

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. 31**

**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 il cui impianto originario risale al 1700.

Originariamente, come si può notare dall'estratto del catasto austro-ungarico di seguito allegato, il complesso era costituito solamente dagli edifici censiti con i numeri 34 (destinato a residenza), 31, 32 e 33 (destinati ad annessi rustici).

Nel corso dei secoli il Bene Culturale in oggetto ha subito svariati interventi di modifica, consistenti nell'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica più che nel rimaneggiamento di quelli esistenti.

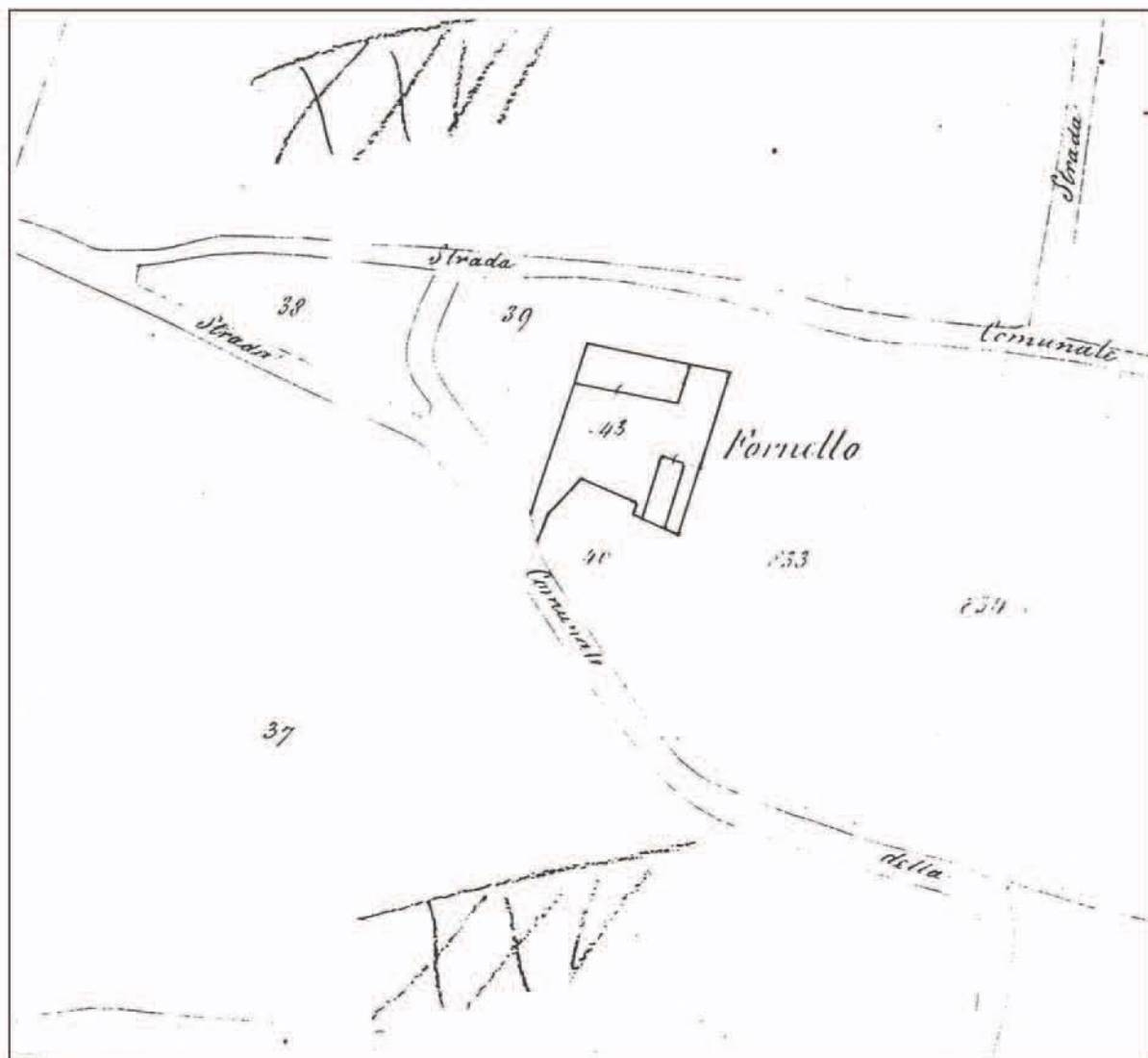
Tra questi i più evidenti sono sicuramente la porzione di residenza e il fienile addossati all'abitazione padronale, i quali risalgono probabilmente alla metà del 1800.

Gli altri edifici che tutt'oggi compongono la corte sono stati realizzati durante l'arco del 1900 e sono principalmente annessi rustici.

L'edificio più significativo della corte è rappresentato dalla casa padronale che mantiene ancora ben visibile la simmetrica facciata settecentesca.

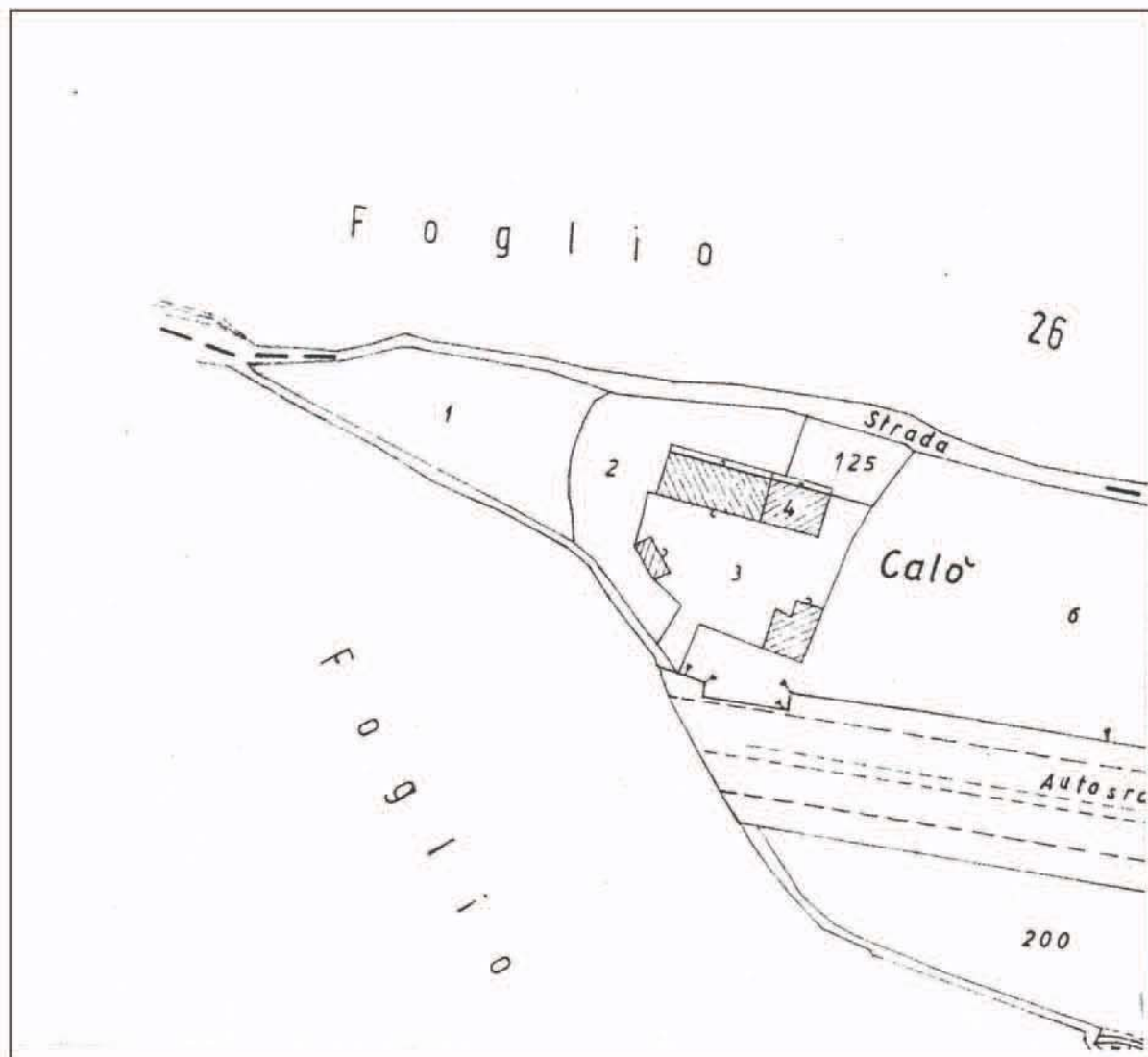
Attualmente il complesso è abitato e continua ad essere utilizzato per la conduzione del fondo agricolo annesso.

## ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO

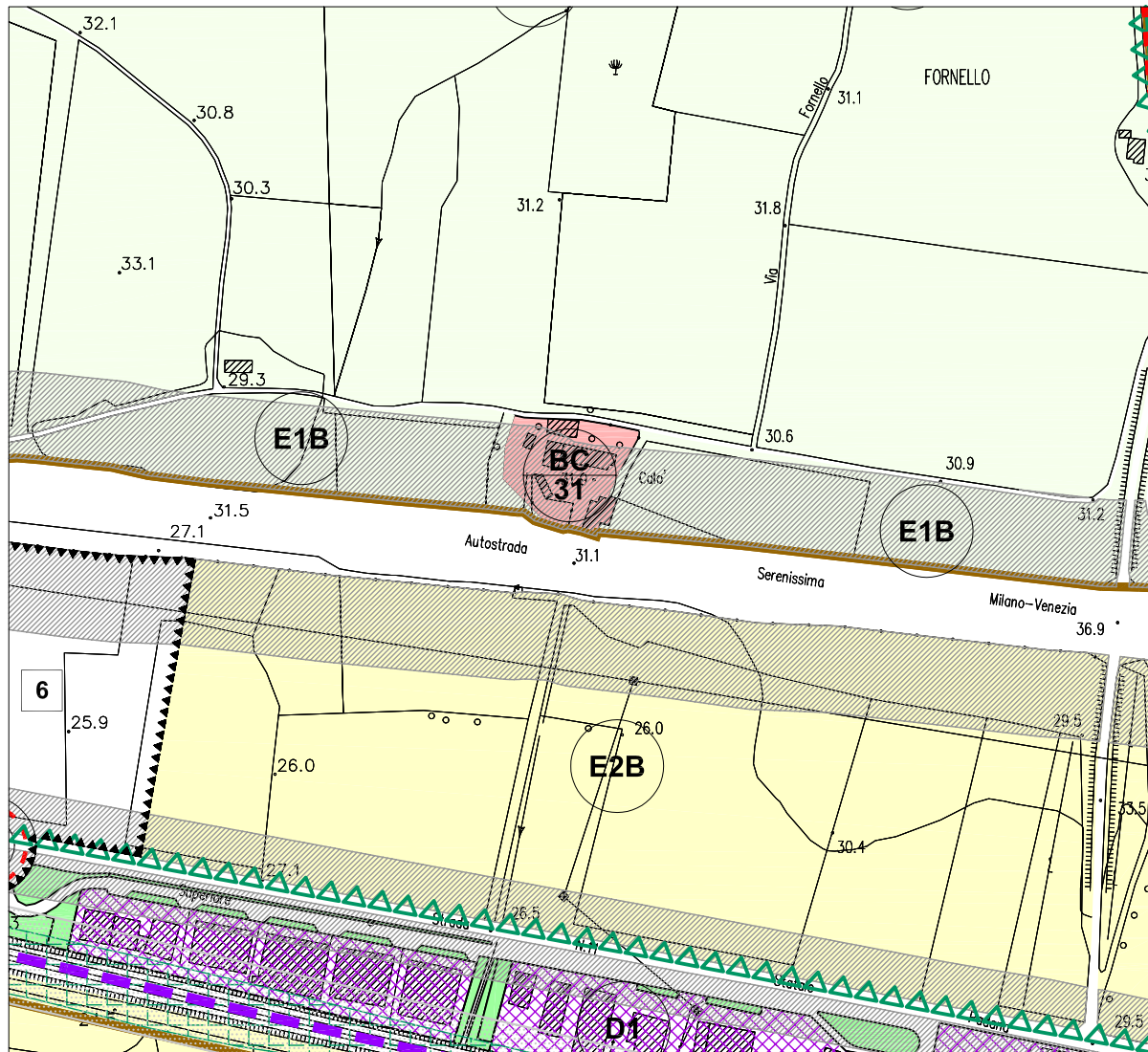


# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



# 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° 31)



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 29

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00062

volume mc 000184

---

foglio numero 29

edificio numero 31

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 00132

volume mc 000594

---

foglio numero 29

edificio numero 32

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00006

volume mc 000036

---

foglio numero 29

edificio numero 33

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00035

volume mc 000105

---

foglio numero 29

edificio numero 34

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00186

volume mc 001674

foglio numero 29

edificio numero 35

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00192

volume mc 001344

foglio numero 29

edificio numero 36

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 00216

volume mc 001080

foglio numero 29

edificio numero 37

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 00055

volume mc 000165

foglio numero 29

edificio numero 38

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione pessimo

area coperta mq 00023

volume mc 000046

foglio numero 29

edificio numero 39

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1901 ed il 1945

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00200

volume mc 001000

- 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 40

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

area coperta mq 00063  
volume mc 000095

foglio numero 29 edificio numero 41

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

area coperta mq 00008  
volume mc 000016

foglio numero 29 edificio numero 42

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

area coperta mq 00020  
volume mc 000030

foglio numero 29 edificio numero 43

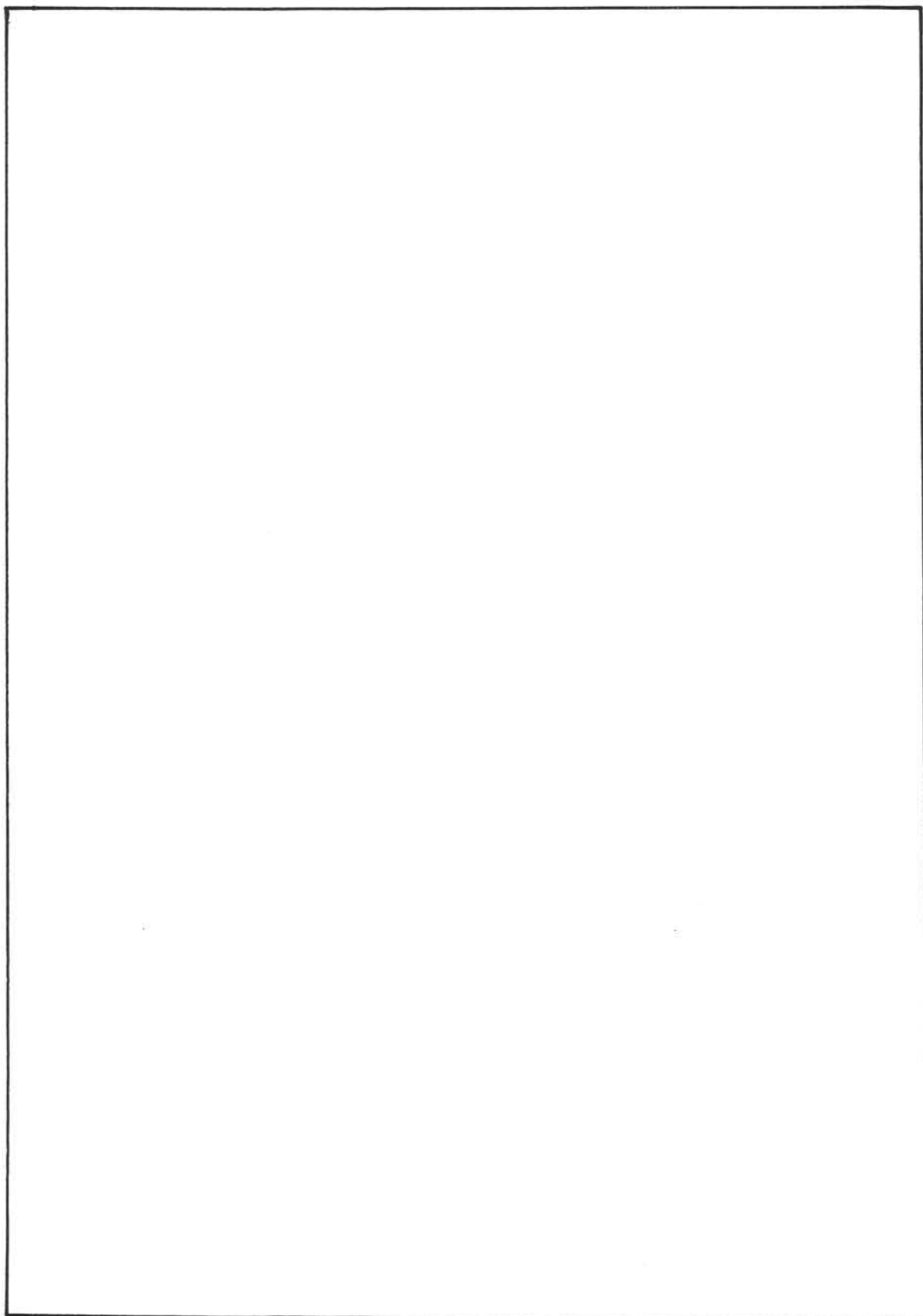
destinazione d'uso principale: annesso rustico  
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945  
tipo edilizio a blocco  
stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00012  
volume mc 000024

foglio numero 29 edificio numero 45

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 00030  
volume mc 000060



- 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° 29

Allevato il: 8/06/88

*Montepulciano*

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
29	B L		A A	terzo	D B M			1	300	617
30	B L		P A		D B B			1	350	625
31	B L		P A		C B M			2	450	132
32	B L		A A		C B M			1	600	6
33	B L		A A	terzo	C B M			1	500	345
34	B L	1	R E		C B B			2	900	86
35	B L		R E		C B B			2	700	191
36	B L		P A		C B M			1	500	216
37	B L		P A	D I	C B P			1	300	55
38	B L		P A		C B P			1	200	225

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' | Prima del 1800 | Dal 1801 al 1900 | Dal 1901 al 1945 | Dal 1946 al 1961 | Dal 1962 al 1971 | Dopo il 1971 |
|------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| A    |                |                  |                  |                  |                  |              |
| B    |                |                  |                  |                  |                  |              |
| C    |                |                  |                  |                  |                  |              |
| D    |                |                  |                  |                  |                  |              |
| E    |                |                  |                  |                  |                  |              |
| F    |                |                  |                  |                  |                  |              |
- Unifamiliare  
Bifamiliare  
a Blocco  
a Corte  
a Torre  
a Schiera  
in Linea  
inserito in Cortina  
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° 29  
Elevato il: 8/06/88  
locato Spande

Destinazione  
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Età	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
39	BL		PA		C B	B		1 500	200	
40	BL		AA	DI	C B	P		1 150	625	
41	BL		AA		C B	P		1 200	75	
42	BL		AA	DI	C B	P		1 150	20	
43	BL		PA		C B	M		1 200	12	
44	BL		AA		C B	M		1 150	13	
45	BL		PA		C B	M		1 200	30	

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE	Residenza
AP	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
IB	Banca o Assicurazione
TU	Ufficio privato
UA	Albergo
OE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro

CODICI PER I CARATTERI

Età	Tipologia
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

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.



# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 31)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



ELEMENTO PUNTUALE DA CONSERVARE: POZZO

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA

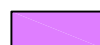


LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 31)



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

Il Bene Culturale in oggetto rappresenta un pregiato esempio di aggregato rurale con caratteristiche tipologiche e formali esemplari delle corti rurali di antica origine, costituite da casa padronale, stalla e fienile.

Il nucleo originario di evidente pregio storico - architettonico, che risale infatti al 1700, conserva ancora il carattere esterno dell'epoca di edificazione evidenziato nelle modanature delle finestre e delle porte, nell'aspetto quantitativo e in quello forometrico. Con il passare dei secoli però il complesso è stato oggetto di interventi che hanno alterato negativamente la porzione ovest dello stesso. Infatti durante prima metà del 1900 sono stati annessi dei corpi di fabbrica privi di qualsiasi valore in quanto costituiti per lo più da baracche.

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° 31)

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. 29 e 32, soggetti a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare alcun tipo d'intervento.

All'edificio censito con il n. 34 è stato assegnato il grado di protezione n. 2 – Restauro propositivo -, in quanto si tratta di un pregiato esempio storico – architettonico di edificio residenziale del 1700.

Agli edifici censiti con i n. 35 e 36 è stato attribuito il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale -. Codesti edifici appartengono al nucleo di fabbricati originario e presentano ancora le caratteristiche architettoniche, quali le forometrie arcuate, tipiche delle costruzioni rurali del luogo.

Agli edifici censiti con i n. 31, 33, 37 e 39, edificati nella prima metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -, in quanto pur rivestendo un ruolo ambientale fondamentale per la costituzione del Bene Culturale stesso, se presi singolarmente non presentano caratteristiche architettoniche eclatanti.

Agli edifici censiti con i n. 29 e 32 è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -, in quanto trattasi di fabbricati privi di valore storico – architettonico e soprattutto ambientale, che risultano perciò negativi per il contesto nel quale si trovano.

Ai corpi di fabbrica censiti con i n. 38, 40, 41, 42, 43 e 45 è stato attribuito il grado di protezione n. 7 – Ristrutturazione urbanistica -. Al fine del recupero di tutti i fabbricati, oggi sparsi nella porzione ovest del Bene Culturale, in un unico edificio in modo tale da raggiungere una configurazione omogenea con l'insieme degli edifici circostanti, da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi e delle superfici coperte interessate.

## **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 2, 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 7:**

- 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.

#### 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.