

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. 30**

**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 situato in località “Loffia di Sotto”, il cui impianto originario, come si può notare dall’estratto di catasto austro-ungarico allegato, risale alla prima metà del 1800.

Il Bene Culturale presenta una distribuzione molto semplice, gli edifici di più antica origine, di tipo a blocco, costituiscono il limite nord dello stesso.

Nella prima metà del 1900 la corte è divisa nettamente in due porzioni dal fabbricato censito con il n. E6, creando così due corti appartenenti a due diverse proprietà.

Gli edifici che attualmente compongono il Bene Culturale e censiti con i numeri D6 e E1 sono adibiti a residenza, quelli censiti con i numeri D5, D7 e E0 sono destinati ad accessorio alla residenza, mentre quelli censiti con i n. C9, D1, D2, D3, D4, E2, E3, E4 e E5 sono utilizzati come annesso rustico per la conduzione del fondo agricolo.

Nel corso dei secoli i corpi di fabbrica presenti non hanno subito pesanti interventi, ma solo interventi di tipo conservativo che non ne hanno modificato l’aspetto formale.

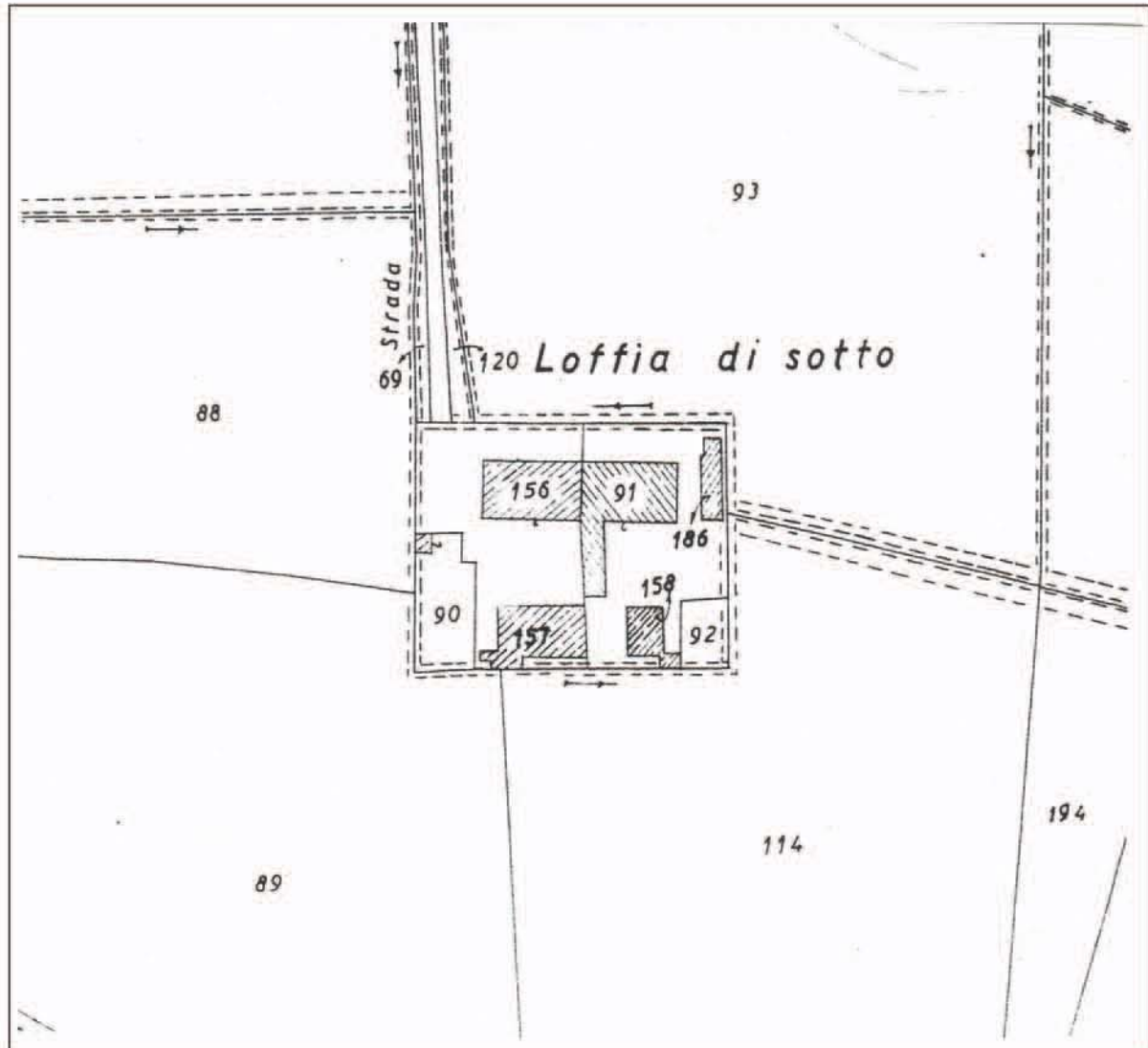
Dell’ambito del Bene Culturale sul lato nord è visibile una piccola porzione di cinta muraria che evidenzia l’entrata alla parte ovest dell’ambito del Bene Culturale. Attualmente gli edifici sono tutti utilizzati e il loro stato di conservazione è buono.

## ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



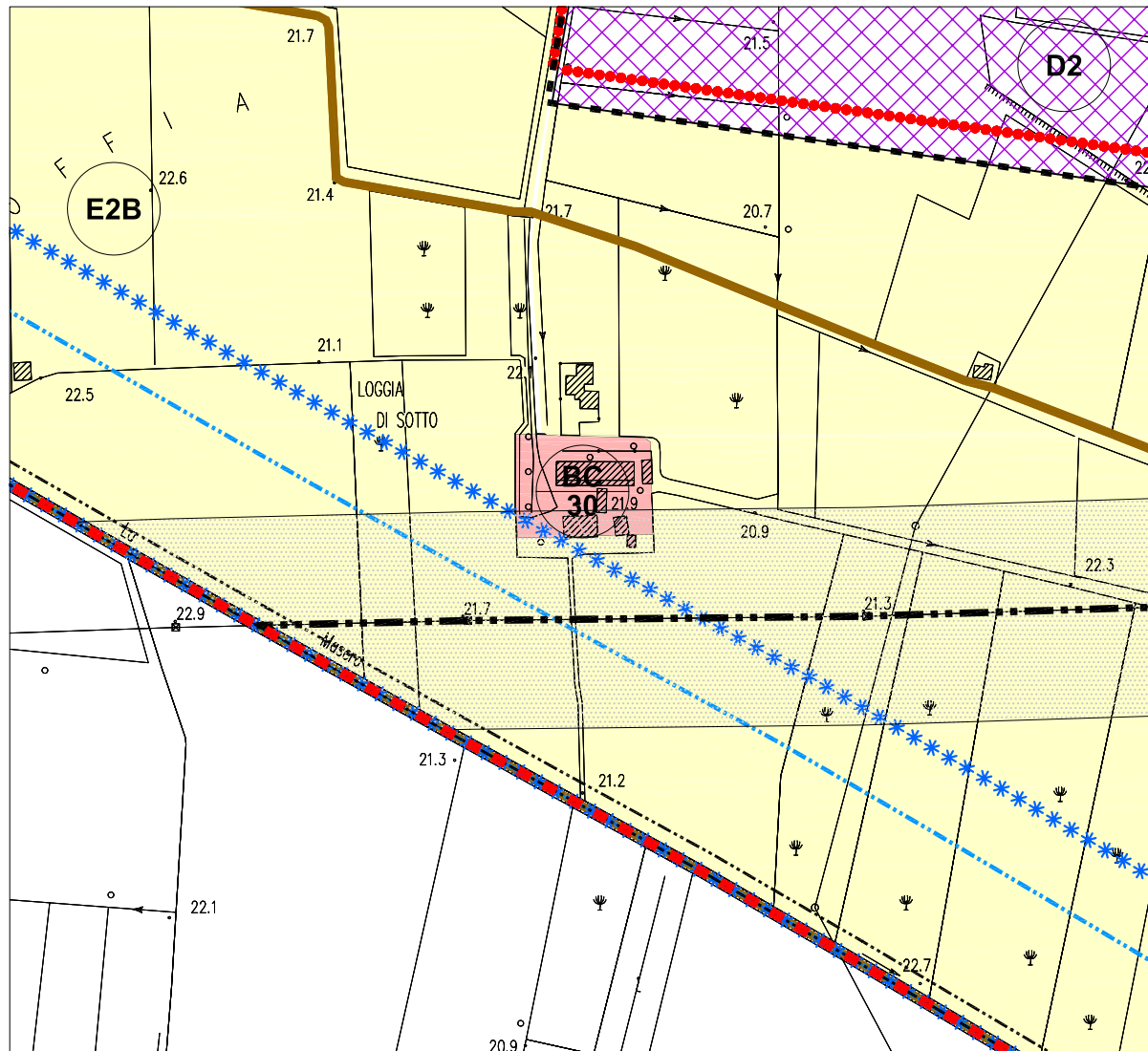
# ESTRATTO CATASTALE

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° 30)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2





3



4



5



6





7



8

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 29	edificio numero c9
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio in disuso	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00054
volume mc	000162
foglio numero 29	edificio numero d1
destinazione d'uso principale:	annesso rustico
edificio in disuso	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00013
volume mc	000033
foglio numero 29	edificio numero d2 ●
destinazione d'uso principale:	altra, non classificata
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00040
volume mc	000100
foglio numero 29	edificio numero d3
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	00168
volume mc	001176
foglio numero 29	edificio numero d4
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	00165
volume mc	000908

foglio numero 29	edificio numero d5 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00130
volume mc	001170
foglio numero 29	edificio numero d6
destinazione d'uso principale: residenza	
destinazione d'uso secondaria: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00610
volume mc	005490
foglio numero 29	edificio numero d7 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00100
volume mc	000800
foglio numero 29	edificio numero e0 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00023
volume mc	000035
foglio numero 29	edificio numero e1 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00035
volume mc	000070

- 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 29

edificio numero e2 ●

destinazione d'uso principale: residenza  
destinazione d'uso secondaria: altra, non classificata  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00055  
volume mc 000330

foglio numero 29

edificio numero e3

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 00053  
volume mc 000239

foglio numero 29

edificio numero e4

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

area coperta mq 00018  
volume mc 000027

foglio numero 29

edificio numero e5

destinazione d'uso principale: deposito agricolo  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione mediocre

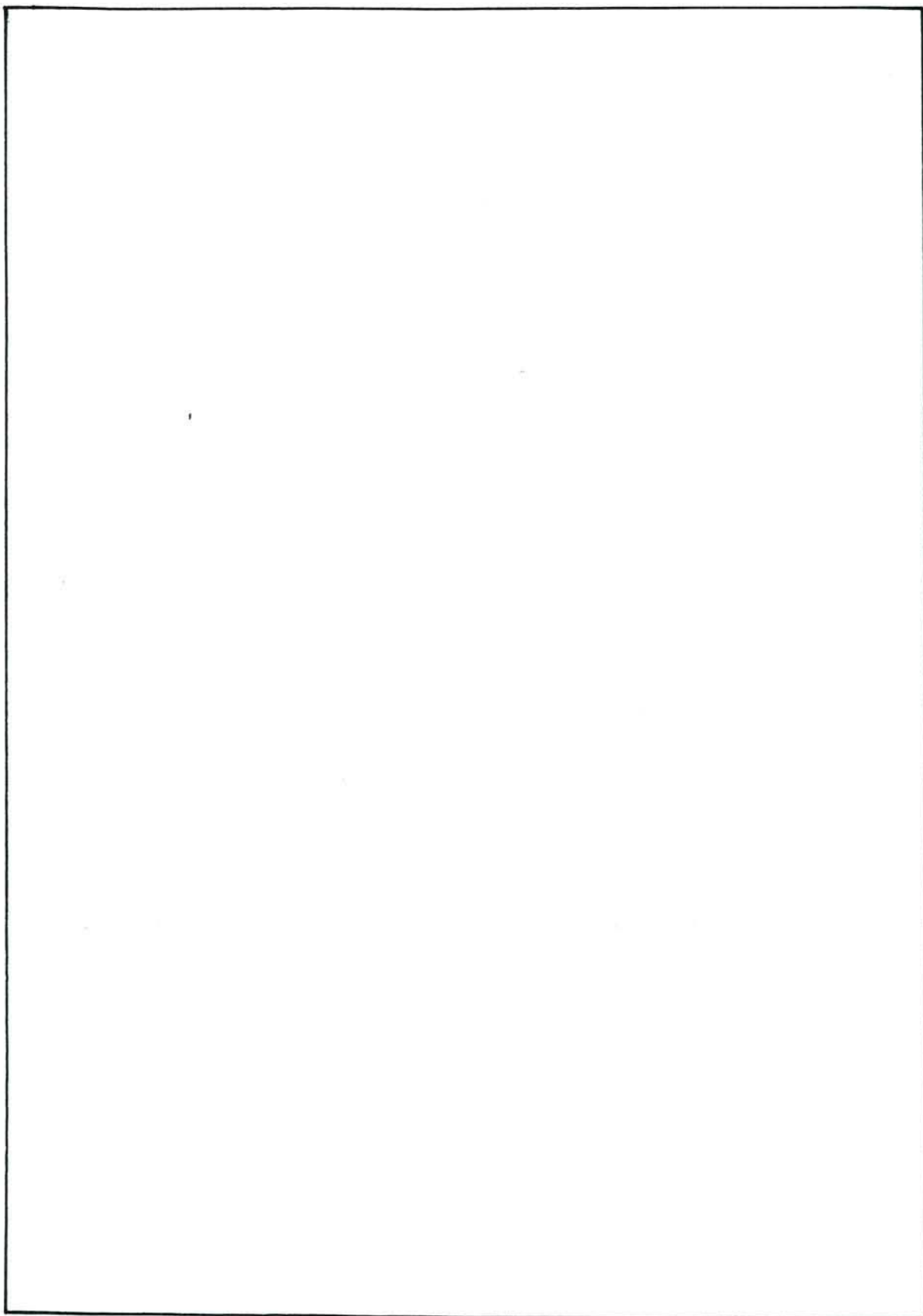
area coperta mq 00140  
volume mc 000560

foglio numero 29

edificio numero e6

destinazione d'uso principale: deposito agricolo  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00260  
volume mc 001170



- 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 COMUNICAZIONE AL COMITATO

Foglio n° 29      Rilievato il: 8/06/88      Alcanti Alcanti OK

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
C7	LS		RE	DI	C	B	M	2	7.00	95
C8	LS		A		C	B	P	1	2.50	65
C9	LS		P	A	C	B	P	1	3.00	54
D0	LS		A		C	B	B	1	3.00	25
D1	LS		P	A	B	B	P	1	2.50	13
D2	LS		A		B	B	P	1	2.50	40
D3	LS		P		B	B	M	1	7.00	168
D4	LS		P		B	B	M	1	5.50	164.5
D5	LS		A	A	B	B	M	1	9.00	130
D6	LS		RE	P	B	B	M	2	9.00	609.5

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE	Residenza
RP	Residenza connessa al primario
RS	Residenza connessa al secondario
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
OE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro

CODICI PER I CARATTERI

Eta'	Prima del 1800
A	Dal 1801 al 1900
B	Dal 1901 al 1945
C	Dal 1946 al 1961
D	Dal 1962 al 1971
E	Dopo il 1971
F	

Tipo

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

Stato

B	Buono
M	Medio
C	Cattivo
P	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

PIANO REGOLATORE GENERALE COORDINATO AL D.L. 111/1978

Foglio n° 29

Relativo al: 8/6/88

Monte Fildes

OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri		Dati metrici		Note (eventuali)	
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Rta	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
D7	LS		AA		BB	M	M	1	900	100
D8	LS		AA		BB	M	M	1	200	25
D9	LS		AA		BB	C	C	1	150	12
E0	LS		AA		BB	B	B	1	150	22,5
E1	LS		AA		BB	B	B	1	200	35
E2	LS	6	RE	AA	CB	M	M	2	600	55
E3	LS		PA		CB	C	C	1	450	52,5
E4	LS		PA		BB	B	B	1	150	18
E5	LS		PD		CB	M	M	1	400	140
E6	LS		PD		CB	M	M	1	450	260

**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

**CODICI PER I CARATTERI**

Età	tipo
A	Unifamiliare
B	Bifamiliare
C	a Blocco
D	a Corte
E	a Torre
F	a Schiera
G	in Linea
H	Inserito in Cortina
I	Capannone

**Stato**

B	Buono
M	Medio
C	Cattivo
P	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
<b>D2</b>	annesso rustico	a blocco	pessimo	1801-1900
<b>D5</b>	accessorio alla residenza	a blocco	buono	1801-1900
<b>D7</b>	accessorio alla residenza	a blocco	buono	1801-1900
<b>E0</b>	accessorio alla residenza	a blocco	buono	1962-1971
<b>E1</b>	residenza	a blocco	mediocre	Dopo 1971
<b>E2</b>	annesso rustico	a blocco	mediocre	1901-1945

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 30)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 30)



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

Il Bene Culturale n. 30 rappresenta un tipico esempio di aggregato edilizio rurale, con caratteristiche tipologiche rappresentative degli edifici di antica datazione, soprattutto per quanto concerne il nucleo di più antica origine.

Nel corso degli anni l'intero complesso ha subito degli interventi edilizi che ne hanno modificato profondamente il carattere originario.

Lo scopo principale dell'operatività prevista nella presente Scheda è quello di riqualificare l'intero contesto del Bene Culturale da un punto di vista tipologico, formale e, soprattutto, ambientale al fine di riavvicinarlo il più possibile al modello tradizionale di corte rurale. Per questo preciso motivo l'operatività d'intervento non può non prescindere dall'individuazione di una Unità Minima di Intervento soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di recupero) riguardante l'intero ambito, corrispondente nella presente Scheda al:



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 30)

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere inoltre accompagnato da un'adeguata indagine storico – critica sulla tipologia delle corti rurali e degli edifici che le compongono allo scopo di permettere una corretta rilocalizzazione dei volumi e delle superfici coperte degli edifici soggetti a grado di protezione n. 7 – Ristrutturazione urbanistica -.

Il Piano di recupero dovrà anche necessariamente riguardare gli spazi scoperti ricadenti all'interno del Limite dell'Isolato prevedendo, nell'ambito di intervento ove necessario, la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Tutto ciò premesso, si sottolinea che il Piano di Recupero dovrà essere redatto secondo le previsioni della presente Scheda, anche per quanto riguarda i gradi di protezione assegnati ai singoli edifici.

Gli interventi alla scala edilizia, o sui singoli edifici, dovranno avvenire secondo le previsioni della presente Scheda e del successivo Piano di Recupero e potranno altresì essere realizzati per stralci omogenei e funzionali sempre comunque in conformità al Piano Urbanistico Attuativo di cui sopra.

Infine si sottolinea che in assenza di Piano di Recupero sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici

ad esclusione degli edifici n. E0 e E4, soggetti a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare alcun tipo d'intervento.

Agli edifici censiti con il n. D1, D5, D6 e D7 è stato assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale –. Tale grado di protezione è stato assegnato in quanto trattasi di edifici appartenenti al nucleo originario, che seppur in minima parte recentemente restaurati, conservano tutt'ora le forme originarie e le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale.

Agli edifici censiti con i numeri C9, D2, D3, D4, E1 ed E2, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale – in quanto codesti sopracitati edifici non rivestono un ruolo consolidato all'interno della corte stessa; perciò con questo grado di protezione se ne conservano le qualità formali esterne come tratti di edilizia minore tipica del luogo.

Agli edifici censiti con i n. E0 ed E4 è stato assegnato il grado di protezione n.6 – Demolizione senza ricostruzione – in quanto si tratta di fabbricati che costituiscono motivo di degrado all'interno del complesso.

Agli edifici censiti con i n. E3, E6 ed E7 è stato assegnato il grado di protezione n. 7 – Ristrutturazione urbanistica – al fine del recupero di una configurazione omogenea con l'insieme degli edifici circostanti da attuarsi con demolizione e rilocalizzazione dei volumi e delle superfici coperte.

Gli interventi alla scala edilizia sui singoli edifici dovranno avvenire secondo le prescrizioni della presente Scheda e dal successivo Piano di Recupero, potranno altresì essere realizzati per stralci omogenei e funzionali comunque in conformità al Piano Urbanistico Attuativo di cui sopra.

Infine si sottolinea che in assenza di Piano di Recupero sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici ad esclusione di quelli censiti con i numeri E0 ed E4, soggetti come precedentemente citato a Demolizione senza ricostruzione, per i quali non è possibile effettuare alcun tipo di intervento.

## **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, 7 e 8 :**

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