



Comune di Barberino di Mugello

Piano Regolatore Generale

Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1

Regolamento Urbanistico

QUADRO PROGETTUALE

R3. L'indagine sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

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

Arch. Daniela Chiesi – Arch. Brunella Sibia



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
(responsabile Ufficio Ambiente)

arch. Daniela Chiesi
arch. Brunella Sibilia
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

INDICE

PREMESSA	5
TITOLO I - OBIETTIVI GENERALI	
1.1 - Metodo e svolgimento dell'indagine sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale	6
1.2 - Censimento, Scheda tipo.....	8
1.3 - Esempificazione delle modalità di recupero	11
TITOLO II – DATI ANALIZZATI	
2.1 - Dati identificativi e toponomastici	12
2.2. - Condizioni e caratteri ambientali, accessibilità	13
2.3 - Epoca ed evoluzione storica	15
2.4 - Elementi costruttivi e materiali - Caratteri architettonici e tipologici –Indicazioni normative.....	17
2.5 - Catalogo - osservatorio. Distribuzione delle forme caratteristiche o prevalenti di abitazione ex rurale nel territorio .	18

PREMESSA

Il paesaggio rurale, attraverso le permanenze territoriali rappresentate dalle case coloniche ma anche dalle sistemazioni agrarie, dagli appoderamenti, dalla viabilità, è in grado di restituire l'immagine autentica dell'evoluzione culturale di un luogo; le case sparse costituiscono dei nodi sensibili e, anche attraverso la loro immagine, si delinea il carattere del luogo.

L'indagine sul patrimonio edilizio esistente in ambito extraurbano ha fornito notizie ed indicazioni fondamentali per una 'conservazione integrale' del territorio, dove per conservazione integrale si intendono i comportamenti dinamici del paesaggio e il recupero e il riuso del patrimonio sparso in modo compatibile con i valori ambientali.

La schedatura diffusa ha permesso una conoscenza approfondita del territorio, delle modalità di recupero in atto, delle trasformazioni che vengono indotte e delle alterazioni ricorrenti. Conoscenza questa fondamentale per un corretto approccio al riuso e alla valorizzazione del patrimonio edilizio architettonico e ambientale, per la stesura della normativa per gli interventi e per la pianificazione delle attività di recupero degli immobili in sede di Regolamento Urbanistico.

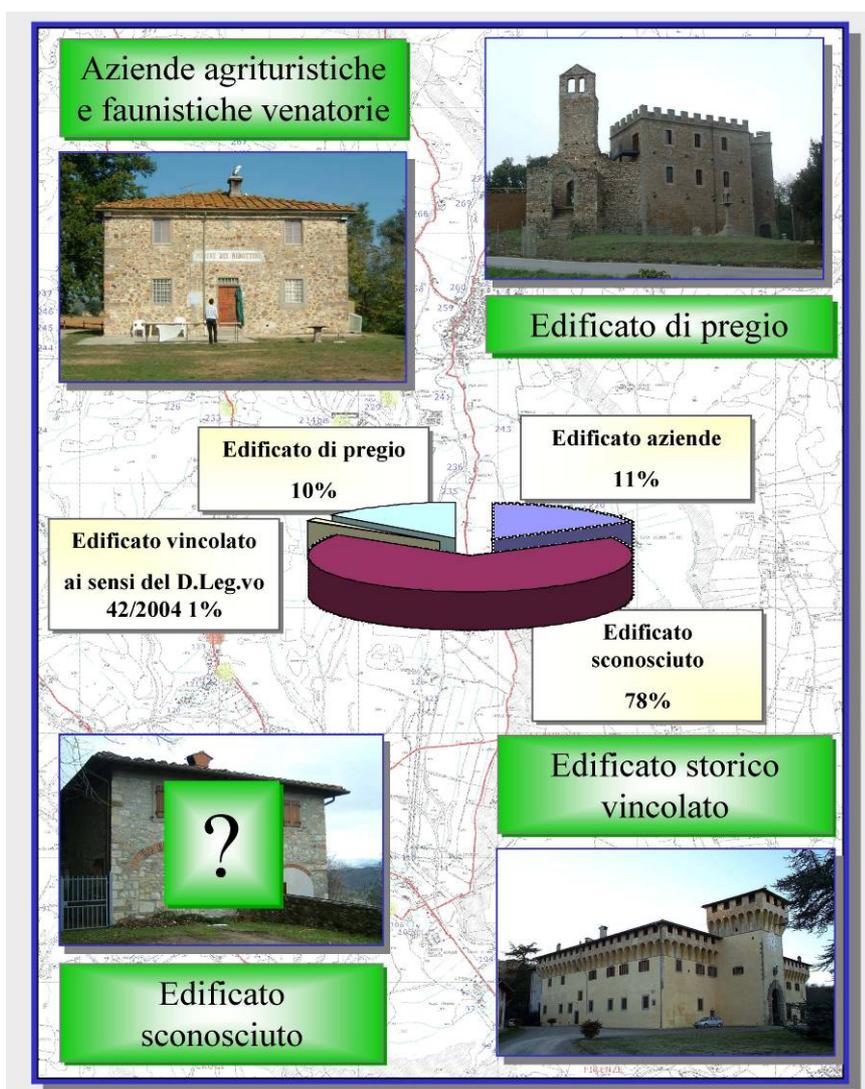


TITOLO I – OBIETTIVI GENERALI

1.1 - Metodo e svolgimento dell'indagine sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

L'analisi del patrimonio edilizio è stata effettuata attraverso una schedatura puntuale e dettagliata di tutti i fabbricati presenti sul territorio rurale.

Prima del censimento puntuale il Comune aveva una conoscenza ridotta del patrimonio edilizio extraurbano e oltre il 78% dell'edificato sparso non era stato rilevato. Erano noti e schedati gli edifici vincolati ai sensi del D.Leg.vo 42/2004 - che costituiscono circa l'1% del patrimonio edilizio, i fabbricati di pregio identificati e schedati nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale - circa il 10% dell'edificato – e alcuni fabbricati di proprietà delle grandi Aziende faunistiche venatorie - circa l'11%.



Lo studio si è articolato nelle seguenti fasi di lavoro:

1.1 a - Censimento puntuale del patrimonio edilizio in area extraurbana

L'indagine sul patrimonio è avvenuta tramite

- una CAMPAGNA DI RILIEVO CON SOPRALLUOGHI PUNTUALI
- la realizzazione DI UNA SCHEDE TIPO,
- un RILIEVO FOTOGRAFICO
- la REALIZZAZIONE DI UN DATABASE opportunamente strutturato per la ricerca e l'interrogazione

1.1 b - Analisi dei dati del censimento

I dati desunti dal censimento puntuale sono stati poi analizzati e studiati attraverso vari strumenti operativi (banche dati, cartografie, gis) al fine di acquisire una conoscenza funzionale alla redazione di una normativa per il recupero del patrimonio esistente.

1.1 c - Realizzazione di una banca dati

- per consentire gli aggiornamenti progressivi e costanti nel tempo
- allo scopo di registrare tutti i cambiamenti operati sul manufatto
- per l'interscambio dei dati con altre applicazioni: anagrafe, ufficio strade, edilizia privata

1.1 d - Redazione di cartografie e tavole tematiche

- localizzazione dell'edificato sparso
- edifici soggetti a vincoli
- infrastrutture e viabilità
- analisi tipo-morfologiche
- contesto ambientale
-

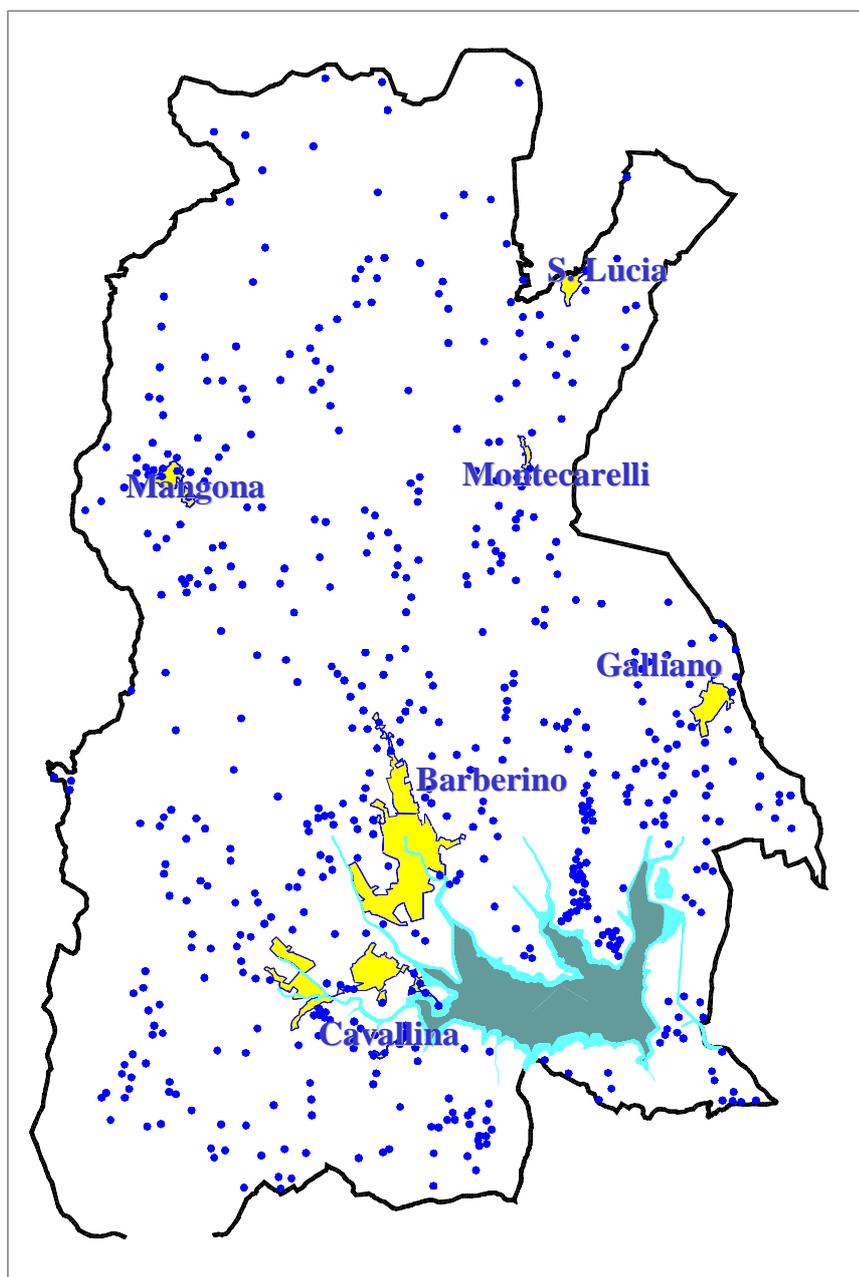
1.1 e - Gis e produzione di tematismi

- dati geografici, correlati alla cartografia
- archiviazione e estrazione di dati informativi, relativi al territorio, dalla banca dati realizzata



1.2 Censimento

L'edificato rilevato si compone di oltre 500 schede, di questi 20 fabbricati non sono stati rilevati perché non raggiungibili.



Scheda tipo

Il patrimonio edilizio schedato è composto generalmente da un complesso colonico costituito da una o più coloniche e da annessi rurali.

La scheda elaborata è stata quindi suddivisa in una parte generale contenente

- una descrizione del complesso edilizio
- i dati identificativi del fabbricato,
- i caratteri ambientali,
- i caratteri tipologici e costruttivi,
- una planimetria con l'analisi delle trasformazioni planimetriche dei fabbricati riferite al Catasto Generale Toscano (1822-48 successivi) al Catasto d'Impianto (1936-39) al N. C. E. U (1997)

DATA RILIEVO 16/01/2004 SCHEDA N° 071

COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO
Provincia di Firenze
Rilievo del patrimonio edilizio esistente

Località:	Campiano	Toponimo CIR:	Campiano
Tipo Località:	Nucleo	Indirizzo:	nc:
Foglio Catastale:	116-129	Particelle catastali:	26
Toponimo C.G.T.:	Campiano	Toponimo N.C.E.U.	Campiano
Sezione/Foglio C.G.T.:	G 2		

Protezione esistente Vincoli

D.Lgs. 480/89 Titolo I	<input type="checkbox"/>	Sez. Censuaria:	171
D.Lgs. 490/99 Titolo II	<input type="checkbox"/>	Sistema:	4
Vincolo idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/>	Utoo:	
Vincolo archeologico	<input checked="" type="checkbox"/>		

Altri Vincoli:

Epoca e evoluzione storica edificio

Presente al catasto con impianto uguale all'attuale Presente al catasto con impianto difforme dall'attuale

presente al 1822/48 presente al 1936/39 presente al 1997



DATA RILIEVO 16/01/2004 SCHEDA N° 071

COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO
Provincia di Firenze
Rilievo del patrimonio edilizio esistente

Contesto Ambientale

Cond. Ambientali: Posizione Orografica dominante o rilevante

Accessibilità: Sterrata

Percepiribilità: Pedonale Poco cambiabile

Caratteristiche del cesede

<input checked="" type="checkbox"/> Ala	<input type="checkbox"/> Parco	<u>Superfazioni area di pertinenza</u>
<input type="checkbox"/> Alberature di pregio	<input type="checkbox"/> Chiostr/Cortile	Baracca n°:
<input checked="" type="checkbox"/> Giardino	<input type="checkbox"/> Pavimentazioni	Tettoia n°:
<input type="checkbox"/> Corte	<input type="checkbox"/> Orto	Altro:

Fiazzale

Impianto

Planimetrico: Insieme di edifici

Descrizione: Ubicato a monte rispetto alla chiesa si trovano tratti di mura dell'antico "castellum di Campiano" e la casa colonica caratterizzata da un forte basamento e da una facciata che, per il bel pietrame del portale e delle finestre conserva l'apparenza della dimora medicea. Il complesso è in stato di abbandono.

Epoca ed evoluzione storica

Castello XI sec., Villa XV sec. I primi documenti del Castellare risalgono 1077, anno in cui un conte Gherardo cede il dominio diretto favore della Cattedrale di Firenze. Nel 1213 il Capitolo lo cedeva in enfiteusi alla famiglia Castibelli, nel 1290 il Comune di Firenze lo riconquisò, unitamente alle altre ville e castelli del Mugello. Nel 1370 passò agli Ubaldini unitamente al palazzo adiacente che i Medici comprarono dagli Ubaldini.

Bibliografia e fonti

- E. REPETTI, Il Mugello del Dizionario Geografico Fisico Storico della Toscana, Libr. Editrice Italiana, 1954 pp. 70-71

d'archivio:

- F. NICCOLAI, Guida del Mugello e della val di sieve, Borgo San Lorenzo, 1914.

e da schede collegate per le singole unità edilizie composte da

- una descrizione del fabbricato
- i caratteri architettonici e gli elementi decorativi,
- le indicazioni normative
- la documentazione fotografica

<p>DATA RILIEVO 16/01/2004 SCHEDA N° 071</p> <p style="text-align: center;">COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO Provincia di Firenze</p> <p style="text-align: center;">Rilievo del patrimonio edilizio esistente</p> <p>Elementi costruttivi e materiali CODICE: 71-1</p> <p>Copertura</p> <p>Plana <input type="checkbox"/> A Falde Tradizionale <input checked="" type="checkbox"/> A Falde non Tradizionale <input type="checkbox"/></p> <p>Altro: <input type="checkbox"/> Stato: Cattivo</p> <hr/> <p>Gronda</p> <p>Senza Gronda <input type="checkbox"/> Non Sporgente <input type="checkbox"/> Sporg. Mat. Tradiz. <input checked="" type="checkbox"/> Sporg. Mat. non Tradiz. <input type="checkbox"/></p> <p>Altro: <input type="checkbox"/> Stato: Medio</p> <hr/> <p>Paramento Murario</p> <p>Intonaco Trad. <input checked="" type="checkbox"/> Intonaco non Tradizionale: <input type="checkbox"/> Muratura in vista in mat. trad. o tipici locali: <input type="checkbox"/></p> <p>Altro: <input type="checkbox"/> Stato: Cattivo</p> <hr/> <p>Infilssi</p> <p>Assenti: <input type="checkbox"/> Prev. Tradizionali: <input checked="" type="checkbox"/> Prev. non. Tradiz.: <input type="checkbox"/> Tutti Tradizionali: <input type="checkbox"/></p> <p>Altro: <input type="checkbox"/> Stato: Medio</p> <hr/> <p>Oscuramento</p> <p>Persiane <input type="checkbox"/> Scuri <input type="checkbox"/> Altro: Scuri interni <input type="checkbox"/> Stato: <input type="checkbox"/></p> <hr/> <p>Elementi decorativi</p> <p>Comici, marcapiani, zoccolature, angolari tradizionali: <input type="checkbox"/> Sottogronda trad. e/o cassettonature lignee: <input type="checkbox"/></p> <p>Riquad. di apert. in pietra o decorate: <input checked="" type="checkbox"/> Porzioni Murarie Pitturate: <input type="checkbox"/> Nessuno: <input type="checkbox"/></p> <p>Altro: <input type="checkbox"/> Stato: Medio</p> <hr/> <p>Caratteri architettonici e tipologici</p> <p>Destinazione d'uso: Abitazione <input type="checkbox"/> Condizione: Abbandono <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/></p> <p>Elementi architettonici significativi</p> <p>Archeggiature <input type="checkbox"/> Scale <input type="checkbox"/> Grigliati di aerazione <input type="checkbox"/> Torre <input type="checkbox"/> Porticato <input type="checkbox"/> Torretta <input type="checkbox"/> Loggiato <input type="checkbox"/></p> <p>Altro: <input type="checkbox"/></p> <hr/> <p>Descrizione</p> <p>Edificio a volume compatto su pendio trasversale di due piani fuori terra a monte e tre a valle. su quest'ultimo lato vi sono degli sproni in pietra. Di epoca successiva sono gli annessi secondari sui lati corti di un piano fuori terra. Nel resede, vi è un piazzale a verde, situato lungo la facciata principale (parte a monte), delimitato da muretti in pietra; in posizione parallela all'asse dell'edificio, con accesso da piazzale, vi è una porciaia, di un piano fuori terra, coperta a capanna (presente nel Catasto Leopoldino) e un grande fenile con un corpo di fabbrica longitudinale su pendio trasversale, posizionato perpendicolarmente all'asse dell'edificio principale, coperto a capanna (presente nel 1997).</p> <hr/> <p>INDICAZIONI NORMATIVE</p> <p>Datazione: Presente al 1822/48 <input checked="" type="checkbox"/> Di Pregio <input type="checkbox"/> Non di Pregio <input type="checkbox"/></p> <p>Elementi da Tutelare</p> <p>Impianto planivolumetrico, scale in pietra</p> <p>Elementi non coerenti all'organismo edilizio:</p>	<p>DATA RILIEVO 16/01/2004 SCHEDA N° 071</p> <p style="text-align: center;">COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO Provincia di Firenze</p> <p style="text-align: center;">Rilievo del patrimonio edilizio esistente</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">007 006</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">011 005</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">002 003</p>
--	--

1.3 - Esempificazione delle modalità di recupero

L'edificato storico diffuso è stato interamente censito.

E' stata elaborata quindi una normativa generale che prevede categorie di intervento (meglio descritte e dettagliate nella *guida normativa*) e sono stati individuati per ogni fabbricato strumenti di tutela differenziati tramite l'indicazione degli elementi coerenti, da tutelare e di quelli non coerenti, alterazioni e superfetazioni, da sostituire o rimuovere e tramite l'analisi tipo-morfologica dei fabbricati con indicazioni sul corretto modo di intervenire sulle piante, le sagome e i volumi.

Sono stati predisposti abachi e linee guida per le modalità corrette di recupero degli elementi architettonici e elaborate norme e indirizzi di carattere estetico-architettonico a carattere orientativo e di indirizzo.



TITOLO II - DATI ANALIZZATI

2.1 Dati identificativi e toponomastici

La prima parte della scheda comprende i dati identificativi del fabbricato (Foglio e particella catastale), i dati toponomastici (della Carta Tecnica Regionale e dei catastri storici e attuali), i vincoli.

1) *dati identificativi del fabbricato*

- **numero progressivo della scheda del complesso edilizio e delle sottoschede dei singoli edifici**
- **identificazione della località**
- **dati catastali con allegato estratto di mappa**
- **presenza di eventuali vincoli**
- **epoca ed evoluzione storica del complesso**

DATA RILIEVO 18/01/2004 SCHEDA N° 071

COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO
Provincia di Firenze
Rilievo del patrimonio edilizio

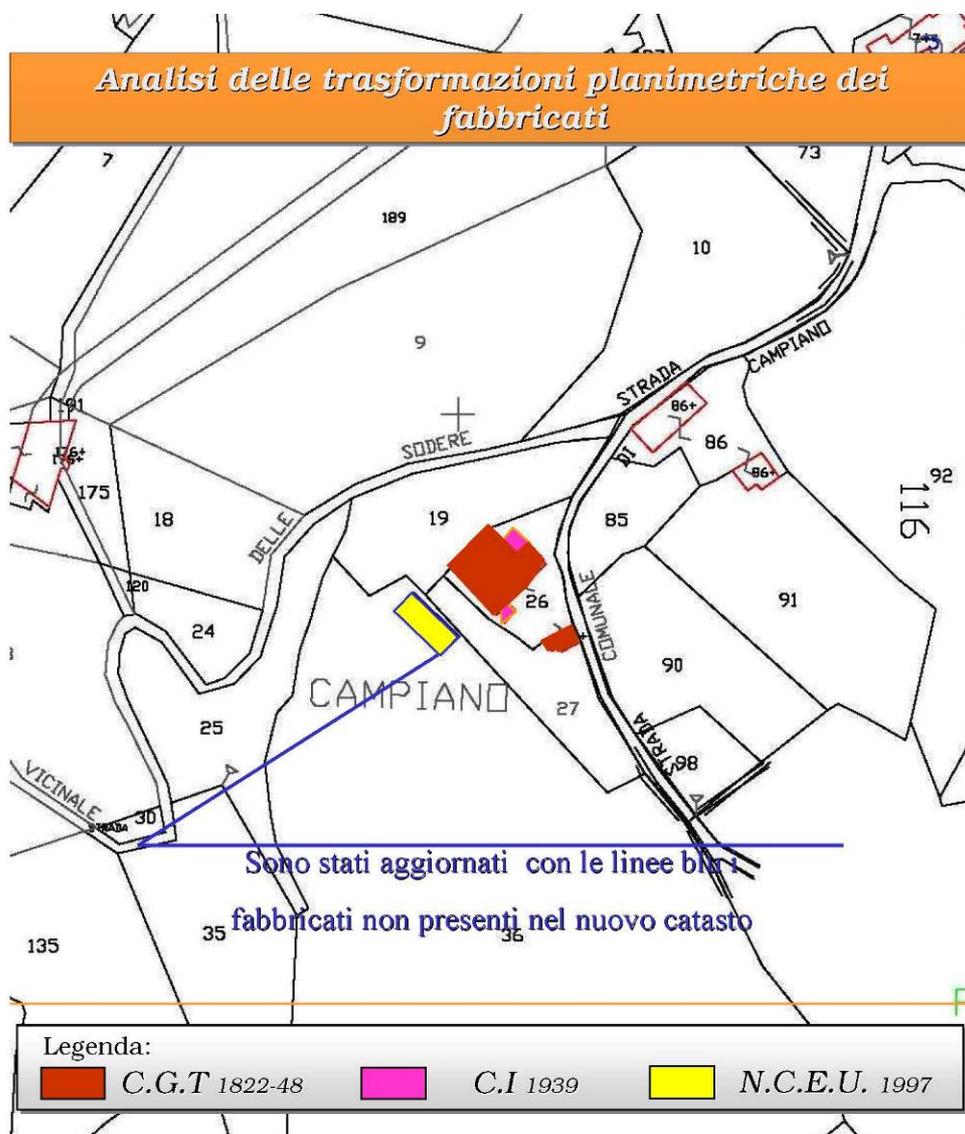
Campiano	Toponimo	
Tipo Loc.:	nc:	
Foglio Catastale: 111	Particelle catastali: 28	
Toponimo C.G.T.: Campiano	Toponimo N.C.E.U. Campiano	
Sezione/Foglio C.G.T.: G 2	Sez. Censuaria: 171	
Protezione esistente V:	Sistema: 4	
D.Lgs. 490/99 Titolo I:	Utoe:	
D.Lgs. 490/99 Titolo II:		
Vincolo idrografico:		
Altri vincoli:		
Epoca e evoluzione storica		
Presente al catasto con impianto attuale <input type="radio"/>	Presente al catasto con impianto difforme dall'attuale <input checked="" type="radio"/>	
 presente	 presente al 1900/39	 presente al 1997



12

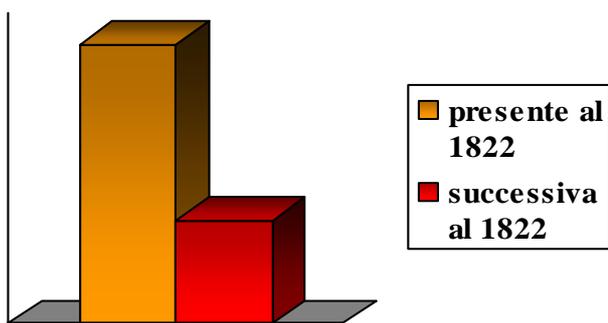
2.2 Epoca ed evoluzione storica

Nell'estratto cartografico sono rappresentate le trasformazioni planimetriche dei fabbricati alle tre date fondamentali (Catasto Generale Toscano – 1822/48, Catasto d'Impianto – 1939 e Catasto Attuale - 1997).



Dall'interrogazione del database notiamo come gran parte dell'edificato sparso era presente sul territorio nelle cartografie del Catasto Generale Toscano del 1822

i

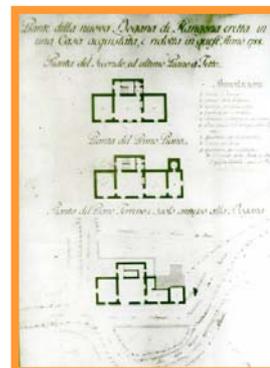


Approfondimenti ed indagini storiche di maggior dettaglio sono stati effettuati per i fabbricati di pregio analizzando più accurate fonti documentarie e bibliografiche.

Tavole da un Cabreo di Fattoria



Disegni e schemi
planovolumetrici



Schemi
distributivi

Confronti con lo stato attuale



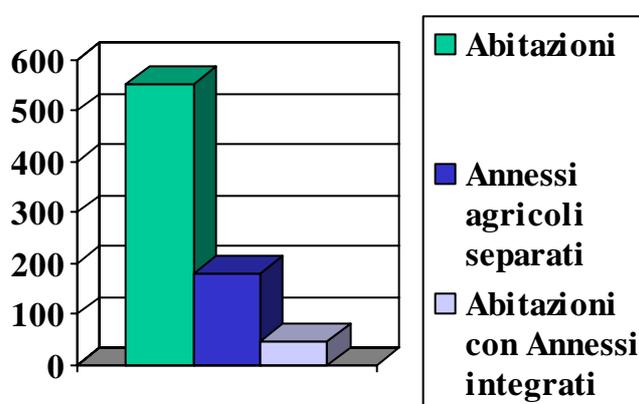
Rilievo fotografico



Carte Catastali

2.3 Condizioni e caratteri ambientali, accessibilità,

Il paesaggio agrario e le trasformazioni ambientali sono un elemento determinante per la valutazione dei vari insediamenti. Questi ultimi, legati all'originaria vocazione rurale, acquistano ora un diverso 'grado di interesse' in funzione delle modificazioni paesaggistiche. Sono state quindi rilevate le condizioni ambientali (quali la presenza di elettrodotti, viadotti, tralicci, ripetitori, impianti industriali) e l'accessibilità ai diversi manufatti. E' stato quindi schedato l'impianto planivolumetrico rilevando che l'aggregato edilizio che compone l'organismo architettonico-rurale si presenta composto da più edifici ed in forma articolata e composita.



Il 'resedio rurale', inteso come " complesso articolato di spazi organizzati, attrezzature ed ambienti nel quale la famiglia rurale concentra le proprie funzioni abitative e parte delle attività lavorative" (G.Salvagnini, Resedi ..) è elemento cardine del quale vengono rilevate le presenze significative (es. l'aia) ma anche le superfetazioni recenti che ne hanno alterato l'immagine (es. baracche, tettoie).



2) caratteri ambientali

▪ **Presenza di coltivazioni o vegetazione**



▪ **Posizione orografica dominante**



▪ **Strutture e infrastrutture disequilibranti**



▪ **Accessibilità da strada**



Asfaltata



Pavimentata



Sterrata

▪ **Percorribilità**



Carrabile



Pedonale



Non praticabile

▪ **Caratteristiche del resede**



Aia



Giardino



Orto

2.4 Elementi costruttivi e materiali - Caratteri architettonici e tipologici

Sono stati inoltre rilevati i caratteri costruttivi (copertura, gronda, paramento murario, infissi, oscuramenti), materici e gli elementi decorativi propri dei singoli manufatti, unitamente al loro stato di conservazione, e gli elementi architettonici significativi (scale esterne, grigliati, porticati e loggiati, torri e torrette colombaie). La conoscenza di queste componenti consentirà di considerare la permanenza di valori ambientali e architettonici come fattori di salvaguardia del territorio (elementi da tutelare) e le alterazioni delle preesistenze come elementi non coerenti da rimuovere.

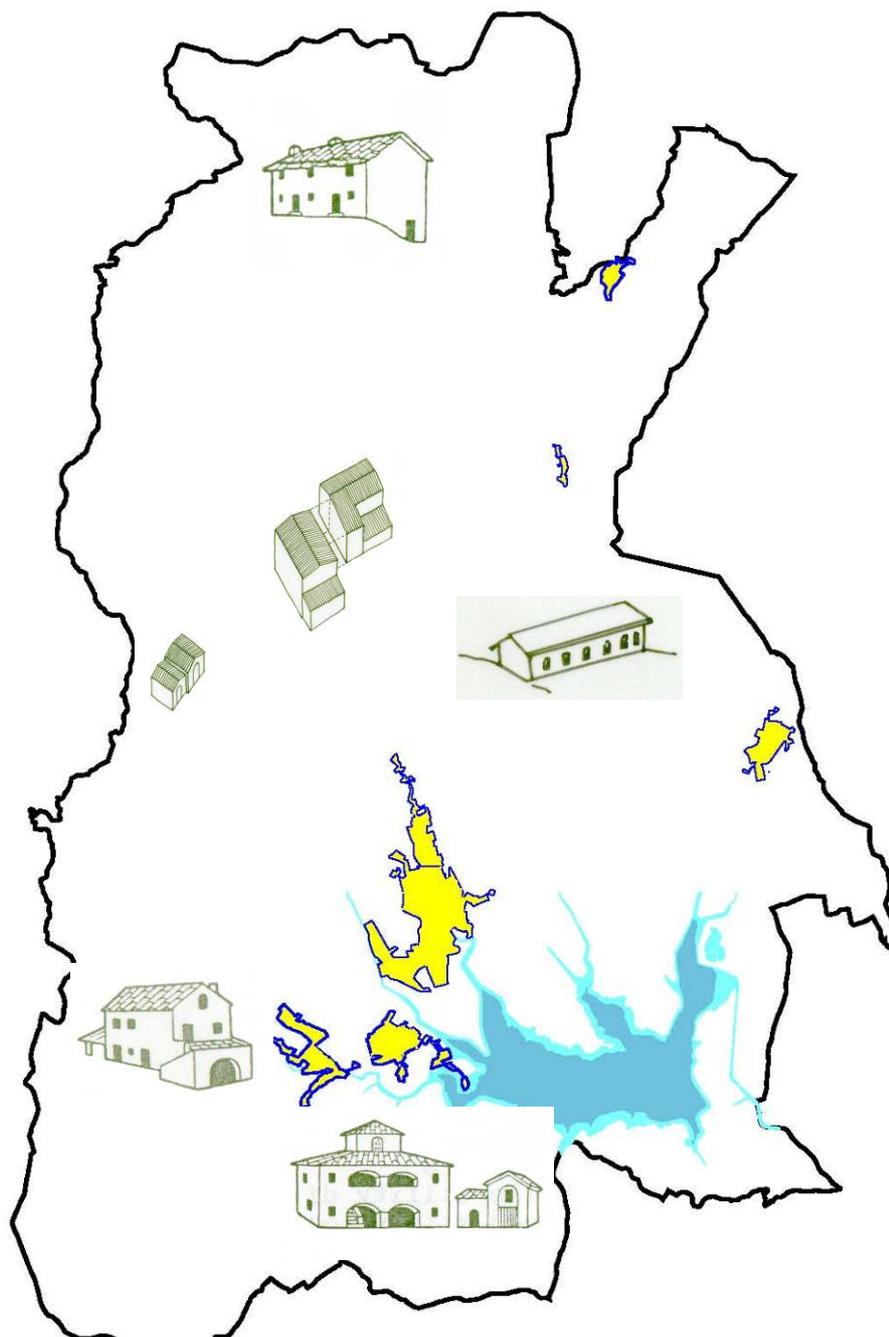
La parte normativa, oltre ad applicare, per ogni singolo manufatto schedato, le categorie d'intervento descritte all'art. 4 della Guida Normativa, prevede la conservazione degli elementi riconosciuti capaci di caratterizzare il luogo e la demolizione di quelli che ne alterano le caratteristiche.

INDICAZIONI NORMATIVE	
Datazione: Presente al 1822/48	<input checked="" type="checkbox"/> Di Pregio <input type="checkbox"/> Storico <input type="checkbox"/> Altro
Elementi da Tutelare: -archeggiature in mattoni su tutto il piano terra - impianto volumetrico del corpo di fabbrica principale - resede	
Elementi non coerenti all'organismo edilizio: cordolo in cemento armato	
Categoria d'intervento:	Ristrutturazione Edilizia senza ampliam una tantum



5 - Catalogo-osservatorio. Distribuzione delle forme caratteristiche o prevalenti di abitazione ex rurale nel territorio

Dall'analisi puntuale del patrimonio edilizio esistente sono emerse alcune significative presenze (molte delle quali rilevate anche in sede di Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale) ma soprattutto una originaria diffusione capillare sul territorio di un'edilizia rurale improntata a criteri di semplicità e rigore formale.



In particolare nella zona a nord, montuosa e ricca di aree boscate, l'edilizia è caratterizzata da edifici in pendio con gli annessi separati dalla colonia, nella zona ovest da complessi edilizi costituiti da una composizione articolata mentre la zona più pianeggiante, intorno all'attuale invaso, presentava fabbricati più ricchi da un punto di vista formale, con volume compatto, loggiati e porticati sui fronti principali e, talvolta, torretta colombaia in copertura. La zona di Galliano è caratterizzata da fabbricati coloniali significativi per impianto tipomorfologico ma soprattutto da "grandi contenitori" funzionali all'attività produttiva che hanno in parte modificato i rapporti con il contesto edilizio.

Ma alcuni episodi significativi succedutisi nel tempo nel territorio di Barberino di Mugello (quali la realizzazione di grandi infrastrutture pubbliche o private: il percorso dell'autostrada Firenze-Sole, la variante di valico, la realizzazione dell'invaso di Bilancino) hanno comportato una profonda alterazione dei rapporti fabbricato-contesto ambientale e un irrimediabile compromissione del patrimonio esistente. Conseguentemente un numero rilevante di edifici si trova ora in stato di abbandono, in zone prive di accessibilità e servizi a causa del variato contesto territoriale.