



COMUNE DI SESTO AL REGHENA

PRGC

Piano Regolatore Generale Comunale
Variante n. 56

Elab. 28

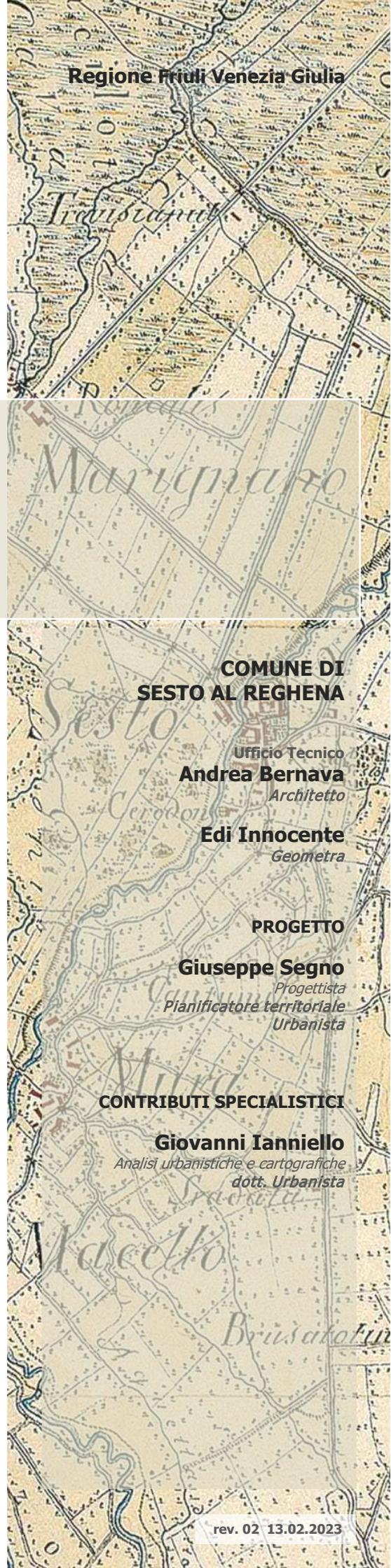
Schede degli edifici agricoli

Allegato B alle Norme Tecniche
di Attuazione

Adottato con D.C.C. n. ____ del _____

Approvato con D.C.C. n. ____ del _____

ordine
degli
ordinati
planificatori
territoriali e
coordinatori
della provincia di
pordenone
segno giuseppe
albo sezione A
numero 708
planificatore territoriale



Regione Friuli Venezia Giulia

Travisani

Margnaro

COMUNE DI
SESTO AL REGHENA

Ufficio Tecnico
Andrea Bernava
Architetto

Edi Innocente
Geometra

PROGETTO

Giuseppe Segno
Progettista
Pianificatore territoriale
Urbanista

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Giovanni Ianniello
Analisi urbanistiche e cartografiche
dott. Urbanista

Sauro

Maceo

Brusabato



PREMESSA

Il seguente elaborato riporta, per completezza, le schede degli edifici agricoli attualmente vigenti, in maniera integrale così come introdotte dalla la var.28, approvata con decreto n. 0147/Pres. del 30.06.2010 del Presidente della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il quale conferma l'esecutività della Deliberazione Consiliare n. 64 del 29.12.2009, relativa all'approvazione della precedentemente menzionata Variante 28 al Piano Regolatore Generale Comunale, divenuta esecutiva il 15.07.2010 (giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Friuli Venezia Giulia del relativo avviso, avvenuta il giorno 14.07.2010).





Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

Provincia di Pordenone

COMUNE DI SESTO AL REGHENA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 28



PROGETTISTA: ARCH. GIOVANNI BERTIN

via F. Bandiera 40 - Pordenone

COLLABORATORI: Pian. Terr. Flavio Camatta

Geom. Valter Mezzelani

SCHEDE DEGLI EDIFICI AGRICOLI

P4

data: febbraio 2009

agg.:

scala 1:5.000

L'indagine, finalizzata ad individuare il patrimonio edilizio esistente in zona agricola non attinente l'esercizio dell'attività agricola, da assoggettare ad interventi di recupero, consolidamento e rifunzionalizzazione, viene riesaminata a seguito delle riserve regionali.

Vengono individuati come obiettivi prioritari:

- 1 - la salvaguardia e valorizzazione degli edifici complessi che costituiscono una testimonianza storica dei modi di insediamento ed utilizzo del territorio agrario nell'ultimo secolo,
- 2 - il recupero e rifunzionalizzazione degli edifici o porzioni di edifici complessi rurali oggi dismessi, che posseggono i requisiti di sufficiente livello di infrastrutturazione, tali da rendere economicamente sostenibile il riuso,
- 3 - il recupero ed il consolidamento dei complessi edilizi esistenti in zona rada, che coincidono con aggregazioni familiari ormai stabilizzate sul territorio e relazionate alla proprietà agraria del fondo circostante.

Degli 88 edifici e complessi individuati in sede di adozione della variante 12, sono stati esclusi gli edifici più recenti e quelli tipologicamente non significativi.

Le 26 unità qui classificate rientrano, in gran parte, nel primo caso sopra elencato, mentre una quota minoritaria è inserita per la loro esemplarità o per le particolari valenze storiche, architettoniche o ambientali.

In sintesi, l'indagine ha prodotto i seguenti risultati:

La volumetria esaminata è stimata in mc. 79430, di cui mc. 27050 utilizzata per residenza non agricola e accessori.

Il volume utilizzato è pari a mc. 52330, pari a 65,9% del totale.

La volumetria da recuperare è, quindi, simabile in circa mc. 27100.

Se andiamo a suddividere gli edifici nei 5 gruppi di classificazione individuati, otteniamo:

Gruppo 1: edifici e complessi di antica formazione, utilizzati a fini produttivi agricoli

Comprende 4 unità che assommano complessivamente a mc. 14030, utilizzati per mc. 12830 (91.5%).

Si tratta di complessi dotati di un livello sufficiente di urbanizzazione e, generalmente, con accentuato grado di trasformazione edilizia.

Con l'esclusione del n°16, gli altri ricadono per porzioni consistenti nell'ambito della fascia di rispetto della Provinciale del Reghena, per complessivi mc. 5450 circa (38,8%).

Le ipotesi d'intervento proponibili per questo gruppo di edifici sono:

- conservazione degli elementi tipologici originari superstiti,
- possibilità di incremento degli spazi residenziali per la creazione di un nuovo alloggio aggiuntivo.

Gruppo 2: edifici e complessi di recente formazione, utilizzati a fini produttivi agricoli

Comprende 3 unità che assommano complessivamente a mc. 9750, utilizzati al 100%.

Si tratta di complessi dotati di un livello accettabile di infrastrutturazione con un buon grado di conservazione.

Sono interessati dalla fascia di rispetto stradale solo in misura trascurabile.

Le ipotesi d'intervento proponibili sono:

- salvaguardia degli elementi significativi della tipologia e della morfologia (orditura, lesene e pilastri, aperture, murature in mattoni a vista, coperture, ecc.)
- possibilità di incremento degli spazi residenziali per la creazione di un alloggio aggiuntivo.

Gruppo 3: edifici e complessi di antica formazione non più utilizzati a fini agricoli

È il gruppo più consistente, che comprende 14 unità per complessivi mc. 39750, utilizzati per mc. 16750 (42,1%).

7 di questi complessi (50%) sono abbandonati.

La parte residenziale assomma a mc. 16850, corrispondente all'incirca alla parte utilizzata. Gli edifici abbandonati (mc. 11850) sono in genere scarsamente dotati di infrastrutture e molto degradati.

La necessità del loro recupero è connessa quasi esclusivamente alla volontà di preservare il valore testimoniale, attraverso una attenta operazione di riqualificazione e rifunzionalizzazione.

Le ipotesi di intervento proponibili sono:

- risanamento di tipo conservativo, atto a valorizzare gli elementi morfologici superstiti ed a ripristinare o integrare quelli sostituiti nel tempo.
- Inserimento di funzioni compatibili, con priorità per quella residenziale, che può garantire la persistenza sul territorio ed un uso appropriato degli immobili.

La realizzazione di alloggi nell'ambito di questi edifici dev'essere compatibile con la salvaguardia tipomorfologica e tale, comunque, da non comportare un eccessivo peso insediativo, soprattutto negli ambiti meno infrastrutturati.

Gruppo 4: edifici di recente costruzione non più utilizzati a fini agricoli

Comprende 4 unità per complessivi mc. 12650, utilizzati per mc. 10650 (84,2%).

La quota residenziale è prevalente, interessando mc. 8750 (69,2%).

Sono edifici trasformati in maniera anche pesante e tale da compromettere la lettura della tipologia di primo impianto, risalente in genere agli anni '20-'30.

Il livello di infrastrutturazione è sufficiente.

Le ipotesi d'intervento proponibili, in considerazione della poco probabile possibilità di riqualificarli sotto l'aspetto tipo-morfologico, possono consistere in:

- Adeguamento degli spazi residenziali anche con creazione di alloggio aggiuntivo,
- Riqualificazione del complesso attraverso una riprogettazione che tenda a garantire l'unitarietà formale anche al di là dei caratteri morfologici propri dell'edilizia rurale, eventualmente superstiti.

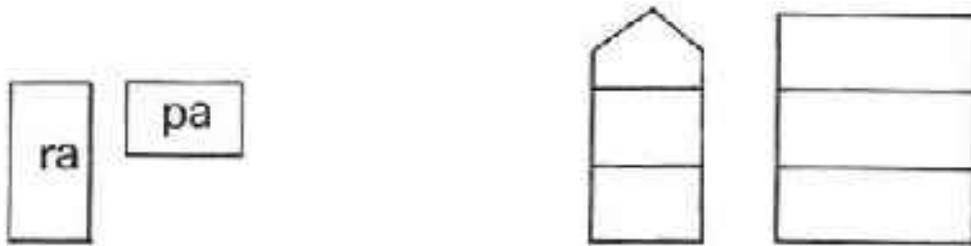
Gruppo 5: edifici residenziali esistenti di antica formazione

Riguarda il complesso antistante le fonti del Venchiaredo, costituito da due corpi edilizi distinti, entrambi significativi.

Le caratteristiche del luogo, la persistenza di valenze tipologiche originarie suggeriscono un intervento orientato prevalentemente alla conservazione del complesso ed alla sua rifunzionalizzazione, per usi prevalentemente residenziali.

SCHEMI TIPOLOGICI PREVALENTI

TIPOLOGIA 1



È la tipica azienda agricola condotta in forma mezzadrile, originatasi sul finire dell'800.

Se condotta direttamente dal proprietario terriero, l'edifici residenziale assume maggior prestigio (vedi scheda 22).

In tempi più recenti è il tipo edilizio ricorrente per i nuovi insediamenti rurali (anni '50 e '60).

TIPOLOGIA 2



Coincide con la casa del colono, divenuta successivamente propria della piccola proprietà contadina.

È molto diffusa sul territorio sestense, con variazioni dimensionali spesso consistenti.

TIPOLOGIA 3



È in genere una tipologia insediativa pertinente a grosse aziende agricole e riservata all'alloggio dei salariati.

Con il passaggio alla piccola proprietà contadina, spesso il complesso viene frazionato e da ciò ha origine la radicale trasformazione "per parti" che ne cancella l'unitarietà formale (vedi scheda 5).

SCHEDE DEGLI EDIFICI AGRICOLI

LEGENDA

CLASSIFICAZIONE

- 1 - Edifici / complessi agricoli esistenti di antica costruzione, utilizzati tutt'ora a fini produttivi agricoli (con o senza presenza di residenza)
- 2 - Edifici come sopra, ma di costruzione recente
- 3 - Edifici / complessi agricoli esistenti di antica costruzione, non più utilizzabili a fini agricoli
- 4 - Edifici come sopra, ma di costruzione recente
- 5 - Edifici / complessi residenziali esistenti di antica costruzione, utilizzati e non
- 6 - Edifici come sopra, ma di costruzione recente
- 7 - Edifici / complessi a destinazione produttiva non agricola, di antica costruzione, utilizzati e non
- 8 - Edifici come sopra, ma di costruzione recente

DESTINAZIONI D'USO

Residenza agricola	RA
Residenza non agricola	R
Produttivo agricolo	PA
Produttivo non agricolo	P
Accessori alla residenza	AR
Direzionale	D
Artigianato di servizio	AG
Servizi pubblici	SP
Impianti tecnologici	IT

EPOCA DI COSTRUZIONE

Ante 1919	0
1920 – 1945	1
1946 – 1969	2
1970 – 1989	3
1990 – 1997	4
In costruzione	5

STATO DI CONSERVAZIONE

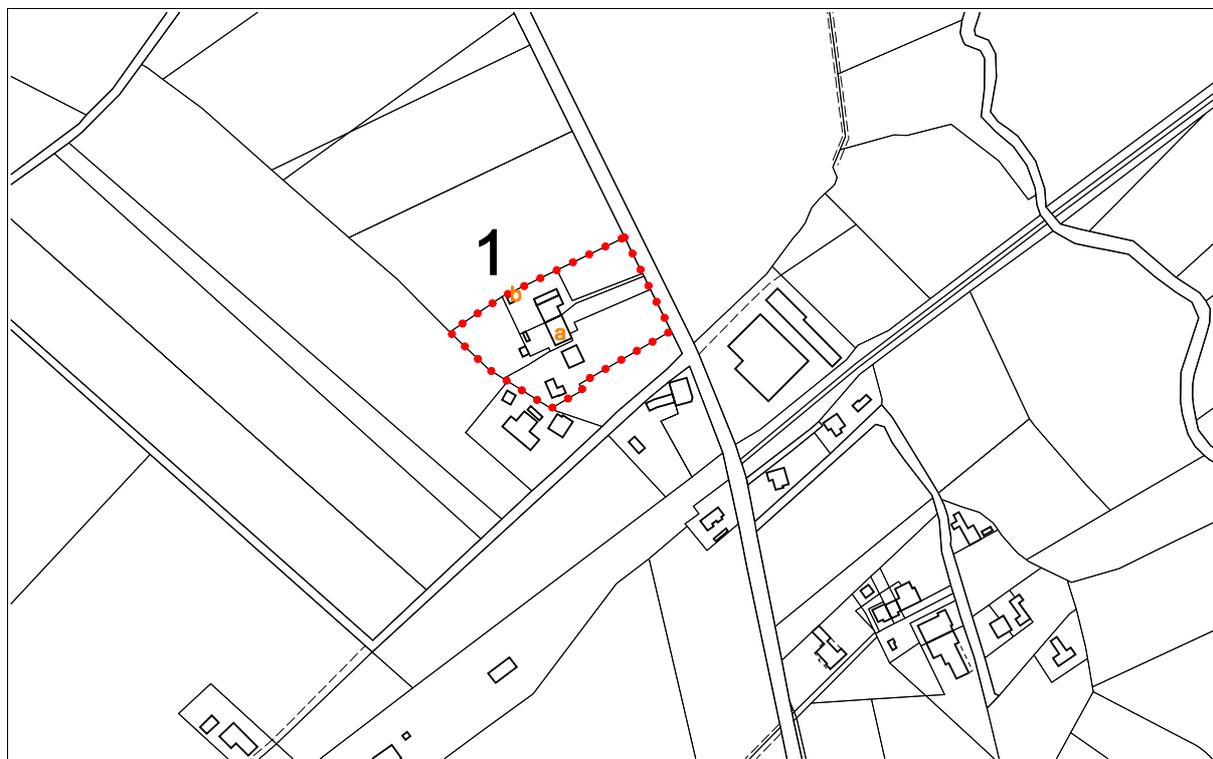
Buono	3
Discreto	2
Mediocre	1
Pessimo/rudere	0
In costruzione	4

GRADO DI UTILIZZO

Utilizzato	3
Parzialmente utilizzato	2
Non utilizzato	1
Non utilizzato (rudere)	0
In costruzione	4

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

1



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

1

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

4

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **3.100**

a) per residenza agricola e accessori	mc	
b) per l'attività agricola	mc	300
c) per residenza non agricola e accessori	mc	2800
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **3.100**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

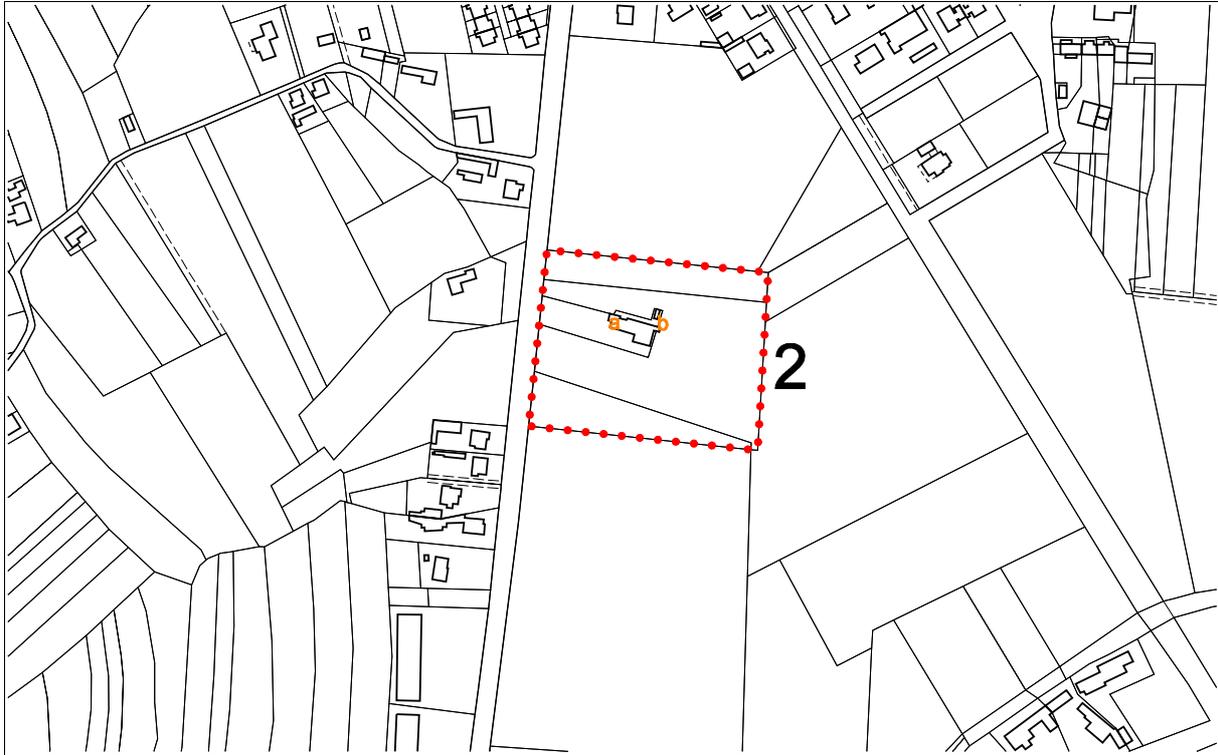
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	R	AR			
Volumetria	2800	300			3100
N° piani	2	2			
Epoca di costruzione	1	2			
Stato di conservazione	2	2			
Grado di utilizzo	3	3			

SINTESI

Complesso edilizio alterato in maniera consistente in tempi recenti. E' ancora riconoscibile e da preservare la porzione destinata ad accessori rurali (verso nord).

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

2



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

2

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

3

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **2.850**

a) per residenza agricola e accessori	mc	
b) per l'attività agricola	mc	
c) per residenza non agricola e accessori	mc	2850
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **2.850**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

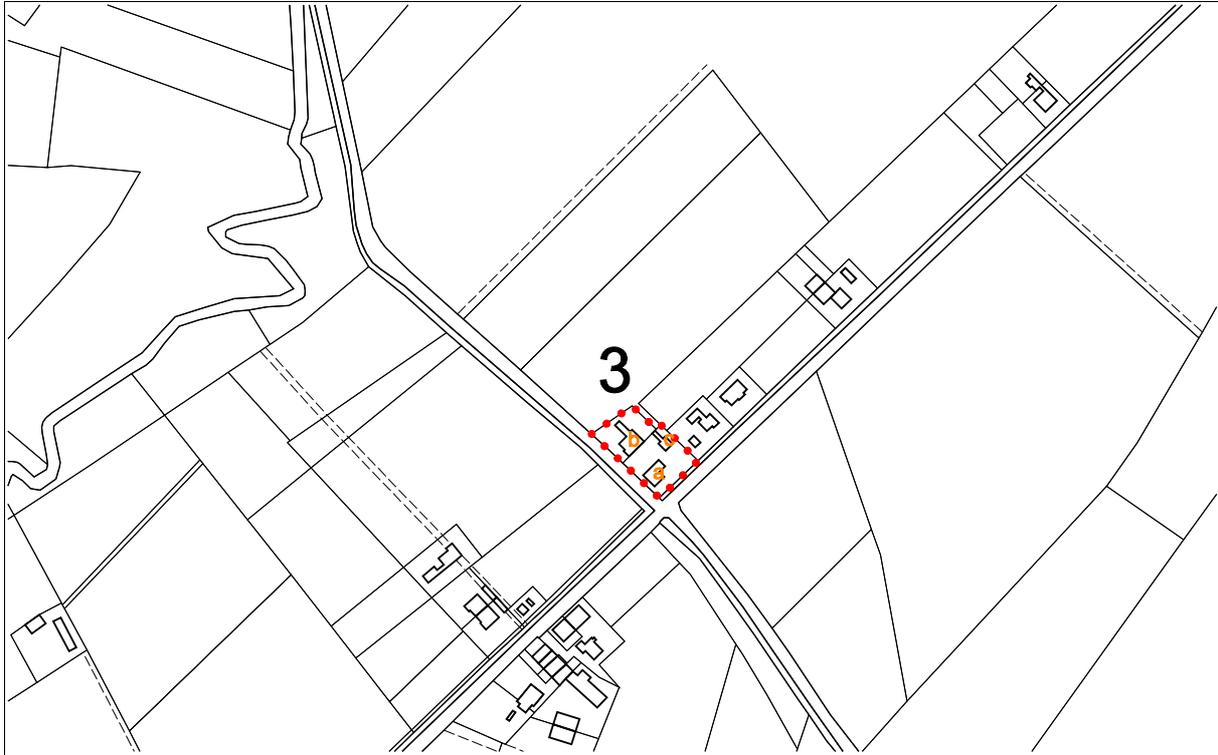
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	R	AR			
Volumetria	1350	1500			2850
N° piani	2-3	2			
Epoca di costruzione	1	1			
Stato di conservazione	3	3			
Grado di utilizzo	3	3			

SINTESI

Complesso già ristrutturato con attenzione alla salvaguardia dei caratteri originari.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

3



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

3

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

2

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **2.350**

a) per residenza agricola e accessori	mc	
b) per l'attività agricola	mc	1200
c) per residenza non agricola e accessori	mc	1150
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **2.350**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto		X
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

	a	b	c	d	TOT
Destinazione	R	AR	PA		
Volumetria	1230	750	400		4700
N° piani	3	2	2		
Epoca di costruzione	2	2	3		
Stato di conservazione	2	2	2		
Grado di utilizzo	3	3	3		

SINTESI

Complesso agricolo databile agli anni '60 on cui l'edificio rurale conserva linee proprie della tipologia locale.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

4



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

4

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

2

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **5.000**

a) per residenza agricola e accessori	mc	1200
b) per l'attività agricola	mc	3800
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **5.000**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

	a	b	c	d	TOT
Destinazione	PA	RA	PA		
Volumetria	2000	1680	450		4950
N° piani	2	2	2		
Epoca di costruzione	2	2	3		
Stato di conservazione	2	2	2		
Grado di utilizzo	3	3	3		

SINTESI

Azienda agricola esistente. Da salvaguardare le caratteristiche degli edifici a e b.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

5



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

5

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

3

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **2.150**

a) per residenza agricola e accessori	mc	
b) per l'attività agricola	mc	
c) per residenza non agricola e accessori	mc	2150
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **0**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione		X
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

	a	b	c	d	TOT
Destinazione	R				
Volumetria	2150				2.150
N° piani	3				
Epoca di costruzione	0				
Stato di conservazione	2				
Grado di utilizzo	2				

SINTESI

Complesso agricolo che conserva una pregevole unitarietà formale che andrà preservata.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

6



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

6

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

3

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **3.200**

a) per residenza agricola e accessori	mc	
b) per l'attività agricola	mc	2800
c) per residenza non agricola e accessori	mc	700
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **1.200**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione		X
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

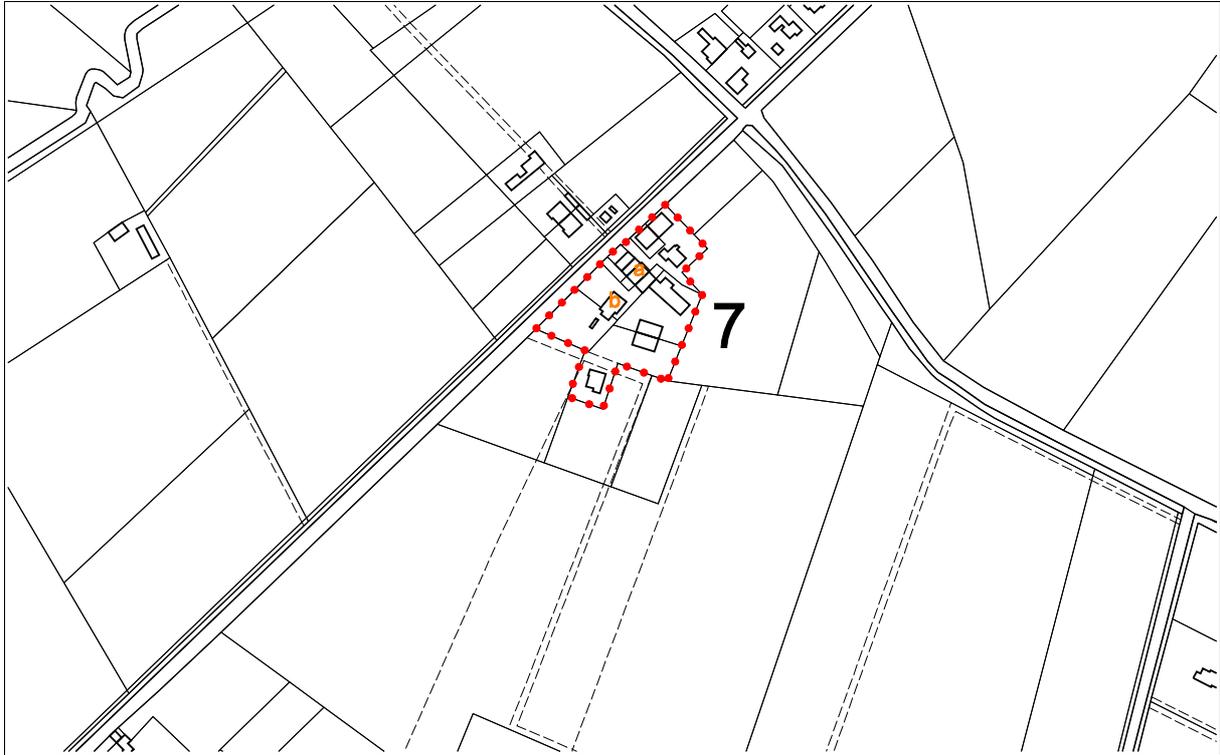
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	R	PA			
Volumetria	700	2800			3.500
N° piani	2	2			
Epoca di costruzione	0	0			
Stato di conservazione	2	2			
Grado di utilizzo	1	1			

SINTESI

Complesso agricolo che conserva una pregevole unitarietà formale che andrà preservata.
L'edificio agricolo potrà assumere destinazioni residenziali.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

7



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

7

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

4

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **4.700**

a) per residenza agricola e accessori	mc	
b) per l'attività agricola	mc	700
c) per residenza non agricola e accessori	mc	4000
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **4.700**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto		X
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

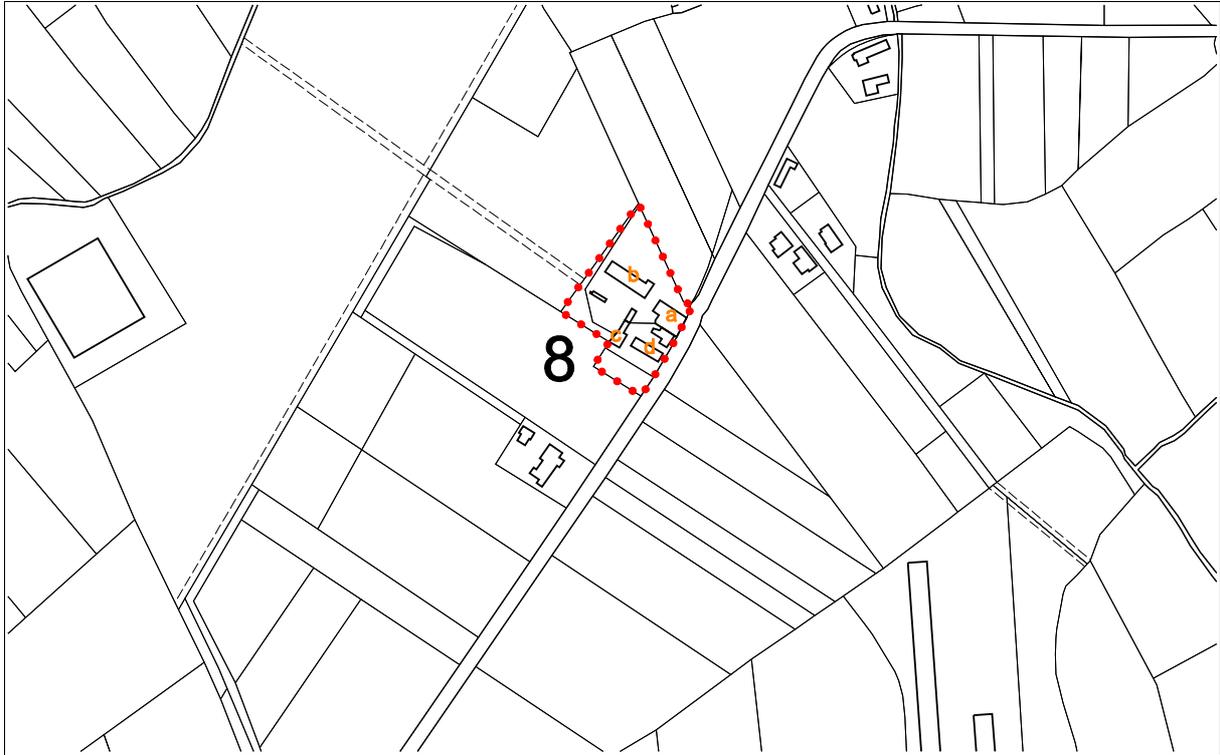
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	R	AR			
Volumetria	4000	700			4700
N° piani	3	2			
Epoca di costruzione	1	2			
Stato di conservazione	2	2			
Grado di utilizzo	3	2			

SINTESI

Complesso edilizio volumetricamente molto consistente e tipologicamente integro. Da recuperare compatibilmente con le disposizioni sulle fasce di rispetto stradale.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

8



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

8

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

1

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **4.950**

a) per residenza agricola e accessori	mc	1180
b) per l'attività agricola	mc	3750
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **4.950**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

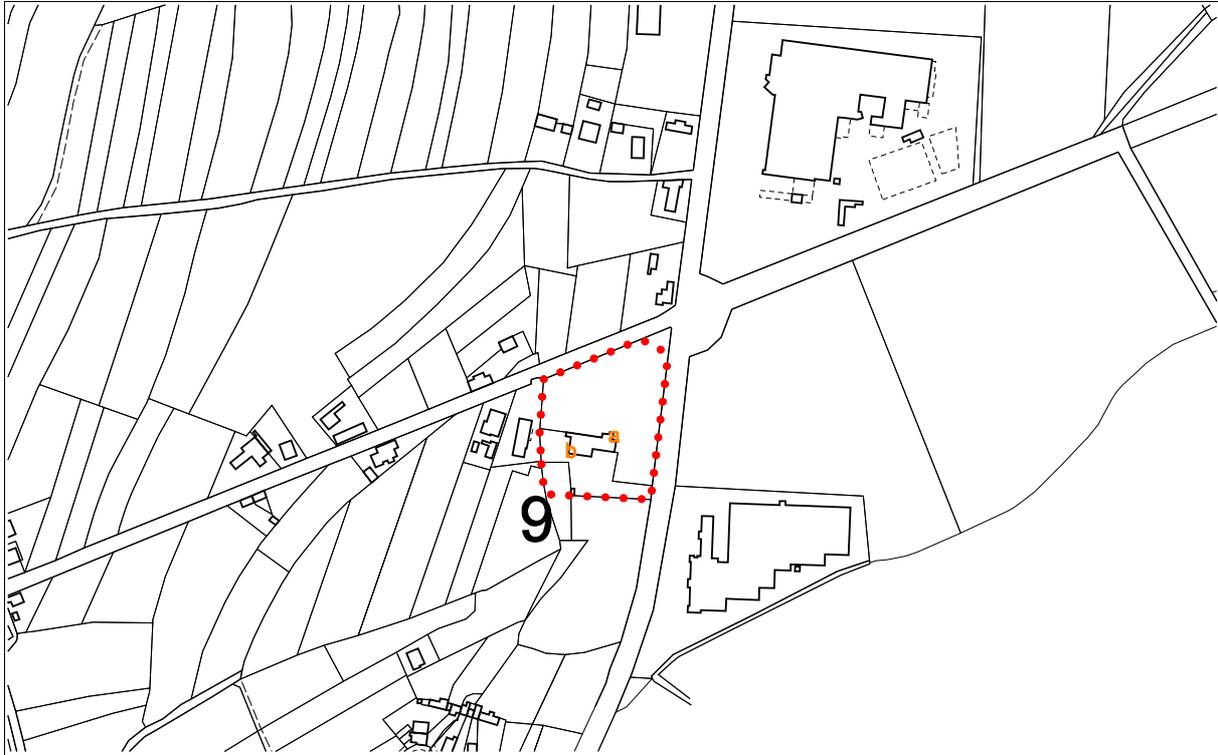
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	PA	RA	PA	PA	
Volumetria	2250	1680	450	550	4950
N° piani	2	3	1	2	
Epoca di costruzione	1	1	2	2	
Stato di conservazione	1	2	1	1	
Grado di utilizzo	2	2	3	3	

SINTESI

L'edificio a, di maggior pregio, ricade in fascia di rispetto stradale e potrà, quindi, essere interessato da interventi soggetti ad autorizzazione edilizia.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

9



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

9

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

3

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **2.100**

a) per residenza agricola e accessori	mc	2100
b) per l'attività agricola	mc	
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **0**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto		X
b) fognatura		X
c) telefono		X
d) pubblica illuminazione		X
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

	a	b	c	d	TOT
Destinazione	RA	PA			
Volumetria	850	1460			2100
N° piani	3	2			
Epoca di costruzione	0	0			
Stato di conservazione	1	1			
Grado di utilizzo	1	1			

SINTESI

Complesso tipologicamente pregevole in stato di abbandono, di possibile recupero con mantenimento delle caratteristiche originarie.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

10



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

10

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

4

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **5.100**

a) per residenza agricola e accessori	mc	3500
b) per l'attività agricola	mc	1600
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **5.100**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

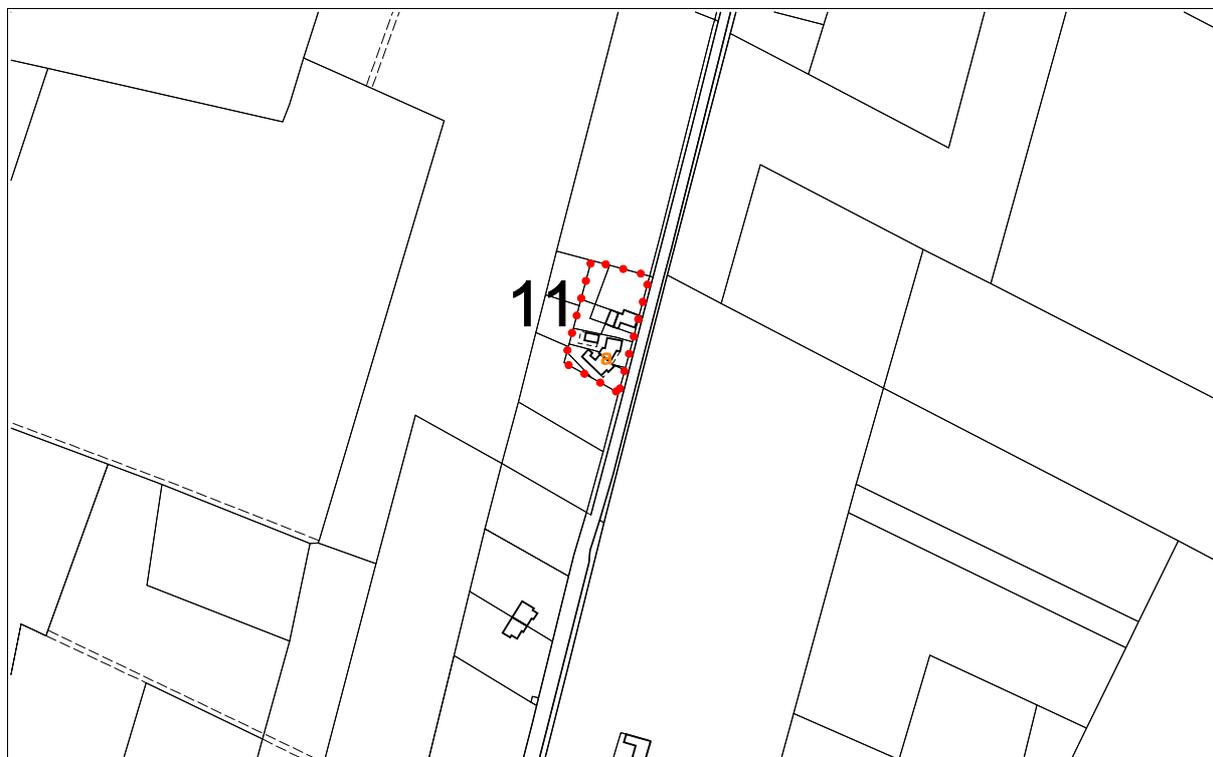
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	RA	AP			
Volumetria	3500	1600			5.100
N° piani	3	2			
Epoca di costruzione	2	2			
Stato di conservazione	2	2			
Grado di utilizzo	3	3			

SINTESI

Complesso agricolo non di antica costruzione (databile agli anni '50), che conserva le sue caratteristiche tipologiche e funzionali. Recupero e valorizzazione ai fini residenziale e agricoli dei corpi a e b.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

11



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

11

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

3

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **1.500**

a) per residenza agricola e accessori	mc	1500
b) per l'attività agricola	mc	
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **0**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

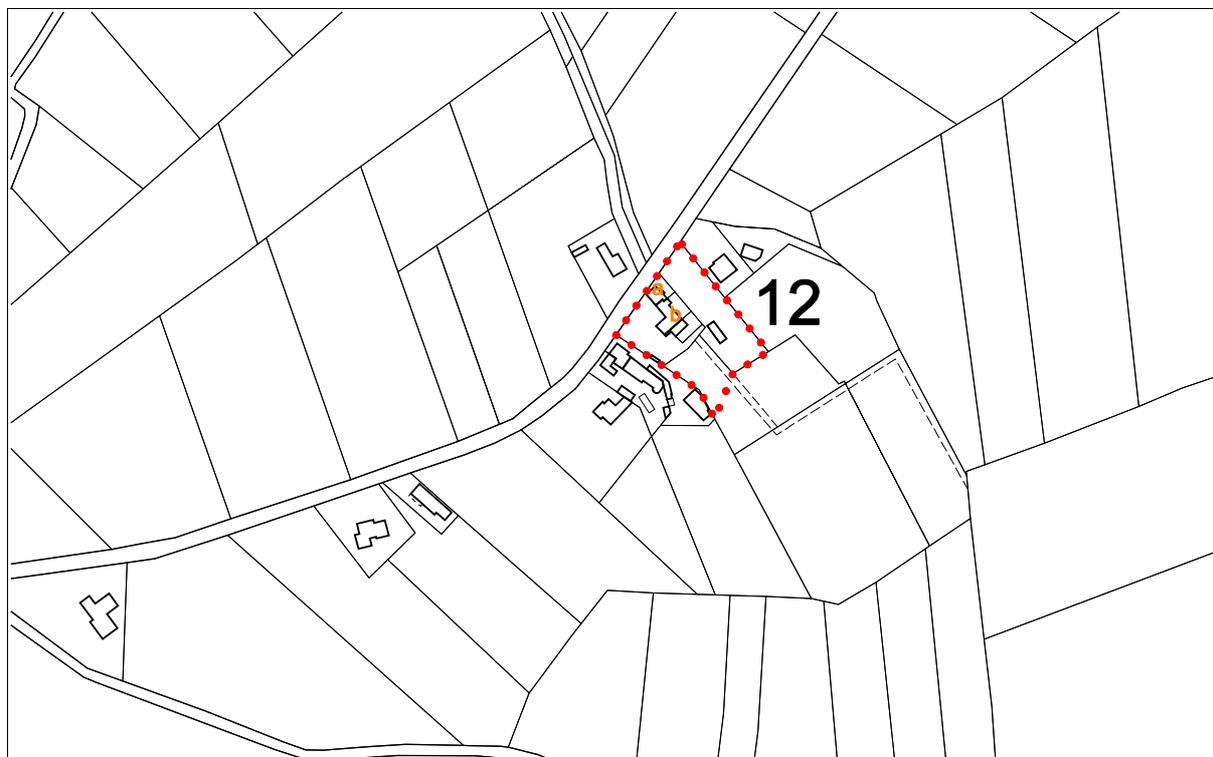
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	RA-PA				
Volumetria	950+550				1500
N° piani	2-3				
Epoca di costruzione	1				
Stato di conservazione	1				
Grado di utilizzo	0				

SINTESI

Gli edifici sono stati oggetto di recente intervento e sono pertanto esclusi dalle indicazioni tipomorfologiche cui sono riferite le presenti schede, mentre restano soggetti alle norme di zona.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

12



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

12

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

1

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **3.750**

a) per residenza agricola e accessori	mc	1800
b) per l'attività agricola	mc	1950
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **3.750**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

	a	b	c	d	TOT
Destinazione	RA	PA	PA	PA	
Volumetria	1800	1500	250	200	3750
N° piani	3	2	1	1	
Epoca di costruzione	3-0	3	2	3	
Stato di conservazione	2-1	1	1	1	
Grado di utilizzo	3	3	3	3	

SINTESI

Interventi di riqualificazione edilizia della parte abitativa e dell'edificio b, compatibilmente con la fascia di rispetto stradale.
Recupero della porzione più antica dell'edificio a.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

13



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

13

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

1

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **2.350**

a) per residenza agricola e accessori	mc	850
b) per l'attività agricola	mc	1500
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **2.050**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

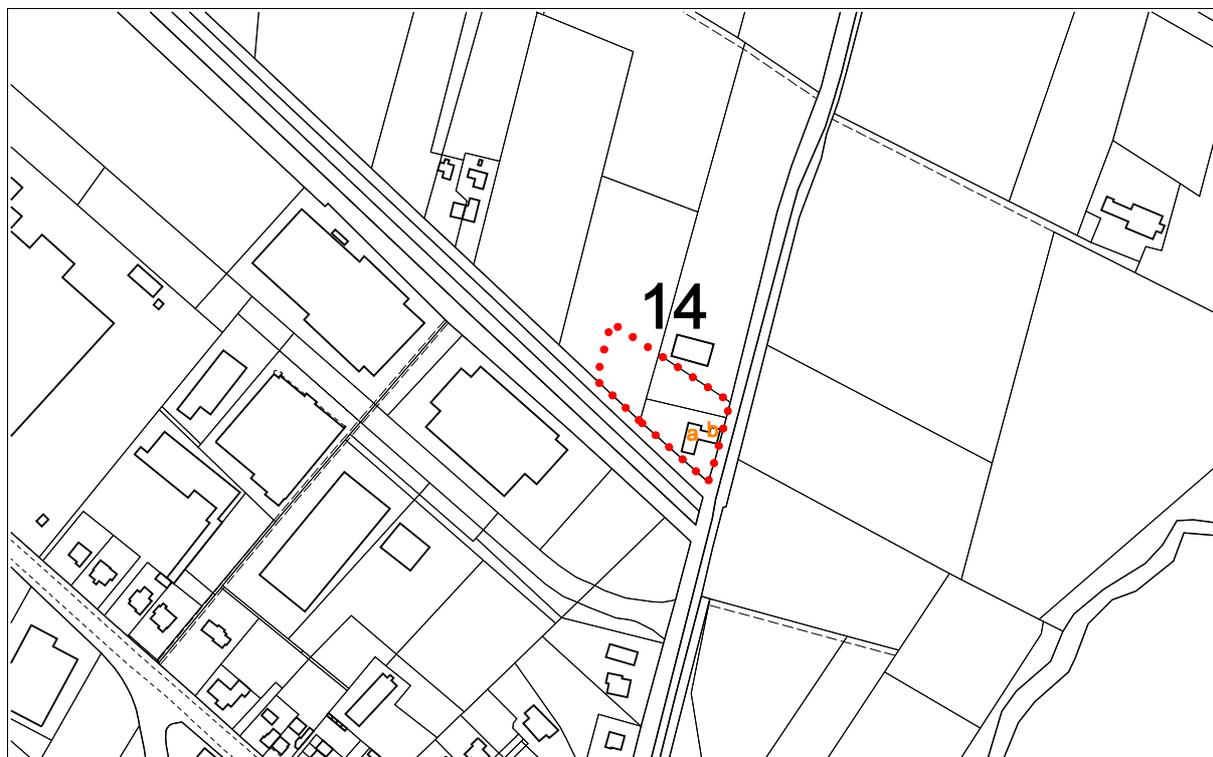
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	RA	PA	R	PA	
Volumetria	850	750	200	550	2350
N° piani	3	2	1	2	
Epoca di costruzione	2	0	2	3	
Stato di conservazione	2	1	1	2	
Grado di utilizzo	3	1	3	3	

SINTESI

Edificio di recente ristrutturazione, con parziale salvaguardia dei caratteri originari nell'edificio a. L'edificio b è meritevole di recupero ai fini residenziali con mantenimento delle caratteristiche morfologiche. Gli altri edifici sono di recente costruzione e privi di interesse architettonico.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

14



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

14

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

1

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **1.900**

a) per residenza agricola e accessori	mc	900
b) per l'attività agricola	mc	1000
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **1.900**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

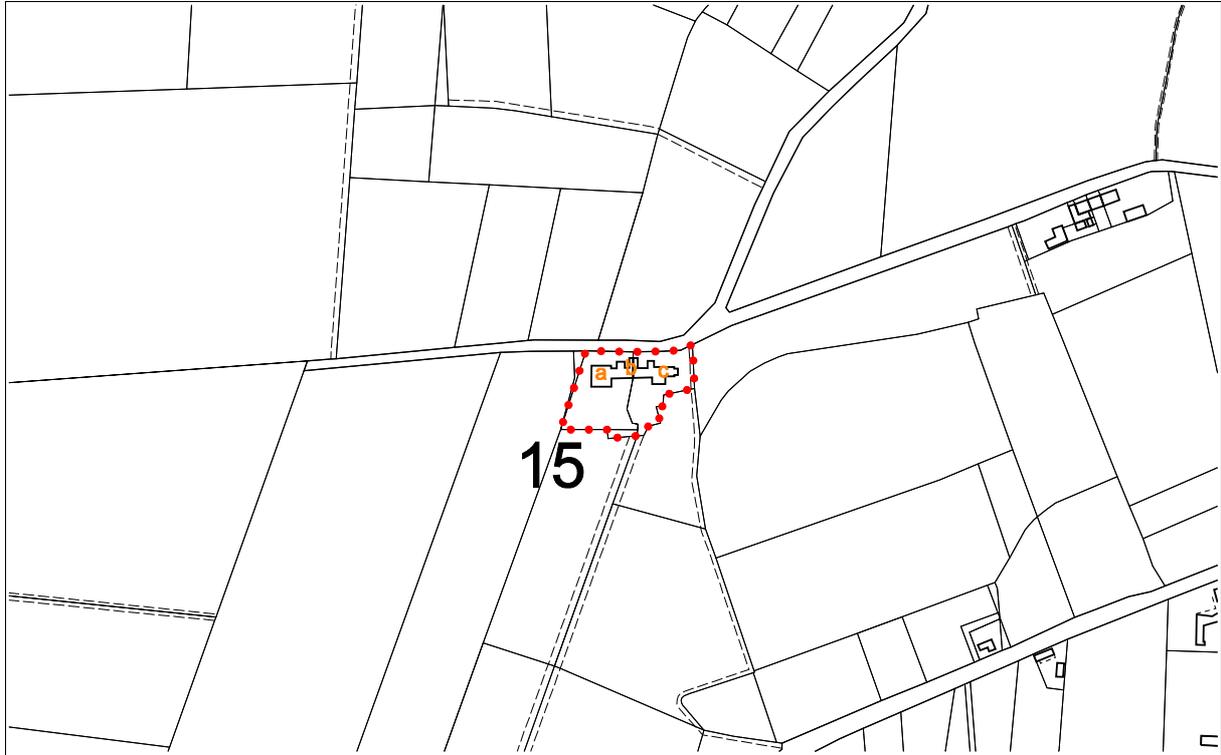
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	RA	PA			
Volumetria	900	1000			1900
N° piani	3	1/2			
Epoca di costruzione	1	1			
Stato di conservazione	2	1			
Grado di utilizzo	3	2			

SINTESI

Complesso agricolo per il quale è prescritto il mantenimento delle caratteristiche morfologiche ed è ammessa la trasformazione in residenza della parte ad uso agricolo.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

15



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

15

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

3

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **4.500**

a) per residenza agricola e accessori	mc	1200
b) per l'attività agricola	mc	
c) per residenza non agricola e accessori	mc	3300
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **3.900**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

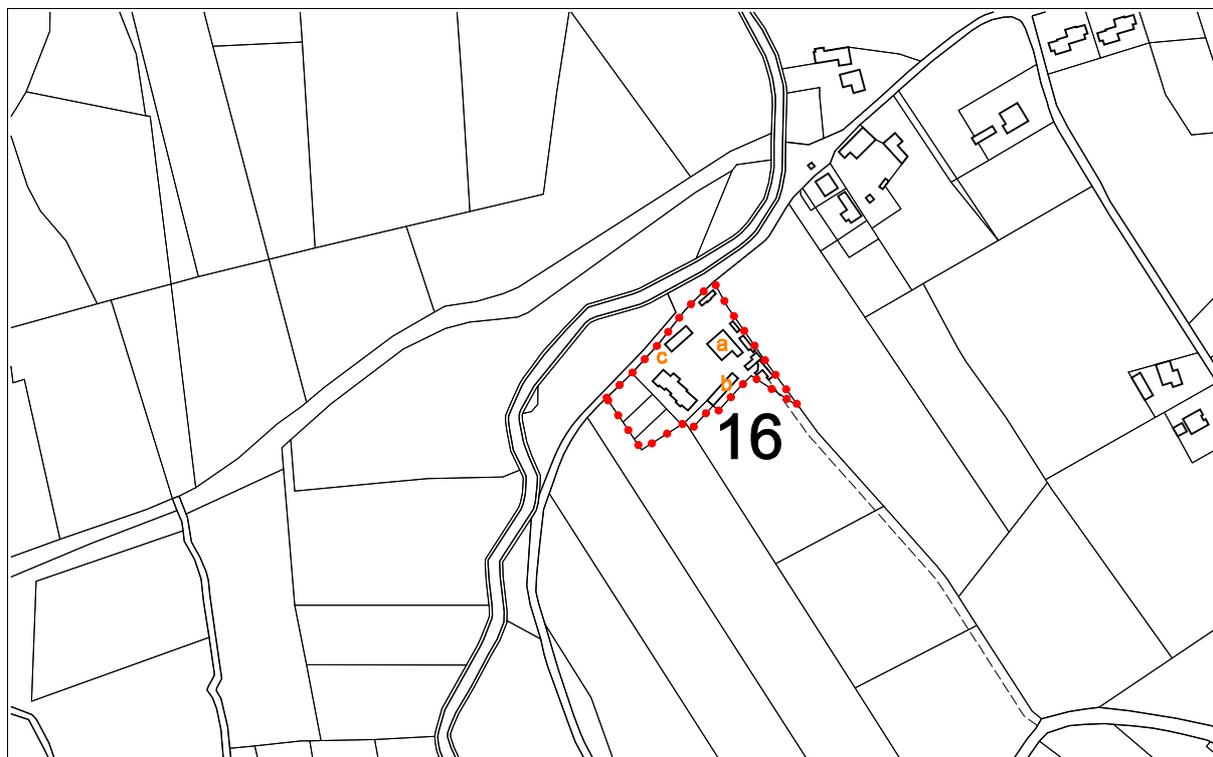
a) acquedotto		X
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione		X
e) viabilità bitumata		X

CARATTERISTICHE EDIFICI

	a	b	c	d	TOT
Destinazione	PA	R	R-AR		
Volumetria	1200	1700	1600		4500
N° piani	3	3	2-3		
Epoca di costruzione	1	1-2	2		
Stato di conservazione	2	3	2		
Grado di utilizzo	2	3	3		

SINTESI

La porzione b è stata restaurata ed è pertanto esclusa dall'applicazione delle disposizioni normative cui si riferiscono gli edifici individuati nella presente indagine. Le due testate sono particolarmente pregevoli e da assoggettare a recupero filologico.



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

16

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

1

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **3.000**

a) per residenza agricola e accessori	mc	900
b) per l'attività agricola	mc	2100
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **2.100**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto		X
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata		X

CARATTERISTICHE EDIFICI

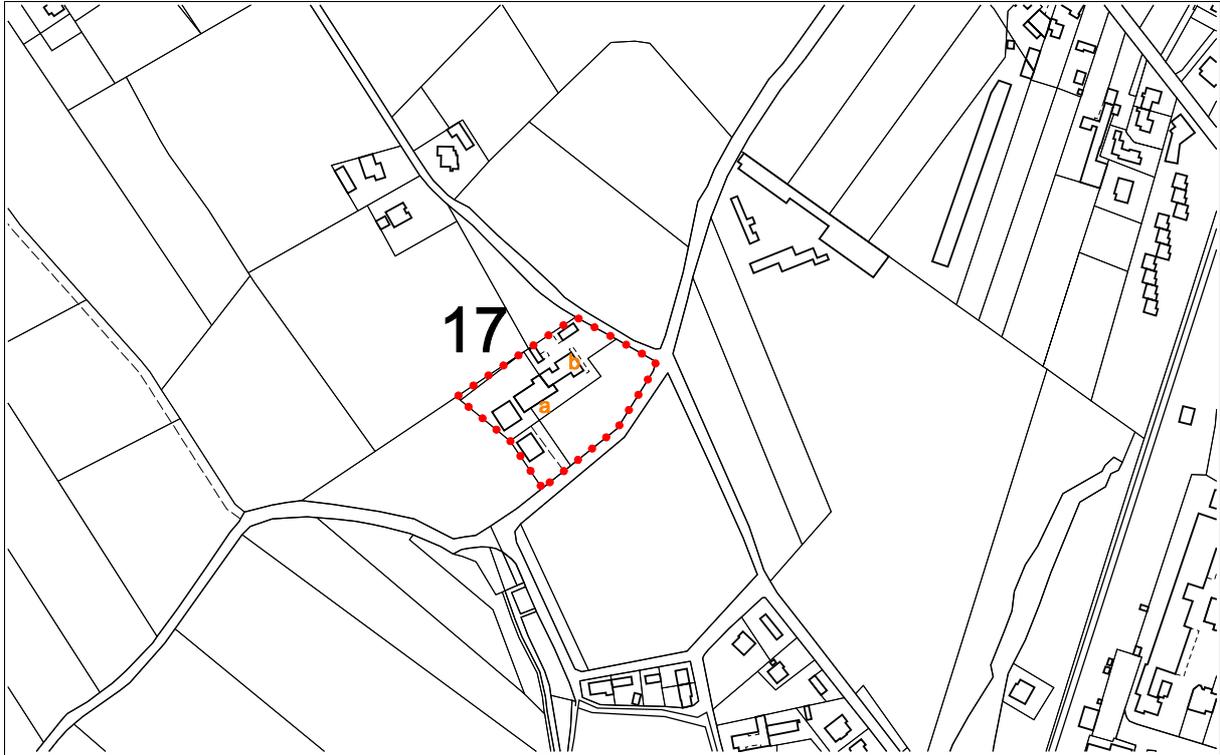
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	PA	RA	PA		
Volumetria	1800	900	300		3000
N° piani	2	3	1		
Epoca di costruzione	1	0	2		
Stato di conservazione	1	1	1		
Grado di utilizzo	3	1	3		

SINTESI

Complesso unitario significativo sotto l'aspetto tipologico.
Recupero a fini abitativi dell'edificio b.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

17



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

17

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

1

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **3.250**

a) per residenza agricola e accessori	mc	900
b) per l'attività agricola	mc	900
c) per residenza non agricola e accessori	mc	1450
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **2.350**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

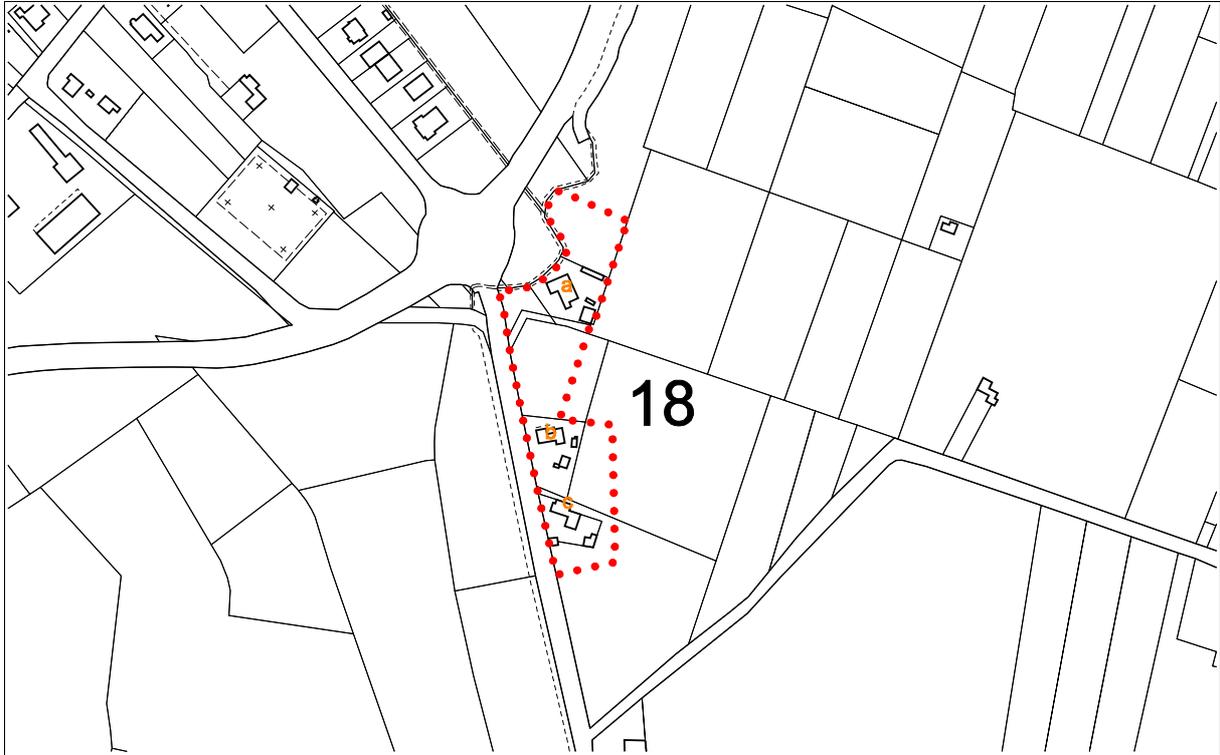
a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata		X

CARATTERISTICHE EDIFICI

	a	b	c	d	TOT
Destinazione	RA-PA	R			
Volumetria	1800	1450			3250
N° piani	2	3			
Epoca di costruzione	0	0			
Stato di conservazione	1	2			
Grado di utilizzo	2	3			

SINTESI

Consistente complesso agricolo recentemente ristrutturato conservando gli elementi tipologici meritevoli.



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

18

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO

5

VOLUMETRIA ESISTENTE

mc **4.250**

a) per residenza agricola e accessori	mc	1300
b) per l'attività agricola	mc	950
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA

mc **4.250**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE

SI NO

a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione		X
e) viabilità bitumata	X	

CARATTERISTICHE EDIFICI

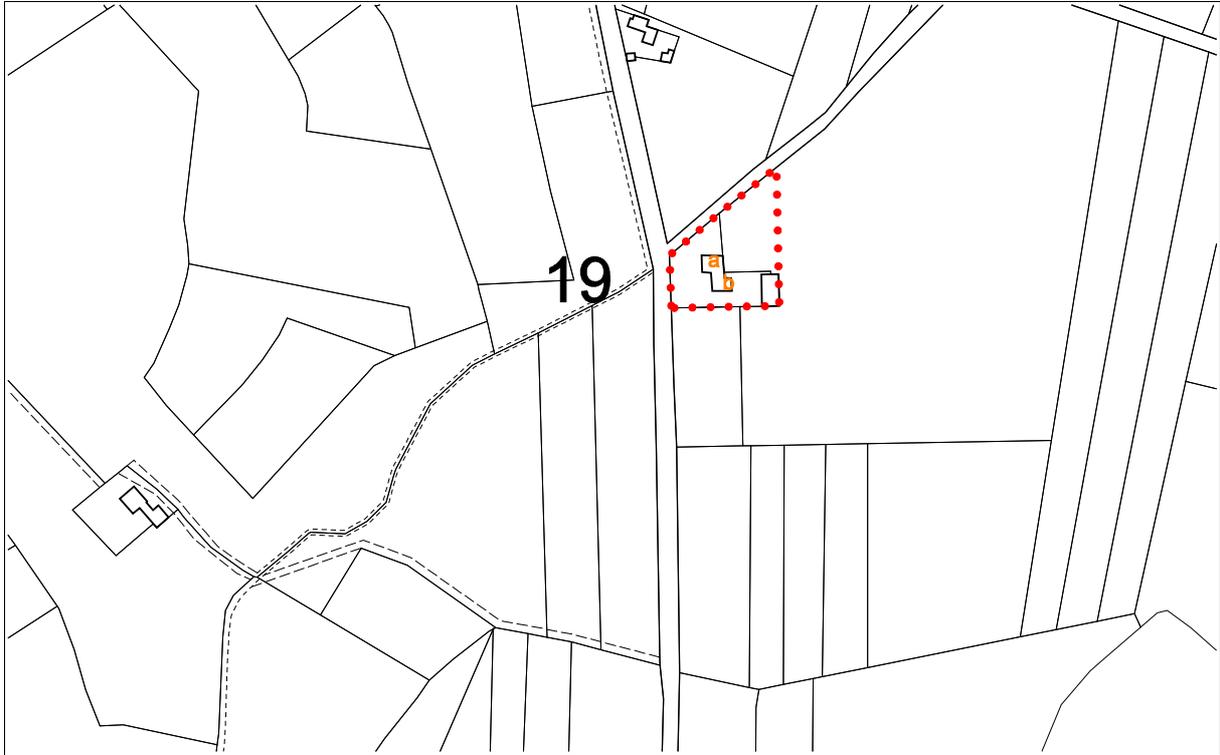
	a	b	c	d	TOT
Destinazione	R	R	R		
Volumetria	1400	1250	1600		4250
N° piani	2	3	3		
Epoca di costruzione	4	1	1		
Stato di conservazione	3	2	2		
Grado di utilizzo	3	3	3		

SINTESI

Edifici ristrutturati privi di particolari valenze tipologiche. E' ammessa la variazione d'uso in residenza delle porzioni di fabbricato ancora agricole.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

19



INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

19

CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO **0**

VOLUMETRIA ESISTENTE mc **2.250**

a) per residenza agricola e accessori	mc	1300
b) per l'attività agricola	mc	950
c) per residenza non agricola e accessori	mc	
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA mc **0**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE	SI	NO
a) acquedotto		X
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione	X	
e) viabilità bitumata	X	

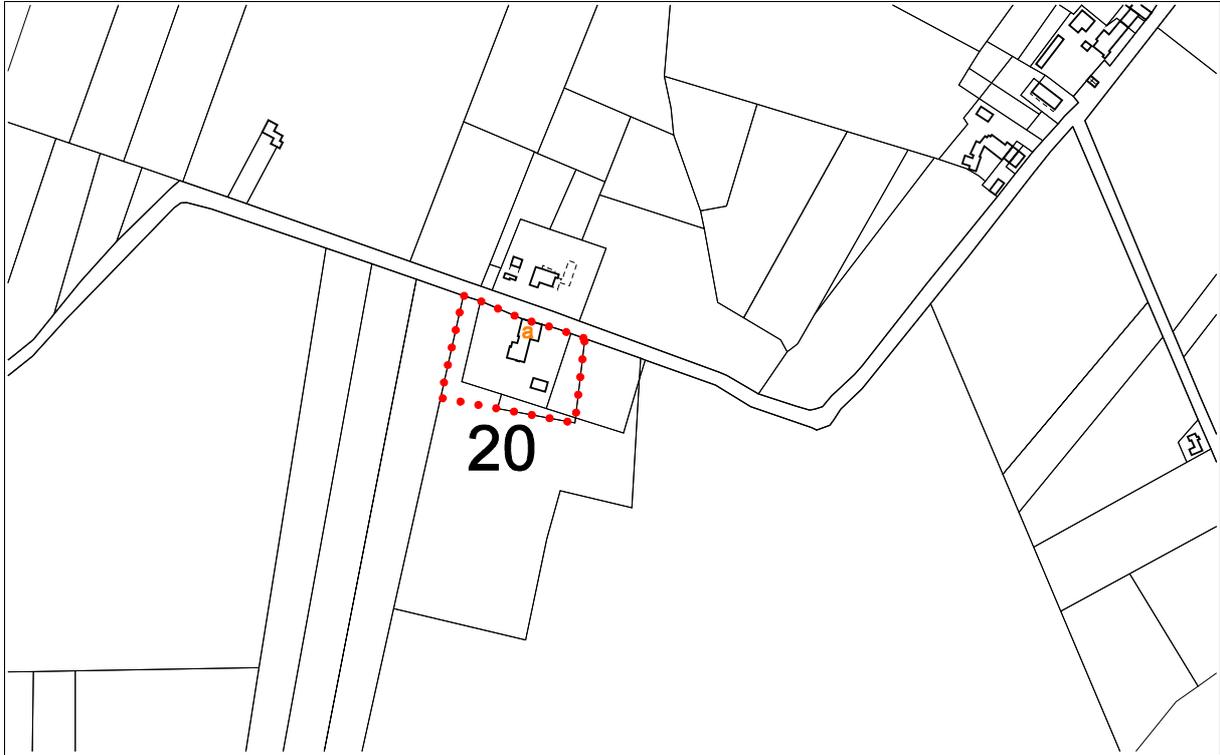
CARATTERISTICHE EDIFICI	a	b	c	d	TOT
Destinazione	PA	RA			
Volumetria	950	1300			1900
N° piani	2	3			
Epoca di costruzione	1	1			
Stato di conservazione	0	1			
Grado di utilizzo	0	1			

SINTESI

Complesso agricolo in abbandono, meritevole di recupero e valorizzazione delle caratteristiche morfologiche, anche con cambio d'uso in residenza.

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA

20



CLASSIFICAZIONE DEL COMPLESSO/EDIFICIO **3**

VOLUMETRIA ESISTENTE mc **1.600**

a) per residenza agricola e accessori	mc	
b) per l'attività agricola	mc	
c) per residenza non agricola e accessori	mc	1600
d) per altre destinazioni	mc	

VOLUMETRIA UTILIZZATA mc **0**

LIVELLO DI INFRASTRUTTURAZIONE	SI	NO
a) acquedotto	X	
b) fognatura		X
c) telefono	X	
d) pubblica illuminazione		X
e) viabilità bitumata		X

CARATTERISTICHE EDIFICI	a	b	c	d	TOT
Destinazione	R				
Volumetria	1600				1600
N° piani	3				
Epoca di costruzione	0				
Stato di conservazione	3				
Grado di utilizzo	3				

SINTESI

Complesso agricolo recentemente ristrutturato, con salvaguardia dei caratteri originari.
