

**COMUNE DI SUBBIANO (AR)**  
**"PIANO STRUTTURALE"**

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

**Redattore :**

geometra ...Marco Nassini..

**Data del Rilevamento:**

Gennaio 2016

**Collaboratori :**

**Scheda**

**n. 1**

**Toponimo:**

GRUGNANO

**Ubicazione:**

Via di Località Grugnano 43/a

**Individuazione Catastale:**

**Foglio n. 46**

**P.lla/e n.: 382**

**Vincoli dell' immobile:**

**CATASTO LEOPOLDINO**

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



COMUNE DI SUBBIANO

06 FEB 2016

RICEVUTO

Prot. 2286

**CATASTO PRIMO IMPIANTO**

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



<i>Destinazione d'uso</i>		<i>Grado di utilizzazione</i>	
<i>Rurale</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Permanente</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Civile Abitazione</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Temporaneo</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Attività Produttiva</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Inutilizzato</i>	<input checked="" 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"/>

<i>Strutture Verticali</i>			
<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"/>

<i>Coperture</i>			
<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 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 checked="" 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 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 checked="" 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 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.....</i>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<i>Solatia</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Terreno acclive</i>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<i>801 - 900</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Intermedia</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Parzialmente acclive</i>	<input 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"/>

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"/>
<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 checked="" 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 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 checked="" 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 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 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 checked="" type="checkbox"/>	<i>Medio</i>	<input type="checkbox"/>		
<i>Sufficiente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Cattivo</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Pessimo</i>	<input type="checkbox"/>		
<i>Gravi deterioramenti</i>							

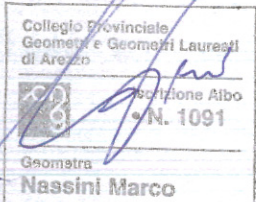
Vedi note in allegato	
-----------------------	--

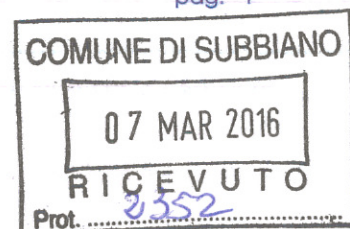
**Giudizio sintetico sul valore dell'edificio**

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

**Disciplina normativa di tutela, recupero e valorizzazione**

<i>Intervento edilizio compatibile</i>	
<i>Destinazione d'uso compatibile</i>	
<i>Sistemazione del contesto ambientale</i>	

<b>Note</b>	
-------------	---

**RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA****1- Introduzione**

La presente relazione riguarda la richiesta di schedatura di un fabbricato posto in località Grugnano in quanto tale fabbricato risulta ricompreso nel patrimonio edilizio esistente di matrice storica, ma non risulta schedato.

Il presente progetto prevede un intervento di manutenzione straordinaria da realizzarsi su di un fabbricato residenziale di proprietà Cilibrasi Luca situato nel comune di Subbiano in località Grugnano.

**2 - Identificazione catastale e urbanistica**

L'area presa in considerazione per la realizzazione del progetto è censita al catasto fabbricati del comune di Subbiano al foglio 46 particelle 382.

La superficie interessata è collocata in zona di matrice storica che secondo gli articoli 21 e 22 delle N.T.A. vigenti consentono diversi gradi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente a seconda della categoria in cui viene collocato il fabbricato.

Per quanto riguarda le caratteristiche del fabbricato oggetto di richiesta di schedatura, trattasi di un fabbricato di antica costruzione in quanto riportato anche nelle mappe del catasto lorenese e costituito da una abitazione al piano primo con due vani e servizio (sicuramente realizzato in epoca più recente) e due locali accessori a piano terra con ancora alcune tracce della loro destinazione originaria dal ritrovamento delle mangiatoie per gli animali. Non ci sono caratteri particolari o segni che ne determinino un valore importante, il fabbricato è costruito con struttura in pietra e solai in legno di castagno e pianelle, ha una gronda in materiale misto laterizio e pietra di piccola sporgenza, è privo di elementi di raccolta delle acque e possiede finestre in legno e parte in alluminio (sicuramente sostituite in epoca recente), portone classico in doghe orizzontali di legno di castagno e pavimenti in cotto. All'interno troviamo

anche un camino (unica fonte di riscaldamento) eseguito con mattoni a faccia vista e cappa in tabelle di laterizio verniciate. Riassumendo per la sua conformazione e la sua tipologia si ritiene di poter chiedere l'attribuzione della categoria definita come VALORE AMBIENTALE: sono gli edifici meno significativi che non presentano spiccate qualità tipologiche ed architettoniche, ma che comunque vivono in rapporto organico con i caratteri morfologici e paesaggistici del contesto con il quale assumono valore di insieme.

### 3 – Descrizione opere da realizzare

A tal proposito ed in occasione del recupero ai fini abitativi dell'immobile descritto sopra si chiede in anticipo un parere preventivo sull'intervento di recupero che prevede la realizzazione di opere edili sia internamente che esternamente all'abitazione.

All'interno a piano terra saranno demolite le porzioni di intonaco deteriorate, il bagno sarà completamente rifatto con nuovi sanitari e nuovi rivestimenti, l'impianto elettrico verrà smontato e sostituito con un impianto con treccia e punti luce a vista in modo da salvaguardare l'intonaco a calce interno originario tranne qualche porzione da lasciare a pietra a vista, saranno cambiati gli infissi e le pareti tinteggiate nuovamente.

A piano seminterrato saranno ristrutturare le cantine. Verranno per prima demolite le vecchie mangiatoie, si scaverà poi il piano di calpestio per aumentare l'altezza dei vani, dopodiché sarà realizzato un vespaio areato ed il nuovo pavimento fino a raggiungere un'altezza interna di circa 2.40 m. Le due cantine verranno poi messe in comunicazione con un'apertura sul muro portante che le separa.

Nella cantina sotto la camera esistente, la finestra attuale sarà trasformata in una porta finestra per l'accesso all'esterno, unico spazio utile adiacente alla casa per poterne usufruire come resede visto che sul lato anteriore l'edificio è immerso nel borgo e confina direttamente con la strada comunale. Tutte le aperture saranno dotate di nuovi infissi in legno di castagno e

scuretti interni. Esternamente la porzione di terreno adiacente l'abitazione p.lla 351 verrà sbassata e portato il piano fino all'altezza della apertura della cantina in modo da usufruire del piccolo giardino.

Lungo la strada bianca che porta alla casa in corrispondenza dello sbassamento del terreno verrà costruito un piccolo muretto in pietra che avrà altezza variabile da circa un metro fino a zero con sovrastante ringhiera o balaustra in legno. Sarà infine smantellato e ricostruito il comignolo sopra il tetto ricostruendolo con mattoni a faccia vista di forma e dimensioni adeguate ad una tipologia tradizionale.

Internamente si chiede anche di poter realizzare un collegamento verticale con una piccola scala a chiocciola a fianco del camino a piano primo ed un ulteriore servizio igienico a piano terra , molto utile in caso di utilizzo del resede posteriore .

Ovviamente saranno eseguite poi tutte quelle manutenzioni e/o sostituzioni sulle parti deteriorate dal tempo , quali copertura , infissi, pavimenti , e quanto occorrente.

Per quanto riguarda le inferriate di sicurezza presenti sulla porta di ingresso e le aperture nelle cantine verranno sostituite con elementi in legno e vetro.

Esternamente sul resede verranno lasciate le due piante esistenti e verrà inerbito tutto il resede , mentre sul lato sud verrà eseguita una recinzione con rete a maglia sciolta.

Per quanto non meglio specificato si rimanda alla lettura degli elaborati grafici che sono parte integrante del progetto analizzato.

Si allegano estratti cartografici e documentazione fotografica oltre alla proposta progettuale.

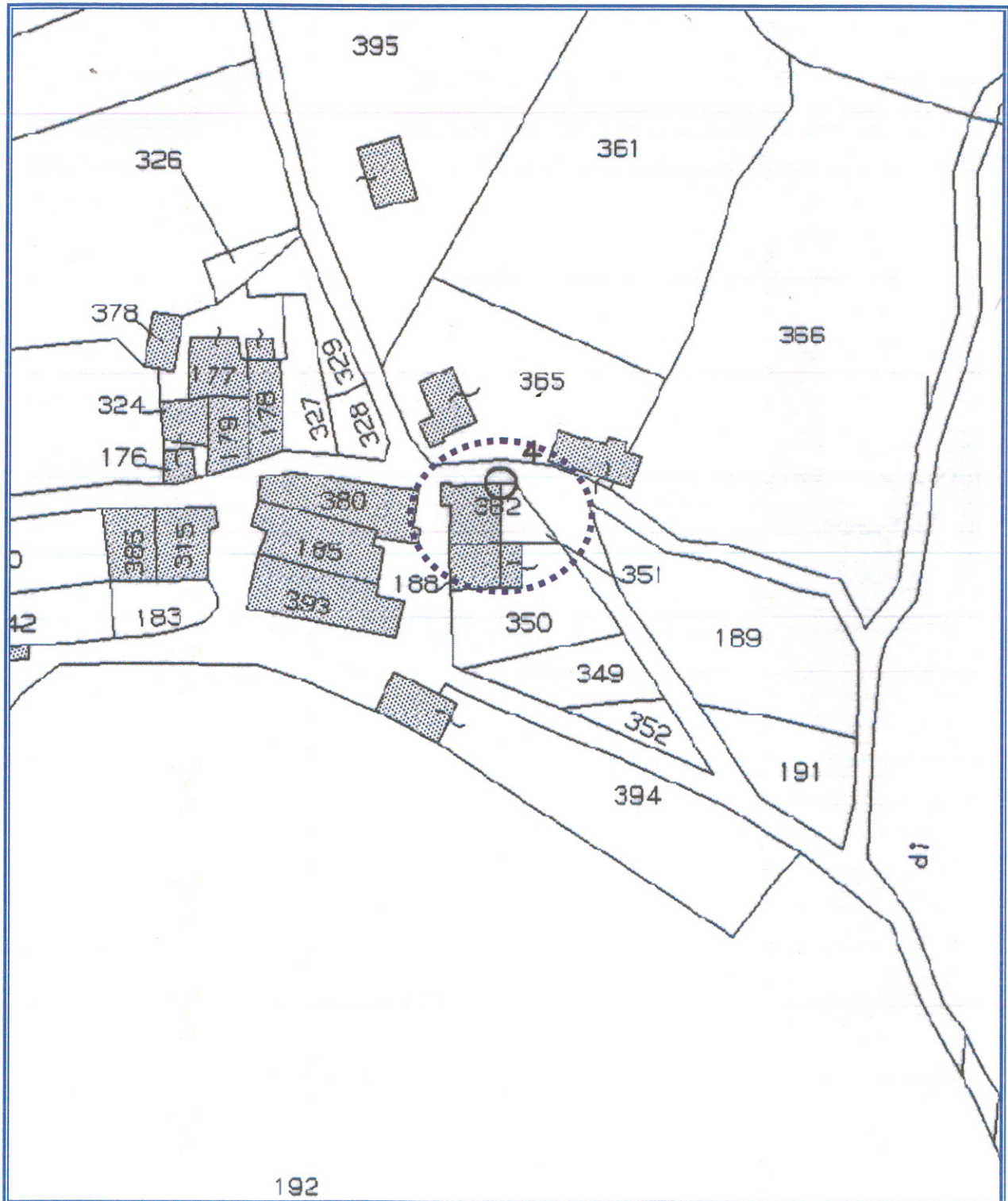
Il tecnico

Geometra Nassini Marco



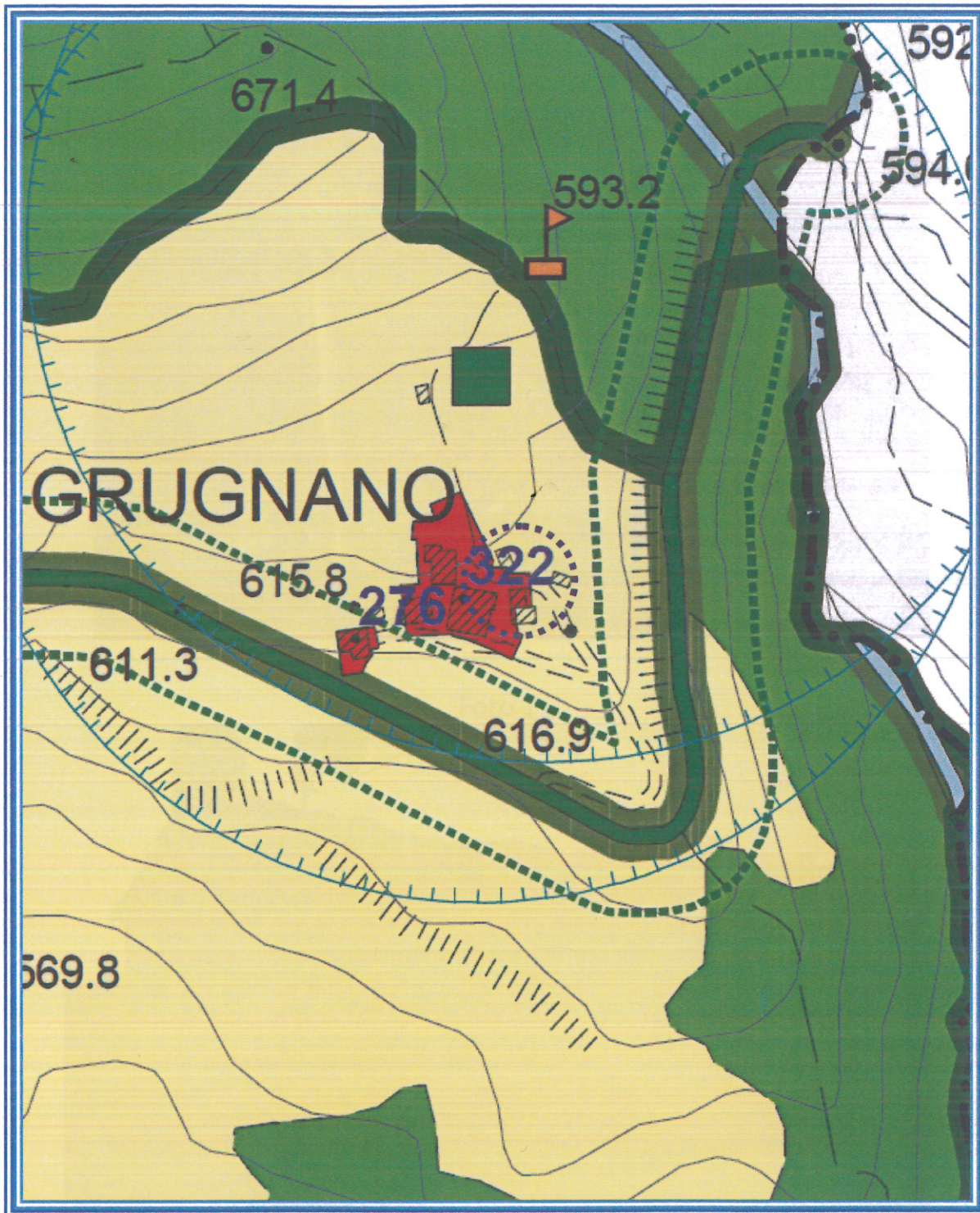
Estratto catastale

Comune di Subbiano, fgl.46 p.lle 382,351



Estratto R.U.

Comune di Subbiano, zona agricola



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



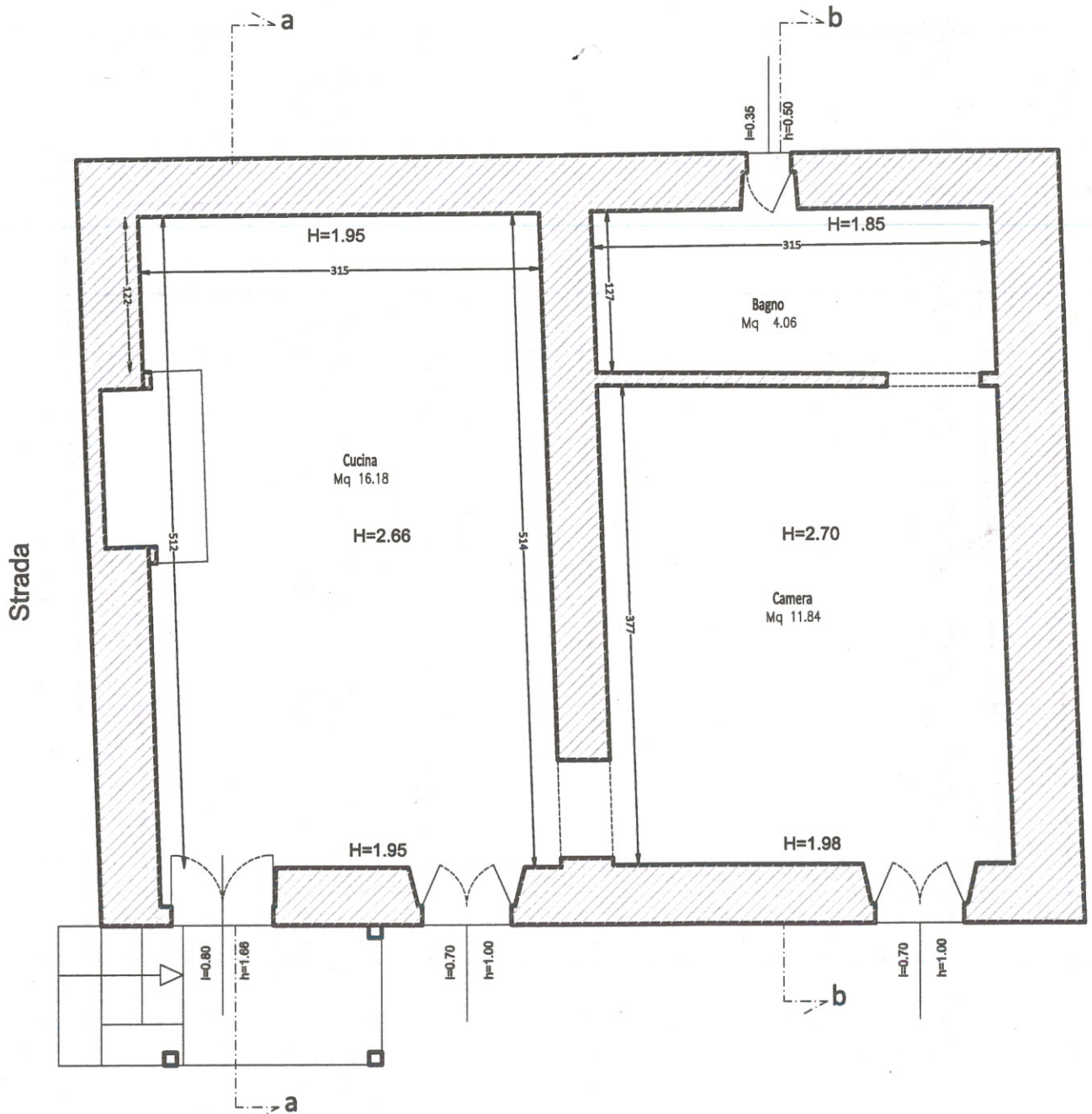
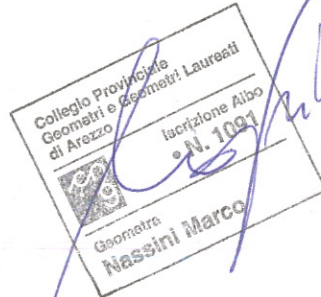
Foto 6



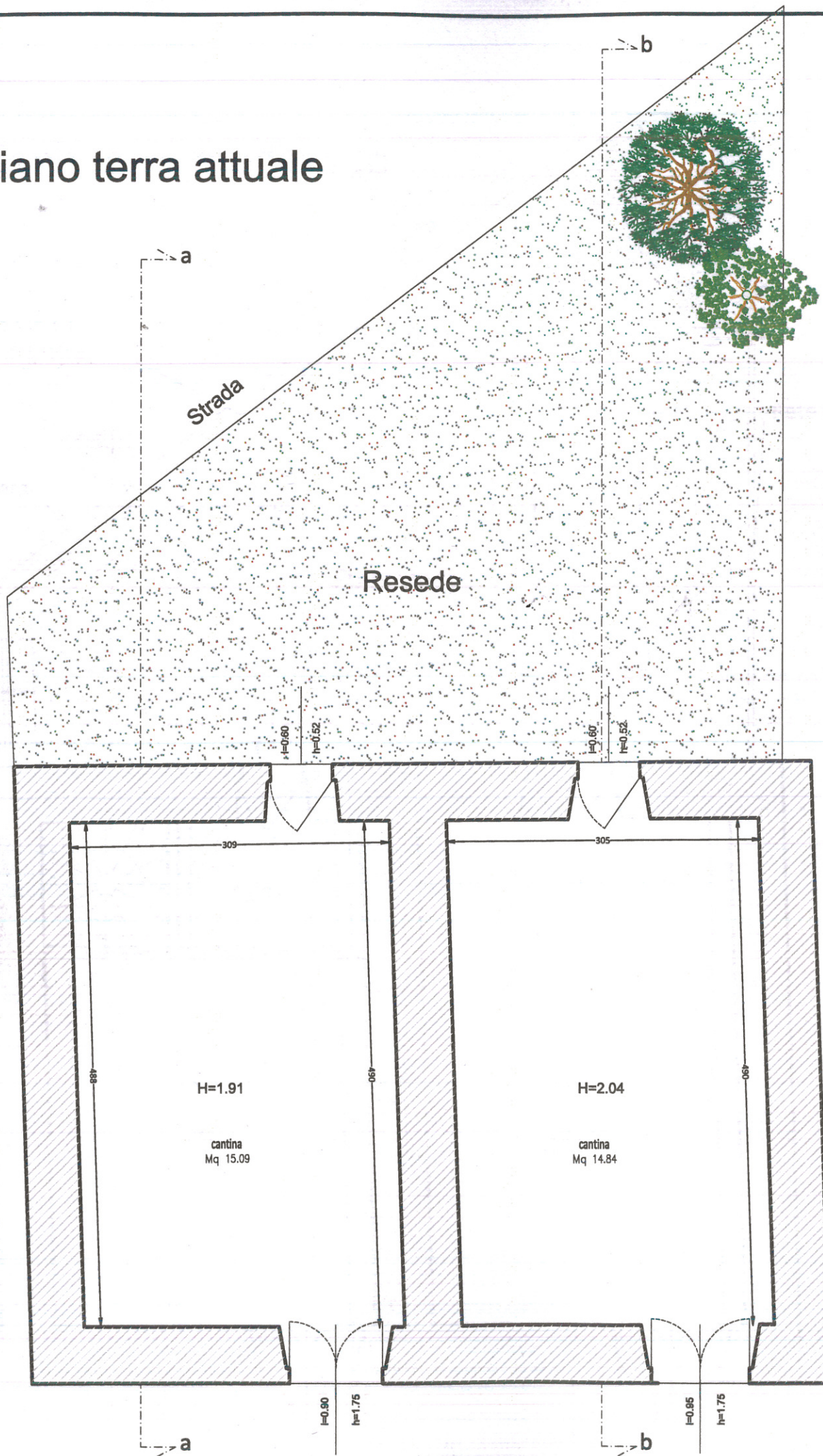
Foto 7

Scala 1:50

# Piano primo attuale

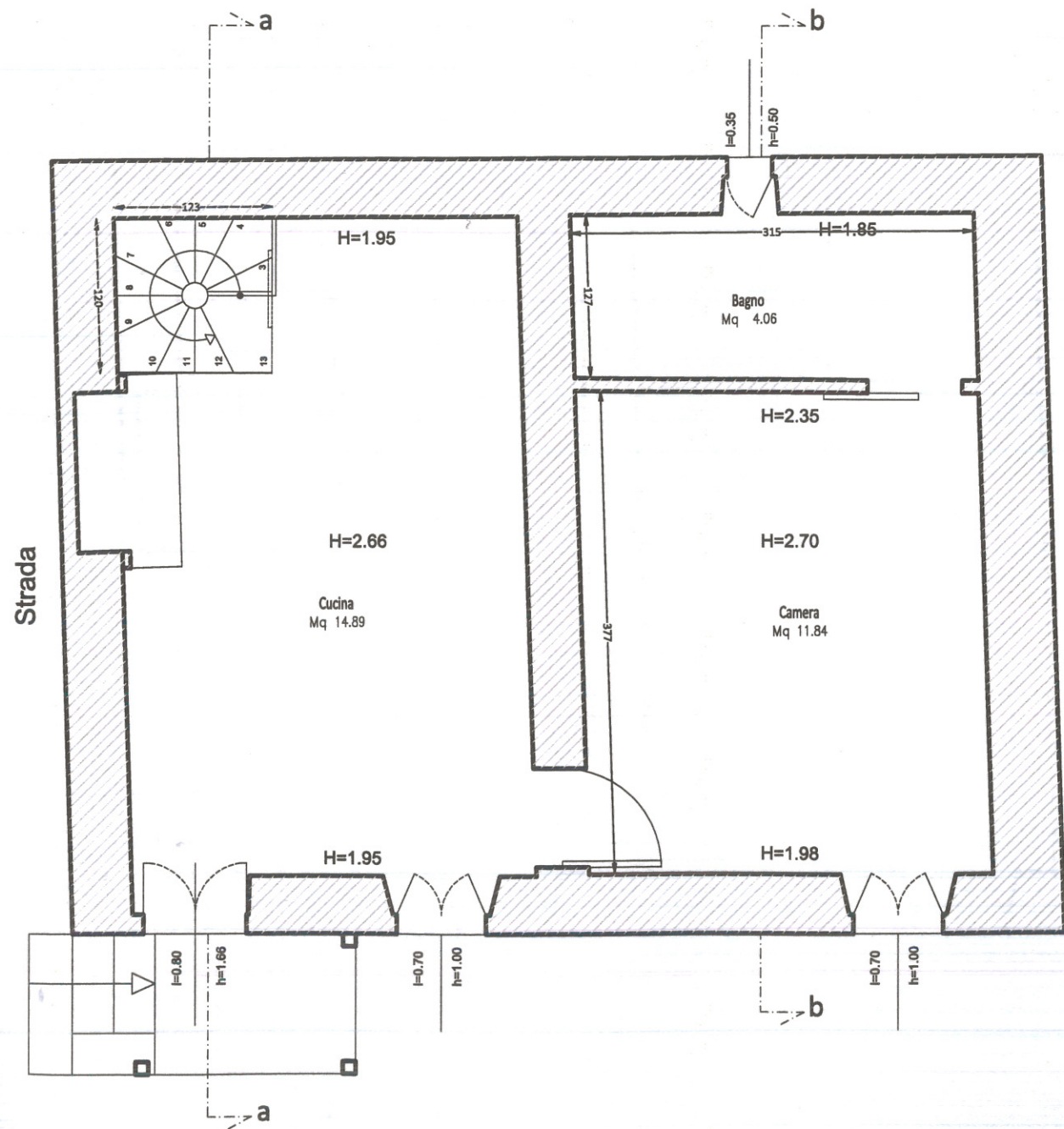


# Piano terra attuale

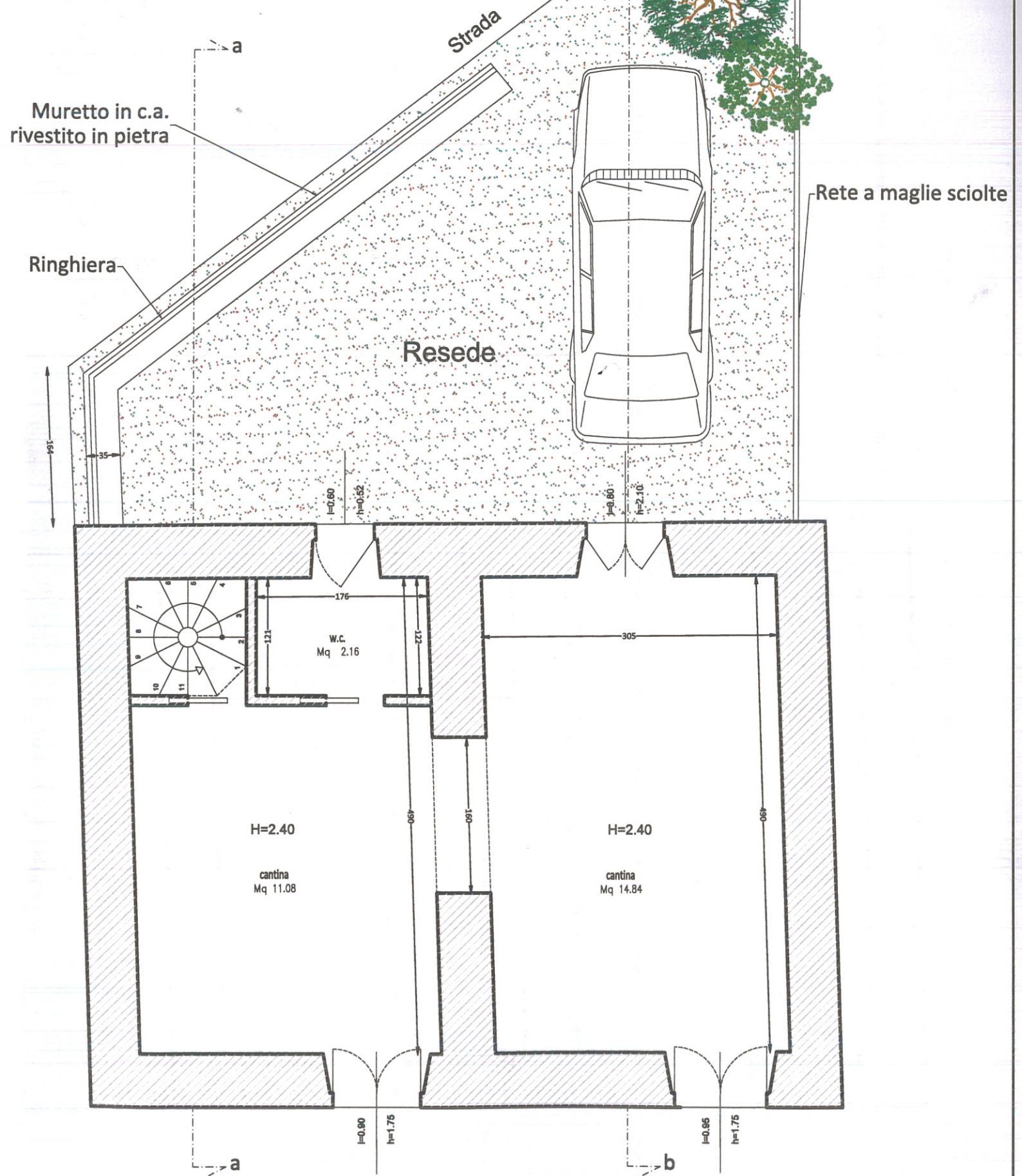


### Piano primo modificato

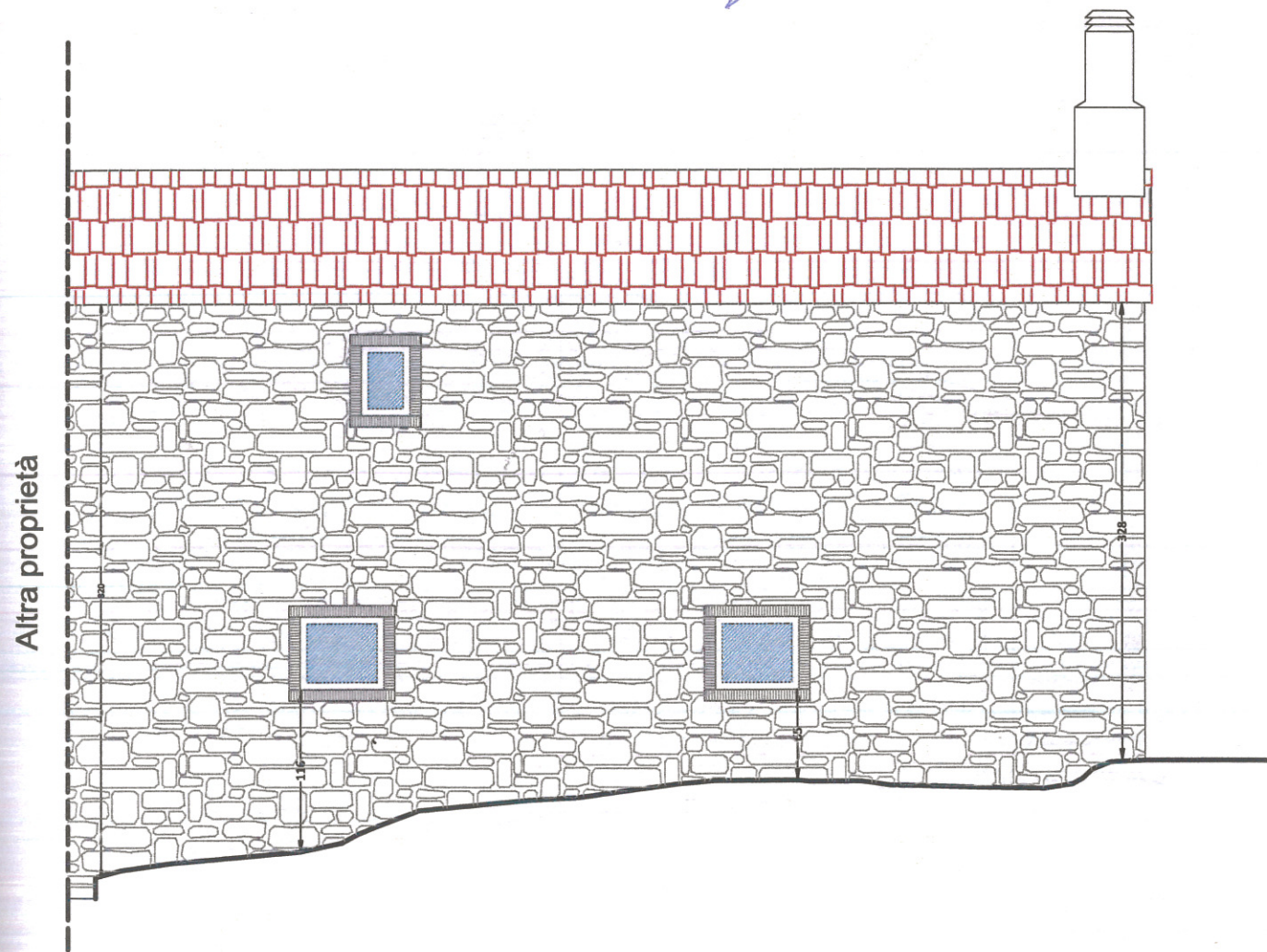
Collegio Provinciale  
Geometri e Geografi Laureati  
di Arezzo  
Iscrizione Albo  
N. 1091  
Geometra  
Massini Marco



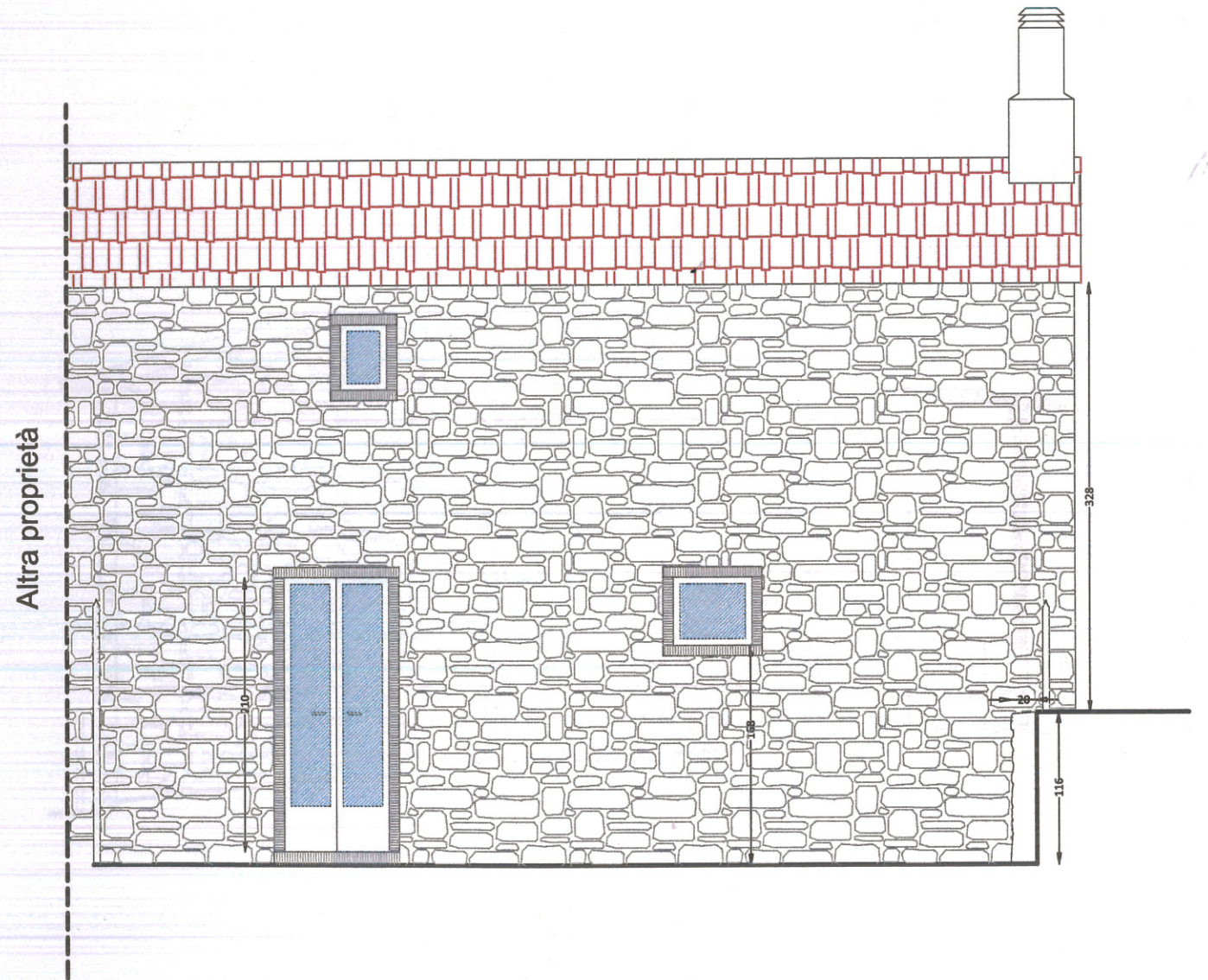
### Piano terra modificato



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Arezzo  
Iscrizione Albo  
• N. 1000  
Geometra  
Maurizio Marco

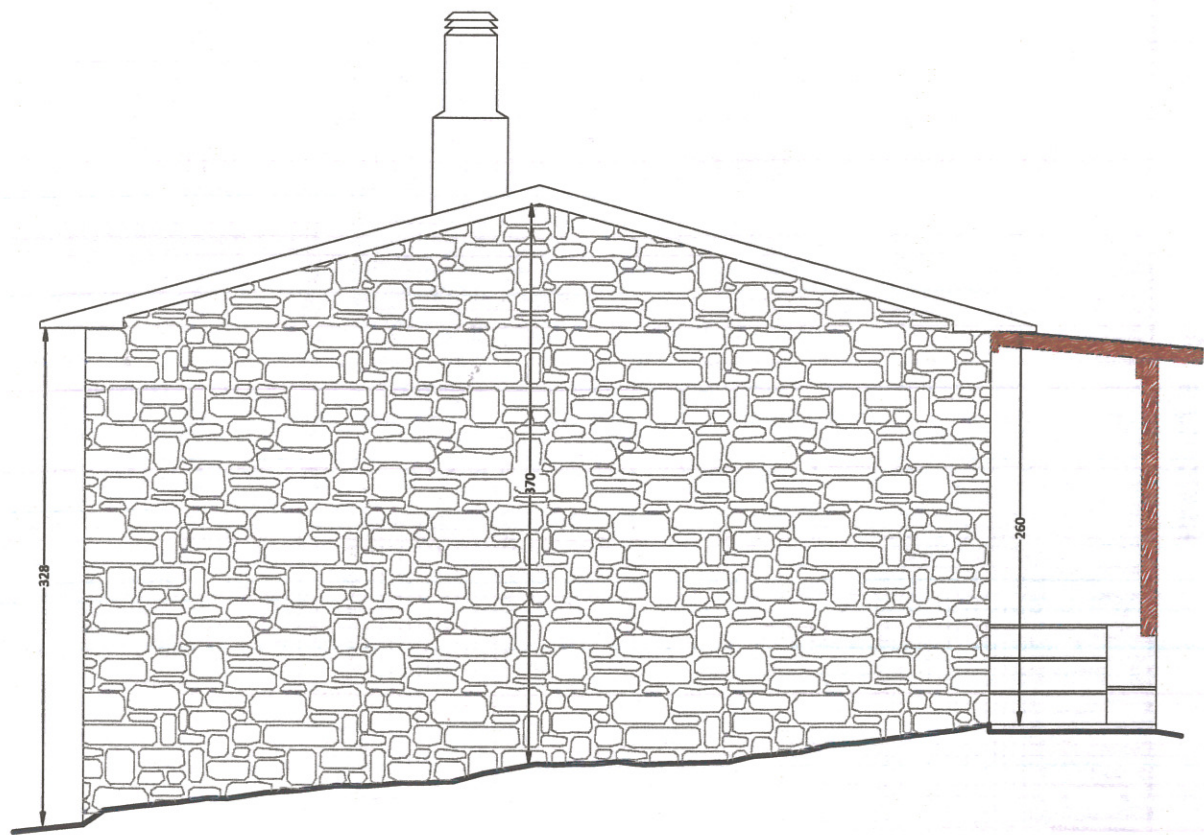


Prospetto est attuale

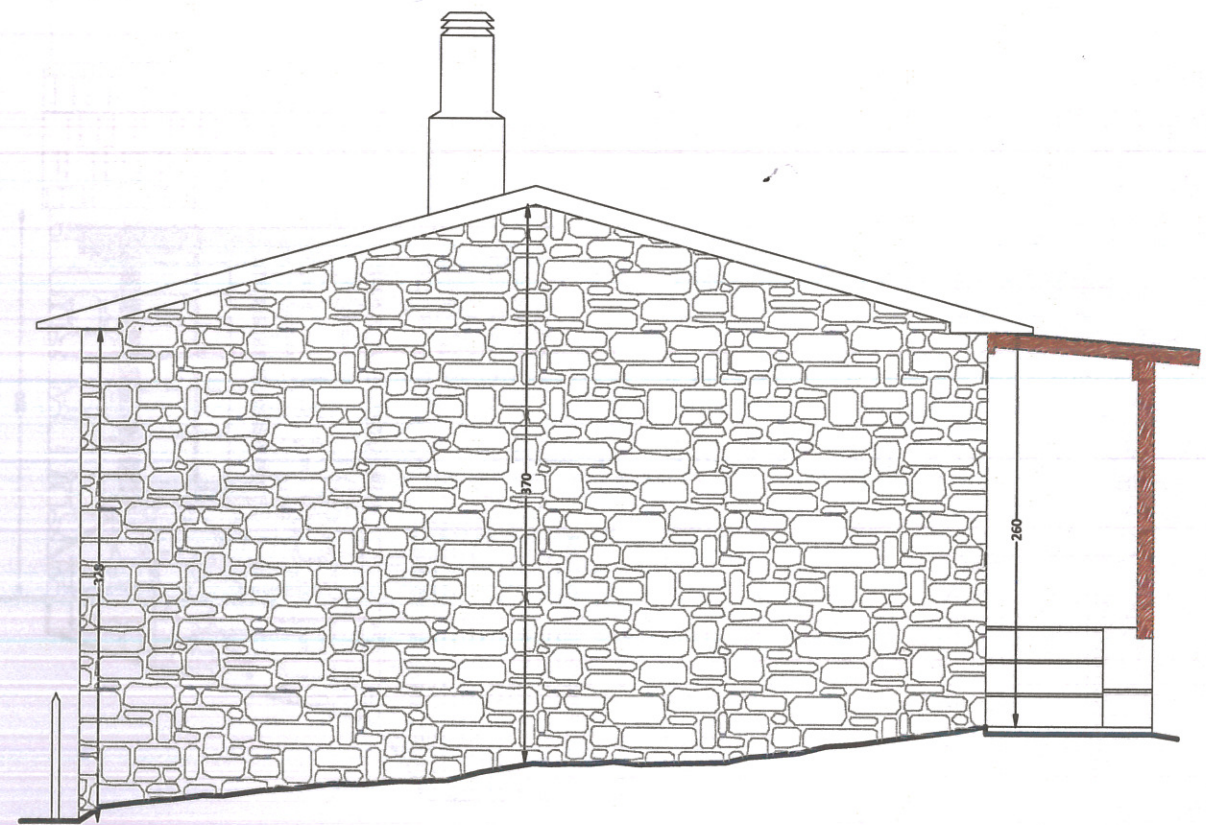


Prospetto est modificato

Collegio Provinciale  
Geometri e Periti  
di Arezzo  
Iscrizione Albo  
N. 1293  
Geometra  
Naasini Marco

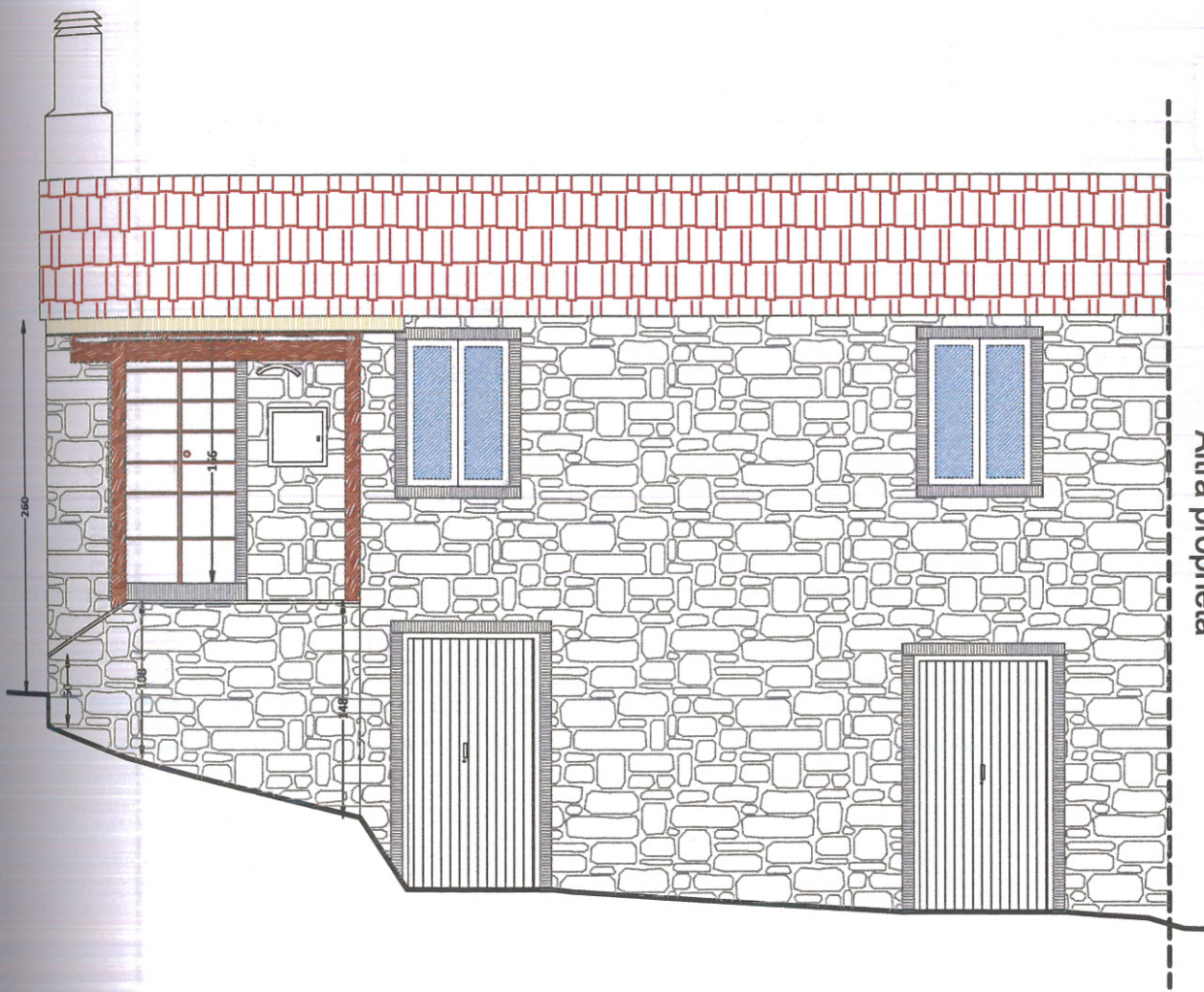


Prospetto nord attuale



Prospetto nord modificato

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Arezzo  
Iscrizione Albo  
N. 109  
Geometra  
Nassini Marco



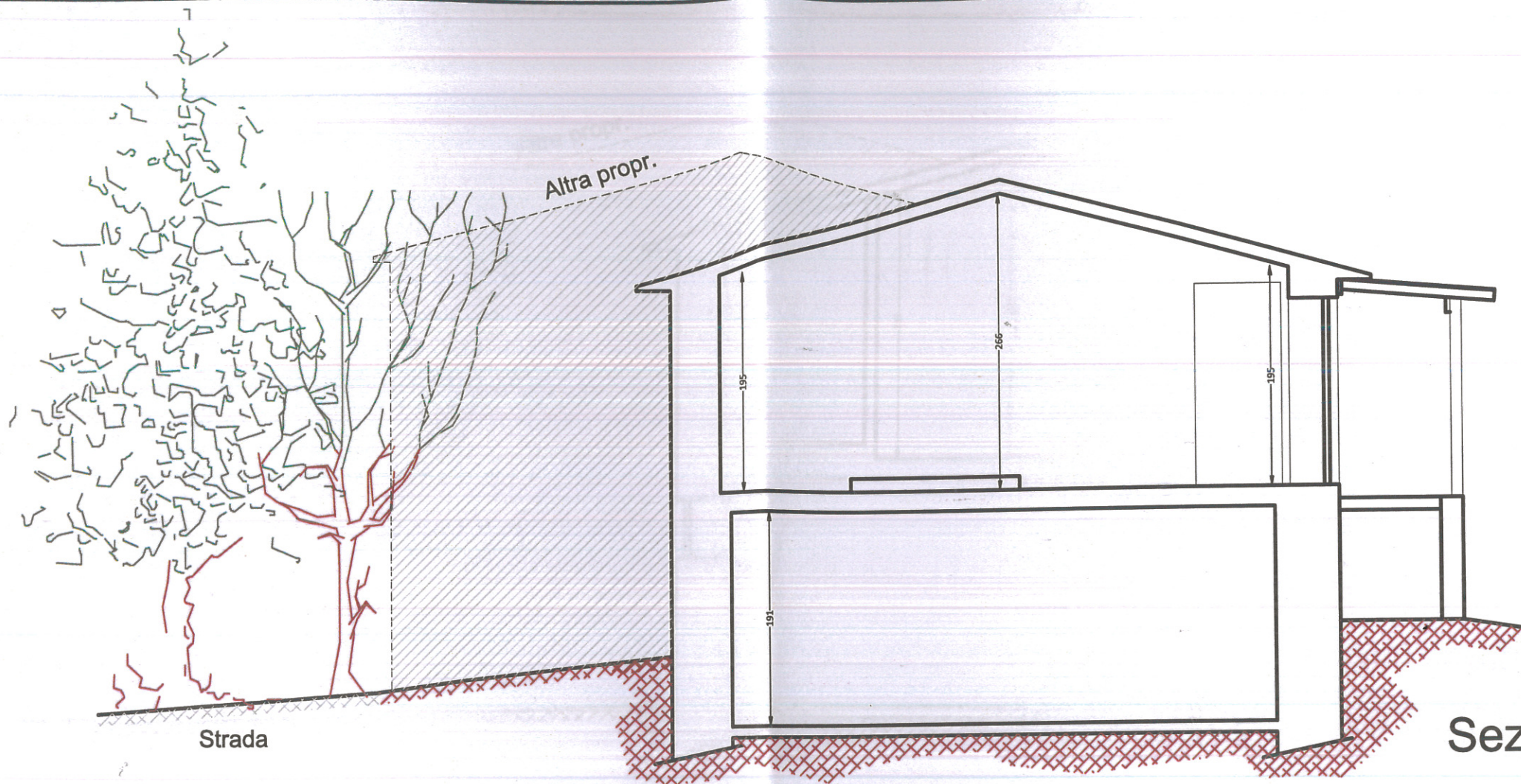
Prospetto ovest attuale



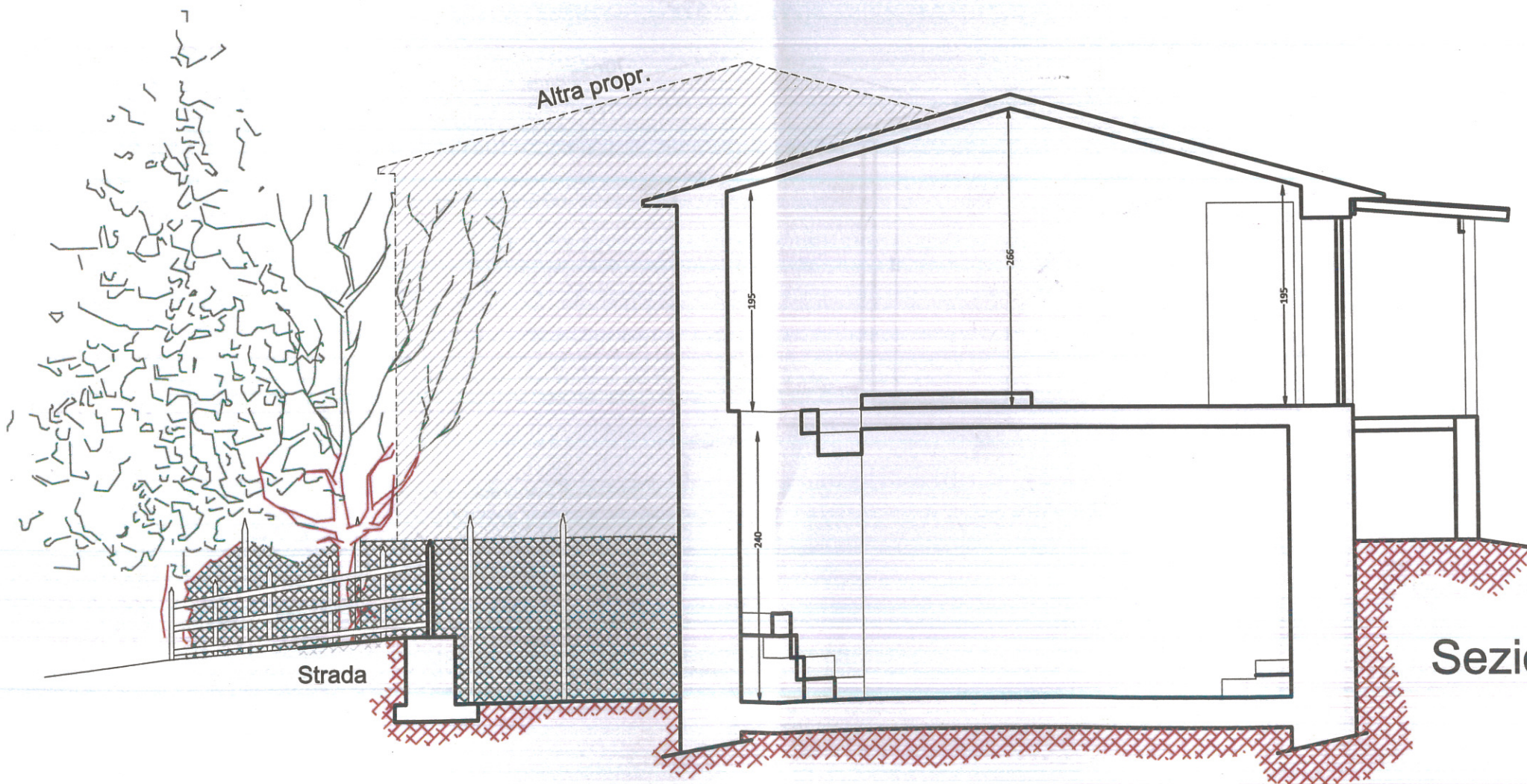
Prospetto ovest modificato

Scala 1:50

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri  
di Arezzo  
Iscrizione Albo  
e N. 1091  
Geometra  
Nassini Marco

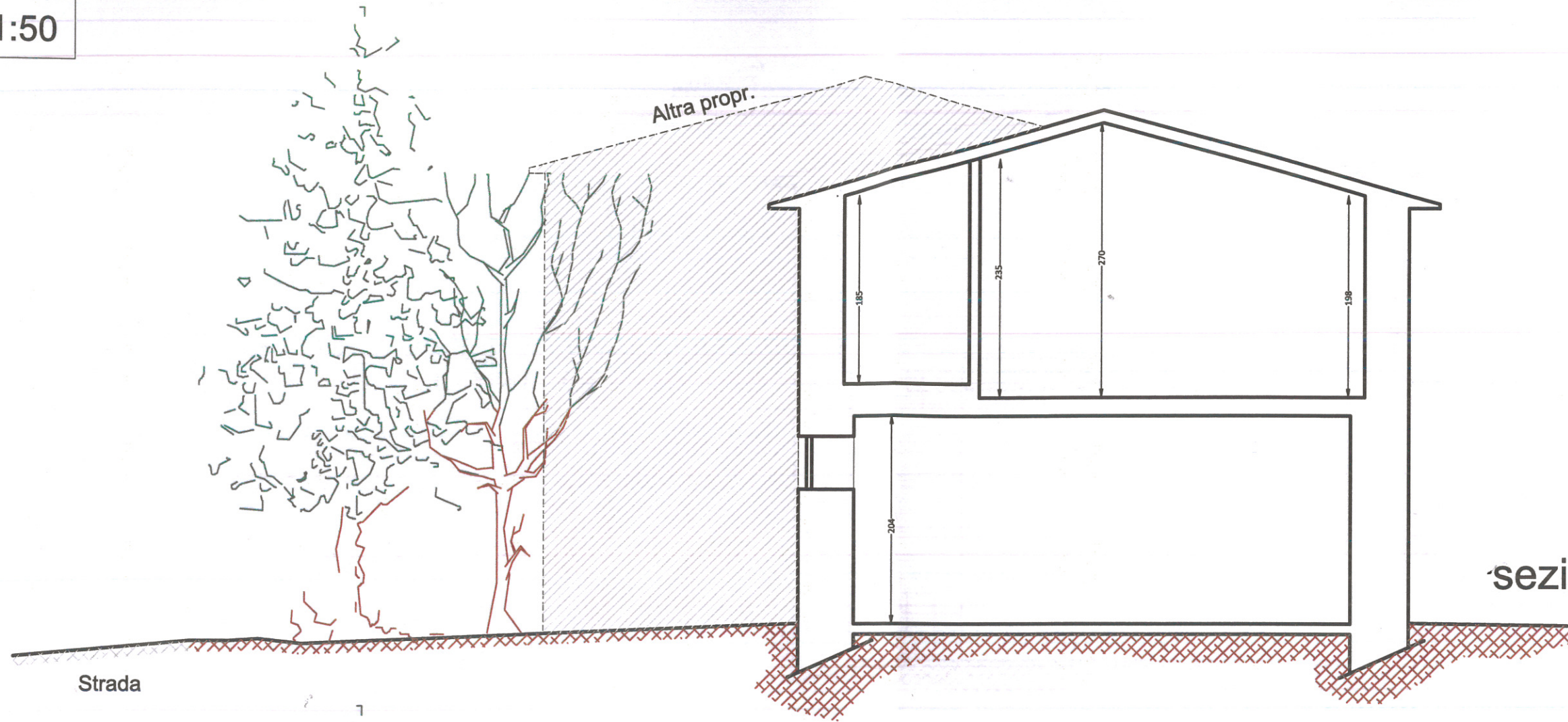


Sezione a-a attuale

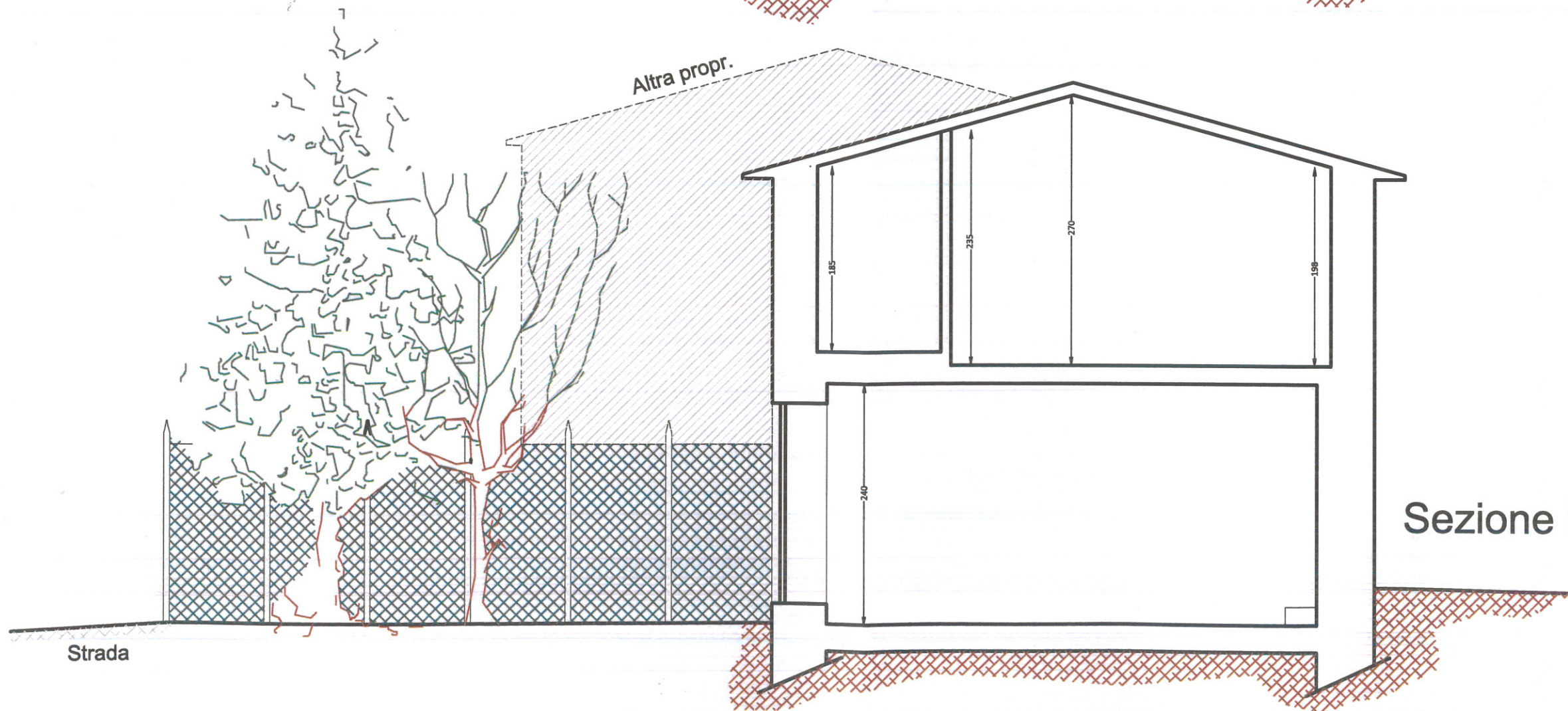


Sezione a-a modificato

Scala 1:50



sezione b-b attuale



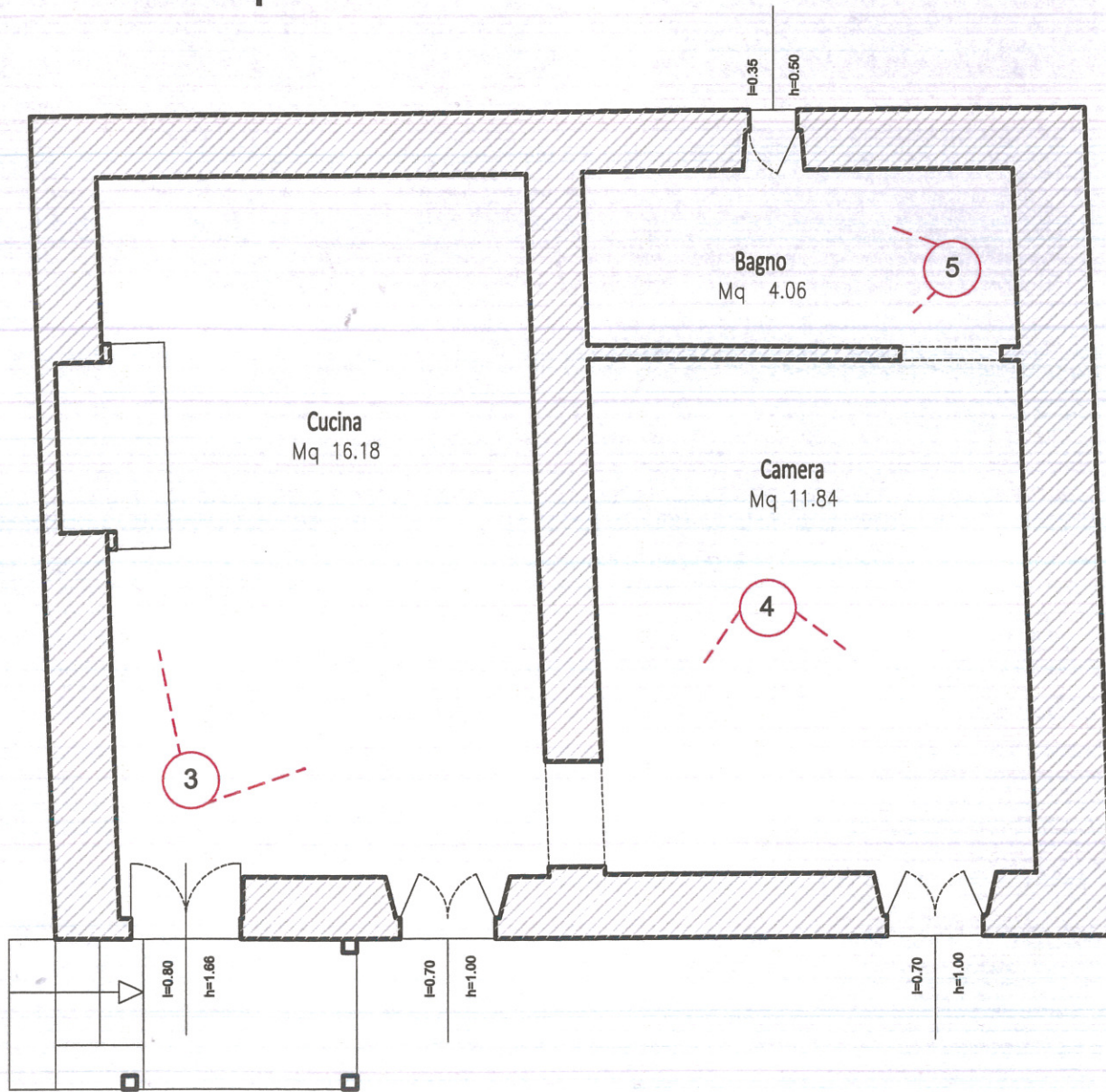
Sezione b-b- modificato

Punti di presa fotografica

Scala 1:50



### Piano primo



### Piano terra

