



2 RU - MODIFICA PIANO DEL CENTRO STORICO DI SAN MINIATO

Il vigente Regolamento Urbanistico prescrive che nei centri storici continuino ad essere applicate le specifiche norme contenute nella variante per il centro storico di San Miniato.

Il piano del centro storico di San Miniato si compone di diversi elaborati, scritti e grafici, alcuni prescrittivi ed altri di indirizzo alla progettazione e per poter intervenire sulle unità edilizie è necessario prendere in esame i seguenti elaborati:

- a) le Nomenclature Tecniche di Attuazione (NTA);
- b) le schede di rilevamento che contengono la lettura grafica e descrittiva dello stato attuale delle unità edilizie, del Settore urbano a cui appartiene fra cui la classificazione storica e per tipi edilizi, le caratteristiche fisiche, la presenza di elementi di valore e di degrado, la destinazione d'uso del fabbricato e le caratteristiche dell'area di pertinenza;
- c) le schede di progetto che contengono la sintesi grafica di alcuni dati di analisi necessari per i progetti, i quali la presenza di vincoli, la presenza di elementi di valore, la presenza di elementi di degrado;

Nelle NTA sono trattate le norme generali che, in relazione alle analisi svolte ed alle caratteristiche complessive dell'edificato ammettono sette possibili tipi di intervento, denominati "Gradi d'intervento", ognuno dei quali comprende un gruppo di "Categorie d'intervento" che fanno riferimento alle leggi nazionali e regionali in materia ma introducono ulteriori suddivisioni e specificazioni legate alle caratteristiche storiche morfologiche dei tipi edilizi del centro storico di San Miniato.

In ambito generale a seguito di richieste puntuali si rende necessario introdurre una deroga nella normativa del centro storico tale che, nei tipi edilizi isolati e con grado di intervento più elevato (V, VI e VII), siano eccezionalmente consentiti interventi di demolizione con fedele ricostruzione quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con indagine appropriate e certificazione di tecnico abilitato, non permettono interventi parziali di adeguamento. Per fedele ricostruzione si intende quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 della legge 03/01/2005 n. 1 e succ. modificazioni, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Deve inoltre essere ricostruita la struttura dei prospetti preesistenti (fatte salve diverse prescrizioni contenute nella Scheda di Progetto) ed in particolare le dimensioni, il numero delle finestrate, gli orizzontamenti, i rapporti tra pieni e vuoti, in modo da ricostituire l'immagine storica dell'edificio esistente.

Gli interventi saranno attuati mediante procedura di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 73 della l.r. 01/2005 esteso a tutto il complesso degli spazi fisicamente e funzionalmente connessi al fabbricato e le sue pertinenze.

Da un'indagine effettuata su tutti gli edifici del centro storico tale modifica potrebbe interessare attualmente quattro unità edilizie principali e sette unità edilizie secondarie. (vedi planimetria allegata).

In ambito particolare, a seguito di una specifica richiesta corredata da una approfondita indagine storica occorre provvedere alla modifica del grado d'intervento delle unità edilizie 4 e 5 della scheda di rilevamento e di progetto del settore 59.

I due fabbricati insistono su un'area di circa 11.150 mq nel centro storico di San Miniato adiacenti al viale Don Giovanni Minzoni e possono essere così brevemente descritti:

1) Villa Fiore (Unità edilizia 4): La villa padronale d'impianto borghese novecentesco è stata costruita dal 1915 al 1917. Infatti lo stralcio della carta redatta dall'ing. Mario Salvadori del 1888 e conservata all'Accademia degli Euteleti non rappresenta la villa che è invece riportata in una sua più



tarda rielaborazione degli anni 40 che ha costituito il riferimento del Piano dei Centri Storici. L'edificio è stato costruito con materiale povero, una fila di masselli di calce ed una fila di mattoni. Il materiale costituente i blocchi delle murature risulta molto carente e la tessitura muraria impiegata non sembra di tipo organizzato. Tutti i muri esterni sono attraversati da leghe e la quasi totalità degli architravi è spezzata. La copertura rifatta all'inizio degli anni '70 con travi in cemento armato precompresso tipo "bausta" e gronda sporgente con mensole in cemento e tabelloni che, dato il suo peso, ha probabilmente contribuito al dissesto del fabbricato (fenomeni di schiacciamento per carichi concentrati). Il pregio dell'immagine esterna del manufatto può essere attribuito unicamente alla volumetria compatta che si rifà all'eclettismo tardo ottocentesco, alla generale simmetria delle aperture e alla scala esterna di tipo padronale. Entrando nella casa dalla scala a forbice a nord ovest, si accede a uno spazio di taglio simmetrico, anticipato da una vetrata. Qui le lesioni sono ancora più evidenti. Archi ed architravi spezzati, tagli orizzontali passanti sulle pareti, segni di un cedimento del piano di fondazione. I solai che reggono il primo piano sono a volterrane e presentano segni di lesione tra profilato e mattoni. Tutti i pavimenti originari sono stati sostituiti a correre da piastrelle di ceramica marrone. Gli intonaci sono distaccati, particolarmente nella parte basamentale ed in corrispondenza delle aperture.

2) Villino (Unità edilizia 5): Nel catasto leopoldino del 1829 appare un'ampia casa colonica nel luogo denominato "Bellucello". Di questo nucleo resta probabilmente solo la parte dell'ala ovest, costruita in parte con pietre locali gialle di deposito marino. Recentissimi saggi puntuali hanno evidenziato i resti di un'antica chiesa, che viene data nei documenti storici dal 1038 al 1135 e denominata chiesa di San Biagio, con metà della porta ad arco sul fronte a valle ed una stretta finestra ad arco a monte. Nel settecento la chiesa è abbandonata ed i suoi resti integrati nella casa colonica. Saggi effettuati nello spazio antistante il fabbricato hanno evidenziato l'impronta delle fondazioni. I conci di pietra delle murature solo stai probabilmente riutilizzati per la costruzione di altri manufatti nel centro storico di San Miniato. L'ala est è quasi certamente coeva alla villa in quanto costruita con identico sistema, filare in masselli di calce e ricorso in mattoni. Anche in questo caso l'immagine è abbastanza confusa, sia per l'uso dei materiali delle pavimentazioni esterne, sia per l'assetto dell'intorno che da tempo ha perso il suo ruolo agricolo.

3) Aree scoperte: Lo spazio esterno attinente il giardino, con le siepi di bosso e di alloro trascurate e sgambate, un pozzetto a grottaglia, alcuni sedili in cemento, qualche marciapiede in pietra (segnato come improprio) e i vecchi pergolati ormai perduti, ivi compreso quello che portava alla casa colonica, avrà bisogno di un attento lavoro di ricomposizione per ritrovare un assetto simile a quello originario. Si deve tener presente che la villa si era dotata, al suo intorno, di un proprio spazio esterno riservato, mentre tutto il rimanente terreno era agricolo. Un piccolo podere, come gli altri due che circondavano la rocca, coltivato tradizionalmente ad olivi e viti. Dismessa l'attività agricola, i proprietari della villa e della casa colonica pensarono, negli anni settanta, di trasformarlo in una pineta, prendendo i pini dalla forestale che a quel tempo li dava gratuitamente.

L'analisi condotta sull'area di "villa fiore", così come risulta da attenti studi cartografici e di dettaglio ha consentito una diversa datazione storica oltre ad una diversa classificazione tipologica dei fabbricati che comporta l'aggiornamento degli elaborati grafici e la modifica delle schede di rilevamento urbanistico-edilizio per il settore urbano n° 59 della variante al centro storico di San Miniato.

Alla luce di quanto sopra si riportano in estratto le modifiche cartografiche e normative.

* * *

San Miniato, 20 luglio 2015

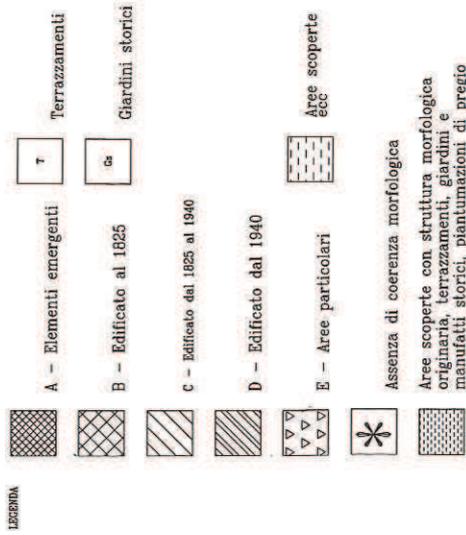
Arch. Antonino Bova

2/2

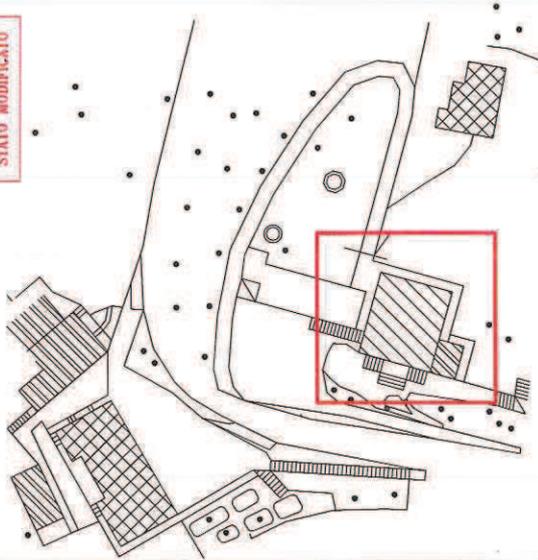
ELABORATI GRAFICI (Attuale e Modificato) - Estratto

4

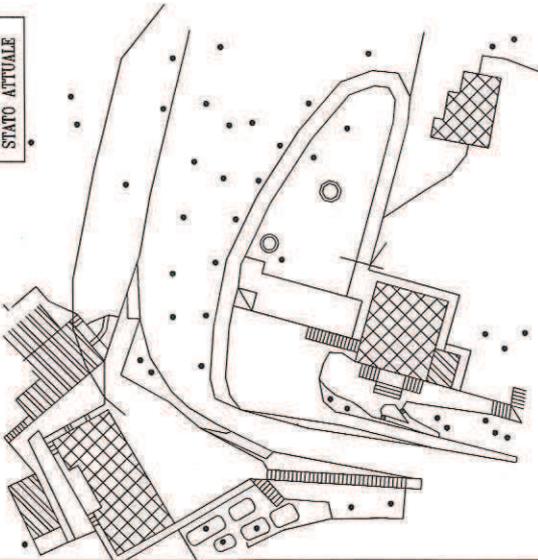
STRUTTURA STORICO-MORFOLOGICA
SCALA 1 : 1.000



STATO MODIFICATO

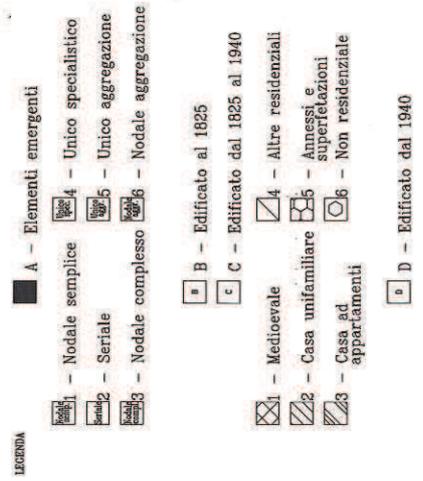


STATO ATTUALE

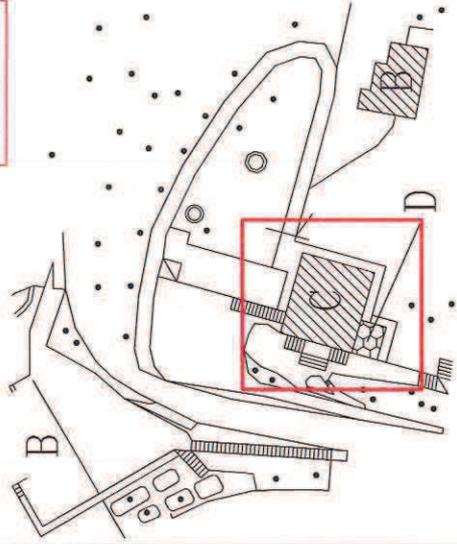


10

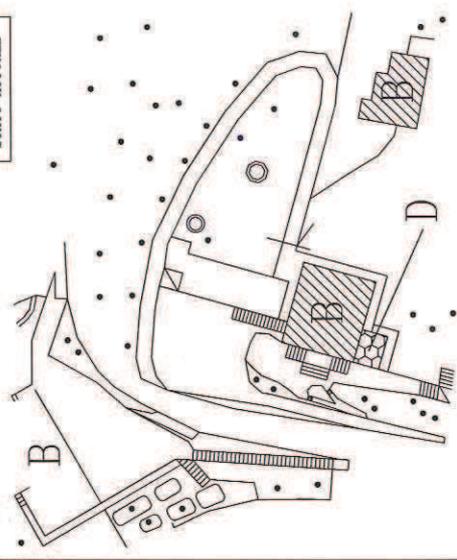
ANALISI STORICO-TIPOLOGICA DELL'EDIFICAZIONE
SCALA 1 : 1.000



STATO MODIFICATO



STATO ATTUALE



14

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICATO

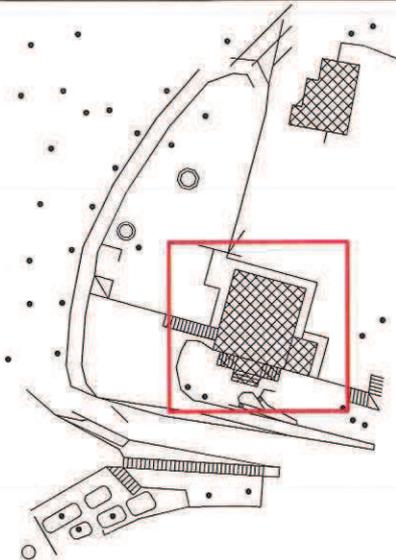
SCALA 1 : 1.000

- Categoria A**
Necessità di manutenzione leggera.
- Categoria B**
Necessità di interventi di manutenzione diffusa e/o di interventi pesanti isolati.
- Categoria C**
Necessità di interventi pesanti diffusi e/o di sostituzione totale o in parte prevalente.

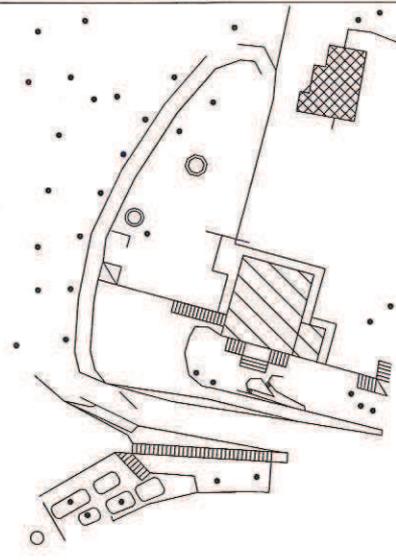


LEGENDA

STATO MODIFICATO



STATO ATTUALE



16

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICATO

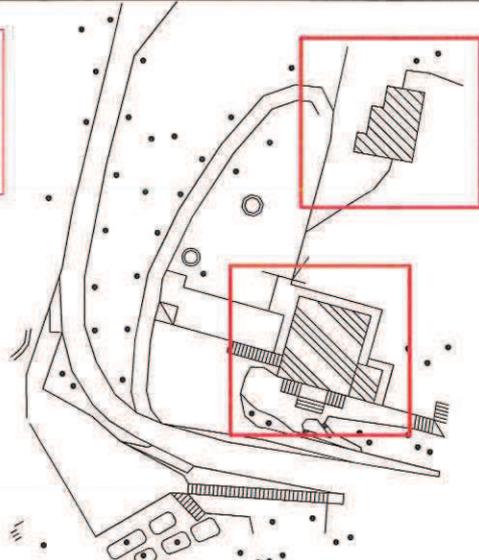
SCALA 1 : 1.000

- Categoria 1**
Edifici in cui si conservano i fronti principali e/o il prospetto. Il valore storico, architettonico e/o testimoniale.
- Categoria 2**
Edifici in cui si conservano i fronti principali e/o il prospetto. Il valore storico-architettonico.
- Categoria 3**
Edifici in cui il fronte principale ha valore storico-testimoniale, si conservano la tipologia originaria ma sono stati alterati i fronti secondari e gli elementi architettonici di dettaglio.
- Categoria 4**
Edifici in cui il fronte principale ha valore storico-testimoniale ma sono stati alterati i fronti secondari e gli elementi architettonici interni e piccola scala.
- Categoria 5**
Edifici alterati sia nei caratteri dei fronti principali che nella tipologia e negli elementi interni.
- Categoria 6**
Edifici originali rispetto all'epoca di costruzione coerenti complessivamente con il contesto urbano.
- Categoria 7**
Edifici che denunciano assenza di coerenza morfologica (complessivamente incongrui o parzialmente diruti).

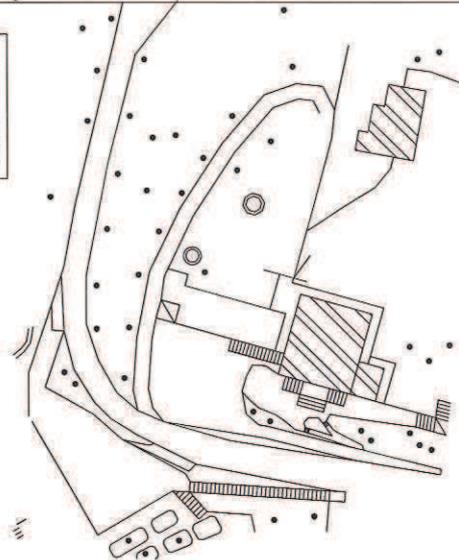


LEGENDA

STATO MODIFICATO

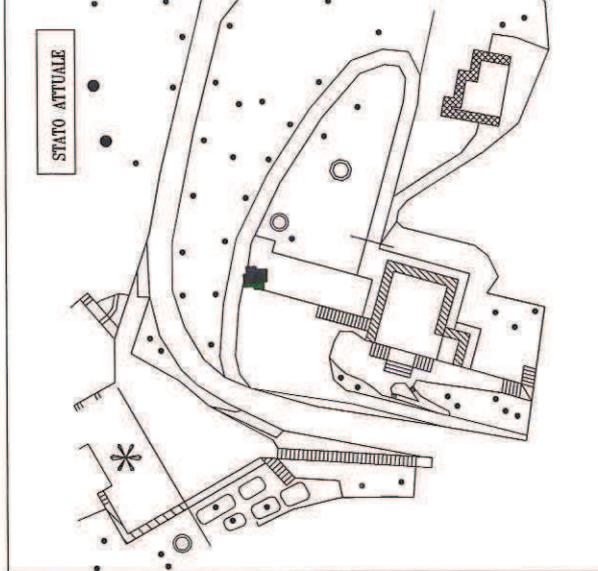
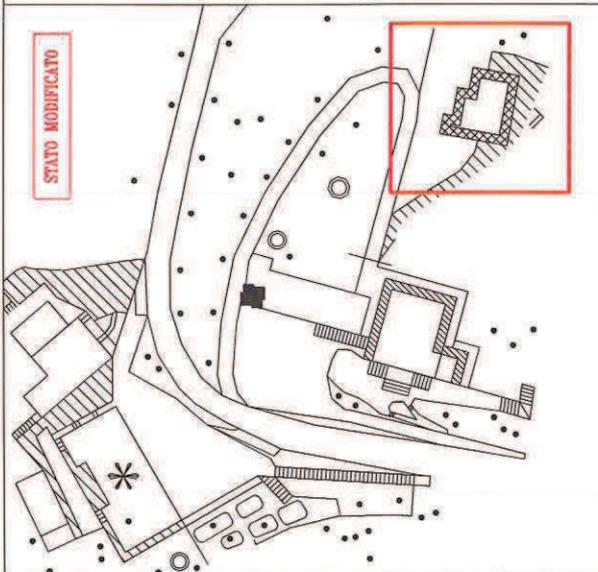


STATO ATTUALE



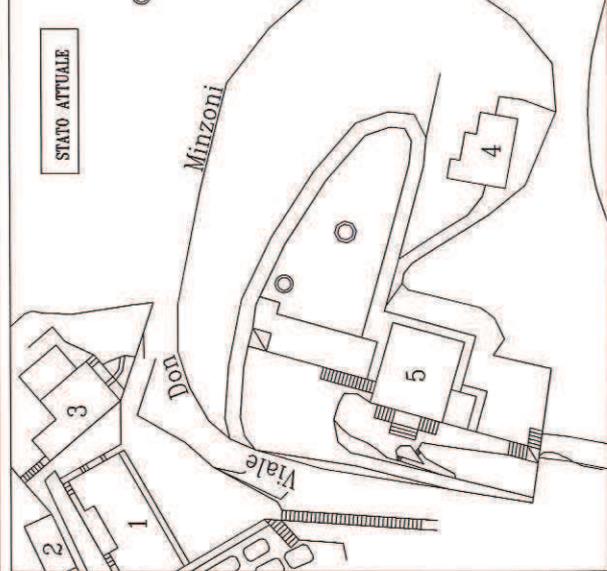
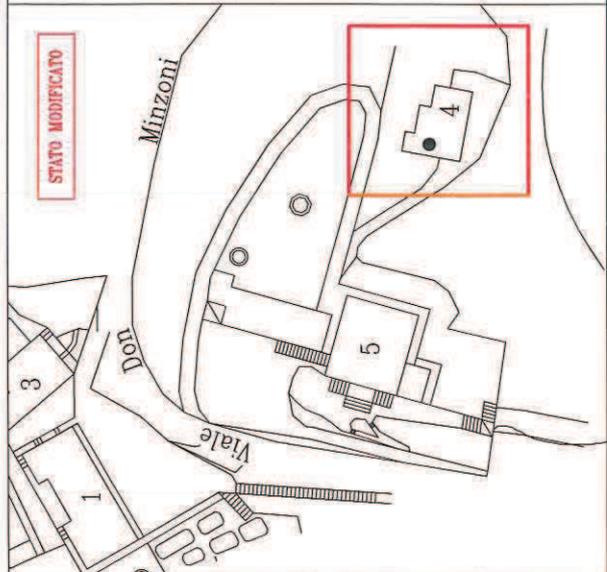
20
ELEMENTI ESTRANEI E SUPERFETZIONI
SCALA 1 : 1.000

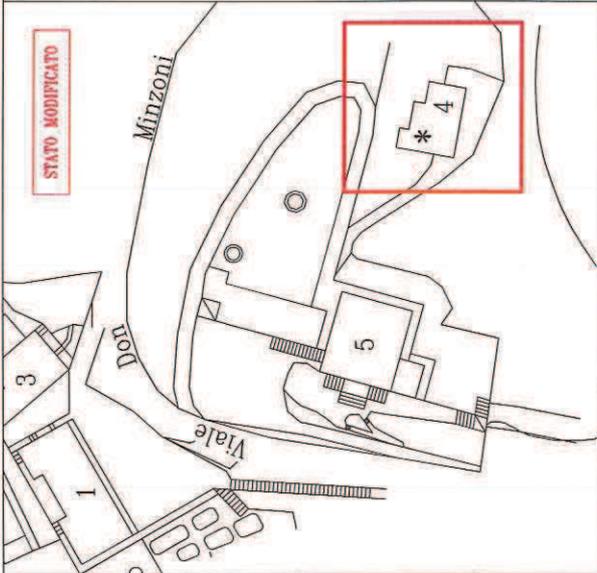
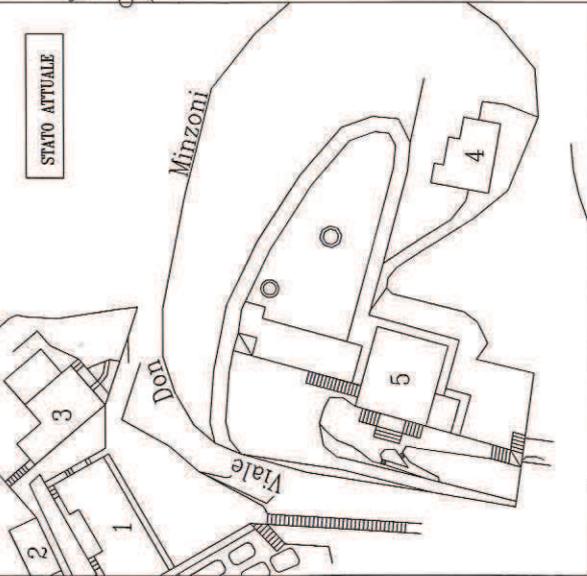
- LEGENDA
-  Presenza di manufatti incongrui e di annessi precari nelle aree scoperte
 -  Presenza di pavimentazioni e sistemazioni incongrue nelle aree scoperte
 -  Elementi incongrui aggiunti sul fronte principale
 -  Elementi incongrui aggiunti sui fronti secondari
 -  Fronti secondari interamente alterati per la presenza di superfetazioni
 -  Elementi incongrui aggiunti sulle coperture
 -  Copertura con forme, tipo e materiali incongrui



21
STORICITÀ, EMERGENZE E VALORI ARCHITETTONICI E TESTIMONIALI
SCALA 1 : 1.000

- LEGENDA
-  FACCIATE E FRONTI SECONDARI
 -  EMERGENZA TIPologica
 -  ELEMENTI ARCHITETTONICI INTERNI
 -  IMPIANTO STORICO DELLE AREE SCOPERTE
 -  MANUFATTI CENSITI ALL'INTERNO DELLE AREE SCOPERTE





22
VINCOLI E VALORI
DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE
 Scala 1:1.000

Vincolo diretto - art.1 L. 1089/39
 SBAAS Pisa

Vincolo - art.4 L. 1089/39
 (proprietà pubbliche da almeno 50 anni)
 SBAAS Pisa

Schedatura altri edifici di valore
 SBAAS Pisa

Edifici di complessivo valore storico, architettonico e testimoniale (Da tavola 16 - cat. 1 e 2)

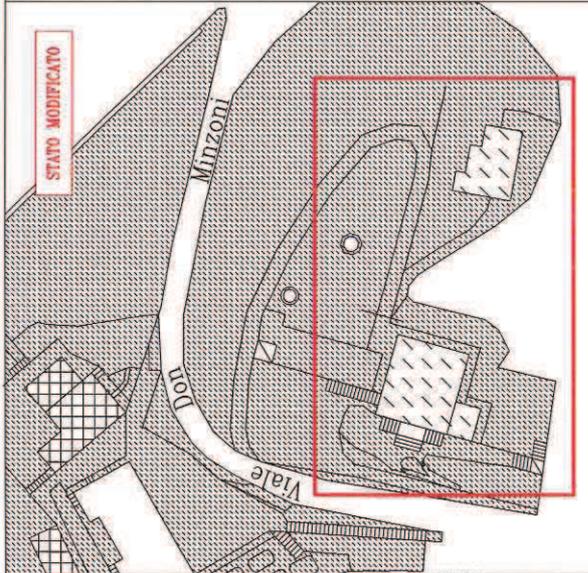
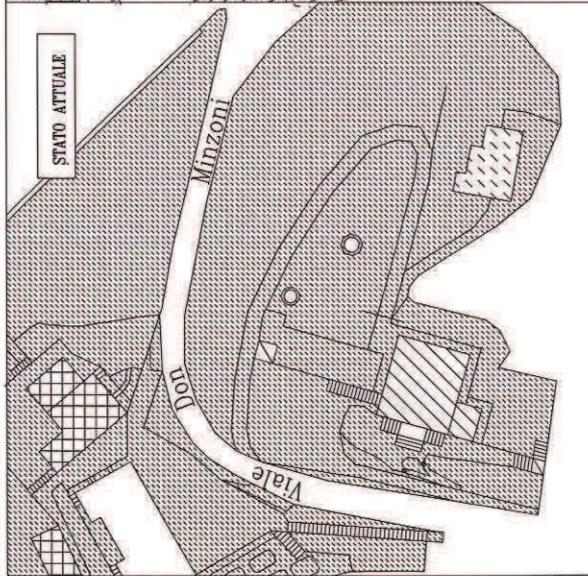
Edifici con parti di valore storico, architettonico e testimoniale (Da tavola 16 - cat. 3 e da tavola 21)

Aree scoperte di valore storico e/o testimoniale (Da tavola 21)

Altri edifici elencati dal Piano del Centro Storico 1982

Altre proprietà pubbliche e religiose da oltre 50 anni

- LEGENDA
- -
 -
 -
 -
 -
 -



23
GRADI DI INTERVENTO
 Scala 1:1.000

GRADO DI INTERVENTO I
 Interventi di restauro su unità edilizie storiche e monumentali

GRADO DI INTERVENTO II
 Interventi di restauro e risanamento conservativo su unità edilizie storiche e monumentali

GRADO DI INTERVENTO III
 Interventi su unità edilizie storiche con manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria

GRADO DI INTERVENTO IV
 Interventi su unità edilizie storiche con eliminazione inorganica, restauro e ristrutturazione

GRADO DI INTERVENTO V
 Interventi di ristrutturazione su unità edilizie storiche alterate

GRADO DI INTERVENTO VI
 Interventi di ristrutturazione su unità edilizie di recente costruzione

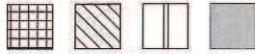
GRADO DI INTERVENTO VII
 Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica su unità edilizie di recente costruzione

AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEL SETTORE

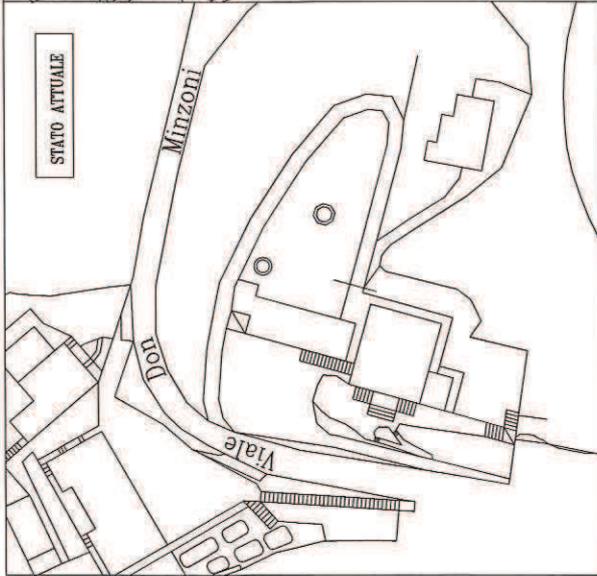
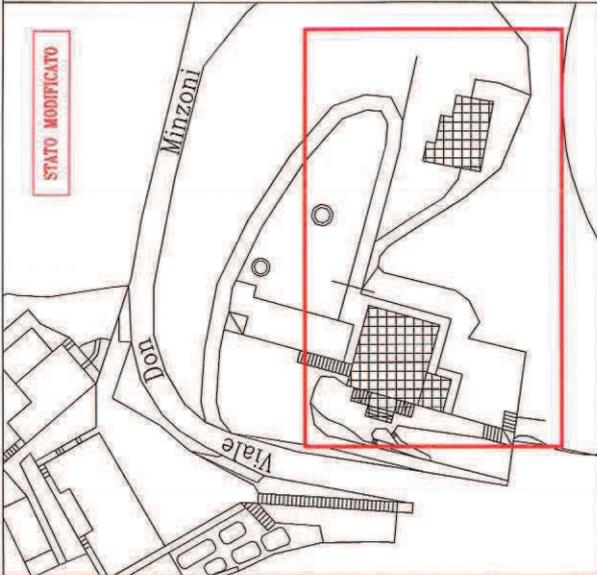
- LEGENDA
- -
 -
 -
 -
 -
 -
 -

24
AMBITI DEL RECUPERO
SCALA 1 : 1.000

- Ambiti per il recupero edilizio e urbanistico
- Ambiti di restauro e risanamento conservativo con ricostruzione filologica
- Riordino prescritto del fronte secondario
- Riordino urbanistico delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato



LEGENDA



NTA (Estratto) : Modifiche in rosso

Art. 5 - DEROGHE

28 Edifici ed impianti pubblici

Omissis

29 Deroghe in materia di altezze minime, di standard tecnologici ed igienico sanitari

Omissis

30 Barriere architettoniche

Omissis

31) Edifici con degrado statico e strutturale

Negli edifici storici isolati con grado d'intervento V, VI e VII è possibile derogare alle norme del presente piano consentendo interventi di demolizione con fedele ricostruzione quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con indagine appropriate e certificate da tecnico abilitato, non permettono interventi parziali di adeguamento e non interferiscono con la statica di edifici limitrofi. Per fedele ricostruzione si intende quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 della legge 03/01/2005 n. 1 e succ. modificazioni oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Deve inoltre essere ricostruita la struttura dei prospetti preesistenti (fatte salve diverse prescrizioni contenute nella Scheda di Progetto) ed in particolare le dimensioni, il numero delle finestrate, gli orizzontamenti, i rapporti tra pieni e vuoti, in modo da ricostituire l'immagine storica dell'edificio esistente.

Gli interventi sono attuati mediante procedura di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 73 della l.r. 01/2005 esteso a tutto il complesso degli spazi fisicamente e funzionalmente connessi al fabbricato e le sue pertinenze.

SCHEDA DI RILEVAMENTO N° 59 (Attuale e Modificato)
SCHEDA DI PROGETTO N° 59 (Attuale e Modificato)

COMUNE DI S.MINIATO

PIANO DEI CENTRI STORICI

SCHEDA DI RILEVAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PER SETTORI URBANI

VARIANTE AL P.R.G. L.R.T. 59/80

SETTORE URBANO

59

LOCALITA' SANMINIATO

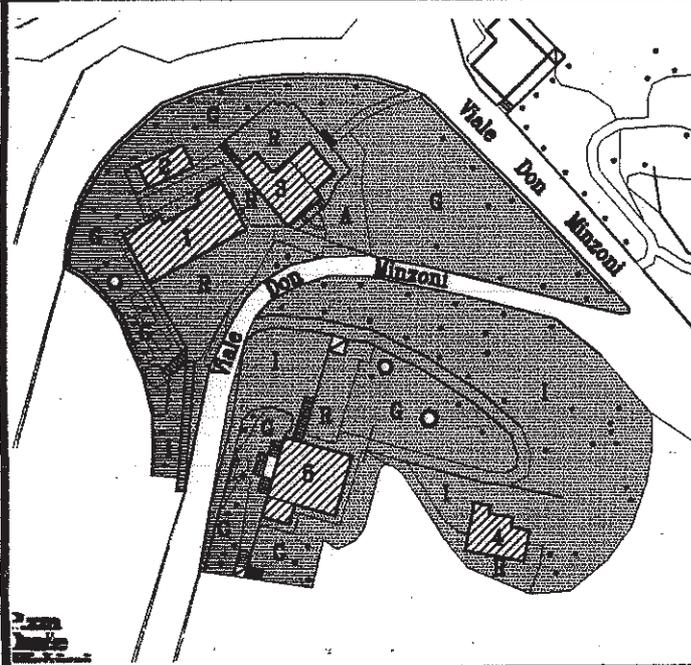
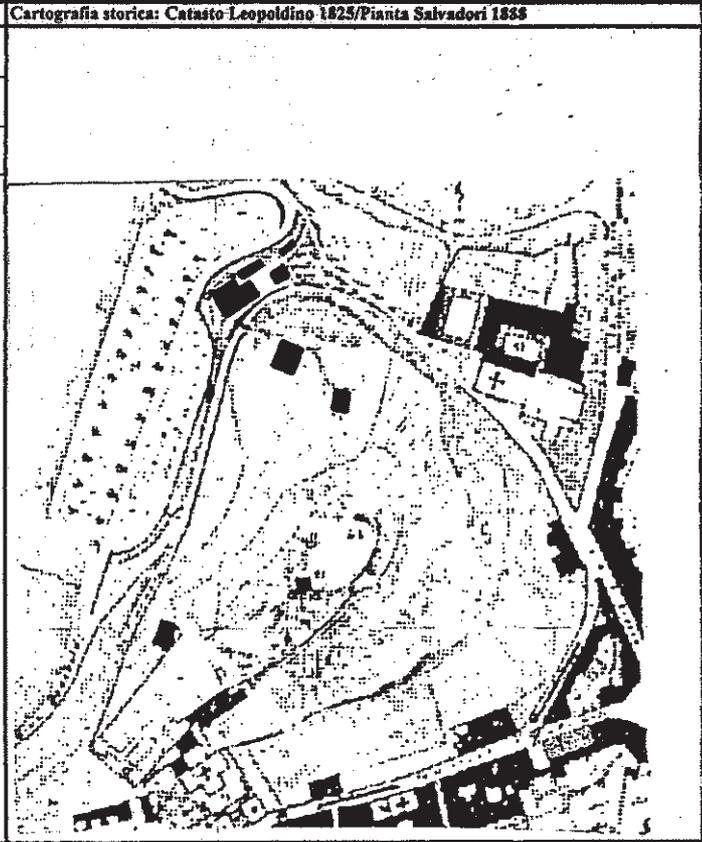
STRUTTURA DEL SETTORE URBANO

Data di rilevamento 16L1997

Struttura del settore urbano

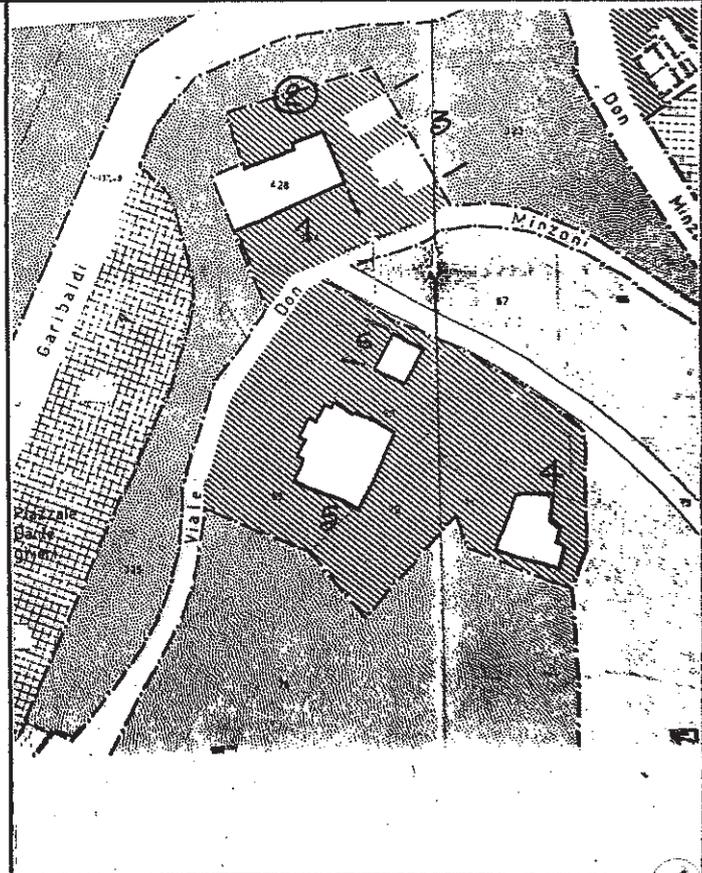
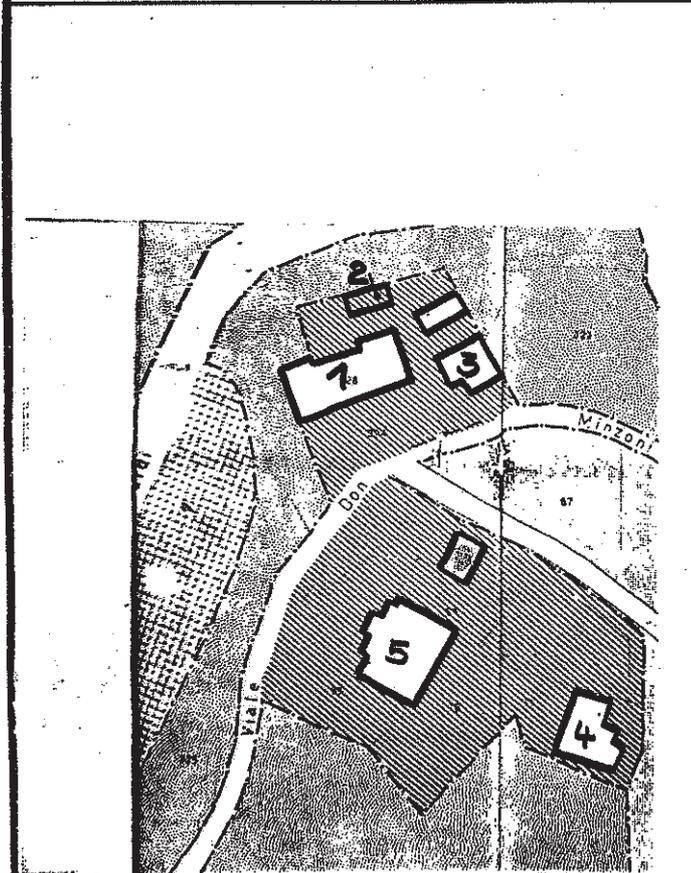
Scala 1:1.000

	Edificato		Vinc. L. 1089/39		G Giardino		Gs Giardino storico		O Orto
	Area scoperte		"art. 4 L.1089/39		P Parch. pubblico		R Resede di edificio		A Altri usi
	T Sist. a terrazzi		p Parch. privato		C Corte-chiostra		l Inc.-abband.		



Scale 1:1.000

Planimetria piani terra



COMUNE DI S. MINIATO

PIANO DEI CENTRI STORICI

SCHEDE DI RILEVAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PER SETTORI URBANI

VARIANTE AL P.R.G. L.R.T. 59/80 **VARIANTE 2013**

SETTORE URBANO

59

LOCALITA' SAN MINIATO

STRUTTURA DEL SETTORE URBANO

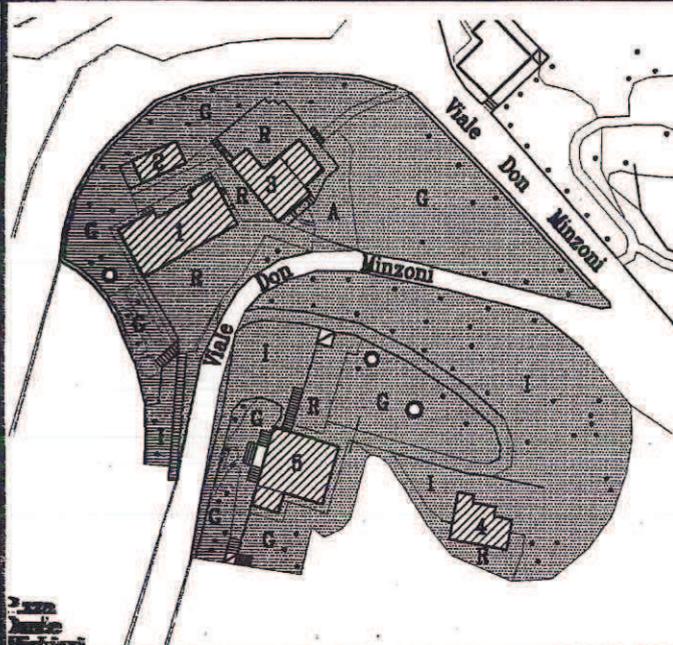
Data di rilevamento 16L1997

Struttura del settore urbano

Scala 1:1.000

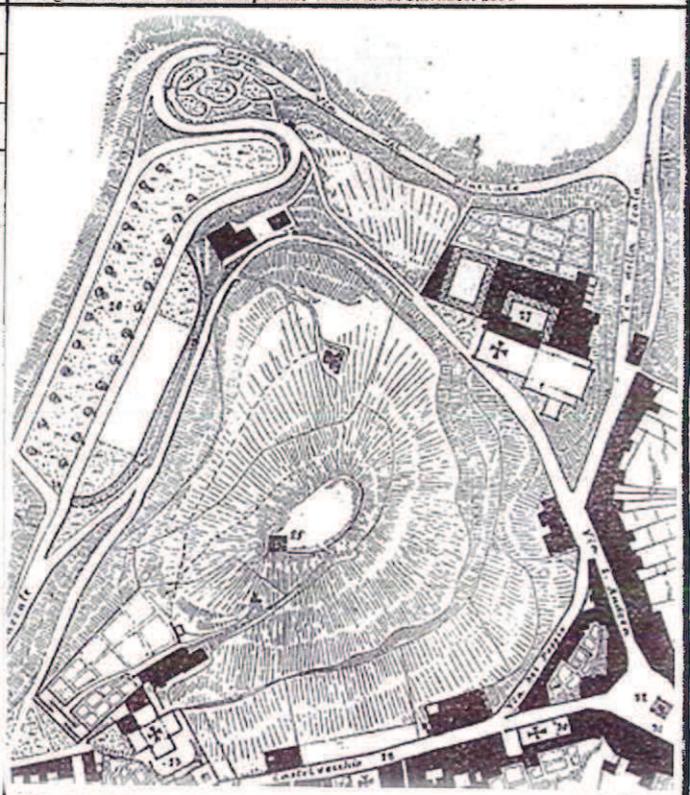
Cartografia storica: Catasto Leopoldino 1825/Pianta Salvadori 1838

Edificato	○ Vinc. L. 1089/39	G Giardino	O Orto
	○ art. 4 L. 1089/39	Gs Giardino storico	
Aree scoperte	P Parch. pubblico	R Resede di edificio	A Altri usi
	p Parch. privato	C Corte-chiostra	I Inc.-abband.



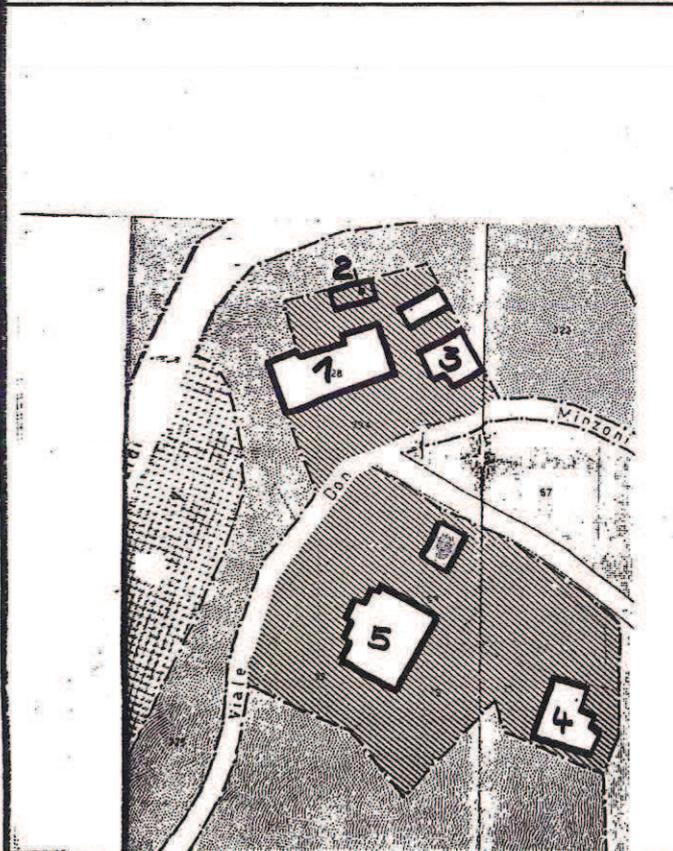
Struttura del settore urbano

Scala 1:1.000



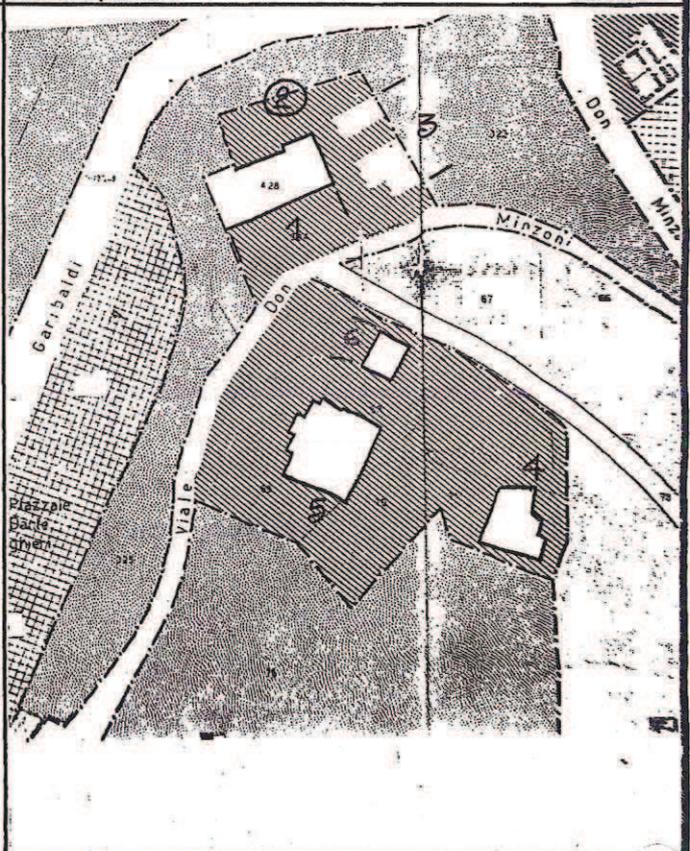
Planimetria piani terra

Scala 1:1.000



Struttura del settore urbano

Scala 1:1.000



Planimetria piani terra

Scala 1:1.000

COMUNE DI S.MINIATO

SETTORE URBANO

PIANO DEI CENTRI STORICI

SCHEDA DI RILEVAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PER SETTORI URBANI

VARIANTE AL P.R.G. L.R.T. 59/80

VARIANTE 2013

59

LOCALITA' SAN MINIATO

ANALISI DEL SETTORE URBANO

Data di rilevamento

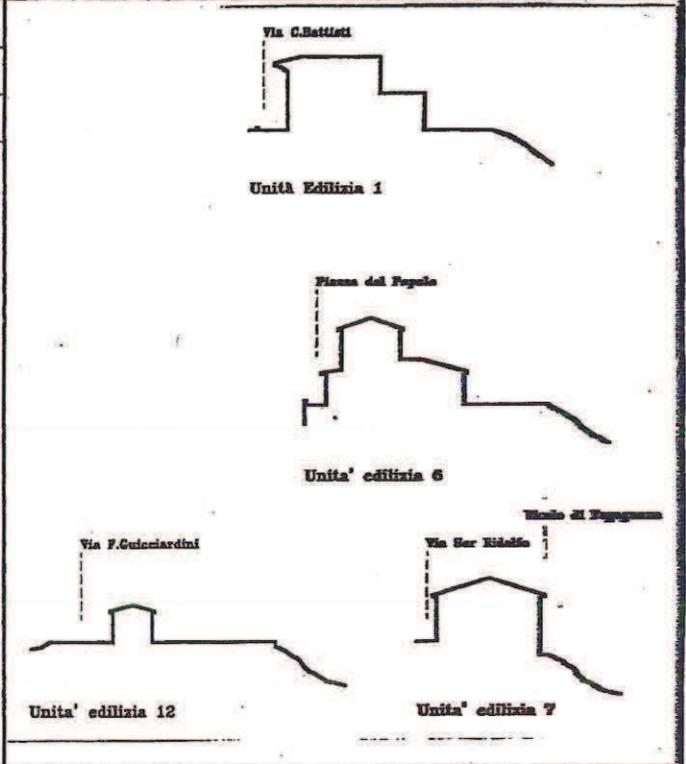
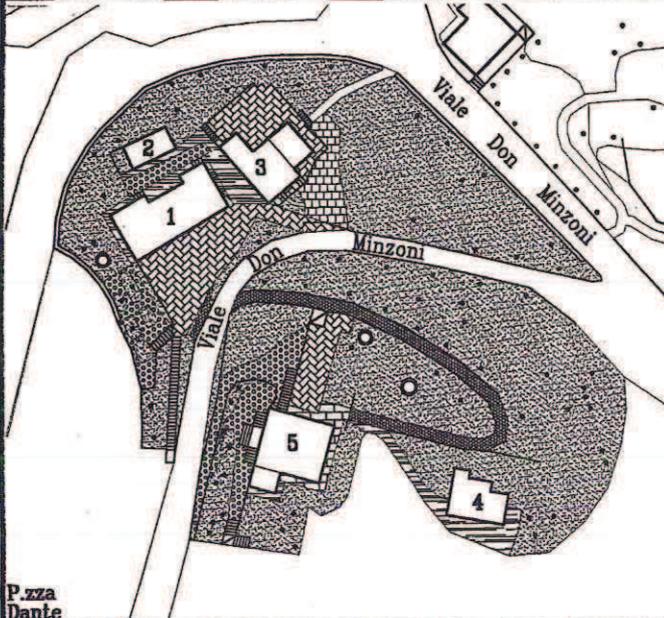
16/1997

Rilievo delle aree scoperte e dell'arredo

Scala 1:1.000

Profili

Cotto	Cem.-asfalto	Inghiaiato	Manufatti storici
Cotto storico	Pavim. diverse	Sist. a verde	Manufatti vari
Pietra	Sterrato	Alberature	Annessi precari



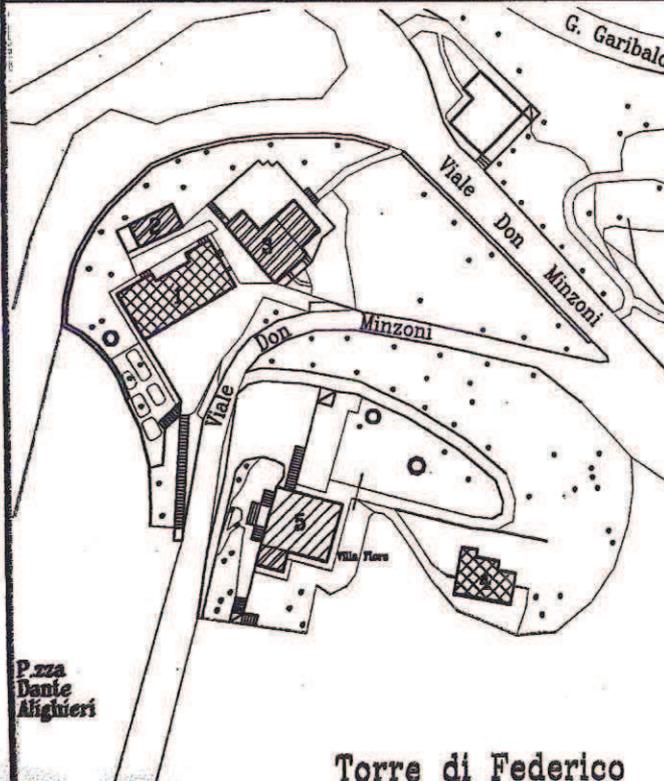
Analisi storico-tipologica dell'edificazione

Scala 1:1.000

Classificazione tipi edilizi

A	B	C	D	E
Elementi emergenti	Edificato al 1825	Dal 1825 al 1940	Edilizia dal 1940	Aree particolari

Cat.	Tipo	UNITA'															
Tip.	EDILIZIA		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15



A	nodale semplice seriale nodale complesso unico specialistico unico aggregazione nodale aggregazione																
B	medioevale casa unifamiliare																
C	casa ad appartamenti altre residenziali annessi/superfazioni non residenziale																
D	casa unifamiliare casa in linea altre residenziali annessi/superfazioni non residenziale																
E	distruzioni belliche parziali ricostruzioni altre																
Assenza di coerenza morfologica																	
nodale semplice: (es.: chiese torri)	nodale unico specialistico: (es.: palazzo a config. unitaria)			casa medioevale: (su lotto a fronte monocellulare)													
seriale specialistico: (es.: conventi, Palazzo del Seminario)	nodale unico aggregazione: (es.: palazzi derivanti da aggreg. di edifici preesist.)			casa unifamiliare: (singola o a schiera su lotto a fronte pluricellulare)													
nodale specialistico complesso: (es.: chiesa + convento)	nodale complesso aggregazione: (es.: chiesa + palazzo)			casa ad appartamenti lineari: (con corpi scala comuni a più U.E. su lotto a fronte pluricellulare)													

COMUNE DI S.MINIATO

PIANO DEI CENTRI STORICI

SCHEDA DI RILEVAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PER SETTORI URBANI

VARIANTE AL P.R.G. L.R.T. 59/80 **VARIANTE 2013**

SETTORE URBANO

59

LOCALITA' SAN MINIATO

RILIEVO

Data di rilevamento 16.I.1997

U. E.	Via o piazza numero civico	Aspetto generale			Condiz. statiche	Condizioni fisiche dei fronti (principale e secondari)								Presenza di elementi architettonici e decorativi						Impianti esterni						
		fronte princ.	fronte second.	locali interni		strut. elev.	solai cop.	intonaci/vivest. coloriture		mur. mattoni faccia-vista		infissi serramenti		coperture gronde		superf. in muratura	altri elementi esterni	porticati chiostr.	sotto-passi	logge aliane	elementi architett. in pietra	elementi architett. in cotto	scale esterne	altro	priv.	sic.
								princ.	second.	princ.	second.	princ.	second.	princ.	sec.											
1	Viale Don Minzoni	PA	PA	PA	B	B	B 1	B 1			B	B	B ■	B ■											A	A
2	Viale Don Minzoni	PA	PA	PA	B	B					B	B	B	B											A	A
3	Viale Don Minzoni	PA	PA	PA	B	B	B 1	B 1			B	B	M	M											A	A
4	Viale Don Minzoni	SA	SA	SA	L	L		C	M		C	C	C ■	C ■											NA	NA
5	Viale Don Minzoni	PA	PA	PA	P	P	C	C			C	C	C ■	C ■											A	A
6																										
7																										
8																										
9																										
10																										
11																										
12																										
13																										
14																										
15																										

Aspetto generale

- V: Notevole valore storico-architettonico e/o testimoniale
- O: Caratteristiche edilizie e tipologiche originarie, relative all'epoca di costruzione
- P: Realizzazione di interventi che hanno parzialmente alterato le caratteristiche edilizie e tipologiche originarie
- S: Realizzazione di interventi che hanno sostanzialmente alterato le caratteristiche edilizie e tipologiche originarie
- A: Caratteri tipologico-formali e compositivi incoerenti rispetto al tessuto in cui l'edificio è inserito
- * In corso di ristrutturazione

Condizioni statiche

- L: parzialmente lesionato
- P: precario/pericolante
- B: buone condizioni

Condizioni fisiche dei fronti

- C: cattive (necessità di interventi pesanti diffusi e/o di sostituzione totale od in parte prevalente)
- M: medie (necessità di interventi di manutenzione diffusa e/o di interventi pesanti isolati)
- B: buone (nessun intervento necessario; necessità di manutenzione leggera)
- : presenza di elementi o particolari architettonici, decorativi o di arredo di notevole valore artistico e/o testimoniale
- : presenza di elementi, materiali, arredi, colori etc. estranei alle caratteristiche prevalenti dell'edificio

Coloriture

- O: Assente
- 1: Congrua
- 2: Incongrua

Impianti esterni

- A: sistemaz. accettabile
- NA: sistem. non accettabile

U. E.	numero di piani	Destinazioni d'uso							N.C.	Problemi idrogeologici	Note
		P.S.2°	P.S.1°	P.T.	P.1°	P.2°	P.3°	P.4°			
1	2			IR	R	R				classe di pericolosità	1 bugnato, stipiti di porte e finestre;
2	1			CD							2 ringhiere di ferro alle finestre del P.T., realizzate secondo tecnologie storiche locali;
3	1			IR	R						3 ghiera di archi;
4	2			IR	R	R					4 stipiti di porte e finestre;
5	2	GMCD		IR	R	R				fenomeni attivi di dissesto	5 passafuori in legno;
6											6 corpi di fabbrica in ampliamento;
7											7 strutture precarie in materiali incongrui;
8											8 elementi interni di valore testimoniale;
9											9 corpo di fabbrica in ampliamento rispetto al fabbricato originario.
10											
11											
12											
13											
14											
15											

Destinazioni d'uso

Residenza, servizi e attrezzature alla residenza

- R: abitazione
- IR: ingresso residenza
- GM: garage e stanzoni
- CD: cantine e depositi
- N: negozi e botteghe
- E: esercizi pubblici (bar, ristoranti)
- A: laboratori artigianali di servizio
- SI: scuole (da nido a scuole medie inf.)
- C: comunità civili e religiose
- CH: chiese
- U: uffici privati
- CR: associazioni culturali e ricreative
- B: biblioteca
- F: farmacie e farmacie
- NU: non utilizzato

Attività produttive e commerciali

- AP: artigianato produttivo
- AI: attività industriali
- AC: attività commerciali
- AR: attività ricreative
- BA: banche, assicurazioni
- SS: str. scolastiche e Univers.
- AS: attrezzature sportive
- ASO: attrezzature sociali

Attrezzature e servizi a scala urbana

- UP: uffici pubblici
- S: attrezzature sanitarie
- G: attrezzature giuridiche
- M: caserma, forze dell'ordine
- CS: str. culturali e spettacolo
- IT: impianti tecnologici
- S.I.G.: servizi igienici

COMUNE DI SAN MINIATO
PIANO DEI CENTRI STORICI

Settore urbano

SCHEDA DI PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO PER SETTORI URBANI

VARIANTE AL P.R.G. L.R.T. 59/80

59

LOCALITA' SAN MINIATO

SINTESI DEI DATI DI INDAGINE

Caratteristiche complessive dell'edificato

Estratto tav. 16

Scala 1:1.000

	1. Elementi emergenti ed edificato fino al 1940 in cui si conservano i fronti principale e secondari e i locali interni di notevole valore storico, architettonico o testimoniale
	2. Elementi emergenti ed edificato fino al 1940 in cui si conservano i fronti principale e secondari, la tipologia e gli elementi interni di valore storico-architettonico
	3. Elementi emergenti ed edificato fino al 1940 in cui il fronte principale ha valore storico-testimoniale, si conserva la tipologia originaria, ma sono stati alterati i fronti secondari e gli elementi arch. a piccola scala
	4. Elementi emergenti ed edificato fino al 1940 in cui il fronte principale ha valore storico-testimoniale, ma sono stati alterati i fronti secondari, la tipologia e gli elementi architettonici interni a piccola scala

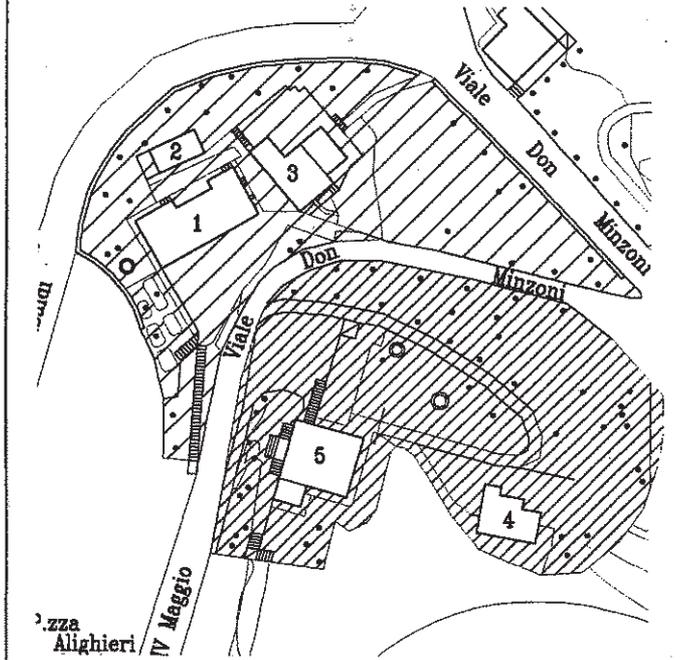
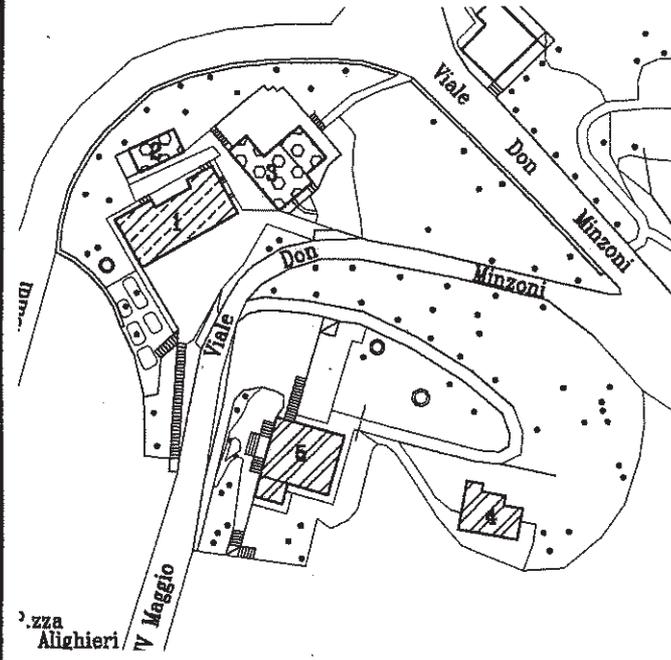
	5. Elementi emergenti ed edificato fino al 1940 alterati sia nei caratteri dei fronti principale e secondari che nella tipologia e negli elementi interni
	6. Edificato dal 1940 o Aree particolari originali rispetto all'epoca di costruzione, coerenti complessivamente con il contesto urbano e negli elementi interni
	7. Edificato dal 1940 o Aree particolari che denunciano assenza di coerenza morfologica (complessivamente incongrui o parzialmente diruti)

Caratteristiche complessive delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato

Estratto tav. 17

Scala 1:1.000

	A Aree di complessivo valore storico-testimoniale per caratteristiche di impianto, presenza di manufatti storici o storici e usi tali da connotare il particolare valore paesaggistico e compatibili con l'equilibrio idrogeologico
	B Aree in cui, nonostante una complessiva immagine congrua, si rilevano destinazioni d'uso incompatibili con l'equilibrio idrogeologico, alcuni manufatti estranei alle caratteristiche del contesto e fenomeni di dissesto.
	C Aree degradate ed incongrue sia dal punto di vista morfologico che per la presenza di dissesto idrogeologico, per la sistemazione complessiva e per la presenza di manufatti incongrui
	Manufatti storici



Elementi estranei e superfetazioni

Estratto tav. 20

Scala 1:1.000

	Presenza di manufatti incongrui e di annessi precari nelle aree scoperte
	Presenza di pavimentazioni e sistemazioni incongrue nelle aree scoperte
	Copertura con forme, tipo e materiali incongrui

	Elementi incongrui aggiunti sul fronte principale
	Elementi incongrui aggiunti sui fronti secondari
	Fronti secondari interamente alterati per la presenza di superfetazioni
	Elementi incongrui aggiunti sulle coperture

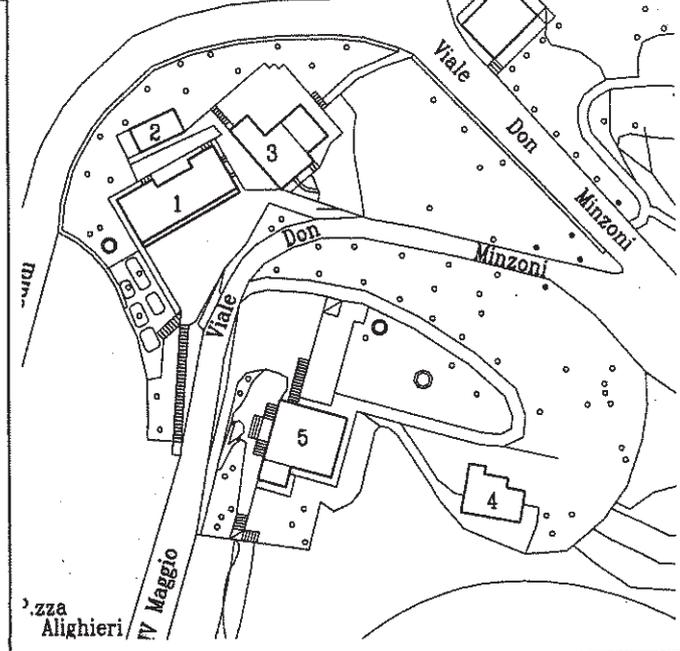
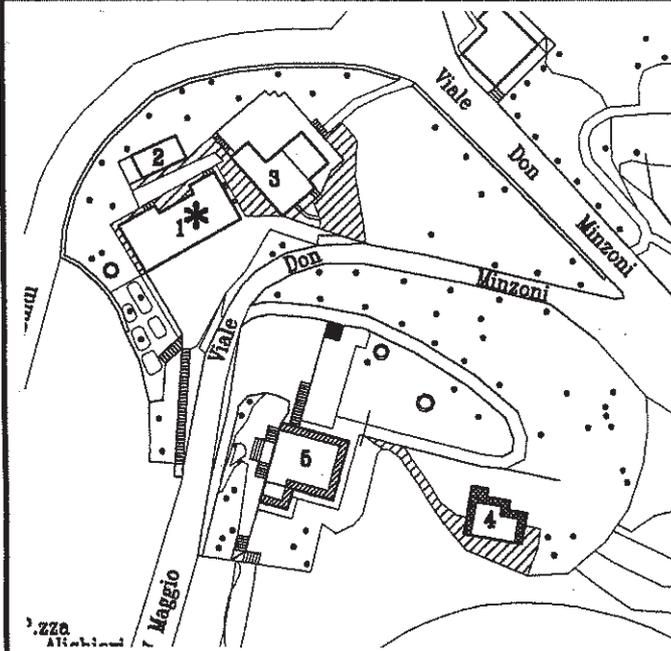
Emergenze, valori architettonici e testimoniali

Estratto tav. 21

Scala 1:1.000

	Facciate e fronti secondari di valore o originali rispetto all'epoca di costruzione
	Emergenza tipologica: fedeltà ai canoni tipologici storici individuati e classificati
	Elementi architettonici interni di valore storico o testimoniale (pavimenti, solai, decorazioni, arredi etc.)

	Impianto storico delle aree scoperte (giardini storici, terrazzamenti, aree di valore)
	Manufatti singoli censiti all'interno delle aree scoperte, di valore storico o testimoniale



COMUNE DI SAN MINIATO
PIANO DEI CENTRI STORICI

Settore urbano

SCHEDA DI PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO PER SETTORI URBANI

VARIANTE AL P.R.G. L.R.T. 59/80 VARIANTE 2013

59

LOCALITA' SAN MINIATO

SINTESI DEI DATI DI INDAGINE

Caratteristiche complessive dell'edificato

Estratto tav. 16

Scala 1:1.000

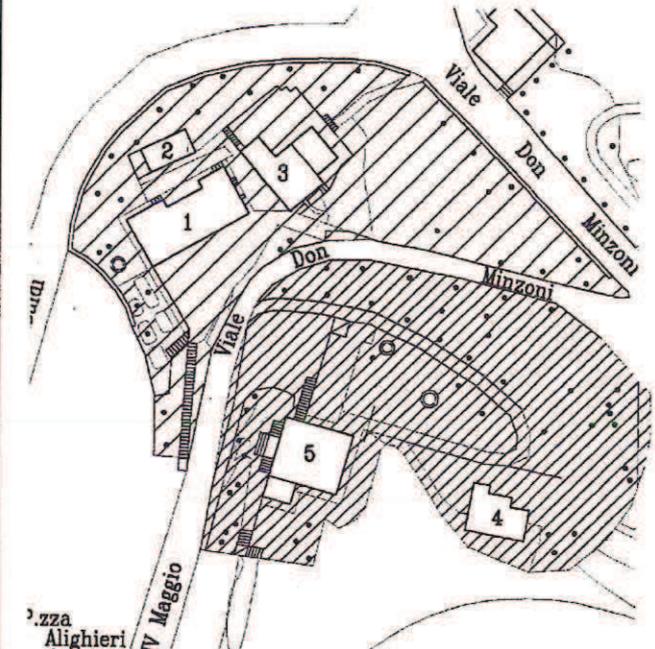
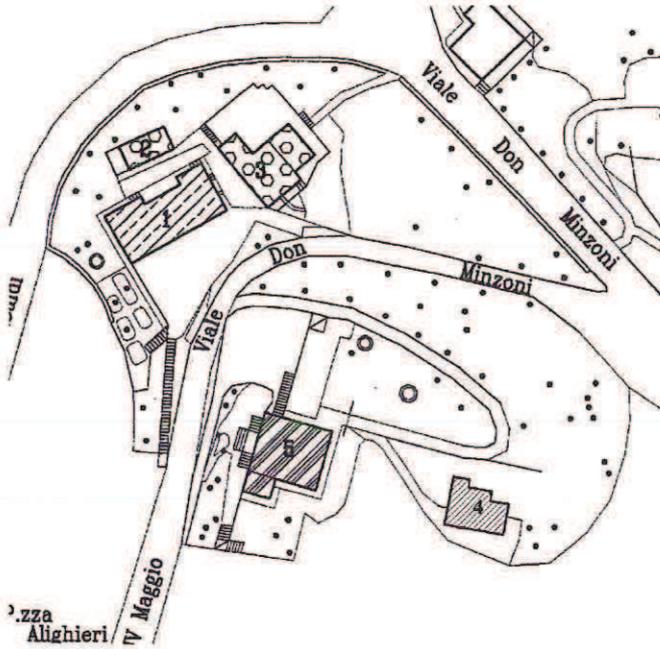
1. Elementi emergenti ed edificato fino al 1940 in cui si conservano i fronti principali e secondari e i locali interni di notevole valore storico, architettonico e testimoniale	5. Elementi emergenti ed edificato fino al 1940 alterati sia nei caratteri dei fronti principale e secondari che nella tipologia e negli elementi interni
2. Elementi emergenti ed edificato fino al 1940 in cui si conservano i fronti principali e secondari, la tipologia e gli elementi interni di valore storico-architettonico	6. Edificato dal 1940 o Aree particolari originali rispetto all'epoca di costruzione, coerenti complessivamente con il contesto urbano e negli elementi interni
3. Elementi emergenti ed edificato fino al 1940 in cui il fronte principale ha valore storico-testimoniale, si conserva la tipologia originaria, ma sono stati alterati i fronti secondari e gli elementi archi. a piccola scala	7. Edificato dal 1940 o Aree particolari che denunciano assenza di coerenza morfologica (complessivamente incongrui o parzialmente diram)
4. Elementi emergenti ed edificato fino al 1940 in cui il fronte principale ha valore storico-testimoniale, ma sono stati alterati i fronti secondari, la tipologia e gli elementi architettonici interni a piccola scala	

Caratteristiche complessive delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato

Estratto tav. 17

Scala 1:1.000

A. Aree di complessivo valore storico-testimoniale per caratteristiche di impianto, presenza di manufatti storici o storici e usi tali da connotare il particolare valore paesaggistico e compatibili con l'equilibrio idrogeologico
B. Aree in cui, nonostante una complessiva immagine congrua, si rilevano destinazioni d'uso incompatibili con l'equilibrio idrogeologico, alcuni manufatti estranei alle caratteristiche del contesto e fenomeni di dissesto.
C. Aree degradate ed incongrue sia dal punto di vista morfologico che per la presenza di dissesto idrogeologico, per la sistemazione complessiva e per la presenza di manufatti incongrui
Manufatti storici



Elementi estranei e superfetazioni

Estratto tav. 20

Scala 1:1.000

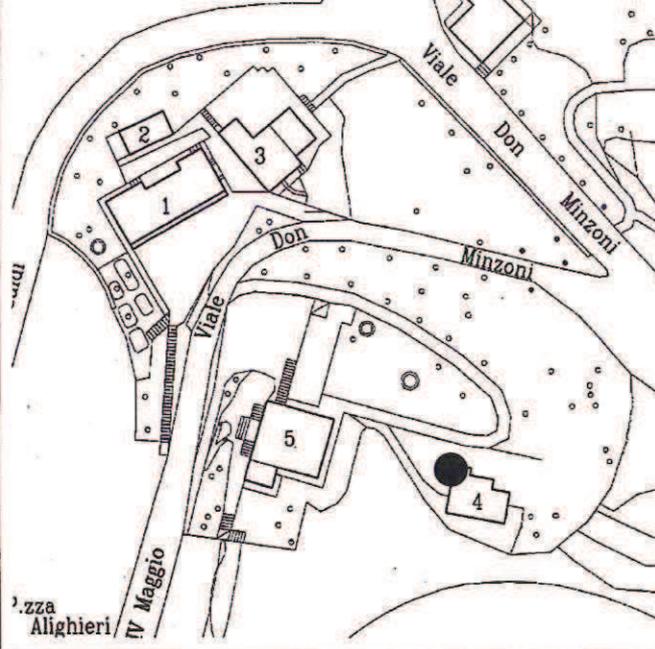
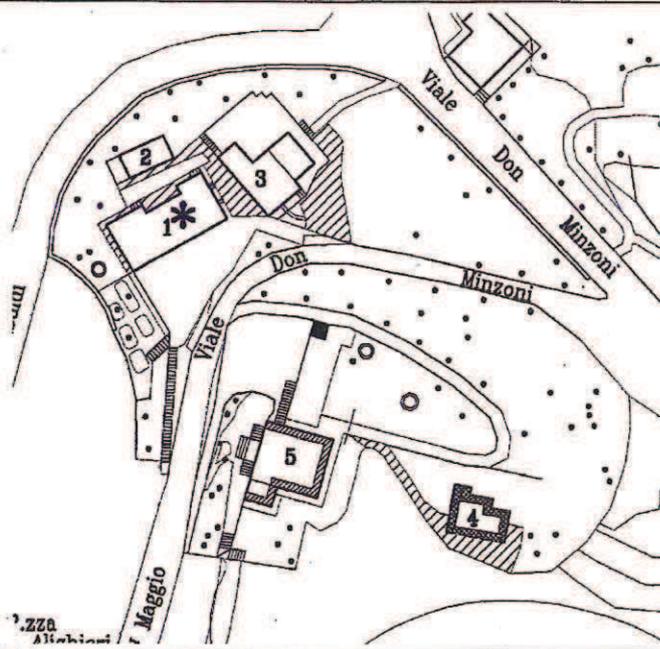
■ Presenza di manufatti incongrui e di annessi precari nelle aree scoperte	▨ Elementi incongrui aggiunti sul fronte principale
▨ Presenza di pavimentazioni e sistemazioni incongrue nelle aree scoperte	▧ Elementi incongrui aggiunti sui fronti secondari
▧ Copertura con forme, tipo e materiali incongrui	▩ Fronti secondari interamente alterati per la presenza di superfetazioni
	* Elementi incongrui aggiunti sulle coperture

Emergenze, valori architettonici e testimoniali

Estratto tav. 21

Scala 1:1.000

▨ Facciate e fronti secondari di valore o originali rispetto all'epoca di costruzione	▨ Impianto storico delle aree scoperte (giardini storici, terrazzamenti, aree di valore)
▨ Emergenza tipologica: fedeltà ai canoni tipologici storici individuali e classificati	* Manufatti singoli censiti all'interno delle aree scoperte, di valore storico o testimoniale
● Elementi architettonici interni di valore storico o testimoniale (pavimenti, solai, decorazioni, arredi etc.)	



COMUNE DI SAN MINIATO
PIANO DEI CENTRI STORICI

Settore urbano

SCHEDA DI PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO PER SETTORI URBANI

59

VARIANTE AL P.R.G. L.R.T. 59/80

LOCALITA' SAN MINIATO

CATEGORIE DI INTERVENTO

Vincoli e valori degli edifici e delle aree scoperte
Estratto tav. 22

	Vincolo diretto art. 1 L. 1089/39 S.B.A.A.S. Pisa
	Schedatura altri edifici di valore S.B.A.A.S. Pisa
*	Edifici con parti di valore storico, architettonico e testimoniale (tav. 16 - cat. 3; tav. 21)
	Altri edifici elencati nel Piano del Centro Storico 1982

Scala 1:1.000

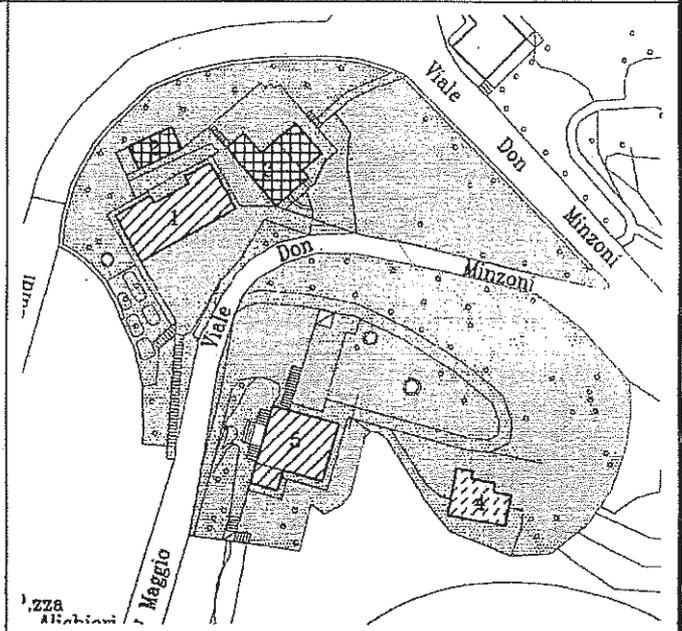
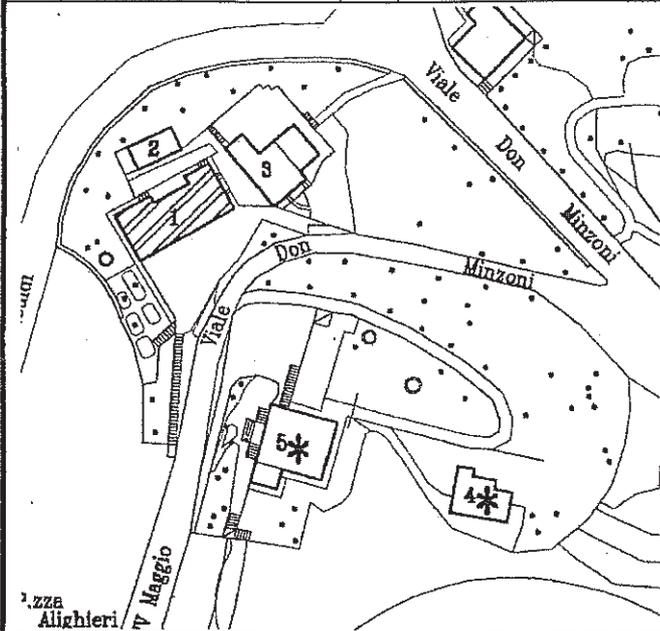
	Vincolo art. 4 L. 1089/39 S.B.A.A.S. Pisa (proprietà pubbliche di oltre 50 anni)
	Edifici di complessivo valore storico, architettonico e testimoniale (tav. 16 - cat. 1-2)
	Aree scoperte di valore storico e/o testimoniale (Vedi tav. 21)
	Altre proprietà pubbliche e religiose di oltre 50 anni

Gradi di intervento
Estratto tav. 23

	I - Interventi di restauro su Unità Edilizie storiche e monumentali
	II - Interventi di restauro e risanamento conservativo su Unità Edilizie storiche e monumentali
	III - Interventi su Unità Edilizie storiche con prescrizione tipologica; restauro e limitata ristrutturazione
	IV - Interventi su Unità Edilizie storiche con eliminazione incongruità; restauro e ristrutturazione

Scala 1:1.000

	V - Interventi di ristrutturazione su Unità Edilizie storiche alterate
	VI - Interventi di ristrutturazione su Unità Edilizie di recente costruzione
	VII - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica su Unità Edilizie di recente costruzione
	Aree scoperte di pertinenza del settore



NOTE DI PROGETTO E PRESCRIZIONI

UNITA' EDILIZIA 1 - GRADO DI INTERVENTO III

L'edificio oggi presenta una immagine urbana storica e pregevole; è documentato nella cartografia storica di fine Ottocento (pianta Salvadori) con un ingombro planimetrico diverso rispetto a quello risultante attualmente. L'edificio è stato trasformato, ma non in maniera sostanziale, intorno agli anni '50. Gli ampliamenti che ne hanno modificato la planimetria risulterebbero anteriori, e realizzati nel rispetto del manufatto preesistente (si mantengono anche negli interni elementi architettonici facenti parte della tradizione costruttiva locale come l'arco in mattoni foccivista, le decorazioni pittoriche in uno dei soffitti probabilmente risalente al riattamento a villa padronale della antica casa colonica). L'area di pertinenza è costituita da un parco contenuto all'interno dello sperone del poggio di costruzione ottocentesca.

UNITA' EDILIZIA 2 - GRADO DI INTERVENTO VI

Annesso di nessun valore storico-architettonico o storico-testimoniale probabilmente di recente costruzione ma ormai ben inserito nel contesto.

UNITA' EDILIZIA 3 - GRADO DI INTERVENTO VI

Edificio in origine ad uso a casa colonica che, se pure documentato nella cartografia storica di fine Ottocento, ha subito modificazioni planimetriche e ampliamenti considerevoli di cui non si conosce la datazione, che ne fanno oggi un edificio di immagine non storica, se pure congrua. Di recente è stata realizzata una completa ristrutturazione della U.E. all'interno delle volumetrie esistenti, che ha sostituito anche gli elementi architettonici di facciata e gli infissi. Anche il resede è stato trasformato con la sostituzione delle pavimentazioni originarie; rimangono i muri di contenimento di una piccola rampa di scale e i gradini di questa.

PRESCRIZIONI: Conservazione congruità complessiva; recupero eventuali parti storiche.

UNITA' EDILIZIA 4 - GRADO DI INTERVENTO IV

Alloggio del guardiano della Villa Fiore, di modeste dimensioni conserva le strutture originali. I prospetti sono in mattoni foccivista e la veranda ha la copertura con struttura in legno sorretta da due pilastri in mattoni. Il resede è pavimentato in cotto. Molte superfetazioni ed elementi estranei costruiti per l'adeguamento igienico-sanitario.

PRESCRIZIONI: Conservazione e recupero prospetti e strutture originali. Riordino parti aggiunte.

UNITA' EDILIZIA 5 - GRADO DI INTERVENTO III

Villa Fiore, Villa padronale di impianto ottocentesco, immagine complessiva ed elementi esterni ed interni di pregio. Pregevole anche il giardino esterno anche se in parte non curato, in quanto la villa non è abitata permanentemente. Ampliamento storicizzato sul lato sud.

AREE SCOPERTE

Molti elementi di pregio da conservare. Area scoperta di pertinenza U.E. 4-5-6: si estende dal viale Don Minzoni ai piedi della Rocca con una più consistente porzione destinata a parco, con piantumazioni caratteristiche della zona mediterranea, ed una porzione destinata a giardino della Villa L'intera area si trova in condizioni di semi-abbandono, essendo la villa abitata solo durante brevi periodi dell'anno.

COMUNE DI SAN MINIATO
PIANO DEI CENTRI STORICI

SETTORE URBANO

SCHEDA DI PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO PER SETTORI URBANI

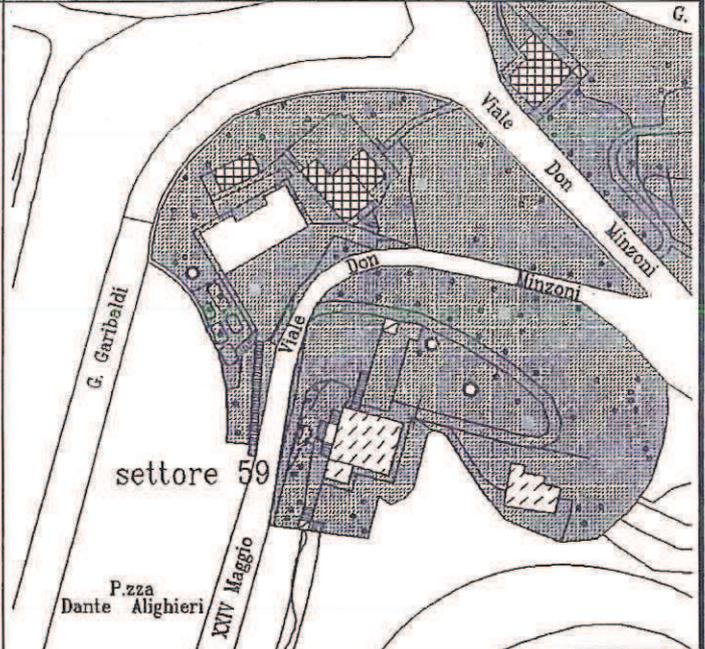
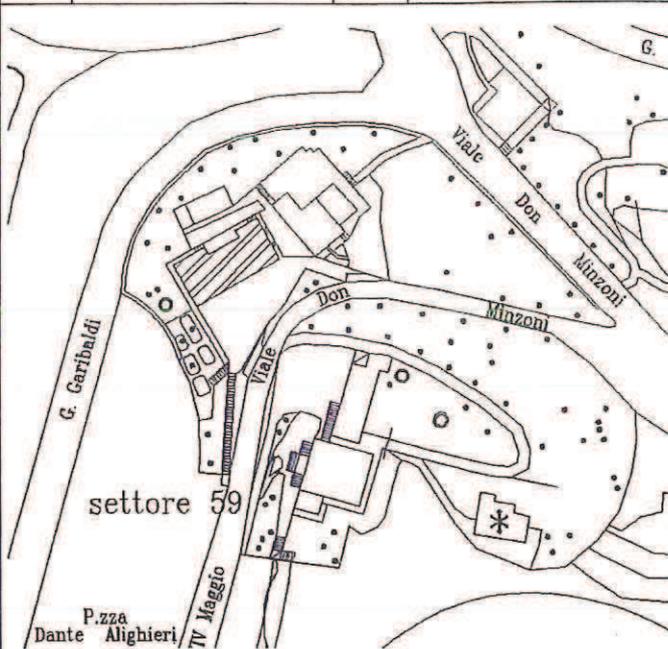
VARIANTE AL P.R.G. L.R.T. 59/80 - VARIANTE 2013

59

LOCALITA' SAN MINIATO

CATEGORIE DI INTERVENTO

Vincoli e valori degli edifici e delle aree scoperte Estratto tav. 22		Scala 1 : 1000		Gradi di intervento Estratto tav. 23		Scala 1 : 1000	
	Vincolo diretto art.1 L.1089/39 S.B.A.A.A.S. Pisa		Vincolo art.4 L.1089/39 S.B.A.A.A.S. Pisa (proprietà pubbliche di oltre 50 anni)		I - Interventi di restauro su Unità edilizie storiche e monumentali		V - Interventi di ristrutturazione su Unità Edilizie storiche alterate
	Schedatura di edifici di valore S.B.A.A.A.S. Pisa		Edifici di particolare valore storico, architettonico e testimoniale (tav. 16 - cat. 1-2)		II - Interventi di restauro e risanamento conservativo su Unità Edilizie storiche e monumentali		VI - Interventi di ristrutturazione su Unità Edilizie di recente costruzione
	Edifici con parti di valore storico, architettonico e testimoniale (tav.6-cat.3; tav.21)		Aree scoperte di valore storico e/o testimoniale (vedi tav. 21)		III - Interventi su Unità Edilizie storiche con prescrizione tipologica: restauro e limitata ristrutturazione		VII - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica su Unità Edilizie di recente costruzione
	Altri edifici elencati nel Piano del Centro Storico 1982		Altre proprietà pubbliche e religiose di oltre 50 anni		IV - Interventi su Unità Edilizie storiche con eliminazione incongruità; restauro e limitata ristrutturazione		Aree scoperte di pertinenza del settore



NOTE DI PROGETTO E PRESCRIZIONI

UNITA' EDILIZIA 1 - GRADO DI INTERVENTO III

L'edificio oggi presenta una immagine urbana storica e pregevole; è documentato nella cartografia storica di fine Ottocento (pianta Salvadori) con un ingombro planimetrico diverso rispetto a quello risultante attualmente. L'edificio è stato trasformato, ma non in maniera sostanziale, intorno agli anni '50. Gli ampliamenti che ne hanno modificato la planimetria risulterebbero anteriori, e realizzati nel rispetto del manufatto preesistente (si mantengono anche negli interni elementi architettonici facenti parte della tradizione costruttiva locale come l'arco in mattoni faccia vista, le decorazioni pittoriche in uno dei soffitti probabilmente risalente al riattamento a villa padronale della antica casa colonica). L'area di pertinenza è costituita da un parco contenuto all'interno dello spessore del poggio di costruzione ottocentesca.

UNITA' EDILIZIA 2 - GRADO DI INTERVENTO VI

Annesso di nessun valore storico-architettonico p storico-testimoniale probabilmente di recente costruzione ma ormai ben inserito nel contesto.

UNITA EDILIZIA 3 - GRADO DI INTERVENTO VI

Edificio in origine ad uso casa colonica che, se pur documentato nella cartografia storica di fine Ottocento, ha subito modificazioni planimetriche o ampliamenti considerevoli di cui non si conosce la datazione, che ne fanno oggi un edificio di immagine non storica, se pur congrua. Di recente è stata realizzata una completa ristrutturazione della U.E. all'interno delle volumetrie esistenti, che ha sostituito anche gli elementi architettonici di facciata e gli infissi. Anche il resede è stato trasformato con la sostituzione delle pavimentazioni originarie: rimangono i muri di contenimento di una piccola rampa di scale e i gradini di queste.

PRESCRIZIONI: Conservazione congruità complessiva; recupero eventuali parti storiche.

UNITA' EDILIZIA 4 - GRADO DI INTERVENTO V

Già casa colonica, trasformata con interventi impropri in casa di civile abitazione, poi alloggio del guardiano della villa fiore, conserva alcuni resti dell'antica chiesa di San Biagio, di cui è stato ritrovato anche l'impianto planimetrico esterno alla costruzione. Il volume che ingloba i pochi resti ha recuperato, per la costruzione dei falsi prospetti, le pietre della chiesa, mentre il settore adiacente è in vecchi mattoni intonacati. L'estremo corpo è realizzato, come la villa di cui all'unità edilizia 5, in masselli di calcina intervallati da ricorsi in mattoni.

PRESCRIZIONI: Conservazione e recupero dei muri e resti dell'antica chiesa di San Biagio. Ricordino parti aggiunte.

UNITA' EDILIZIA 5 - GRADO DI INTERVENTO V

Villa fiore. Villa padronale di impianto ottocentesco, immagine complessiva di pregio. La costruzione, in totale dissesto, è attraversata da numerose teghe ed è realizzata con masselli di calcina intercalati con file di mattoni. Copertura anni '80 in calcestruzzo armato, mensole in cemento. Veranda in ampliamento sul lato sud. Pregevole l'impianto del giardino formale e connesso alla villa. Dissesto degli elementi decorativi in calcestruzzo e dei muri di sostegno dei terrapieni. A seguito di specifici controlli ed accertamenti strutturali può essere consentito, mediante procedura di piano di recupero esteso a tutta la pertinenza, la demolizione con fedele ricostruzione dell'immobile.

PRESCRIZIONI: Conservazione prospetto principale, ricomposizione dei prospetti secondari alterati.

AREE SCOPERTE

Molti elementi di pregio da conservare. Area scoperta di pertinenza U.E. 4-5-6; si estende dal viale Don Minzoni ai piedi della Rocca con una più consistente porzione destinata ad area agricola, come le proprietà contigue e circostanti, la cui coltura è stata abbandonata negli anni ottanta ed impropriamente impiantata fittamente a pineta che si è sviluppata debole e filante. Si ritiene opportuno il recupero dell'area agricola e dei bordi.