



PIANO OPERATIVO

INTERCOMUNALE

Pelago • Pontassieve



GRUPPO ESTERNO

Progettista e Coordinatore

Gianfranco Gorelli

Co-progettista e Paesaggista

Luciano Piazza

Co-progettista e Urbanista, Mobilità

UrbanLIFE srl

Francesco Alberti (coordinamento scientifico)

Sabine Di Silvio

Lorenzo Nofroni

Stefania Cupillari

Eleonora Giannini

Sara Naldoni

Giacomo Rossi (collaborazione)

Elisa Iannotta (collaborazione)

Giovane Professionista

Ilaria Massini

Valutazione Ambientale Strategica

SINERGIA srls

Luca Gardone

Ilaria Scatarzi

Emanuele Montini

Aspetti Geologici e sismici

Geotecno

Luciano Lazzeri

Nicolò Sbolci

Aspetti Idraulici

Sorgente Ingegneria

Leonardo Marini

Luca Rosadini

Aspetti Agroforestali

Paolo Gandi

Aspetti Perequativi

TeM Territori e Mercati

Stefano Stanghellini

Valentina Cosmi

Aspetti Archeologici

ATS

Francesco Pericci

Cristina Felici

Aspetti Giuridici

Agostino Zanelli Quarantini

Percorso Partecipativo

Sociolab società cooperativa

Sindaci

Carlo Boni (Comune di Pontassieve)

Nicola Povoleri (Comune di Pelago)

Responsabile Unico del Procedimento

Fabio Carli

Supporto al RUP

Caterina Fusi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Maddalena Rossi

Tecnici referenti Comuni Associati

Silvia Rogai

Sonia Carletti

Alessandro Pratesi

ALL.5 - Il rilievo del patrimonio edilizio esistente

INDICE

1. RICOGNIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI VALENZA STORICO – TESTIMONIALE ANTECEDENTI AL 1954.....	3
---	---

1. RICOGNIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI VALENZA STORICO – TESTIMONIALE ANTECEDENTI AL 1954

In corso di redazione del Piano Operativo Intercomunale si è reso necessario un lavoro di aggiornamento riguardante la ricognizione e la classificazione degli edifici di valenza storico-testimoniale del territorio urbano e del territorio rurale.

Tale aggiornamento si è reso necessario anche in considerazione del fatto che i due Comuni presentavano una situazione, sia di schedatura che di classificazione, estremamente disomogenea, che con la redazione del nuovo Piano, si è reso opportuno normalizzare e rendere uniforme per entrambi i territori.

Il Comune di Pontassieve presentava un precedente censimento svolto dallo studio Reali (1980) e in parte aggiornato con la schedatura Ghio (1996), mentre il Comune di Pelago una schedatura datata e parziale (1980).

Preme evidenziare come nel processo di normalizzazione affrontato con questa nuova ricognizione, il dato storico derivante dalle precedenti schedature sia stato tenuto in forte considerazione. Questo sia per ricostruire l'evoluzione dell'edificato, facendo riferimento alla documentazione fotografica e alla descrizione delle sue caratteristiche, sia per quanto riguarda l'attribuzione della classe di valore. Da un lato quindi un aggiornamento conoscitivo sulle caratteristiche funzionali e di contesto dell'edificio, dall'altro una normalizzazione nell'attribuzione della classe di valore. Anche in questo senso, il dato storico, è stato assunto a riferimento al fine di intervenire con una classificazione coerente ed in continuità. Nella definizione delle classi di valore, di concerto con i progettisti del Piano, si è reputato di definire una casistica composta di 4 classi, definendo in maniera univoca le categorie di intervento ammissibili per ciascuna di esse.

Dal punto di vista metodologico, la ricognizione e la schedatura del patrimonio edilizio esistente si è articolata secondo due processi paralleli relativi all'edificato ricadente nel Perimetro del Territorio Urbanizzato e quello situato nel Territorio Rurale. Il lavoro ha interessato l'edificato insistente su sedimi edificati al 1954, periodizzando quindi sulla base del Catasto Storico Regionale ottocentesco o sulla foto aerea del volo GAI 1954.

La fase preliminare del lavoro ha interessato la raccolta del materiale fotografico utile alla successiva schedatura.

Per il Territorio Rurale l'intervento di censimento fotografico del patrimonio edilizio è stato affidato alla società Aerodron S.r.l. che ha offerto il servizio XtraUrban, con il quale è stata svolta una campagna di rilievi fotografici con Sistemi Aeromobili a Pilotaggio Remoto (SAPR). I rilievi fotografici da drone sono stati una scelta dettata dalla necessità di contenere i tempi delle riprese ed avere una documentazione d'insieme dell'edificato su un territorio che presenta aree anche abbastanza isolate e difficilmente accessibili dalla viabilità pubblica. Le fotografie ad alta risoluzione sono state effettuate durante la stagione invernale 2022-2023 e hanno previsto un volo capace di riprendere i diversi complessi edilizi sparsi da tutte le possibili angolazioni. Data la conformazione del territorio, con molte aree a fitta copertura arborea, talvolta la visibilità delle riprese non è risultata ottimale

da ogni lato ed in alcuni casi si è dovuto ricorrere a rilievi diretti effettuati da terra. Aerodron S.r.l. ha anche fornito la predisposizione della schedatura, concordata con i progettisti e l'Ufficio di Piano dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, che ha successivamente proceduto alla compilazione e all'esportazione delle schede.

Diversamente, per il Territorio Urbanizzato l'Ufficio di Piano ha svolto autonomamente la campagna di censimento e schedatura, avvalendosi della documentazione fotografica di Google StreetView e supportandosi ove necessario con rilievi fotografici da terra.

Il materiale fotografico è confluito, a supporto, all'interno di una schedatura riferita ad ogni singolo edificio, identificato a mezzo di un codice univoco.

Il criterio generale di attribuzione del codice identificativo ai singoli edifici schedati ha visto il loro accorpamento in complessi, in modo da agevolare il rilievo fotografico, con una numerazione distinta per Comune e crescente da nord-ovest a sud-est. La lettura del codice è da intendersi quindi nella successione Comune/Complesso/Edificio (es. PO_0123_01 identifica nel Comune di Pontassieve il complesso 0123 e l'edificio 01). Si fa presente come nel corso del lavoro di schedatura sono stati aggiunti e rimossi edifici rispetto all'attribuzione iniziale dei codici, quindi può accadere che alcuni complessi siano saltati e che alcuni numeri, i più alti, siano stati attribuiti a edifici non situati al limite sud-orientale dei Comuni.

La schedatura elaborata costituisce un supporto conoscitivo del patrimonio edilizio antecedente al 1954, e contiene l'identificazione dell'immobile, un inquadramento storico rispetto alle precedenti classificazioni, e le caratteristiche dell'edificio.

Per l'identificazione e la caratterizzazione dei singoli edifici la scheda ne riporta un inquadramento cartografico e catastale, l'indirizzo, la località (attribuita anche attraverso il Repertorio Toponomastico Regionale) e l'UTOE di riferimento da Piano Strutturale Intercomunale.

L'inquadramento, oltre all'epoca di impianto, riporta i riferimenti alle precedenti schedature, ove presenti: il censimento del patrimonio edilizio esistente del Piano Operativo Intercomunale infatti aggiorna e uniforma le precedenti schedature dei due Comuni ed il riferimento alle stesse agevola una lettura storica delle condizioni dell'edificato dagli Anni Ottanta del Novecento sino ad oggi. Le caratteristiche degli edifici che si è deciso di schedare si concentrano sulla categoria funzionale, rapporto con il contesto, visibilità dalla viabilità pubblica, collocazione orografica, presenza di vincoli architettonici, caratteristiche dei paramenti murari e del manto di copertura, valutazioni sulle alterazioni tipologiche e sullo stato di conservazione generale.

La schedatura rappresenta, come anticipato, elemento conoscitivo utile all'attribuzione all'edificio di una classe relativa al valore storico testimoniale e, conseguentemente, le possibilità di azione ed intervento sull'edificio stesso.

L'elaborato di classificazione, distinto dalla precedente schedatura, riporta in maniera univoca la classe di valore attribuita a ciascun edificio.

Nello specifico, per quanto riguarda il territorio rurale viene riportato il codice identificativo dell'immobile, il Comune di appartenenza, la sigla dell'UTOE di appartenenza, il riferimento a foglio e

particella catastale, la località e infine la classe di valore; per il territorio urbano si riportano il codice identificativo, il codice UTOE la il nome del Territorio Urbanizzato nel quale è localizzato, e la classe di valore.

Le classi di valore individuate sono quattro:

- Classe 1 - edifici fondativi dell'identità storico-culturale
- Classe 2 - edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
- Classe 3 - edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
- Classe 4 - edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Le stesse sono normate all'interno della disciplina di piano, che ne definisce le categorie di intervento.

L'individuazione delle classi di valore trova una propria corrispondenza anche negli elaborati cartografici QC.1 – relativo al territorio rurale - e CQ.3 relativo al territorio urbanizzato - atti a supportare e agevolare la lettura del censimento degli immobili.