

# COMUNE DI SUBBIANO (AR)

## “PIANO STRUTTURALE”

Quadro Conoscitivo sez. "A": Schedatura del patrimonio edilizio rurale

<b>Redattore :</b> Geom. Dario Gagliardi		<b>Data del Rilevamento:</b>	
<b>Collaboratori :</b>		Aprile 2015	
<b>Scheda</b>  <b>n. 1</b>	<b>Toponimo:</b>		
	<b>Ubicazione:</b>	Loc. Castelnuovo n° 25	
	<b>Individuazione Catastale:</b>	<b>Foglio n. 61</b>	<b>P.IIa n.: 120</b>
	<b>Vincoli dell' immobile:</b>		

### CATASTO LEOPOLDINO (anno 1824)

COMUNE DI SUBBIANO

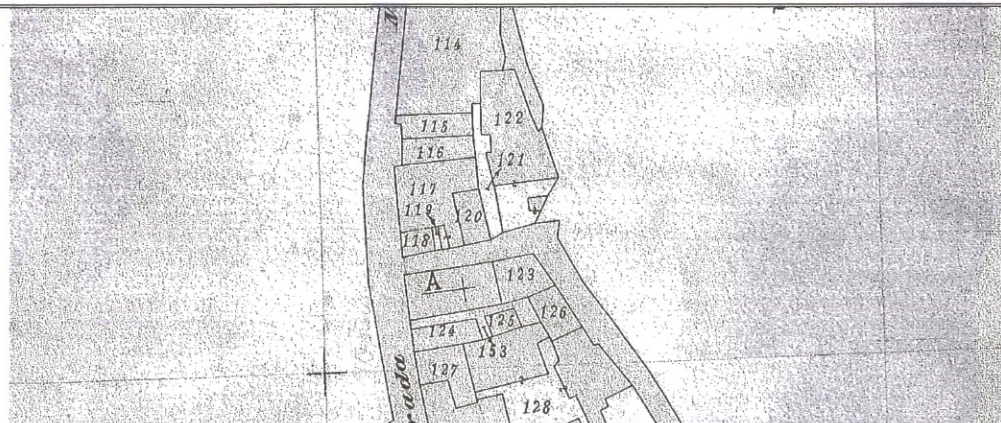
31 LUG 2015

RICEVUTO

Prot. 7120



### CATASTO PRIMO IMPIANTO (Levata anno 1929 – Riproduzione anno 1968)



<b>Destinazione d'uso</b>		<b>Grado di utilizzazione</b>	
Rurale	<input type="checkbox"/>	Permanente	<input type="checkbox"/>
Civile Abitazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Temporaneo	<input checked="" type="checkbox"/>
Attività Produttiva	<input type="checkbox"/>	Inutilizzato	<input type="checkbox"/>
Commercio	<input type="checkbox"/>	Inutilizzato per degrado totale	<input type="checkbox"/>
Altro .....	<input type="checkbox"/>	Altro: .....	<input type="checkbox"/>

### Strutture Verticali

<i>Pietrame a vista</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Muratura mista a vista</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Pietrame intonacato</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Muratura mista intonacata</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Pietrame rasapietra</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Cemento armato</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Pietra squadrata</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Altro: .....</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Mattoni intonacati</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Non rilevabile</i>	<input type="checkbox"/>

### Coperture

<i>Struttura</i>	<i>Piana</i>	<i>A falde</i>	<i>Manto</i>	
<i>Legno</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Tegole e coppi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ferro</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Marsigliesi</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Latero-Cemento</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Portoghesi</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Altro: .....</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Bitume</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Non rilevabile</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Altro: .....</i>	<input type="checkbox"/>

### Elementi caratterizzanti la tipologia dell'edificio

<i>Portico</i>		<i>Loggia</i>	
<i>Giustapposto ai fronti</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Continua su tutto il fronte</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Entro il profferio</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Parziale</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Interno ai fronti - frontale - parziale</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Laterale</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Interno ai fronti - frontale- continuo</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sul profferio</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Interno ai fronti - laterale</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Assente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Interno ai fronti - tergale</i>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
<i>Continuo passante da fronte a fronte</i>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
<i>Assente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

<i>Scale</i>		<i>Elementi architettonici</i>	
<i>Esterne scoperte - perpendicolari al fronte</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Cornici marcapiano/marcadavanzale a rilievo</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Esterne scoperte - parallele al fronte</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Chiostro</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Esterne scoperte - sul profferio</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Torretta, Altana, Colombaia</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Da esterno a loggia</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Forno:</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Da portico a loggia</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Zoccolature e cantonali a rilievo</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Interne in vano proprio</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Riquadrature di aperture in pietra o laterizio</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Altro:</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Tipologia di gronda: converse e canali di gronda in rame</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Assente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Aperture di part. rilievo (bifore ecc.)</i>	<input type="checkbox"/>
		<i>Stemmi / Edicole</i>	<input type="checkbox"/>
		<i>Altri elementi.....</i>	<input type="checkbox"/>

**Elementi caratterizzanti il contesto ambientale**

<b>Altitudine mt.</b>				<b>Esposizione</b>		<b>Plani-altimetria del sito</b>	
0 - 100	<input type="checkbox"/>	601 - 700	<input type="checkbox"/>	Solatia	<input type="checkbox"/>	Terreno acclive	<input checked="" type="checkbox"/>
101 - 200	<input type="checkbox"/>	701 - 800	<input type="checkbox"/>	A bacio	<input type="checkbox"/>	Terreno in piano	<input type="checkbox"/>
201 - 300	<input checked="" type="checkbox"/>	801 - 900	<input type="checkbox"/>	Intermedia	<input checked="" type="checkbox"/>	Parzialmente acclive	<input type="checkbox"/>
301 - 400	<input type="checkbox"/>	901 - 1000	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Terreno ondulato	<input type="checkbox"/>
401 - 500	<input type="checkbox"/>	Oltre 1000	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Cacume	<input type="checkbox"/>
501 - 600	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Crinale	<input type="checkbox"/>
<b>Caratteri del paesaggio rurale</b>				<b>Percorso di adduzione</b>			
Coltivi Continui	<input type="checkbox"/>	Frontale	<input checked="" type="checkbox"/>	Lineare	<input checked="" type="checkbox"/>	A cul de sac	<input type="checkbox"/>
Prevalenza di coltivi	<input type="checkbox"/>	Laterale	<input type="checkbox"/>	Tortuoso	<input type="checkbox"/>	Tangente	<input checked="" type="checkbox"/>
Preval. boschi e pascoli	<input type="checkbox"/>	Tergale	<input type="checkbox"/>	Misto	<input type="checkbox"/>	Secante	<input type="checkbox"/>
Isola colt. Interna bosco	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Incolto	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
<b>Area di pertinenza</b>				<b>Elementi tipici delle sistemazioni rurali</b>			
Aia	<input type="checkbox"/>	Vasca / Pozzo	<input type="checkbox"/>	Terrazzamenti	<input type="checkbox"/>		
Orto	<input type="checkbox"/>	Vegetazione signif.	<input type="checkbox"/>	Ciglioni	<input type="checkbox"/>		
Giardino	<input type="checkbox"/>	Altro .....	<input type="checkbox"/>	Altro .....	<input type="checkbox"/>		
<b>Rustici separati propri dell'impianto originario</b>							
Capanna	<input type="checkbox"/>	Stalla	<input type="checkbox"/>	Fienile:	<input type="checkbox"/>		
Essiccatoio	<input type="checkbox"/>	Forno	<input type="checkbox"/>	Altro: Edificio con locali destinati a sgombero	<input type="checkbox"/>		
Porcile	<input type="checkbox"/>	Tettoia	<input type="checkbox"/>				
<b>Stato di conservazione dell'immobile</b>							
Ottimo	<input type="checkbox"/>	Buono	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio	<input type="checkbox"/>		
Sufficiente	<input type="checkbox"/>	Cattivo	<input type="checkbox"/>	Pessimo	<input type="checkbox"/>		
<b>Gravi deterioramenti</b>							
Copertura crollata totalmente o in parte	<input type="checkbox"/>	Scale crollate totalmente o in parte	<input type="checkbox"/>				
Muri perimetrali parzialmente crollati	<input type="checkbox"/>	Solai crollati totalmente o in parte	<input type="checkbox"/>				

### Alterazioni dell'impianto originario

<i>Ristrutturazione distributiva</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sopraelevazione</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Frazionamento in più unità abitative</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Superfetazione in aggetto</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Accorpamento o suddivisione dell'unità</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Aggiunta di terrazze</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Modifica delle scale</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sostituzione dei materiali originari</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Modifica ingresso principale</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Tamponamento delle aperture</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Modifica imposta solai</i>	<input type="checkbox"/>	<i>altro</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Modifica alla composizione delle aperture</i>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

<i>Osservazioni del rilevatore</i>	<i>Considerazioni del residente</i>

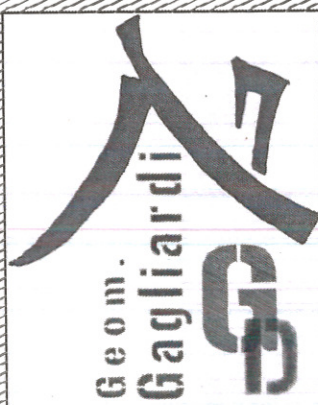
### Giudizio sintetico sul valore dell'edificio

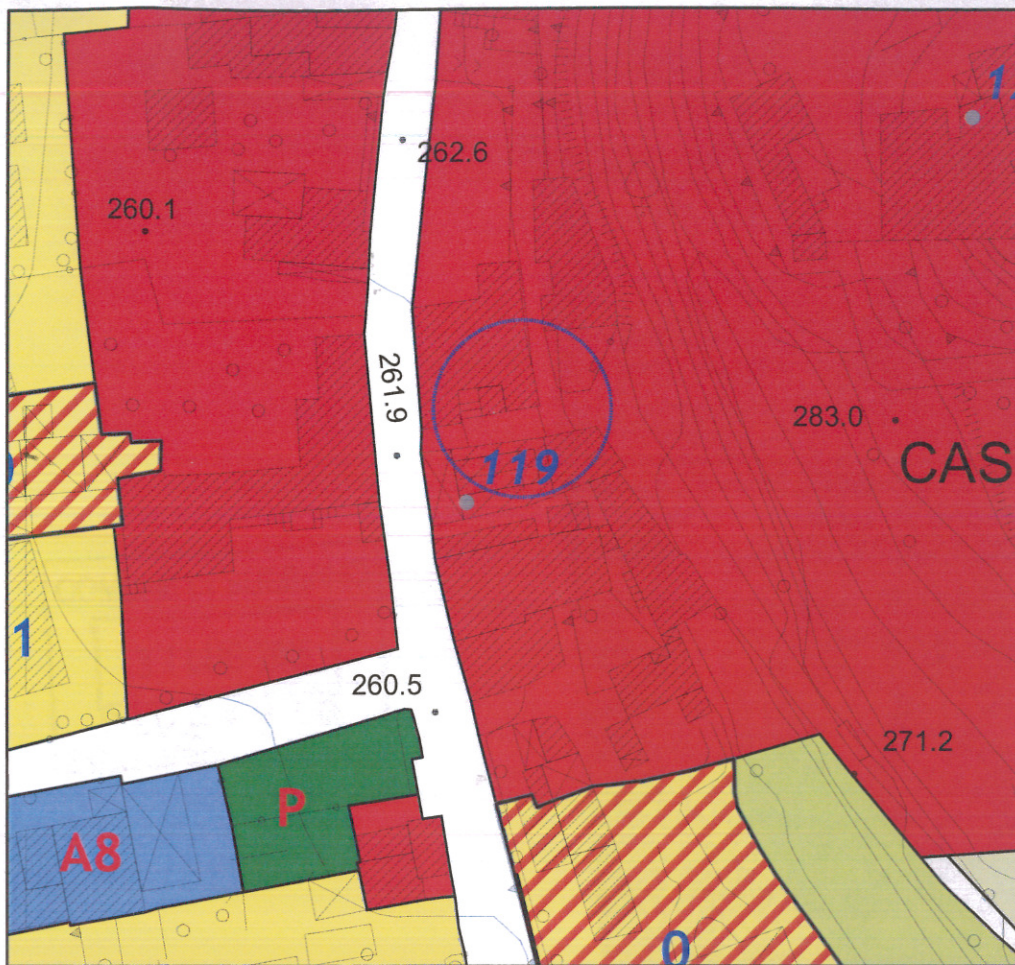
<i>Valore arch. rilevante</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Valore arch. Normale</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Valore ambientale</i>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

### Disciplina normativa di tutela, recupero e valorizzazione

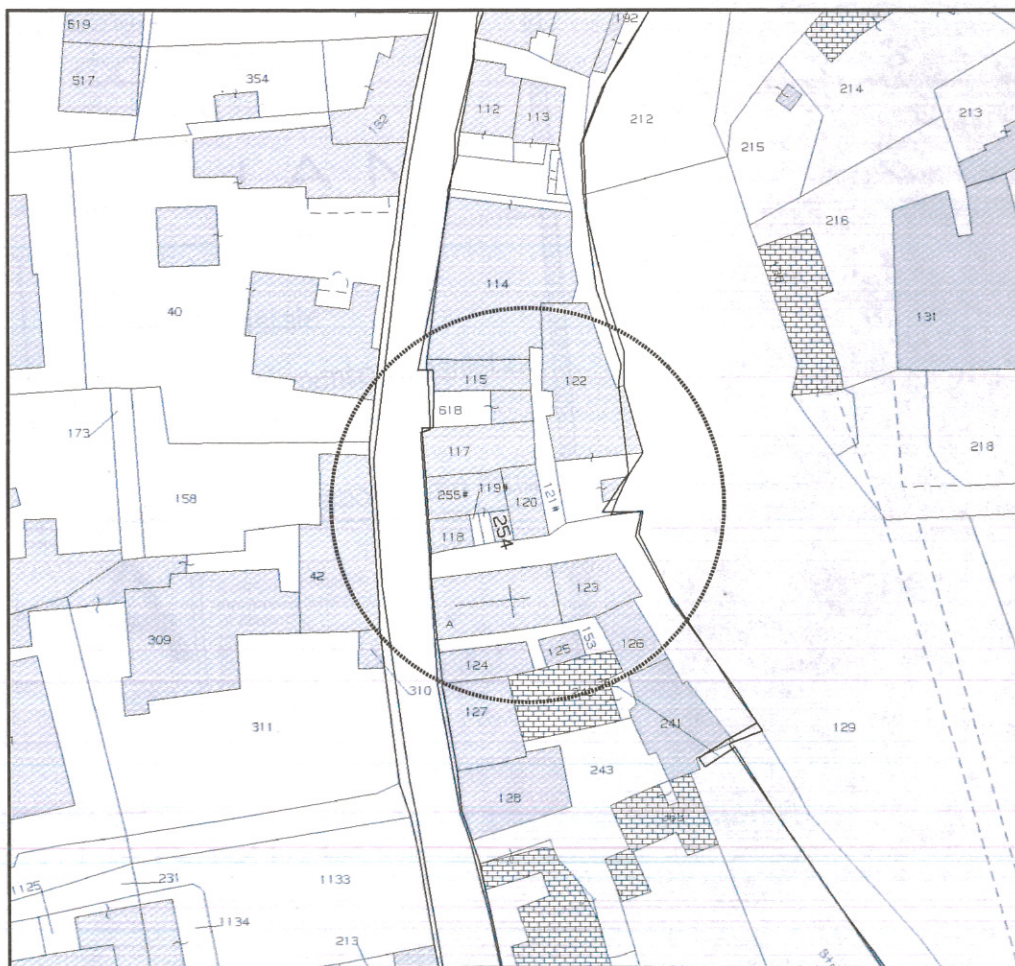
<i>Intervento edilizio compatibile</i>	<p><b>Categoria di intervento 2 Cl.2</b>  <b>Possono essere consentiti anche interventi classificati come Cl.2*</b></p>
<i>Destinazione d'uso compatibile</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>residenziale</i></li> <li>- <i>pertinenze della residenza</i></li> <li>- <i>artigianato di servizio e della tradizione</i></li> <li>- <i>piccolo commercio</i></li> <li>- <i>ristoro, piccola ricettività</i></li> <li>- <i>direzionali pubbliche e private</i></li> <li>- <i>socio-sanitarie, assistenziali</i></li> <li>- <i>culturali, ricreative, di socialità</i></li> </ul>
<i>Sistemazione del contesto ambientale</i>	

COMUNE DI SUBBIANO  
31 LUG 2015  
RICEVUTO  
Prot. 7720

COMMITTENTE: Izzo Raimondo		COMUNE DI SUBBIANO	
OGGETTO: Opere di manutenzione straordinaria sull'immobile di civile abitazione sito in Subbiano, Loc. Castelnuovo n.25.		ARGOMENTO: Estratto Catastale Estratto Regolamento Urbanistico Relazione Tecnica Piante, Prospetti, Sezioni Stato Attuale	
	DATA: 04 maggio 2015	TAVOLA N. <b>A</b>	 timbro e firma Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo Iscrizione Albo N. 1610 Geom. Gagliardi Dario
	AGG.:	SCALA: 1:100	
<b>GEOM. GAGLIARDI DARIO</b> Via Generale Da Bormida, 37 52100 Arezzo Telefono: 334-9303666 e-mail: geom.danogagliardi@gmail.com			

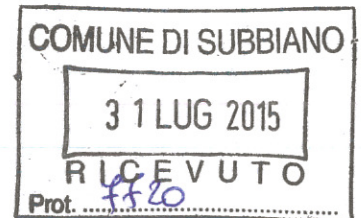


ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO 1:5000



ESTRATTO CATASTALE 1:2000  
 Comune di Subbiano - foglio 61 particella 120-254.

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA



Il fabbricato posto in Loc. Castelnuovo, civico 25, è costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, compreso nell'aggregato limitrofo alla chiesa, la cui costruzione è antecedente al 1900.

Trattasi di immobile a destinazione residenziale, che si eleva su numero due piani fuori terra ed un piano interrato, composto attualmente da un'unica unità immobiliare.

La struttura portante è in muratura di pietra con orditura regolare, esternamente a vista ed internamente rifinita con intonaco e tinteggiatura.

Il fabbricato dispone di un accesso indipendente, i piani sono collegati fra loro da scale interne in pietra, in posizione centrale allo stesso.

Le aperture esterne riquadrate in pietra, e nella facciata ad Est si evidenzia una vecchia apertura, ad oggi chiusa.

I solai intermedi sono di tipologia varia: a voltina in mattoni per quanto riguarda il piano terra; in legno quello del piano primo e di copertura, con piastrelle in cotto a vista.

I pavimenti del piano terra e primo sono in cotto, al piano interrato è presente solo un massetto di cemento, a causa di infiltrazioni di acqua piovana, motivo per il quale è presente anche un pozzetto con una pompa elettrica per la rimozione dell'acqua in eccesso.

La copertura, unita a quella del fabbricato adiacente, è a due falde inclinate (di cui solo una copre l'immobile), con struttura portante in legno e manto costituito da tegole romane e coppi.

La gronda segue l'inclinazione della copertura ed è formata da n.2 file di piastrelle appoggiate alla muratura perimetrale.

Le condizioni strutturali generali del fabbricato sono buone.

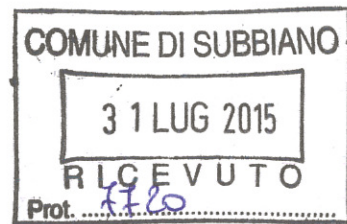
A conclusione della presente relazione si assegna all'edificio un valore architettonico normale, non essendo presenti elementi o finiture di particolare pregio e l'assegnazione della categoria di intervento di tipo 2\*,

per consentire alla proprietà l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, mirati ad una maggior fruizione degli ambienti, ed alla possibilità di ripristinare aperture, porte e finestre, attualmente chiuse o di realizzarne nuove, data l'attuale dimensione e disposizione delle stesse che non consentono un ottimale illuminazione e ricambio d'aria dei locali; oltre a poter permettere un eventuale rialzamento dell'attuale copertura al fine di garantire un miglior comfort abitativo dei locali a piano primo.

Il tecnico

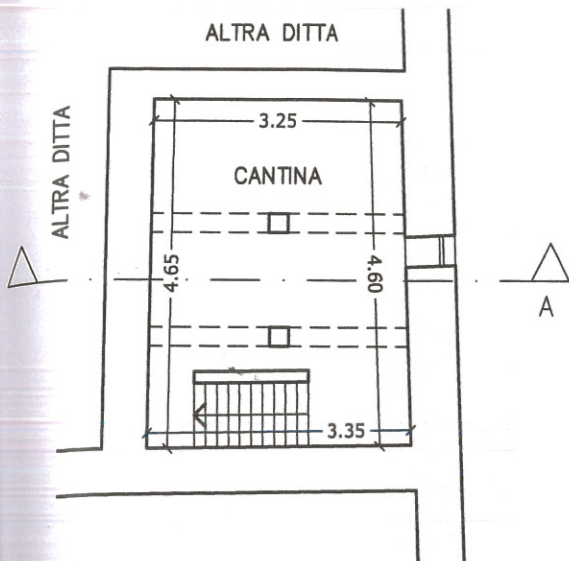
(Geom. Dario Gagliardi)  
Provincia di Arezzo  
Geometri e Geometri Laureati  
di Arezzo  
Iscrizione Albo  
N. 1648  
Geom. Gagliardi Dario



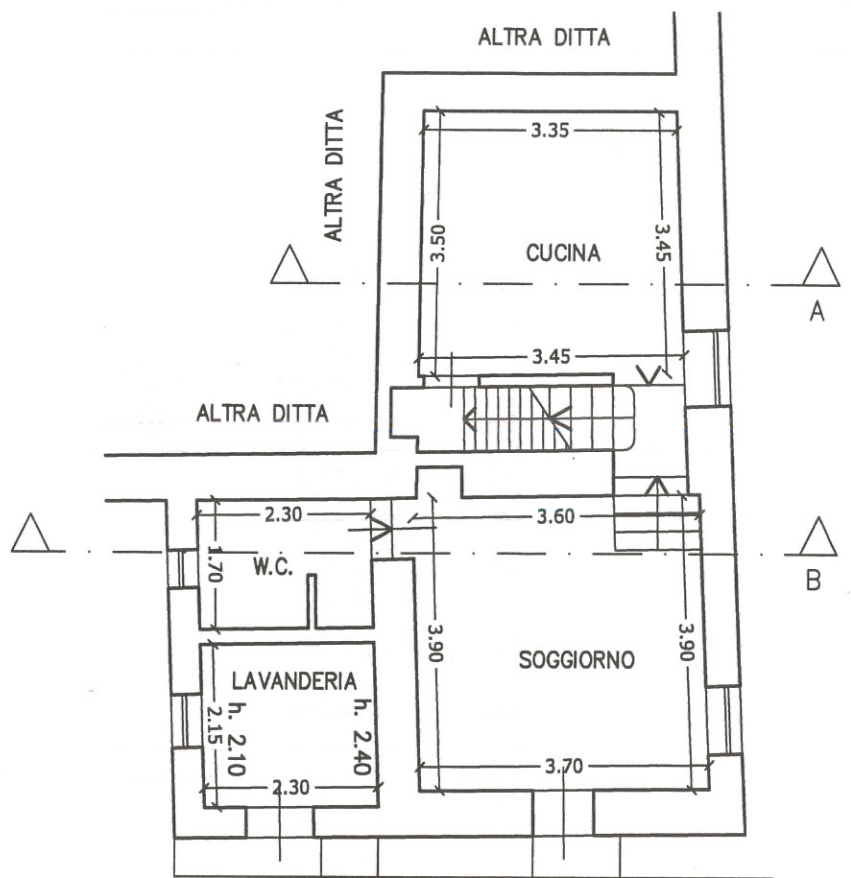


PIANTE

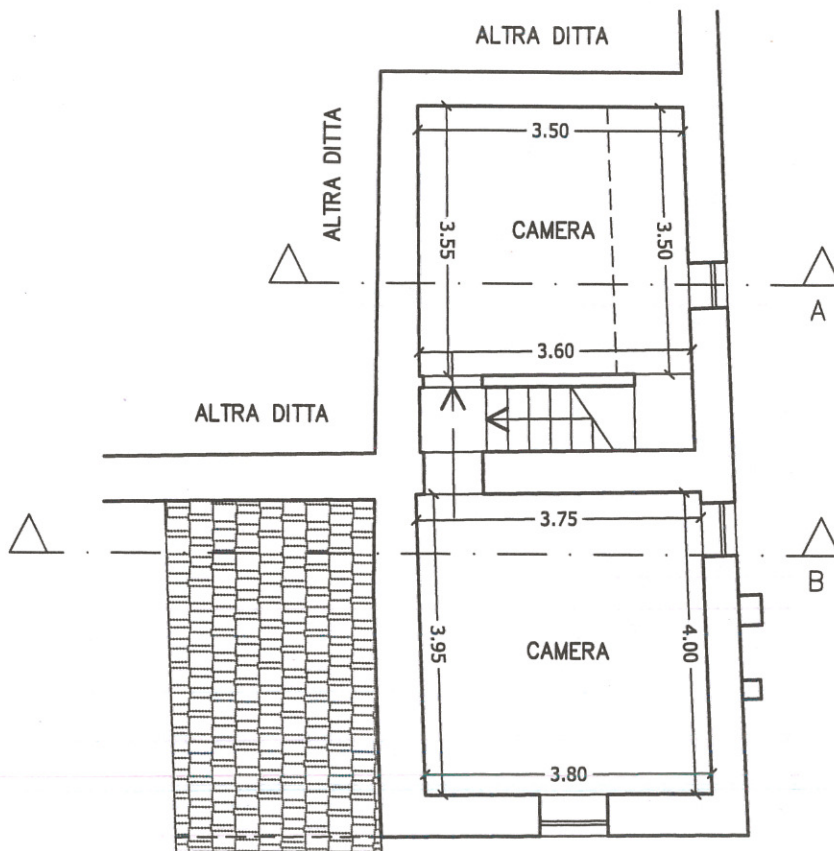
STATO DEI LUOGHI



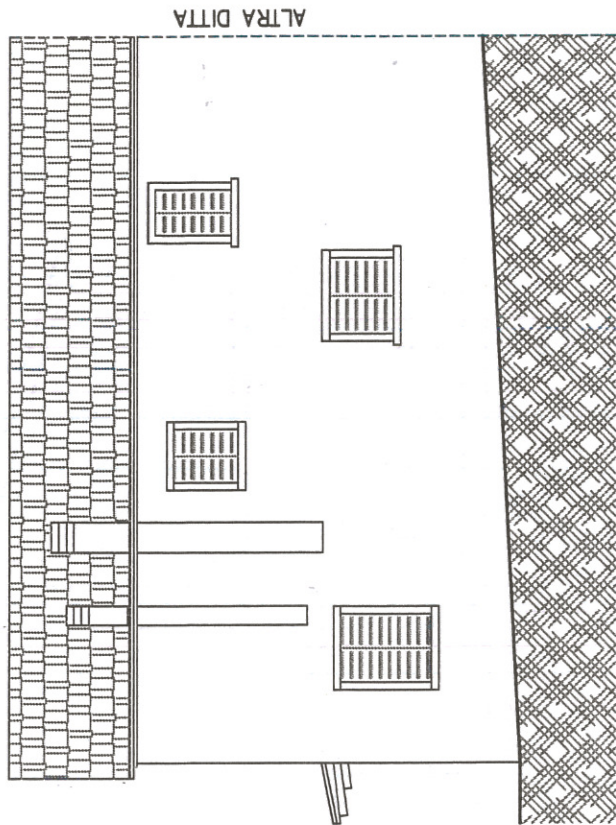
PIANTA PIANO INTERRATO



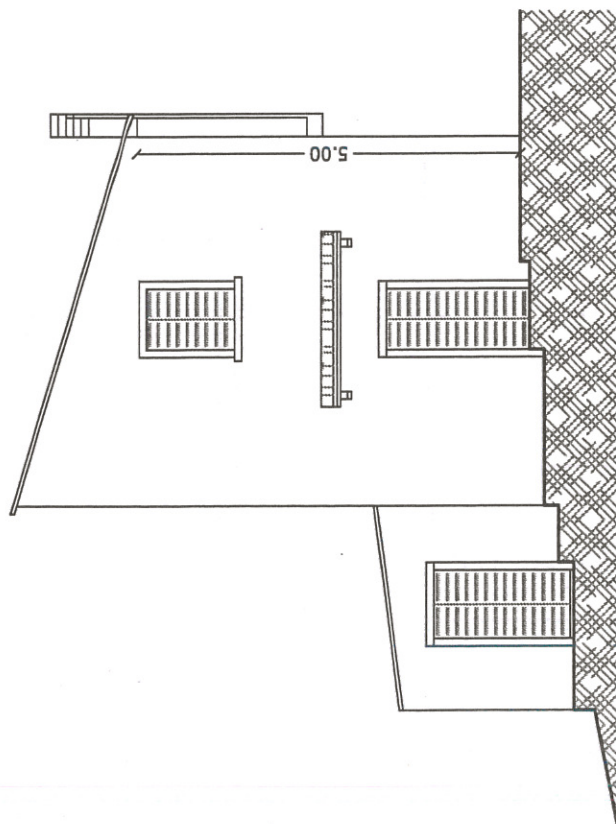
PIANTA PIANO TERRA



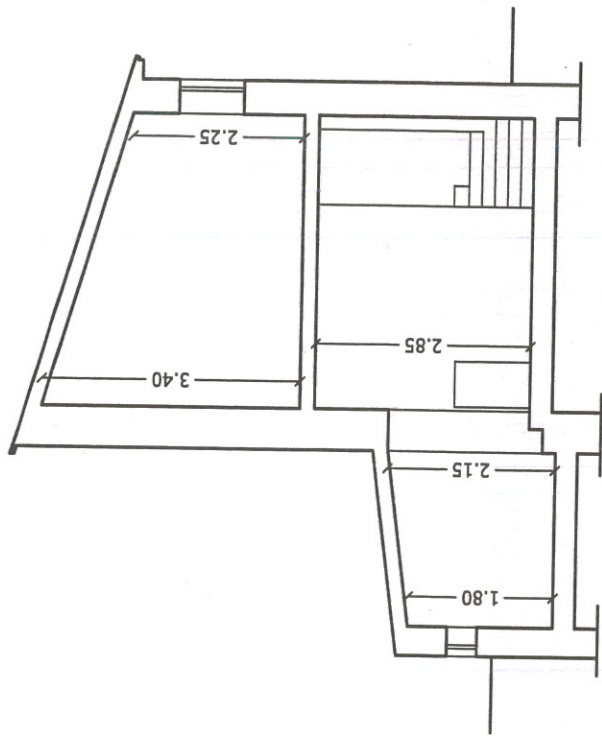
PIANTA PIANO PRIMO



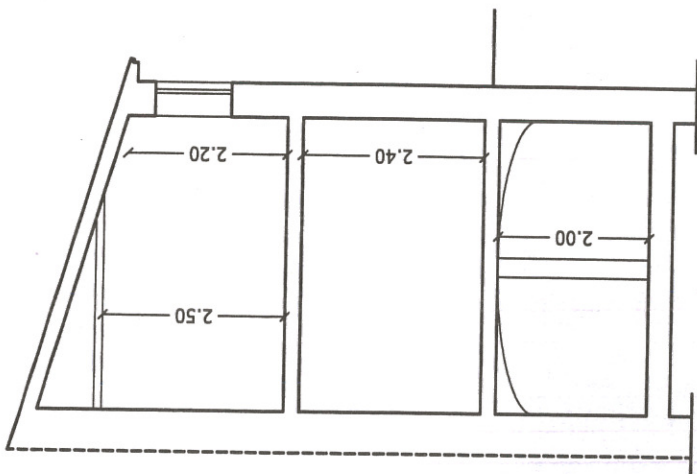
PROSPETTO LATERALE DESTRO



PROSPETTO ANTERIORE





SEZIONE -B-



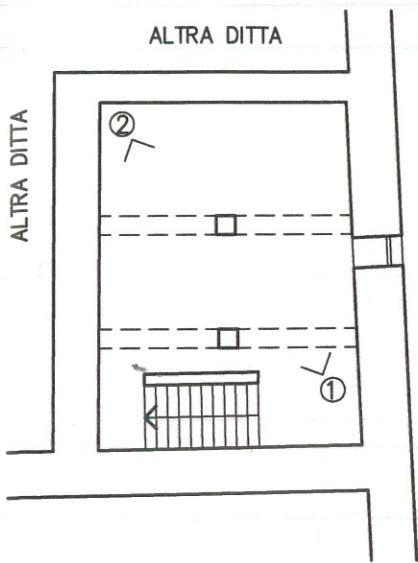
SEZIONE -A-

ALTRA DITTA

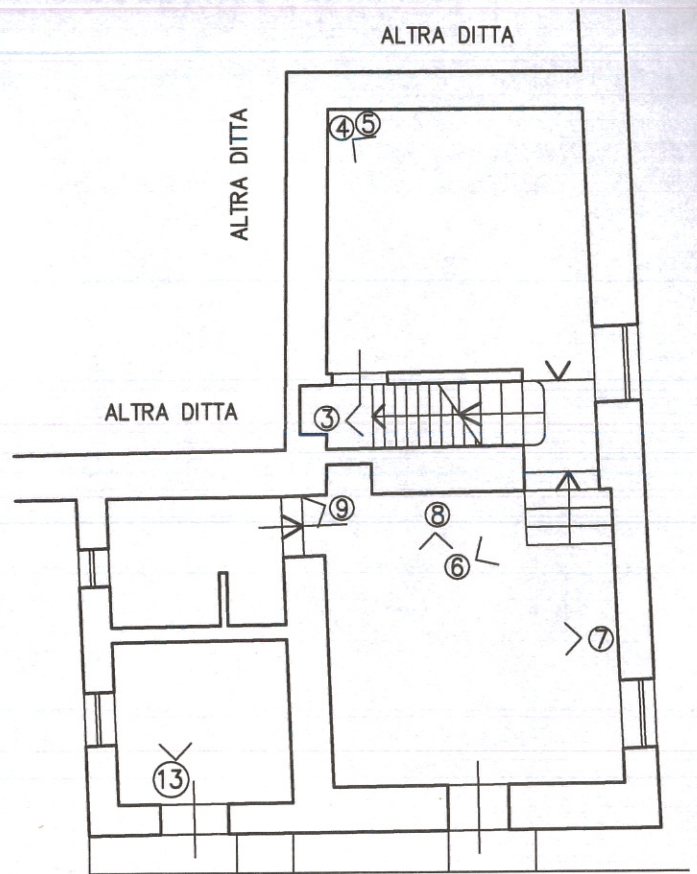
COMUNE DI SUBBIANO  
31 LUG 2015  
RICEVUTO  
Prot. 7720

COMMITTENTE: Izzo Raimondo		COMUNE DI SUBBIANO	
OGGETTO: Opere di manutenzione straordinaria sull'immobile di civile abitazione sito in Subbiano, Loc. Castelnuovo n.25.		ARGOMENTO: Documentazione Fotografica	
	DATA: 04 maggio 2015	TAVOLA N. <b>B</b>	 timbro e firma Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo Partizione Aibo N. 1660 Geom. Gagliardi Dario
	AGG.:	SCALA: 1:100	
<b>GEOM. GAGLIARDI DARIO</b> Via Generale Da Bormida, 37 52100 Arezzo Telefono: 334-9303666 e-mail: geom.danogagliardi@gmail.com			

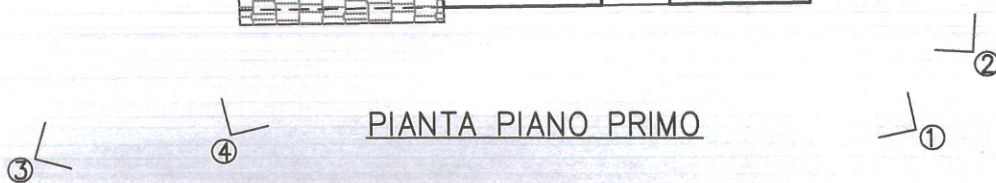
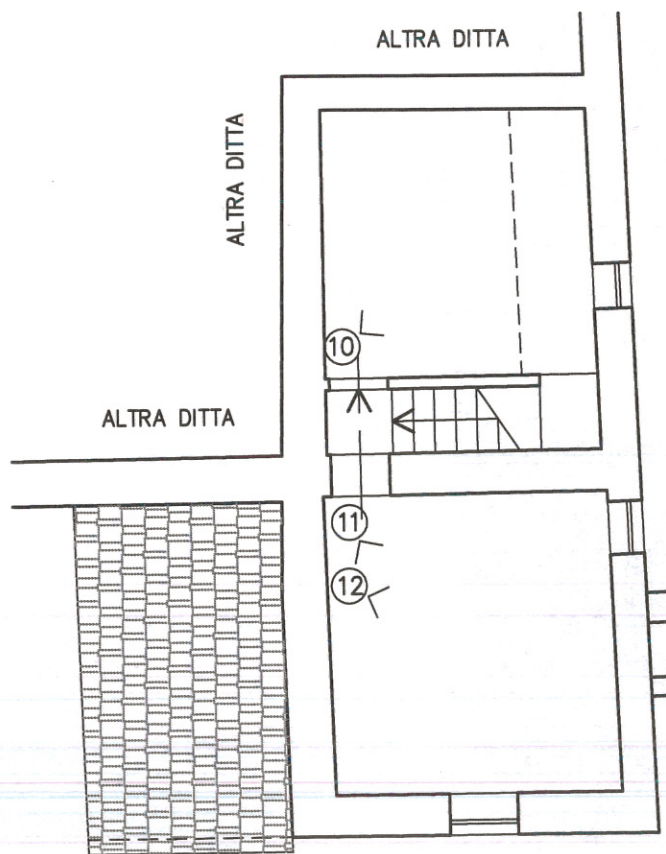
# INDICAZIONE DEI PUNTI DI SCATTO



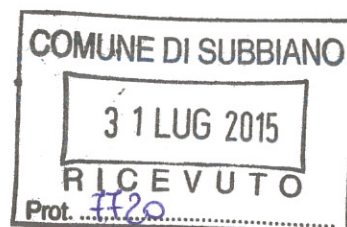
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

ESTERNI



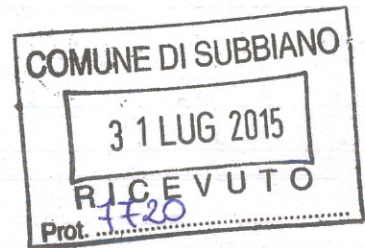
Foto n.1 - Prospetto Sud



Foto n.3 - Prospetto Ovest



Foto n.4 - Prospetto Sud-Ovest



DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

INTERNI



Foto n. 2



Foto n. 4

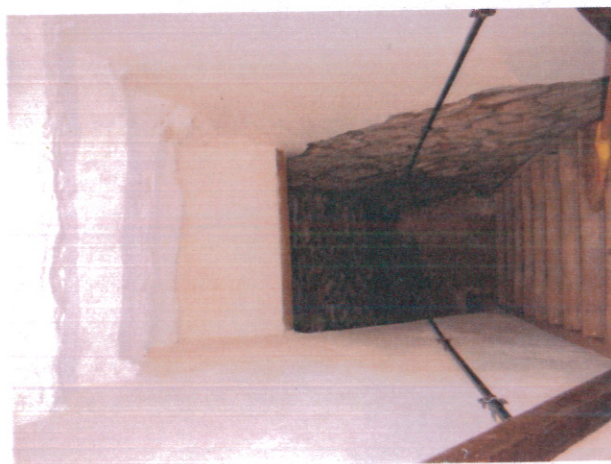




Foto n. 6



Foto n. 8





Foto n. 10



Foto n. 12



Foto n. 9



Foto n. 11



Foto n. 13