

COMUNE DI SUBBIANO (AR)
“PIANO STRUTTURALE”

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

Redattore :

Dott. Arch. ELISA LEONARDI

Data del Rilevamento:

Febbraio 2019

Collaboratori : ---

**Scheda
n.**

Toponimo:

Ubicazione:

SUBBIANO (AR)

Individuazione Catastale:

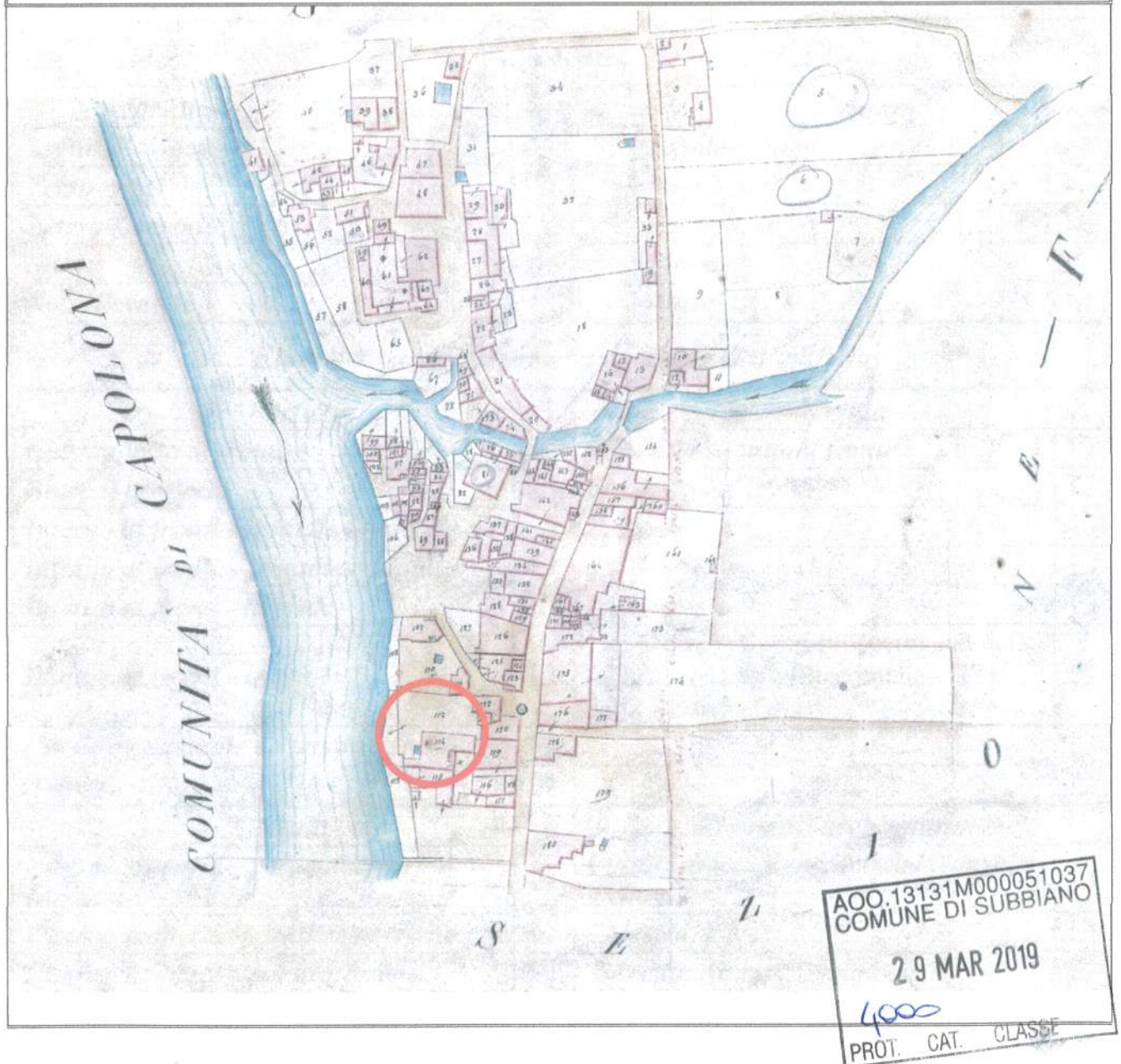
Foglio n. 47

P.lla/e n.: 146

Vincoli dell' immobile:

NESSUNO

CATASTO LEOPOLDINO
(sez. A - F. IV - anno 1824)



<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 type="checkbox"/>	<i>Muratura mista a vista</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Pietrame intonacato</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Muratura mista intonacata</i>	<input checked="" 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 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>

<i>Elementi caratterizzanti la tipologia dell'edificio</i>			
--	--	--	--

<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 type="checkbox"/>
<i>Interno ai fronti - tergale</i>	<input type="checkbox"/>	Piccola loggetta sul prospetto sud del fabbricato (lato corte comune - Via della Chianicella)	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<i>Cornici marcapiano/marcadavanzale a rilievo</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Esterne scoperte -parallele al fronte</i>	<input checked="" 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> interno all'edificio principale	<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: Gronda lavorata con elementi sagomati in laterizio e intonacata con canale incorporato</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"/>

<i>Elementi caratterizzanti il contesto ambientale</i>							
<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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
<i>201 - 300</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>801 - 900</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Intermedia</i>	<input 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"/>
<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 checked="" type="checkbox"/>	<i>A cul de sac</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Prevalenza di coltivi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Laterale</i>	<input checked="" 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 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: NON presenza di sistemazioni rurali</i>			<input checked="" 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: NESSUNO</i>			<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<i>Medio</i>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

<i>Sufficiente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Cattivo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Pessimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gravi deterioramenti					
<i>Copertura crollata totalmente o in parte</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Scale crollate totalmente o in parte</i>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<i>Muri perimetrali parzialmente crollati</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Solai crollati totalmente o in parte</i>	<input type="checkbox"/>		

Alterazioni dell'impianto originario			
<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 aggetto</i>	<input checked="" 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"/>		
Osservazioni del rilevatore		Considerazioni del residente	
---		---	
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"/>	<i>Valore arch. nullo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
Disciplina normativa di tutela, recupero e valorizzazione			
<i>Intervento edilizio compatibile</i>	Interventi compatibili con art. 21 comma 4 lett.B NTA del RU Comune di Subbiano – CI.2: "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera d), della L.R. n° 1/05, limitatamente ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ...		

<i>Destinazione d'uso compatibile</i>	RESIDENZIALE
<i>Sistemazione del contesto ambientale</i>	GIARDINO – AREA DI PERTINENZA

Note

Il fabbricato di civile abitazione di proprietà dei Sigg. Bruni Daniele e Fratini Alessandra è posto in Subbiano, via di Castello 37.

Il fabbricato è composto da quattro cantine al piano terra, soggiorno, pranzo, cucina, sottoscala, disimpegno al piano primo, disimpegno, tre camere, ripostiglio e latrina al piano secondo. Il tutto è corredato da adiacente resede esclusivo e censito a Catasto fabbricati al foglio 47, part. 146 sub.2 graffata con la Part.IIa 149 come da planimetria a corredo della denuncia del 29.12.1939 (Adesso Fg. 47 p.IIa146 sub.3). E' da notare che il fabbricato era presente nel catasto Leopoldino (carta datata 1825). Il fabbricato si erige ad angolo della cortina di edificato esistente che fa parte del patrimonio edilizio a matrice storica ubicato all'interno della UTOE centro storico Subbiano, ma ancora privo di schedatura.

Si propongono per il fabbricato due criteri di classificazione:

- **VALORE (VALORE ARCHITETTONICO NORMALE)**: per tutto il fabbricato principale, fatta eccezione per l'elemento "ex-latrina" posto sul lato Via della Chianicella, dato che il fabbricato presenta caratteri architettonici e tipologici apprezzabili ma non rilevanti, che si presentano senza apprezzabili alterazioni architettoniche e tipologiche e rappresentano comunque un valore di documento storico-culturale.

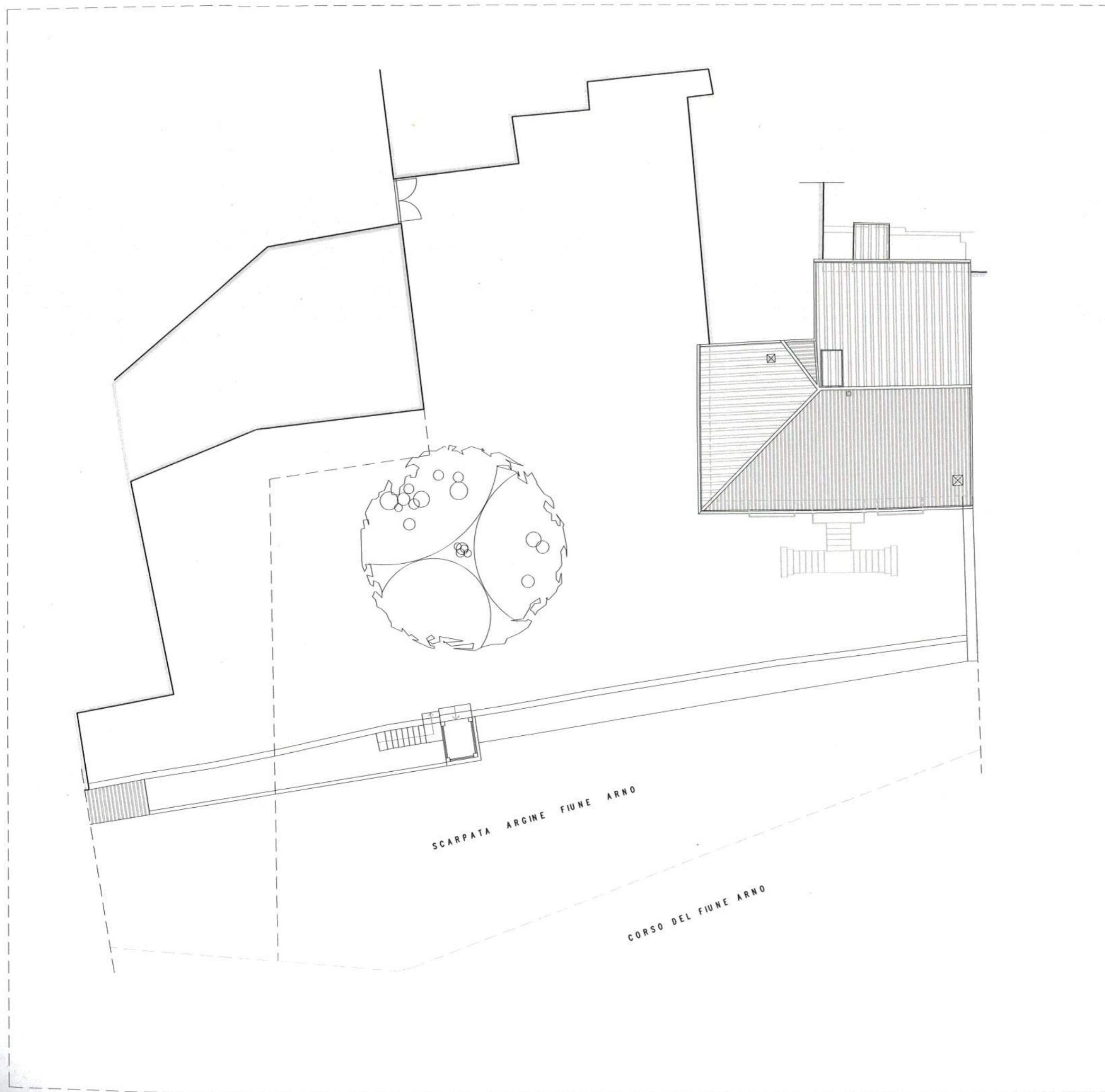
Si propongono interventi di: "Restauro e risanamento conservativo", "Ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera d), della L.R. n°

1/05, limitatamente ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali salvo limitate aperture su elementi verticali strutturali.....;

- **VALORE NULLO**: per l'elemento costruito esistente "ex latrina" posto sul prospetto Sud, lato Via della Chianicella, che si presenta come superfetazione costruita a posteriori rispetto alla edificazione del fabbricato principale e che non presenta nessun tipo di carattere architettonico da evidenziare.

Si propone la *demolizione dell'elemento* "ex latrina" in modo da riportare allo stato originale l'estetica e la consistenza del prospetto sud.





STATO ATTUALE | PLANIMETRIA | scala 1:200

Elisa Leonardi

Architetto

+39 339 | 2652591
 elsaleo82@gmail.com
 Via Luigi Carletti 3
 Monte San Savino | AR

Comune di
 Subbiano

Via Verdi 9
 Subbiano | AR

SCHEDATURA
 di fabbricato
 di civile abitazione

piazza Castello | 48
 Subbiano | AR

Proprietà

BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
 Architettonico
 timbro | firma

arch.
LEONARDI ELISA

AOO.13131M000051037
 COMUNE DI SUBBIANO

29 MAR 2019

Elisa

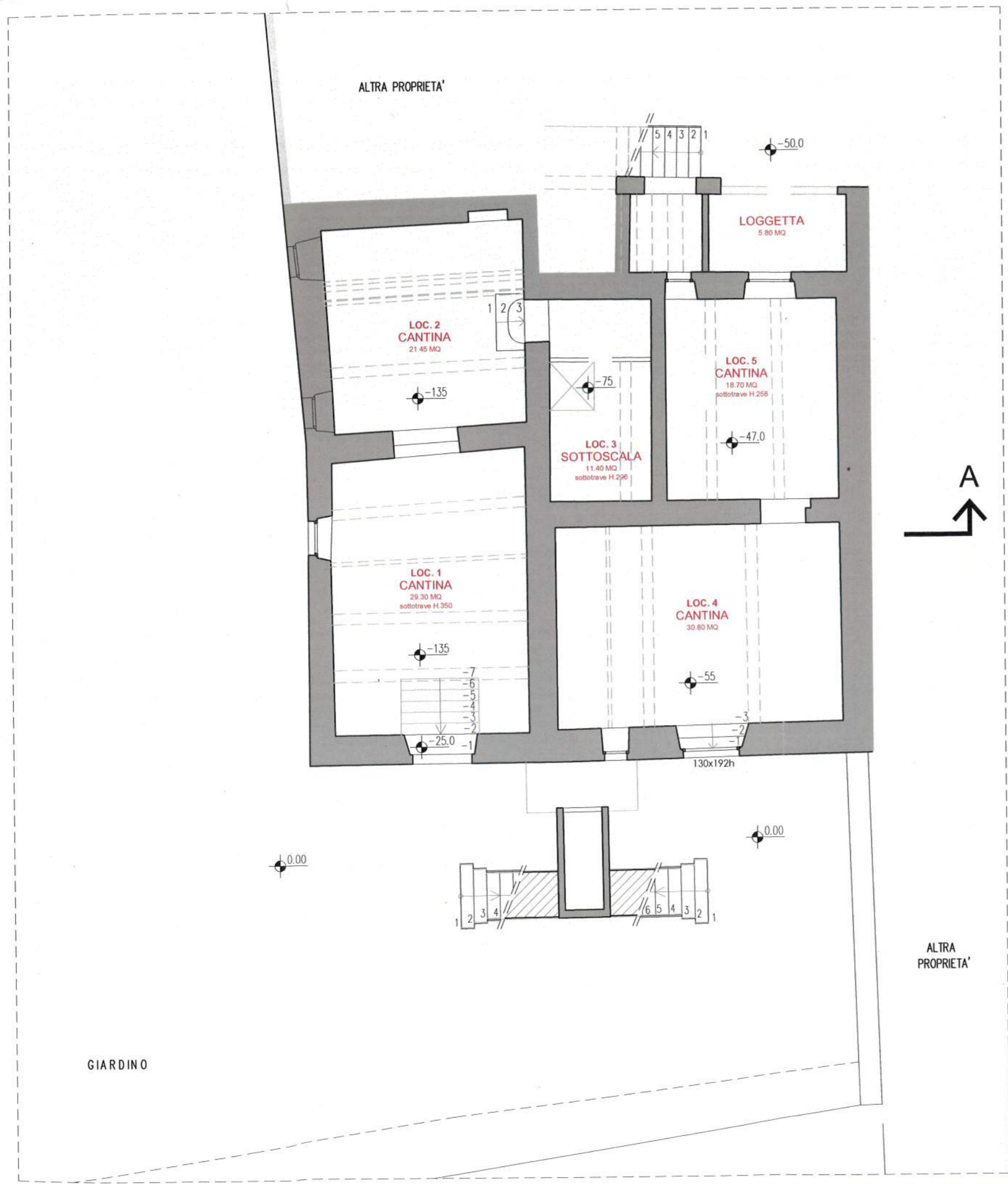
PROT. CAT. CLASSE



data
 26 | 03 | 2019

n | tavola

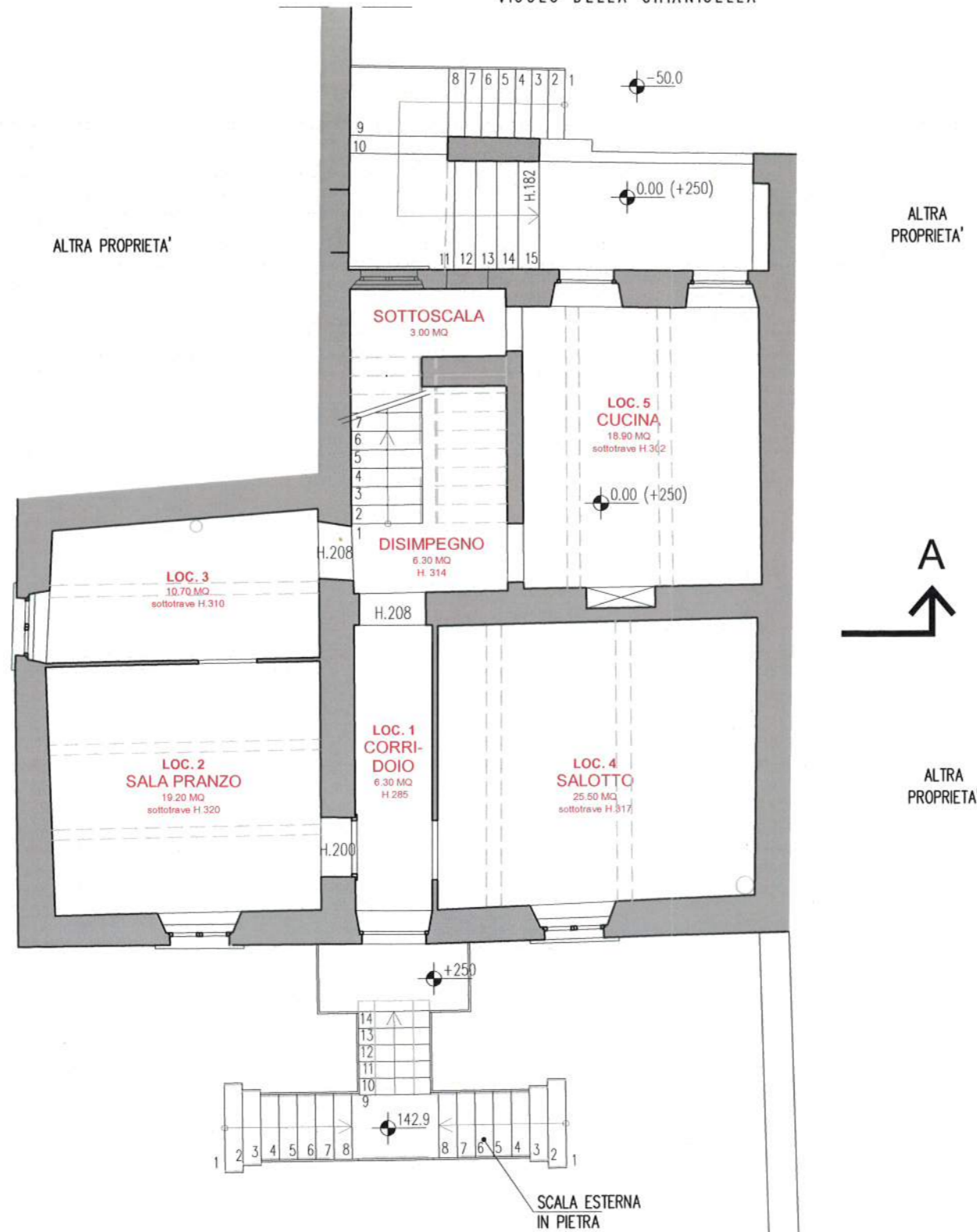
1

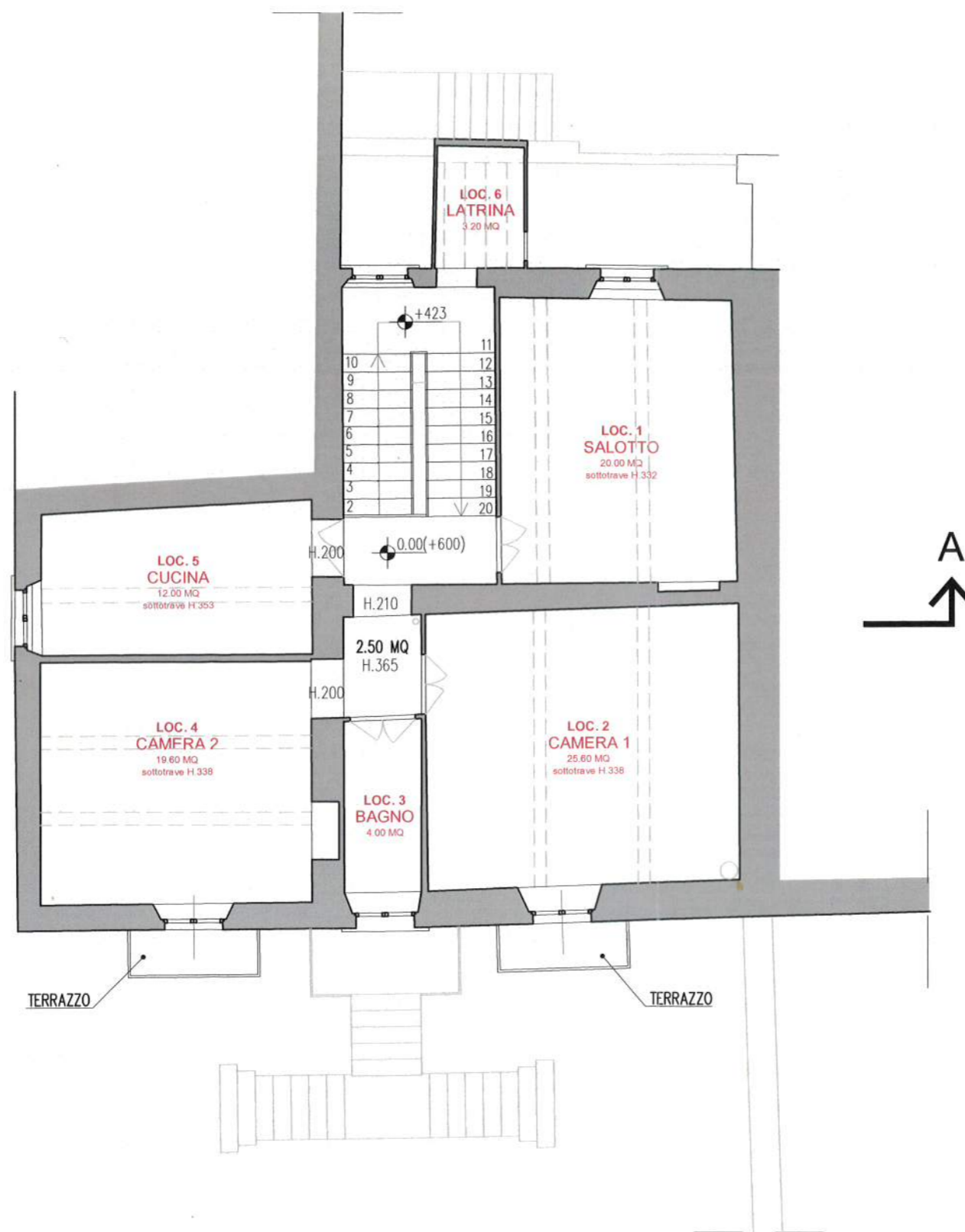


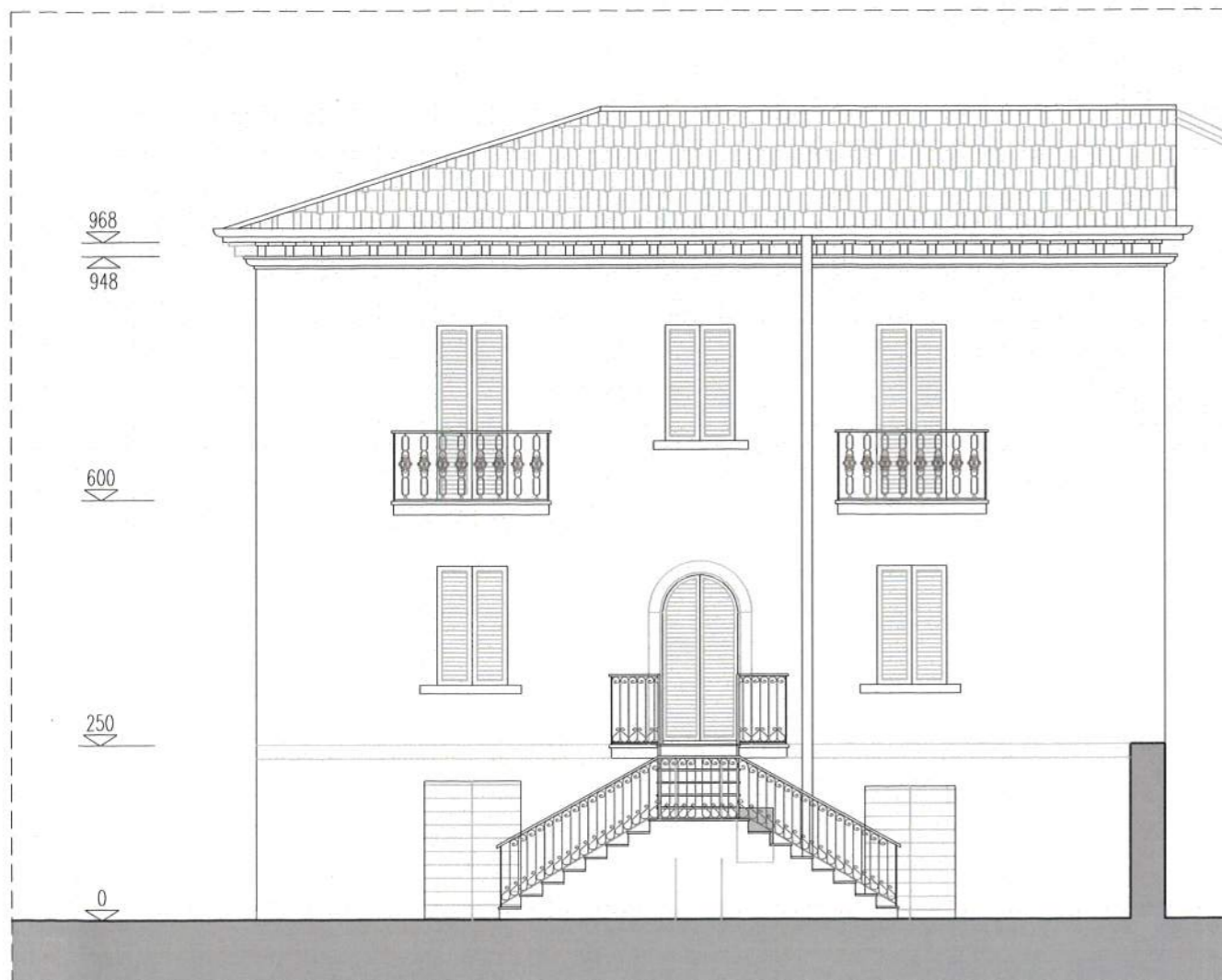
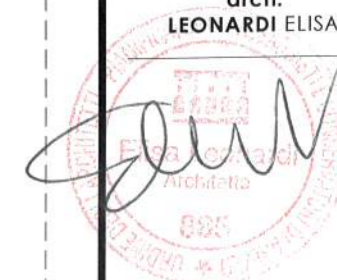
STATO ATTUALE | PIANTA PIANO CANTINE - SEMINTERRATO | scala 1:100



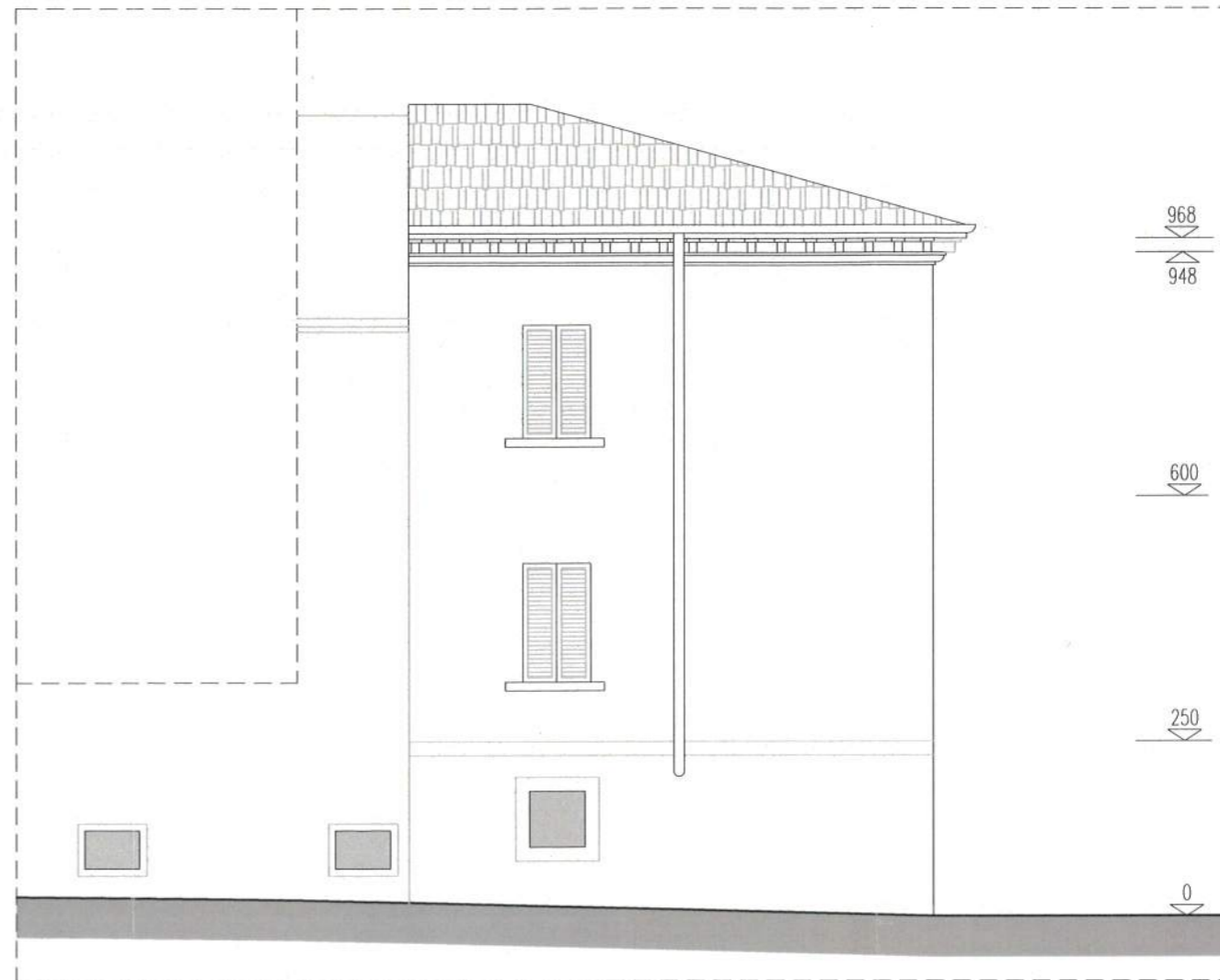
CORTE PRIVATA
VICOLO DELLA CHIANICELLA



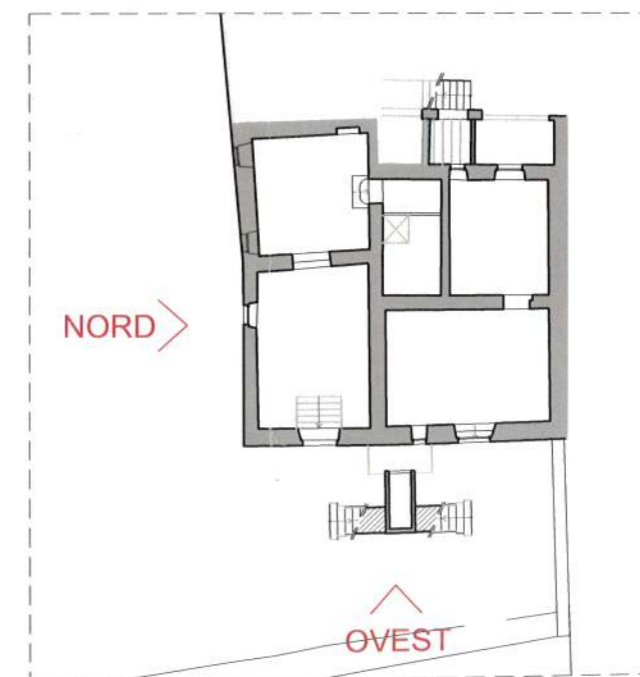




PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



Comune di
Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà

**BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA**

Progettista
Architettonico
timbro | firma

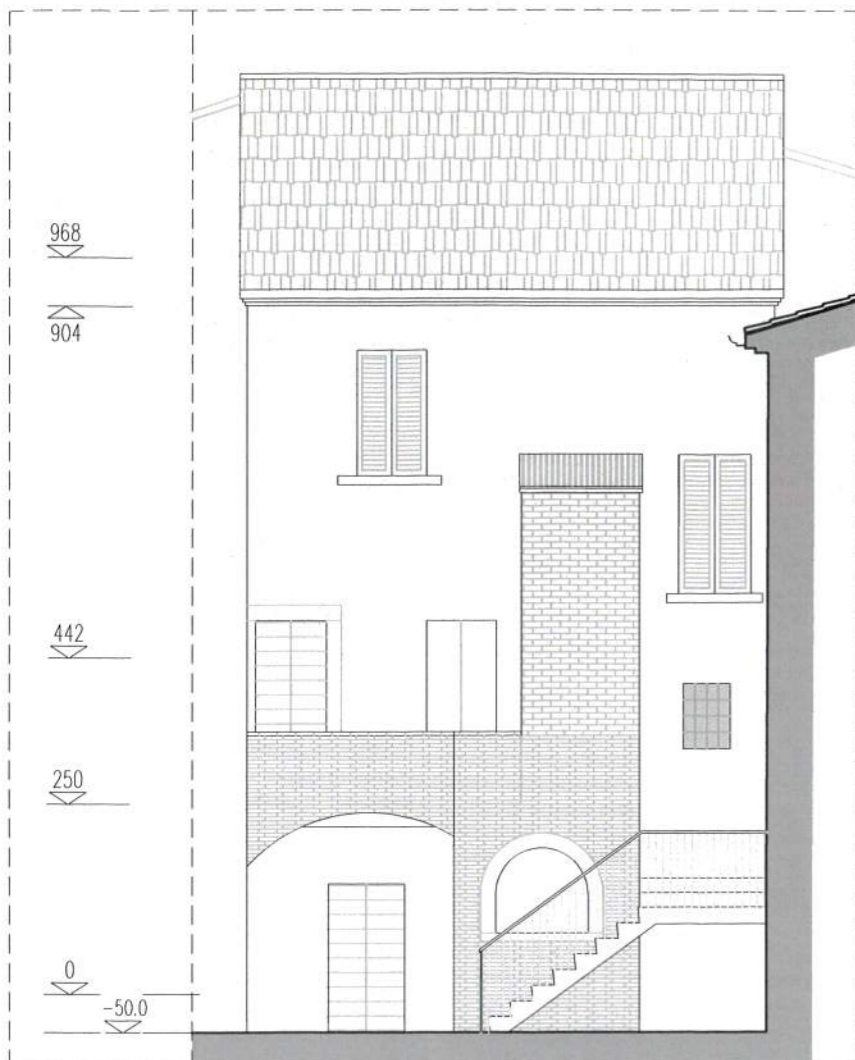
arch.
LEONARDI ELISA



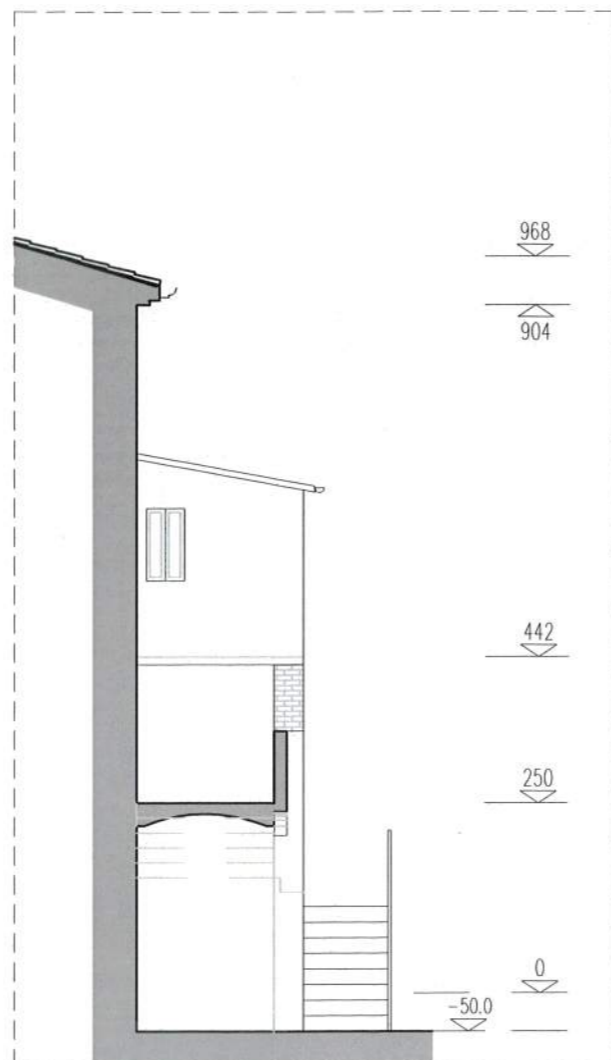
data
26 | 03 | 2019

n | tavola

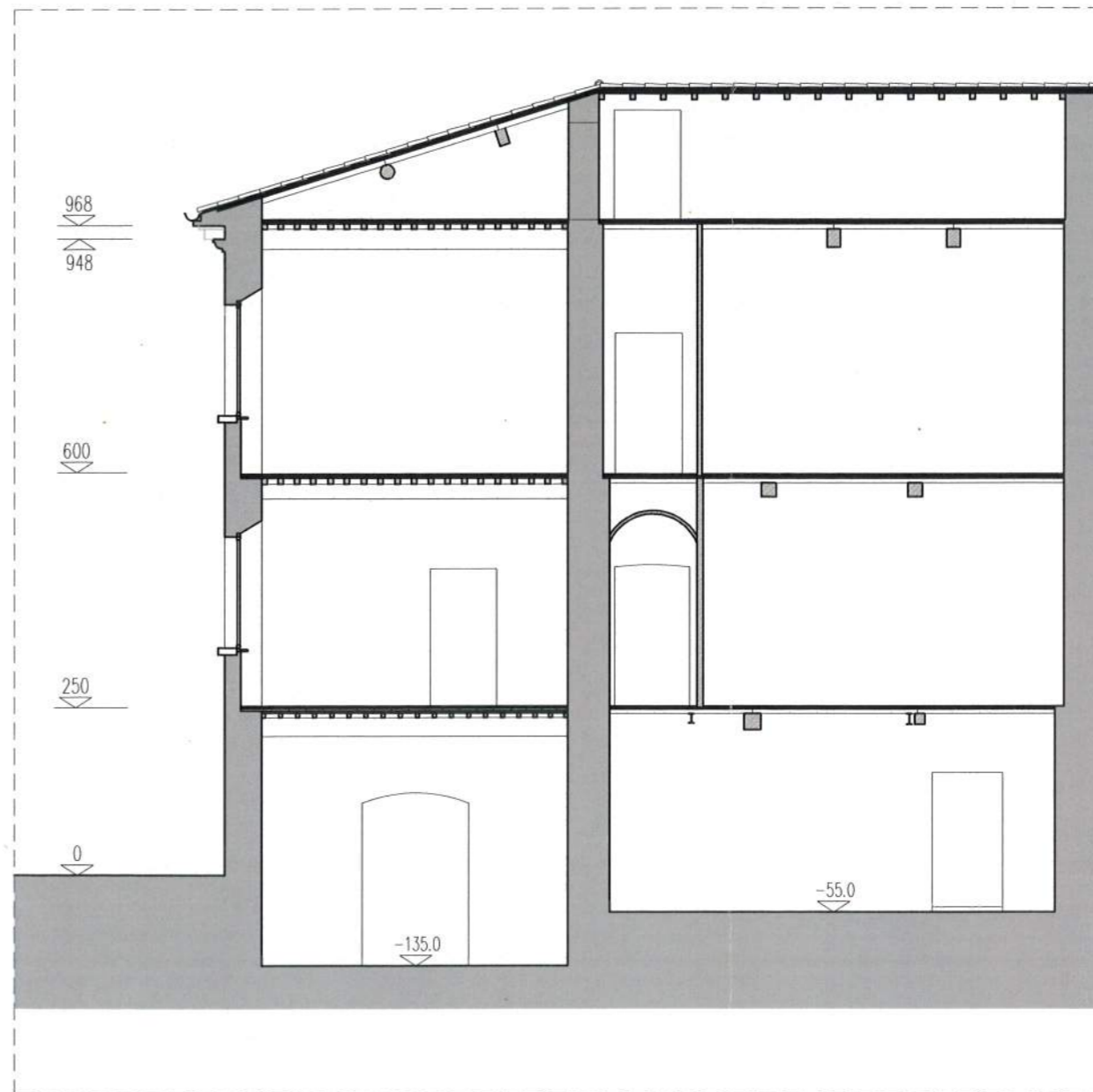
6



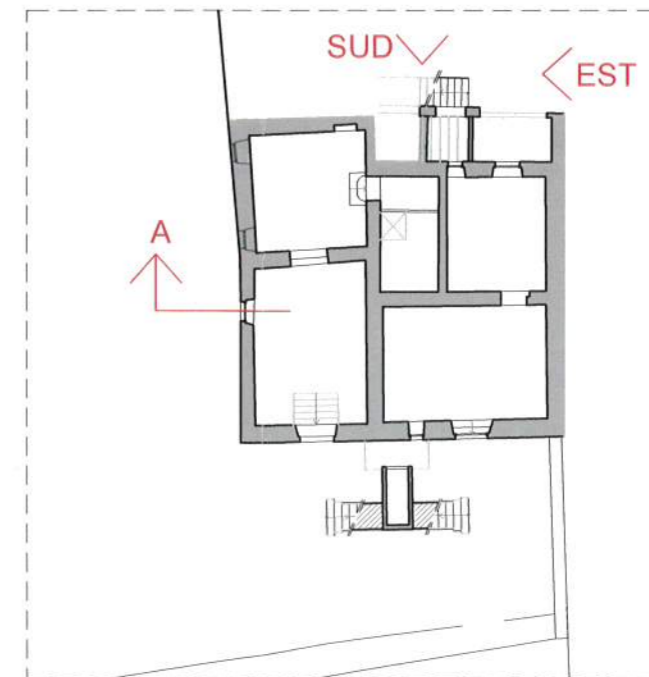
PROSPETTO SUD

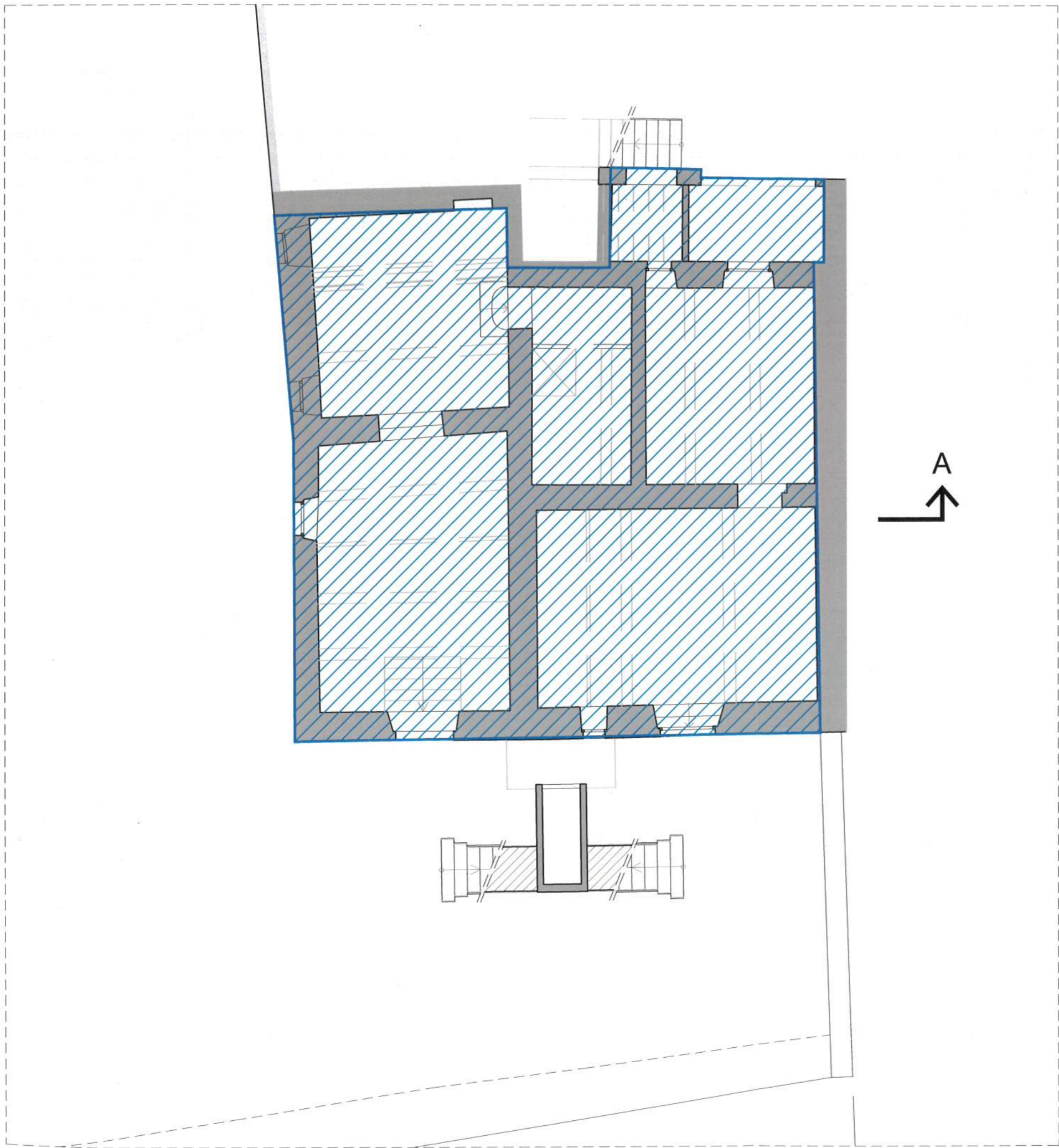


PROSPETTO EST



SEZIONE A-A





LEGENDA



VALORE
ARCHITETTONICO
NORMALE



VALORE
NULLO



Elisa Leonardi
Architetto
+39 339 | 2652591
elisaleo82@gmail.com
Via Luigi Carletti 3
Monte San Savino | AR

Comune di Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

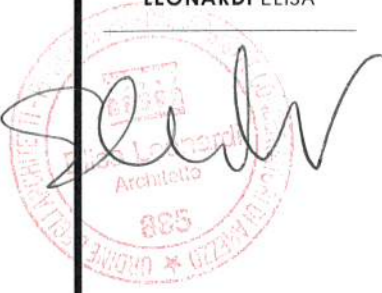
SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà
BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma

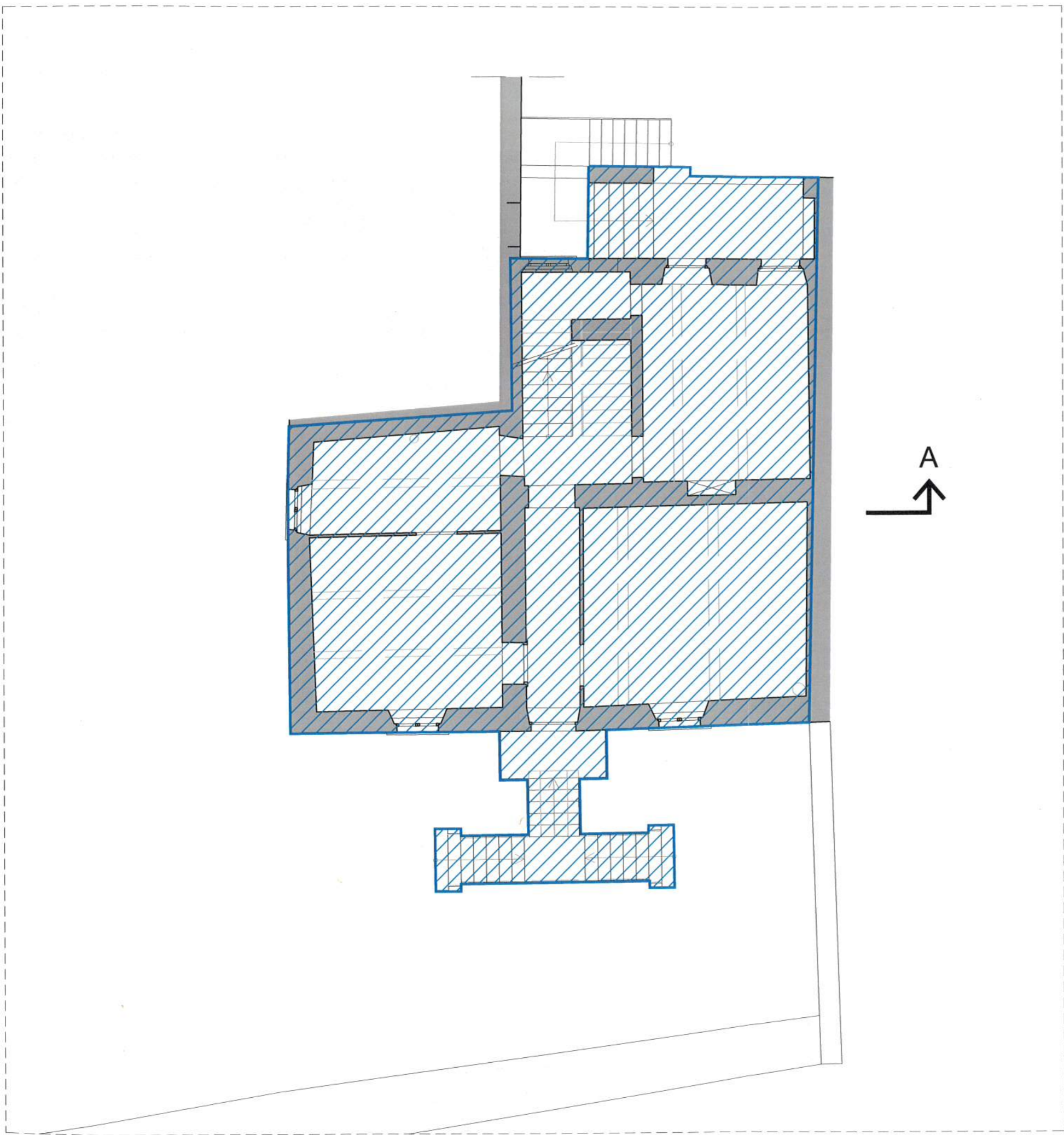
arch.
LEONARDI ELISA



data
26 | 03 | 2019

n | tavola

7



LEGENDA



VALORE
ARCHITETTONICO
NORMALE



VALORE
NULLO

Comune di
Subbiano
Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione
piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà
BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma
arch.
LEONARDI ELISA



data
26 | 03 | 2019

n | tavola

8



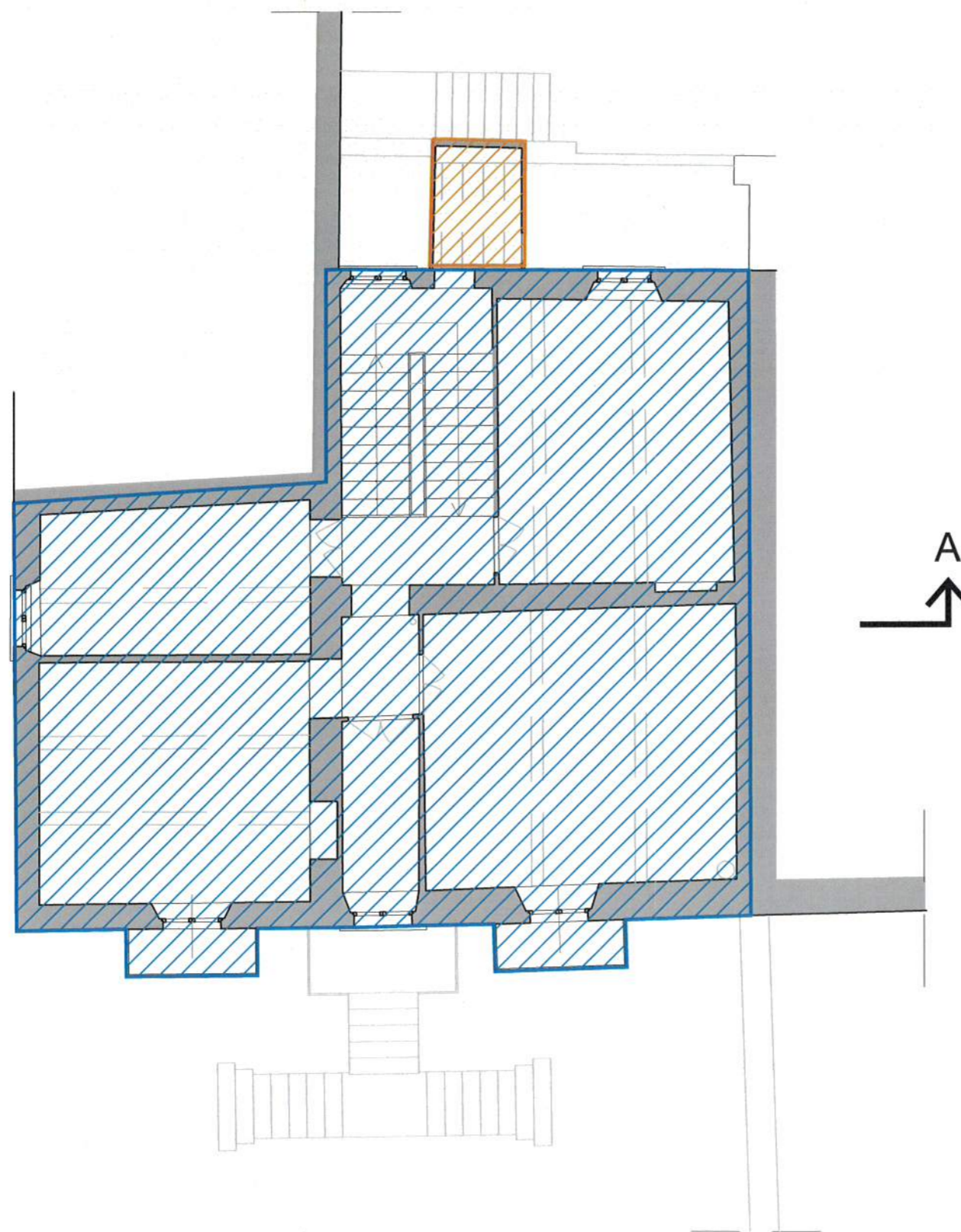
LEGENDA



VALORE
ARCHITETTONICO
NORMALE



VALORE
NULLO



Comune di
Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà

BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma

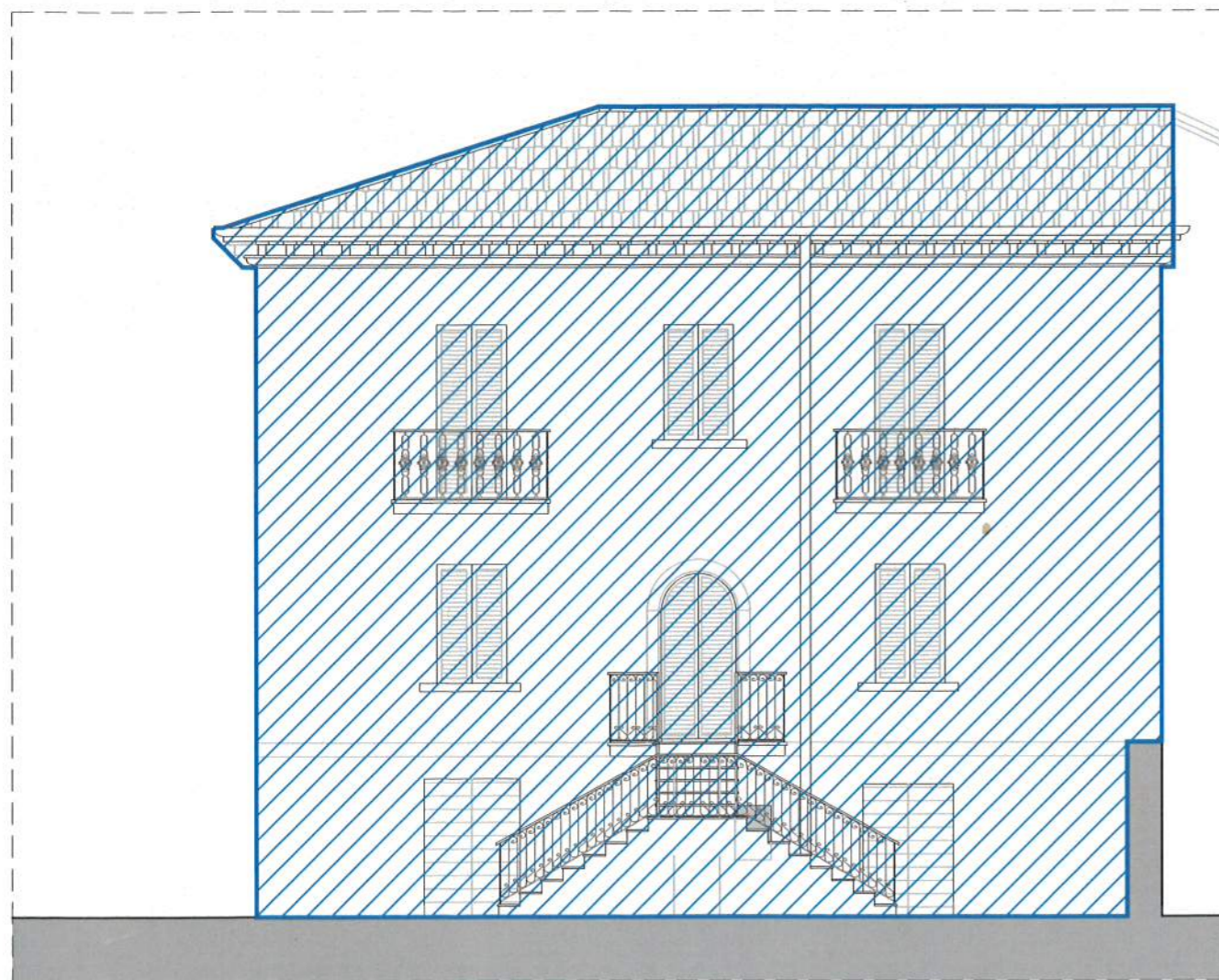
arch.
LEONARDI ELISA



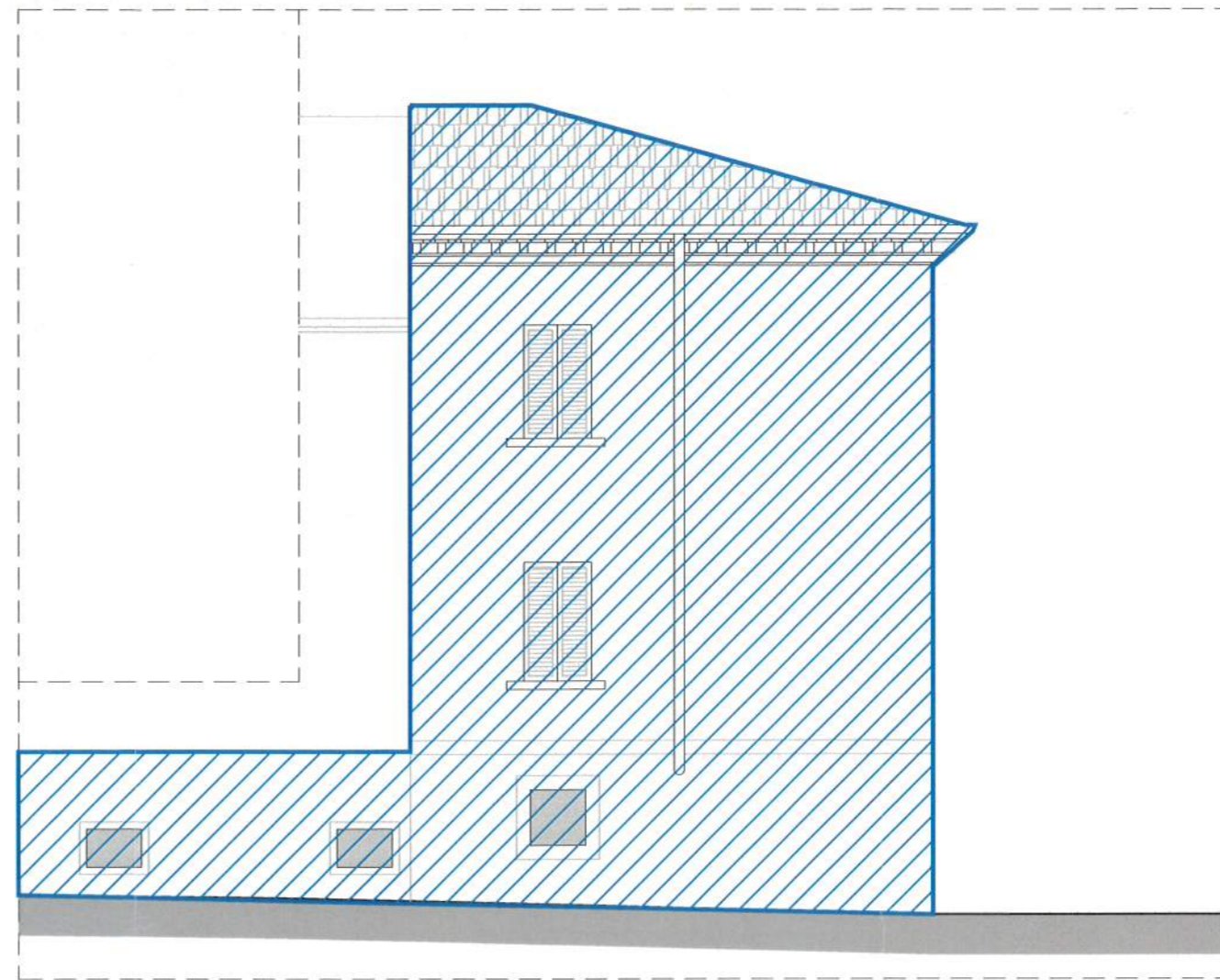
data
26 | 03 | 2019

n | tavola

10



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD

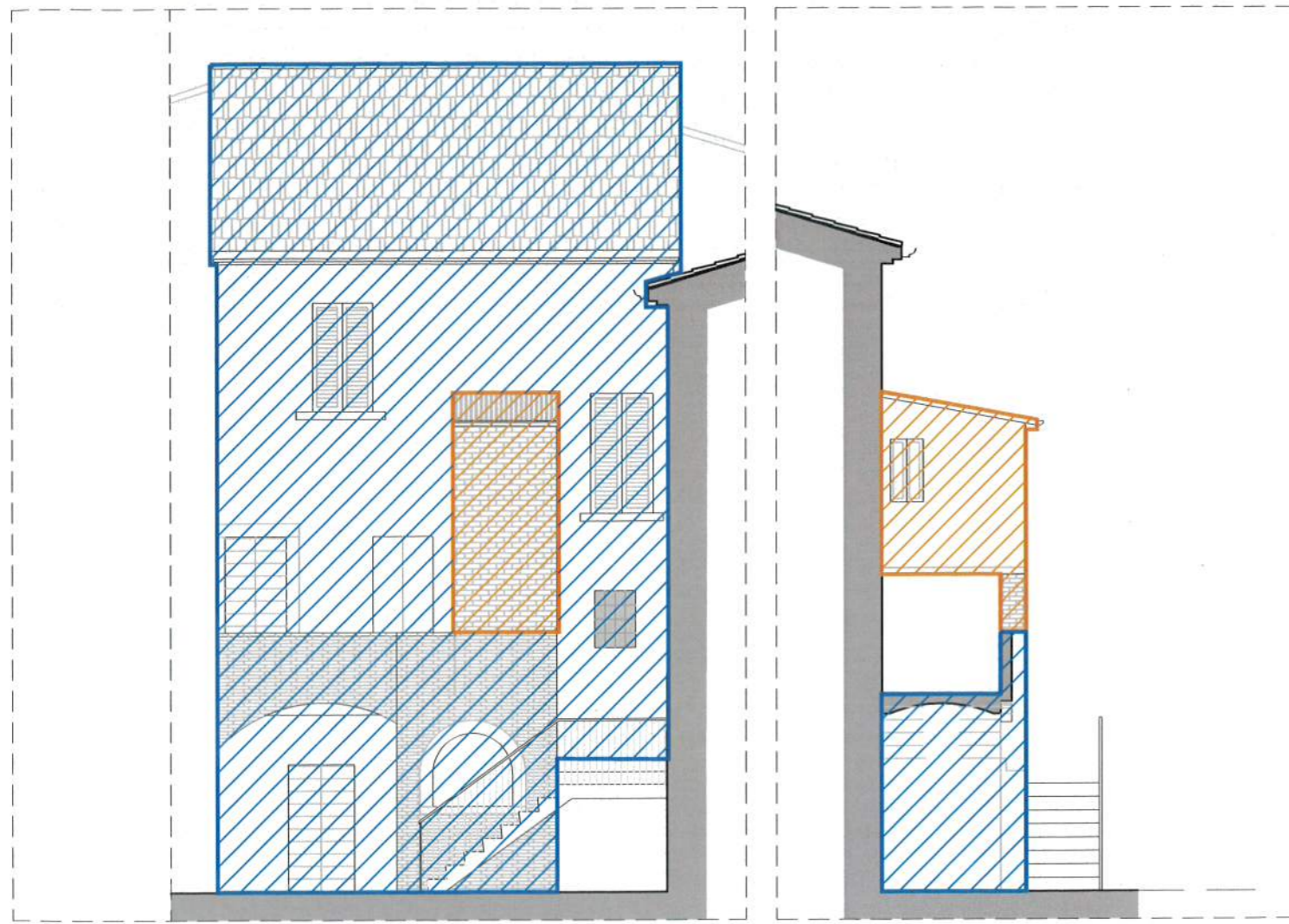
LEGENDA



VALORE
ARCHITETTONICO
NORMALE

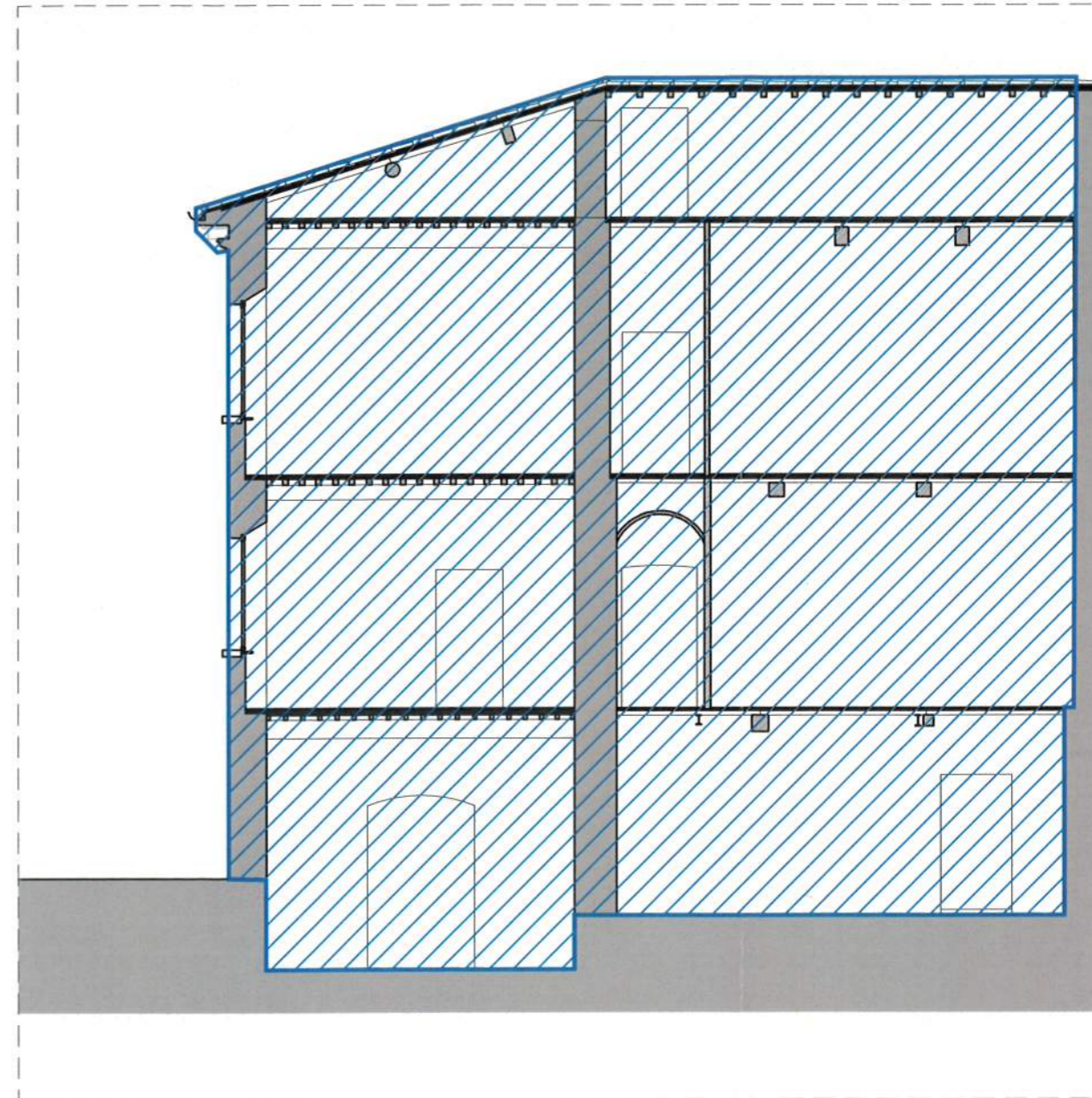


VALORE
NULLO



PROSPETTO SUD

PROSPETTO EST



SEZIONE A-A

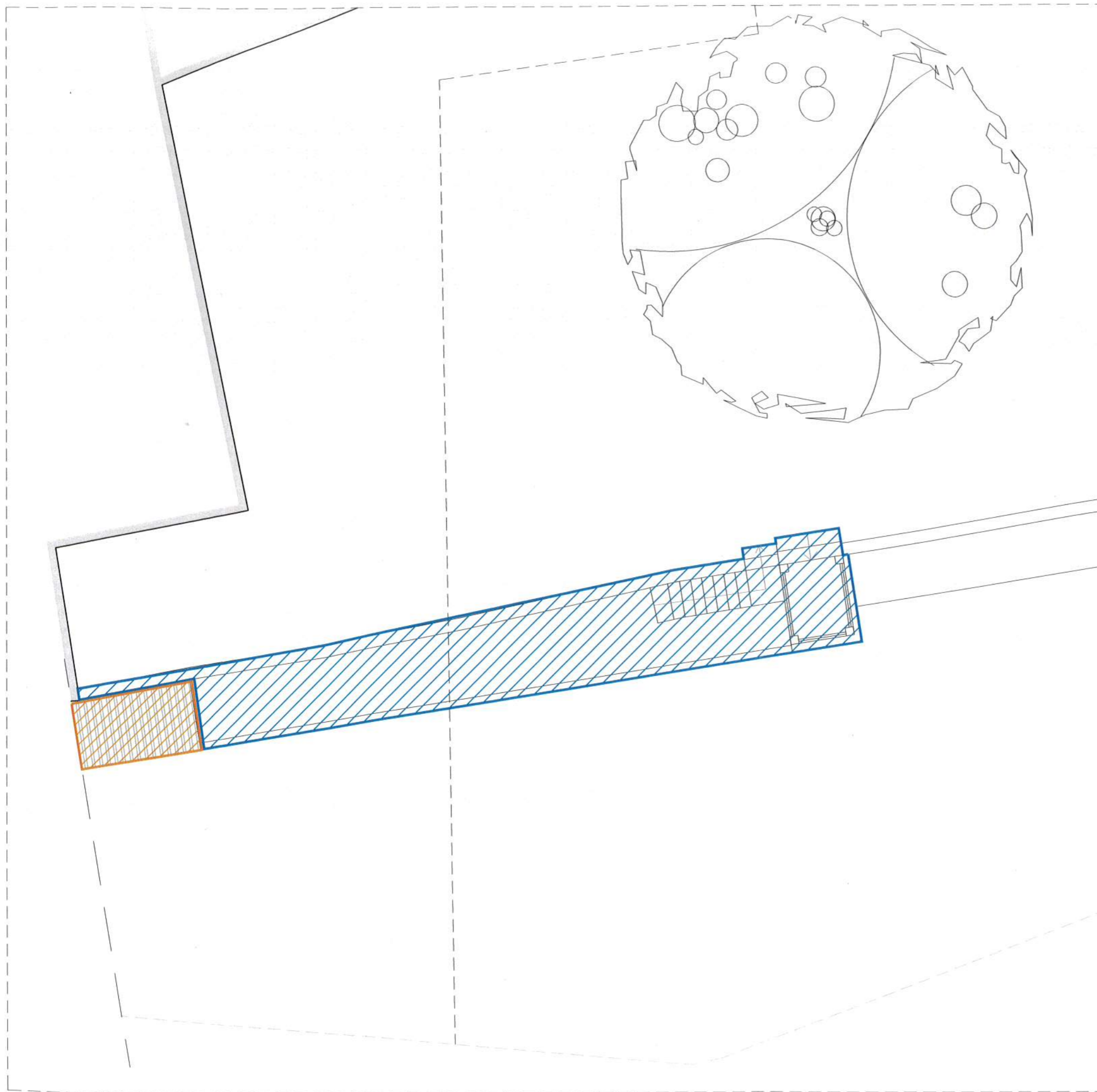
LEGENDA



VALORE
ARCHITETTONICO
NORMALE



VALORE
NULLO



LEGENDA



VALORE
ARCHITETTONICO
NORMALE



VALORE
NULLO

Elisa Leonardi
Architetto

+39 339 | 2652591
elsaleo82@gmail.com
Via Luigi Carletti 3
Monte San Savino | AR

Comune di
Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà

BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma

arch.
LEONARDI ELISA



data
26 | 03 | 2019

n | favola

12



A



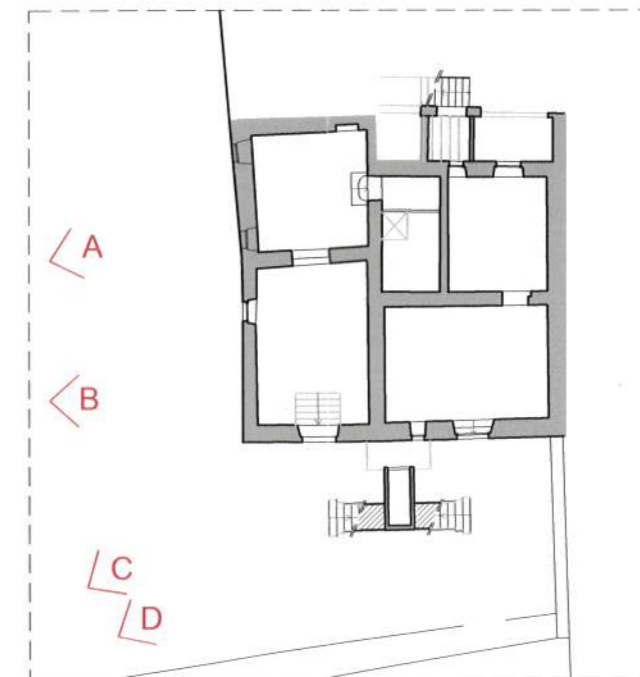
B



C



D



Elisa Leonardi
Architetto

+39 339 2652591
elisaleo82@gmail.com
Via Luigi Carletti 3
Monte San Savino | AR

Comune di
Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà
BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma

arch.
LEONARDI ELISA



data
26 | 03 | 2019

n | tavola

13



E



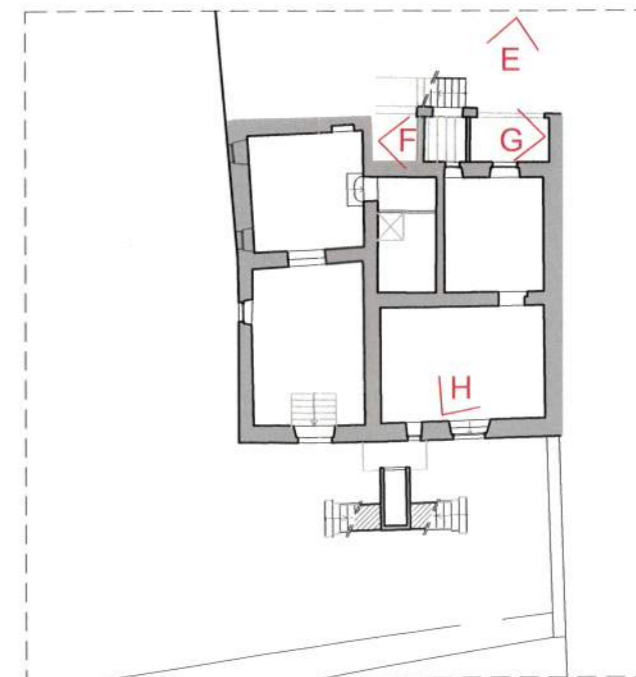
F



G



H



Elisa Leonardi
Architetto

+39 339 | 2652591
elisaleo82@gmail.com
Via Luigi Carletti 3
Monte San Savino | AR

Comune di
Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà
BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma

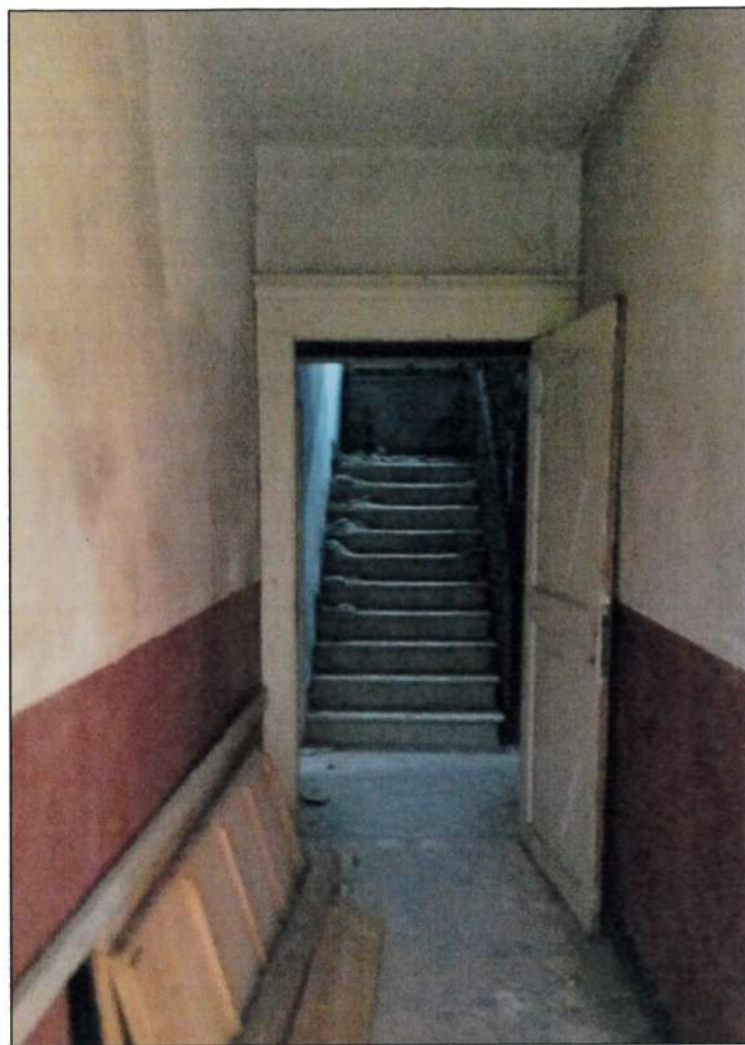
arch.
LEONARDI ELISA



data
26 | 03 | 2019

n | tavola

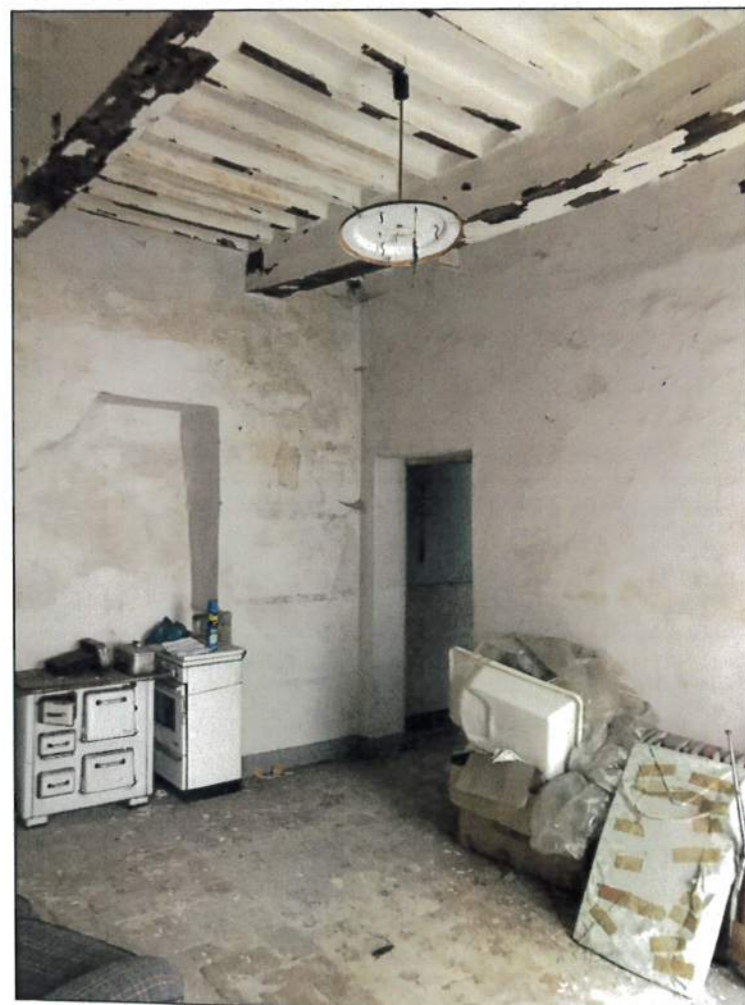
14



I



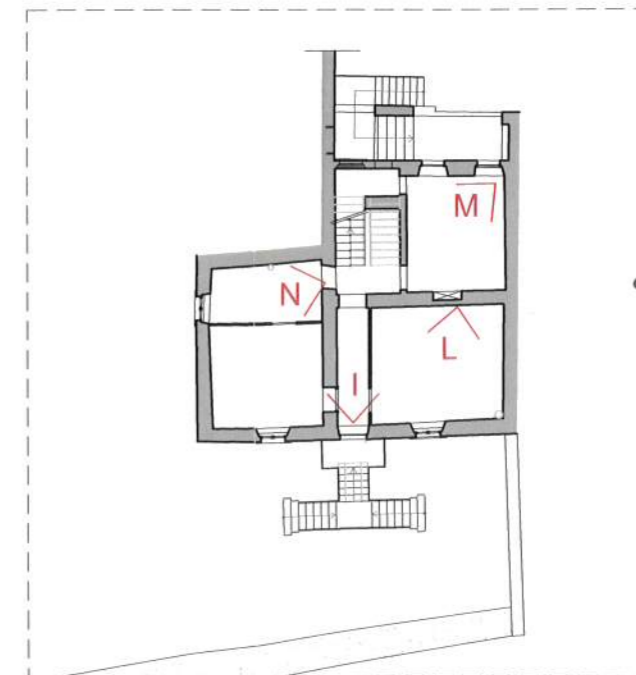
L



M



N



Elisa Leonardi
Architetto

+39 339 | 2652591
elisaleo82@gmail.com
Via Luigi Carletti 3
Monte San Savino | AR

Comune di
Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà
BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma

arch.
LEONARDI ELISA



data
26 | 03 | 2019

n | tavola

15



O



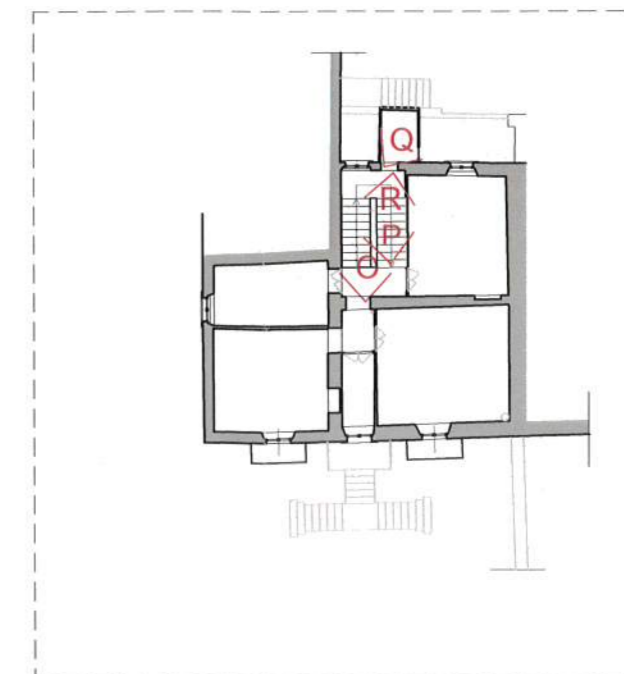
P



Q



R



Elisa Leonardi
Architetto

+39 339 | 265259 |
elisaleo82@gmail.com
Via Luigi Carletti 3
Monte San Savino | AR

Comune di
Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà
BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma

arch.
LEONARDI ELISA



data
26 | 03 | 2019

n | tavola

16



S



T



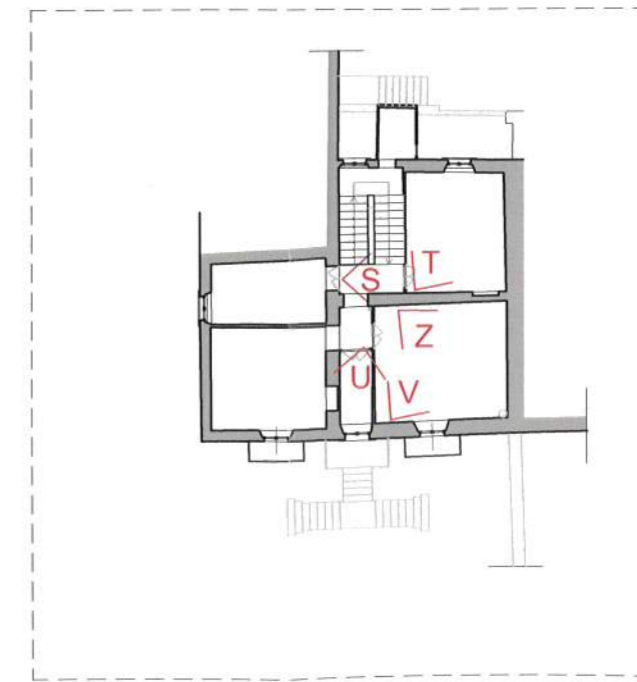
U



V



Z



Elisa Leonardi
Architetto

+39 339 | 265259 |
elisaleo82@gmail.com
Via Luigi Carletti 3
Monte San Savino | AR

Comune di
Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà
BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma

arch.
LEONARDI ELISA



data
26 | 03 | 2019

n | tavola

17



K



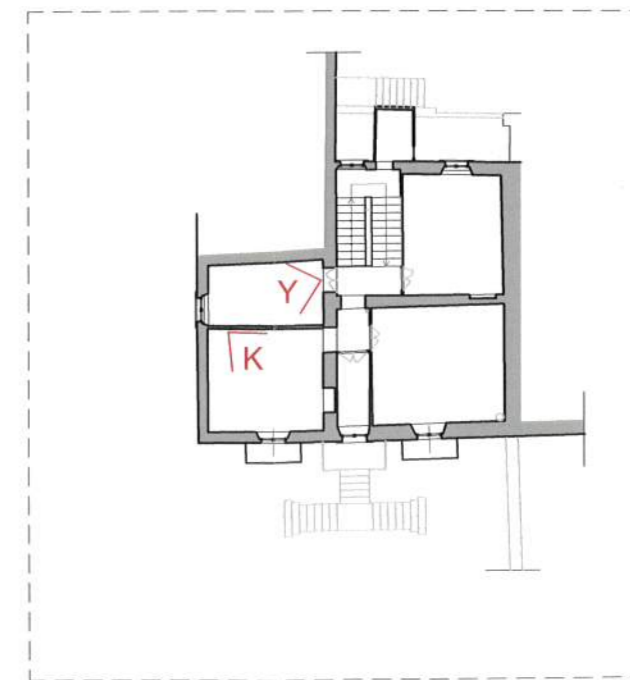
Y



W1



W2



Elisa Leonardi
Architetto

+39 339 12652591
elsaleo82@gmail.com
Via Luigi Carletti 3
Monte San Savino | AR

Comune di
Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà
BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma

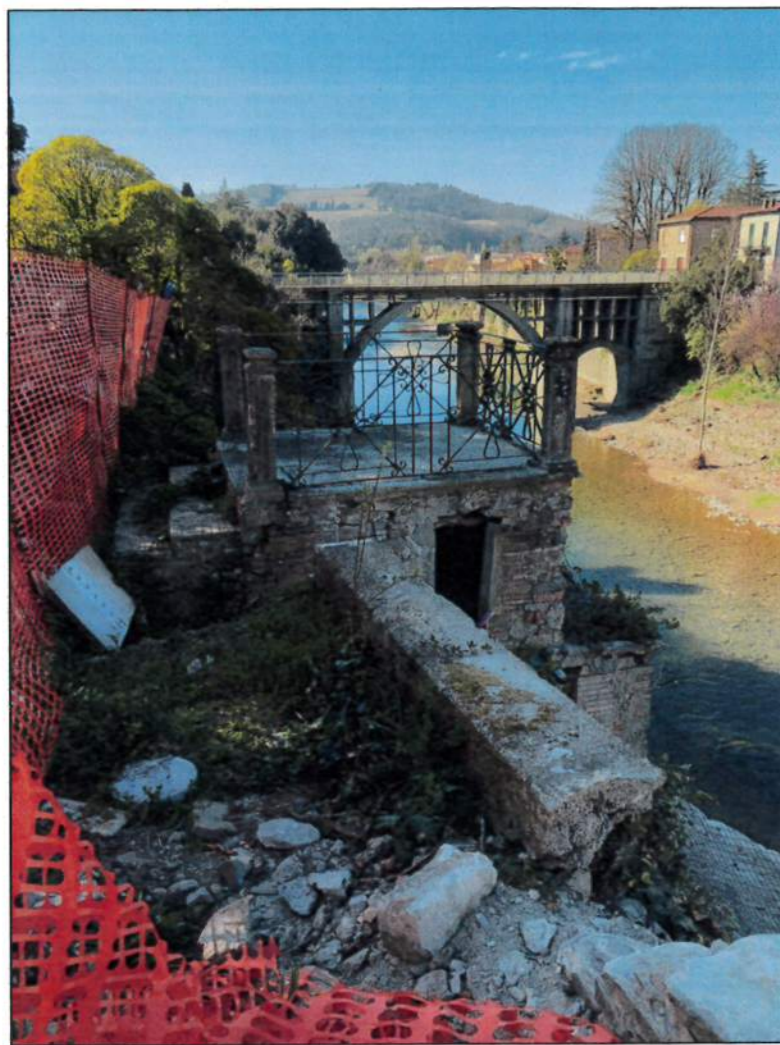
arch.
LEONARDI ELISA



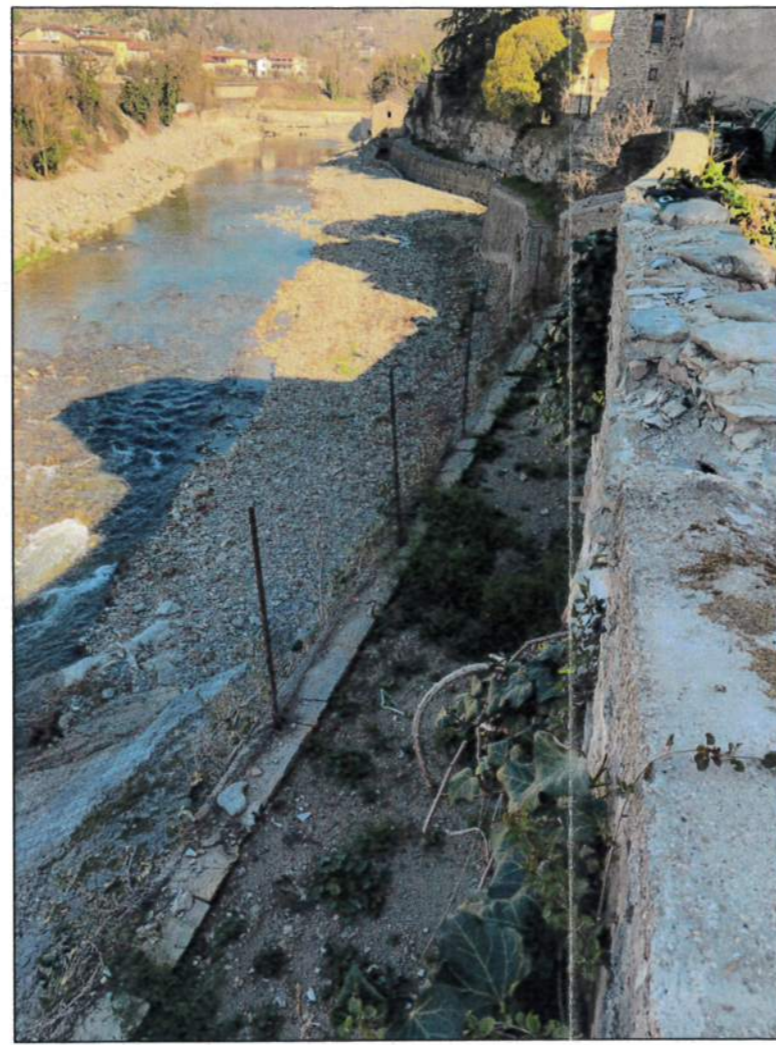
data
26 | 03 | 2019

n | tavola

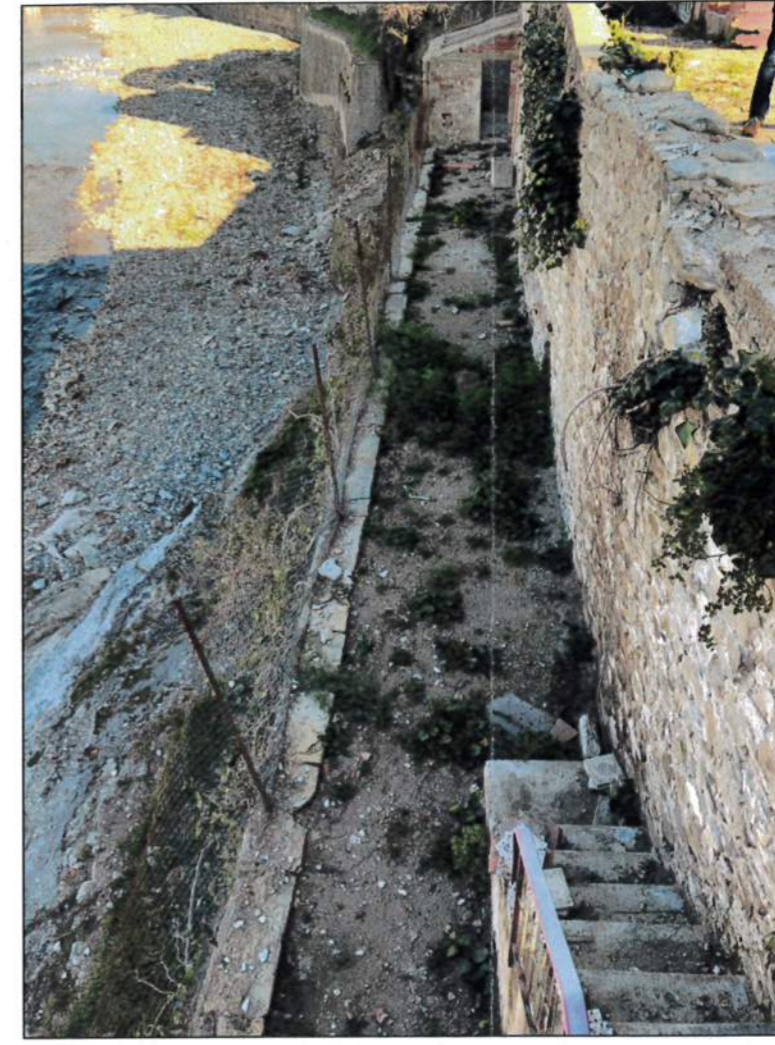
18



X1



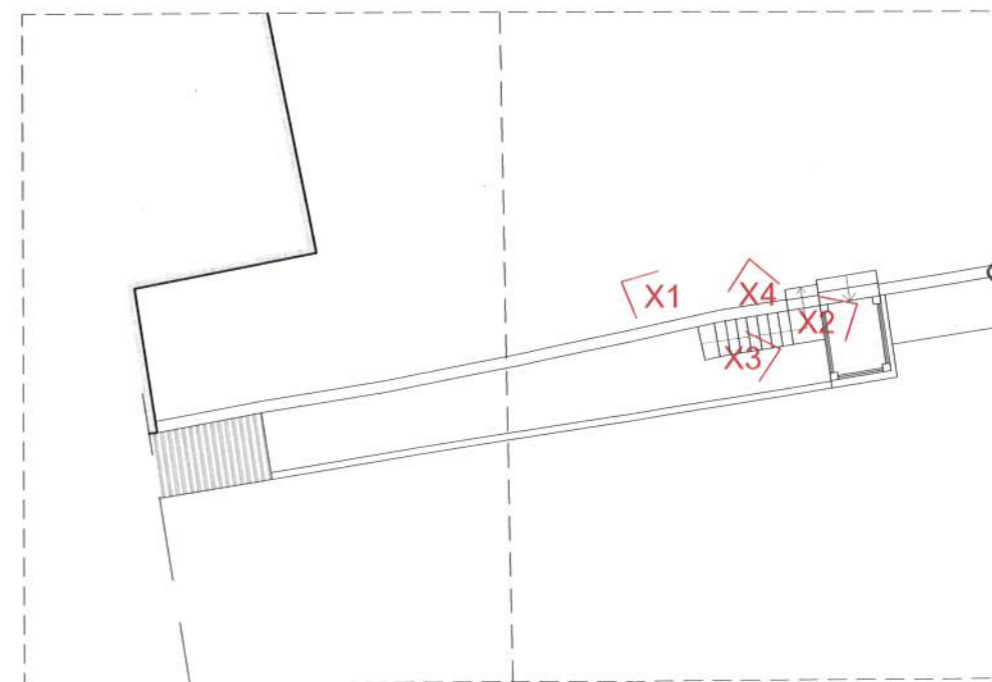
X2



X3



X4



Elisa Leonardi
Architetto

+39 339 | 2652591
elisaleo82@gmail.com
Via Luigi Carletti 3
Monte San Savino | AR

Comune di
Subbiano

Via Verdi 9
Subbiano | AR

SCHEDATURA
di fabbricato
di civile abitazione

piazza Castello | 48
Subbiano | AR

Proprietà
BRUNI DANIELE
FRATINI ALESSANDRA

Progettista
Architettonico
timbro | firma

arch.
LEONARDI ELISA



data
26 | 03 | 2019

n | tavola

19

N=28500



25-Lug-2018 16:41:22
Prot. n. T233535/2018

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

Comune: SUBBIANO
Foglio: 47