



Comune di Barberino di Mugello

Piano Regolatore Generale

Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1

Regolamento Urbanistico

QUADRO PROGETTUALE

R4. L'indagine sui Centri Storici

"Gli uomini, non le case, fanno la città."
(Thomas Fuller)

Arch. Gabriele Banchetti – Ing. Serena Tarantini – Arch. Franco De Seta

Sindaco:
Gian Piero Luchi

Assessore all'Urbanistica:
Alberto Lotti

Redattore del Regolamento Urbanistico:

arch. Paolo Pinarelli

Gruppo di lavoro:

arch. Cristina Dozza
responsabile Ufficio di Piano

geom. Marco Pinelli
responsabile Ufficio Urbanistica

ing. Simona Guerrizio
Ufficio Ambiente

arch. Daniela Chiesi
arch. Brunella Sibilìa

Patrimonio storico diffuso, Guide per gli interventi, Gestione GIS

arch. Gabriele Banchetti
ing. Serena Tarantini

Centri storici, Mobilità ciclopedonale, Elaborazione GIS

Cèline Botta
Fabio Zeppi
Elaborazione grafica digitale

Consulenti:

per le indagini geologiche:
GEOTECNO (dott. Luciano Lazzeri)

per gli aspetti paesistici:
arch. Adele Caucci

*per la valutazione degli effetti
ambientali:*
arch. Mario Preti

Contributi:

arch. Franco De Seta
geom. Sauro Rossi
geom. Mauro Strada
geom. Filippo Vitali
Settore Gestione Territorio

arch. Susanna Durantini
arch. Giulia Mocali
geom. Paola Toccafondi
Settore Lavori Pubblici

per gli alberi monumentali:
dott. Lapo Bacci
dott. Alberto Biffoli

SCHEDATURA DEGLI EDIFICI DEI CENTRI STORICI



“Campione di strade dei popoli di Barberino di Mugello”, di Anton Giuseppe Rossi - 1779

PREMESSA.....	7
<u>1 - DESTINAZIONI E FUNZIONI INSEDIATE</u>	<u>10</u>
1.1 - GLI ELEMENTI CONSIDERATI	10
1.2 - L'ANALISI.....	12
1.2.1 - IMPIANTO TIPOLOGICO FUNZIONALE	12
1.2.2 - DESTINAZIONE DEI FONDI AL PIANO TERRA.....	13
1.2.3 - SUPERFICI SCOPERTE DI PERTINENZA	15
1.2.4 - TIPO DI ANNESSI.....	16
<u>2 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE, MORFOLOGICO-TIPOLOGICHE E CONSERVATIVE</u>	<u>17</u>
2.1 - GLI ELEMENTI CONSIDERATI	17
2.2 - L'ANALISI.....	20
2.2.1 - IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO.....	20
2.2.2 - NUMERO PIANI FUORI TERRA.....	21
2.2.3 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELL'EDIFICIO	22
2.2.4 - PRESENZA DI ELEMENTI DI PREGIO.....	27
2.2.5 - PRESENZA DI SCALE ESTERNE.....	28
2.2.6 - CARATTERISTICHE CONSERVATIVE DELL'EDIFICIO	29
2.2.7 - PRESENZA DI SUPERFETAZIONI.....	31
CONCLUSIONI	32

PREMESSA

L'analisi dei centri storici del Comune di Barberino di Mugello è stata effettuata attraverso una schedatura dettagliata di tutti gli edifici presenti all'interno di essi, la cui datazione risulta antecedente al Catasto d'Impianto, del 1936/39.

A seguito dell'acquisizione del *Progetto CaStoRe*¹, inviato dalla Regione Toscana, è stato possibile identificare con maggior dettaglio la datazione degli edifici, distinguendo quelli presenti al Catasto Generale Toscano o Leopoldino.

Lo studio esamina il **capoluogo** del Comune, le frazioni di **Cavallina**, di **Galliano** e di **Latera**, sia con riferimento a tutto il centro storico, che alle Vie principali o porzioni di esse comprese nel perimetro.

Il *Piano Strutturale* ha individuato i perimetri dei centri storici sulla base della datazione dell'edificato, inserendo anche i nuclei di Cavallina e di Latera, non considerati tali dal precedente strumento urbanistico. I nuclei abitati caratterizzati dalle formazioni storiche minori (quali Montecarelli, Montecuccoli, Mangona, S. Lucia, Cornocchio, Colle Barucci, ecc.) sono stati schedati tra l'edificato sparso.



Estratto Catasto Leopoldino (1822-24): sviluppo A – Galliano.

¹ Digitalizzazione delle carte del Catasto Generale Toscano del 1822/24

In seguito agli elementi acquisiti e con l'analisi diretta tramite sopralluoghi è stata formulata una proposta di modifica dei perimetri rispetto a quelli individuati nel vigente Programma di Fabbricazione e di nuova perimetrazione per i centri di Cavallina e Latera, ed in base a queste nuove perimetrazioni sono stati individuati gli edifici da analizzare.

Le ripermetrazioni di Barberino e Galliano hanno escluso, ad esempio, aree di pertinenza non edificate, edifici non presenti nel Catasto Generale Toscano o in quello d'Impianto, ed hanno invece ricompreso alcuni edifici che pur non avendo datazione storica possono essere considerati facenti parte del centro storico anche per omogeneità e continuità con il tessuto edificato.

I dati raccolti attraverso i sopralluoghi, sono stati inseriti in un *database*, opportunamente strutturato per la ricerca e l'interrogazione (Microsoft Access).

Le singole informazioni ricercate descrivono gli edifici da un punto di vista:

- tipologico-funzionale
- morfologico
- architettonico e conservativo.

Sono stati analizzati in totale 504 edifici, di cui 307 a Barberino, 127 a Galliano, 75 a Cavallina e 15 a Latera (Figura1).

Alcuni edifici di Barberino erano già stati inseriti nella *precedente schedatura* effettuata nel 1976 a corredo della Variante per il Centro Storico del Piano di Fabbricazione, che l'attuale studio ha aggiornato.

L'analisi della datazione storica evidenzia che, su tutto il territorio comunale, più della metà degli edifici risulta essere presente al Catasto Generale Toscano del 1822/24 (Figura 2).

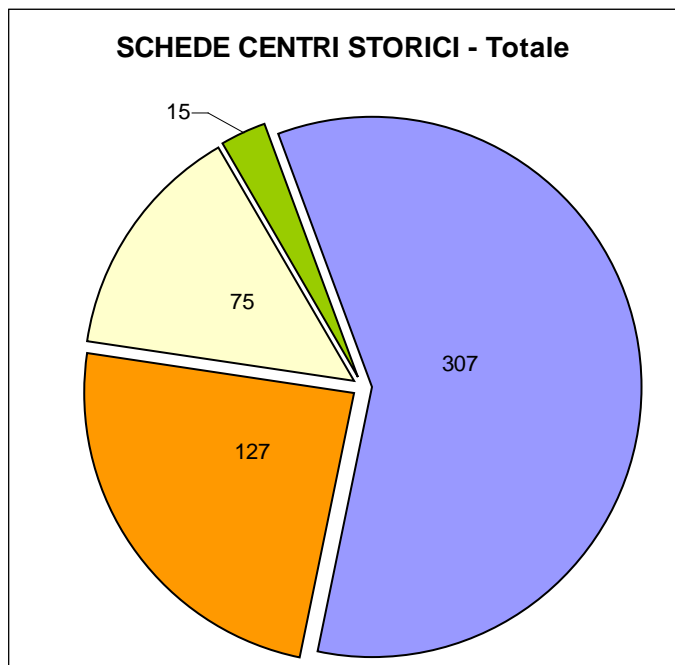


Figura 1 – Numero schede edifici.

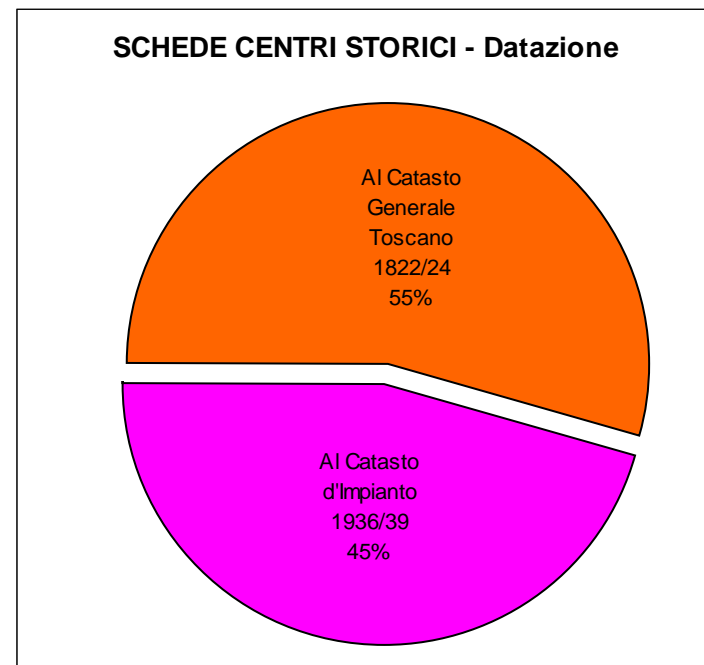


Figura 2 – Datazione edifici: percentuali.

L'osservazione della datazione degli edifici dimostra come il sistema costituito dalle piazze e dalle strade che da esse dipartono, sia un elemento più storicizzato, presente quindi già al Catasto Generale Toscano.

CARATTERISTICHE GENERALI DEI CENTRI STORICI

Le caratteristiche degli edifici analizzati con la schedatura evidenziano aspetti che, come si vedrà, sono significativi sia in forma aggregata che distinti per singolo centro storico.

Tali aspetti si possono suddividere principalmente in:

- destinazioni e funzioni insediate
- caratteristiche architettoniche, morfologico-tipologiche e conservative.

1 - Destinazioni e funzioni insediate

1.1 - Gli elementi considerati

Gli elementi considerati rappresentativi delle destinazioni e funzioni degli edifici sono:

- Impianto tipologico-funzionale: indica le caratteristiche tipologiche e la destinazione d'uso degli edifici, quali:
 1. Edificio residenziale mono-bifamiliare
 2. Edificio residenziale plurifamiliare
 3. Palazzo storico
 4. Villa
 5. Edificio pluripiano terziario
 6. Edificio industriale/terziario
 7. Edificio religioso
 8. Conventi
 9. Rudere
 10. Edificio plurifunzionale
 11. Edificio di tipologia indefinita

- *Destinazione dei fondi al PT:* destinazione d'uso in atto dei locali posti al piano terreno dell'edificio con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, ove presenti, quali:
 1. Garages
 2. Commercio
 3. Terziario
 4. Magazzino

- *Superfici scoperte di pertinenza:* presenza e tipologia di aree scoperte esterne connesse all'edificio, quali:
 1. Aia
 2. Chiostrina
 3. Corte/cortile
 4. Giardino
 5. Parco
 6. Orto

- *Tipo di annessi:* presenza e tipologia di strutture di vario genere di pertinenza all'edificio principale, quali:
 1. Annessi di tipo agricolo (intesi come ricovero attrezzi per la conduzione di orti e/o giardini)
 2. Garages
 3. Magazzino
 4. Altro

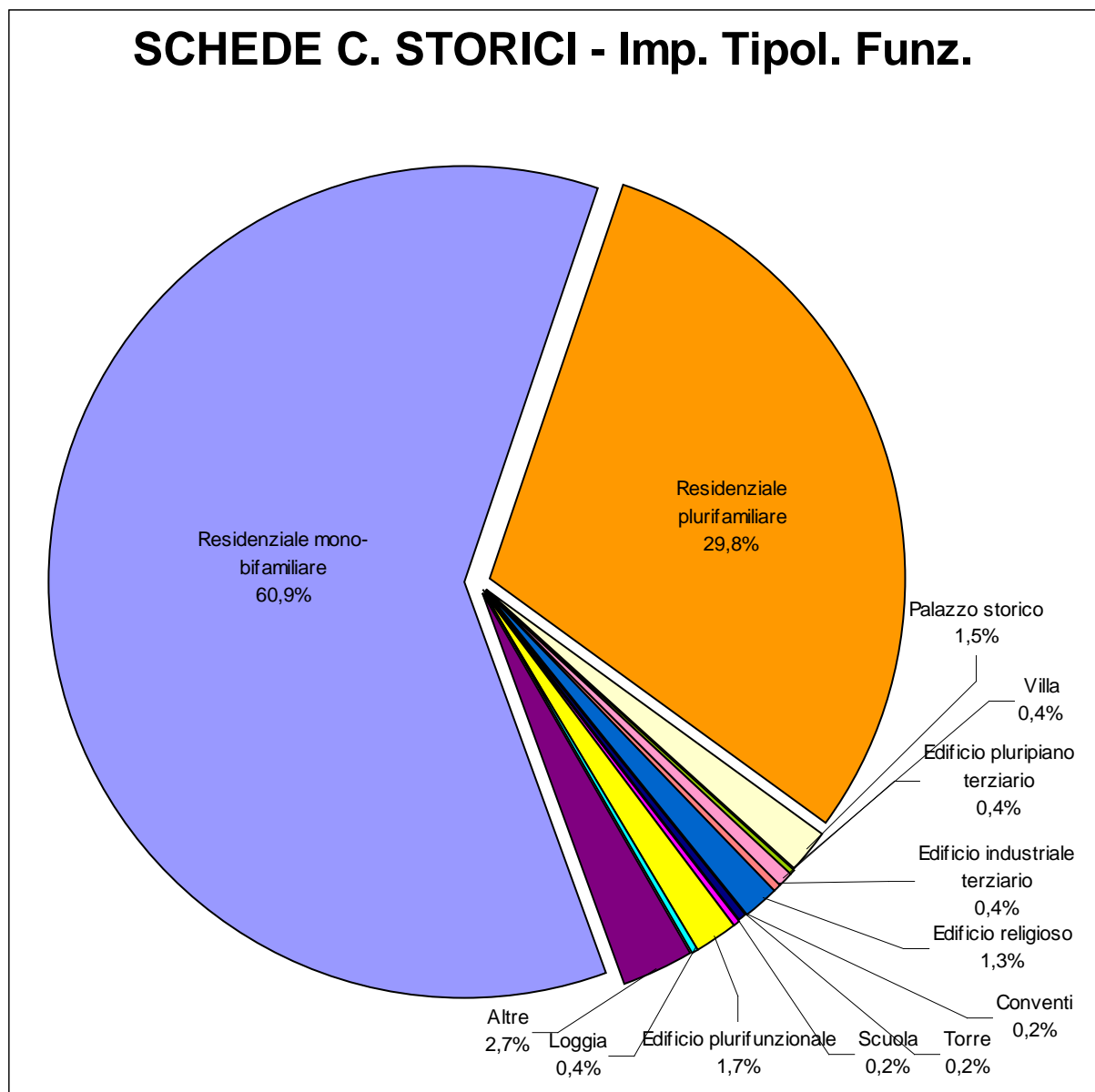
1.2 - L'analisi

1.2.1 - Impianto tipologico funzionale

I risultati dell'analisi effettuata su tutte le schede, evidenziano una sostanziale prevalenza di edifici con tipologia residenziale di tipo mono-bifamiliare, che risultano pari al 60,9% del totale, contro un 29,8% di edifici residenziali plurifamiliari. Il rimanente 9,3% si suddivide tra le altre destinazioni (Figura 3).

Questa situazione risulta omogenea per **Barberino** e **Galliano**, mentre **Cavallina** e **Latera** si differenziano rispettivamente per una percentuale maggiore di edifici di tipologia indefinita e plurifunzionale e per la sola presenza di edifici a destinazione d'uso residenziale con prevalenza del tipo mono-bifamiliare.

Figura 3 –Impianto tipologico funzionale: percentuali.



1.2.2 - Destinazione dei fondi al Piano Terra

L'analisi dei risultati, a livello generale, ha evidenziato che il 60% degli edifici schedati non ha fondi al PT (identificati con la voce "nessuno" nel grafico), e con riferimento all'impianto tipologico funzionale si può dedurre che l'utilizzo dei piani terra sia prevalentemente residenziale.

Un quinto circa degli edifici possiede invece *fondi commerciali* al piano terra, il rimanente è suddiviso in fondi con destinazione a *garages, magazzino e terziario* (Figura 4).

Analizzando i singoli centri si nota che il dato relativo all'assenza di fondi al piano terreno si mantiene in linea con il risultato generale.

Le rimanenti destinazioni invece si differenziano da centro a centro.

A **Barberino** il *terziario* ed il *commercio* possiedono una percentuale maggiore rispetto agli altri centri, con il 21% di commercio ed il 4% di terziario. Queste percentuali raggiungono valori anche superiori del 50% in corso Corsini, in viale Gramsci ed in piazza Cavour.

Segue **Cavallina** con il 15% totale di fondi destinati al commercio e con il 50% solo in piazza Ughi.

A **Cavallina** e **Galliano** sono presenti un maggior numero di *magazzini* e *garages* rispetto a Barberino.

Il caso di **Latera** si differenzia totalmente dagli altri tre centri: il 79% degli edifici ha una *destinazione completamente residenziale*, la restante percentuale è divisa equamente tra *garages, magazzino e commerciale* con assenza di terziario.

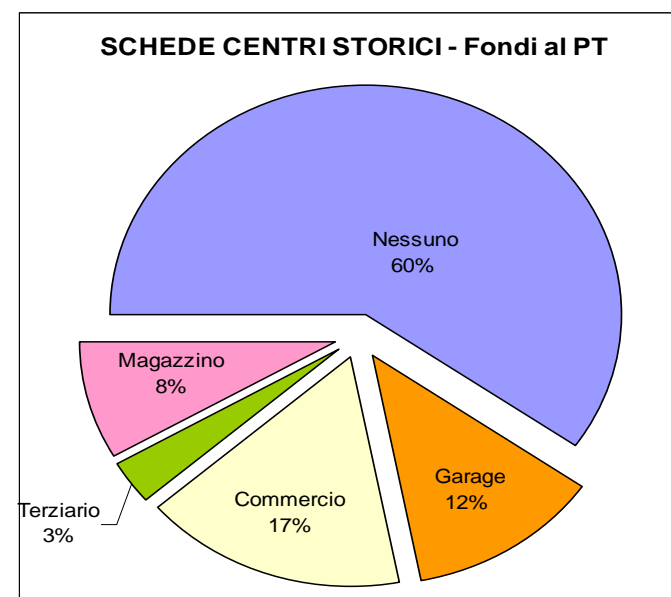


Figura 4 - Fondi al PT: percentuali.

BARBERINO - Indirizzo/ Fondi al PT

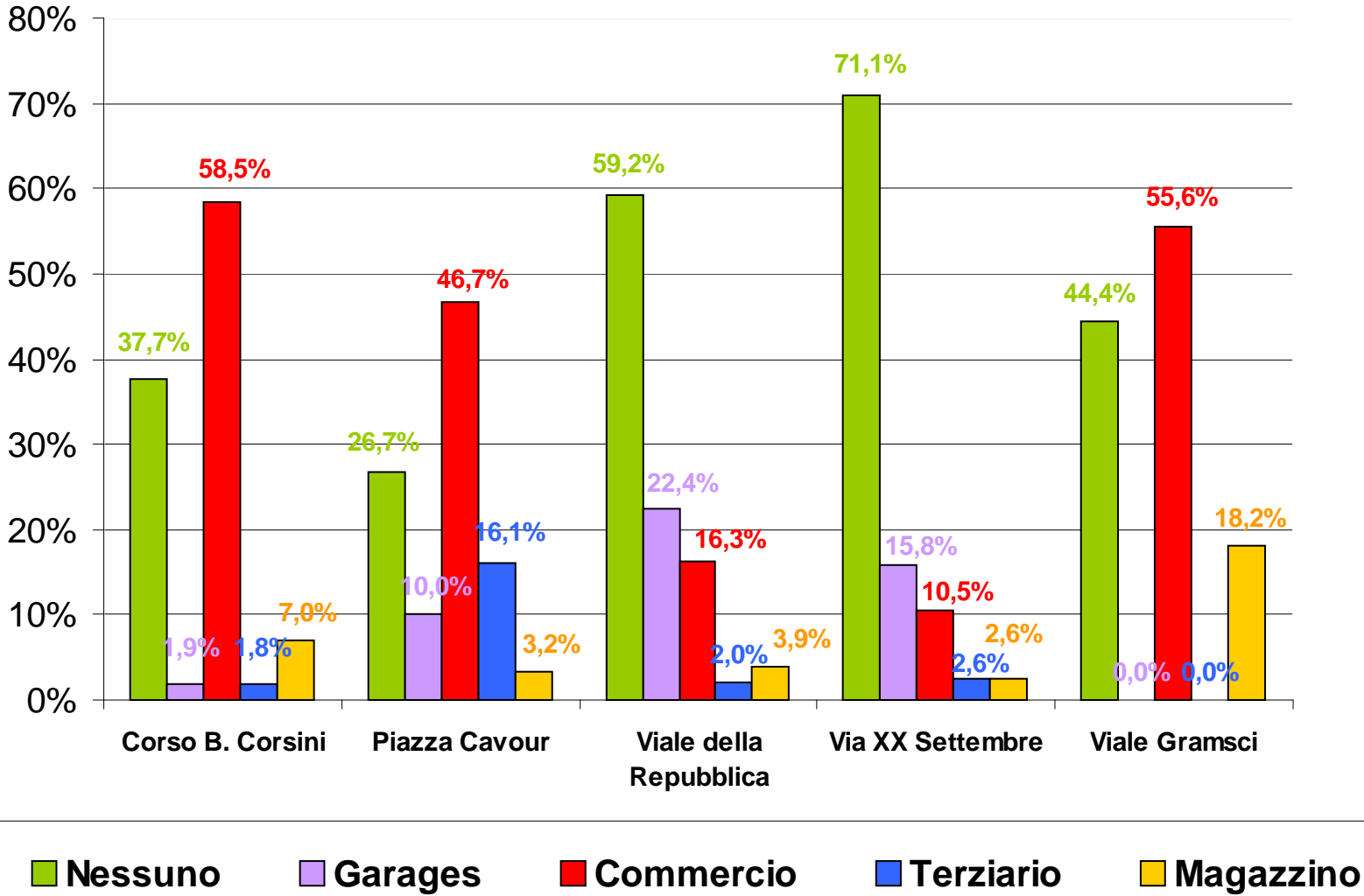


Figura 5 – Barberino: destinazione d’uso dei fondi al Piano Terra nelle Vie principali del centro storico.

1.2.3 - Superfici scoperte di pertinenza

I risultati dell'analisi effettuata su tutte le schede mettono in risalto una alta percentuale di presenza di *corte/cortile* (circa il 45% del totale), seguita dalla presenza di *giardini* (circa il 32% del totale) e di *orti* (circa l' 11%) (Figura 6) .

La situazione risulta omogenea per **tutti centri** ad eccezione di **Latera** dove non risultano orti all'interno delle superfici di pertinenza degli edifici.

A **Galliano** si nota un'unica differenza sul totale delle schede: la *presenza degli orti* all'interno delle superfici di pertinenza sale al 17%.

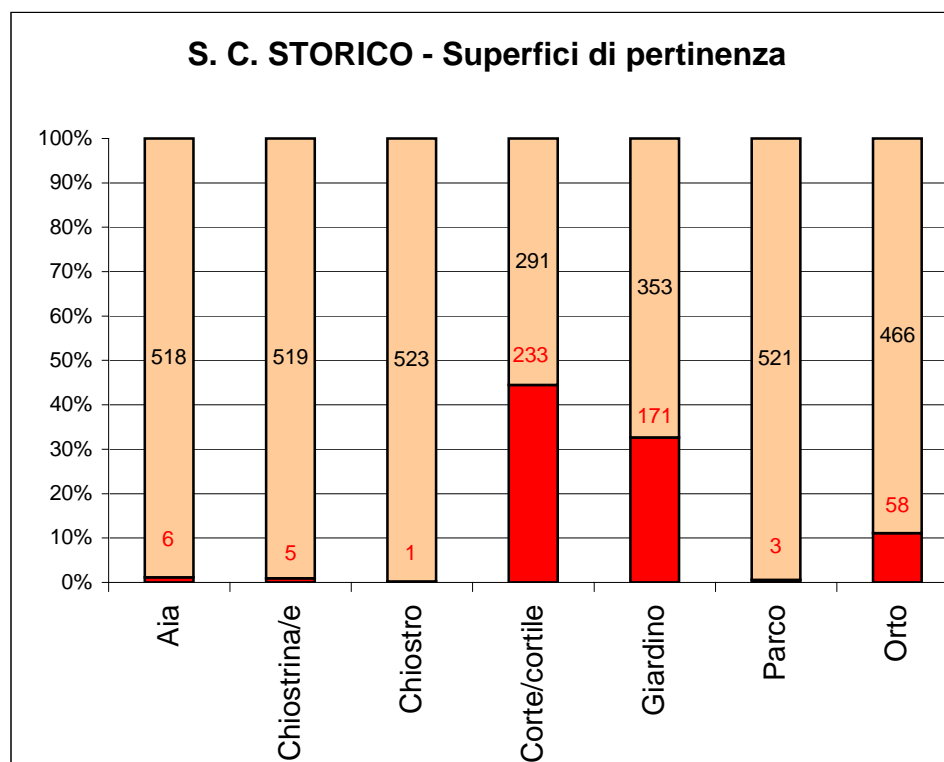


Figura 6 - Superfici di pertinenza: numero schede per ogni tipologia.

1.2.4 - Tipo di annessi

Lo studio evidenzia un numero limitato di annessi: 96 elementi su un totale di 524 schede (Figura 7).

La tipologia ricorrente è quella a carattere agricolo (che va messa in relazione con l'utilizzo delle superfici scoperte di pertinenza ad orto) seguita dal garage, dal magazzino e da un'esigua quantità di usi non identificabili.

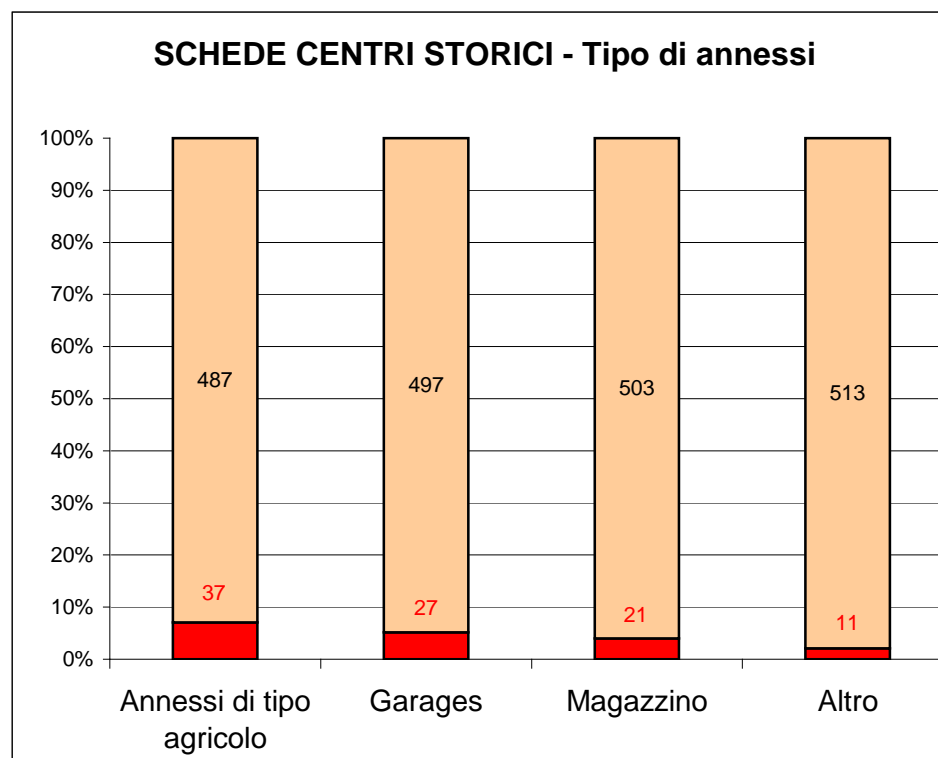


Figura 7 - Tipo di annessi: numero schede per ogni tipologia.

2 - Caratteristiche architettoniche, morfologico-tipologiche e conservative

2.1 - Gli elementi considerati

Gli elementi considerati rappresentativi delle caratteristiche architettoniche, morfologico-tipologiche e della conservazione degli edifici sono:

- *Impianto planivolumetrico*: indica la distribuzione e aggregazione degli edifici, quali:
 1. Edificio singolo
 2. Insieme di edifici singoli
 3. Aggregazione lineare di edifici
 4. Aggregazione polare di edifici
 5. Aggregazione complessa di edifici

- *Numero piani fuori terra*:
 1. 1 Piano
 2. 2 Piani
 3. 3 Piani
 4. 4 Piani

- *Caratteristiche tipologiche e di finitura dell'edificio*, quali:
 1. Gronda, che può essere:
 - a) Assente
 - b) Non sporgente
 - c) Sporgente tradizionali
 - d) Sporgente non tradizionali
 2. Copertura, che può essere:
 - a) Assente
 - b) Prevalentemente piana
 - c) Prevalentemente non tradizionale
 - d) Prevalentemente tradizionale
 3. Superficie muraria esterna, che può essere:
 - a) Prevalentemente in c.a. a vista e/o rivestita in materiali non tradizionali
 - b) Prevalentemente rivestita con intonaco non tradizionale

- c) Prevalentemente rivestita con intonaco tradizionale
 - d) Prevalentemente con muratura a vista
4. Infissi, che possono essere:
- a) Assenti
 - b) Prevalentemente di tipo non tradizionale
 - c) Prevalentemente di tipo tradizionale
 - d) Tutti di tipo tradizionale
- *Presenza di elementi di pregio, quali:*
 1. Presenza di barbacane
 2. Presenza di porzioni murarie con decori pittorici
 3. Presenza di merlature
 4. Presenza di elementi significativi di arredo urbano
 5. Presenza di porticati di impianto originale
 6. Sottopassi
 7. Presenza di cornici marcapiano, zoccolature, angolari a rilievo di tipo tradizionale
 8. Presenza di riquadrature in pietra o comunque decorate (lunette, timpani, ecc.)
 9. Presenza di decorazioni di sottogronda di tipo tradizionale e/o cassettonature lignee
 10. Presenza di altri elementi decorativi di pregio (scolpiti, ceramici a rilievo, inferriate, cancellate, vetri piombati e colorati)
 11. Presenza di loggiati di impianto originale
 12. Presenza di aperture di particolare significatività architettonica
 - *Presenza di scale esterne, che possono essere:*
 1. Assenti
 2. Presenti di impianto originale
 3. Presenti di impianto recente
 4. Presenti a carattere monumentale
 - *Caratteristiche conservative dell'edificio, quali:*
 1. Conservazione della copertura, che può essere:
 - a) Completamente crollata
 - b) Parzialmente crollata
 - c) Con lesioni e/o cedimenti
 - d) Senza rilevanti deterioramenti
 2. Conservazione della muratura perimetrale, che può essere:
 - a) Parzialmente crollata
 - b) Con fessurazioni e/o spancamenti

- c) Con intonaco mancante o deteriorato
- d) Senza rilevanti deterioramenti

3. Conservazione degli infissi, che possono essere:

- a) Prevalentemente mancanti
- b) Deteriorati o inadeguati
- c) Senza rilevanti deterioramenti

- *Presenza di superfetazioni* (trattasi di elementi aggiunti successivamente e che non hanno raggiunto un sufficiente livello di omogeneità

con le caratteristiche dell'edificio preesistente), che possono essere:

1. Aggiunta di 1 piano o più piani abitabili
2. Aggiunta di terrazzini/balconi in aggetto
3. Aggiunta di corpi chiusi in aggetto
4. Aggiunta di tettoie e simili
5. Aggiunta di corpi chiusi non in aggetto
6. Altro

2.2 - L'analisi

2.2.1 - Impianto planivolumetrico

Dai risultati dell'analisi effettuata su tutte le schede, si evidenzia che prevalgono, come tipico di un centro storico, le aggregazioni *lineari* (ovvero lungo una strada; 51%) e *complessa* (stratificazione di fabbricati nel tempo; 14%)(Figura 8).

Per quel che riguarda gli *edifici singoli* il loro peso è in media del 16% .

Questa situazione si mantiene pressoché identica per **Barberino, Cavallina e Galliano**.

A **Latera** si nota invece un risultato differente: il 54% degli edifici risulta come *aggregazione complessa*, per un terzo sono *edifici singoli*, la rimanente percentuale ha un'*aggregazione lineare*.

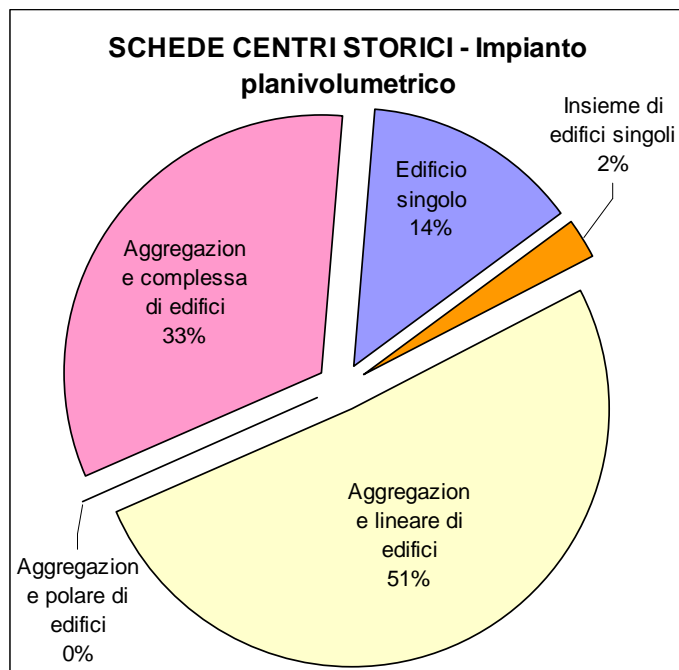


Figura 8 - Aggregazione degli edifici: percentuali.

2.2.2 - Numero piani fuori terra

In generale gli edifici non superano i 3 piani. Solo una percentuale del 3% raggiunge i 4 piani e nessun edificio li supera (Figura 9).

Gli **edifici a 2 piani** rappresentano il **49%** del totale, con valori anche superiori a Galliano (52%) e Cavallina (56%).

Anche gli **edifici a 3 piani** costituiscono una grossa parte del patrimonio edilizio dei centri storici (**42%**), che mentre a Barberino equivale a quella degli edifici a 2 piani, a Galliano raggiunge il 38% e a Cavallina il 32%.

Latera si caratterizza per una ripartizione quasi equa tra edifici a 2 piani (53%) ed edifici a 3 piani (47%). Sono assenti edifici ad 1 ed a 4 piani.

Il dato più significativo riguarda il numero di **edifici a 1 piano** che sono pari al **6%** come dato complessivo, ma a Cavallina raggiungono ben l'11% e a Galliano rappresentano l'8% degli edifici.

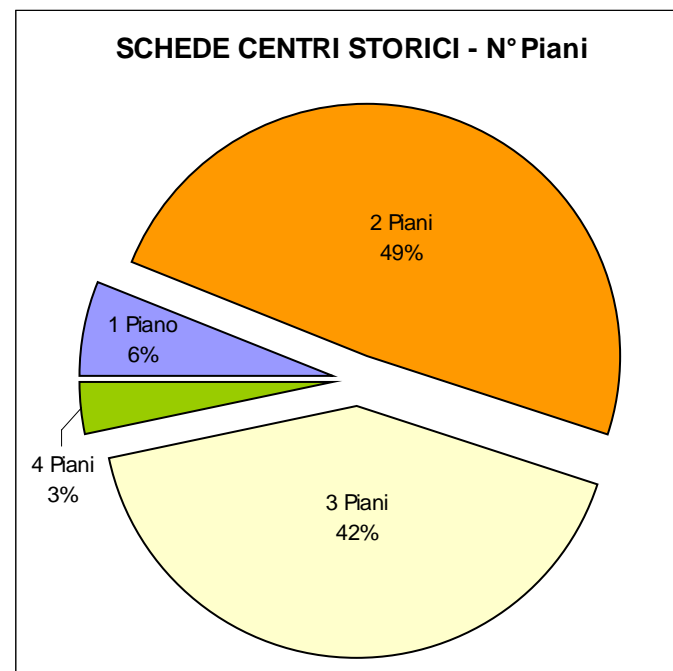


Figura 9 – Numero di piani fuori terra: percentuali.

2.2.3 - Caratteristiche tipologiche dell'edificio

Alcune informazioni evidenziano un ulteriore elemento di grande importanza nei centri storici, ovvero il grado di fedeltà alle caratteristiche tipiche dell'edificato del periodo storico d'origine.

Per valutare questo elemento sono state considerate le tipologie di:

- Superfici murarie esterne
- Copertura
- Gronda
- Infissi

e per ognuna il tipo e la sua "tradizionalità", con riferimento al

Catasto Leopoldino ed al Catasto d'Impianto (dalla Figura 10 alla Figura 13).

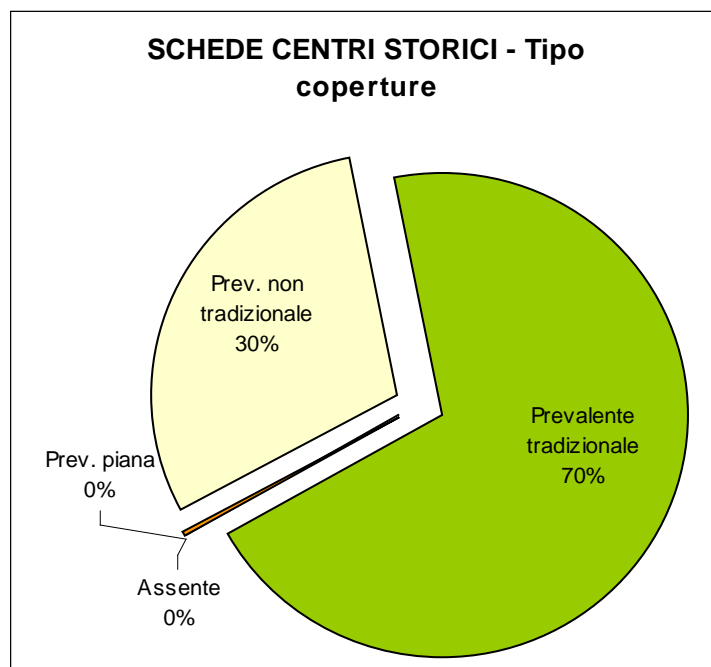


Figura 11 –Tipologie di copertura: percentuali.

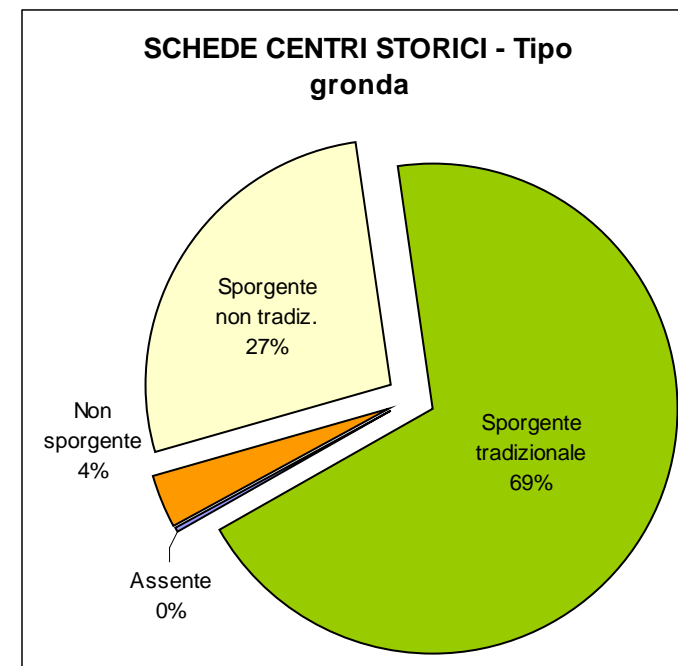


Figura 10 –Tipologie di gronde: percentuali.

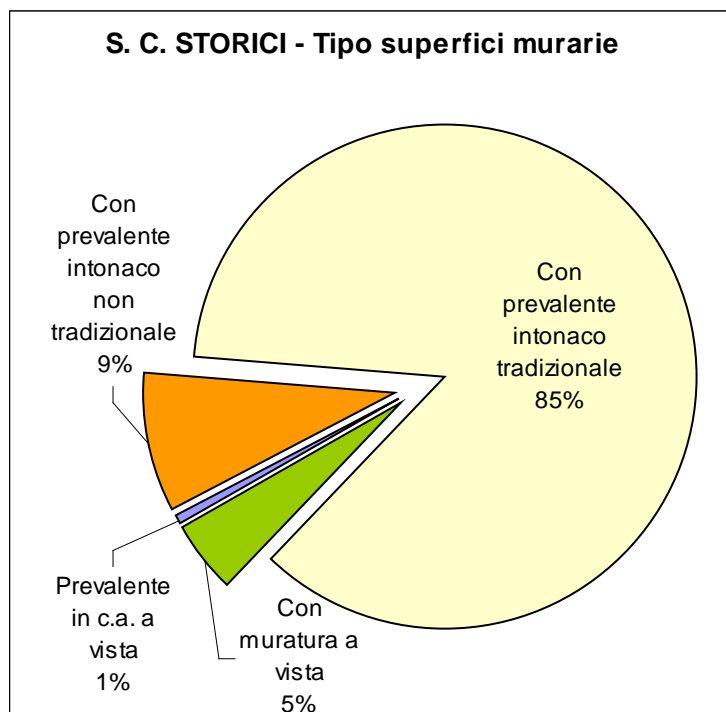


Figura 12 – Tipologie di superficie muraria: percentuali

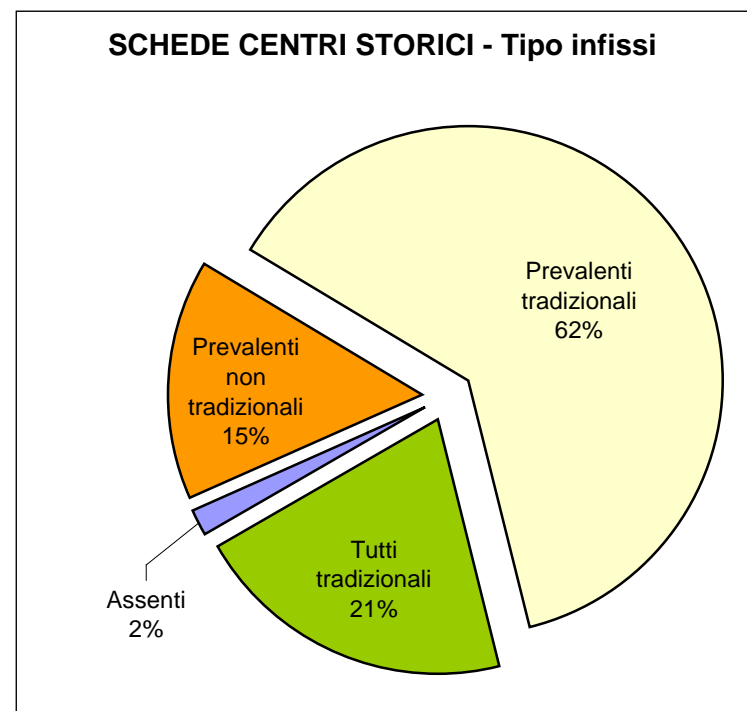


Figura 13 – Tipologie di infissi: percentuali.

Per definire il maggior grado di “fedeltà” alle caratteristiche tipiche le quattro tipologie suddette sono state, di volta in volta, sommate fino a considerarle tutte insieme. Si vede come la compresenza di superfici murarie esterne, copertura e gronda siano le tre tipologie che si sono maggiormente mantenute fedeli nel tempo soprattutto con riferimento a Barberino e Galliano e ancora di più per gli edifici presenti al Catasto Leopoldino (Figura 14).

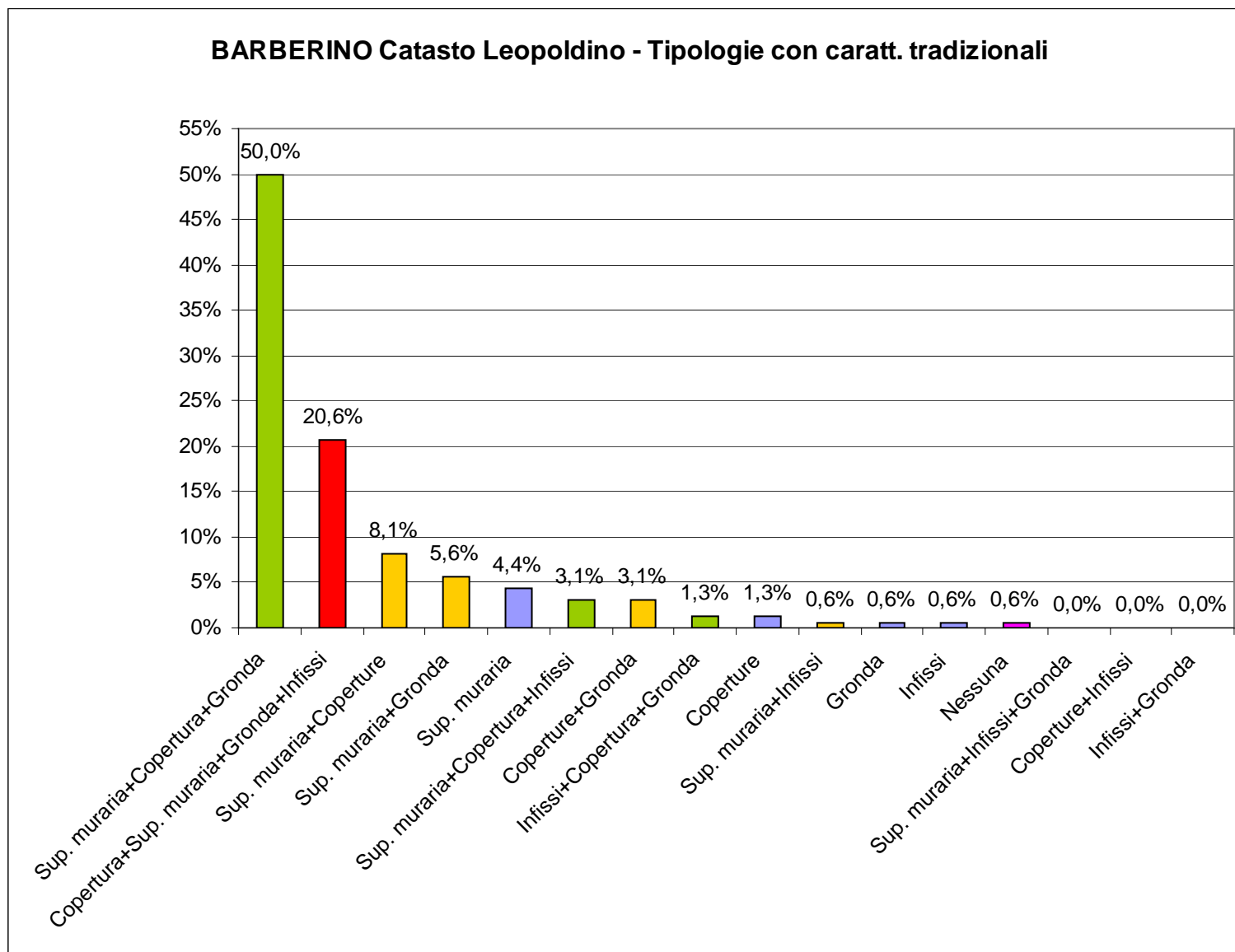
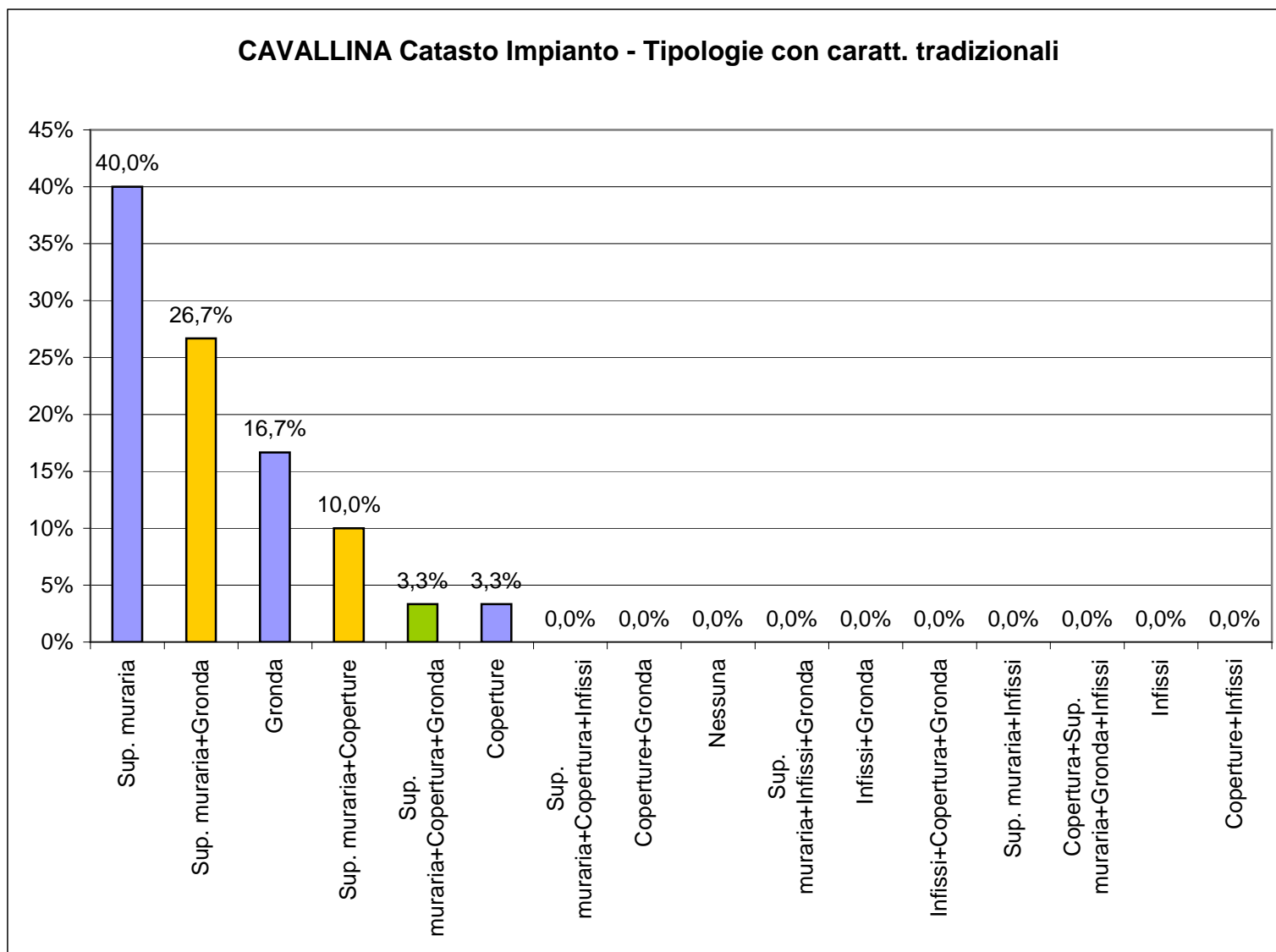


Figura 14 - Barberino: percentuali di edifici del Catasto Leopoldino con una o più combinazioni di caratteristiche tradizionali.



A Cavallina il dato diminuisce sensibilmente con riferimento al solo catasto di impianto. A Latera, al catasto di impianto, è presente solo la copertura come tipologia tradizionale (Figura 16).

In generale i risultati possono considerarsi positivi, poiché la maggior parte degli edifici rispettano, per materiali e tipologie, le caratteristiche tradizionali.

Figura 15 –Cavallina: percentuali di edifici del Catasto d’Impianto con una o più combinazioni di caratteristiche tradizionali.

Analizzando le principali vie dei singoli centri si notano alcune differenze. A Cavallina, ad esempio, prevalgono le coperture prevalentemente non tradizionali. Anche il tipo di gronda sporgente non tradizionale raggiunge percentuali alte. Anche a Galliano queste due tipologie si ritrovano con percentuali mediamente intorno al 40%.

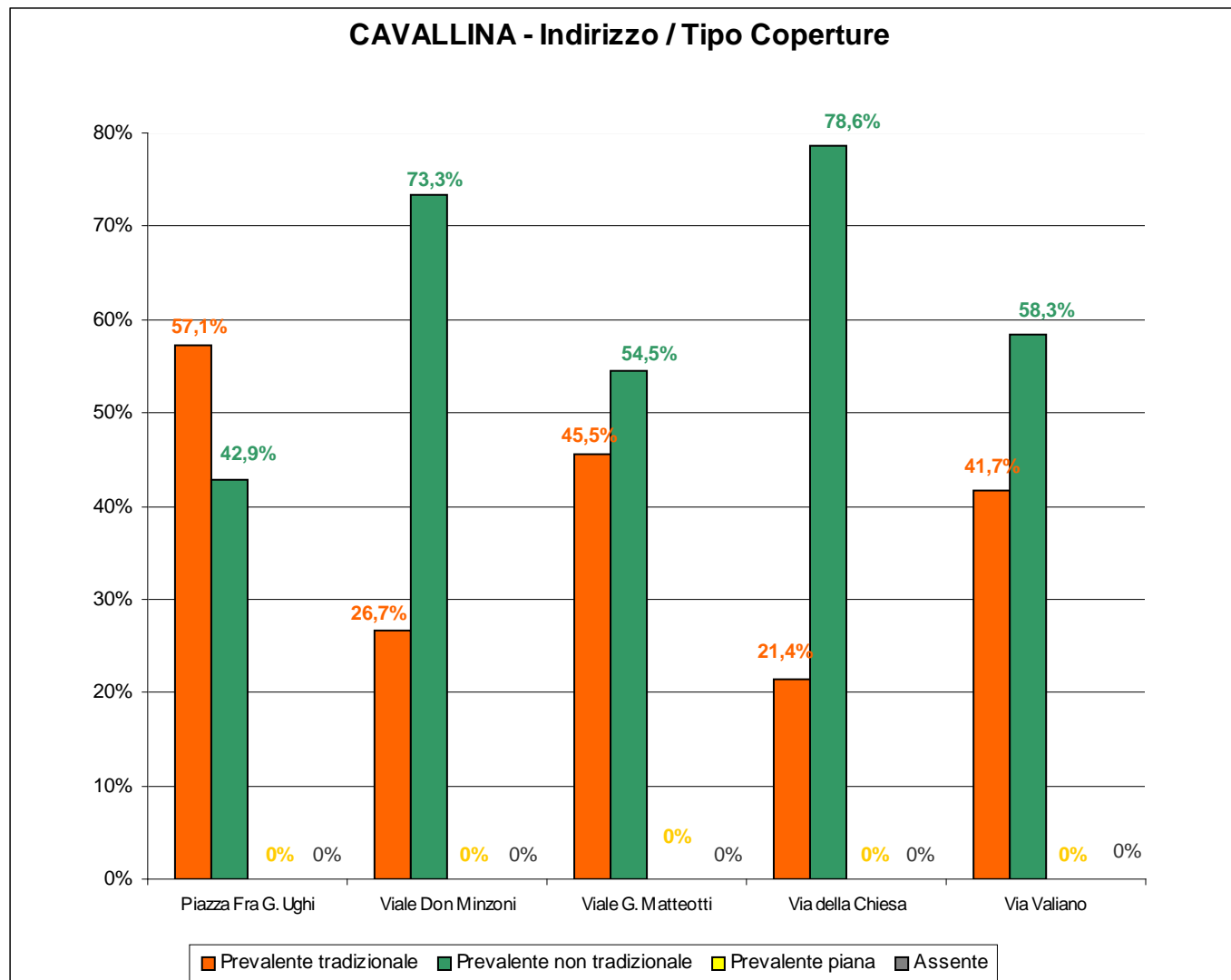


Figura 16 - Cavallina: tipologie di copertura per ogni via e/o piazza principale.

2.2.4 - Presenza di elementi di pregio

Tra gli elementi di pregio considerati due sono quelli maggiormente presenti, con percentuali superiori al 30%: si tratta di cornici marcapiano, zoccolature, angolari a rilievo di tipo tradizionale e di riquadrature di aperture in pietra. Tra gli altri elementi, sono presenti, con percentuali intorno al 7%, le decorazioni sottogronda e gli altri elementi decorativi di pregio (Figura 17).

L'analisi delle principali vie dei centri storici rispecchia il dato generale.

I rimanenti elementi sono presenti in minima parte. I dati relativi a loggiati di impianto originale e aperture di particolare significatività architettonica non sono stati graficizzati poiché dalla schedatura sono risultati non significativi.

I due elementi maggiormente presenti denotano caratteristiche architettoniche mediamente pregevoli e sono legati, soprattutto per quanto riguarda le riquadrature delle aperture, alla disponibilità in loco dell'elemento lapideo (pietra serena e/o colombino).

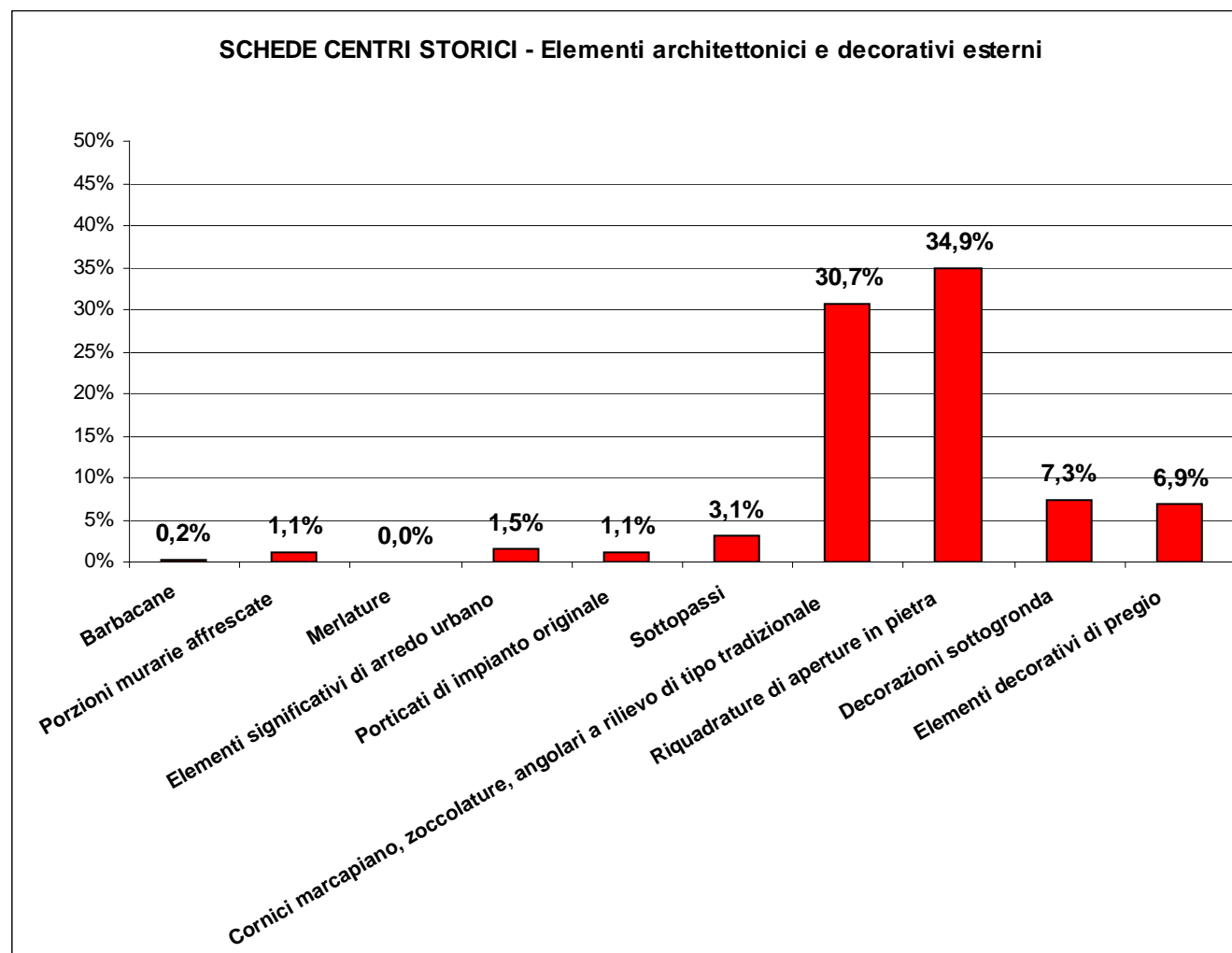


Figura 17 – Presenza di elementi architettonici e decorativi esterni: percentuali.

2.2.5 - Presenza di scale esterne

Le scale esterne sono un elemento generalmente assente nei centri storici analizzati, mentre le percentuali di quelle presenti risultano essere quasi equivalenti tra scale di impianto originale (6,5%) e scale di impianto recente (9%). Le scale a carattere monumentale sono completamente assenti (Figura 18).

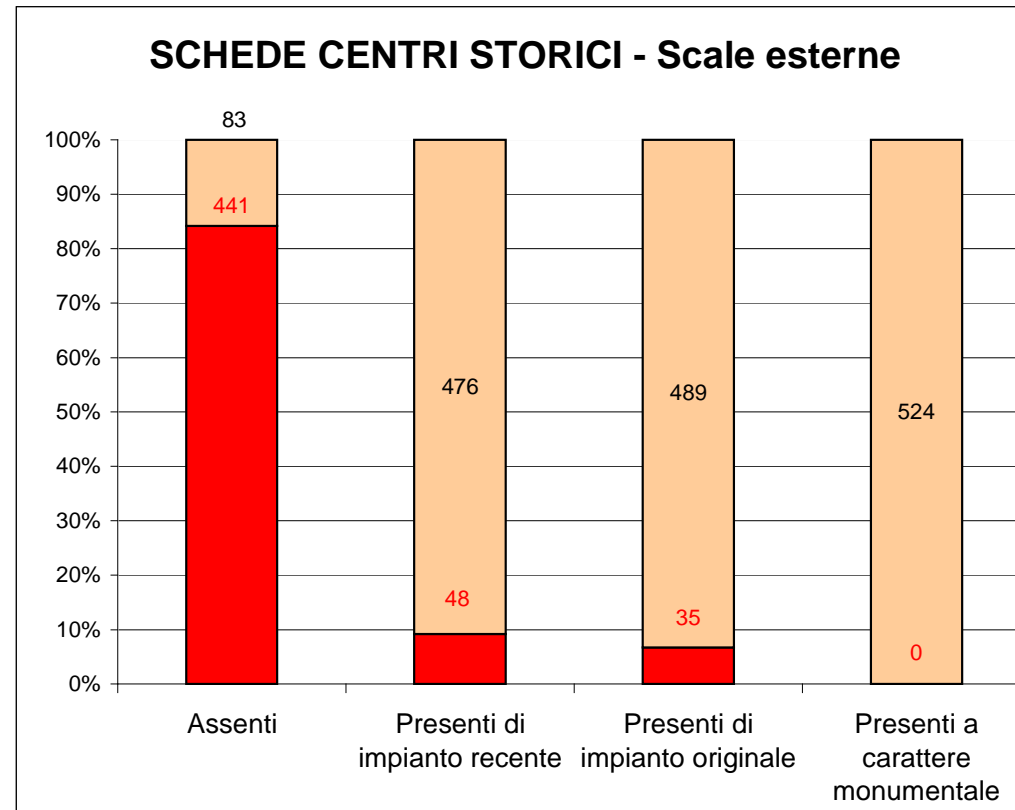


Figura 18 –Numero e percentuali di edifici con scale esterne: presenza e tipologia.

2.2.6 - Caratteristiche conservative dell'edificio

Le principali caratteristiche conservative analizzate, che meglio denotano lo stato di manutenzione degli immobili, sono la copertura, le murature perimetrali e gli infissi, e per ognuna ne è stato evidenziato il livello di conservazione (Figure dall 19 alla 21).

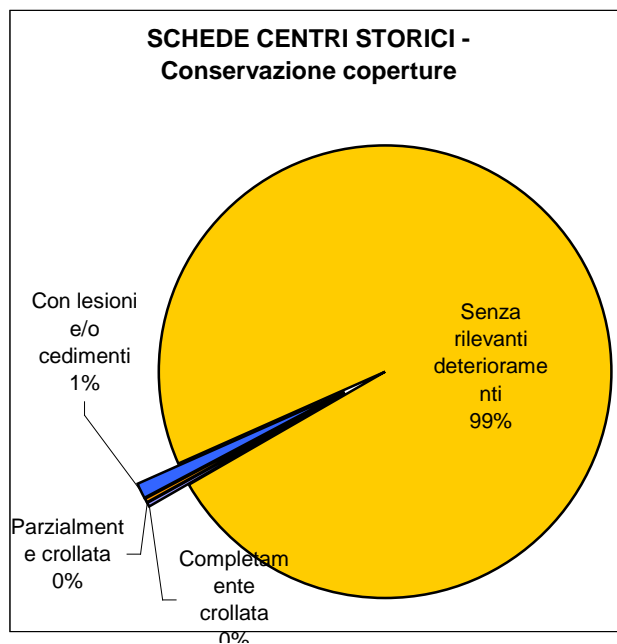


Figura 19 –Stato di conservazione delle coperture: percentuali.

Il rimanente 16% è relativo all'intonaco mancante o deteriorato. Anche per questa caratteristica il dato generale rispecchia quello dei singoli centri con qualche differenza a Cavallina (21% di intonaco mancante o deteriorato) e Latera (7% di intonaco mancante o deteriorato).

Le coperture risultano quelle meglio conservate con percentuale generale di 99% che rispecchia il dato dei singoli centri esaminati riferito anche alle vie principali.

Lo stato di conservazione delle murature perimetrali risulta anch'esso in generale buono con percentuale dell'84% senza rilevanti deterioramenti.

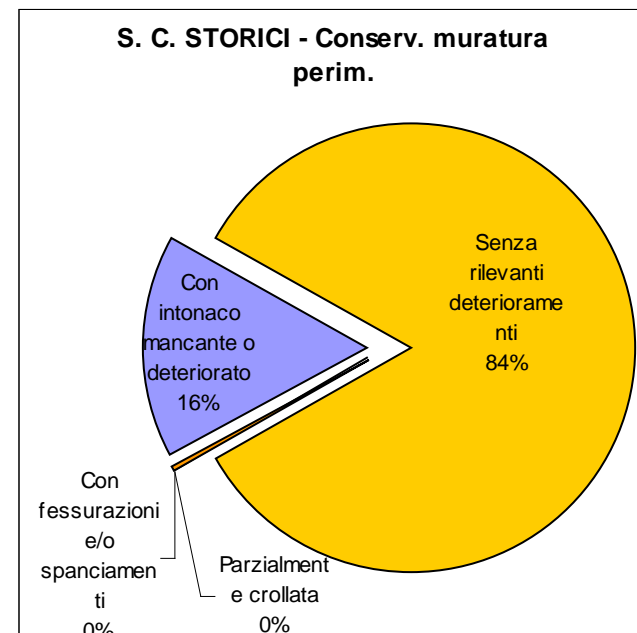


Figura 20 – Stato di conservazione della muratura perimetrale: percentuali.

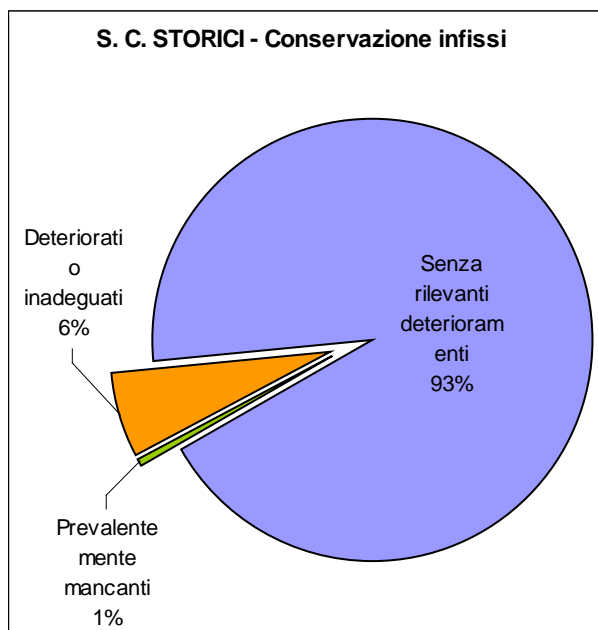
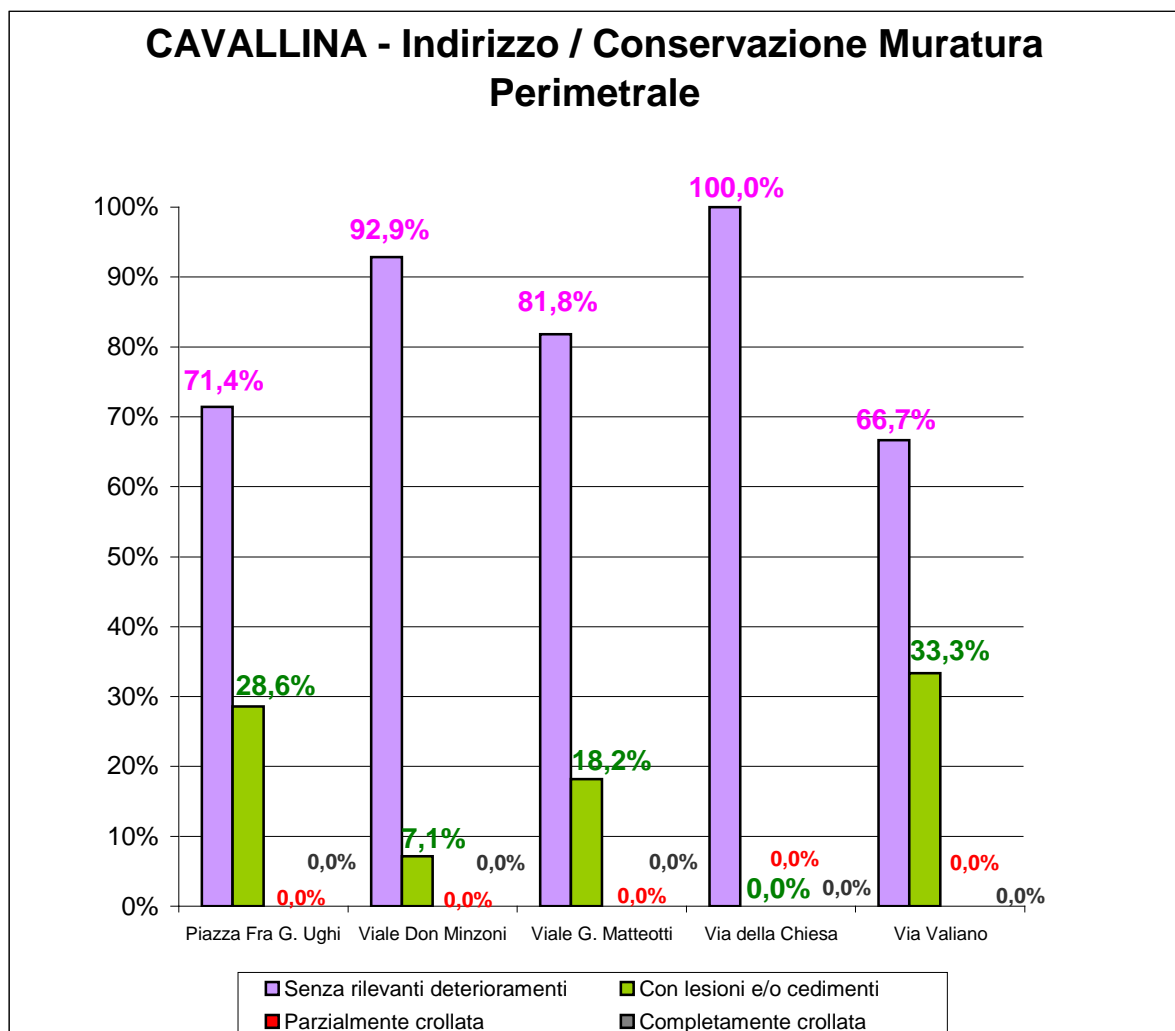


Figura 21 - Stato di conservazione degli infissi: percentuali.

Le caratteristiche conservative analizzate sono state poi incrociate con le principali vie dei centri storici. I risultati sono in linea con le percentuali generali (Figura 22: esempio per Cavallina).

Figura22 - Cavallina: conservazione della muratura perimetrale, nelle principali Vie del centro storico.

Anche gli infissi si presentano ben conservati per un totale del 93%. A Cavallina si registra la percentuale più alta di infissi deteriorati o inadeguati (14%), mentre a Latera la totalità degli infissi si presenta senza rilevanti deterioramenti.



2.2.7 - Presenza di superfetazioni

Le superfetazioni, elementi aggiunti nel tempo e ritenuti incongrui con l'organismo edilizio, sono state analizzate in quelle che sono le tipologie più ricorrenti. Tra queste le tettoie e simili sono quelle più frequenti con percentuale generale del 18% e punte massime a Latera con il 60%. Le altre tipologie si mantengono generalmente al di sotto del 10%

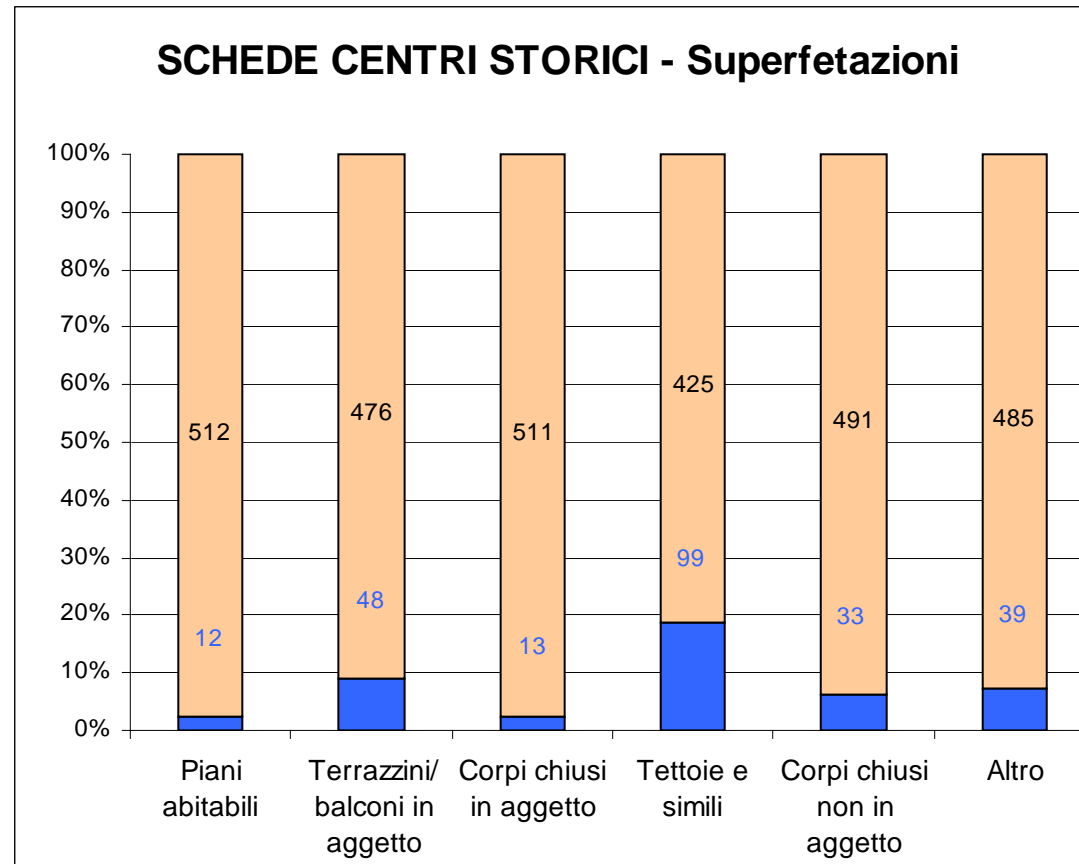


Figura 23 – Presenza di superfetazioni: numero degli edifici.

CONCLUSIONI

Ripercorrendo i vari aspetti presi in esame nell'analisi effettuata, possiamo concentrare le valutazioni sui due aspetti più significativi ai fini della normativa che interesserà i Centri Storici, che sono lo stato di conservazione degli edifici e la loro destinazione e/o funzione in atto.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, la destinazione relativa al piano terra risulta essere il dato più indicativo e si differenzia sia per indirizzo che per singolo centro.



Barberino di Mugello: "Campione di strade dei popoli di Barberino di Mugello", di Anton Giuseppe Rossi, - 1779

Prendendo in esame **Barberino**, si nota come la datazione degli edifici si suddivide quasi equamente fra quella relativa al Catasto Generale Toscano (52%), e quella relativa all'Impianto (48%).

In generale lo stato di conservazione risulta buono per tutte le caratteristiche, con percentuali comprese fra il 90% e il 100%. Da evidenziare invece una percentuale minore (77,2%) rilevabile in Corso Corsini per quanto riguarda le murature perimetrali. In previsione degli eventuali interventi di ristrutturazione e del progetto di riqualificazione previsto per la Piazza Cavour ed il Corso, verrà fornito un abaco per indirizzare gli interventi da effettuare, anche in relazione ad un futuro Piano del Colore. La riqualificazione del Corso potrebbe costituire l'occasione per il rifacimento delle murature perimetrali esterne, da incentivare con forme di agevolazioni adeguate.

Gronde, infissi, murature perimetrali e coperture risultano aver mantenuto le loro caratteristiche tradizionali per almeno il 50% dei casi. In particolare, gli edifici presenti al 1822-24 (Catasto Leopoldino) risultano avere almeno tre caratteristiche tradizionali nel 75% dei casi, e quelli presenti al Catasto d'Impianto nel 60%.

La destinazione d'uso, che deve essere intesa come uso prevalente dell'edificio considerato, raggiunge percentuali elevate (92%) per il residenziale di tipologia mono-bi o plurifamiliare. Il rimanente si suddivide fra terziario, commerciale e edifici con funzioni particolari (scuole, edifici religiosi, ecc.).

Relativamente ai piani terra, è stato classificato l'utilizzo dei fondi, presenti in una percentuale del 40% degli edifici. Analizzando invece le singole vie e/o piazze, si nota come, a differenza del dato generale, l'attività commerciale nei fondi sia prevalente rispetto agli altri in Corso Corsini, Piazza Cavour e Viale Gramsci e persino superiore al 50% nel Corso e in Viale Gramsci.

Da evidenziare la presenza in Corso Corsini di fondi ad uso commerciale che attualmente risultano inutilizzati, e quindi la conseguente necessità di prevedere interventi tali da incentivare il mantenimento di queste attività. Analogamente andranno permessi interventi volti al miglioramento delle condizioni di abitabilità e fruibilità degli edifici residenziali, per evitarne l'abbandono.

Analogamente a Barberino, **Galliano** presenta un edificato che risale, in percentuale sostanzialmente equivalente, alle due datazioni considerate.

Anche in questo caso si conferma il sistema Piazza, Corso e vie limitrofe come quello più storicizzato, in cui la quasi totalità degli edifici è presente al Catasto Leopoldino.



Galliano di Mugello: "Campione di strade dei popoli di Barberino di Muello". di Anton Giuseppe Rossi. - 1779

La conservazione degli edifici mostra le stesse caratteristiche del capoluogo: infissi e coperture non presentano rilevanti deterioramenti per quasi tutto il centro storico, con una, seppur lieve diminuzione, nel caso delle murature perimetrali.

Analizzando i dati generali di Galliano, si evidenzia che infissi e superfici murarie hanno maggiormente conservato le loro caratteristiche tradizionali relative all'epoca di costruzione, rispetto alle gronde e alle coperture.

L'impianto tipologico funzionale è sostanzialmente di tipo residenziale, con la presenza di tutte le altre casistiche possibili seppur in percentuali minime.

La presenza di fondi al PT è caratterizzata da un utilizzo anche di tipo commerciale soltanto per il Corso Marco da Galliano, Piazza IV Novembre e Via della Chiesa.

A differenza di Barberino le attività presenti risultano consolidate e in grado di soddisfare le esigenze della frazione, abbastanza autonoma dal punto di vista dei servizi di prima necessità.

Galliano, grazie al fatto di non essere attraversato dalla viabilità di maggior comunicazione, ha un centro storico che mantiene tuttora un aspetto tipico. Alla luce delle nuove previsioni di sviluppo prevalentemente residenziale e solo al di fuori del centro storico, tale aspetto potrebbe essere maggiormente valorizzato attraverso una eventuale previsione di riqualificazione della Piazza e del Corso e attraverso interventi sull'arredo urbano (quali pavimentazione, ecc.). La riqualificazione potrebbe comprendere anche Via degli Argini, con particolare riferimento al lato corrispondente alla Sponda del Torrente Tavaiano.

La frazione di **Cavallina** segue Barberino e Galliano come periodizzazione dell'edificato del centro storico. La viabilità originaria rimane la più storicizzata, con la Piazza che raggiunge il 100% di edifici risalenti almeno al 1822-24.

La conservazione di gronde, muratura perimetrale, infissi e coperture si mantiene in linea con i risultati del capoluogo e degli altri centri, con percentuali poco superiori degli elementi deteriorati.

Le coperture si distinguono per essere in prevalenza di tipo non tradizionale, le gronde, gli infissi e le superfici murarie esterne si mantengono tradizionali ma in percentuale inferiore agli altri centri storici.

La destinazione d'uso prevalente è sempre quella residenziale, ma non sono presenti tutte le tipologie di impianto tipologico-funzionale ravvisabili a Barberino e a Galliano.

La destinazione dei fondi al PT, presenti in generale nel 40% degli edifici, è prevalente e a destinazione commerciale in Piazza Ughi.

Il centro storico di Cavallina, perimetrato con il Piano Strutturale vede la Piazza, elemento centrale, penalizzata dal passaggio di una viabilità di collegamento con Barberino, e da un attuale utilizzo come area di parcheggio. Una futura valorizzazione dovrà necessariamente prevedere una riduzione dell'area di sosta a favore di un'area pedonale più ampia.



Cavallina: "Campione di strade dei popoli di Barberino di Muello". di Anton Giuseppe Rossi. - 1779

Per quanto riguarda **Latera**, la quasi totalità degli edifici, che risale all'epoca antecedente al 1822-24 (Catasto Generale Toscano), è in buono stato di conservazione e le caratteristiche quali superfici murarie, coperture e gronde risultano tradizionali.

In questa frazione è presente una destinazione essenzialmente residenziale, con la presenza di un'unica attività che è la ristorazione. L'assenza di terziario e commerciale indica come Latera graviti, ad oggi, su Cavallina e Barberino per quanto riguarda tutti servizi.

Considerando l'ubicazione e le sue caratteristiche funzionali la destinazione presente risulta essere la più adatta. L'attività di ristorazione presente però, che già richiama un discreto numero di persone, potrebbe svilupparsi e rappresentare un forte elemento di attrazione e di "vitalità" per Latera in virtù della viabilità di riva lago di prossima apertura e del flusso turistico sulla sponda a sud del lago. Inoltre, la realizzazione prevista di un'area a verde con parcheggio potrebbe funzionare come spazio per piccole manifestazioni estive (cinema sotto le stelle, sagre di prodotti tipici, ecc.). Inoltre la presenza di un edificato storico, fedele negli elementi tradizionali e in buono stato di conservazione, unito ad una futura valorizzazione degli spazi pubblici come punti panoramici, potrebbe incrementare la presenza di visitatori.



Latera: "Campione di strade dei popoli di Barberino di Muaccio". di Anton Giuseppe Rossi. - 1779