

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

VAR n. 8 al PI  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola



Scala



## BENI CULTURALI (CORTI RURALI, COLMELLE) - modifiche ai BC n. 8 - 12

Progettazione - Quadro Conoscitivo

**STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA**  
arch. DANIEL MANTOVANI  
collaboratori  
arch. Andrea Mantovani  
pian. terr. Katia Brunelli  
arch. iunior Valentina Mantovani  
arch. Mattia Filippini

Compatibilità Idraulica

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Alberto Martelletto

Progettista



arch. Daniel Mantovani

P.I. approvato con D.C.C. n. 47 del 29 dicembre 2009  
Progettazione arch. Valentino Gomitolo

aprile 2016

Il presente elaborato individua le modifiche effettuate all'interno dei Beni Culturali n. 8 e n. 12 con la variante n. 8 al Piano degli Interventi. I fascicoli che seguono sono stati estratti dall'elaborato vigente e le modifiche testuali effettuate sono state così individuate:

**- in grassetto il testo inserito ex-novo.**

## **BENE CULTURALE n. 8**

## DESCRIZIONE

Trattasi di un tipico esempio di aggregato rurale situato in località "Garganelli" e risalente alla prima metà del 1800.

La corte è costituita dagli edifici censiti con i numeri 39, 40, 41 e 48 destinati a residenza, dai fabbricati numero 38 e 46, destinati ad accessori alla residenza, e numero 47 destinato ad annesso rustico.

Tra questi, l'edificio n. 39, ha evidentemente cambiato destinazione d'uso rispetto alla sua origine, esso presenta infatti ancora chiaramente la caratteristica forma a stalla, con fienile al piano superiore.

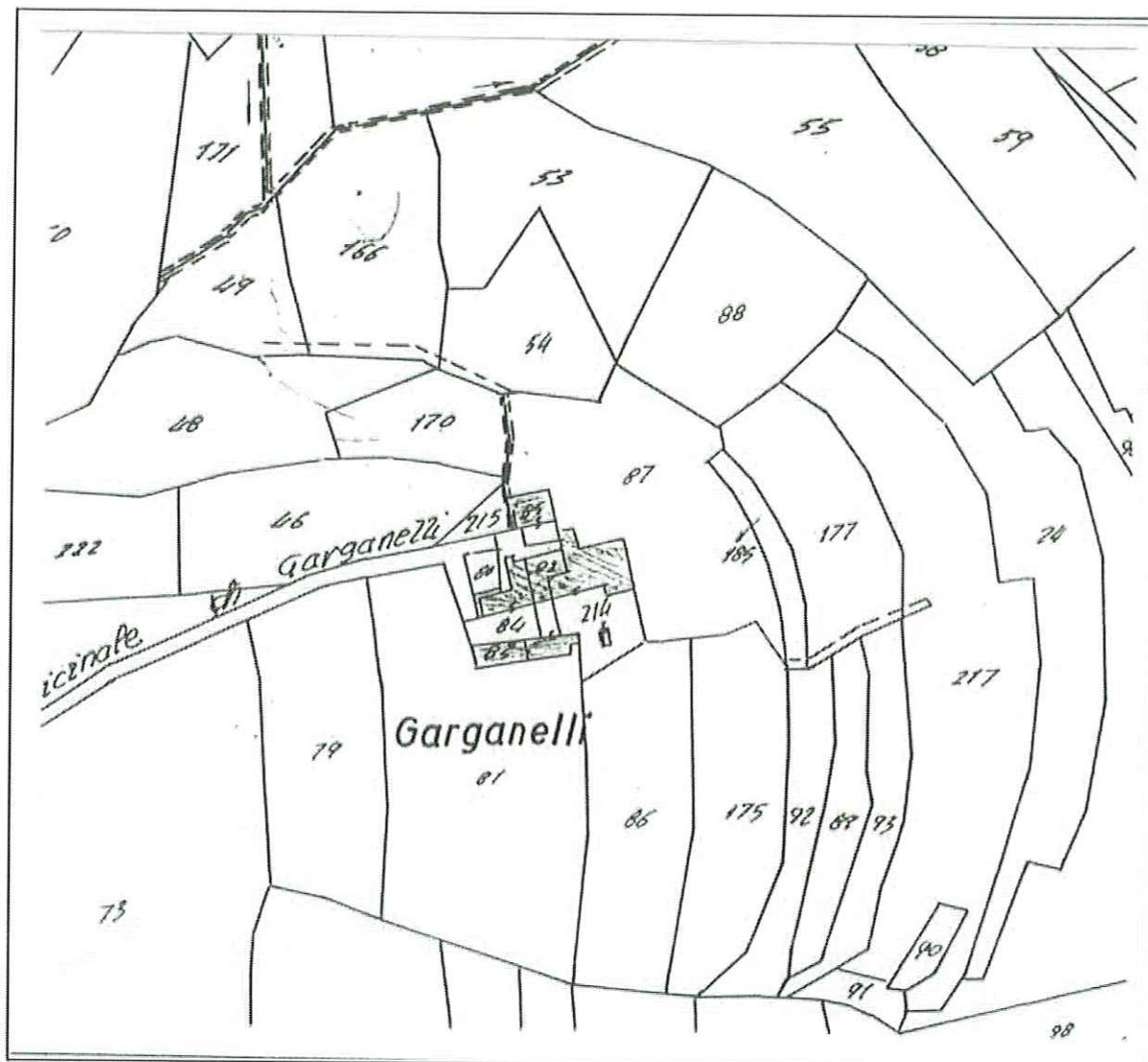
Come precedentemente indicato, oggi lo stesso edificio è destinato a residenza.

Attualmente il complesso è circondato da edifici di epoca recente che non fanno parte dell'ambito del Bene Culturale e che, per il fatto stesso di non avere caratteristiche tipologico – formali dell'epoca degli altri fabbricati, collaborano a screditare l'intero aggregato rurale.

Tutti gli edifici del complesso sono attualmente utilizzati.

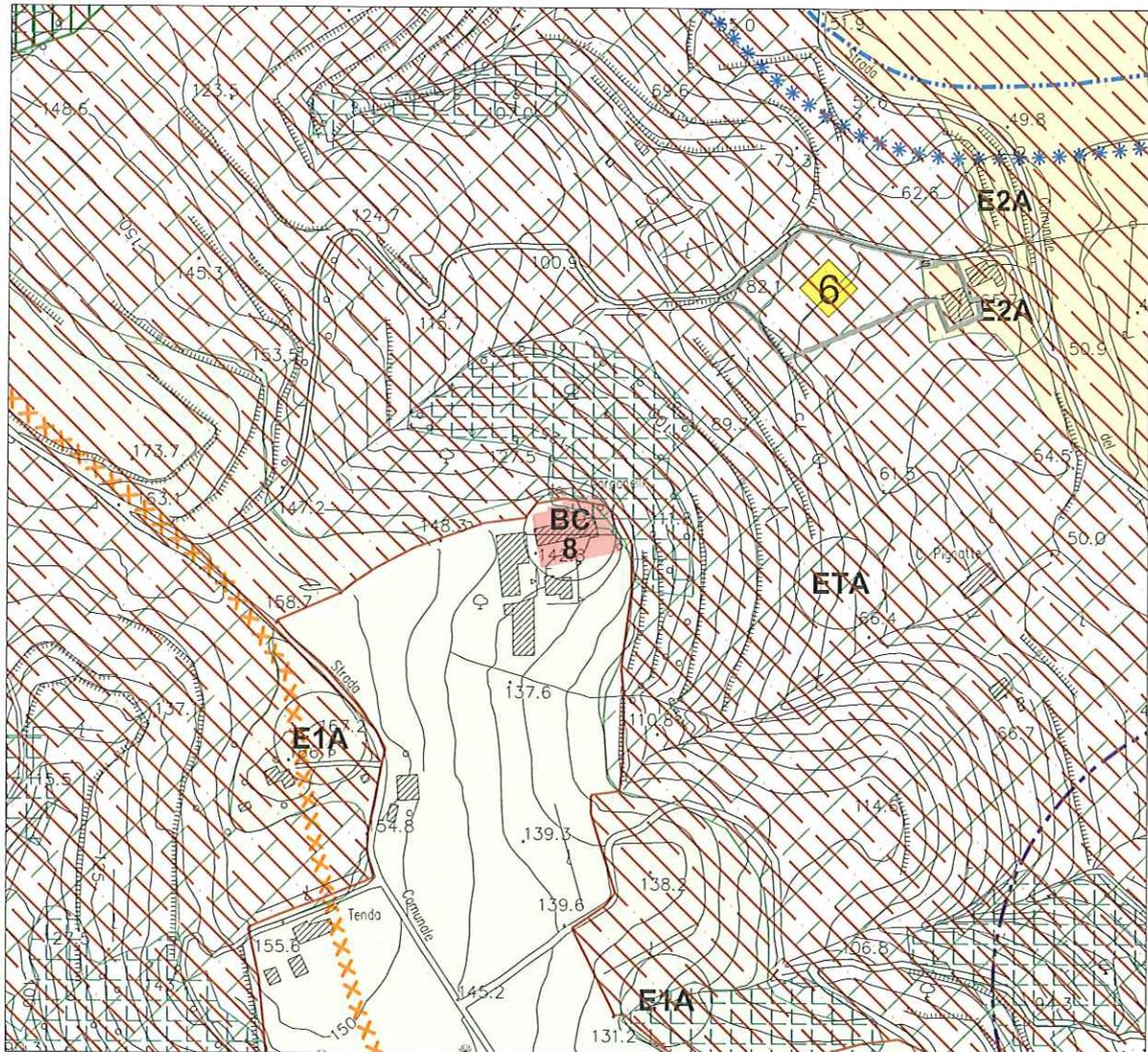
# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



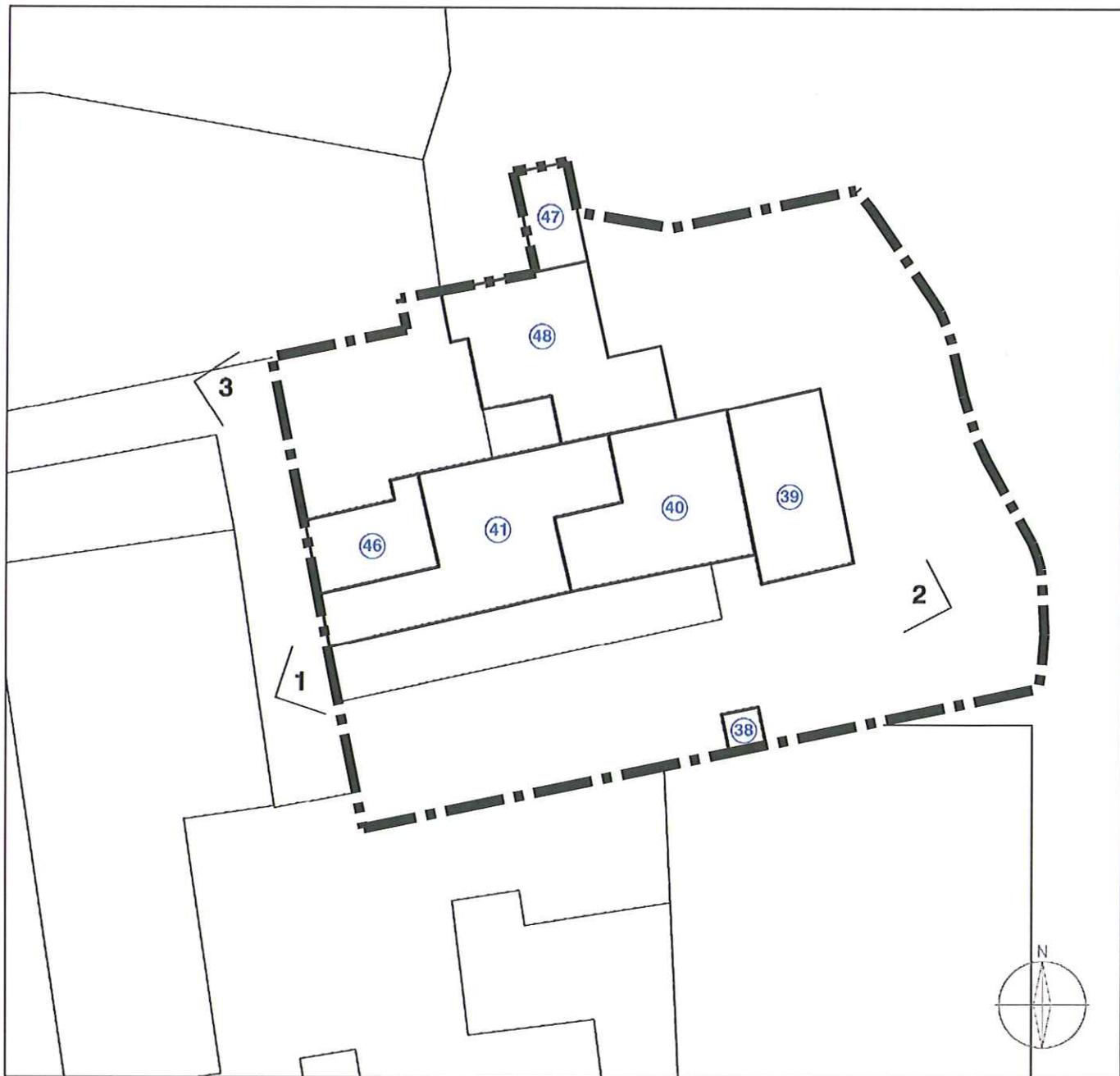
# ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

Scala 1:5000



# INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI OGGETTO DI SCHEDATURA E PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria scala 1:500



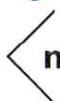
## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 8)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

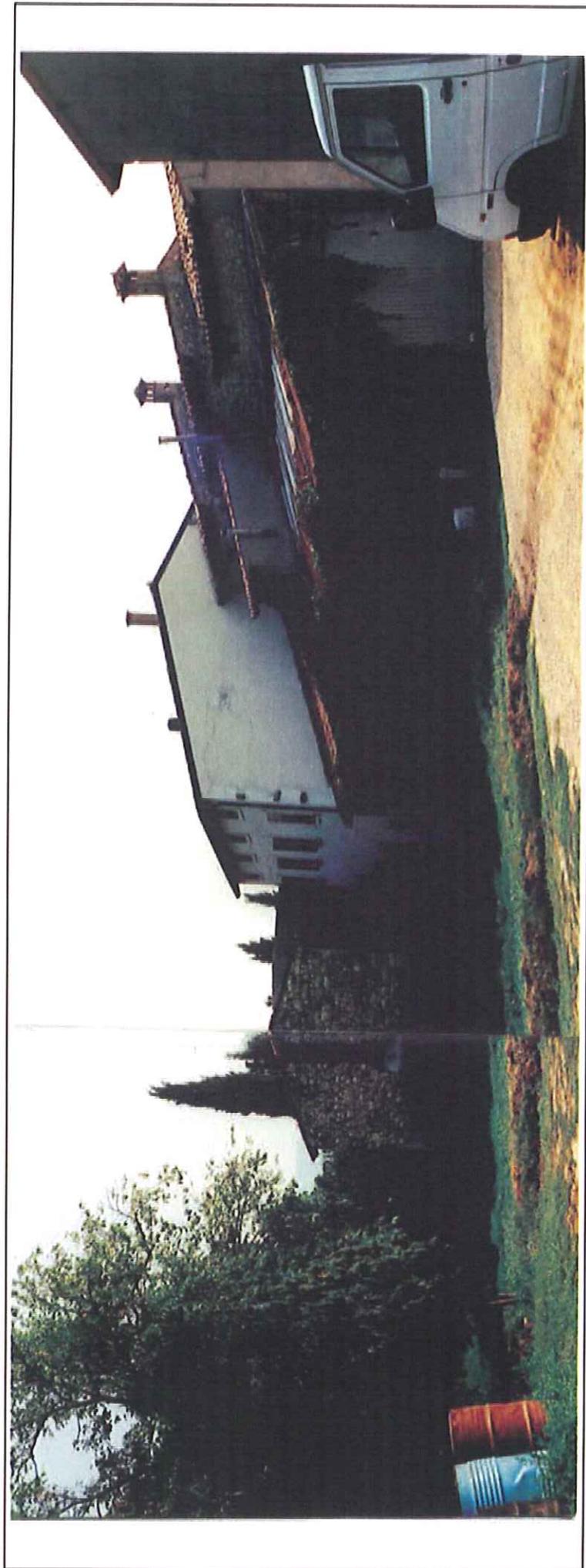
# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 09 edificio numero 38

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 00010

volume mc 000025

---

foglio numero 09

edificio numero 39 ●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00091

volume mc 000501

---

foglio numero 09

edificio numero 40 ●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00156

volume mc 000936

---

foglio numero 09

edificio numero 41

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00196

volume mc 001274

---

foglio numero 09

edificio numero 46 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00070

volume mc 000196

foglio numero 09

edificio numero 47

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00048

volume mc 000072

---

foglio numero 09

edificio numero 48

destinazione d'uso principale: residenza

edificio in disuso

edificio costruito prima del 1800

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00146

volume mc 000730

---

- 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**

COMUNE DI ...

Foglio n° 9

Relievato il 19/4/88

*Blaud*

*OR*

Localizzazione		Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici		Note (eventuali)		
Progressivo	Codice Via	Numero Civico	Principale	Secondaria	Era	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta	
38	LG 07	7	AA		E B M			1	2.50	10	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 TM Deposito commerciale TB Banca o Assicurazione TU Ufficio privato DA Albergo DE Esercizio pubblico US Servizio pubblico AA Altro Stato Suono Medio Cattivo Pessimo
39	LG 09	9	PD		B K M			1	5.50	91	
40	LG 09	9	RE		B K M			2	6.00	156	
41	LG 07	7	RE		B K M			2	6.50	176	
42	LG 07	7	PD		F B B			1	4.00	660	
43	LG 07	7	PA		F B B			1	3.50	511.5	
44	LG 07	7	RE		F U B			2	6.00	180.75	
45	LG 07	7	PD	AA	F B B			4	3.50	56	
46	LG 07	7	AA		E B C			1	2.80	70	
47	LG 07	7	PA		B B C			1	4.50	475	

**CODICI PER I CARATTERI**

Era	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

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 SCHEMATURA DI ANALISI  
P.R.G. VIGENTE**

PIANO REGOLATORE GENERALE REGIONALE DI SICILIA

Foglio n° 9

Relievato il: 19/4/88

*Standa*

*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	
48	LLG 07	07	RE	DI	A	B	C	2	500	115,5	Residenza
49	LLG 07	07	PD		E	B	M	4	180	36	Residenza connessa al primario
50	LLG 07	07	PD		E	B	M	1	300	66	Residenza connessa al secondario
51	LLG 07	07	PA	DI	B	B	C	1	170	7,5	Residenza connessa al terziario
52	LLG 07	07	AA		F	B	B	1	200	6	Deposito agricolo Annesso rustico
											Artigianato di produzione Industria
											Artigianato di servizio Negozio all'ingrosso Negozio al dettaglio Deposito commerciale Banca o Assicurazione Ufficio privato
											Albergo Esercizio pubblico
											Servizio pubblico
											Altro

**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
- IM Deposito commerciale
- IB Banca o Assicurazione
- TU Ufficio privato

**CODICI PER I CARATTERI**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 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           |

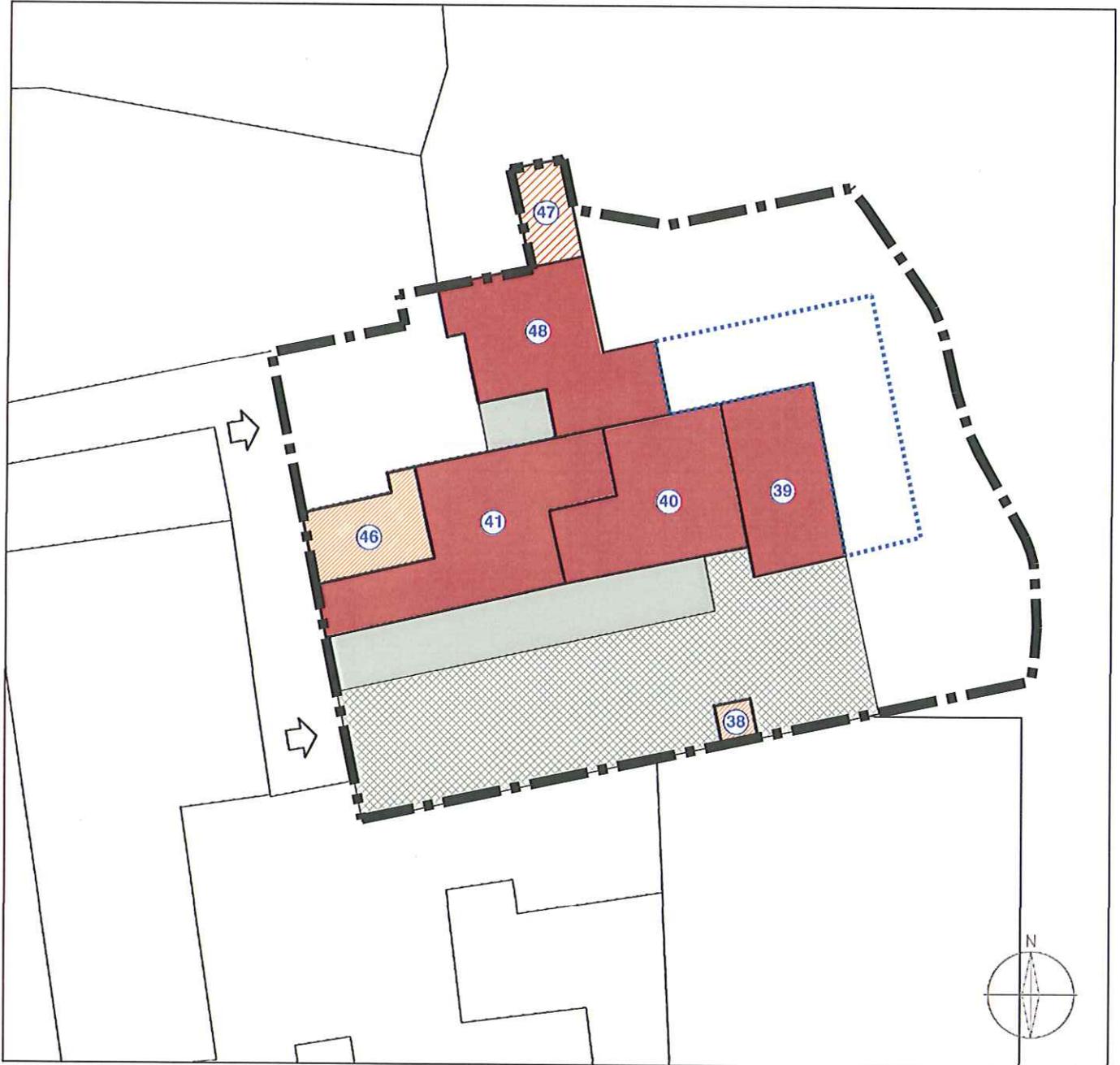
Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.  
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

## AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
39	residenza	a corte	buono	1801 - 1900
40	residenza	a corte	buono	1801 - 1900
46	accessorio alla residenza	a blocco	pessimo	1962 - 1971

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 8)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SAGOMA MASSIMA NUOVA VOLUMETRIA

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 8)



NUMERAZIONE EDIFICI



SAGOMA MASSIMA NUOVA VOLUMETRIA

## 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 è stato assegnato agli edifici censiti con i n. 39, 40, 41 e 48, che costituiscono il nucleo residenziale originario, il grado di protezione n.4 - Ristrutturazione globale -. I fabbricati di cui sopra infatti ancora conservano le forme e le caratteristiche tipologiche dell'epoca in cui sono stati edificati, anche se alcuni di questi sono stati recentemente oggetto di restauro.

All'edificio n.47, anch'esso appartenente al nucleo originario e adibito ad annesso rustico, è stato assegnato il grado di protezione n.5 - Demolizione e ricostruzione -. Con tale grado di protezione si concede di recuperare l'intero volume dell'edificio preesistente, senza però compromettere l'assetto formale del Bene Culturale in oggetto.

Agli edifici censiti con i n. 38 e 46, risalenti alla seconda metà del 1900, attualmente destinati ad accessorio alla residenza, è stato attribuito il grado di protezione n. 6 - Demolizione senza ricostruzione -. Tale grado di protezione è stato assegnato in quanto codesti edifici sono privi di carattere storico - architettonico, ma soprattutto ambientale e si prefigurano come detrattori risultando perciò negativi per il contesto nel quale sono inseriti.

Per quanto riguarda le modalità attuative degli interventi ammessi, ogni fabbricato, puntualmente schedato, costituisce Unità Minima d'Intervento unitario soggetto al rilascio del Permesso di Costruire.

Gli spazi pertinenziali scoperti sono invece da riqualificarsi con materiali idonei secondo quanto previsto dalle NTO.

### **DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTI DEGLI EDIFICI**

Per gli edifici di cui all'art. 36 delle N.T.O., 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.), finzioni 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 destinazioni d'uso previste per gli edifici con maggiore grado di protezione (1,2,3,4) purchè siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al Permesso di Costruire.

## **NUOVI EDIFICI**

**Viene ammessa la realizzazione di una nuova volumetria a ridosso del manufatto n.39 che dovrà rispettare la sagoma massima di ingombro oltre che le leggi vigenti. Si concede una volumetria massima di mc. 600,00 ed un'altezza massima di m. 6,00. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per il GP4. L'intervento viene ammesso con il contestuale rispetto delle norme attraverso un progetto di revisione che interessi la proprietà ricadente all'interno del BC in oggetto.**

## 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.

## **BENE CULTURALE n. 12**

## DESCRIZIONE

Il Bene Culturale considerato è sito in località Caneva e rappresenta un tipico esempio di aggregato rurale. Il nucleo di più antica origine, come si può osservare dall'estratto del catasto austro – ungarico di seguito allegato, risale al periodo compreso tra il 1700 e il 1850.

L'ambito del bene Culturale è visibilmente di ampie dimensioni e gli edifici originari che lo compongono delimitano il lato nord e il lato est dello stesso. I fabbricati censiti con i numeri 0, 1, 4 sono adibiti a residenza, mentre quelli censiti con i numeri 2, 3, 5, 6 sono destinati a deposito per gli attrezzi agricoli.

Nel corso dei secoli alcuni edifici appartenenti al Bene Culturale hanno subito alcuni interventi che non ne hanno tuttavia variato l'aspetto architettonico e formale.

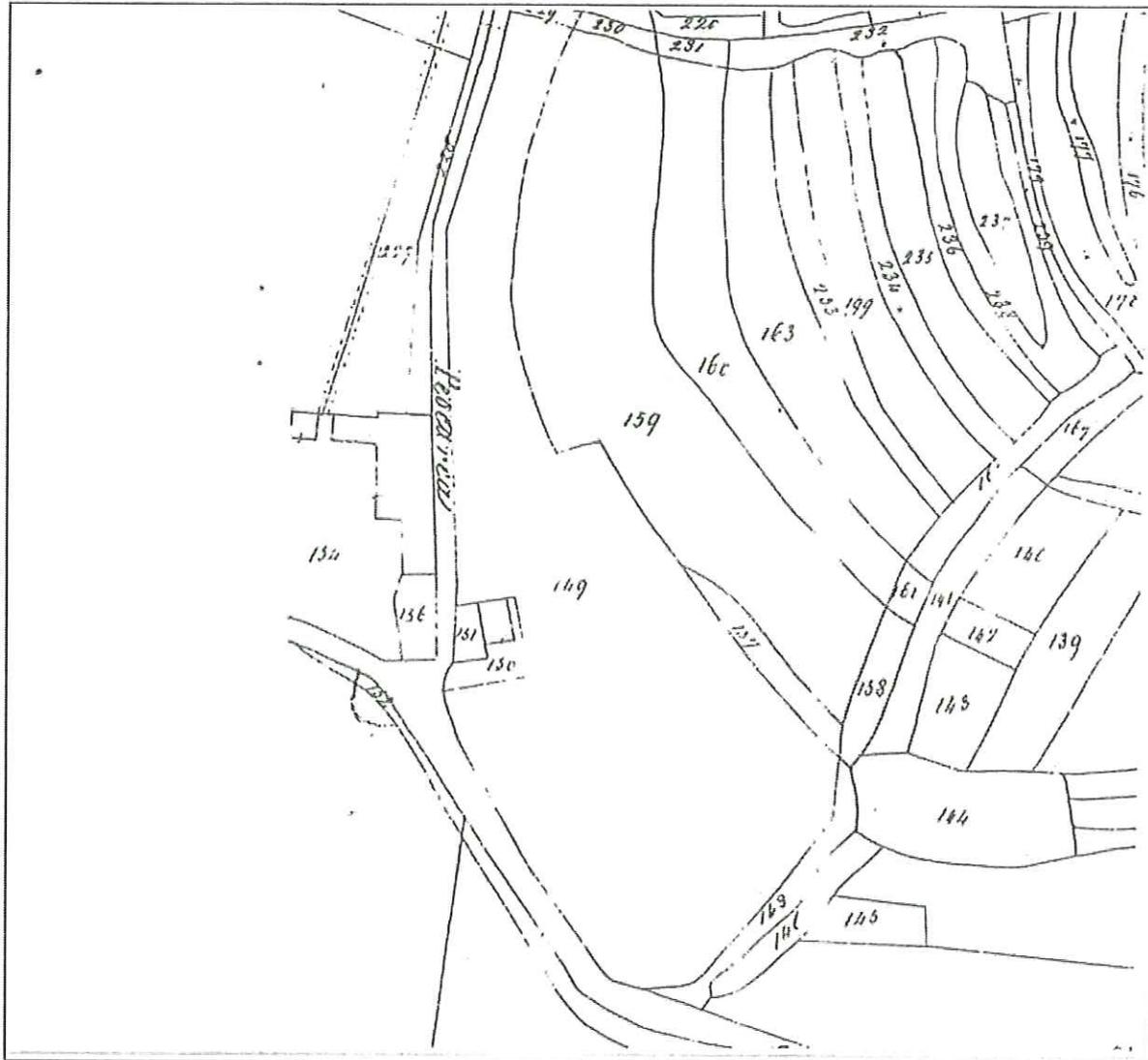
Ad altri edifici sono state invece apportate modifiche più pesanti, ad esempio al n. 4 è stata addossata una tettoia in legno e coppi che corre su buona parte del lato nord dello stesso. Di seguito alla sopraccitata tettoia è stato inoltre edificato un corpo edilizio di ridotte dimensioni privo di qualsiasi carattere storico, architettonico e ambientale.

Anche l'edificio oggi censito con il n. 0 è stato nei secoli rimaneggiato, ma gli interventi su di esso non lo hanno modificato dal punto di vista delle dimensioni, bensì da quello formale, gli è stato, infatti, addossato un nuovo corpo di fabbrica (censito con il n. 1) intorno alla metà del 1900.

La corte nella porzione nord – ovest presenta uno spazio esterno qualificato di forma rettangolare con angoli arrotondati e pavimento in cotto adibito ad aia. All'estremità nord – ovest di quest'ultima si trova una vera da pozzo di modeste dimensioni.

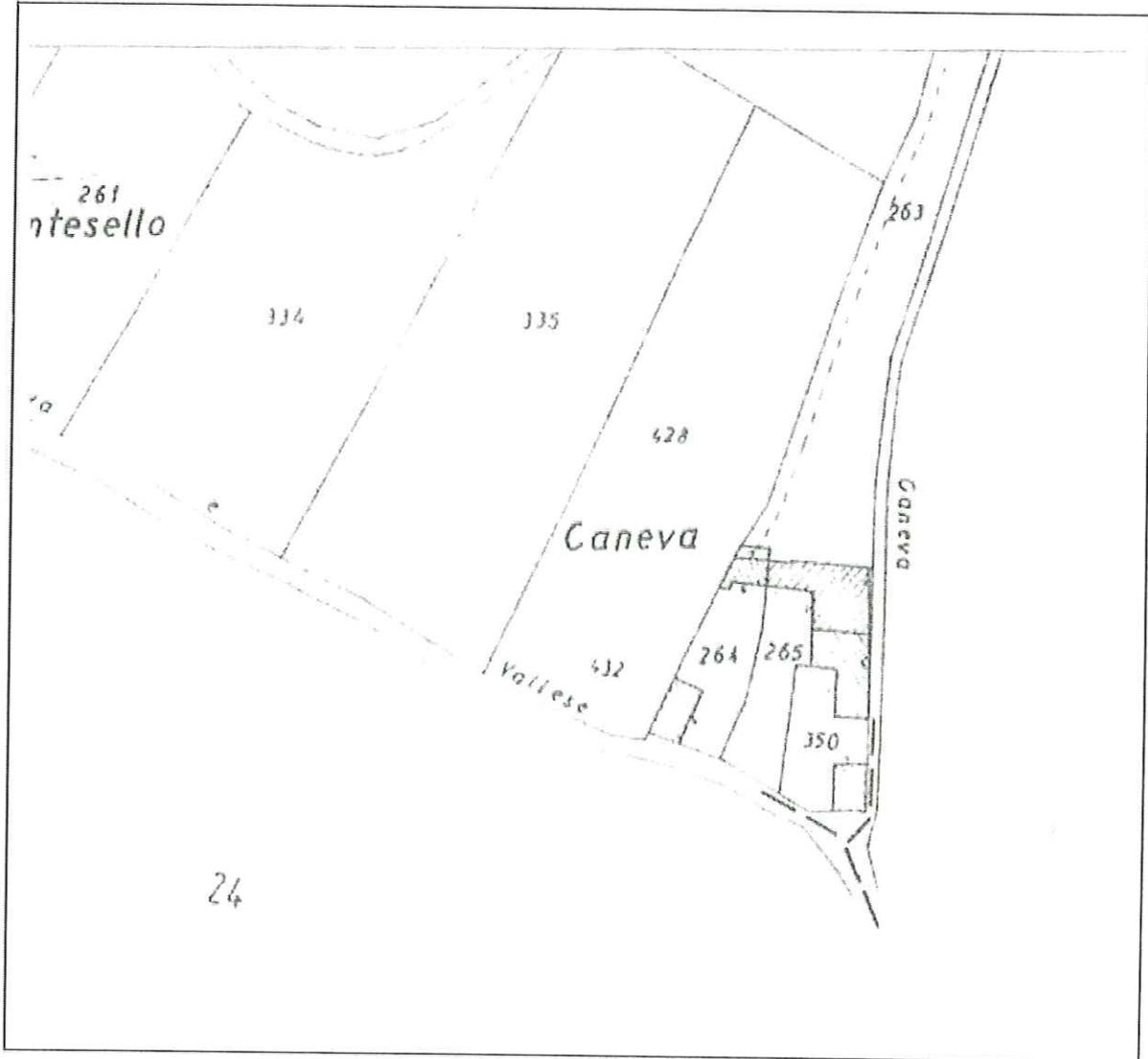
Il perimetro del Bene Culturale è per la maggior parte definito dai fabbricati stessi che lo compongono, le restanti porzioni sono invece delimitate da una cinta muraria. Attualmente gli edifici sono tutti utilizzati e versano in un modesto stato di conservazione.

# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



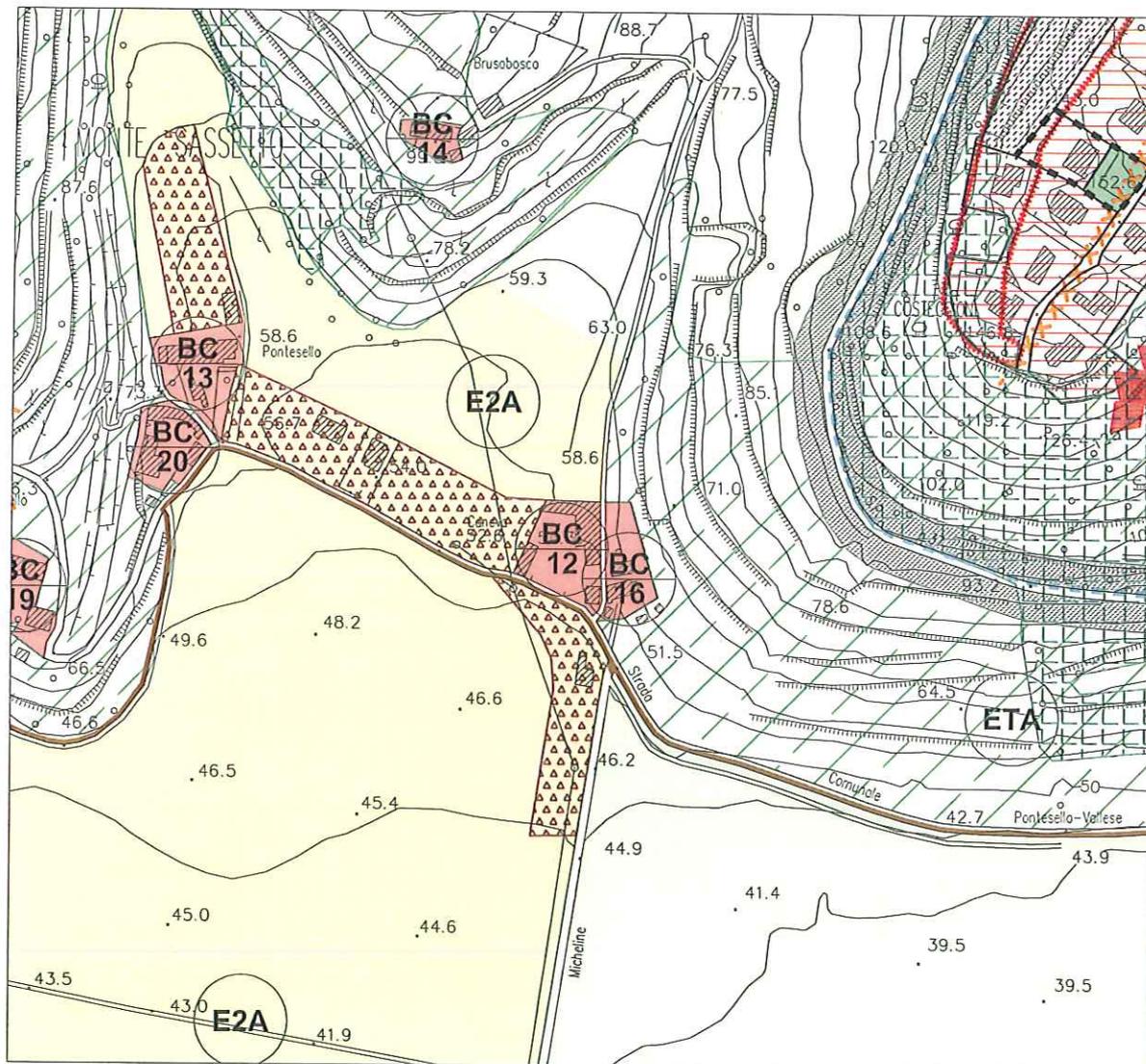
# ESTRATTO CATASTALE

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



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 12)

(n)

NUMERAZIONE EDIFICI

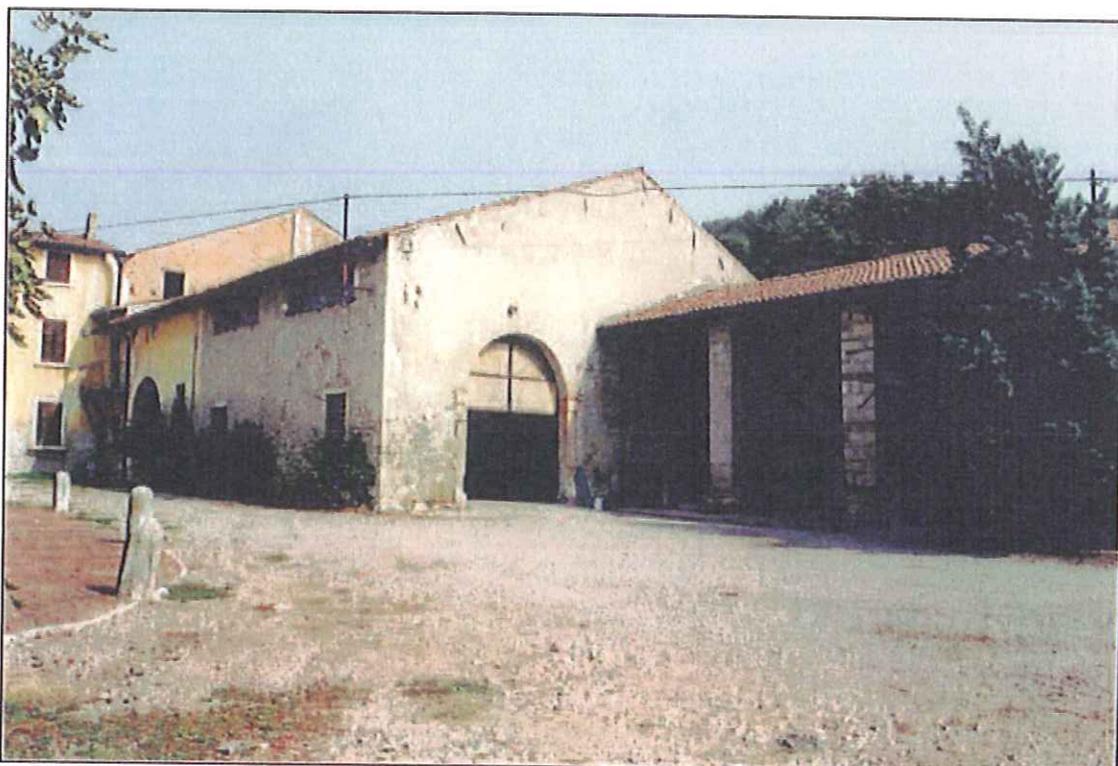


PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



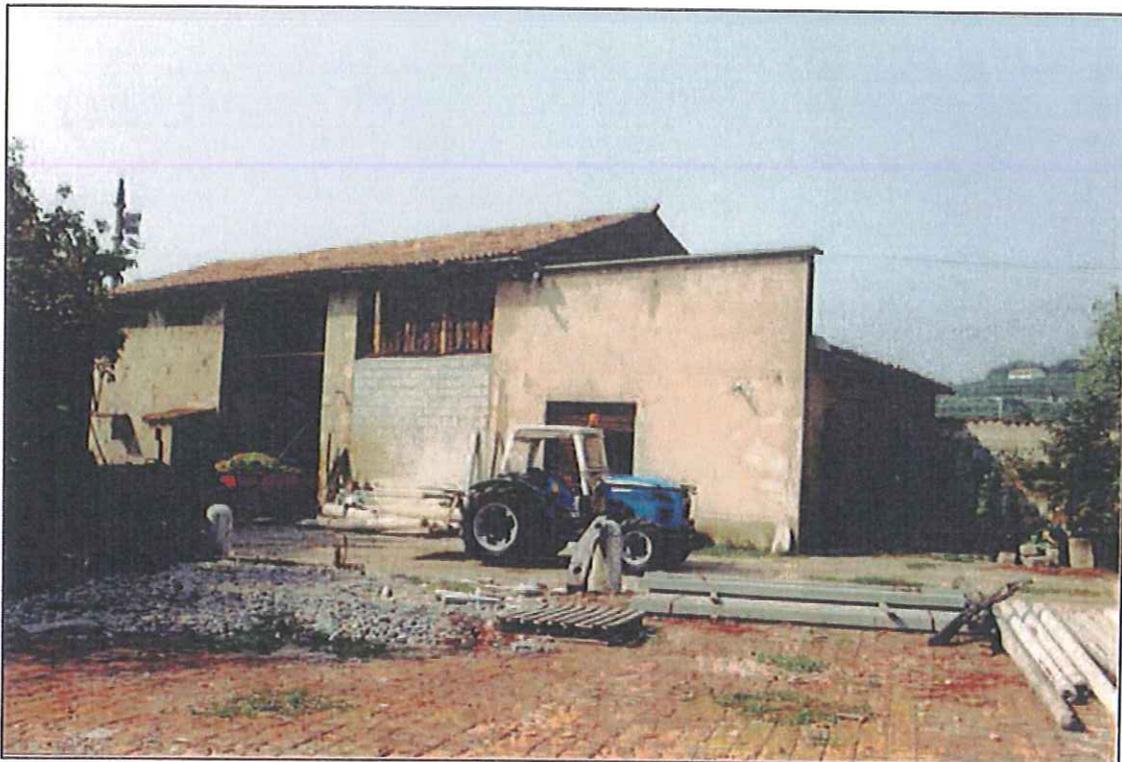
1



2



3



4



5



6

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI P.R.G. VIGENTE

foglio numero 20 edificio numero 00

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00064

volume mc 000512

foglio numero 20

edificio numero 01

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00020

volume mc 000140

foglio numero 20

edificio numero 02

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00030

volume mc 000180

foglio numero 20

edificio numero 03

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito prima del 1800

tipo edilizio a corte

stato di conservazione buono

area coperta mq 00280

volume mc 001960

foglio numero 20

edificio numero 04

destinazione d'uso principale: residenza connessa al primario

edificio costruito prima del 1800

tipo edilizio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00320

volume mc 002560

foglio numero 20

edificio numero 05

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edificio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00128

volume mc 000640

---

foglio numero 20

edificio numero 06

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

tipo edificio a corte

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00032

volume mc 000128

- 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 COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 30 in 3 - 3 - 88

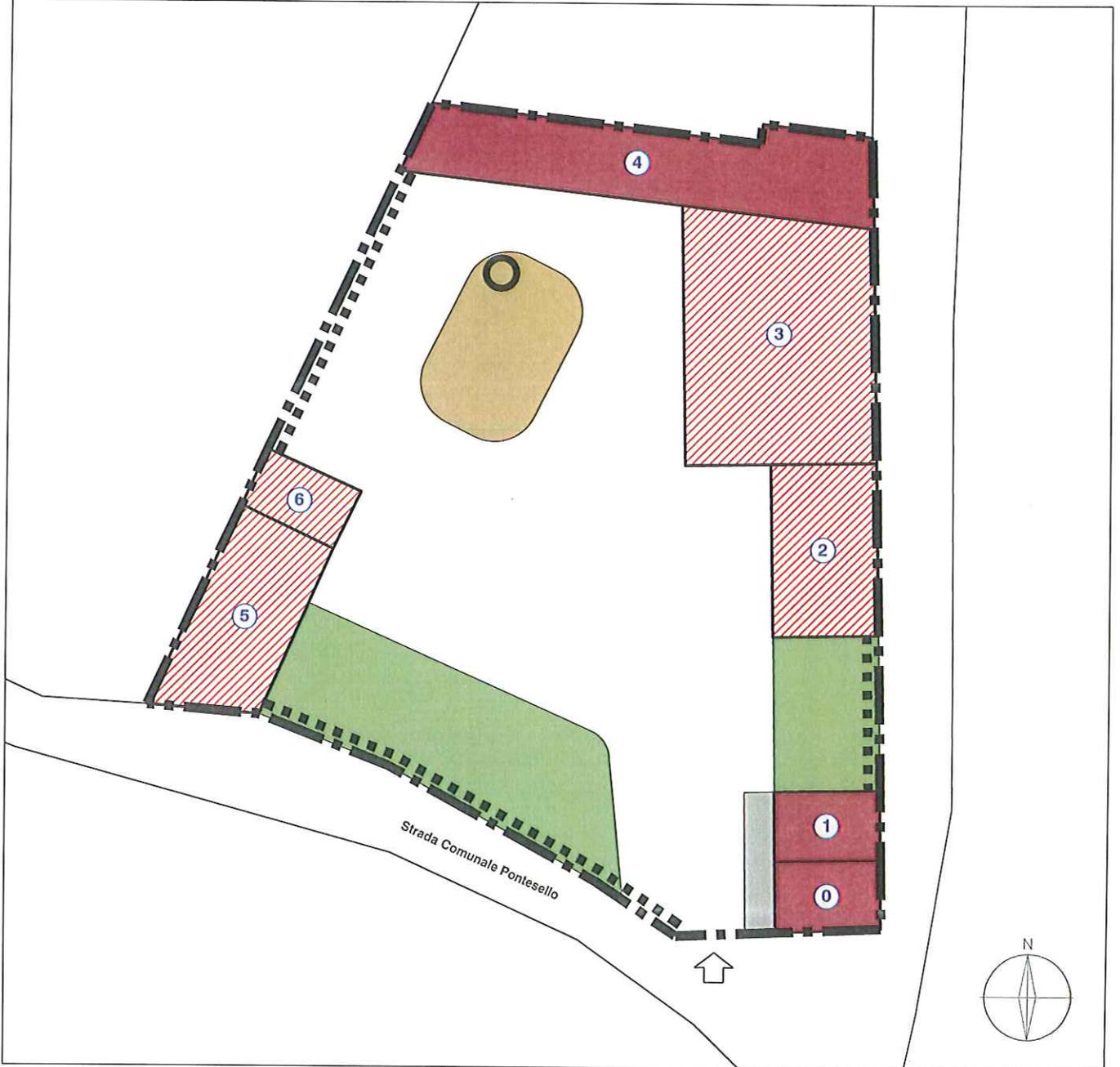
GRUPPO A (B-B)

Localizzazione			Destinazione d'uso			Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Rta	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta		
01	C A	1	RE		B	C B	B	5	8	64		OK
02	C A	1	RE		D	C B	B	2	7	20		
03	C B		P D		B	C B	B	1	6	30		
04	C A		P D		A	C M	B	1	7	280		
05	C A		P P		A	C M	B	3	8	320		
06	C A		P D		B	C M	B	1	5	128		
07	C A		P D		D	C M	B	1	4	32		
08	C A		RE		F	U B	B	2	6	250		
09	C A		P A		A	I M	B	2	5	50		
10	C A		RE		F	L B	B	2	7	128		

● 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° 12)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ANNESSE RUSTICO



CINTA MURARIA



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: AIA PAVIMENTATA



ELEMENTO PUNTUALE DA CONSERVARE: POZZO

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 12)



NUMERAZIONE EDIFICI



CINTA MURARIA DA CONSERVARE



CINTA MURARIA DA VALORIZZARE

## 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 è stato assegnato agli edifici censiti con i n. 3 e 4, che risalgono alla prima metà del 1800 e costituiscono il nucleo fabbricati di più antica origine all'interno del Bene Culturale in oggetto, è stato assegnato il grado di protezione n.3 - Ristrutturazione parziale -. E' stato assegnato codesto grado di protezione in modo tale da salvaguardare gli elementi di maggior interesse storico-architettonico quali ad esempio le forometrie ad arco visibili su entrambe le facciate degli edifici.

In particolare per l'edificio n.3, sempre comunque nel rispetto del grado di protezione di cui sopra, si prescrive la sostituzione delle porte in alluminio con materiali adeguati secondo quanto previsto nelle NTO.

Agli edifici censiti con i n. 0, 2, 5, appartenenti al nucleo di fabbricato ottocenteschi, è stato assegnato il grado di protezione n. 4 - Ristrutturazione globale -. Infatti tali fabbricati rivestono un valore ambientale significativo all'interno del Bene Culturale dal punto di vista formale. Essi unitamente agli altri edifici ivi presenti costituiscono un aggregato edilizio con caratteristiche distributive tipiche delle corti rurali di antica datazione che presentano fabbricati distribuiti lungo i lati e gli angoli (edifici in questione) alternati ad una cinta muraria.

All'edificio censito con il n. 6, costruito nella seconda metà del 1900, è stato assegnato il grado di protezione - Ristrutturazione globale - degli edifici sopracitati, con la particolare prescrizione inerente l'abbattimento del setto murario collocato sul lato est dello stesso edificio in esame, in linea con la facciata del contiguo fabbricato n. 5.

All'edificio n. 1 è stato assegnato il grado di protezione n. 8 - Adeguamento ambientale -, in quanto pur essendo l'edificio in oggetto visibilmente nuovo, presenta finiture costituite da materiali inadeguati al contesto circostante.

Per quanto riguarda le modalità attuative degli interventi ammessi, ogni fabbricato, puntualmente schedato, costituisce Unità Minima d'Intervento unitario soggetto al rilascio del Permesso di Costruire.

Le aree esterne dovranno essere conservate nello stato in cui si trovano, lo stesso dicasi per l'aia, di ampie dimensioni, interamente pavimentata in cotto, sulla quale nell'angolo nord-ovest è collocato un pozzo e per la cinta muraria che lambisce i lati, sud e ovest del Bene Culturale considerato.

## DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTI 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 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.

## SUPERFICI ESTERNE

**Dovrà essere perseguito l'obiettivo della conservazione e della valorizzazione degli elementi che contribuiscono al rispetto del contesto architettonico in cui si inseriscono, in particolare l'aia con la pavimentazione in cotto sulla quale è presente un pozzo nell'angolo nord-ovest. Per la cinta muraria sui lati est ed ovest si prevede il recupero attraverso l'utilizzo di materiali consoni. Per la parete muraria a sud viene ammessa la sua valorizzazione anche attraverso la possibilità di spostare l'attuale accesso in posizione centrale migliorandone anche il rapporto con la viabilità e la visibilità.**

## 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.