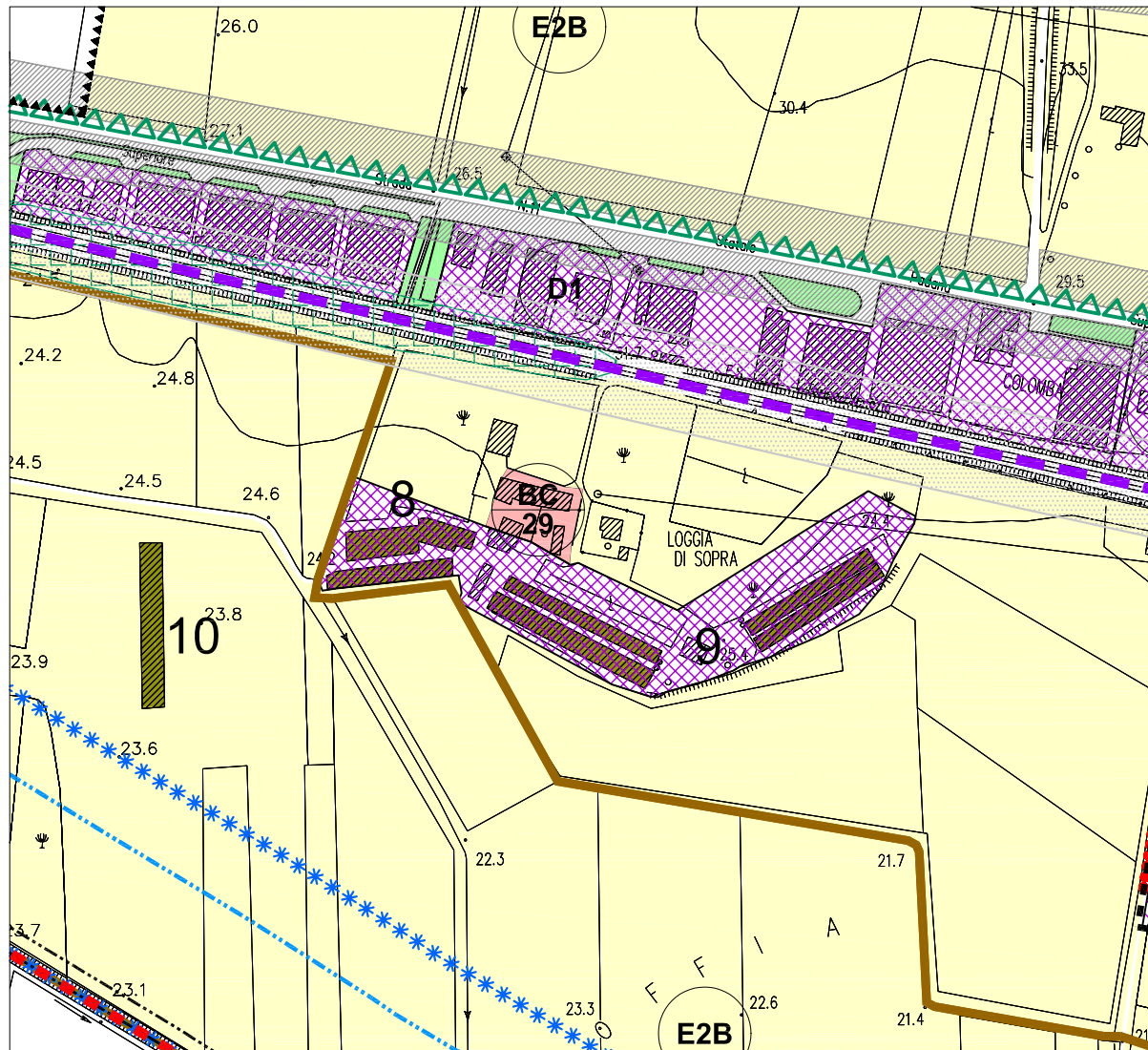
ESTRATTO CATASTALE

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



LIMITO DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 29)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 29	edificio numero f7 ●
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	00114
volume mc	000741
foglio numero 29	edificio numero f8
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00312
volume mc	002184
foglio numero 29	edificio numero f9
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00180
volume mc	001080
foglio numero 29	edificio numero g0 ●
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00070
volume mc	000245
foglio numero 29	edificio numero g1 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00028
volume mc	000036

foglio numero 29

edificio numero g2 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito dopo il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00020

volume mc 000020

foglio numero 29

edificio numero i2 ●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00120

volume mc 000240

- 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 SOGGETTO AL COLLE

Foglio n° 29

Relatore: 9/06/88

Montepulciano

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
F7	LS		AA		BB	B	B	2	650	114
F8	LS		RE		BB	B	B	2	700	312
F9	LS		RE		BB	B	B	2	600	180
G0	LS		PA		FB	B	B	1	350	70
G1	LS		AA		FB	B	B	1	200	28
G2	LS		AA		FB	M	M	1	100	20
G3	LS		AA		FB	M	M	1	150	18
G4	LS		AA		FB	M	M	1	200	24,5
G5	LS		AA		FB	B	B	1	400	9
G6	LS		AA		FB	B	B	1	400	9

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE Residenza connessa al primario
RP Residenza connessa al secondario
RS Residenza connessa al terziario
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
TM Deposito commerciale
TB Banca o Assicurazione
TU Ufficio privato
UA Albergo
DE Esercizio pubblico
US Servizio pubblico
AA Altro
Stato
Buono
Medio
Cattivo
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

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.

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE COORDINATO AL 2000

Foglio n° 29

Relatore: 9/06/88

Autore: Filande

OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Sta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta		
H 7	LS		A A		F L	B	B	1350	467.5		RE	Residenza
H 8	LS		A A		F L	B	B	1400	503		RP	Residenza connessa al primario
H 9	LS		P D		E L	B	B	1300	22.5		RS	Residenza connessa al secondario
I 0	LS		P D		E L	B	B	1200	237		KT	Residenza connessa al terziario
I 1	LS		P A		E B	B	B	1350	56.25		PD	Deposito agricolo
I 2	LS		P A		E B	B	B	1200	119.5		PA	Annesso rustico
I 3	LS		A A		F B	B	B	1400	120		SA	Artigianato di produzione
I 4	LS		A A		F B	B	B	1100	375		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 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

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

Stato:
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.

AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
F7	residenza	in linea	buono	1801-1900
G0	attività produttiva	a blocco	buono	dopo 1971
G1	attività produttiva	a blocco	buono	dopo 1971
G2	attività produttiva	a blocco	buono	dopo 1971
i2	accessorio alla residenza	a blocco	buono	anni 1990
i2A	accessorio alla residenza	a blocco	buono	anni 1990

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 10)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



ATTIVITA' PRODUTTIVA

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 29)



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 nella presente Scheda gli edifici censiti con i n. F7 e F8, destinati a residenza, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -, in quanto tali pur essendo stati, nel passare del tempo, oggetto di restauro presentano ancora le caratteristiche formali originarie. Inoltre anche se per quanto riguarda l'aspetto architettonico tali denotano caratteristiche mediocri, dal punto di vista ambientale rivestono un ruolo di fondamentale importanza per la costituzione della corte in oggetto. Si precisa infine che nel rispetto del grado di protezione assegnato a codesti edifici sopraccitati si prescrive la sostituzione di tutti gli elementi ivi presenti e ritenuti non idonei, quali tapparelle, portoni e porte in alluminio, ecc., con materiali adeguati al contesto insediativo.

Al fabbricato censito con il n. G2 è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Agli edifici censiti con in. F8, F9, G0, G1, i2 e i2A è stato assegnato il grado di protezione n. 8 – Adeguamento ambientale -, in modo tale da dare a tali edifici un aspetto adeguato al contesto anche attraverso l'uso di materiali appropriati a quest'ultimo in base a quanto prescritto dalle 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.

Gli spazi di pertinenza esterni compresi nell'ambito del Bene Culturale sono da conservarsi nello stato attuale.

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 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.