

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. 32**

**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.

**Il Bene Culturale oggetto della presente trattazione contiene i seguenti elaborati:**

- Premessa;
- 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;
- Schedatura di analisi con scheda di tipo B regionale;
- Stato di fatto: Destinazioni d'uso;
- Stato di fatto: Gradi di protezione;
- Progetto: Operatività d'intervento

## **PREMESSA**

Il modesto aggregato rurale, oggetto della presente trattazione, ricade in zona agricola E1A nel P.R.G. vigente.

La Variante Parziale al P.R.G., adottata dal C.C. in data 13/03/2002, trattava tale aggregato negli edifici non più connessi alla conduzione del fondo agricolo con la Scheda n° 5.

La Regione Veneto, col D.G.R.V. n° 2782 del 12/09/2003, con proposta di modifica ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 61/85, ritiene che tale complesso sia da riclassificare come Bene Culturale ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 24/85.

Pertanto si è proceduto alla riclassificazione in B.C. n° 32, con schede di analisi di tipo B regionali, ed all'assegnazione dei gradi di protezione, assoggettando l'ambito del Bene Culturale a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), finalizzato al riordino edilizio e alla riqualificazione urbanistica ed ambientale.

## DESCRIZIONE

Trattasi di un aggregato rurale sito in località Cubetta, il cui confine occidentale prospetta lungo la strada comunale Via Cubetta.

L'impianto originario risale, presumibilmente, al periodo che intercorre tra la fine ottocento e gli inizi del novecento, non avendo riscontrato alcuna presenza degli edifici in questione nei catasti storici, né altri riferimenti nelle pubblicazioni esistenti riguardanti il territorio di Colognola ai Colli.

Il complesso è costituito dall'edificio n° 1, destinato a residenza ed ora solo in parte occupato, il cui muro del fronte ovest è posto sul limite della strada comunale sopra citata, pressoché allineato al muro di brolo, in pietra e sassi, che si sviluppa in direzione sud sempre lungo il confine stradale. Pur trattandosi di un edificio privo di particolari caratteristiche architettoniche e formali, presenta tratti di edilizia rurale minore degni di essere conservati.

Addossato allo stesso edificio n° 1, nella parte interna della corte, esiste un edificio, individuato col n° 2, accessorio alla stessa residenza, probabilmente aggiunto successivamente, che presenta caratteri di superfetazione.

In aderenza al muro di brolo, sopra menzionato, esiste un vecchio annesso rustico, edificio n° 3, attualmente inutilizzato, che probabilmente in origine aveva la funzione di ricovero per gli attrezzi e/o gli animali, che versa in un evidente stato di degrado.

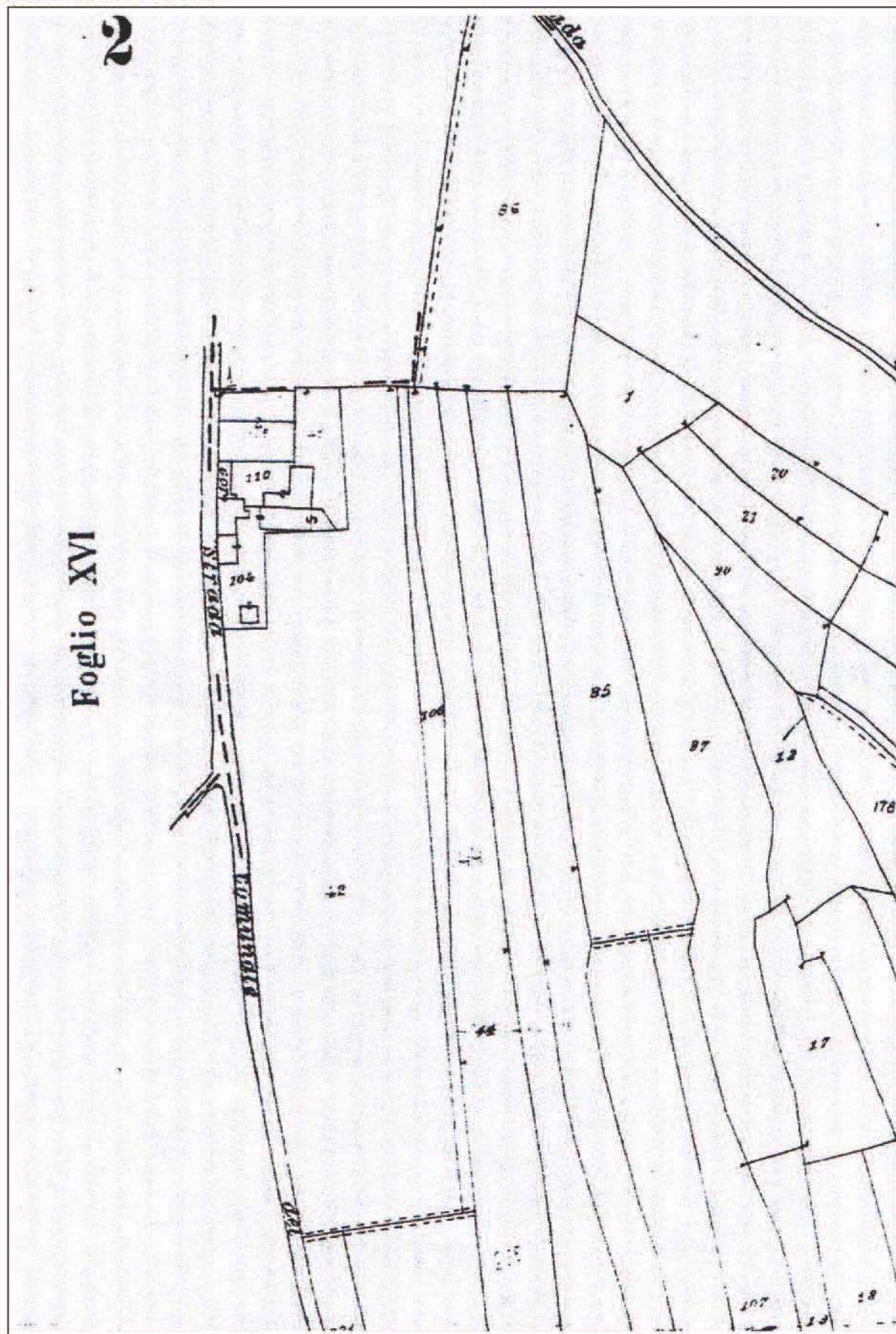
L'edificio della presente scheda identificato col n° 4 si trova in posizione pressoché centrale rispetto all'ambito del Bene Culturale; è costruito in pietra e sasso e presenta la copertura con orditura in legno. Sebbene il sopralluogo al manufatto sia stato parziale per l'impossibilità ad accedere ad una sua parte, oggetto di un intervento edilizio in corso, si può asserire con certezza che originariamente fosse destinato per intero ad annesso rustico come ricovero di macchine ed attrezzature agricole, nonché di prodotti agricoli, poiché nell'insieme, nonostante la sua articolazione, costituisce un immobile unitario. Per quanto sopra riportato, la schedatura dell'edificio n° 4 è parziale. Nella parte accessibile si è potuto constatare un recente intervento di rifacimento della struttura lignea della copertura. Alla data del sopralluogo non risulta che la stessa parte di immobile sia utilizzata.

Addossati allo stesso edificio, sui fronti sud ed est, esistono dei porticati coperti ( nn° 5, 6, 7) che erano utilizzati come annessi rustici. Realizzati presumibilmente in tempi

successivi rispetto all'impianto originario, ora versano in un evidente stato di degrado e non sono utilizzati.

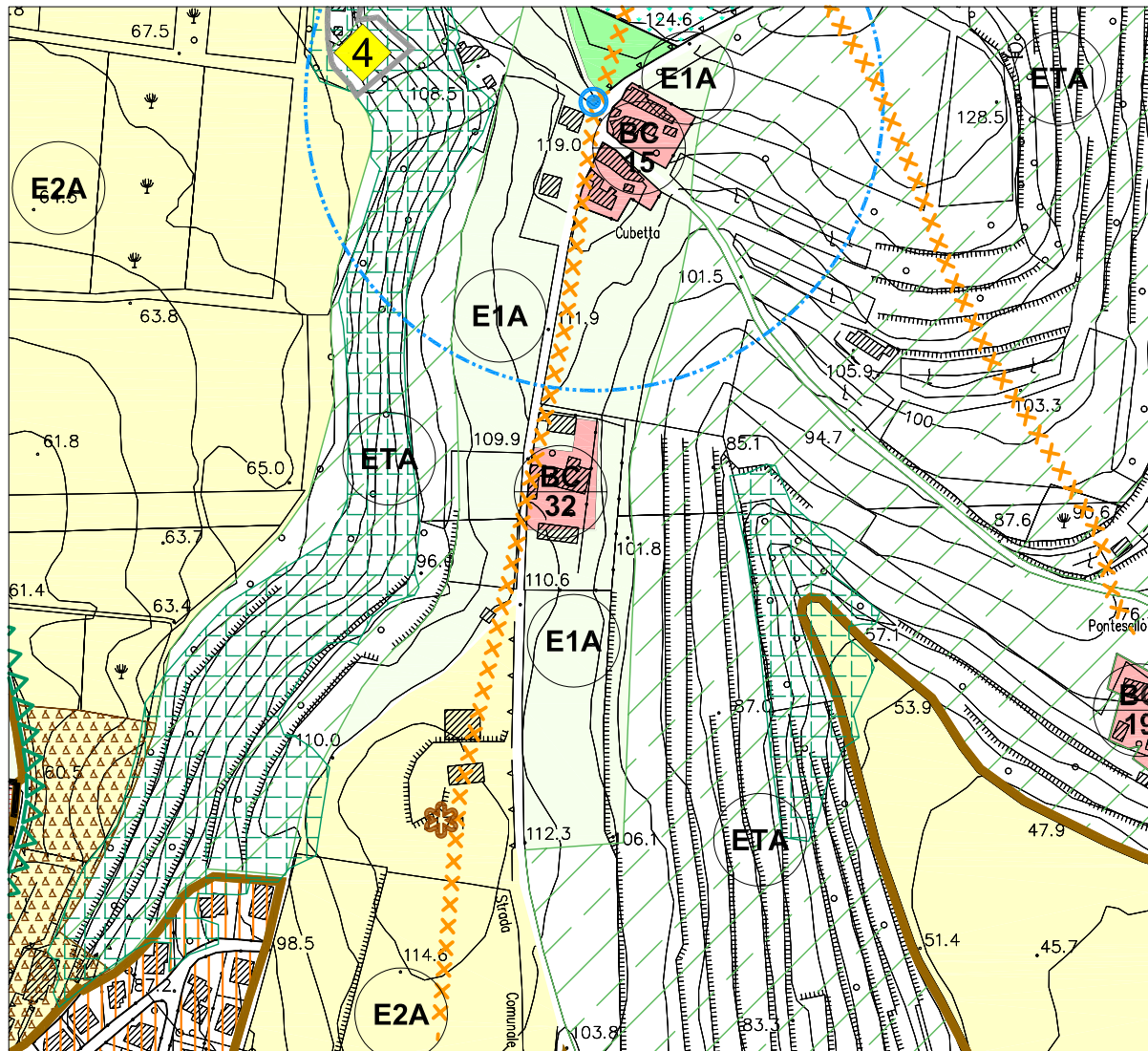
# ESTRATTO CATASTALE

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° 32)  
corrispondente alla perimetrazione dell'ambito di  
intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo

(n)

NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ZONA NON RILEVATA PER IMPEDIMENTO ALL'ACCESSO

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



**3**



**4**





5



6



7



8



9

**SCHEDA  
B****PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

Sezione	unica	Isolato	B.C. 32	Edificio n° 1
---------	-------	---------	---------	---------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10      X

o assimilabile

Numero dei piani      2

Volume   mc      900

Tipologia

Isolato

In cortina      X

A corte

A schiera

Altro

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale      X

Brolo      X (in parte)

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario      (presunto)      anno fine '800 inizi '900

Interventi successivi      anno /

Di modesta entità      /

Di pesante entità      /

Particolari di rilievo

Architettonico      /

Scultoreo      /

Pittorico      /

## Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture		
Legno	Sasso	X	Ferro	C.A.		Laterizio	Lamiera	
Cotto	Altro		Laterocem.	Legno	X	Legno	X	Altro
Buono			Buono			Buono		
Mediocre			Mediocre	X		Mediocre	X	
Cattivo	X		Cattivo			Cattivo		

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo		X	
Stato di conservazione delle strutture		X	

Destinazione d'uso	Originaria	Abitazione
	Attuale	Abitazione

## Descrizione

L'edificio, destinato a residenza, ora è solo in parte occupato. Il muro del fronte ovest è posto sul limite della strada comunale Via Cubetta ed è pressoché allineato al muro di brolo, in pietra e sassi, che si sviluppa in direzione sud sempre lungo il confine stradale. Pur trattandosi di un edificio privo di particolari caratteristiche architettoniche e formali, presenta tratti di edilizia rurale minore degni di essere conservati.

## Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.



**SCHEDA  
B****PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

<b>Sezione</b>	<b>unica</b>	<b>Isolato</b>	<b>B.C. 32</b>	<b>Edificio n° 2</b>
----------------	--------------	----------------	----------------	----------------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10      X

o assimilabile

Numero dei piani      1

Volume   mc      68

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro      Superfetazione

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale      X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario      /

anno      /

Interventi successivi      /

anno      /

Intervento risalente agli anni 1950 -1960

Di modesta entità      /

Di pesante entità      /

Particolari di rilievo

Architettonico      /

Scultoreo      /

Pittorico      /

## Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture		
Legno		Sasso	Ferro		C.A.	Laterizio	X	Lamiera
Cotto	X	Altro	Laterocem.	X	Legno	Legno		Altro
Buono		X	Buono	X		Buono		X
Mediocre			Mediocre			Mediocre		
Cattivo			Cattivo			Cattivo		

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo	X		
Stato di conservazione delle strutture	X		

Destinazione d'uso	Originaria	/
	Attuale	Accessorio alla residenza

### Descrizione

L'edificio n° 2 si trova nella parte interna della corte addossato all'edificio censito al n° 1 e costituisce accessorio alla residenza dello stesso. Edificato successivamente all'edificio n° 1, presenta caratteri di superfetazione.

### Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

**SCHEDA  
B****PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

<b>Sezione</b>	<b>unica</b>	<b>Isolato</b>	<b>B.C. 32</b>	<b>Edificio n° 3</b>
----------------	--------------	----------------	----------------	----------------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10      X

o assimilabile

Numero dei piani      1

Volume   mc      525

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro      Annesso rustico

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale      X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario

Interventi successivi

anno /

anno /

Realizzato presumibilmente negli anni  
1950-1960

Di modesta entità      /

Di pesante entità      /

Particolari di rilievo

Architettonico      /

Sculptoreo      /

Pittorico      /

## Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture		
Legno		Sasso	Ferro		C.A.	Laterizio	Lamiera	X
Cotto	X	Altro	Laterocem.		Legno	Legno	Altro	
Buono			Buono			Buono		
Mediocre		X	Mediocre	X		Mediocre		
Cattivo			Cattivo			Cattivo	X	

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo			X
Stato di conservazione delle strutture		X	

Destinazione d'uso	Originaria	Annesso rustico
	Attuale	Non utilizzato

## Descrizione

L'edificio n° 3 è in aderenza al muro di brolo; é un vecchio annesso rustico, attualmente inutilizzato, che probabilmente in origine aveva la funzione di ricovero per gli attrezzi e/o gli animali, e che versa in un evidente stato di degrado.

## Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

**SCHEDA  
B****PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

Sezione	unica	Isolato	B.C. 32	Edificio n° 4 *
---------	-------	---------	---------	-----------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10      X

o assimilabile

Numero dei piani      1 con soppalco

Volume   mc      2.700

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro      Annesso rustico

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale      X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario

anno fine '800 inizi '900

Interventi successivi

anni 2002 - 2003

Di modesta entità

Di pesante entità      X

Particolari di rilievo

Architettonico      /

Scultoreo      /

Pittorico      /

**\* Scheda parziale**

## Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture		
Legno	Sasso	X	Ferro	C.A.		Laterizio	Lamiera	
Cotto	Altro		Laterocem.	Legno	X	Legno	X	Altro
Buono	X		Buono	X		Buono	X	
Mediocre			Mediocre			Mediocre		
Cattivo			Cattivo			Cattivo		

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo	X		
Stato di conservazione delle strutture	X		

Destinazione d'uso	Originaria	Annesso rustico
	Attuale	Non utilizzato per la parte ispezionata

## Descrizione

L'edificio n° 4 è costruito in pietra e sasso e presenta la copertura con orditura in legno. Sebbene il sopralluogo al manufatto sia stato parziale per l'impossibilità ad accedere ad una sua parte, oggetto di un intervento edilizio in corso, si può asserire con certezza che originariamente fosse destinato per intero ad annesso rustico. Nella parte accessibile si è potuto constatare un recente intervento di rifacimento della struttura lignea della copertura e si è potuto, altresì, constatare che la stessa parte non è attualmente utilizzata.

## Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

**SCHEDA  
B****PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

<b>Sezione</b>	<b>unica</b>	<b>Isolato</b>	<b>B.C. 32</b>	<b>Edificio n° 5</b>
----------------	--------------	----------------	----------------	----------------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10      X

o assimilabile

Numero dei piani      1

Volume   mc      61

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro      Annesso rustico

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale      X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario

Interventi successivi

anno /

anno /

Intervento risalente agli anni 1950 -1960

Di modesta entità      /

Di pesante entità      /

Particolari di rilievo

Architettonico      /

Scultoreo      /

Pittorico      /

## Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture	
Legno	Sasso		Ferro	C.A.		Laterizio	X Lamiera
Cotto	Altro	X	Laterocem.	Legno	X	Legno	Altro
Buono			Buono			Buono	
Mediocre	X		Mediocre	X		Mediocre	X
Cattivo			Cattivo			Cattivo	

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo			X
Stato di conservazione delle strutture		X	

Destinazione d'uso	Originaria	Annesso Rustico
	Attuale	Non utilizzato

## Descrizione

Il manufatto n° 5 è addossato all'edificio n° 4 sul fronte sud. Un tempo utilizzato come annesso rustico e realizzato successivamente all'impianto originario, ora versa in un evidente stato di degrado e non è utilizzato.

## Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.



**SCHEDA  
B****PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

<b>Sezione</b>	<b>unica</b>	<b>Isolato</b>	<b>B.C. 32</b>	<b>Edificio n° 6</b>
----------------	--------------	----------------	----------------	----------------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10      X

o assimilabile

Numero dei piani      1

Volume   mc      61

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro      Annesso rustico

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale      X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario

Interventi successivi

anno /

anno /

Intervento risalente agli anni 1950 -1960

Di modesta entità      /

Di pesante entità      /

Particolari di rilievo

Architettonico      /

Scultoreo      /

Pittorico      /

## Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture	
Legno	Sasso		Ferro	C.A.		Laterizio	X Lamiera
Cotto	Altro	X	Laterocem.	Legno	X	Legno	Altro
Buono			Buono			Buono	
Mediocre	X		Mediocre	X		Mediocre	X
Cattivo			Cattivo			Cattivo	

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo			X
Stato di conservazione delle strutture		X	

Destinazione d'uso	Originaria	Annesso rustico
	Attuale	Non utilizzato

## Descrizione

Il manufatto n° 6 è addossato all'edificio n° 4 sul fronte sud. Un tempo utilizzato come annesso rustico e realizzato successivamente all'impianto originario, ora versa in un evidente stato di degrado e non è utilizzato.

## Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

**SCHEDA  
B****PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

<b>Sezione</b>	<b>unica</b>	<b>Isolato</b>	<b>B.C. 32</b>	<b>Edificio n° 7</b>
----------------	--------------	----------------	----------------	----------------------

Edificio individuato ai sensi della

Legge n° 1089

Legge n° 1497

Legge Regionale n° 58

Legge n° 24 art. 10      X

o assimilabile

Numero dei piani      1

Volume   mc      158

Tipologia

Isolato

In cortina

A corte

A schiera

Altro      Annesso rustico

Contesto ambientale

Parco

Giardino

Nucleo rurale      X

Brolo

Centro storico

Orto

Scoperto a destinazione agricola

Altro

Epoca impianto originario

Interventi successivi

anno /

anno /

Intervento risalente agli anni 1950 -1960

Di modesta entità      /

Di pesante entità      /

Particolari di rilievo

Architettonico      /

Scultoreo      /

Pittorico      /

## Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali			Strutture orizzontali			Coperture		
Legno	Sasso		Ferro	C.A.		Laterizio	Lamiera	X
Cotto	Altro	X	Laterocem.	Legno	X	Legno	Altro	
Buono			Buono			Buono		
Mediocre	X		Mediocre	X		Mediocre	X	
Cattivo			Cattivo			Cattivo		

	Buono	Mediocre	Cattivo
Stato di conservazione complessivo			X
Stato di conservazione delle strutture			X

Destinazione d'uso	Originaria	Annesso rustico
	Attuale	Non utilizzato

## Descrizione

Il manufatto n° 7 è addossato all'edificio n° 4 sul fronte est. Un tempo utilizzato come annesso rustico e realizzato successivamente all'impianto originario, ora versa in un evidente stato di degrado e non è utilizzato.

## Punti di vista documentazione fotografica

Si rimanda alla planimetria di riferimento e alla relativa documentazione fotografica dell'immobile della presente scheda.

## STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



### LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 32)  
corrispondente alla perimetrazione dell'ambito di  
intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo

(n)

NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



CINTA MURARIA  
Muratura di brolo in pietra e sasso



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



Individuazione portale di accesso alla corte  
ricavato nella muratura di brolo, realizzato in pietra



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SUPERFICIE SCOPERTA IN CEMENTO (EX AIA)



ZONA NON RILEVATA PER IMPEDIMENTO ALL'ACCESSO

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 32)  
corrispondente alla perimetrazione dell'ambito di  
intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo

(n)

NUMERAZIONE EDIFICI



CINTA MURARIA  
Muro di brolo in pietra e sasso da conservare  
Ammessi solo interventi di Restauro Conservativo



ZONA NON RILEVATA PER IMPEDIMENTO ALL'ACCESSO



Individuazione portale di accesso alla corte ricavato  
nella muratura di brolo, realizzato in pietra.  
Ammessi solo interventi di Restauro Conservativo

## 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. 32 costituisce un aggregato edilizio rurale che, pur non presentando particolari caratteristiche architettoniche e formali di rilievo, possiede tratti e caratteri tipici della tradizione del costruire locale nelle zone agricole. In particolare l'edificio residenziale ed il muro di brolo lungo la strada comunale denominata Via Cubetta, con l'elemento puntuale del portale d'ingresso, costituiscono un elemento consolidato e caratterizzante nell'apprezzamento visuale del contesto ambientale.

All'interno della corte sono presenti degli edifici, originariamente destinati ad annesso rustico, alcuni dei quali fatiscenti ed altri oggetto di recenti interventi di ristrutturazione.

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° 32)

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 il 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, straordinaria e di restauro conservativo per tutti gli edifici ad esclusione dell'edificio n° 2, soggetto a Demolizione senza ricostruzione per il quale non è possibile effettuare alcun tipo di intervento.

All'edificio n° 1 è stato assegnato il grado di protezione 3 – Ristrutturazione Parziale – in quanto, pur non presentando caratteri architettonici e formali particolari, costituisce un esempio di edificio rurale minore, avvalorato dalla presenza del muro di brolo lungo il suo fronte occidentale, che è divenuto un punto di riferimento caratteristico del paesaggio, degno di essere conservato e valorizzato. Sono, invece, ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo per il muro di brolo ed il portale di ingresso prospettanti la via Cubetta.

Per gli evidenti caratteri di superfetazione dell'edificio n° 2 se ne prevede la Demolizione senza ricostruzione.

All'intero edificio n° 4 si assegna il grado di protezione 4 – Ristrutturazione globale - sebbene, come già dichiarato nella scheda e nella descrizione iniziale, non sia stato possibile procedere alla schedatura completa per l'impossibilità ad accedere ad una sua parte, oggetto di un intervento edilizio in corso; tale scelta si giustifica per il fatto che l'intero edificio, nonostante la sua articolazione, costituisce un complesso unitario la cui destinazione originaria era quella di annesso rustico. S'intende così perseguire l'intento di conservare le qualità formali esterne in riferimento ai tratti di edilizia minore tipica del luogo.

Agli edifici individuati col n° 3, 5, 6, 7 si assegna il grado di protezione 7 – Ristrutturazione urbanistica – allo scopo di recuperare una configurazione omogenea con l'insieme degli edifici circostanti, da attuarsi con la demolizione e la rilocalizzazione dei rispettivi volumi e delle superfici coperte corrispondenti. Il fine è quello di ottenere una generale ricomposizione e riqualificazione ambientale complessiva dell'intero Bene Culturale oggetto della presente trattazione, in quanto gli stessi edifici n° 3, 5, 6, 7 costituiscono elementi detrattori della qualità dell'ambito nel quale sono inseriti.

***Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici con grado di protezione 7 –***



***Ristrutturazione Urbanistica – non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare permesso di costruire o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione art. 37 NTO.***

## **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 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.