

Piano Strutturale

variante generale

Album del rilievo del patrimonio edilizio ^{Quadro Conoscitivo}
novembre 2011
con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

Comune di Pian di Scò

Piano Strutturale

variante generale

Album del rilievo del patrimonio edilizio

Quadro Conoscitivo

novembre 2011

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

progetto:
ldp [studio]
Stefania Rizzotti
Luca Gentili

con la collaborazione di
Tommaso Borghini, Stefano Niccolai,
Marco Benevieri e Sara Benevieri

indagini geologico-tecniche:


GHEA
INGEGNERIA & CONSULTING S.R.L.

Luca Pagliuzzi
con la collaborazione di Serena Vannetti

consulenza per gli aspetti agronomici:
Monica Coletta

Sindaco: Nazareno Betti
Assessore all'Urbanistica: Alberto Santini
Responsabile del procedimento: Simone Resti

Comune di Pian di Scò

L'Album intende fornire una selezione delle informazioni raccolte con il rilievo del patrimonio edilizio esistente, non essendo possibile - vista l'entità complessiva del lavoro - restituirlo in forma cartacea nella sua interezza.

Il rilievo del patrimonio edilizio esistente ha infatti rappresentato una delle attività più impegnative nello studio del piano; ha occupato infatti diversi mesi, a partire da giugno 2010 fino all'inizio di quest'anno, con un'intensa campagna di sopralluoghi su tutto il territorio comunale.

La mappa nella pagina a fianco riporta il quadro di unione delle tavolette in formato A3 impiegate a supporto dei sopralluoghi che ricostruiscono l'intero Comune alla scala 1:1.000; quelle nelle quali è presente almeno un edificio principale o un manufatto minore sono 153.

Per quanto riguarda i sopralluoghi sul campo e la fase di input dati il rilievo è stato svolto da Marco Benevieri e Sara Benevieri, con il supporto dell'Ufficio Urbanistica e Assetto del territorio del Comune.

Complessivamente il lavoro ha interessato 6.262 unità volumetriche, corrispondenti a 3.272 edifici principali e 2.990 edificati minori e riferite a 1.830 schede (1.026 schede di tipo urbano, 62 di tipo produttivo, 742 di tipo rurale). In alcuni casi - circa un centinaio - di fatto la schedatura non è stata possibile, in genere per problemi di accessibilità, ma risulta che questi manufatti sono in maggioranza edifici secondari (spesso baracche, tettoie...) o fabbricati in condizione di rudere, soprattutto nelle aree più isolate della montagna.

Ad oggi sono state inserite circa 10.800 fotografie, relative agli edifici principali, ai minori ed agli spazi aperti, che documentano un vasto campione sia su elementi e soluzini di dettaglio sia sulle sistemazioni d'insieme.

I dati raccolti - informazioni testuali e report fotografico - sono stati via via inseriti nel Sistema Informativo Territoriale e resi immediatamente consultabili al gruppo di lavoro e all'Amministrazione.

L'archivio è consultabile integralmente in modo interattivo attraverso il Sistema Informativo Territoriale comunale da parte degli utenti autorizzati interni all'Amministrazione.

Ai fini dello studio del Piano Strutturale, il rilievo si può ritenere completato ma, come sempre è giusto ricordare, le informazioni potranno e dovranno essere mantenute aggiornate ed integrate in seguito, in particolare con la realizzazione di interventi di trasformazione o con l'acquisizione di ulteriori conoscenze.

L'utilità di questo archivio è duplice: da una parte fornisce notizie specifiche su singoli luoghi e manufatti (rappresentate ad esempio attraverso i report delle schede), dall'altra permette analisi d'insieme o comunque aggregate, rielaborando i dati (dati geografici e loro attributi sono scaricabili dal S.I.T. e visualizzabili con i più diffusi applicativi). Dalle informazioni raccolte sarà inoltre possibile poi sviluppare approfondimenti e ragionamenti su elementi e temi ricorrenti e tipici riconosciuti, che potranno produrre una normativa anche di dettaglio meglio rispondente al contesto specifico.

Alcuni esempi di schede compilate ed alcuni dei risultati analitici che ci sembrano più significativi sono illustrati nelle successive pagine.

Le modalità di rilievo ed input dei dati sono strutturate secondo un modello congruente con quello di INTESA GIS (Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per l'implementazione dei Sistemi Informativi Territoriali); secondo tale modello le informazioni vengono organizzate su tre livelli: quello dell'unità volumetrica, alla quale sono riferite essenzialmente informazioni di tipo geometrico (superficie, altezza, codice C.T.R., numero di piani), quello dell'edificio (comprendente una o più unità volumetriche), che costituisce riferimento principale per tutti i dati di carattere funzionale, tipologico, edilizio, architettonico, per lo stato di conservazione ecc. (sono previsti due tipi di edifici: quelli principali e quelli minori; questi ultimi - manufatti secondari, baracche, tettoie ecc. - possono essere descritti con un minore numero di informazioni), e quello dell'ambito di pertinenza, che aggrega edifici e spazi aperti, appunto, di pertinenza, con attributi riguardanti l'uso e il trattamento degli spazi, l'accessibilità, le condizioni generali, la tipologia insediativa ecc.

La scheda base usata nei sopralluoghi è riportata in fondo al documento; in considerazione della necessità di differenziare tra ambito urbano, ambito produttivo ed ambito rurale, per il rilievo delle aree di pertinenza sono state messe a punto tre diverse schede base, nelle quali sono presenti voci specifiche per ciascun ambito.

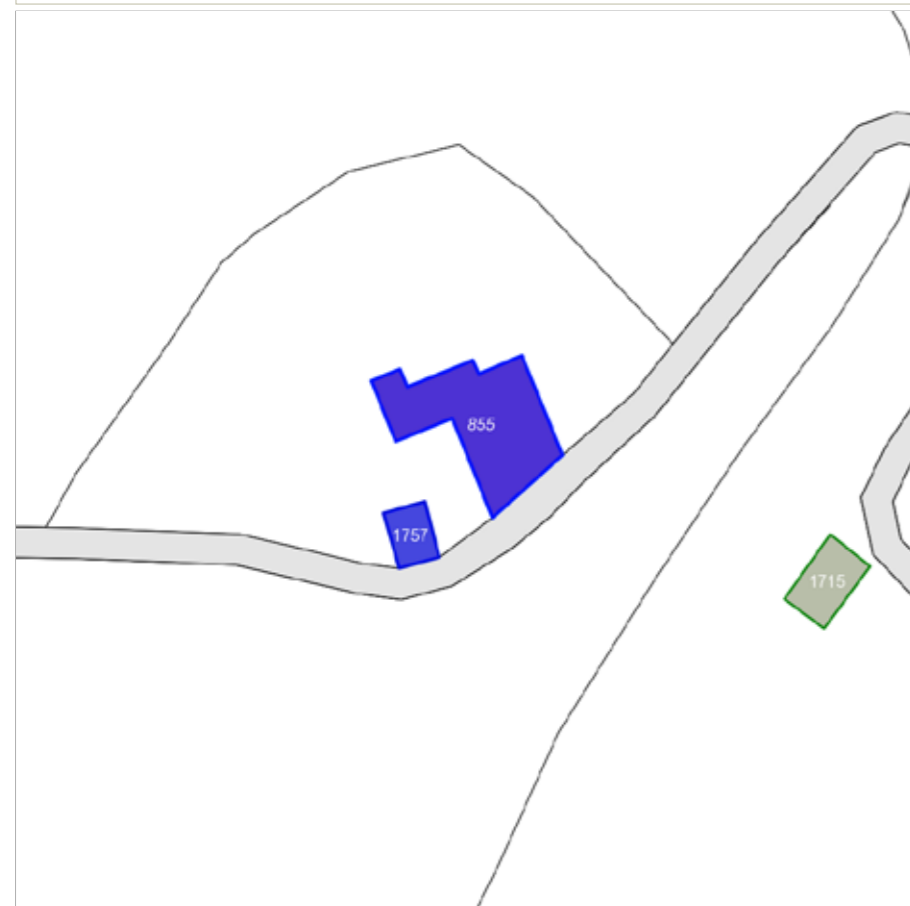
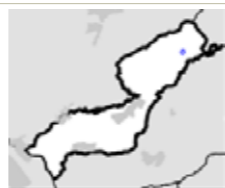
Report Scheda Edifici: patrimonio rurale N°267

Edifici associati alla Scheda:

- Edificio ID **855**

Edificati Minori associati alla Scheda:

- Edificato minore ID **1757**



Informazioni sulla Scheda

- Data rilevazione **14/10/2010**
- Località **PODERE GUALTIERE (Pian Di Sco')**
- Accessibilità **da strada vicinale**
- Tipologia insediativa **casa colonica**
- Caratteristiche pertinenza **aia pavimentata; incolto**
- Trattamento prevalente pertinenza **permeabile**
- Recinzioni **assenti**
- Condizioni generali **pesse**
- Valutazioni **valore storico documentale**

Informazioni sull'Edificio 855

Unità volumetriche dell'Edificio 855

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
1714	2	20	2		no	320.05

Funzioni d'uso

- Uso prevalente: **non in uso**
- Usi presenti: **dismessi**

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- Superfici murarie (in prevalenza): **pietra faccia a vista**
 - Prospetti (in prevalenza): **impaginato regolare**
 - Aperture (in prevalenza): **tradizionali coerenti all'edificio**
 - Infissi (in prevalenza): **legno**
 - Oscuramento (in prevalenza): **scuri interni**
 - Tipo di coperture (in prevalenza): **a capanna**
 - Materiali manto di copertura (in prevalenza): **coppi e tegole**
 - Materiali gronda (in prevalenza): **travicelli in legno e mezzane**
 - Elementi architettonici decorativi: **cornici alle finestre**
 - Accessi ai piani superiori: **interni**
 - Elementi di articolazione volumetrica: **assenti**
 - Superfetazioni ed incongruenze: **tamponamento di strutture aperte; corpi aperti in aggetto**
- Alterazioni/elementi da segnalare: molte aperture chiuse ; presente anche un corpo aperto in aggetto

Periodo costruzione

antica

Tipologia edilizia

casa colonica

Condizioni generali

pesse

Valutazioni

valore storico documentale

Informazioni sull'Edificato Minore 1757

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 1757

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
1713	2	20	1		no	52.53

Tipologia edilizia

tettoia

Periodo costruzione

antica

Condizioni generali

medie

Incongruenza contesto

no

Rilievi fotografici

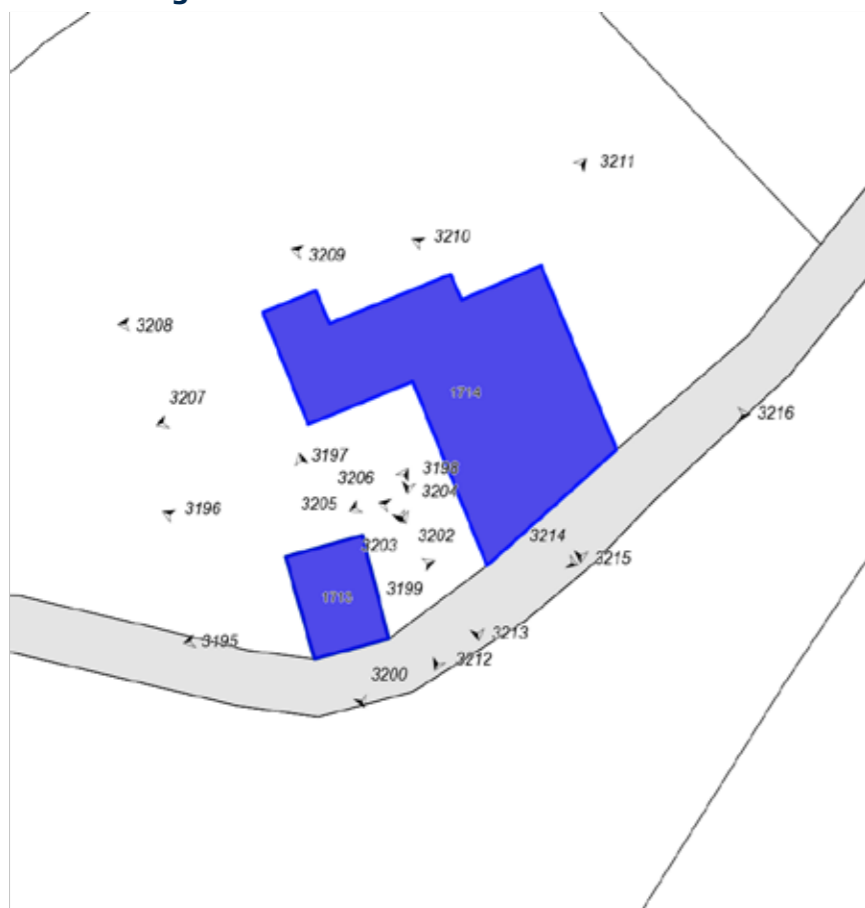


FOTO n° 3211 (edificio 855)



FOTO n° 3212 (edificio 855)



FOTO n° 3213 (edificio 855)



FOTO n° 3214 (edificio 855)



FOTO n° 3215 (edificio 855)



FOTO n° 3216 (edificio 855)



FOTO n° 3201 (edificio 855)



FOTO n° 3202 (edificio 855)



FOTO n° 3203 (edificio 855)



FOTO n° 3204 (edificio 855)



FOTO n° 3205 (edificio 855)



FOTO n° 3206 (edificio 855)



FOTO n° 3195 (edificato minore 1757)



FOTO n° 3196 (edificato minore 1757)



FOTO n° 3197 (edificato minore 1757)



FOTO n° 3198 (edificato minore 1757)



FOTO n° 3199 (edificato minore 1757)



FOTO n° 3200 (edificato minore 1757)



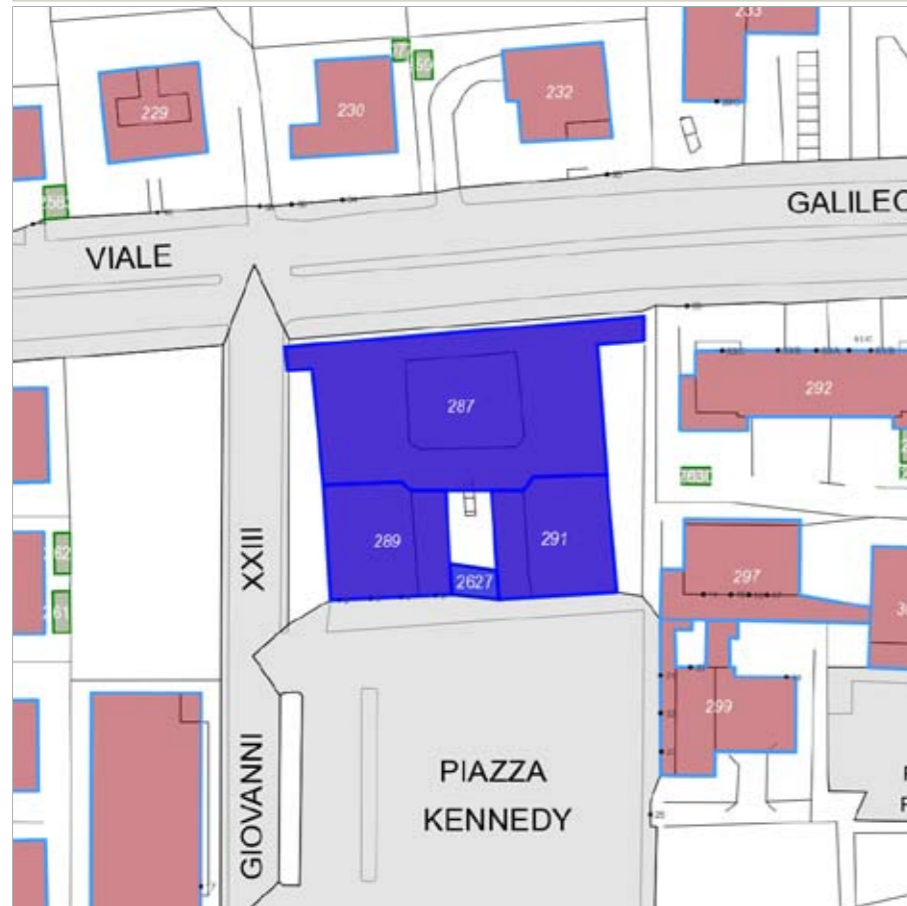
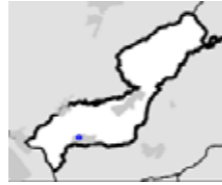
Report Scheda Edifici: patrimonio urbano N°213

Edifici associati alla Scheda:

- Edificio ID **287**
- Edificio ID **289**
- Edificio ID **291**

Edificati Minori associati alla Scheda:

- Edificato minore ID **2627**



Informazioni sulla Scheda

- Data rilevazione **30/06/2010**
- Località **FAELLA (Pian Di Sco')**
- Accessibilità **fronte strada**
- Tipologia insediativa edificio **isolato su lotto**
- Caratteristiche pertinenza area **pavimentata; parcheggio (a raso)**
- Trattamento prevalente pertinenza **non permeabile**
- Recinzioni **assenti**
- Condizioni generali **medie**
- Valutazioni **valore nullo**

Informazioni sull'Edificio 287

Unità volumetriche dell'Edificio 287

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
6700	19	355	3	1	no	222.96
6715	19	355	1		no	749.56

Funzioni d'uso

- Uso prevalente: **residenziale**
- Usi presenti: **residenziale permanente**
- Numero alloggi: **3**

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- Superfici murarie (in prevalenza): **intonaco**
- Prospetti (in prevalenza): **impaginato simmetrico**
- Aperture (in prevalenza): **tradizionali coerenti all'edificio**
- Infissi (in prevalenza): **legno**
- Oscuramento (in prevalenza): **avvolgibili**
- Tipo di coperture (in prevalenza): **piana**
- Materiali manto di copertura (in prevalenza): **soletta in calcestruzzo**
- Materiali gronda (in prevalenza): **soletta in calcestruzzo**
- Elementi architettonici decorativi: **assenti**
- Accessi ai piani superiori: **interni**
- Elementi di articolazione volumetrica: **balcone**
- Superfettazioni ed incongruenze: **assenti**

Periodo costruzione

recente

Tipologia edilizia

palazzina villa plurifamiliare

Condizioni generali

medie

Valutazioni

valore nullo

Informazioni sull'Edificio 289

Unità volumetriche dell'Edificio 289

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
6708	19	355	1		no	76.98
6711	19	355	4		no	216.59

Funzioni d'uso

- Uso prevalente: **misto**
- Usi presenti: **direzionale; esercizi di vicinato; residenziale permanente direzionale**
- Piano terra: **esercizi di vicinato; direzionale**
- Numero alloggi: **3**

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- Superfici murarie (in prevalenza): **intonaco**
- Prospetti (in prevalenza): **impaginato simmetrico**
- Aperture (in prevalenza): **tradizionali coerenti all'edificio**
- Infissi (in prevalenza): **legno**
- Oscuramento (in prevalenza): **avvolgibili**
- Tipo di coperture (in prevalenza): **piana**
- Materiali manto di copertura (in prevalenza): **soletta in calcestruzzo**
- Materiali gronda (in prevalenza): **soletta in calcestruzzo**
- Elementi architettonici decorativi: **assenti**
- Accessi ai piani superiori: **interni ed esterni**
- Elementi di articolazione volumetrica: **balcone; portico compreso nel volume**
- Superfettazioni ed incongruenze: **assenti**

Periodo costruzione

recente

Tipologia edilizia

palazzina villa plurifamiliare

Condizioni generali

medie

Valutazioni

valore nullo

Informazioni sull'Edificio 291

Unità volumetriche dell'Edificio 291

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
6712	19	355	4		no	217.34
6714	19	355	1		no	74.12

Funzioni d'uso

- Uso prevalente: **misto**
- Usi presenti: **direzionale; residenziale permanente**
- Numero alloggi: **3**

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- Superfici murarie (in prevalenza): **intonaco**
- Prospetti (in prevalenza): **impaginato regolare**
- Aperture (in prevalenza): **tradizionali coerenti all'edificio**
- Infissi (in prevalenza): **legno**
- Oscuramento (in prevalenza): **avvolgibili**
- Tipo di coperture (in prevalenza): **piana**
- Materiali manto di copertura (in prevalenza): **soletta**

Periodo costruzione

recente

Tipologia edilizia

palazzina villa plurifamiliare

Condizioni generali

medie

- in calcestruzzo**
- Materiali gronda (in prevalenza): **soletta in calcestruzzo**
 - Elementi architettonici decorativi: **assenti**
 - Accessi ai piani superiori: **interni ed esterni**
 - Elementi di articolazione volumetrica: **balcone; portico compreso nel volume**
 - Superfettazioni ed incongruenze: **assenti**

Valutazioni
valore nullo

Informazioni sull'Edificato Minore 2627

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 2627

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
5630	19	355	1		no	29.74

Tipologia edilizia
tettoia

Periodo costruzione
recente

Condizioni generali
medie

Incongruenza contesto
no

FOTO n° 1006 (edificio 287)



FOTO n° 1007 (edificio 287)



FOTO n° 1008 (edificio 287)



FOTO n° 1009 (edificio 287)



FOTO n° 1001 (edificio 289)



FOTO n° 1002 (edificio 289)



FOTO n° 1003 (edificio 289)



FOTO n° 1004 (edificio 291)



FOTO n° 1005 (edificio 291)



Rilievi fotografici



FOTO n° 1010 (edificato minore 2627)



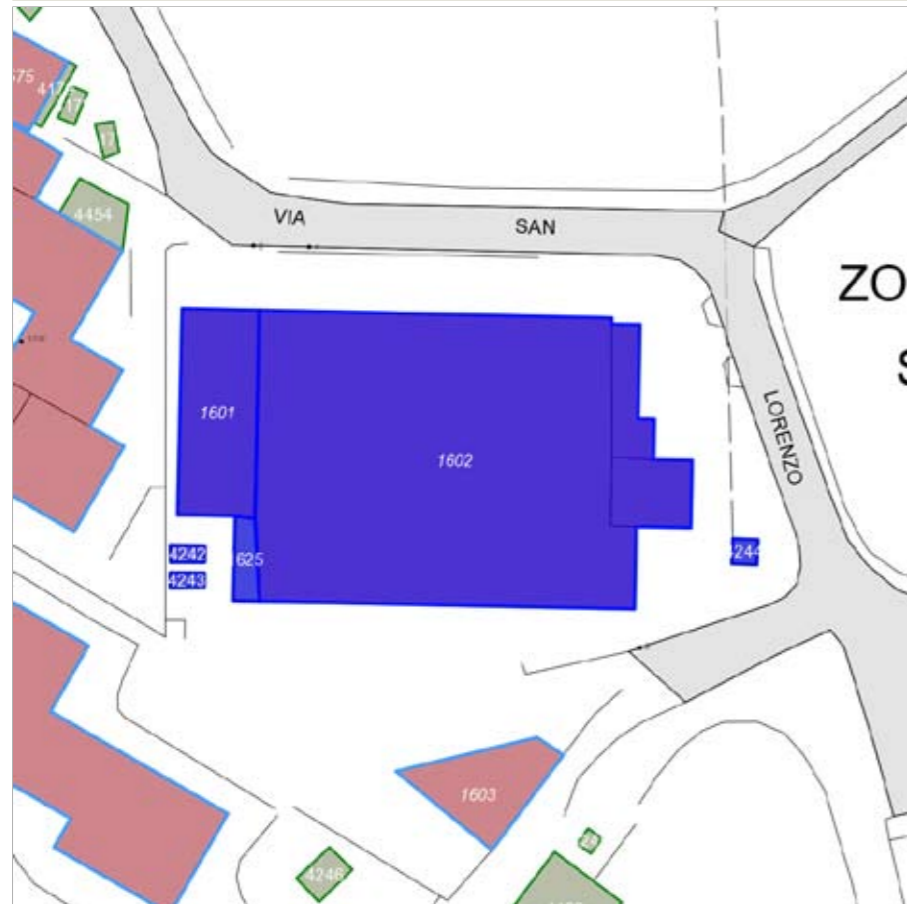
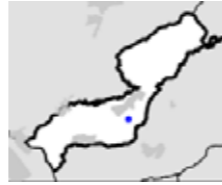
Report Scheda Edifici: patrimonio produttivo N°70

Edifici associati alla Scheda:

- Edificio ID **1601**
- Edificio ID **1602**

Edificati Minori associati alla Scheda:

- Edificato minore ID **1625**
- Edificato minore ID **4242**
- Edificato minore ID **4243**
- Edificato minore ID **4244**



Informazioni sulla Scheda

- Data rilevazione **21/11/2010**
- Località **PALAGIO (Pian Di Sco')**
- Accessibilità **fronte strada**
- Tipologia insediativa **edificio isolato su lotto**
- Caratteristiche pertinenza area **pavimentata**
- Trattamento prevalente pertinenza **non permeabile**
- Recinzioni **metallo**
- Condizioni generali **buone**
- Valutazioni **valore nullo**

Informazioni sull'Edificio 1601

Unità volumetriche dell'Edificio 1601

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
4633			2		no	344.62

Funzioni d'uso

- **Uso prevalente: industriale e artigianale**
- **Usi presenti: industriale**

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- **Superfici murarie (in prevalenza): pannelli prefabbricati ind.**
- **Prospetti (in prevalenza): impaginato regolare**
- **Aperture (in prevalenza): tradizionali coerenti all'edificio**
- **Infissi (in prevalenza): ferro, acciaio**
- **Oscuramento (in prevalenza): assente**
- **Tipo di coperture (in prevalenza): a falda unica**
- **Materiali manto di copertura (in prevalenza): metallo**
- **Materiali gronda (in prevalenza): elementi del manto**
- **Elementi architettonici decorativi: assenti**
- **Accessi ai piani superiori: interni**
- **Elementi di articolazione volumetrica: assenti**
- **Superfettazioni ed incongruenze: assenti**

Periodo costruzione recente

Tipologia edilizia capannoni a schiera

Condizioni generali buone

Valutazioni valore nullo

Informazioni sull'Edificio 1602

Unità volumetriche dell'Edificio 1602

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
1340	14	218	1		no	117.12
4636	14	218	1		no	2265.7
4637	14	218	1		no	91.84

Funzioni d'uso

- **Uso prevalente: industriale e artigianale**
- **Usi presenti: industriale**
- **Piano terra: industriale**

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- **Superfici murarie (in prevalenza): laterizio faccia a vista**
- **Prospetti (in prevalenza): impaginato regolare**
- **Aperture (in prevalenza): tradizionali coerenti all'edificio**
- **Infissi (in prevalenza): ferro, acciaio**
- **Oscuramento (in prevalenza): assente**
- **Tipo di coperture (in prevalenza): misto**
- **Materiali manto di copertura (in prevalenza): misto**
- **Materiali gronda (in prevalenza): gronda senza sporto**
- **Elementi architettonici decorativi: assenti**
- **Accessi ai piani superiori: interni**
- **Elementi di articolazione volumetrica: tettoia**
- **Superfettazioni ed incongruenze: assenti**

Periodo costruzione recente

Tipologia edilizia capannone isolato

Condizioni generali buone

Valutazioni valore nullo

Informazioni sull'Edificato Minore 1625

Non rilevabile
non visibile

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 1625

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
6098	14	322	1	0	no	41.59

Informazioni sull'Edificato Minore 4242

Non rilevabile
non visibile

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 4242

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
4634			1	0	no	12.71

Informazioni sull'Edificato Minore 4243

Non rilevabile
non visibile

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 4243

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
4635			1	0	no	10.84

Rilievi fotografici

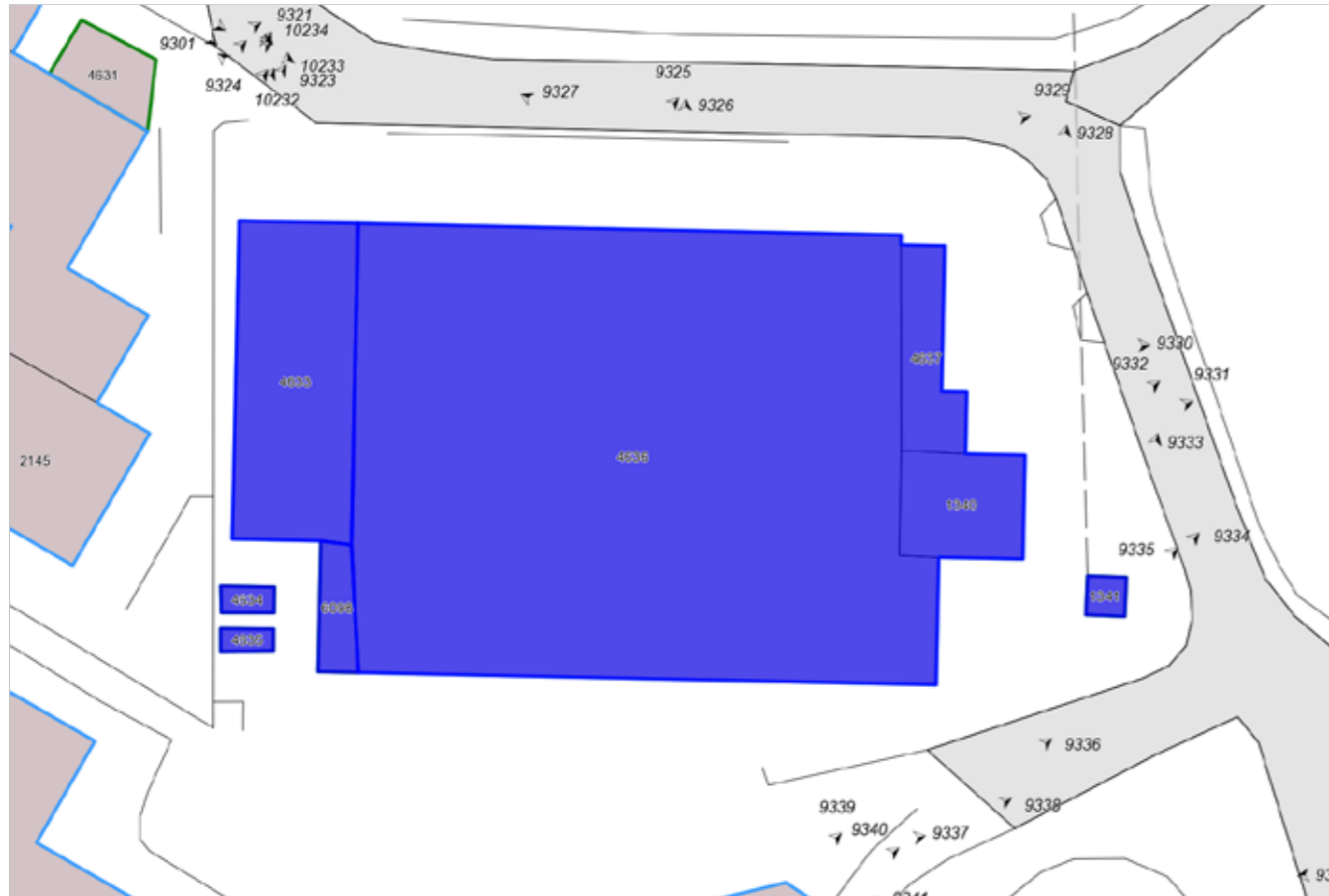


FOTO n° 9331 (edificio 1602)



FOTO n° 9332 (edificio 1602)



FOTO n° 9333 (edificio minore 4244)



FOTO n° 9334 (edificio minore 4244)



FOTO n° 9335 (edificio minore 4244)



FOTO n° 9321 (edificio 1601)



FOTO n° 9322 (edificio 1601)



FOTO n° 9323 (edificio 1601)



FOTO n° 9324 (edificio 1601)



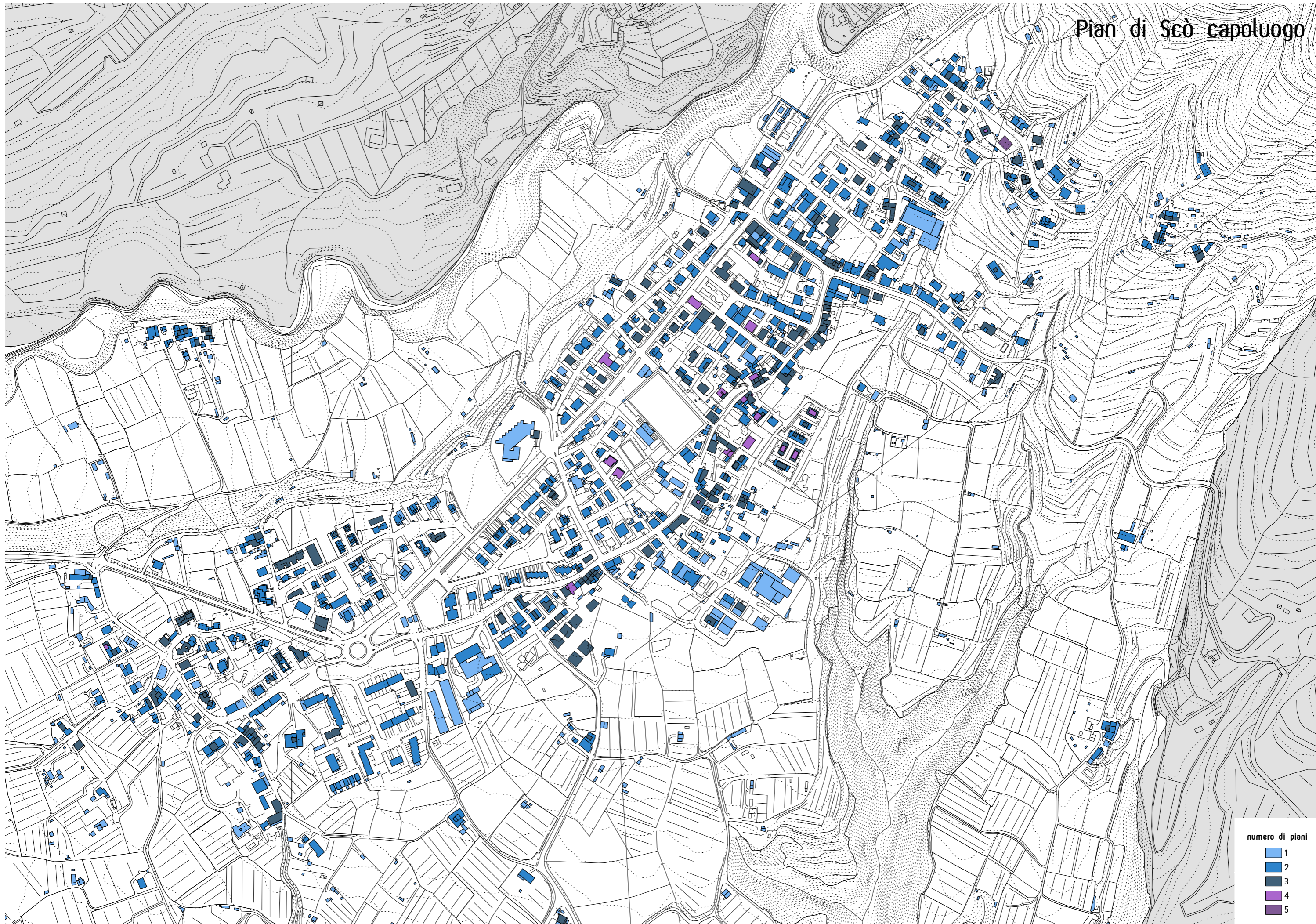
FOTO n° 9325 (edificio 1602)



FOTO n° 9326 (edificio 1602)

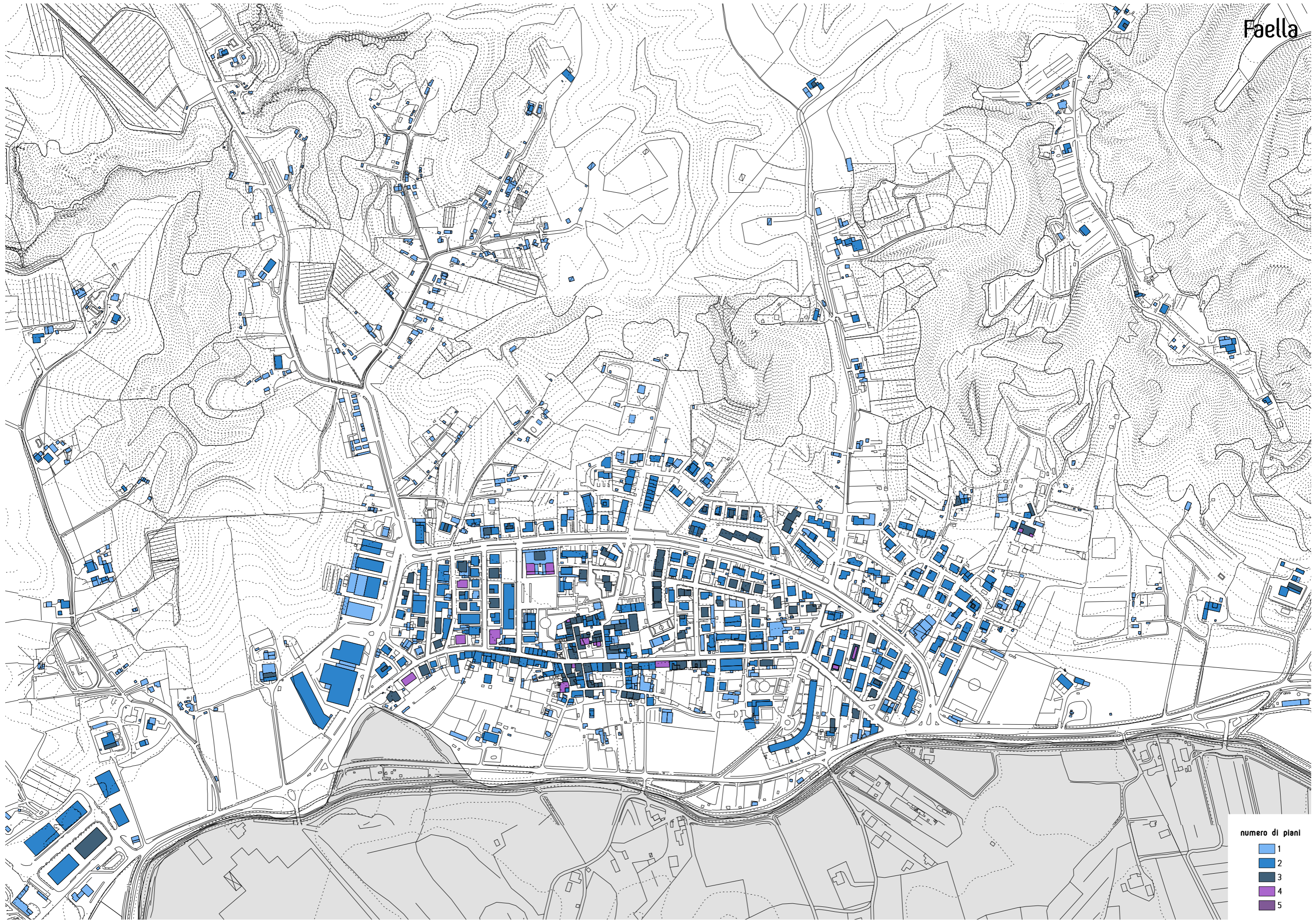


Pian di Scò capoluogo



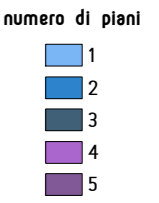
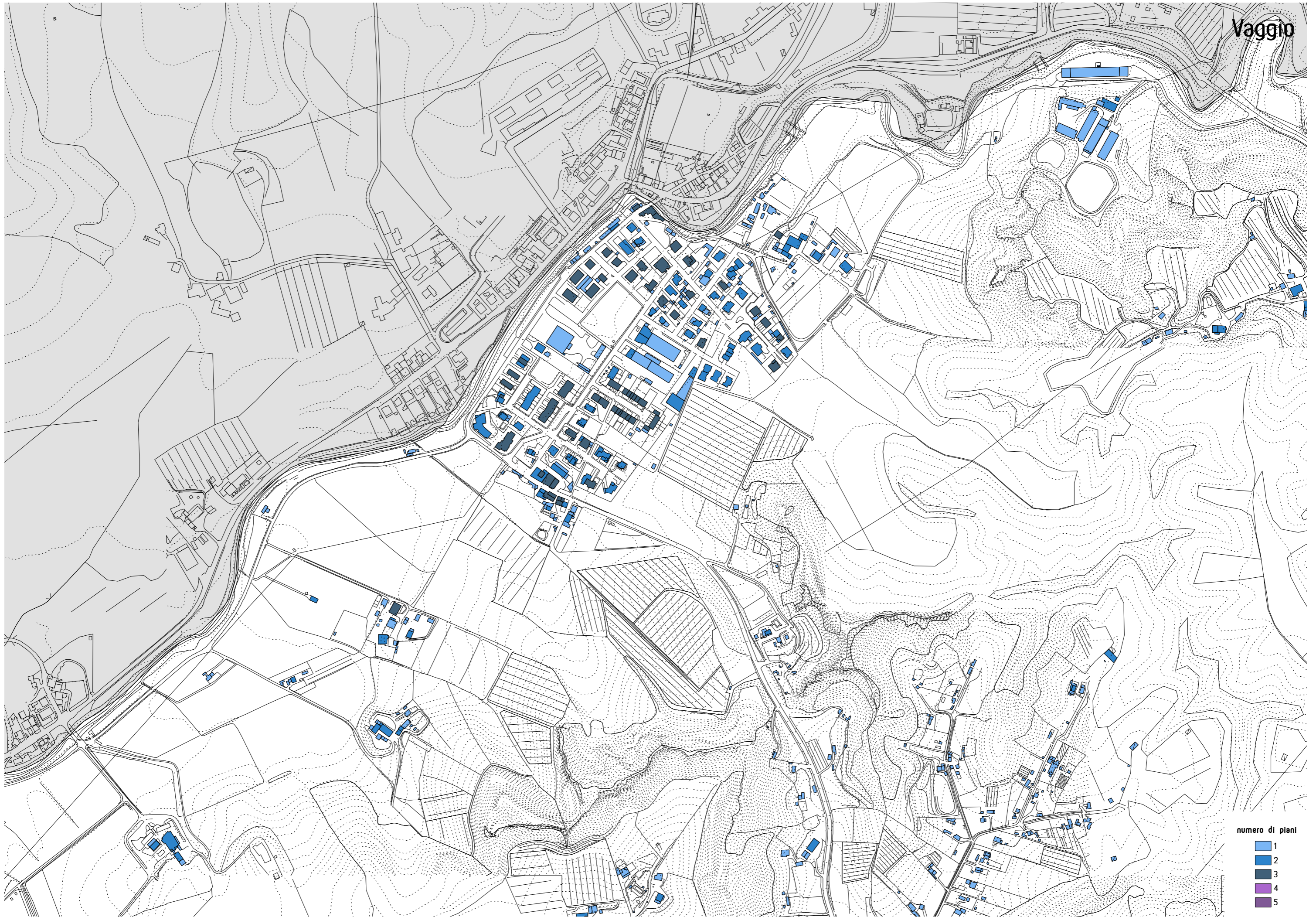
numero di piani

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



numero di piani

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



Usi

Degli edifici sono stati rilevati gli usi presenti in base alle risultanze dei sopralluoghi (ciò non necessariamente corrisponde allo stato "di diritto", nè ha la pretesa di fornire un dato certo in modo assoluto, visto che può derivare da interpretazione di quanto osservato, senza verifiche di altro tipo o interviste in loco).

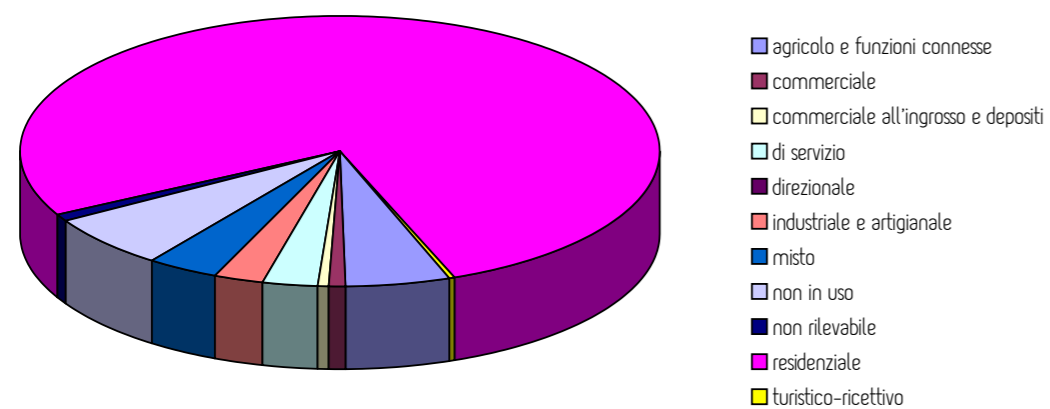
Negli archivi sono state riportate le informazioni relative a tutti gli usi rilevati, dove possibile riportando anche le specifiche attività insediate. Nelle mappe seguenti ne è data una rappresentazione per uso prevalente: la classificazione fa riferimento alla definizione delle funzioni principali della L.R. 1/2005, con l'aggiunta delle voci "non in uso" (per edifici non ancora utilizzati perchè di nuova realizzazione o in cantiere oppure per edifici non più utilizzati perchè dismessi), "non rilevabile" e "misto" (quest'ultimo per i casi dove non è possibile individuare una reale prevalenza).

Per la funzione residenziale è stato anche rilevato il numero di alloggi così come desumibile dall'osservazione diretta o dalla tipologia edilizia.

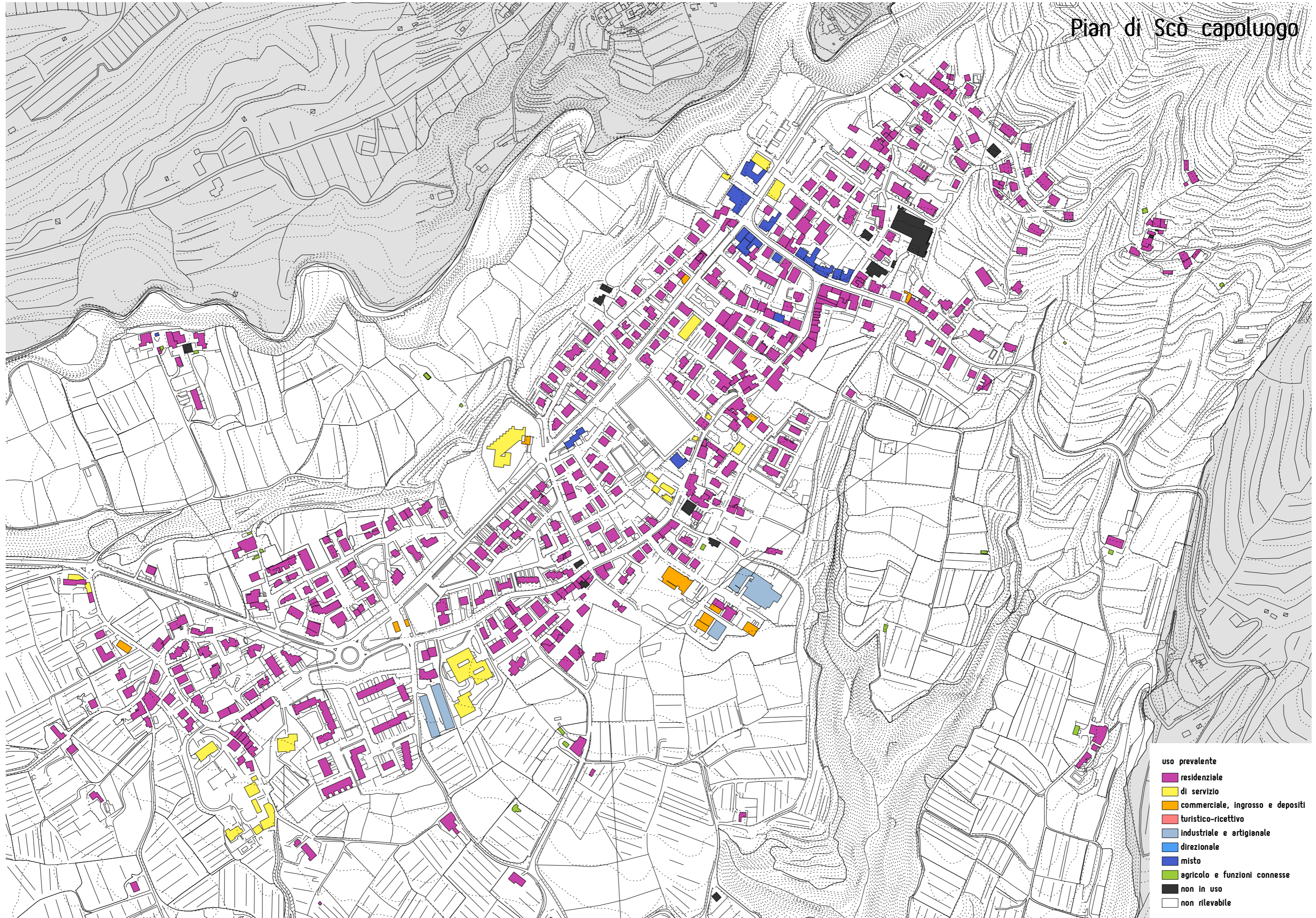
La maggioranza degli edifici principali risulta utilizzata per uso residenziale (circa il 77%).

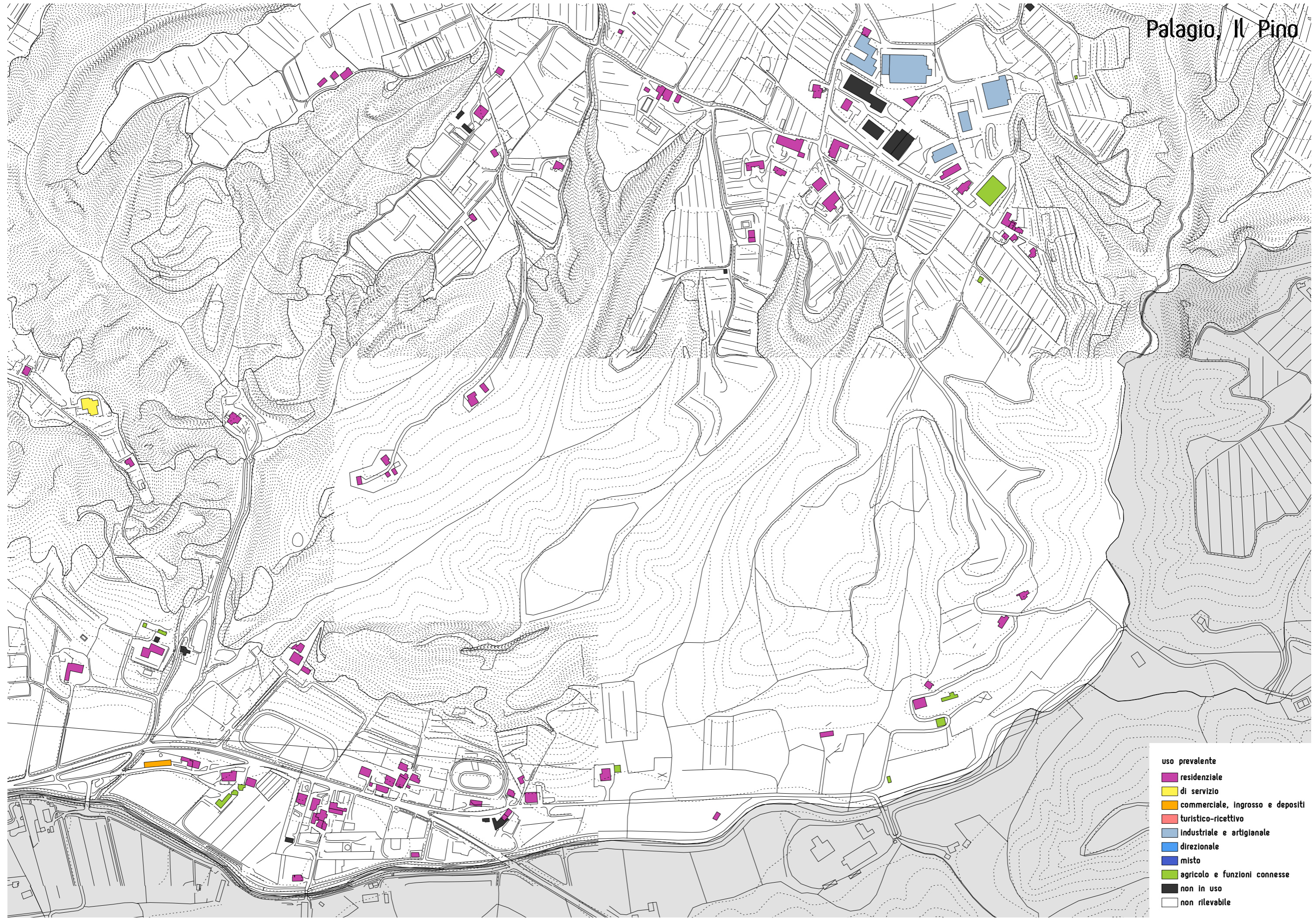
Significativa appare comunque anche la quota destinata ad uso agricolo (circa il 5%).

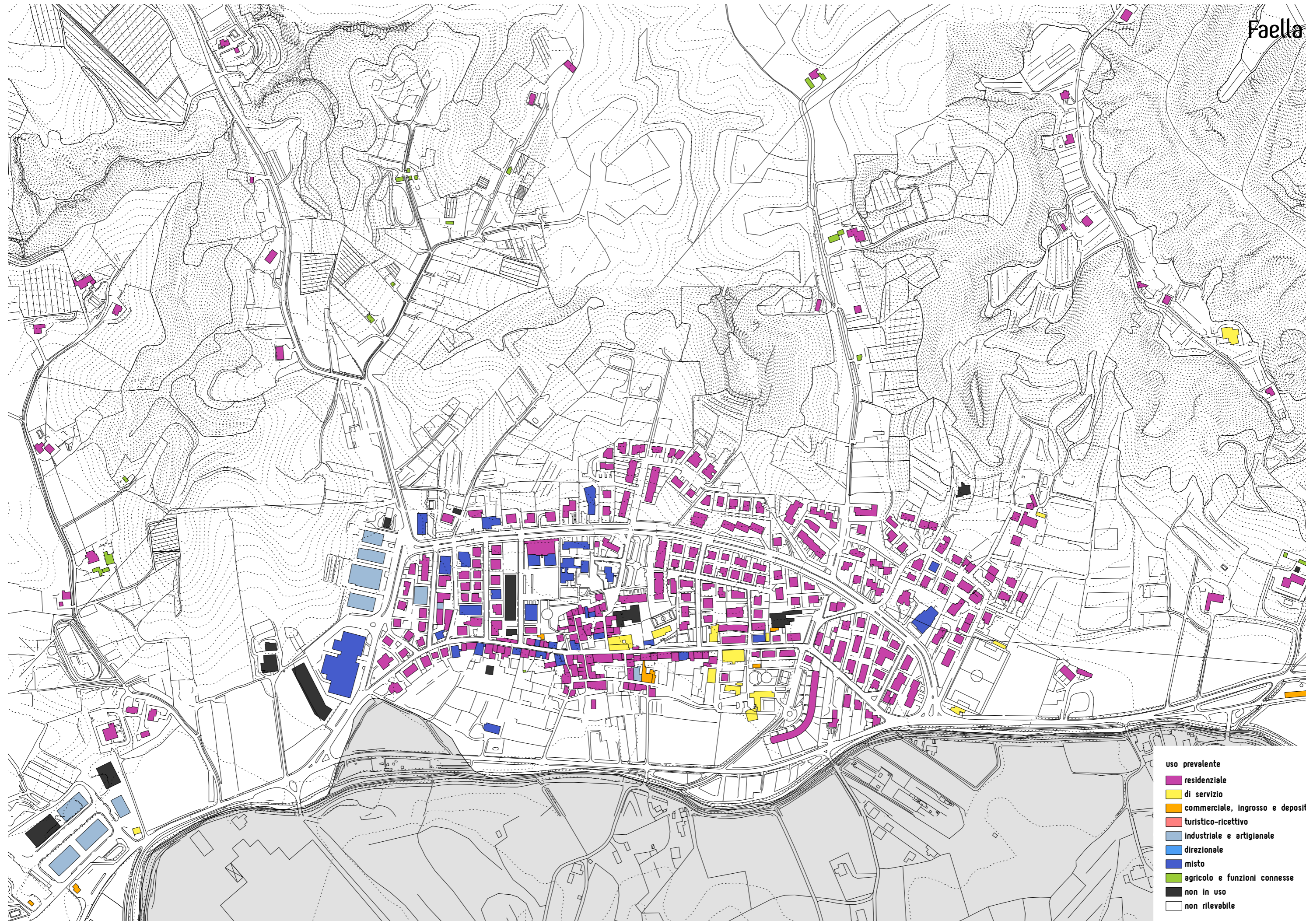
Gli edifici che il rilievo riporta come non in uso sono pari al 6% del totale.



Pian di Scò capoluogo







- uso prevalente
- residenziale
 - di servizio
 - commerciale, ingresso e depositi
 - turistico-ricettivo
 - industriale e artigianale
 - direzionale
 - misto
 - agricolo e funzioni connesse
 - non in uso
 - non rilevabile

Matassino, Ontaneto, Montalpero

