

Allegato D

Piano dei Centri storici Minori - Variante al PRG L.R. 59/80 Sintesi dei dati contenuti nella schedatura

Premessa

La variante compie una lettura dei caratteri del patrimonio edilizio della frazione operando una suddivisione del tessuto in settori urbani. Per ogni settore viene redatta una scheda generale che descrive gli elementi storico tipologici dell'edificio (datazione e tipologia edilizia) nonché il trattamento delle sistemazioni esterne, e una seconda scheda di maggior dettaglio nella quale sono riportate per ogni singolo fabbricato le informazioni utili alla comprensione del livello di integrità del bene.

Utilizzando gli elementi di lettura storico-critica contenuti nelle schede tenteremo di formulare alcune considerazioni sintetiche attraverso cui poter giungere ad una valutazione complessiva del livello di significato (permanenza del senso) del nucleo nel suo complesso.

Per far questo utilizzeremo alcune categorie concettuali capaci di riassumere le caratteristiche morfologiche, funzionali, fisiche dei singoli fabbricati che rielaborate in forma aggregata potranno restituirci l'immagine di ogni settore. La valutazione finale circa la capacità di tramando del nucleo analizzato discenderà dalla sintesi dei giudizi attribuiti ai singoli settori.

Per valutare il grado di permanenza/alterazione generale declineremo il concetto di *integrità fisica* in complessiva, parziale, compromessa rapportandolo a:

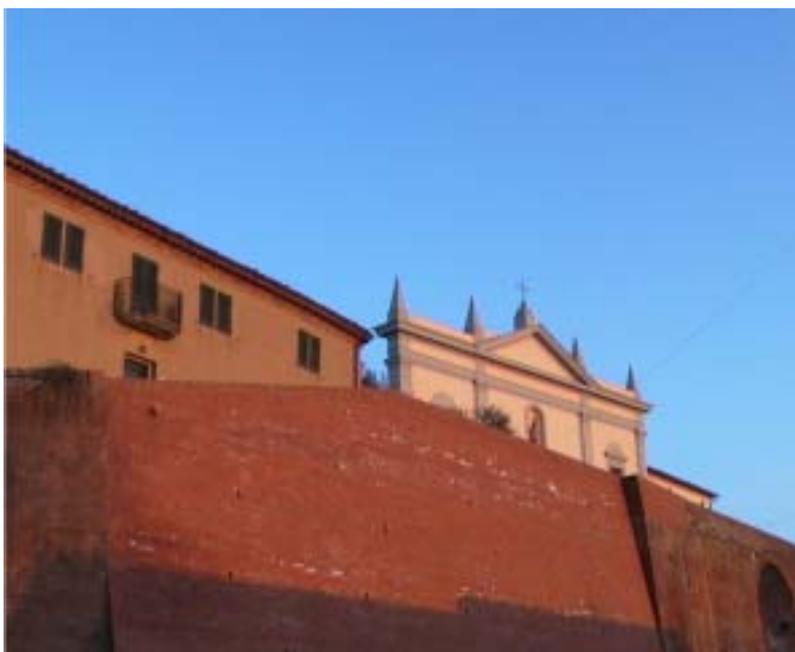
1. tipologia, forma e composizione del bene
2. condizioni fisico-strutturali del bene
3. rapporto tra edificio ed aree scoperte

il concetto di *efficienza funzionale* in :

1. complessivamente integro
2. contaminato
3. dismesso

ed il concetto di *rilevanza* del bene in accertata e rilevata rispetto al giudizio di valore espresso attraverso l'apposizione di vincoli sovraordinati o rilevato dalla stessa variante.

CIGOLI



Considerazioni di sintesi

Dall'elaborazione dei dati contenuti nelle schede emerge che il nucleo di Cigoli è composto da un tessuto edilizio già presente in periodo Leopoldino (anni 1820/25) nel quale si inseriscono episodi di edilizia recente la cui destinazione prevalente è quella residenziale (56%). Le tipologie edilizie più ricorrenti sono le case a schiera (34%), generalmente monofamiliari, e le case in linea (44%) con fronte pluricellulare su percorso principale destinate ad ospitare più unità abitative; in un solo edificio, poi, è possibile rintracciare l'impianto della casa torre medievale.

Sono presenti, inoltre, due chiese, due edifici la cui tipologia è assimilabile a quella del palazzo uno dei quali utilizzato per servizi di interesse generale, e tre fabbricati connotati da caratteri compositivi e architettonici tipici dell'edilizia rurale convertiti in residenze.

Alcuni fabbricati (4% sul totale) ospitano funzioni miste: residenza ai piani superiori e attività artigianali nei locali posti ai piani terreni.

Gli spazi pertinenziali ai margini del nucleo sono per lo più adibiti a giardino, altri mantengono ancora una connotazione agricola; gli spazi pubblici lungo la viabilità principale sono trattati con pavimentazioni non tradizionali o con asfalto. L'unico caso di trattamento delle superfici esterne con materiali tradizionali è rappresentato dalla piazza antistante la chiesa collocata in posizione emergente.

Il quadro complessivo che emerge dalla valutazione del grado di leggibilità del tessuto fornisce indicazioni utili ai fini dell'apprezzamento della coerenza di senso dell'intero nucleo che mostra una sostanziale integrità dell'immagine esteriore dei fronti principali mentre risulta assai compromessa quella dei fronti posteriori per la presenza di numerosi elementi architettonici incongrui o per la modifica di assetti compositivi delle aperture ai piani terra dettati dall'esigenza di creare autorimesse. Assai compromesso risulta poi l'equilibrio tra costruito e spazi pertinenziali, per lo più occupati da giardini privati, per l'intrusione di annessi precari o per la realizzazione di vere e proprie superfetazioni permanenti.

A fronte di ciò si registra una sostanziale integrità delle prestazioni statiche dei fabbricati sia a livello di strutture verticali che di orizzontamenti, mentre gli interventi di ristrutturazione avvenuti in epoca recente hanno contribuito ad alterare gli impianti distributivi e quindi compositivi dei singoli fabbricati.

SINTESI DEI DATI

Unità edilizie rilevate: **69**

Fase storica di appartenenza:

fino al 1825	1825-1940	post 1940
43	6	20

Tipologia:

casa in linea	casa a schiera	palazzo	casa torre	rurale	specialistico	fondo	altro
30	23	2	1	3	3	5	2

Destinazione d'uso:

residenza	accessorio	misto	servizi	chiesa	industriale
56	4	3	2	3	1

Valutazione del grado di **integrità fisica complessiva** del nucleo storico:

		complessivamente integro	parzialmente integro	compromesso
TIPOLOGIA, FORMA E COMPOSIZIONE	fronti principali	4	3	3
	fronti tergalì	0	3	7
	assetto distributivo interno	1	6	3
condizioni statiche		10	0	0
rapporto con le aree scoperte		2	5	3

Valutazione del grado di **efficienza funzionale complessiva** del nucleo storico:

complessivamente integra
2

SETTORE 1

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
1	1825-1940	in linea	residenza
2	1825-1940	in linea	residenza
3	post 1940	ad appartamenti	residenza
4	1825-1940	altro	residenza
5	post 1940	a schiera	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di spazi verdi pertinenziali, porzioni asfaltate e inghiaiate

Valutazione del livello di **integrità fisica** del settore:

1. tipologia, forma e composizione

- complessiva integrità dei fronti principali.
- parziale integrità dei fronti tergali: aggiunte edilizie incongrue come terrazzi, scale esterne
- parziale integrità dell'assetto compositivo interno

2. condizioni fisico-strutturali

- complessiva integrità delle strutture in elevazione, dei solai e delle coperture.

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte

- compromessa per la presenza di numerose superfetazioni sia precarie che permanenti.

Valutazione del livello di **efficienza funzionale** del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 2

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
6	1825-1940	rurale	residenza
12	1825-1940	a schiera	residenza
13	post 1940	palazzo	residenza
14	1825-1940	fondo	servizi collettivi

Sistemazioni esterne: prevalenza di spazi verdi pertinenziali, porzioni residuale in ghiaia e pietra.

Valutazione del livello di **integrità fisica** del settore:

1. tipologia, forma e composizione

- complessiva integrità dei fronti principali.

- parziale integrità dei fronti tergali: aggiunte edilizie incongrue come terrazzi, scale esterne
- parziale integrità dell'assetto compositivo interno

2. condizioni fisico-strutturali

- complessiva integrità delle strutture in elevazione, dei solai e delle coperture.

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte

- parziale integrità per la presenza di superfetazioni permanenti.

Valutazione del livello di **efficienza funzionale** del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 3

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
41	fino al 1825	in linea	residenza
42	fino al 1825	a schiera	residenza
43	fino al 1825	in linea	residenza
44	fino al 1825	in linea	residenza
45	fino al 1825	in linea	residenza
46	post 1940	unifamiliare	residenza
47	fino al 1825	in linea	residenza
48	fino al 1825	in linea	residenza
49	post 1940	unifamiliare	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di spazi verdi pertinenziali.

Valutazione del livello di **integrità fisica** del settore:

1. tipologia, forma e composizione

- complessiva integrità dei fronti principali.
- compromissione dell' integrità dei fronti tergali per la presenza di materiali alteranti di infissi e gronde e di coloriture di intonaci non tradizionali, introduzione di nuove aperture e tamponamento di altre.
- parziale integrità dell'assetto compositivo-distributivo interno.

2. condizioni fisico-strutturali

- complessiva integrità delle strutture in elevazione, dei solai e delle coperture.

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte

- parziale integrità per la presenza di superfetazioni permanenti: garage con terrazza sovrastante.

Valutazione del livello di **efficienza funzionale** del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 4

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
50	post 1940	unifamiliare	residenza
51	post 1940	unifamiliare	residenza
52	fino al 1825	in linea	residenza
53	post 1940	fondo	residenza
54	fino al 1825	in linea	residenza
55	fino al 1825	a schiera	residenza
56	fino al 1825	a schiera	residenza
57	post 1940	fondo	residenza
63	fino al 1825	in linea	residenza
64	fino al 1825	in linea	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di spazi verdi pertinenziali , superfici asfaltate in corrispondenza del tessuto edilizio più denso.

Valutazione del livello di **integrità fisica** del settore:

1. tipologia, forma e composizione

- compromissione dell' integrità dei fronti principali e tergali per la presenza di materiali di infissi e gronde alteranti e di coloriture di intonaci non tradizionali nonché di corpi aggiunti in aderenza.
- compromissione dell'integrità dell'assetto compositivo-distributivo interno.

2. condizioni fisico-strutturali

- complessiva integrità delle strutture in elevazione, dei solai e delle coperture.

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte

- compromissione dell'integrità per la presenza di superfetazioni permanenti.

Valutazione del livello di **efficienza funzionale** del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 5

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
39	fino al 1825	a schiera	residenza
40	fino al 1825	a schiera	residenza
58	fino al 1825	specialistico	chiesa
59	fino al 1825	a schiera	residenza
60	fino al 1825	a schiera	residenza
61	fino al 1825	in linea	residenza
62	fino al 1825	in linea	misto (resid-comm)
65	fino al 1825	in linea	accessorio
66	fino al 1825	in linea	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di spazi verdi pertinenziali di tipo agricolo.

Valutazione del livello di **integrità fisica** del settore:

1. tipologia, forma e composizione

- compromissione dell' integrità dei fronti principali e tergalì per la presenza di materiali di infissi coperture e gronde alteranti nonché di elementi architettonici estranei (terrazzi in aggetto, scale). Introduzione di nuove aperture e tamponamento di altre.
- compromissione dell' integrità dell' assetto compositivo-distributivo interno.

2. condizioni fisico-strutturali

- complessiva integrità delle strutture in elevazione, dei solai e delle coperture.

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte

- parziale integrità per la presenza di due superfetazioni permanenti.

Valutazione del livello di **rilevanza** del settore:

- rilevanza rilevata per l' edificio di culto (58)

Valutazione del livello di **efficienza funzionale** del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 6

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
34	fino al 1825	palazzo	servizi collettivi
35	fino al 1825	in linea	residenza
36	fino al 1825	a schiera	residenza
37	fino al 1825	a schiera	residenza
38	fino al 1825	a schiera	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di spazi verdi pertinenziali di tipo agricolo, presenza di porzioni asfaltate o comunque trattate con materiali non tradizionali.

Valutazione del livello di **integrità fisica** del settore:

1. tipologia, forma e composizione

- parziale integrità dei fronti principali per la presenza di materiali alteranti
- compromissione dell' integrità dei fronti tergalì per la presenza di materiali di infissi coperture e gronde alteranti nonché di elementi architettonici estranei (terrazzi in aggetto, scale). Introduzione di nuove aperture e tamponamento di altre.
- Parziale integrità dell' assetto compositivo-distributivo interno.

2. condizioni fisico-strutturali

- complessiva integrità delle strutture in elevazione, dei solai e delle coperture.

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte

- parziale integrità per la presenza di due superfetazioni permanenti.

Valutazione del livello di **efficienza funzionale** del settore:

- complessivamente integro

Valutazione del livello di **rilevanza** del settore:

- rilevanza rilevata per gli edifici 34 e 35

SETTORE 7

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
15	post 1940	ad appartamenti	residenza
16	fino al 1825	in linea	residenza
17	post 1940	fondo	accessorio
18	fino al 1825	a schiera	residenza
19	post 1940	unifamiliare	residenza
20	post 1940	ad appartamenti	residenza
21	post 1940	altro	misto (resid-prod)
22	fino al 1825	in linea	residenza
23	fino al 1825	in linea	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di spazi verdi pertinenziali di tipo agricolo più esterni all'edificato, presenza di porzioni asfaltate o comunque trattate con materiali non tradizionali lungo la viabilità principale. E' presente un'area a parcheggio.

Valutazione del livello di **integrità fisica** del settore:

1. tipologia, forma e composizione dei beni

- parziale integrità dei fronti principali per la presenza di materiali alteranti di infissi e coperture e di coloriture incongrue
- compromissione dell'integrità dei fronti tergali per la presenza, oltre che di materiali alteranti, di elementi architettonici estranei in aderenza (manufatti precari)
- Parziale integrità dell'assetto compositivo-distributivo interno.

2. condizioni fisico-strutturali dei beni

- complessiva integrità delle strutture in elevazione, dei solai e delle coperture.

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte

- compromissione dell'integrità per la presenza di numerose superfetazioni in muratura.

Valutazione del livello di **efficienza funzionale** del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 8

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
7	post 1940	altro	misto (resid-artig)
8	post 1940	ad appartamenti	residenza
9	post 1940	unifamiliare	residenza
10	post 1940	fondo	industriale
11	post 1940	ad appartamenti	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di spazi interni al settore trattati con cemento-asfalto. Le aree esterne sono sistemate a verde.

Valutazione del livello di **integrità fisica** del settore:

1. tipologia, forma e composizione

- parziale integrità dei fronti principali per la presenza di materiali alteranti di infissi e di coloriture incongrue
- compromissione dell'integrità dei fronti tergali per la presenza, oltre che di materiali alteranti, di elementi architettonici estranei (terrazzi) o di corpi in aderenza (manufatti precari)
- complessiva integrità dell'assetto compositivo-distributivo interno.

2. condizioni fisico-strutturali

- complessiva integrità delle strutture in elevazione, dei solai e delle coperture.

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte

- complessiva integrità.

Valutazione del livello di **efficienza funzionale** del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 9

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
67	1825-1940	rurale	residenza
68	fino al 1825	specialistico	chiesa
69	fino al 1825	palazzo	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di spazi verdi pertinenziali di tipo agricolo più esterni all'edificato, pavimentazione in cotto prospiciente la chiesa, porzioni sterrate.

Valutazione del livello di **integrità fisica** del settore:

1. tipologia, forma e composizione

- complessiva integrità dei fronti principali su cui insistono elementi architettonici di rilevante valore.
- parziale integrità dei fronti tergali per la presenza di elementi architettonici estranei (tettoie) o di corpi in aderenza (manufatti precari)
- parziale integrità dell'assetto compositivo-distributivo interno.

2. condizioni fisico-strutturali

- complessiva integrità delle strutture in elevazione, dei solai e delle coperture.

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte

- complessiva integrità.

Valutazione del livello di **efficienza funzionale** del settore:

- complessivamente integro

Valutazione del livello di **rilevanza** del settore:

- rilevanza rilevata per l'edificio di culto (68)

SETTORE 10

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
24	fino al 1825	in linea	residenza
25	fino al 1825	casa torre	residenza
26	fino al 1825	a schiera	accessorio
27	fino al 1825	a schiera	residenza
28	fino al 1825	a schiera	residenza
29	fino al 1825	in linea	residenza
30	fino al 1825	a schiera	residenza
31	fino al 1825	in linea	residenza
32	fino al 1825	in linea	residenza
33	fino al 1825	in linea	residenza

Sistemazioni esterne: le aree interne al tessuto sono in ghiaia.

Valutazione del livello di **integrità fisica** del settore:

1. tipologia, forma e composizione

- compromissione dell'integrità dei fronti principali e tergali per la presenza di coloriture incongrue ed elementi alteranti quali i materiali degli infissi e delle gronde nonché numerosi elementi incoerenti (terrazzi, logge, nuove aperture).
- compromissione dell'integrità dell'assetto compositivo-distributivo interno.

2. condizioni fisico-strutturali

- compromissione dell'integrità delle strutture in elevazione, dei solai e delle coperture.

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte

- parziale integrità per la presenza di superfetazioni che alterano anche i rapporti con gli spazi adiacenti i fabbricati.

Valutazione del livello di **efficienza funzionale** del settore:

- complessivamente integro

BALCONEVISI



Considerazioni di sintesi

Il nucleo di Balconevisi è costituito da un tessuto edilizio già presente in periodo Leopoldino (1820-25) che si attesta principalmente lungo il lato est del percorso di crinale e da episodi di edilizia più recente lungo il lato ovest.

Tra gli edifici di vecchio impianto emerge la villa medicea, recentemente sottoposta ad intervento di recupero, che nel complesso conserva i caratteri architettonici e tipologici originari.

Le tipologie edilizie prevalenti sono le case a schiera e le case in linea con fronte pluricellulare su percorso principale; sono presenti inoltre tre edifici con tipologia assimilabile a quella del palazzo, un fabbricato di impianto storico profondamente alterato, oggi assimilabile ad una villetta unifamiliare ed un edificio di origine rurale.

La destinazione d'uso attuale relativa al patrimonio edilizio schedato è esclusivamente residenziale.

La lettura dell'impianto originario del tessuto edilizio risulta fortemente compromessa a causa di interventi di ristrutturazione per lo più recenti che hanno alterato in modo sostanziale i fronti principali, utilizzando materiali e colorazioni estranei alla tradizione locale ed introducendo aperture di ingresso ed elementi architettonici incongrui rispetto alle caratteristiche edilizie e tipologiche originarie. Anche i fronti secondari risultano parzialmente alterati per la presenza di superfetazioni quali scale esterne, canne fumarie, terrazzi e tettoie.

Le condizioni statiche dei fabbricati sono complessivamente integre; gli edifici di vecchio impianto sono stati prevalentemente ristrutturati o sono attualmente in fase di recupero.

Nelle aree di pertinenza dell'edificato si rileva la presenza di manufatti estranei alle caratteristiche del contesto e di diffusi problemi di stabilità e di assetto idrologico-idraulico del terreno, pertanto il rapporto tra costruito, aree scoperte e paesaggio risulta parzialmente alterato.

SINTESI DEI DATI

Unità edilizie rilevate: 16

Fase storica di appartenenza:

fino al 1825	1825-1940	post 1940
11	5	0

Tipologia:

rurale		casa a schiera	casa in linea	palazzo	unifamiliare singola
villa padronale	casa colonica				
1	1	5	5	3	1

Destinazione d'uso:

residenza
16

Valutazione del grado di **integrità fisica complessiva** del nucleo storico:

		complessivamente integro	parzialmente integro	compromesso
TIPOLOGIA, FORMA E COMPOSIZIONE	fronti principali		1	1
	fronti tergalì		2	
	assetto distributivo interno		2	
condizioni statiche		2		
rapporto con le aree scoperte			2	

Valutazione del grado di **efficienza funzionale complessiva** del nucleo storico:

complessivamente integra
2

SETTORE 1

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
1	1825-1940	rurale (casa colonica)	residenza
2	1825-1940	a schiera	residenza
3	presente al 1825	in linea	residenza
4	presente al 1825	in linea	residenza
5	presente al 1825	a schiera	residenza
6	presente al 1825 (parzialmente)	a schiera	residenza
7	presente al 1825 (parzialmente)	in linea	residenza
8	presente al 1825 (parzialmente)	in linea	residenza
9	presente al 1825 (parzialmente)	in linea	residenza
10	presente al 1825 (parzialmente)	palazzo	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di sistemazioni pertinenziali a verde (giardini privati sui retri) con porzioni residuali pavimentate o inghiaiate.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- fronti principali compromessi (aperture incongrue al piano terra)
- fronti tergali parzialmente integri (presenza di superfetazioni ed elementi incongrui)
- assetto distributivo interno parzialmente integro

2. condizioni statiche:

- strutture in elevazione, solai e coperture complessivamente integri

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- parzialmente alterato per la presenza di manufatti estranei alle caratteristiche del contesto e/o destinazioni d'uso incompatibili e per problemi di stabilità e dell'assetto idrologico-idraulico

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 2

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
11	presente al 1825	rurale (villa padronale)	residenza
12	presente al 1825	palazzo	residenza
13	parzialmente presente al 1825	unifamiliare singola	residenza
14	1825-1940	palazzo	residenza
15	1825-1940	a schiera	residenza
16	1825-1940	a schiera	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di sistemazione a verde pertinenziale;

- presenza rilevante del giardino storico della villa medicea.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- fronti principali parzialmente integri
- fronti tergalii parzialmente integri (presenza di superfetazioni quali scale esterne, volumi aggiunti in genere, canne fumarie, terrazzo e tettoie)
- assetto distributivo interno parzialmente integro

2. condizioni statiche:

- strutture in elevazione, solai e coperture complessivamente integri

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- parzialmente integro per la presenza di manufatti estranei alle caratteristiche del contesto e/o destinazioni d'uso incompatibile

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- complessivamente integro

STIBBIO



Considerazioni di sintesi

Il borgo di Stibbio è costituito da un nucleo storico già presente in periodo Leopoldino (1820-25) e da episodi di edilizia residenziale recente che si sono sviluppati lungo la strada principale senza alterare sostanzialmente l'impianto originario.

Tra gli edifici di vecchio impianto emerge la chiesa, realizzata su un poggio; attorno ad essa si sviluppa il tessuto edilizio storico con impianto semicircolare, ad oggi complessivamente integro e leggibile.

Le tipologie edilizie prevalenti sono le case a schiera e le case in linea con fronte pluricellulare su percorso principale; sono presenti inoltre quattro edifici con tipologia assimilabile a quella del palazzo, che attualmente ospitano più unità abitative. L'edilizia più recente è costituita da case unifamiliari o ad appartamenti isolate, con la propria area di pertinenza privata.

È presente inoltre un nucleo rurale costituito da due edifici connotati da caratteri compositivi ed architettonici tipici della villa padronale e della casa colonica, entrambi destinati a residenza.

La destinazione d'uso attuale prevalente è quella residenziale ed accessoria alla residenza, un fabbricato è utilizzato per servizi collettivi ed un fabbricato, ridotto a rudere, è inutilizzato.

Complessivamente si rileva un'integrità fisica dei fronti principali, sia per caratteristiche tipologiche che per condizioni fisiche, ed una parziale alterazione delle caratteristiche edilizie e tipologiche originarie dei fronti secondari dovuta alla presenza di coloriture incongrue, intonaci in cattive condizioni, superfetazioni in muratura. Le condizioni statiche dei fabbricati sono complessivamente integre, alcuni tra gli edifici di vecchio impianto sono stati ristrutturati ed altri in sono attualmente in fase di recupero

L'edilizia recente (post 1940) risulta essere complessivamente integra e coerente con il contesto urbano.

Il rapporto tra costruito ed aree scoperte pertinentziali è parzialmente compromesso sia per la presenza diffusa di manufatti precari a saturazione dei vicoli e delle aree di pertinenza dei fabbricati, che per problemi di stabilità e di assetto idrologico-idraulico del terreno.

Gli spazi pubblici denotano l'assenza di un progetto unitario negli elementi di arredo e in generale nelle sistemazioni esterne; le due piazze esistenti sono interamente asfaltate e declassate a parcheggio.

SINTESI DEI DATI

Unità edilizie rilevate: 41

Fase storica di appartenenza:

presente al 1825	presente al 1940	1825-1940	post 1940
23	2	4	12

Tipologia:

rurale			casa a schiera	casa in linea	palazzo	unifamili are singola	ad apparta menti	specia listico	annesso	rudere
villa padrona le	casa coloni ca	annesso								
1	1	2	14	8	4	2	3	1	4	1

Destinazione d'uso:

residenza	accessorio	chiesa	servizi	inutilizzato
32	6	1	1	1

Valutazione del grado di **integrità fisica complessiva** del nucleo storico:

		complessivamente integro	parzialmente integro	compromesso
TIPOLOGIA, FORMA E COMPOSIZIONE	fronti principali	4	2	
	fronti tergali		6	
	assetto distributivo interno	3	3	
condizioni statiche		6		
rapporto con le aree scoperte			4	2

Valutazione del grado di **efficienza funzionale complessiva** del nucleo storico:

complessivamente integra
6

SETTORE 1

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
1	post 1940	unifamiliare singola	residenza
2	post 1940	ad appartamenti	servizi collettivi
3	1825-1940	palazzo	residenza
4	presente al 1825	a schiera	residenza
5	presente al 1825	specialistico	chiesa
6	presente al 1825	a schiera	residenza
7	presente al 1825	a schiera	residenza
8	presente al 1825	a schiera	residenza
9	presente al 1825 (parzialmente)	in linea	residenza

Sistemazioni esterne: aree pertinenziali prevalentemente a verde; spazi pubblici asfaltati (piazza) e sterrati intorno alla chiesa.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- fronti principali complessivamente integri
- fronti tergali parzialmente integri (presenza di coloriture incongrue, intonaci parzialmente alterati, superfetazioni e manufatti vari in muratura a saturazione dei vicoli e delle aree di pertinenza)
- assetto distributivo interno complessivamente integro

2. condizioni statiche:

- strutture in elevazione, solai e coperture complessivamente integri

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- parzialmente integri per la presenza di manufatti estranei alle caratteristiche del contesto e/o destinazioni d'uso incompatibili e per l'assenza di elementi di arredo urbano negli spazi pubblici

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- complessivamente integro

Valutazione del livello di **rilevanza** del settore:

- rilevanza rilevata per l'edificio di culto (5)

SETTORE 2

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
10	presente al 1940	rurale (villa padronale)	residenza
11	presente al 1940	rurale (casa colonica)	residenza
12	post 1940	annessi/superfetazioni	accessorio

Sistemazioni esterne: sistemazioni a verde degli spazi pertinenziali (giardini privati) con percorsi inghiaciati e marciapiedi in pietra.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- fronti principali complessivamente integri
- fronti tergali parzialmente integri (cattive condizioni fisiche degli intonaci, presenza di superfetazioni, impianti esterni incongrui)
- assetto distributivo interno parzialmente integro

2. condizioni statiche:

- strutture in elevazione, solai e coperture complessivamente integri

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- parzialmente integro per la presenza di manufatti estranei alle caratteristiche del contesto e/o destinazioni d'uso incompatibili e per problemi di stabilità e dell'assetto idrologico-idraulico

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 3

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
13	1825-1940	in linea	residenza
14	post 1940	rurale (annesso)	accessorio
15	post 1940	unifamiliare singola	residenza
16	post 1940	rurale (annesso)	accessorio
17	post 1940	a schiera	residenza
18	1825-1940	a schiera	residenza

Sistemazioni esterne: sistemazioni a verde degli spazi pertinenziali (giardini ed altri usi) con percorsi in cemento o asfaltati.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- fronti principali complessivamente integri
- fronti tergali parzialmente integri (cattive condizioni fisiche degli intonaci e degli infissi, presenza di colorazioni incongrue)
- assetto distributivo interno complessivamente integro

2. condizioni statiche:

- strutture in elevazione, solai e coperture complessivamente integri

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- compromesso per la presenza di pavimentazioni, sistemazioni e manufatti incongrui e problemi di stabilità e dell'assetto idrologico-idraulico

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 4

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
19	presente al 1825	palazzo	residenza
20	presente al 1825	a schiera	residenza
21	presente al 1825	a schiera	residenza
22	presente al 1825	a schiera	residenza
23	presente al 1825	palazzo	residenza
24	presente al 1825	in linea	residenza
25	post 1940	rudere	inutilizzato
26	presente al 1825	a schiera	residenza
27	presente al 1825	in linea	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di sistemazioni a verde degli spazi pertinenziali sui retri dell'edificato (giardini privati) con porzioni residuali pavimentate e inghiaiate.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- fronti principali parzialmente integro (aperture a P.T. di dimensioni incongrue, cattive/medie condizioni degli intonaci, degli infissi e delle gronde)
- fronti tergali parzialmente integri (aperture a P.T. di dimensioni incongrue, cattive/medie condizioni degli intonaci, degli infissi e delle gronde, corpi in muratura aggiunti)
- assetto distributivo interno parzialmente integro

2. condizioni statiche:

- strutture in elevazione, solai e coperture complessivamente integri

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- parzialmente integro per la presenza di destinazioni d'uso incompatibili e/o alcuni manufatti incongrui e/o precari e per problemi di stabilità e dell'assetto idrologico-idraulico

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 5

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
28	presente al 1825	a schiera	residenza
29	presente al 1825	a schiera	residenza
30	presente al 1825	palazzo	residenza
31	presente al 1825	a schiera	residenza
32	presente al 1825	a schiera	residenza
33	presente al 1825	in linea	residenza
34	presente al 1825	in linea	residenza
35	presente al 1825	in linea	residenza
36	presente al 1825	in linea	residenza

Sistemazioni a verde: prevalenza di sistemazioni pertinenziali a verde sul retro dell'edificato (giardini privati); presenza di aree libere interne al centro storico.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- fronti principali parzialmente integri
- fronti tergali parzialmente integri
- assetto distributivo interno parzialmente integro

2. condizioni statiche:

- strutture in elevazione, solai e coperture complessivamente integri

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- parzialmente integro per la presenza di destinazioni d'uso incompatibili e/o alcuni manufatti estranei alle caratteristiche del contesto

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- complessivamente integro

SETTORE 6

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
37	post 1940	annesso	accessorio
38	post 1940	annesso	accessorio
39	post 1940	ad appartamenti	residenza
40	post 1940	annesso	accessorio
41	1825-1940	ad appartamenti	residenza

Sistemazioni esterne: spazi pertinenziali con sistemazioni varie (pavimentate, inghiaiate, a verde); presenza di aree libere interne al centro storico; presenza diffusa di annessi precari.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- fronti complessivamente integri
- fronti tergali parzialmente integri (presenza di tettoie e annessi precari addossati)
- assetto distributivo complessivamente integro

2. condizioni statiche:

- strutture in elevazione, solai e coperture complessivamente integri

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- compromesso per la presenza di manufatti incongrui e di annessi precari e per problemi della stabilità e dell'assetto idrologico-idraulico

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- complessivamente integro

BUCCIANO



Considerazioni di sintesi

Il nucleo di Bucciano si erge su un poggio di notevole valore paesaggistico per la presenza di un doppio filare di cipressi in condizioni pressoché integre che costeggia tutto il percorso che sale al borgo e lo circonda interamente.

Poco prima di entrare nel nucleo si trova il complesso storico costituito dalla chiesa di San Regolo, di origini medievali rimaneggiata alla fine del Cinquecento, sui cui lati si attestano due edifici a destinazione residenziale di epoca successiva (1825-1940) con tipologia a schiera, dal campanile isolato di epoca ottocentesca e da tre annessi con destinazioni accessorie le cui caratteristiche tipologiche risultano alterate per la presenza di elementi architettonici e coperture incongrue.

Il borgo, di origine agricola, è costituito da un tessuto edilizio già presente in periodo Leopoldino che si è sviluppato attorno alla villa padronale, attualmente a destinazione ricettiva.

Le tipologie prevalenti sono quelle caratteristiche dell'edilizia rurale abitativa, accessoria e a destinazione mista. Sono presenti anche due edifici con tipologia assimilabile a quella del palazzo e la chiesa.

Il patrimonio edilizio è stato interessato in modo diffuso da fenomeni di abbandono ed è attualmente sottoposto ad interventi finalizzati al recupero del borgo per probabili fini turistico-ricettivi o per l'utilizzazione come seconde case.

I fronti degli edifici risultano parzialmente alterati per interventi di recupero incongrui che hanno eliminato gli intonaci originari ed hanno lasciato a vista l'orditura a mattoni. Si rileva una complessiva perdita di coerenza del senso prevalente del nucleo dovuta alla contaminazione della sua funzione originaria.

Il rapporto tra edificato ed aree scoperte risulta ancora complessivamente integro e leggibile.

SETTORE UNICO

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
1	presente al 1825	specialistico	chiesa
1 bis	presente al 1825 (parzialmente)	a schiera	residenza
2	presente al 1825	rurale	residenza (in ristrutturazione)
3	presente al 1825	rurale	residenza (in ristrutturazione)
4	presente al 1825 (parzialmente)	palazzo	inutilizzato
4 bis	presente al 1825 (parzialmente)	palazzo	residenza (in ristrutturazione)
5	presente al 1825	in linea a schiera	residenza
6	1825-1940	rurale (fienile)	non rilevabile
7	1825-1940	rurale (fienile)	non rilevabile
8	presente al 1825	villa	ricettivo
9	1825-1940	palazzo	non rilevabile
10	presente al 1825 (parzialmente)	rurale	residenza (in ristrutturazione)
11	1825-1940	rurale (fienile)	non rilevabile
12	presente al 1825	in linea	non rilevabile
13	presente al 1825	specialistico	chiesa
13 bis	1825-1940	palazzo	residenza
13 tris	1825-1940	a schiera	residenza
14	1825-1940	specialistico	campanile
15	1825-1940	rurale (annesso)	accessorio
16	1825-1940	rurale (annesso)	accessorio
17	1825-1940	rurale (annesso)	non rilevabile

Sistemazioni esterne: gli spazi pertinenziali della chiesa sono prevalentemente inghiaiate-sterrati. Nel borgo gli spazi pertinenziali degli edifici recuperati sono sistemati a verde. Le corti ed i resedi sono pavimentate con materiali vari o inghiaiate;

- presenza rilevante del giardino storico della villa padronale.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- fronti parzialmente integri (interventi di recupero incongrui o presenza di superfetazioni)
- assetto distributivo interno compromesso (frazionamenti interni ai fabbricati)

2. condizioni statiche:

- strutture in elevazione, solai e coperture complessivamente integri

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- complessivamente integro

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- contaminato (abbandono del patrimonio edilizio esistente e diffusi interventi di recupero per fini turistico-ricettivi e/o seconde case)

CASTELLONCHIO



Considerazioni di sintesi

Si tratta di un nucleo rurale abbandonato ubicato nella pianura dell'Arno, costituito dall'edificio principale (villa padronale) con caratteri di rilevanza storico-architettonica intorno al quale si sviluppano la chiesa ed i fabbricati con tipologia rurale un tempo connessi all'attività agricola. Il complesso è circondato da un parco in cui risultano ancora leggibili i percorsi assiali di accesso alla villa.

La villa, la chiesa ed un edificio attualmente in stato di rudere risultano già presenti in periodo Leopoldino. Gli altri fabbricati sono di epoca più recente (prevalentemente tra il 1825 e il 1940). L'impianto complessivo del nucleo risulta ancora leggibile, sia nei caratteri architettonici e tipologici dei fronti che nei rapporti con le aree scoperte. Le condizioni fisico-strutturali sono parzialmente alterate a causa dello stato di inutilizzazione dell'intero complesso.

Il fenomeno dell'abbandono denota una perdita del senso originario della funzione dell'antico nucleo rurale.

SETTORE UNICO

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
1	presente al 1825	rurale (villa padronale)	inutilizzato
2	presente al 1825	specialistico	inutilizzato
2 bis	1825-1940	rurale	inutilizzato
3	presente al 1825 (parzialmente)	rurale (rudere)	inutilizzato
4	1825-1940	rurale	inutilizzata
5	1825-1940	rurale	inutilizzata
6	presente al 1825 (parzialmente)	rurale	inutilizzata

Sistemazioni esterne: giardino storico con percorsi inghiaati-sterrati (in stato di abbandono); corti pavimentate con materiali vari.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. **tipologia, forma e composizione:**
 - fronti complessivamente integri per caratteristiche tipologiche, alterati per condizioni fisiche
2. **condizioni statiche:**
 - strutture in elevazione, solai e coperture parzialmente integri
3. **rapporto tra edificato ed aree scoperte:**
 - integro

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- dimesso

CASTELVECCHIO

SETTORE UNICO

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
1	presente al 1825 (parzialmente)	specialistico	chiesa
2	presente al 1825	villa	turistico-ricettivo
2 bis	1825-1940	annesso	turistico-ricettivo

Sistemazioni esterne: giardino con percorsi inghiaati-sterrati; corti pavimentate con cotto tradizionale e storico o inghiaate-sterrate; presenza di sistemazioni incongrue.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. **tipologia, forma e composizione:**
 - fronti complessivamente integri
2. **condizioni statiche:**
 - strutture in elevazione, solai e coperture complessivamente integri
3. **rapporto tra edificato ed aree scoperte:**
 - integro

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- contaminato

MONTEBICCHIERI



Considerazioni di sintesi

Il castello di Montebicchieri è un complesso di notevole rilevanza vincolato ai sensi del D. leg. 490/39 (ex art. 1 L. 1089/39).

Il nucleo costituisce un'emergenza anche dal punto di vista paesaggistico per la sua ubicazione su un poggio circondato da cipressi.

L'impianto del castello, presente nelle cartografie del Catasto Leopoldino, si conserva complessivamente integro anche se ha perso la sua funzione originaria ed è attualmente destinato a residenza legata alla produzione agricola.

I fabbricati esterni al castello, di origine rurale, si sono sviluppati in epoca più recente (1825-1940), soltanto uno è già presente nel periodo Leopoldino. Le caratteristiche tipologiche dei fronti e le condizioni fisico-strutturali risultano parzialmente alterate a causa del prevalente stato di inutilizzazione.

SETTORE UNICO

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
1	presente al 1825	castello	agricolo
1 bis	presente al 1825	specialistico	chiesa
2	fino al 1940	rurale (casa colonica)	residenza
3	presente al 1825	rurale	inutilizzato
4	1825-1940	rurale (casa colonica)	inutilizzato
5	1825-1940	rurale (casa colonica)	inutilizzato
6	1825-1940	rurale	inutilizzato
7	1825-1940	annessi-superfetazioni	inutilizzato

Sistemazioni esterne: prevalenza di aree sterrate-inghiaiate; corti pavimentate con cotto tradizionale e storico; le aree esterne al castello sono prevalentemente incolte.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- parzialmente integro (fabbricati esterni al castello in stato d'abbandono)

2. condizioni statiche:

- parzialmente integre

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- complessivamente integro

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- parzialmente dimesso

Valutazione del livello di **rilevanza** del settore:

- rilevanza accertata per il complesso del castello e della chiesa (1-1bis)

MORIOLO



Considerazioni di sintesi

Moriolo, come Montebicchieri e Bucciano, costituisce un'emergenza dal punto di vista paesaggistico per la sua ubicazione su un poggio circondato da un filare di cipressi, che costeggia anche tutto il percorso che sale verso il nucleo.

Il nucleo storico, presente in epoca Leopoldina, è costituito dal complesso della chiesa e dell'oratorio di San Germano e da due edifici accorpati a destinazione residenziale.

Al nucleo originario si sono successivamente accorpati episodi di edilizia residenziale recente: due edifici con tipologia a schiera sul lato nord dell'oratorio (datazione 1825-1940) ed un edificio realizzato successivamente al 1940 sul lato sud della chiesa destinato ad ospitare più unità abitative. Sono presenti anche due edifici di recente costruzione staccati dal nucleo storico: uno con tipologia rurale attualmente inutilizzato e l'altro a destinazione residenziale.

Il complesso della chiesa e dell'oratorio, di accertata rilevanza storico-architettonica (vincolato ai sensi del D. leg. 490/99 ex art. 1 L. 1089/39) si conserva fisicamente integro ma risultano fortemente compromessi la funzione ed il senso originario a causa degli accorpamenti edilizi residenziali recenti e delle relative sistemazioni pertinenziali assolutamente incongrui.

SETTORE UNICO

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
1	presente al 1825	specialistico	chiesa e oratorio
1 bis	presente al 1825	palazzo	residenza
1 a	1825-1940	a schiera	residenza
1 b	1825-1940	a schiera	residenza
1 c	post 1940	in linea	residenza
2	1825-1940	rurale	inutilizzato
3	post 1940	rurale (annesso)	residenza

Sistemazioni esterne: prevalenza di sistemazioni a verde (giardini e orti) e di aree incolte; le aree intorno alla chiesa sono sterrate-inghiaiate; presenza di sistemazioni incongrue.

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

- 1. tipologia, forma e composizione:**
 - parzialmente integre
- 2. condizioni statiche:**
 - complessivamente integre
- 3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:**
 - compromesso (presenza di sistemazioni esterne incongrue)

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- contaminato

Valutazione del livello di **rilevanza** del settore:

- rilevanza accertata per l'edificio di culto (1)

PALAGIO



Considerazioni di sintesi

La fattoria di Palagio è già presente nel periodo Leopoldino.

Si tratta di un nucleo rurale ubicato sulla strada che conduce a Montebicchieri, costituito dalla villa padronale intorno alla quale si sviluppano la chiesa ed un edificio di notevole rilevanza storico-architettonica (individuato come emergenza nella schedatura) con tipologia rurale a destinazione mista (cantine e locali di deposito al piano terra e funzioni residenziali legate alle attività produttive agricole ai due piani superiori). Fanno parte del complesso anche due annessi realizzati tra il 1825 e il 1940.

L'intero complesso ha subito un'alterazione della funzione rurale ed una conseguente perdita del senso originario ed è stato convertito in più unità abitative residenziali od accessorie alla residenza.

Gli edifici principali si conservano in stato complessivamente integro dal punto di vista fisico; i caratteri tipologici ed architettonici dei fronti risultano parzialmente alterati e l'assetto distributivo interno fortemente compromesso a causa dei frazionamenti dovuti alla variazione di funzione, così come i rapporti con le aree scoperte.

SETTORE UNICO

Fase storica di appartenenza, tipologia, destinazione d'uso delle unità edilizie:

n. unità edilizia	fase storica	tipologia	destinazione d'uso attuale
1	presente al 1825	specialistico	chiesa
2	presente al 1825	rurale	residenza
3	1825-1940	rurale (annesso)	non rilevato
4	1825-1940	rurale (annesso)	non rilevato
5	presente al 1825	rurale (villa padronale)	residenza

Sistemazioni esterne: aree pertinenti della villa sistemate a verde (giardino); corti e resedi prevalentemente sterrati-inghiaiate con porzioni residuali pavimentate (pavimentazioni storiche e tradizionali).

Valutazione del grado di **integrità fisica** complessiva del settore:

1. tipologia, forma e composizione:

- parzialmente integre

2. condizioni statiche:

- complessivamente integre

3. rapporto tra edificato ed aree scoperte:

- alterato (presenza di manufatti incongrui e di annessi precari)

Valutazione del grado di **efficienza funzionale** complessiva del settore:

- contaminato

Valutazione del livello di **rilevanza** del settore:

- rilevanza rilevata per l'edificio n. 2