

COMUNE DI SUBBIANO (AR)
“PIANO STRUTTURALE”

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

Redattore :
 dott. Arch. Francesco Porpiglia

Data del Rilevamento:

Collaboratori :

ottobre 2015

Scheda

Toponimo:

Ubicazione:

Castelnuovo s.n.c Subbiano (Ar)

n. 1

Individuazione Catastale:

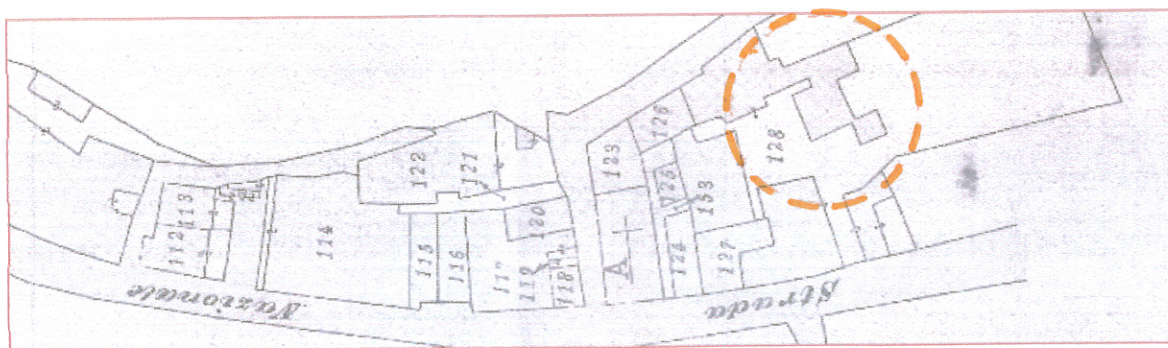
Foglio n. 61 P.lla/e n.: 363

Vincoli dell' immobile:

CATASTO LEOPOLDINO
 (sez. A - F. IV - anno 1824 - Scala 1: 25000)



CATASTO PRIMO IMPIANTO
 (Levata anno 1929 – Riproduzione anno 1968 – scala 1:2000)



Destinazione d'uso

Grado di utilizzazione

Rurale



Permanente



Civile Abitazione



Temporaneo



<i>Attività Produttiva</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Inutilizzato</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Commercio</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Inutilizzato per degrado totale</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Altro</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Altro:</i>	<input type="checkbox"/>

Strutture Verticali			
----------------------------	--	--	--

<i>Pietrame a vista</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Muratura mista a vista</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Pietrame intonacato</i>	<input 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 checked="" 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: interno all'edificio principale</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 type="checkbox"/>
<i>Altro: Esterne in ferro di recente realizzazione</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Tipologia di gronda: converse e canali di gronda in rame</i>	<input 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... mandolato su tre fronti</i>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

<i>Alterazioni dell'impianto originario</i>			
<i>Ristrutturazione distributiva</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sopraelevazione</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Frazionamento in più unità abitative</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Superfetazione in oggetto</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"/>		
<i>Osservazioni del rilevatore</i>		<i>Considerazioni del residente</i>	
Vedi note in allegato			
<i>Giudizio sintetico sul valore dell'edificio</i>			
<i>Valore arch. rilevante</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Valore arch. Normale</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Valore ambientale</i>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<i>Disciplina normativa di tutela, recupero e valorizzazione</i>			
<i>Intervento edilizio compatibile</i>			
<i>Destinazione d'uso compatibile</i>	Residenziale e destinazioni ammesse in zona "Patrimonio Edilizio Esistente di Matrice Storica"		

<i>Sistemazione del contesto ambientale</i>	
---	--

<i>Note</i>

NOTA TECNICA-DESCRITTIVA

La presente schedatura viene presentata in virtù dell'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente nel comune di Subbiano in quanto edificio mai repertoriato anche se ubicato in zona "Patrimonio Edilizio Esistente di Matrice Storica" corrispondente alla zona omogenea A del d.m. 1444 del 1968.

L'immobile è situato nella frazione di Castelnuovo di Subbiano senza numero civico ed è censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 61 p.la 363 con requisiti di ruralità.

Il fabbricato è un deposito agricolo ed è sempre servito a questa funzione come evidenzia la conformazione strutturale stessa dell'oggetto. L'attuale consistenza è chiaramente frutto di una serie di successivi interventi di ampliamento intorno a quello che era il corpo di fabbrica originario.

Attorno al fienile, disposto su due livelli, con quello a piano terra destinato a stalla e quello al piano primo destinato appunto a fienile e magazzino, sono stati realizzati nel tempo e con tecniche costruttive diverse e di affiancamento, altri manufatti e coppi di fabbrica ben individuabili nell'insieme planimetrico e distributivo, oltre che sui fronti prospettici.

Il nucleo originario, quello del fienile, esprime un carattere costruttivo e architettonico tipico di questi manufatti nelle nostre zone, con un piano terra realizzato in muratura massiccia di pietrame e caratterizzato da modeste aperture, mentre il piano superiore più leggero presenta una struttura in pilastri in laterizio e pietrame che sostengono l'orditura del tetto in legno e con tamponamenti esterni tra i pilastri realizzati con un "Mandolato" in mattoni che aveva la funzione di proteggere le merci stoccate dagli agenti atmosferici e garantire allo stesso tempo un'adeguata aereazione interna.

Gli altri corpi di fabbrica, addossati al fienile, sono stati realizzati in più momenti successivi e con tecniche costruttive mediocri così come i materiali utilizzati tanto da evidenziare un valore architettonico pressochè nullo.

Complessivamente il valore dell'edificio è del tutto ambientale, visto che si colloca nel centro storico della frazione di Castelnuovo, ed essendo ormai superata la funzione agricola in virtù della localizzazione urbana e delle attività insediabili in quest'area oltre che per le nuove esigenze d'uso della proprietà che intende recuperare l'immobile a scopo residenziale o comunque con funzioni ammesse in questa zona di Regolamento Urbanistico, che garantirebbe il recupero di immobili fatiscenti nel centro della frazione di Castelnuovo.

La qualità costruttiva e di manutenzione si possono in generale definire mediocri, ed il solo corpo originario (*il fienile*) vanta delle caratteristiche che testimoniano la tecnica costruttiva di questo tipo di manufatti in queste zone che però, purtroppo, evidenzia anch'esso un degrado diffuso, sia delle strutture che degli elementi di finitura, ed una cattiva conservazione.

Alla luce di quanto finora descritto si auspica che venga assegnata all'immobile intero una classificazione CI 3* che garantirebbe un'intervento di adeguamento strutturale alla normativa antisismica, volto al contestuale recupero con diversa destinazione d'uso dall'attuale ma con particolare riguardo alla conservazione del carattere distributivo delle facciate del fienile allo scopo di garantirne il mantenimento del mandolato e la pilastrata attuale, anche se soltanto come paramento esterno, con lesene in legno al posto delle travi inclinate della struttura di copertura esistente.

Subbiano, ottobre 2015 Dott. Arch. Francesco Porpiglia





E=42000

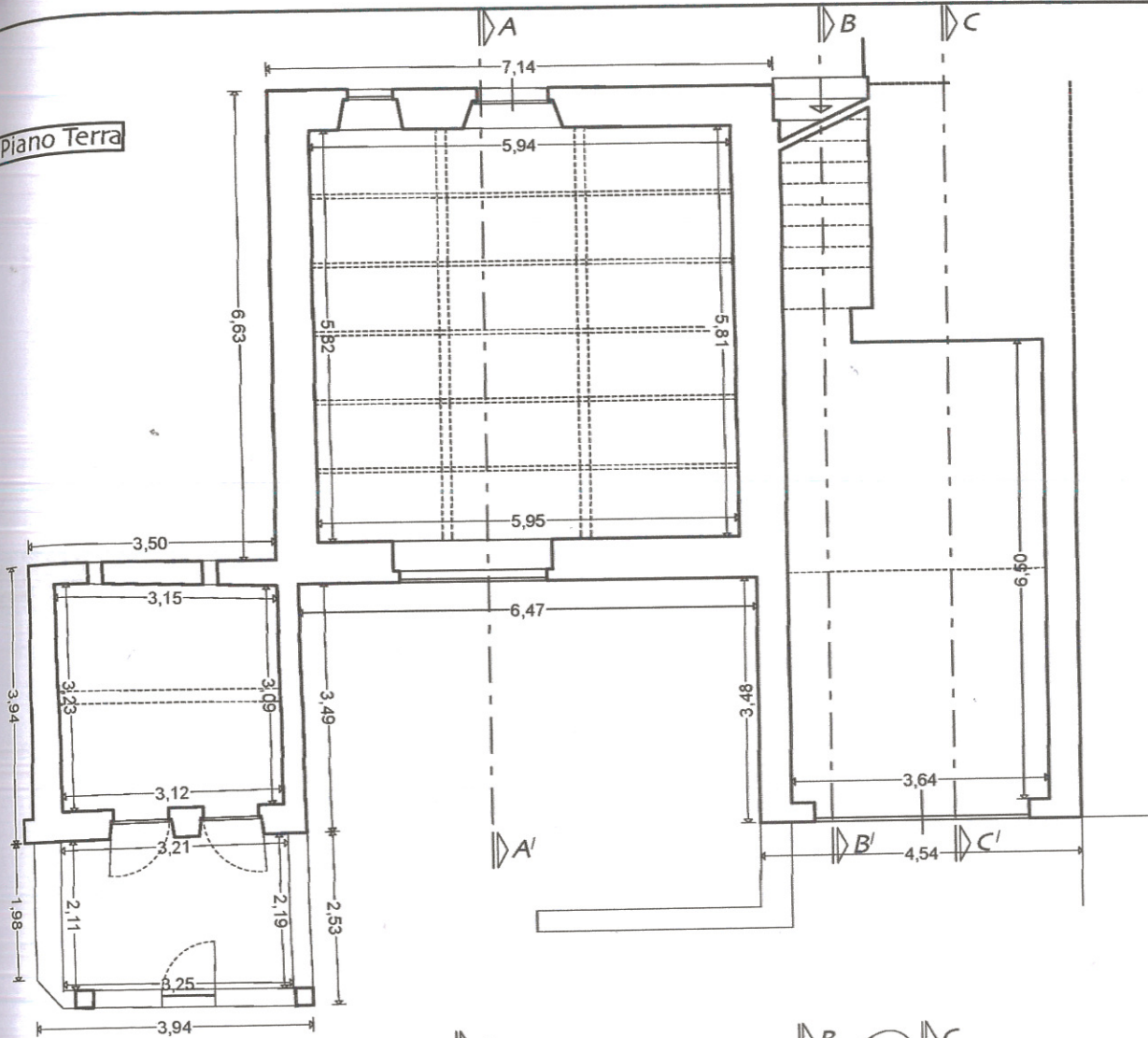
1 Particella: 363

Comune: SUBBIANO
 Foglio: 61 Svi. B
 Richiedente: POIPIGLIA

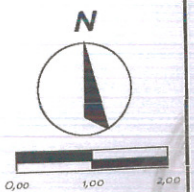
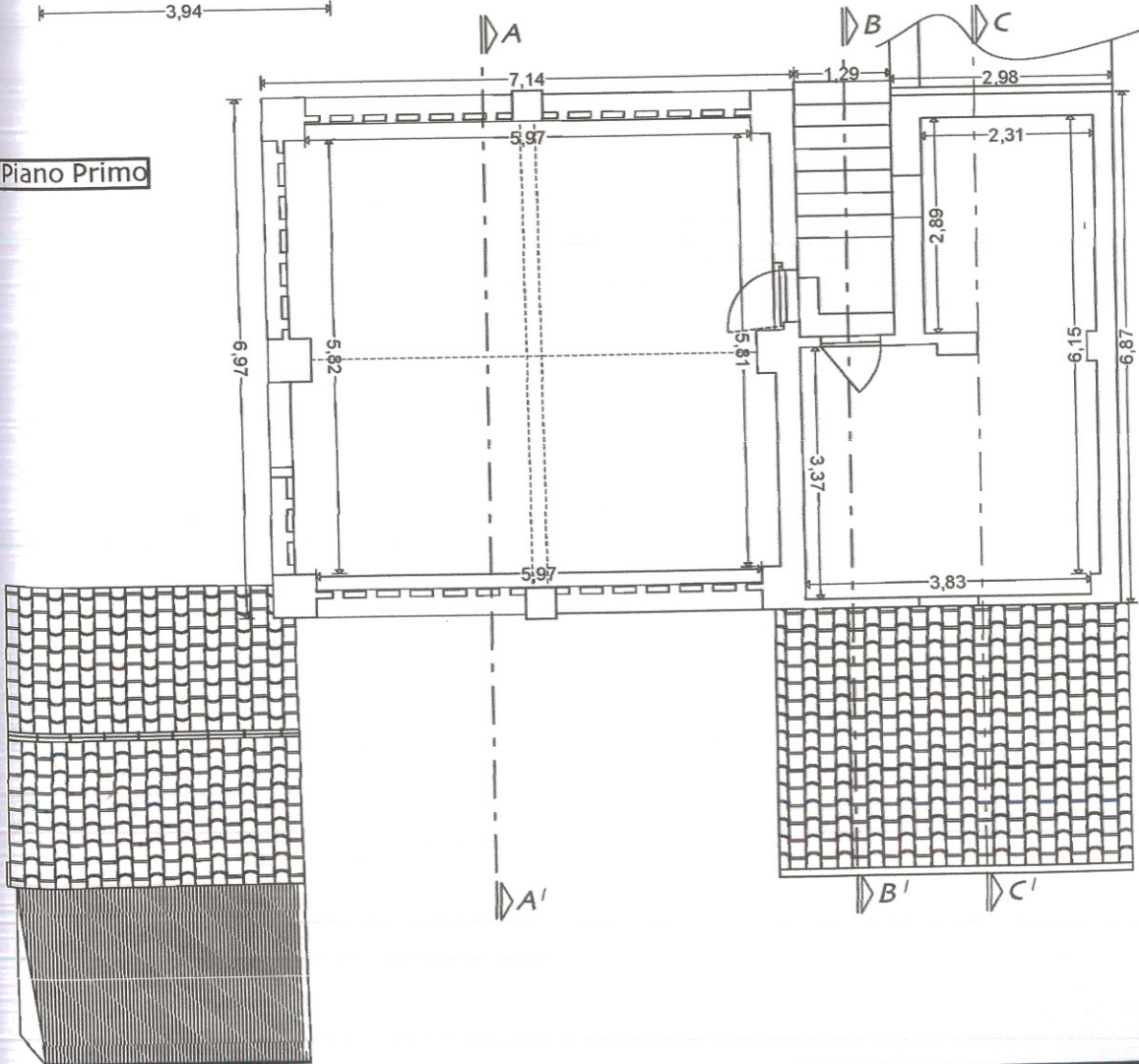
Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

18-Mag-2015 9:51
 Prot. n. AR0081253/2015

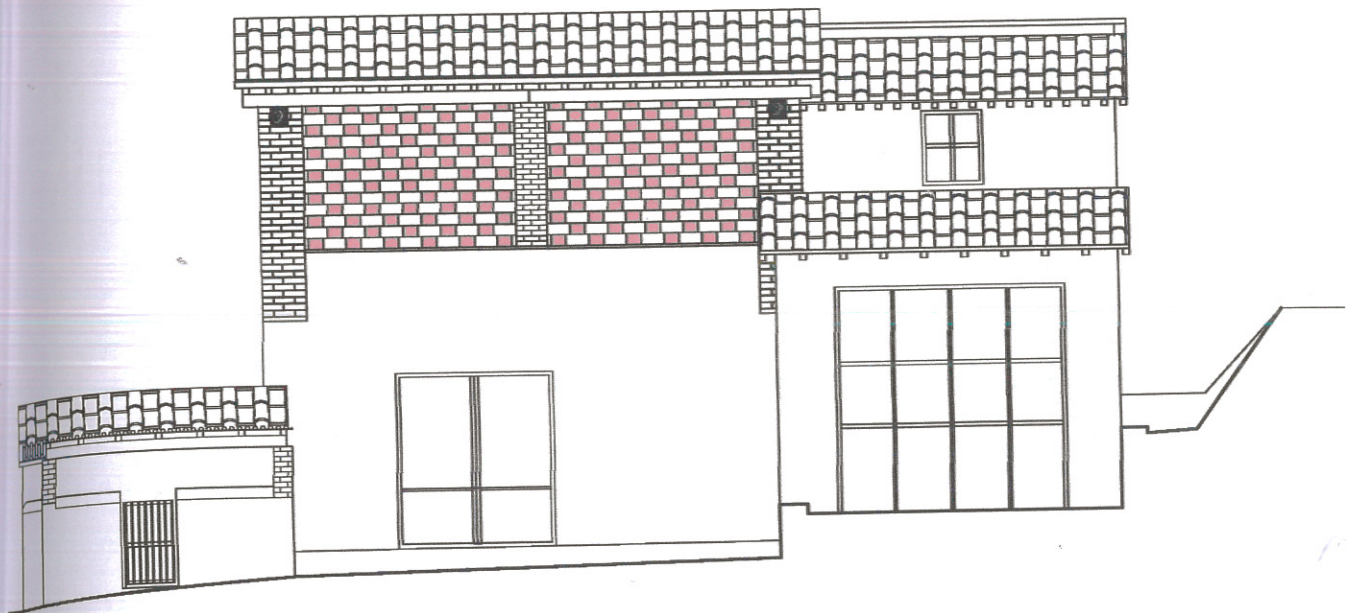
anta Piano Terra



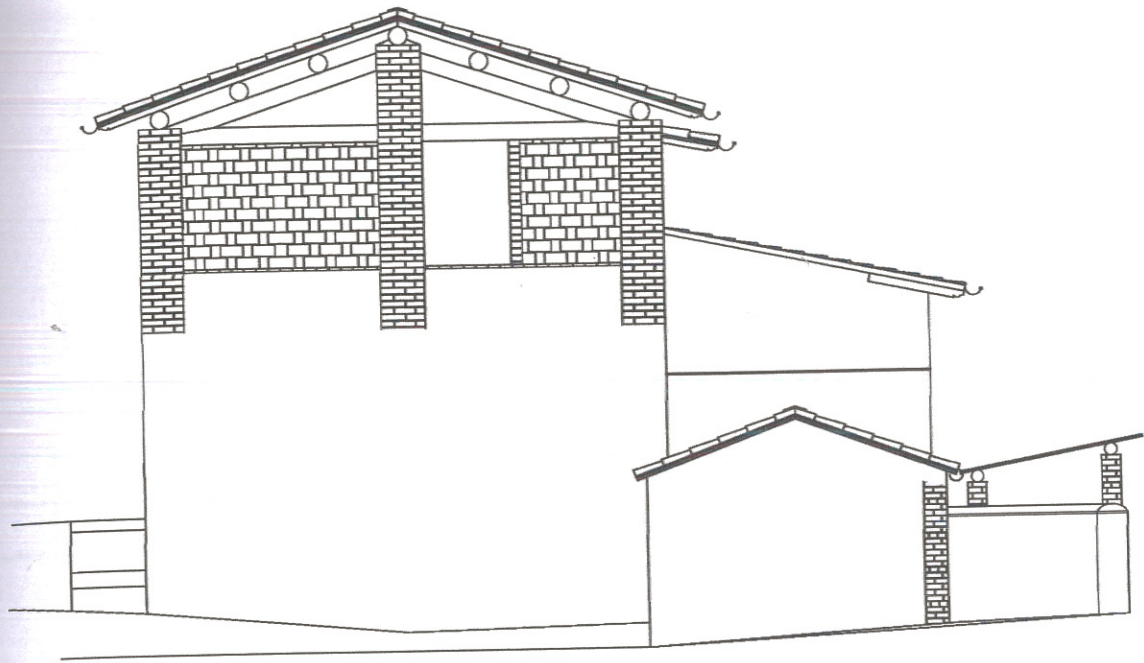
anta Piano Primo



scala 1:100



Prospetto lato sud



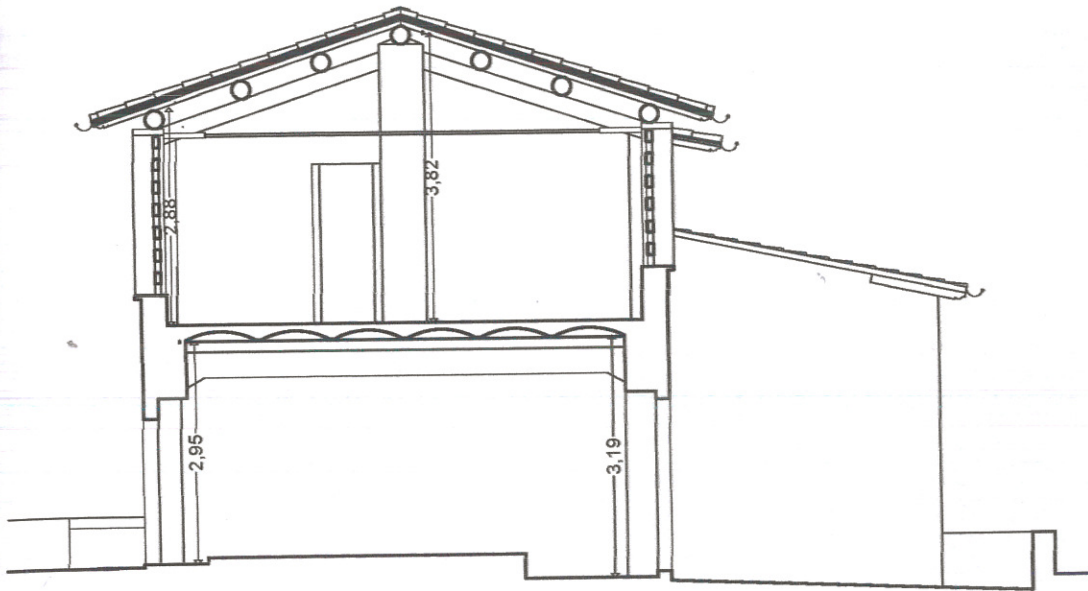
Prospetto lato ovest



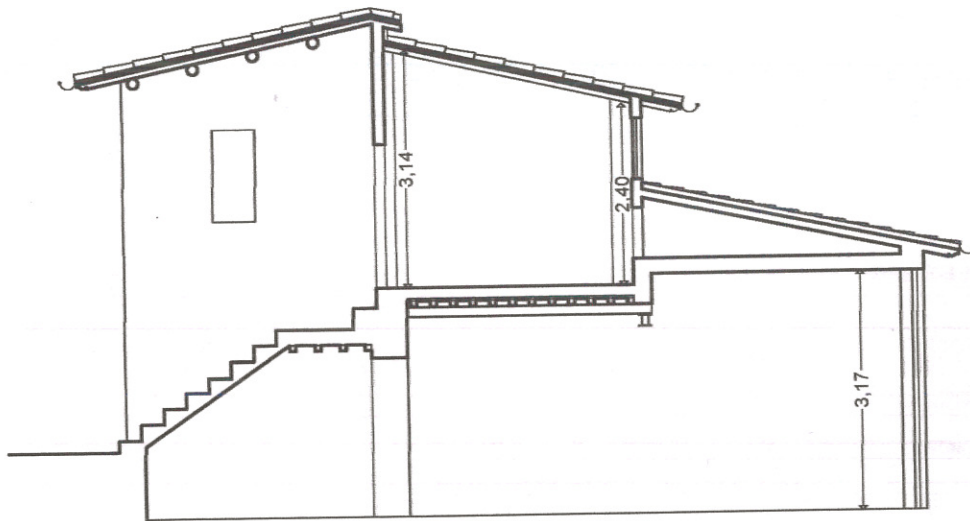
Prospetto lato nord



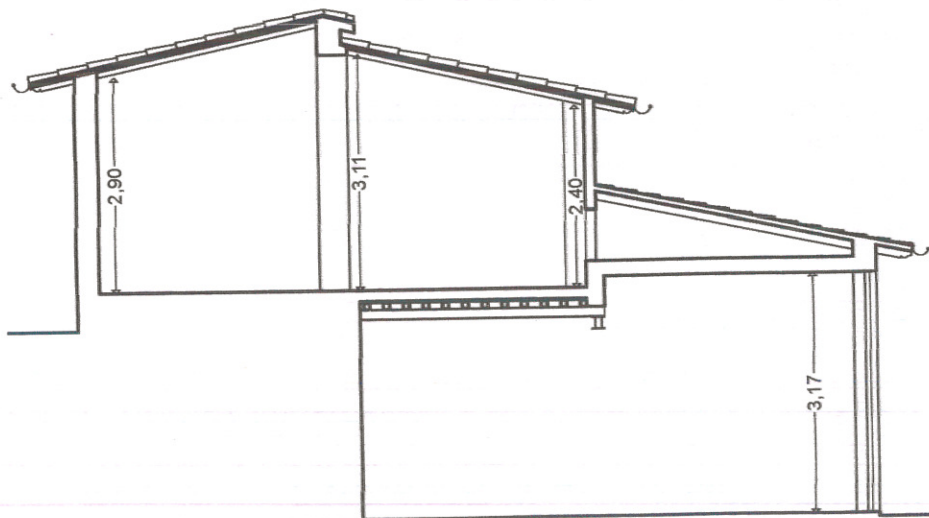
scala 1:100



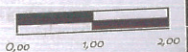
Sezione A-A'



Sezione B-B'



Sezione C-C'



scala 1:100



10940 Classe 3



