

COMUNE DI SAN MINIATO

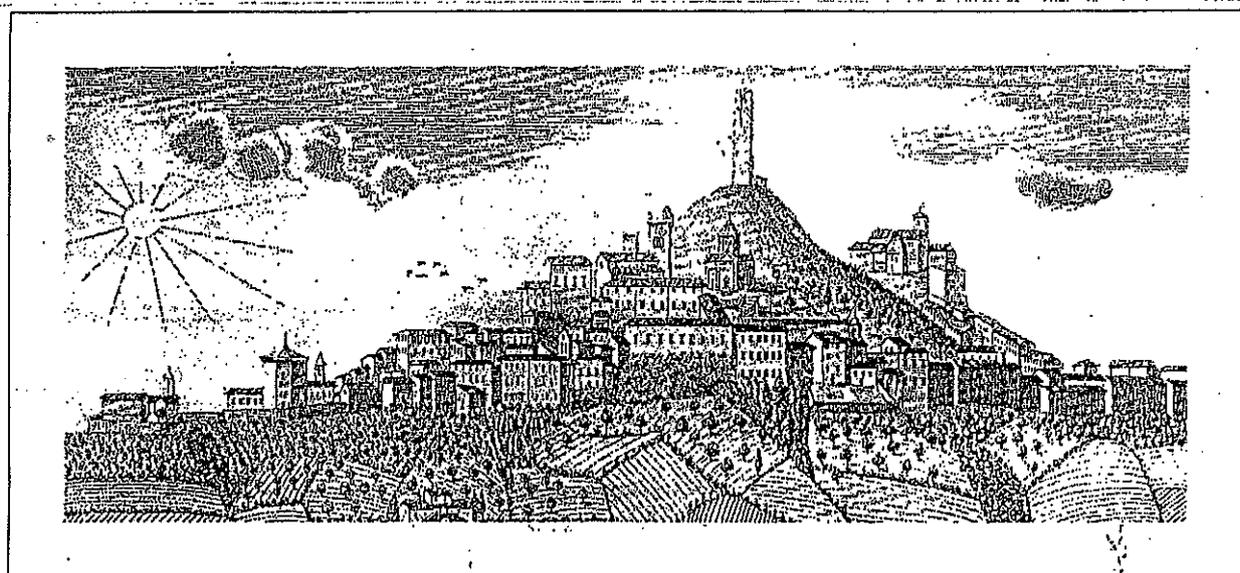
Provincia di Pisa

Piano dei Centri Storici

SAN MINIATO

*Variante al P.R.G. - L.R.T. n°59/80 art. 5
ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f - L.R.T. n°5/95*

Relazione Generale



Massimo Bartolozzi Architetto

Roberto Mariani Architetto

Collaborazione: Teresa Arrighetti Architetto

2000



Premessa

La presente Relazione, conclusiva del lavoro di pianificazione del Centro Storico di San Miniato, raccoglie e integra materiali e relazioni che sono stati redatti durante tutto lo svolgimento del lavoro, che è iniziato nel 1995 con le prime consultazioni con la popolazione e le forze sociali ed il rilevamento, tramite apposita scheda, delle esigenze emerse, e si conclude oggi per la parte relativa a San Miniato con il Progetto.

Durante il lungo iter del lavoro, che ha portato a nostro avviso a dotare l'Amministrazione Comunale di uno strumento di analisi e di progetto del patrimonio edilizio esistente più completo e flessibile, sono stati prodotti documenti di sintesi delle varie fasi, che in questa relazione vengono riassunti.

La presente Variante, che è basata su una conoscenza strutturale e non funzionale del patrimonio edilizio, potrà, anche al variare delle esigenze della popolazione, mantenere valido ed integro a lungo l'apparato conoscitivo ed i capisaldi normativi, che configurano una progettualità normata da regole certe per quanto riguarda la tutela del patrimonio storico e testimoniale presente e da maggiore flessibilità per quanto riguarda le possibilità di utilizzo.

Con lo stesso metodo, seppure semplificato dato il diverso carattere degli oggetti della pianificazione, sarà condotta la seconda parte della Variante, che interesserà i Centri Storici minori classificati zona "A".

da: "Documento preliminare di intenti" 1995

Nel momento in cui andiamo ad intraprendere il lavoro sui centri e piccoli nuclei storici del territorio Sanminiatese da subito ci viene chiesto di fornire chiarimenti sul destino, il progetto politico, l'idea, la ricetta per il recupero di questi territori.

Per diversi motivi siamo reticenti a fornire una risposta conclusiva a questa domanda.

Il primo motivo è che per quanto riguarda l'oggetto del nostro lavoro occorre a nostro avviso avere la mente sgombra da idee preconfezionate poiché riteniamo che progettare significhi quasi sempre, e più particolarmente in questo caso, analizzare le specifiche situazioni per trarre da esse le implicazioni per il loro riuso.

Conseguentemente, finché questo processo di analisi non si è sviluppato oltre un certo grado è difficile avere una completa definizione delle intenzioni. Alcune idee sono già presenti in modo chiaro e le esprimeremo nel corso della presente relazione, altre sono in formazione e le manifesteremo quando su di esse avremo maturato un maggiore convincimento.

Il secondo motivo è che non può sussistere un progetto di risoluzione unico perché diverse per dimensione e quindi per problematica sono le undici realtà che abbiamo cominciato ad

analizzare. Per esse comunque, singolarmente, nella seconda parte della presente relazione formuliamo alcune valutazioni.

Infine troppe volte abbiamo constatato quanto inutili siano le ponderose relazioni di apertura a questo tipo di lavori, scritte per compiacere il desiderio, se pur legittimo di chi aspira ad una "migliore qualità della vita". Questa terminologia è ormai troppo abusata: pare ovvio affermare che il fine del presente lavoro è quello di migliorare l'ambiente e, conseguentemente, la qualità della vita di tutti: migliorare l'ambiente non come ipotesi fine a se stessa, ovvero di miglioramento puramente conservativo della città e dei suoi "oggetti"; l'innalzamento qualitativo a cui noi tendiamo è complessivo, e coinvolge i luoghi ed insieme le persone che devono viverci oggi e che in questi luoghi vivranno in futuro.

Strumentazione urbanistica vigente

All'inizio degli anni '80, il pensiero urbanistico si sviluppava intorno ai temi del "recupero" del territorio riconoscendo a questo caratteristiche di "risorsa" da tutelare.

Seguendo questa impostazione, la legislazione urbanistica di quegli anni introduceva (L.n°457/78) un nuovo strumento di gestione territoriale quale il "Piano di Recupero"; mentre la legislazione regionale (L.R.T. n°59/80), precisando tale concetto, offriva ai Comuni un quadro più articolato e complesso di provvedimenti urbanistici utili per il processo di recupero urbanistico ed edilizio.

In questo contesto l'Amministrazione Comunale di S.Miniato ritenne indispensabile procedere, in prima istanza, alla redazione di un Piano per il centro Storico per consentire e regolamentare gli strumenti di recupero e qualificazione.

Gli obiettivi che furono allora principalmente perseguiti miravano:

- al recupero dei "contenitori" storici,
- alla qualificazione di S.Miniato come centro comprensoriale capace di erogare servizi,
- al recupero del tessuto edilizio con prevalente destinazione residenziale,
- alla riqualificazione del tessuto connettivo (vie e piazze) liberandolo dal traffico e dalla sosta dei veicoli prevedendo la realizzazione di nuovi parcheggi.

Il recupero dei contenitori storici (edifici di imponenti dimensioni ed articolati nella loro tipologia) operava il duplice scopo di risolvere i problemi di restauro conservativo e di localizzazione di funzioni di servizio proprie di questo centro.

S.Miniato infatti si qualifica ancor oggi come polo scolastico di livello comprensoriale (Istituto Tecnico Commerciale, Liceo Scientifico, Istituto Magistrale), come centro finanziario di notevole interesse (Cassa di Risparmio di S.Miniato) e come polo di attrezzature a prevalente carattere amministrativo e culturale.

Il Piano privilegiava poi il recupero con destinazione residenziale dei piani alti degli edifici, mentre i piani terra potevano all'occorrenza essere destinati ad una funzione commerciale/direzionale.

La caratteristica saliente del tessuto edilizio di S. Miniato, nella sua varietà di elementi, è costituito da una teoria di edifici di civile abitazione, in aderenza gli uni agli altri; la matrice edilizia, presumibilmente tutta di origine medievale, in seguito modificata, col sovrapporsi di successivi interventi, offre oggi possibilità di recupero interessanti sia per la funzione svolta dall'edificio nei secoli sia per il ruolo che oggi si vuol dare all'edificato.

In alcuni casi poi, normati da specifici Piani di Recupero, il Piano prevedeva interventi e trasformazioni funzionali alle nuove destinazioni di interesse generale.

Il Piano individuava poi aree pubbliche da destinare esclusivamente a traffico pedonale localizzando le zone per la sosta dei veicoli intorno ai principali accessi alla città.

Il piano si componeva di una relazione generale, di una relazione geologica e di una normativa di attuazione, ad essa facevano riferimento n°6 tavole:

un primo gruppo erano tavole descrittive, relative alla configurazione fisica, alle destinazioni d'uso, alla individuazione dei vincoli, mentre le altre, costituendo la parte operativa del Piano, erano relative agli immobili notificati ed assimilati, alle destinazioni d'uso di progetto ed agli interventi ammissibili.

In allegato n°12 tavole restituivano dati relativi all'indagine conoscitiva attuata attraverso la conoscenza dei vari tipi di degrado fisico, alle carenze di standards urbanistici, ai flussi di traffico in rapporto ai parcheggi.

In occasione dell'approvazione da parte degli organi regionali però il Piano ha subito alcuni stralci per quanto riguarda alcune volumetrie in ampliamento di edifici esistenti e la localizzazione di alcuni parcheggi sulle pendici del colle.

Il Piano è stato adottato dalla Amministrazione Comunale nel Settembre 1983 ed è stato approvato in via definitiva dalla Regione Toscana nel gennaio 1986.

Nel corso di questi 10 anni sono stati inoltre proposti due Piani di Recupero, in variante, rispetto alle originarie previsioni:

uno relativo a Palazzo Grifoni per consentire un ampliamento volumetrico necessario alle nuove funzioni dell'immobile, ed uno relativo al complesso Del Campana Guazzesi per consentire un ampliamento volumetrico ed un diverso utilizzo di altri immobili nel frattempo pervenuti al patrimonio pubblico.

Le zone classificate "A"

Nel 1992 il Comune di San Miniato ha adottato la Variante Generale al PRG, che ha classificato come zone "A"- Centri Storici oltre al capoluogo 10 ulteriori frazioni e nuclei

edificati: Cigoli, Stibbio, Balconevisi, Castelvecchio, Castellonchio, Bucciano, Moriolo, Montebicchieri, Palagio, Pieve S. Giovanni di Corazzano:

Il PRG vigente fino al 92 classificava come zone "A" solo i nuclei storici di Stibbio, Castelvecchio, Cigoli e Castellonchio, oltre a San Miniato.

La classificazione era suddivisa in tre sottozone: A1, A2, A3 a seconda che si trattasse di aree edificate, aree integrative dei centri storici ed aree non urbane di particolare interesse.

In sintesi l'articolato in esame appariva soprattutto di tipo vincolistico, rimandando tutte le problematiche al piano particolareggiato di esecuzione.

Per i Centri allora non classificati erano consentiti gli interventi previsti dalla legislazione nelle zone agricole, e questo ha permesso che in molti casi venissero realizzati interventi inadeguati alle strutture edificate storiche.

L'ampliamento della classificazione di zone "A" attuato dalla Variante 92 al PRG consente oggi di estendere la presente Variante a tutti i Centri Storici esistenti sul territorio comunale, avviando una corretta progettazione urbanistica anche nelle località fino ad oggi sprovviste di adeguata strumentazione.

Principi informatori della variante. Considerazioni metodologiche generali

Viabilità e parcheggi

Il problema della conservazione, del recupero, del riuso, del restauro, della rivitalizzazione e riqualificazione delle città storiche trova un motivo di conflitto strutturale con la permanenza del traffico automobilistico e della sosta delle automobili, fenomeni in continua e quotidiana crescita.

Se è possibile mettere a punto "regole" che consentano il recupero e la conservazione dell'immagine storica della città e degli edifici compatibilmente con mutate esigenze e necessità d'uso, non vi sono "regole" che rendano compatibili città storiche come S. Miniato e la presenza di automobili.

I motivi per cui deve essere risolto in maniera strutturale il problema dell'eliminazione del traffico automobilistico e della sosta dei veicoli a San Miniato sono di diverso tipo:

- 1 di ordine fisiologico
- 2 di ordine idrogeologico
- 3 di ordine igienico
- 4 di ordine estetico

1 Restaurare significa in primo luogo ripristinare le condizioni fisiche della città nella sua interezza di "luogo" costituito da pieni e vuoti : le case, i palazzi, le strade e le piazze. Pensare

di intervenire sugli edifici lasciando alle auto libertà di circolazione e sosta vanifica completamente qualsiasi operazione di riqualificazione e restauro degli immobili.

2 Il dissesto idrogeologico interessa ormai non solo le pendici marginali ma la parte più centrale della città di S. Miniato. E' da verificare quanto di questo dissesto possa essere indotto da problemi della circolazione. E' da mettere in particolare evidenza la estrema difficoltà se non l'impossibilità di realizzare parcheggi nelle aree di margine per le condizioni di pendenza, per il problema di regimazione delle acque, per i rischi di dissesto.

3 La presenza e la circolazione delle auto produce un degrado delle condizioni igieniche della vita dovuto all'inquinamento atmosferico ed acustico, nonché alla impossibilità soprattutto per certe categorie di cittadini (bambini, anziani, invalidi etc.) di fruire pienamente degli spazi e dei servizi che la città può offrire.

4 Analizzando e comparando foto storiche e situazione attuale di qualsiasi parte della città è evidente il deterioramento dell'immagine architettonica e urbanistica conseguente alla progressiva invadenza delle auto.

Questa dequalificazione della città è determinata non solo dal passaggio delle auto ma soprattutto dalla sosta e dalla regolamentazione del traffico: segnaletica orizzontale sulle carreggiate e negli spazi per la sosta, strisce pedonali, cartellonistica di indirizzo e divieto producono una immagine complessiva fortemente degradata.

La riqualificazione della città non può prescindere dal trovare una soluzione seria e realistica a questi problemi.

Come è possibile pensare di poter, per esempio, incentivare in modo significativo il settore turistico nelle attuali condizioni?

Tale obiettivo non è raggiungibile semplicemente migliorando la qualità dei servizi specifici, o incrementando e migliorando le numerose iniziative che in S. Miniato lodevolmente sono state prese, soprattutto in questi ultimi anni.

Vi sono motivi per dubitare che ciò basti per raggiungere quei risultati significativi che la città di S. Miniato e i suoi dintorni meritano, per la loro storia e per il patrimonio architettonico, urbanistico e paesaggistico in gran parte nascosto, da riportare alla luce.

Il problema è e rimane quello di un restauro complessivo della città e del suo territorio tale che essi possano esercitare una maggiore e diversa attrattiva.

E' in forza di questa complessiva riqualificazione del territorio che le migliorate condizioni di vita, la riscoperta e la valorizzazione dell'integrità dell'immagine storica potranno determinare una progressiva e interattiva crescita di interesse a vivere, a lavorare, a studiare e a visitare questi luoghi.

Per questi motivi è importante porre come obiettivo prioritario, tra le finalità generali che questo documento si propone, quello del graduale allontanamento delle auto, da attuarsi in primo

luogo con il progressivo divieto di sosta all'interno della città storica , da realizzarsi in parallelo alla realizzazione di sostitutivi parcheggi periferici.

Il sistema delle regole e la libertà del progettista

I piccoli centri non necessitano tanto di nuove previsioni, quanto di "regole".

Laddove i processi di trasformazione sono stati lenti, o non sono avvenuti affatto, queste regole (morfologiche e tipologiche) sono chiaramente leggibili sul posto, e ad esse occorre fare riferimento, sempreché si voglia assicurare continuità a ciò che andremo a realizzare nel futuro. Ciò vale sia per le nuove costruzioni che per le semplici trasformazioni.

Troppe volte abbiamo potuto osservare come le nuove costruzioni si siano inserite nel paesaggio o all'interno dell'edificato con un atteggiamento di assoluta indifferenza, se non di contrasto, rispetto alle caratteristiche del "luogo" nel quale sono state collocate.

Talvolta queste realizzazioni sono caratterizzate da particolari raffinati, ma allo stesso tempo sono capaci di dialogare solo con se stesse o con architetture di ben altri luoghi.

Per questi aspetti occorre porre una definitiva parola di chiarezza rispetto alle proposte di totale libertà di espressione architettonica o urbanistica.

Noi riteniamo che i nuovi interventi a scala edilizia od urbana debbano inserirsi nel generale contesto architettonico ed urbanistico senza clamore o dissonanze.

Riteniamo anche che il rispetto di quelle "regole" che possiamo desumere dall'esperienza del passato consenta ampiamente sia la libertà di espressione che l'uso di linguaggi architettonici attuali, nonché l'originalità, come del resto la storia dell'architettura ampiamente testimonia.

Non crediamo che ogni singolo intervento debba mirare a rappresentarsi come un monumento per la sua eccezionalità di materiali forme o colori, bensì inserirsi con misura nel tessuto urbano e nel paesaggio.

Questi intendimenti, se accettati, dovranno costituire elemento prioritario di valutazione nelle sedi previste per l'esame dei progetti di intervento e sono, a nostro avviso, anche più importanti della osservanza delle prescrizioni quantitative. Importanza che consegue dall'aver questi aspetti straordinaria rilevanza in quanto preliminarmente incidenti sull'immagine urbana, dove la libertà di espressione deve essere condizionata dalla consapevolezza di far parte di un "coro", che ha origine nel passato, ed a cui noi oggi dobbiamo aggiungerci senza dissonanze.

La libertà dell'architetto, o più genericamente del progettista, non può essere paragonata a quella illimitata del musicista o del pittore i quali agiscono in una dimensione temporale limitata e spazialmente mutevole.

I danni all'ambiente prodotti da una architettura sbagliata potranno restare per secoli, e pertanto la collettività deve esercitare un diritto di difesa e di controllo su questi possibili errori.

I contenuti e gli obiettivi

Nella predisposizione della presente Variante alle zone "A" - Centri Storici del territorio comunale di San Miniato, si intende procedere con una metodologia che potremmo definire sperimentale e pragmatica.

Non si intende infatti partire da una idea di Centro Storico, prefissata od astratta, da applicarsi indistintamente alle diverse realtà fisiche che ci troviamo ad esaminare, in quanto siamo certi che tale metodo non sia capace di affrontare adeguatamente le diverse situazioni ed esigenze che nel tempo e nello spazio vengono a crearsi in realtà complesse quali i centri urbani storici.

Sicuramente non è possibile, per i Centri Storici, prefigurare un orizzonte funzionale definito, ed è un'utopia ritenere che uno strumento urbanistico, che prevede e prefigura diverse funzioni per determinati spazi, possa di per sé diventare motore risolutivo per un ipotizzato sviluppo sociale, od economico, o turistico, o demografico etc.

Le complesse dinamiche politiche, sociali ed economiche che negli ultimi anni hanno dominato la realtà italiana non ci fanno ritenere possibile il prefigurare o il prevedere, magari attraverso analisi o calcoli statistici, quali meccanismi influenzeranno le attività economiche e sociali negli anni a venire.

Considerando poi che uno strumento urbanistico ha dei lunghi tempi di gestazione ed approvazione, si finisce spesso per avere uno strumento obsoleto ancora prima di essere applicato.

Si legge nelle relazioni al convegno promosso nel 1988, a due anni dalla entrata in vigore del vigente Piano per il Centro Storico di San Miniato, che esso non risultava aver dato i risultati sperati, che gli interventi previsti non erano ancora stati attuati né da parte del pubblico né da parte del privato, che per alcuni interventi di grande rilevanza era stato necessario apportare Varianti.

Evidentemente quello strumento prefigurava o si attendeva dagli operatori alcune azioni o risposte che sicuramente al momento della stesura del Piano corrispondevano a precise richieste ed esigenze, ma la cui certezza di trasformarsi in reali possibilità operative è venuta a cadere in seguito, per motivi diversi non preventivati, fra cui anche la volontà da parte dei proprietari di aree o immobili di ottenere incrementi di valore anziché reale volontà di trasformazione.

E poiché quelle azioni o risposte erano fondamentali per l'attuazione dell'intero Piano, la mancanza di queste, insieme alla lentezza e complessità delle procedure, ha comportato una stasi complessiva, o addirittura ha agito da freno.

Nostro intento è quello di predisporre uno strumento che anziché prefigurare azioni, movimenti, investimenti, volontà dei diversi soggetti, meno velleitariamente stabilisca una

base di "regole" alle quali i diversi soggetti dovranno attenersi nel momento in cui vorranno intraprendere una qualsiasi azione od iniziativa in questi centri, sia essa un minimo intervento di manutenzione sia essa il recupero a nuovi usi di un contenitore di rilevanti dimensioni, sia essa una azione dettata da possibilità od intenzioni che oggi non possiamo prevedere, ma che domani potrebbero aprirsi per mutate condizioni politiche, economiche etc.

All'Amministrazione Comunale il compito di promuovere, incentivare gli interventi, assumendosi essa stessa il ruolo esemplare di promotore dell'azione generale di rinnovamento, poiché gli interventi sulle aree pubbliche e sulle infrastrutture rivestono un carattere di primaria importanza e senza questi è illusorio pensare che possa realizzarsi una complessiva riqualificazione dei centri storici, soprattutto dei centri maggiori.

Tale base di regole, quando si opera sul territorio costruito e non ed in particolare nei Centri Storici, non può che radicarsi profondamente nella realtà fisica dei luoghi stessi, ed avere come scopo la salvaguardia della loro integrità, la ricostruzione della immagine urbana storica, la trasmissione di questa alle generazioni future.

Questa è la base di certezze da cui partire, l'unica possibile oggi per il territorio storico edificato dopo anni di errori ed interventi inadeguati.

Questo non significa certo la museificazione dei luoghi né l'abbandono, ma significa che il nostro agire, il nostro "usare" luoghi ed architetture che ci provengono dal passato, deve essere dettato da quelle regole che a quei luoghi hanno consentito di nascere e di arrivare fino ad oggi mantenendo un valore ancor oggi riconosciuto, che non ha perso riconoscibilità nel tempo, pur essendosi modificate tutte le altre condizioni al contorno.

Nella ricostruzione della immagine urbana, che costituisce una delle finalità della presente Variante, due aspetti sono significativamente importanti: il primo, prevalente, è costituito principalmente dall'azione dell'intervento pubblico, che si esplica oltre che negli aspetti strutturali a scala urbana (viabilità, parcheggi, accessibilità, spazi ed edifici pubblici etc.), anche nel disegno e nella manutenzione di strade e piazze, nell'arredo urbano, nella cartellonistica, nelle insegne, lampioni, panchine etc, elementi fondamentali nella definizione dell'immagine di un centro storico.

Il secondo è dato dalla necessità che la manutenzione ed il restauro degli edifici siano praticati in maniera "colta", sia per quanto riguarda gli interventi sull'esterno degli edifici, ovvero i materiali, i colori, gli elementi tipologici, sia per quanto riguarda gli interventi all'interno, certamente non altrettanto importanti ai fini della costruzione dell'immagine urbana, ma fondamentali ai fini della salvaguardia del patrimonio storico edilizio.

Per questi motivi alla base del nostro lavoro abbiamo posto la lettura della realtà fisica dei luoghi, della struttura morfologica dei centri, della loro storia, delle caratteristiche architettoniche degli edifici, delle strade, degli spazi scoperti pubblici e privati, del rapporto con l'ambiente circostante che per questi centri è di primaria importanza, degli interventi che si sono

succeduti nel tempo, delle soluzioni di continuità nel rispetto di quelle regole di cui prima si parlava.

Restaurare in modo "colto" è il compito di chi opera sui centri storici, e qui sta anche la straordinaria importanza di una gestione "colta" degli strumenti urbanistici che interessano i centri storici, che sostituisca la gestione burocratica, che a noi pare abbia prevalso fino ad oggi, con rare eccezioni, nella maggior parte dei centri storici.

Le modalità del recupero

Le funzioni ed i ruoli che una città così come un piccolo centro possono assumere nel tempo, compatibilmente con la propria struttura fisica, sono molteplici, e pertanto è impossibile prevederli e preordinarli per un futuro abbastanza lungo in uno stesso momento temporale, ovvero quello della stesura dello strumento urbanistico.

Per questo non è nostra intenzione configurare oggi una immagine definita dei centri storici oggetto dell'indagine, legata ad una specifica funzione prevalente, come la "città museo", o la "città del commercio", o la "città dei servizi" o della residenza o del turismo: noi ipotizziamo una città in cui tutti questi elementi, compresenti ed interrelati, realizzano più compiutamente quello che è sempre stato il ruolo complesso e stratificato delle città così come, seppur in minor misura, dei piccoli centri.

Le modalità del recupero, che attraverso il nuovo strumento urbanistico dovrà attuarsi, si articoleranno quindi attraverso una griglia ampia di possibilità di funzioni operative, ed il sistema normativo e prescrittivo dovrà lasciare spazio ad una operatività soggettiva che, nei limiti sovramenzionati, possa consentire funzioni capaci di riqualificare i centri storici.

Lo scopo è quello di coniugare il rispetto ed il restauro della struttura edilizia ed urbanistica storica con nuove e diverse funzioni, che devono trarre origine e quindi valorizzazione dalle intrinseche caratteristiche e qualità dell'oggetto sul quale si vuole intervenire, e non viceversa.

Piegare le caratteristiche del manufatto a funzioni astrattamente preordinate rischia infatti di distruggere l'organismo architettonico, senza peraltro trarne i benefici che potrebbero essere invece indotti da una corretta operazione di interpretazione del riuso del manufatto.

Se pure l'obbiettivo che ci siamo prefissi è identico per tutti i centri esaminati, ovvero, come già abbiamo detto, la messa a punto di un sistema di regole che consenta la conservazione, l'utilizzo, la eventuale rifunzionalizzazione, la riqualificazione dei centri storici compatibilmente con la salvaguardia ed il restauro della loro integrità fisica, è certo che, data la complessa diversità dei luoghi esaminati emersa dall'analisi, sicuramente diversi saranno i dispositivi per aprire in ogni luogo la possibilità di ricostruzione di una immagine storica adeguata, insieme alla possibilità di riqualificazione sociale ed economica.

E' possibile però già da ora mettere in luce quelli che saranno alcuni dei contenuti della Variante, comuni a tutti i centri se pure con accezioni diverse legate soprattutto alle diverse dimensioni.

Riguardo alle modalità di intervento, esse si struttureranno su alcuni temi principali e fondamentali:

a) **interventi sugli elementi strutturali dei centri storici**, che soprattutto per i centri di maggiori dimensioni ed in particolare per San Miniato sono costituiti dal sistema della accessibilità, dei parcheggi, delle strade, piazze e spazi pubblici.

Tali elementi costituiscono il supporto fondamentale e fondante la struttura dei centri urbani, e la messa a punto di strategie efficaci per gli interventi di recupero e modifica di tali elementi, che saranno di prevalente iniziativa pubblica, costituisce la base imprescindibile per ogni possibilità di recupero dell'intero centro storico;

b) **recupero dell'immagine complessiva del centro storico**, come si è strutturata storicamente, da realizzarsi attraverso un insieme sistematico di regole da applicarsi sia ai singoli spazi e manufatti, sia all'insieme dei nuclei edificati ed in particolare agli interventi che possono influire o modificare i rapporti fra le varie parti del nucleo stesso nonché fra il nucleo edificato e l'ambiente circostante, la viabilità di accesso, il sistema vegetazionale.

In questo specifico settore la situazione dei diversi centri è molto differenziata, in quanto vi sono alcune località in cui l'immagine e la struttura storica si sono conservate per abbandono o mancanza di interventi. In questo caso si tratta di leggere l'esistente, capirne le caratteristiche e disciplinare le possibilità di intervento futuro sulla base delle regole che hanno informato l'edificato storico e consentito di conservarlo fino ad oggi ; in altre località, in cui gli interventi recenti sono stati più numerosi ed hanno stravolto le caratteristiche dei centri in alcune parti, è necessario capire puntualmente quali azioni sono da ritenersi inadeguate od incongrue e quali sono le possibilità realisticamente praticabili di recupero, di ripristino, di conservazione delle diverse parti;

c) **prescrizioni per gli interventi sui singoli manufatti**, che si articoleranno per categorie, con prescrizioni specifiche per la salvaguardia della integrità fisica degli immobili di valore storico ed artistico, e la messa a punto di regole legate specificamente alle classi tipologiche a cui i singoli manufatti appartengono ma anche alle caratteristiche intrinseche e specifiche di quelli di maggior pregio, nell'ottica di consentire esclusivamente le trasformazioni compatibili con la realtà fisica di ogni singolo manufatto.

Realtà fisica

Oggetto di questo studio sono undici centri storici, la cui realtà fisica risulta estremamente differenziata: dal centro storico di San Miniato, ai centri di medie dimensioni come Cigoli, Stibbio, Balconevisi, fino ai piccoli nuclei come Moriolo o Pieve S. Giovanni.

Per i nuclei piccoli, costituiti perlopiù da un unico complesso morfologicamente e in alcuni casi anche tipologicamente unitario (Moriolo, Pieve S.Giovanni di Corazzano, Castelvecchio, Castellonchio) si dovrà consentire una libera possibilità di uso, dettata però dalla omogeneità e dalla coerenza e compatibilità per l'intero complesso, capace di rispettarne le caratteristiche fisiche ma anche l'intrinseca unitarietà.

Per i nuclei piccoli ma con una diversa articolazione dei manufatti e degli spazi, quali Bucciano, Montebicchieri, Palagio, potranno realizzarsi situazioni funzionali diversificate, che sicuramente non potranno comprendere l'intera gamma delle possibilità operative, e che dovranno tenere conto da un lato della sostanziale attuale integrità delle strutture fisiche storiche, e dall'altro del ruolo che nell'immagine complessiva di rilevante valore architettonico e ambientale, che è arrivata fino a noi, hanno gli spazi scoperti di relazione fra le varie parti, le vie di accesso, il paesaggio circostante. In tali nuclei è prevedibile già da ora la compatibilità con l'uso residenziale stabile o temporaneo, con il turismo, con una gamma limitata di servizi.

I nuclei di media dimensione quali Balconevisi, Cigoli, Stibbio, presentano tematiche assai diverse: in essi convivono monumenti come le Pievi, zone residenziali ampiamente manomesse da recenti interventi spesso incoerenti con quelle "regole" che hanno dettato l'edificazione e gli interventi sull'edificato storico nel passato, ancora leggibili nelle parti e negli edifici abbandonati o inutilizzati, servizi ed attrezzature di diverso tipo (commercio, scuole, parcheggi), viabilità e spazi pubblici di antico o di recente impianto.

Per questi sarà da prevedere un programma funzionale articolato, stabilendo per i nuovi interventi regole certe che sappiano riportarli sulla strada della coerenza con la struttura originaria del nucleo stesso, e dovranno essere attentamente studiate le possibilità e le necessità di intervento sul sistema strutturale costituito dalle strade e dagli spazi pubblici come piazze e parcheggi.

San Miniato Alto costituisce per le dimensioni un caso unico da affrontare singolarmente. In esso potranno realizzarsi una molteplicità di funzioni integrate.

La attuale compresenza di funzioni e una ipotesi di divisione in "poli" non devono però costituire od obbligare ad una stretta osservanza di localizzazioni preordinate, data la dimensione modesta dell'intero centro.

Il nostro intento è quello, soprattutto per il capoluogo, di delineare un programma operativo "aperto" in special modo sotto il profilo funzionale.

Anziché prefissare tutti gli elementi della città come su una scacchiera riteniamo più corretto, sotto il profilo urbanistico, lasciare ad essi una certa mobilità, tenendo conto che l'insediarsi od il potenziarsi di attività in determinati luoghi determina sempre fenomeni di riverberazione difficilmente prevedibili, e per i quali è opportuno pensare oggi che la città di sviluppi e si modifichi in maniera più pragmatica rispetto ad una ipotesi rigida fissata a priori.

Tutto ciò beninteso deve fondarsi su alcune certezze ed invarianti dalle quali è impossibile prescindere per l'attuazione di ogni intervento che sono:

- la definizione di un telaio strutturale costituito dal sistema dell'accessibilità, degli spazi pubblici, delle strade e delle piazze, dei parcheggi, necessario per San Miniato, data la struttura fisica e gli attuali problemi ;

- una normativa di intervento che attinga i principi e le regole dell'operare dalla storia della città stessa, ampiamente documentati e storicizzati dalla realtà fisica dei manufatti storici, delle strade e delle piazze così come ci sono pervenuti.

SAN MINIATO: la storia

San Miniato trae la sua origine da un primitivo insediamento sui rilievi che dominano la piana dell'Arno alla confluenza con il fiume Elsa.

L'edificazione originaria, di tipo difensivo, organizzata per il controllo del territorio, inizialmente localizzata sulla sommità dei colli tra loro vicini, in seguito si è estesa ai crinali di collegamento assumendo la forma che oggi conosciamo; il tessuto edilizio si è organizzato ai due lati della strada che corre sul crinale seguendo un andamento Est-Ovest, con alcune diramazioni verso Nord.

A San Miniato si arriva da Ovest lungo la via Catena, percorrendo il crinale che si diparte dalla S.S. n°67 in località omonima, e salendo dalla via Dalmazia che prende origine dalla Val d'Egola.

Dalla piana dell'Arno, posta a Nord della città, si giunge a San Miniato dalla via A.Moro e dalla via Fontevivo, mentre sempre da Nord, dalla frazione di La Scala, si percorre la via Sanminiatese.

Da Ponte a Elsa, posta sul margine Est del confine comunale, si giunge a S.Miniato lungo la via di Calenzano.

La forte acclività del pendio non ha permesso la realizzazione di accessi carrabili sul versante Sud del colle, ad eccezione dei "vicoli carbonai" (ancora oggi individuabili) che costituivano una fitta rete di collegamenti pedonali con il fondovalle.

Sicuramente il sito di San Miniato è stato abitato sin da epoca etrusca e romana, come testimoniano i numerosi reperti rinvenuti in epoche diverse; ma l'importanza di San Miniato risale all'epoca medievale quando fu scelta come sede per i vicari imperiali che da questa strategica posizione potevano controllare tutta la valle dell'Arno e raccogliere i tributi che dovevano essere loro versati in nome dell'impero; inoltre costituì una base sicura per i vari imperatori germanici durante le loro discese in Italia.

In virtù di questa autorità e prestigio, San Miniato acquisì anche un ruolo nella storia locale come testimoniano le continue lotte con Fiorentini, Pisani e Lucchesi, e consolidò nel corso del 1300 una forte tradizione comunale; la sua popolazione fu caratterizzata dalle lotte di classe tra i magnati ghibellini, discendenti da una nobile famiglia feudale ed i popolani, guelfi, solo e sempre preoccupati di difendersi dai magnati.

In seguito (sec. XV) al declino dell'influenza e dell'interesse imperiale sul suolo italiano, S. Miniato entrò nella sfera di influenza di Firenze che stava acquisendo il predominio su tutta la Toscana.

L'influenza fiorentina, testimoniata anche dai numerosi interventi architettonici, è forse quella che ha dato a S. Miniato il carattere urbanistico che lo distingue da ogni altro centro urbano, specie perché tutti gli edifici di questo periodo, ed in particolare quelli civili, palesano la penetrazione dello stile architettonico fiorentino, raffinato ed erudito.

Nei secoli XVII e XVIII S. Miniato ha ormai perduto ogni importanza militare. Gli ultimi residui fortificati vengono smantellati, nell'area del castello viene costruito il Seminario, edificio risultante dall'accorpamento di modesti edifici medioevali sorti in appoggio allo spalto fortificato della cittadella, ed il Palazzo dei Priori diventa l'attuale Vescovado; alla fine del 1600 viene realizzata la chiesa del SS. Crocifisso nell'area del circuito difensivo, nelle immediate adiacenze della torre di Matilde.

Altre trasformazioni interessano nella parte Est della città gli edifici di Piazza S. Caterina, nell'antico forte di Poggighisi, in occasione della ristrutturazione degli ospedali locali; sensibili variazioni interessano anche la piazzetta di Pancole in occasione della creazione dell'ospedale di S. Niccolò di Bari, ora casa di riposo.

Il PRG di S. Miniato classifica tutta l'area più storicizzata della città come zona "A", individuando il tessuto edilizio più recente come zona B0 e le pendici del colle a destinazione agricola come zona E3 (agricola panoramica) per il rapporto stretto con il tessuto edilizio; questo organico complesso costituisce la memoria collettiva del luogo, l'immagine che i Sanminiatesi hanno dei luoghi a loro familiari.

La zona "A" è limitata a Ovest dal complesso di S. Chiara, a Nord dal bastione di S. Martino e dal convento di S. Francesco e ad Est dal complesso degli Ospedali.

La parte centrale della città si presenta ricca di storia e di tradizioni; in questo luogo sono concentrati alcuni degli edifici più significativi della città che rappresentano le trasformazioni urbanistiche più interessanti.

La sommità del colle, ove sorge la ricostruita torre di Federico era difesa da una prima incastellatura della quale non resta traccia; la seconda incastellatura a quota più bassa, comprendeva il Duomo ed i palazzi imperiali, mentre la terza cingeva tutto il colle fino a comprendere l'area ove attualmente sorge l'edificio del Seminario.

In questa zona il tessuto edilizio è ben articolato e non mostra segni di degrado eccessivi; particolare attenzione potrà essere rivolta alla sistemazione del colle sia dal punto di vista paesaggistico che geologico.

La zona da Piazza del Popolo fino alla porta di S. Martino mantiene intatta l'originale organizzazione urbanistica, alcuni edifici denunciano nei paramenti murari una antica origine, ma è stata oggetto di pesanti trasformazioni edilizie in tempi recenti ed alcuni edifici necessitano di una attenta riconversione; alcuni lotti risultano ineditati a causa di demolizioni derivanti dagli eventi bellici, per essi dovrà essere verificata l'ipotesi proposta dal Piano vigente.

La zona da Piazza del Popolo fino al convento di S. Chiara mantiene un tessuto edilizio omogeneo interrotto da alcuni episodi edilizi di epoca rinascimentale (Palazzo Grifoni, Palazzo Formichini), dall'imponente complesso di S. Domenico e del Conservatorio di S. Chiara.

I problemi di quest'area sono principalmente di carattere infrastrutturale a causa dell'unica via di accesso di modeste dimensioni; la presenza di grossi contenitori con spiccate funzioni terziarie dovrà essere verificata in rapporto alle varie modalità di fruizione.

In questa parte della città, in particolare lungo la strada di crinale nei tratti denominati via IV Novembre, via Ser Ridolfo e via Conti ed in Piazza del Popolo, è concentrata la maggior parte delle attività commerciali, mentre la zona comprendente il Duomo, Piazza della Repubblica e Via Vittime del Duomo può essere considerata il centro direzionale della città, per la presenza degli Uffici Comunali e dei luoghi istituzionali civili e religiosi.

La zona più a Est, da Piazza Bonaparte a Piazza XX Settembre, mantiene un carattere diverso dalle zone precedenti. L'edilizia è più minuta ed ha caratteristiche prevalentemente residenziali; la teoria di edifici lungo le vie Maioli e Bagnoli, percepibile nella sua interezza dai punti di prospettiva visuale molto profondi, appare omogenea e ben conservata, seppure con differenziazioni dei caratteri architettonici; gli interventi di recupero più recenti in questa parte della città non sono rilevanti e non hanno stravolto le caratteristiche peculiari dell'edificato.

In breve sintesi il centro storico di S. Miniato appare nel complesso strutturalmente ben conservato.

Non occorre tuttavia particolare sensibilità per osservare che la invadenza delle auto è eccessiva e deturpante l'immagine complessiva della città, per cui è certamente prioritario risolvere il problema del traffico e dei parcheggi, anche se presenta aspetti di notevole complessità.

Per fermarsi all'immagine esterna, possiamo ancora osservare che la sistemazione dell'arredo urbano e soprattutto la cartellonistica stradale e pubblicitaria è nella maggior parte dei casi addirittura oltraggiosa.

La sistemazione delle piazze, e prima fra tutte la Piazza del Duomo, potremmo dire che è generalmente trascurata. Per quest'ultima si richiederebbe un radicale ripensamento provvedendo a togliere tutti gli elementi accessori che nel tempo si sono accumulati (alberi, panchine,

monumenti) e che rendono impossibile la vista e il godimento unitario della complessa morfologia delle architetture.

Per quanto riguarda il restauro degli esterni degli edifici sono molti i fabbricati con coperture atipiche o con colori non appropriati e stridenti: ciò è particolarmente visibile dalla Torre di Federico.

Ripristinare le caratteristiche storiche di visibilità e di fruibilità delle vie, delle piazze, dei monumenti e degli edifici della città di San Miniato è quindi prioritario: contemporaneamente lo stabilire rigorose regole per gli interventi sugli edifici consentirà di restituire a San Miniato la sua immagine storica di notevole valore artistico ed architettonico, nonché di migliorarne le caratteristiche di vivibilità per i residenti, per gli utenti dei servizi e degli uffici pubblici e privati, per la popolazione scolastica, per i turisti, per chi a San Miniato vive e lavora.

La scheda preliminare di rilevazione delle esigenze, delle proposte e dei suggerimenti ai fini del recupero dei Centri Storici

Nella definizione degli orientamenti di lavoro per il Piano dei Centri Storici abbiamo indicato la necessità di coltivare un rapporto costruttivo con la cittadinanza per approfondire problemi particolari e tematiche collettive.

Tale rapporto riteniamo debba preliminarmente realizzarsi attraverso la raccolta di proposte e suggerimenti per il recupero della città, che costituiranno elemento di riflessione per l'Amministrazione Comunale e per noi stessi.

In questa prima fase sono stati individuati alcuni soggetti, rappresentativi delle varie realtà cittadine, che possono contribuire alla definizione di alcuni aspetti delle problematiche emergenti nello studio del Centro Storico di S. Miniato.

A tal fine abbiamo predisposto una scheda di rilevazione preliminare, che alleghiamo, attraverso la quale i soggetti interessati hanno potuto far conoscere impressioni ed orientamenti rispetto a quesiti specifici.

Dei circa 40 soggetti individuati per questo tipo di indagine, solo 10 hanno restituito la scheda compilata.

Dalla lettura delle schede emerge quanto segue:

- *L'immagine urbana richiede di essere migliorata attraverso interventi riguardanti la segnaletica, il restauro delle facciate, il recupero delle viabilità lastricate e dei percorsi alternativi*; in effetti la città storica ha conservato gli elementi che la caratterizzano come tale; ma riteniamo che gli interventi sia pubblici che privati debbano essere correlati ad un programma di intervento generale (il Piano) che potrà essere realizzato anche attraverso progetti specifici (direttori);

- *la viabilità ed i parcheggi sono in genere considerati insufficienti e la richiesta punta verso una progressiva chiusura del C.S., la ricerca di viabilità e parcheggi alternativi ed il potenziamento dei servizi pubblici;* la viabilità urbana ed extraurbana di S.Miniato non ha subito significative modificazioni, rimanendo legata ad uno schema che risale al secolo scorso; il centro di S.Miniato costituisce un naturale centro di attrazione e passaggio obbligato per il transito dalle colline alla pianura e viceversa;

- *in riferimento ai servizi ed alle attrezzature si riconosce a S.Miniato un buon livello, in particolare è stato apprezzato il servizio di minibus, inoltre S.Miniato viene considerata sede indiscussa di importanti attrezzature scolastiche, sociali, religiose, amministrative, economiche; l'immagine che i Sanminiatesi hanno della loro città li porta a sviluppare questo ruolo ed armonizzarlo con il tessuto cittadino;* l'indagine fa rilevare alcune carenze di spazi per il tempo libero dei ragazzi e di servizi che possano migliorare soprattutto l'immagine turistica di S.M.;

- *riguardo la strumentazione urbanistica vigente, l'opinione generale si è espressa valutando negativamente le rigidità parametriche che immobilizzano la libertà di intervento; inoltre si ritiene che lo strumento vigente debba essere verificato dopo quasi un decennio dalla sua approvazione anche alla luce della legislazione attuale in materia.*

Da questa indagine emerge l'immagine di una città storica attiva e pulsante all'interno del suo territorio, una città che richiede interventi finalizzati a far convivere questa sua natura con il ruolo che sempre più assume come centro capace di erogare servizi; ecco quindi la necessità di migliorarne l'immagine urbana attraverso interventi pubblici e privati (recupero di pavimentazioni, restauro di edifici, progetto piazze, studio della segnaletica, recupero dei vicoli, consolidamento dei versanti, ecc.); la naturale conseguenza di questi interventi sarà quella di incentivare il ruolo turistico ed economico della città e migliorare il livello della residenza. E' evidente che l'ulteriore miglioramento e sviluppo delle potenzialità esistenti aggraveranno il già difficile rapporto che la città vive con il traffico e la mobilità ed in questo senso il Piano dovrà individuare le possibilità di intervento e limitare l'impatto degli autoveicoli sulla città.

Dall'esame di questo *campione* emerge una sensibilità elevata nei confronti della gestione e dell'utilizzo del patrimonio storico ed una coscienza dell'ampio ventaglio di problematiche ad esso collegate; tale atteggiamento ci trova d'accordo e collima con gli indirizzi preliminari che abbiamo formulato per la definizione del Piano.

COMUNE DI SAN MINIATO

Scheda preliminare di rilevazione delle esigenze, delle proposte, e dei suggerimenti ai fini del recupero dei Centri Storici

Soggetto compilatore:		
Località:		Data:

I - PARTE GENERALE

Nota: questa parte della scheda si propone di rilevare l'opinione del compilatore riguardo gli strumenti urbanistici vigenti nel centro storico in cui egli risiede ed opera. Si richiede in particolare di esprimere idee, suggerimenti, proposte, critiche sia di tipo generale che in rapporto al proprio specifico campo di attività. E' possibile rispondere singolarmente ai temi proposti od in maniera generale.

1) Immagine urbana - Decoro e arredo urbano
2) Viabilità e parcheggi
3) Dotazione di servizi ed attrezzature
4) Altro

II - STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Nota: questa parte della scheda si propone di rilevare l'opinione del compilatore riguardo gli strumenti urbanistici vigenti nel centro storico in cui egli risiede ed opera. Si richiede in particolare di esprimere idee, suggerimenti, proposte, critiche sia di tipo generale che in rapporto al proprio specifico campo di attività. E' possibile rispondere singolarmente ai temi proposti od in maniera generale.

1) Efficacia - Comprensibilità - Rispondenza ad aspettative generali
2) Possibilità di intervento - Vincoli - Destinazioni d'uso
3) Servizi - Attrezzature - Parcheggi

III - SEZIONE SPECIFICA

Nota: questa parte della scheda si propone di rilevare sia lo stato di fatto che le esigenze, i programmi, le proposte del soggetto compilatore.

1) Ubicazione dei locali utilizzati, con descrizione sommaria delle destinazioni d'uso, delle superfici utilizzate, del titolo di godimento. (Es.: via del Borghetto 3, piano primo. Sede in affitto mq 120.)

Allegare cartina od individuare su cartografia allegata.

2) Tipo di attività svolta - Orario - Numero di persone occupate a qualsiasi titolo - Affluenza di pubblico

3) Accessibilità - Parcheggi - Garage

4) Necessità - Esigenze - Prospettive - Programmi

5) Utilizzo dello strumento urbanistico vigente : progetti presentati, attuati, eventuali carenze riscontrate, rispondenza alle aspettative. (E' possibile allegare documentazione a riguardo).

IV SEZIONE LIBERA

Nota: parte utilizzabile per temi o argomenti diversi da quelli proposti.

da: "L'analisi del Centro Storico di San Miniato" 1996

Premessa

Alla domanda sul perché salvare i Centri Storici Bruno Gabrielli, in un suo saggio, richiama una definizione data dall'A.N.C.S.A. : *"gli insediamenti antichi... sono un vero e proprio prodotto sociale, un patrimonio collettivo; sono la forma più concreta della cultura della comunità e in questa forma la comunità si riconosce"*.¹

Le regole strutturanti la nuova strumentazione urbanistica particolareggiata per i Centri Storici che stiamo predisponendo devono radicarsi profondamente, come si è detto, nella realtà fisica dei luoghi, allo scopo di consentirne l'utilizzo attuale e futuro nella salvaguardia della loro integrità, di ricostruire l'immagine urbana storica, e di trasmettere il patrimonio artistico, culturale e testimoniale alle generazioni future.

Poiché la presente Variante studio include tutti i centri storici compresi all'interno del territorio comunale, l'approccio allo studio dei C.S. del territorio è stato in prima istanza informato alla conoscenza dei meccanismi che hanno regolato lo sviluppo di una rete di agglomerati urbani, trasformatisi alcuni in piccole città, mantenutisi altri quali semplici borghi rurali, istituendo una gerarchia che emerge ancor oggi.

L'attuale studio, seguendo le regole di tale gerarchia, ha preso le mosse dall'analisi del Centro Storico di S. Miniato, il primo in ordine di importanza per la funzione storica di centro a scala territoriale, il conseguente sviluppo urbano, la conformazione urbanistica e le caratterizzazioni architettoniche attuali, onnicomprensive delle realtà riscontrabili nei centri minori.

Il Piano del Centro Storico di S. Miniato vigente

Il materiale di analisi sull'edificato che è contenuto nel vigente Piano del Centro Storico di S. Miniato comprende uno studio puntuale su un elenco di 46 edifici, comprendenti gli edifici vincolati dalla L.1089/39, gli edifici assimilati ai vincolati ai sensi dell'art.4 della L.R. 59/80, altri edifici di particolare valore ai sensi dell'art.7 della L.R. T. 59/80.

Per questi edifici è stata compilata la scheda proposta dalla Regione Toscana per le indagini sul patrimonio edilizio esistente, che comprende il rilievo sia delle caratteristiche generali, quali la valenza storica, la datazione, l'appartenenza tipologico-funzionale, sia delle caratteristiche interne ed esterne degli edifici nei loro elementi costitutivi, sia strutturali che formali.

Sul restante tessuto edificato si riscontra, al contrario, una sostanziale carenza di analisi ed una conseguente mancanza di strumenti di progetto adeguati e commisurati a realtà che risultano altrettanto complesse ed importanti.

¹ A.N.C.S.A. : Relazione generale, Bergamo 1971 in : B.Gabrielli : Il recupero della città esistente , Milano 1993

Gli edifici che non sono negli elenchi sono stati forse schedati, ma tale schedatura risulta ad oggi irreperibile, ed i dati del rilievo sono riassunti nelle tavole grafiche di analisi allegate al Piano, dove però emergono esclusivamente dati relativi alle funzioni insediate ed al degrado.

Su questa classificazione si basa la disciplina degli interventi ai sensi della L.R.T. 59/80: sono ammessi gli interventi fino alla cat.D1 per gli edifici elencati, la cat.D2 e D3 per gli altri, con una cat.D2 limitata per alcuni edifici alla sola possibilità di realizzare servizi in ampliamento, ed escludendo la possibilità di rialzare l'ultimo piano.

Sono previsti numerosi Piani di Recupero, di iniziativa sia pubblica che privata, in particolare per gli edifici che costituiscono emergenze sia architettoniche che funzionali.

Le norme danno anche alcune prescrizioni per le tecnologie ed i materiali da usare nel recupero.

Il Piano vigente, redatto secondo i dettami della Legge Regionale, riporta di questa le carenze e le incongruità, oltre ad avere a nostro avviso alcune carenze interne, che possono essere così riassunte:

- la carenza di analisi per gli edifici non in elenco, che porta alla diffusa applicazione di categorie di intervento che possono alterare per sempre le caratteristiche storiche di tali edifici;

- la carenza di analisi sulle aree scoperte da intendere come struttura inscindibile dall'edificato e ricca di permanenze storiche;

- la presenza di numerosi comparti soggetti obbligatoriamente a Piano di Recupero, unita alla possibilità, esistente prima dell'approvazione della L.R.5/95, di P. di R. in Variante, se persegue il fine di garantire con le procedure previste la qualità degli interventi, di fatto amplia le possibilità di intervento per una serie di complessi ed edifici di valore, consentendo anche attraverso interventi distruttivi di elementi architettonici storici che pure sono rilevati nella schedatura (volte, pavimentazioni storiche etc.);

- carenza di norme riguardanti caratteristiche edilizie, tecnologie, materiali, colori, che consentano ad ogni intervento di recupero, compresa la semplice manutenzione, di rispettare le regole conformative dell'edificato storico e di preservare e recuperare l'immagine e la struttura urbana storica.

L'applicazione della L.R.T. 59/80

Come si è detto il Piano vigente soffre a nostro avviso di alcune carenze strutturali della L.R.T.59/80, e poiché tale Legge è comunque il testo di riferimento anche per la stesura della presente Variante, intendiamo chiarire da subito quali sono e come intendiamo superarle per perseguire i nostri obiettivi.

Nella analisi e nella critica alla L.R.T.59/80 ci troviamo d'accordo con chi, come Vezio De Lucia, sostiene che le categorie di intervento previste dalla L.457/78 e ampliate dalla L.R.T.59/80 sono "astratte e non finalizzate e quindi per molti versi rischiose".

La Legge richiama il rispetto di "elementi costitutivi" o "elementi tipologici" che però non sono definiti, né ne viene richiesta la definizione.

Per giustificare l'uso delle diverse categorie d'intervento si fa riferimento, per gli edifici che non risultano elencati, esclusivamente a condizioni legate alle destinazioni d'uso, alla funzionalità ed al livello di degrado.

Senza una base analitica rigorosa, senza regole certe, è possibile, pur rispettando leggi e regolamenti, distruggere per sempre, con una semplice manutenzione straordinaria, la memoria storica di un edificio o di un giardino, e questo è accaduto ed accade anche a San Miniato.

Il metodo messo a punto prevede che la normativa sulla disciplina degli interventi abbia una strutturazione tale per cui l'analisi e la schedatura dell'edificato costituiscono parte integrante e fondante la normativa stessa.

I punti nodali della struttura normativa sono i seguenti:

La Normativa deve indicare le caratteristiche identificative e distintive dei tipi edilizi individuati e classificati.

Ogni intervento previsto o ammissibile non potrà prescindere da esse, ritenendosi prescritto il mantenimento degli elementi fisici che costituiscono tali caratterizzazioni.

In questo ambito le categorie di intervento previste dalla L.R.T. 59/80 non verranno utilizzate in maniera astratta, come descritte dalla legge, ma riferite ai diversi tipi edilizi ed alla loro rilevata struttura fisica.

Le destinazioni d'uso ammissibili saranno quelle compatibili con il tipo, intendendo con questa definizione "tutte le utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da "forzare", le caratteristiche (anche solo di organizzazione spaziale) del tipo."²

Ad esempio il tipo specialistico seriale, quali i Conventi e i Monasteri, potrà accogliere funzioni diverse che necessitano di una teoria di spazi di dimensioni simili distribuiti lungo un corridoio od un percorso interno, quali scuole, centri studi, uffici di diverso tipo; può accogliere residenze collettive, quali ostelli, collegi e simili, certamente non potrà essere adibito ad uso residenziale non collettivo, in quanto sarebbe necessario frazionare internamente gli spazi, ricavare servizi individuali, interrompere la continuità dei percorsi interni.

Non sarà quindi indicata una gamma ristretta di destinazioni d'uso, dettata da un ipotizzato, e rigido, assetto futuro del C.S.

Il metodo è del tutto capovolto: il Centro Storico viene reso disponibile ad accogliere funzioni diverse, non prefissate rigidamente, purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile con il tipo edilizio, e quindi il cambiamento di funzioni non sia tale da rendere necessario un

²A.A.V.V. Provincia di Pisa. : P.T.C. Progetto preliminare .Relazione

intervento che contraddica e quindi distrugga per sempre la struttura storica dell'edificio o del complesso che costituisce l'oggetto dell'intervento.

Per tali motivi una rigorosa analisi condotta con metodo strutturale costituisce di per sé parte del progetto, definendo a priori i limiti ed i campi di modificabilità dell'oggetto legati esclusivamente alla sua struttura fisica.

La Normativa contiene un catalogo di elementi edilizi che non possono essere alterati né distrutti, e per i quali saranno possibili esclusivamente interventi di restauro, rinnovo o eventualmente di ripristino.

Lo studio dell'edilizia storica consentirà di individuare quegli elementi, strutturali o decorativi, che caratterizzano il linguaggio architettonico locale e che devono essere mantenuti o ripristinati nella loro forma originaria.

Tale catalogo costituirà anche una guida per le nuove costruzioni o le ristrutturazioni, indicando le tecniche costruttive, i materiali tipici, ovvero il linguaggio dell'architettura locale, all'interno del quale dovrà muoversi anche il progetto attuale, per inserirsi in un percorso di continuità e non di cesura rispetto agli interventi che si sono succeduti nel tempo sul patrimonio edilizio storico, e che hanno consentito di tramandare tale patrimonio fino a noi nella sua bellezza e nella sua estrema possibilità di adattamento fisico-funzionale a esigenze ed usi diversi.

Ciò consentirà a noi di tramandare questo patrimonio alle generazioni future come una ricchezza collettiva che non deve essere dispersa.

La "Scheda di rilevamento urbanistico-edilizio per settori urbani" è parte integrante del Progetto e della Normativa per la disciplina degli interventi, in quanto il rilevamento dello stato di fatto contiene la descrizione della struttura morfologica dell'isolato, la classificazione tipologica delle unità edilizie, il rilevamento dei manufatti e degli elementi storici, delle superfetazioni e degli elementi estranei, per i quali le Norme daranno precise disposizioni e prescrizioni, mentre nella parte "progettuale" della Scheda saranno contenute indicazioni per gli interventi ammissibili, auspicati e/o prescritti per quel settore, da attuarsi secondo modalità diverse a diverse scale che saranno esplicate nella Normativa.

I diversi livelli e le diverse possibilità di trasformazione saranno legate ad unità minime di intervento di diversa dimensione, nel tentativo di rendere possibili interventi a scale diverse, dalla singola unità funzionale, all'intero edificio, a gruppi di edifici.

Il tentativo complessivo è quello di garantire la qualità di tutti gli interventi, senza per questo vincolare gli interventi a piccola scala ad operazioni non adeguate a quella specifica scala di intervento, favorendo contemporaneamente, con incentivi di tipo diverso, gli interventi a scala maggiore, attraverso i quali è possibile perseguire lo scopo della riqualificazione complessiva del Centro storico.

La natura del territorio di S. Miniato

Il territorio di S. Miniato è stato oggetto di un approfondito studio sotto l'aspetto geologico-morfologico, idrogeologico e geotecnico, per supportare la pianificazione urbanistica della variante al PRG del 1992.³

Lo studio è stato articolato secondo le direttive emanate dal Consiglio Regionale⁴ e sono stati prodotti gli elaborati base⁵ su cui sono state predisposte le carte di sintesi finale.⁶

Dalla lettura di questi elaborati si evidenzia che il territorio comunale di S. Miniato è, in linea generale, articolato in due settori principali: la zona pianeggiante e la zona collinare, che comprende l'abitato di S. Miniato; ciascun settore presenta caratteri geologici e morfologici ben distinti.

La porzione settentrionale del territorio comunale è pianeggiante, e costituisce la sinistra idrografica del fiume Arno, compresa tra la confluenza dell'Elsa ad Est e l'abitato di S. Romano a Ovest. Questa fascia risulta impostata nei depositi alluvionali attuali e recenti, legati ai cicli erosivi e deposizionali dell'Arno e dei suoi maggiori affluenti.

La zona collinare, che rappresenta circa il 70% dell'estensione del territorio comunale costituendone sostanzialmente la parte centromeridionale, confina con la pianura dell'Arno a Nord, con il fiume Elsa ad Est, e con il torrente Egola a Ovest.

Questa zona è caratterizzata dall'affioramento di depositi di età pliocenica⁷; nella zona Nord-Ovest (S. Romano), ed in alcune zone a Nord di S. Miniato, si hanno limitati affioramenti di terreni del Pleistocene medio⁸ al di sopra delle formazioni plioceniche.

I centri abitati più antichi risultano essere impostati prevalentemente su questi rilievi, i cui versanti risultano caratterizzati da pendenze crescenti verso monte, a partire da valori del 15 - 20%, nel tratto inferiore, fino a pareti subverticali, cigli e balze in quello terminale; di solito il passaggio dalla classe 20 - 40% e 60 - 70% è netto e manca una pendenza di raccordo.

Per quanto riguarda la tipologia dei processi di degrado, si impongono quelli di erosione lineare. Il carattere di estrema rapidità di tali fenomeni è facilmente visibile in numerose situazioni: basta che una pendice sia privata della sua copertura vegetale (sia per interventi agricoli che per azioni di urbanizzazione) che essa viene immediatamente solcata da rivoli ed in breve trasformata

³ come previsto dalla L.R.T. 17.04.84 n°21.

⁴ 12.02.85: allegato 1 - indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica.

⁵ carta geologica, carta geomorfologica, carta litotecnica, carta delle pendenze dei versanti, carta idrogeologica.

⁶ carta della pericolosità e carta della fattibilità.

⁷ nella cartografia ufficiale è indicata una estesa presenza della formazione "Ps" (sabbie gialle, arenaria, argille e conglomerati - facies Astiana) e più limitatamente della formazione indicata come "Pa" o "Pag" (argille, argille sabbiose grigio-azzurre - facies Piacenziana).

⁸ "QT" della cartografia 1:100.000.

e smantellata: è questa la risposta che i materiali privi di sostanziale coesione offrono al ruscellamento delle acque.⁹

Il materiale solido risultante dalla rapida incisione della piastra sabbiosa, depositato più in basso, contribuisce all'innalzamento dell'alveo nelle aree di pianura ed alla sua predisposizione all'esondazione; infatti forti quantità d'acqua, concentrate in periodi ristretti, provocano esondazioni dei corsi minori ed allagamenti, a prescindere dal livello dell'Arno.

Il problema principale è quindi quello di rallentare il deflusso delle acque verso gli impluvi e differire nel tempo l'afflusso della massa d'acqua verso il torrente principale. E' quindi necessario, nell'ambito dell'utilizzo del territorio, tener conto dei diversi fenomeni che si possono verificare nell'ambito dell'attuale evoluzione morfologica.

Questi processi, confrontati con l'analisi dell'uso del suolo condotta sui versanti del colle a valle dei vicoli carbonai, che costituiscono il limite tra le pertinenze delle abitazioni e le aree più propriamente agricole, hanno fornito il quadro di riferimento per ipotesi di recupero.

Gli orti ed i giardini sono stati inseriti, come oggetto di indagine, nella scheda predisposta per la conoscenza del patrimonio edilizio essendo a questo direttamente afferenti; il territorio circostante, lungo le pendici e fino ai fondovalle, è stato invece studiato a parte essendo la sua natura più propriamente agricola e legata ad una scala territoriale diversa.

Preliminarmente alla indagine diretta sul territorio è stato condotto uno studio delle principali emergenze vegetali attraverso le foto aeree, individuando gli ambiti di appartenenza attraverso la sovrapposizione di un supporto aerofotogrammetrico integrato con la maglia delle proprietà desunta dal catasto terreni; è stato così possibile individuare con buona approssimazione le diverse coltivazioni e i loro ambiti.

In particolare è stato evidenziato che ove sussistono situazioni di forte acclività ed abbandono del territorio proliferano i processi di degrado causati dagli agenti atmosferici e da un territorio privo di regimazione idraulica; tale fenomeno si verifica pure ove gli interventi antropici hanno modificato le originarie colture.

Nelle aree a seminativo la mancanza di efficaci e frequenti canalizzazioni, ma soprattutto di una continua manutenzione delle stesse ha favorito l'erosione; anche nell'impianto di nuovi vigneti, dove, per favorire l'uso di moderne tecnologie, sono stati allineati i filari secondo la direzione di massima pendenza, si è creato, in molte situazioni, un ruscellamento delle acque lungo le linee di massima pendenza con conseguente erodibilità dei terreni.

Nelle zone ricche di vegetazione arborea spontanea conseguente all'abbandono della pratica agricola, contrariamente alla stragrande maggioranza dei casi, è stato riscontrato un ruolo negativo delle essenze arboree che spesso, con i loro apparati radicali, hanno contribuito al

⁹La piastra sabbiosa incisa si scompone in porzioni laminari o prismatiche in genere di modesto volume (ma continuamente riproducentesi) che scendono verso il basso e poi, partendo dall'accumulo che si realizza, "colano" lungo il versante.

distacco degli strati superficiali specialmente in situazioni di forte acclività ed alterazioni causate dagli agenti atmosferici.

I fenomeni franosi di S.Miniato infatti si innescano quando negli strati superficiali del terreno le capacità coesive sono ridotte e le alberature d'alto fusto con il loro peso e con gli apparati radicali superficiali agiscono come una leva a favorire il distacco dei terreni.

Irrinunciabile appare quindi la necessità della regimazione delle acque meteoriche attraverso un recupero dei terreni incolti, con il restauro dei vicoli carbonai, utile connettivo di accesso alle zone più impervie, e la "regolamentazione" della vegetazione arborea nelle zone più acclivi impiantandovi essenze arbustive autoctone; il recupero dei versanti dovrebbe trovare logica attuazione attraverso incentivi diretti ai proprietari oppure con interventi diretti dalla pubblica amministrazione ed organizzati nel tempo per una naturale protezione dagli eventi franosi.

Questa ipotesi sortirebbe l'effetto di coniugare il recupero ambientale e paesaggistico con la difesa del suolo.

Analisi della viabilità esistente

La città di San Miniato è collocata in posizione strategica lungo la valle dell'Arno, in prossimità della confluenza con il fiume Elsa, sui primi rilievi collinari che si estendono verso Sud; come molte città storiche del nostro territorio essa non ha perso con il mutamento degli eventi storici l'importanza strategica che ne aveva consentito la crescita; infatti, venuto meno il ruolo prettamente militare, di controllo del territorio, per il quale era famosa nel XIII sec., essa ha mantenuto inalterata la funzione di centro amministrativo e polo di interesse per un vasto territorio economicamente legato al settore primario fino alla fine del secolo scorso.

In virtù di questo ruolo, la maglia infrastrutturale, che gioca una parte importante tra la città ed il suo territorio di riferimento (come possiamo verificare dalle carte storiche dell'I.G.M. e da fonti più antiche) ha mantenuto inalterato il suo assetto: infatti, pur con un dislivello di modesta entità, la viabilità attuale segue un tracciato *antico* e tortuoso.

Mentre un tempo la *drammaticità* di tali percorsi era dettata da esigenze tecniche di realizzazione e motivi strategici, oggi essa gioca un ruolo tra la *storia* dei luoghi e l'ansia di scoprire del visitatore, ruolo che viene sottolineato da un approssimarsi lento e progressivo come a scandire *tempi* diversi in un mondo dinamico e travolgente, facendo indugiare lungo il cammino nella scoperta dei punti significativi del paesaggio urbano.

In particolare l'accesso da Ovest avviene dalla via Dalmazia, seguendo una direttrice che nasce dalla Val d'Egola, e dalla via Catena che si diparte dalla località omonima posta in valle dove esisteva una barriera daziaria; da Nord gli accessi sono due: la via A.Moro che collega la Tosco-Romagnola a San Miniato Basso con il bastione di S.Martino e la via del Poggio che collega la Tosco-Romagnola a La Scala con la zona del Convento di S.Francesco ed il belvedere; a Est l'accesso alla città avviene attraverso la via di Calenzano che prende origine dal territorio

verso l'Elsa; sul versante Sud non esistono strade importanti di accesso al Centro Storico per la forte acclività del colle e per le caratteristiche del territorio a sud, agricolo-collinare: è invece presente storicamente un complesso sistema di percorsi che consentivano un fitto scambio con il territorio per il trasporto di merci e prodotti fra città e campagna; tale sistema è strutturato sulla serie di *vicoli carbonai* che dal percorso principale urbano di crinale scendono verso sud, conflueno in un percorso rurale a mezza costa, in direzione Est-Ovest e parallelo al crinale, che costituisce l'elemento di distribuzione anche per i percorsi che vi afferiscono da sud; in tempi recenti sono stati potenziati due percorsi che fanno parte del sistema storico descritto: la via di Fornace Vecchia che si innesta sulla via Roma all'altezza del Conservatorio di S.Chiera ed una sua diramazione che dirigendosi verso Est, seguendo la curva di livello, si spinge fin sotto il Convento di S.Domenico; quest'ultimo tratto, che potrebbe rivelarsi interessante per un uso alternativo, è stato realizzato in occasione di lavori di consolidamento del versante; più a Est la via di Gargozzi, in corrispondenza del nucleo di case omonime, si inerpica con una forte pendenza fin sotto le scuole comunali in corrispondenza del vicolo *carbonaio* di Gargozzi.

I descritti *vicoli carbonai*, importante testimonianza di viabilità minore, meritano particolare attenzione in quanto hanno costituito per secoli un percorso alternativo al tracciato storico di crinale realizzando una cintura viaria intorno al centro di S.Miniato, percorribile a piedi o con animali da soma e funzionale soprattutto all'approvvigionamento del *petrolio del passato*: il *carbone*; di tale percorso esistono ancora alcuni tratti e gli accessi principali che sono stati oggetto di una interessante proposta di recupero¹⁰.

La posizione strategica e la maglia infrastrutturale hanno caratterizzato San Miniato che si configura anche come punto di passaggio obbligato tra il territorio collinare e la valle dell'Arno; tale situazione ha contribuito, oggi, sicuramente, ad aumentare le cause di dissesto geologico che affliggono il colle di S.Miniato.

Tuttavia, alcuni elementi di progetto che sono presenti anche nella Variante 92 al PRGC¹¹ quali il collegamento della via Sasso con la via di Calenzano a Est e la previsione di una nuova viabilità nella valle di Gargozzi a Sud, opportunamente studiati sotto il profilo ambientale per l'inserimento in un contesto paesaggistico di alto pregio, potrebbero alleggerire il carico veicolare sulla città proprio sull'asse Est-Ovest ed offrire eventuali aree di parcheggio alternative.

La proposta di nuove arterie dovrà essere interpretata come elemento di arricchimento del paesaggio urbano, del territorio di riferimento, della storia privilegiando quindi gli elementi naturali ed i percorsi esistenti, connotandosi come itinerari alternativi *integrati* liberi dai condizionamenti legati essenzialmente ai bisogni del traffico veicolare.

¹⁰Vedi progetto per la Formazione di un percorso turistico panoramico a S.Miniato degli Architetti A. Braschi, P.Giannoni, P.Panzani e Ing. D. Fancelli

¹¹Vedi la Variante al PRGC del Comune di San Miniato tavola n°7 scala 1:5.000

Analisi dei parcheggi esistenti

Il traffico veicolare che interessa S.Miniato può essere suddiviso in quattro categorie:

- veicoli che affluiscono in S.Miniato per ragioni di pendolarismo legate prevalentemente ai centri di attrazione della scuola, del lavoro, della sanità, dell'amministrazione pubblica e privata;
- veicoli che defluiscono da S.Miniato per ragioni di pendolarismo;
- veicoli in attraversamento diretti ad altre direzioni;
- veicoli che affluiscono in S.Miniato per ragioni diverse.

Relativamente alla presenza di veicoli in sosta nel Centro Storico di S.Miniato si valuta (fonte Vigili Urbani.) che su circa 4.000 residenti vi sia un parco autoveicoli di circa 850 unità; se consideriamo che quotidianamente abbiamo uno spostamento di veicoli in entrata ed in uscita, per le diverse ragioni già considerate, che satura la disponibilità di parcheggi presenti nel Centro Storico e che un certo numero di veicoli (circa 200 secondo i Vigili Urbani) rimane in circolazione alla ricerca di un parcheggio, possiamo approssimativamente affermare che il numero dei parcheggi disponibili non satura la domanda e provoca l'occupazione di aree di alto pregio storico-monumentale.

Nella tabella "A" sono raccolti i posti macchina disponibili, sia pubblici che privati, censiti da noi con rilievo diretto nel mese di Febbraio '96; nella tabella "B" sono invece raccolti i posti macchina pubblici e privati che potranno essere realizzati nel Centro Storico con interventi mirati; per maggior comprensione sono stati indicati con il n° 0 quei parcheggi che sono risultati incompatibili con le funzioni e le caratteristiche del tessuto; con la grafica in grassetto le aree da potenziare e quelle di nuova previsione.

Secondo questa prima valutazione si può affermare che, operando una radicale ristrutturazione dei parcheggi nel modo di seguito prospettato e potenziando ulteriormente il mezzo pubblico, è possibile recuperare e valorizzare i nodi fondamentali del centro storico di S.Miniato e porre in una giusta prospettiva la risoluzione della sosta nella città.

Di seguito si analizza la situazione attuale e si propongono alcune soluzioni:

- Piazzale delle casine:

si tratta di vasto piazzale sterrato contornato a Sud da un muro di sostegno in mattoni; la sua posizione strategica in prossimità del polo sanitario ne suggerirebbe l'ampliamento su due livelli con eventualmente la possibilità di realizzare una copertura verde a raccordare il colle;

- Area antistante le ex-casine:

si tratta di un modesto piazzale privato sterrato, realizzato con terreno di riporto; probabilmente dovrà essere modificato o eliminato in conseguenza del completamento della via Sasso;

- Piazza XX Settembre:

L'area in questione è costituita dal perimetro alberato della piazza posto ad una quota più alta rispetto al piano stradale; se ne dovrà prevedere la liberazione e la riqualificazione; attualmente risulta asfaltata;

- *Piazza XX Settembre (lato ospedale):*

lungo il lato dell'ospedale è presente una fascia di sosta regolamentata; in questo caso si dovrà mantenere la sosta ad uso del nosocomio;

- *Piazza XX Settembre (lato via Ferrucci):*

esiste la possibilità di parcheggio lungo tutto il lato Sud della Via Ferrucci; la sosta potrà essere consentita per un breve tratto prima della curva;

- *Vicolo Borghizzi:*

si tratta di un'area modesta di parcheggio asfaltata, realizzata a seguito dei lavori di consolidamento del versante; la sosta sarà consentita ai residenti;

- *Vicolo Borghizzi (angolo via Bagnoli):*

si tratta di un modesto parcheggio ad uso dei residenti;

- *Via di Calenzano (area ingresso reparto di medicina):*

lungo la via di Calenzano in prossimità dell'ingresso dell'ospedale, esiste un'area posta al margine del tornante della via suddetta utilizzata per la sosta; data la pericolosità e la posizione incongrua se ne raccomanda l'eliminazione;

- *Area tergale dell'ospedale (privato):*

quest'area è collocata su vari livelli ed ospita i veicoli dei dipendenti ospedalieri; l'area è notevolmente degradata a causa del terreno franoso e dell'uso improprio che viene fatto di ogni spazio libero; la sosta potrebbe essere razionalizzata ed incrementata con interventi di sistemazione della viabilità interna e di consolidamento del versante;

- *Via Bagnoli:*

attualmente la sosta è consentita per un lungo tratto della via lungo il lato destro procedendo verso piazza XX Settembre; data la conformazione della carreggiata potrebbe essere consigliabile ridurre il numero dei posti auto;

- *Piazza di Pancole (davanti la casa di riposo):*

sono stati ricavati alcuni posti auto ai lati della piazza; trattandosi di un luogo caratteristico e storicamente importante si suggerisce di eliminare gli attuali posti auto vista anche la presenza del parcheggio adiacente;

- *Piazza di Pancole (retro della casa di riposo):*

si tratta di un'area posta a Nord del complesso della casa di riposo e ad essa funzionale;

- *Piazza di Pancole (confine del parcheggio privato):*

lungo la via di Pancole, a margine del parcheggio privato sono stati ricavati alcuni posti auto su di un piccolo lotto sterrato;

- *Piazza di Pancole (parcheggio privato):*

immediatamente al di sotto del parcheggio anzidetto esiste una vasta area privata recintata ed adibita a parcheggio; il piazzale di sosta è stato ricavato in una oliveta, avendo rispetto per le alberature esistenti e creando un sottofondo carrabile con conci di tufo affogati nella terra; l'intervento risulta gradevole e suscettibile di essere migliorato ed ampliato;

- Via Maioli:

lungo la via Maioli, come lungo la via Bagnoli la sosta è consentita per un certo tratto sul lato destro procedendo verso la piazza XX Settembre;

potrebbe essere mantenuta la sosta per il carico e lo scarico delle merci;

- Piazza Bonaparte:

la piazza, completamente lastricata in pietra, è posta immediatamente a Est del colle della rocca e ne costituisce una interessante prospettiva; il parcheggio è organizzato su tutti i lati della piazza rendendo impossibile la percezione visiva della sua singolare geometria e la sua fruizione da parte dei pedoni; si suggerisce pertanto l'eliminazione del parcheggio;

- Via Mangiadori:

questa via, completamente lastricata in pietra, stretta tra le case da un lato e la chiesa di S. Stefano dall'altro, immette con la sua straordinaria pendenza in Piazza Bonaparte; si consiglia l'eliminazione del parcheggio;

- Via Rondoni:

anche questa via, completamente lastricata in pietra, è particolarmente angusta e transitata, stretta com'è tra le case ed il colle della rocca; anche in questo caso si consiglia l'eliminazione della sosta;

- Via Matteotti:

si tratta della via che collegandosi con la via del Poggio e la via Sanminiatese consente l'accesso e l'uscita verso S. Miniato Basso e La Scala; la sosta è consentita sul lato sinistro procedendo verso valle, in corrispondenza dei bastioni del convento di S. Francesco;

- Via S. Francesco:

questa via, completamente lastricata in pietra, partendo dalla via Matteotti, conduce attraverso un'ardua salita alla Piazza di S. Francesco; trattandosi di un'arteria angusta e ripida e prossima ad un monumento così significativo, si ritiene inopportuno l'uso per la sosta;

- Piazza S. Francesco:

si tratta di una piccola piazza di forma triangolare antistante la chiesa omonima ed il convento, completamente destinata a parcheggio; si suggerisce di liberarla dai veicoli in sosta per valorizzare i monumenti;

- Area retrostante S. Francesco:

sul retro del convento, verso Nord, con accesso regolamentato semaforicamente dal viale Don Minzoni è collocata un'area di parcheggio privato; dal punto di vista ambientale può essere migliorato l'accesso e la sosta dei veicoli in rapporto al monumento;

- Belvedere/Corso Garibaldi:

lungo il corso Garibaldi provenendo da via del Poggio, poco dopo la deviazione per il parcheggio della valle del Cencione, su di un ampio tornante alberato è situata un'area di parcheggio alberato, pavimentato in betonelle; il luogo è particolarmente suggestivo per la vista che si gode di S. Miniato; si ritiene che possa essere utilizzato come parcheggio di emergenza;

- Piazza Dante Alighieri:

quando nel secolo scorso si pensò di dotare S. Miniato di un luogo destinato a piazza belvedere con giardini pubblici a somiglianza di Firenze, fu creata la piazza Dante Alighieri che doveva essere ornata di un loggiato di cui oggi rimane solo il primo tratto realizzato; attualmente la loggia è in abbandono e necessita di un accurato restauro; la piazza, completamente asfaltata, invece è destinata a parcheggio per le auto ed i pullman ed è sede del mercato ambulante settimanale; in conseguenza dell'opera generale di consolidamento di questo versante che sta per essere attuata anche in funzione della realizzazione del parcheggio nella valle del Cencione potrebbe essere ipotizzata anche la costruzione di un parcheggio multipiano in detta piazza;

- Corso Garibaldi:

dalla piazza Dante, procedendo verso il Centro troviamo un lungo tratto a parcheggio lungo il lato sinistro, addossato al poggio; come in altri casi, visti gli interventi programmati e quelli che potranno essere adottati in futuro se ne suggerisce l'eliminazione;

- Via Conti

si tratta di una modesta area parcheggio lungo la via di accesso all'incastellatura di S. Miniato, alla confluenza con via Garibaldi; la sede stradale è completamente lastricata in pietra; si suggerisce l'eliminazione del parcheggio;

- Area Misericordia:

si tratta di un piazzale scoperto, pavimentato a cemento, destinato a parcheggio per i mezzi dell'Arciconfraternita;

- Piazza della Repubblica:

la piazza è completamente sterrata e la viabilità antistante lastricata in pietra; la sua cornice è costituita dal palazzo del seminario; sul lato Nord attraverso due ripide scalinate si accede alla sovrastante piazza del Duomo; la sua importanza monumentale ne suggerisce un uso diverso;

- Piazza Mazzini:

si tratta dell'unico spazio a disposizione per la sosta in prossimità del palazzo comunale; si suggerisce di mantenere il parcheggio regolamentato durante le ore di ufficio;

- Via Vittime del Duomo:

lungo questa stretta via che collega la piazza del Seminario con la piazza Bonaparte è consentita la sosta regolamentata sul lato destro; data la ristrettezza della carreggiata e la caratteristica vista sulla torre di Federico, si suggerisce l'eliminazione del parcheggio;

- Piazza del Duomo:

la piazza che originariamente era arredata con una aiuola triangolare ed una cornice di tigli, ha oggi perduto ogni riferimento in conseguenza del parcheggio selvaggio che ha invaso le aiuole ed ogni angolo accessibile; si ritiene che la piazza debba essere mantenuta sgombra di veicoli per la sua riqualificazione e la valorizzazione dei monumenti;

- Via XXIV Maggio:

si tratta di un tratto di viabilità che collega la piazza del Duomo con la sottostante via Garibaldi, stretto tra il colle e la loggia di Piazza Dante; si ritiene che sia il luogo meno adatto a consentire la sosta dei veicoli;

- Area retrostante il Seminario:

trattasi di un'area privata alla quale si accede dalla via Vittime del Duomo attraverso un passaggio molto stretto; l'area è organizzata su più livelli e cinge verso valle l'edificio del Seminario; demolendo alcuni manufatti e ristrutturando l'accesso verso Piazza Mazzini potrebbe costituire una valida alternativa al parcheggio di Piazza della Repubblica;

- Valle del Cencione:

si tratta di un'area sita sul fondo della valle del Cencione, in corrispondenza della maggiore acclività del versante; in origine a questo piazzale sterrato si giungeva da un sentiero pedonale in corrispondenza con il corso Garibaldi ed attraverso un percorso carrabile dal Belvedere; in seguito, al fine di potenziare la struttura e procedere al consolidamento del versante fu bandito un concorso nazionale; attualmente il progetto vincitore prevede la realizzazione di 171 posti auto;

- Piazza del Popolo:

la piazza centrale di S.Miniato, di fronte alla chiesa di S.Domenico, oggi destinata a parcheggio regolamentato dovrà essere in futuro liberata dai veicoli nel generale disegno di riqualificazione delle piazze;

- Via Battisti:

attualmente un lato della via è destinato a parcheggio, ma data la sua funzione di importante via di uscita dalla città verso la porta S.Martino, si propone l'eliminazione della zona di sosta;

- Via Guicciardini:

questa arteria è la parallela alla via Battisti; anche in questo caso, vista la dimensione della carreggiata, e la funzione di accesso alla città dalla via A.Moro, si suggerisce l'eliminazione del parcheggio;

- Piazza del Teatro:

trattasi di un piccolo piazzale asfaltato stretto tra due edifici che fino al secondo conflitto mondiale era occupato dal teatro, che attualmente assolve funzione di parcheggio; riteniamo che un teatro funzionale alle esigenze della città debba essere opportunamente localizzato in altra parte della città, utilizzando eventualmente contenitori esistenti; si suggerisce pertanto di prevedere in questo luogo la realizzazione di un silos meccanizzato per auto;

- Area ex-Carceri:

si tratta di un'area posta sul bastione di S.Martino a fianco del Convento poi divenuto carcere; attualmente svolge funzione di parcheggio provvisorio; in seguito con il completamento del progetto di recupero del complesso sarà trasformata in giardino e parcheggio;

- Area ex-Macelli:

in posizione adiacente all'area delle ex-Carceri, si trova l'area degli ex-Macelli, occupata da un edificio con sottostanti magazzini o garage e dal mattatoio; l'area potrebbe essere ristrutturata per accogliere un silos meccanizzato;

- Palazzo Grifoni:

Palazzo Grifoni fa parte del complesso edilizio della CRSM; attualmente in corso di restauro, è stato ricostruito ed ampliato verso il vallone di S.Carlo; nell'area di pertinenza è stato realizzato un parcheggio per 50 posti auto;

- Via Carducci:

si tratta di un parcheggio localizzato lungo la viabilità in presenza di una certa concentrazione abitativa; si propone di verificarne la permanenza nel quadro generale delle proposte per la zona Ovest della città;

- Area via Carducci:

si tratta di un'area privata recintata adibita a parcheggio;

- Via Roma:

in corrispondenza del Conservatorio di S.Chiera, sono presenti diversi posti auto funzionali alla presenza dell'istituto scolastico; la sosta può essere migliorata recuperando la banchina stradale;

- Area Conservatorio di S.Chiera:

sul retro dell'edificio con ingresso dalla via Roma è stata ricavata una piccola area di parcheggio privato nel giardino;

- Area adiacente il Conservatorio di S.Chiera:

si tratta di un cortile privato, terrazzato verso la valle di Gargozzi sul retro degli edifici che fanno parte del complesso di S.Chiera;

- Via Fornace vecchia:

il parcheggio pubblico è localizzato in posizione incassata nel colle, in prossimità dello sbocco della via Fornace Vecchia nella via Roma; si tratta di un piazzale suscettibile di ampliamento con la costruzione di un piano di parcheggio sovrastante l'esistente; potrebbe alleggerire la congestione di veicoli che si crea intorno al polo scolastico;

- Area ITC:

sull'area del campo sportivo di S.Miniato è stato realizzato il primo lotto del nuovo ITC; attualmente l'edificio occupa circa metà dell'area a disposizione, mentre l'altra viene utilizzata come parcheggio per la scuola; in attesa di realizzare l'intero complesso l'area potrebbe essere sfruttata più razionalmente per la sosta dei veicoli in arrivo da via Catena;

- Area Liceo Scientifico:

nell'area di pertinenza dell'Istituto sono ricavati ed individuati i posti auto a servizio della scuola;

- Piazza Eufemi:

si tratta di un'area a parcheggio con sosta pullman localizzata a fianco del liceo e di fronte all'ITC ed a questi funzionale;

- Via Pier delle Vigne:

si tratta di un piccolo parcheggio funzionale all'insediamento di Poggio di Cecio;

- Via Catena:

lungo la via Catena, in prossimità del Poggio di Cecio, è localizzata un'area di proprietà comunale che potrebbe essere utilizzata come parcheggio qualora fosse completata la costruzione dell'ITC;

- Via Dalmazia:

si tratta di un piccolo parcheggio asfaltato lungo la via omonima a servizio dei residenti;

- Via A.Moro (adiacenze Stella Maris):

lungo la via Moro in prossimità di uno degli ultimi tornanti che portano a S.Miniato, a margine di una strada secondaria, potrebbe essere realizzato un nuovo parcheggio opportunamente inserito in una oliveta e funzionale al polo sociale, culturale, amministrativo che dovrà sorgere nel complesso delle ex-Carceri;

- Officina privata in disuso (via Battisti):

si tratta di un edificio che opportunamente ristrutturato potrebbe accogliere un silos meccanizzato per auto;

- Garage privato (via Battisti):

si tratta di un garage privato che copre un'area compresa tra la via Battisti e la via Guicciardini; si suggerisce un intervento di ristrutturazione per ospitare un silos meccanizzato per auto; questo intervento, insieme al recupero dell'officina già citata, potrebbe contribuire a risolvere il problema della sosta in un'area fortemente congestionata;

- Area di S.Domenico:

sul retro del convento di S.Domenico sono in atto fenomeni di dissesto che dovranno essere contenuti con opere di consolidamento del versante; in questo contesto potrebbe essere contemplata l'ipotesi di un parcheggio parzialmente interrato localizzato tra la viabilità di servizio al cantiere e la parte più acclive del vallone collegata alla via di Gargozzi tramite una viabilità sterrata; la sommità del parcheggio potrebbe congiungersi con il vicolo carbonaio, che corre sotto S.Domenico, attraverso un percorso meccanizzato, consentendo quindi un rapido accesso al centro della città;

- Via di Gargozzi:

da una indagine condotta sul campo è stato possibile individuare il tracciato completo della via di Gargozzi; questa arteria, a servizio soprattutto delle case sparse in fondo alla valle, si arresta all'altezza del Palazzo Comunale; la sua prosecuzione è attualmente possibile attraverso una viabilità sterrata rurale che porta fino ad una cisterna e ad una casa posta nel fondovalle; da qui attraverso alcuni ripidi tornanti si giunge sulla via della discarica di Scacciapuce; l'ipotesi che si propone è quella di una viabilità alberata di basso impatto sull'ambiente che riproponga il tracciato esistente e che con un modesto collegamento consenta l'arrivo in prossimità del piazzale delle casine; lungo questa arteria potrebbe essere opportunamente collocato un piccolo parcheggio in corrispondenza del vicolo carbonaio che scende dalla via Maioli; un percorso meccanizzato potrebbe collegare questa previsione con la via Maioli.

AREE DI PARCHEGGIO NEL CENTRO STORICO DI SAN MINIATO

TABELLA "A" - Stato Attuale

[numero di posti auto -rilevamento Febbraio 96]

Piazzale delle casine	n°	60
Area antistante le ex-casine (privato)		16
Piazza XX Settembre (regolamentato)		33
Piazza XX Settembre (lato ospedale)		08
Piazza XX Settembre (lato via Ferrucci)		20
Vicolo Borghizzi		08
Vicolo Borghizzi (ang. via Bagnoli)		02
Via di Calenzano (area ingresso reparto Medicina)		11
Area tergale dell'ospedale (privato)		83
Via Bagnoli		14
P.zza di Pancole (davanti Casa di Riposo)		07
P.zza di Pancole (retro Casa di Riposo)		19
P.zza di Pancole (confine parch. privato)		03
P.zza di Pancole (privato)		35
Via Maioli		08
Piazza Bonaparte		15
Piazza Bonaparte (regolamentato)		15
Piazza Bonaparte (lato Mangiadori)		07
Via Mangiadori		07
Via Rondoni		10
Via Matteotti		24
Via S.Francesco		12
P.zza S.Francesco		14
Area retrostante S.Francesco (privato)		45
Belvedere / Corso Garibaldi		15
P.zza Dante Alighieri		75
P.zza Dante Alighieri/Corso Garibaldi		12
Corso Garibaldi (1° tratto regolamentato)		22
Via Conti		06
Area Misericordia		09
P.zza della Repubblica		50
P.zza Mazzini (regolamentato a parcometro)		15
Via Vittime del Duomo		18
P.zza Duomo		55

Via XXIV Maggio	08
Area retrostante il Seminario (privato)	50
Valle del Cencione (progetto)	171
P.zza del Popolo (regolamentato a parcometro)	33
Via Battisti	20
Via Guicciardini	15
P.zza del Teatro	28
Area ex-Carceri (privato)	07
Area ex-Macelli (privato)	15
Palazzo Grifoni (privato)	50
Via Carducci	16
Area via Carducci (privato)	16
Via Roma (Area adiacente il Conservatorio di S.Chiera)	11
Via Roma (Area antistante il Conservatorio di S.Chiera)	17
Area Conservatorio di S.Chiera (privato)	07
Area adiacente il Conservatorio di S.Chiera (privato)	06
Via Fornace Vecchia	45
Area ITC (privato)	50
Area Liceo Scientifico (privato)	45
Piazza Eufemi	35
Via Pier delle Vigne	16
Via Dalmazia	18
Posti auto pubblici	707
Posti auto regolamentati	120
Posti auto privati	434
TOTALE POSTI AUTO ESISTENTI	1261
Posti auto in progetto	171
TOTALE POSTI AUTO N.	1432

AREE DI PARCHEGGIO NEL CENTRO STORICO DI SAN MINIATO

TABELLA "B" - Previsione

[numero di posti auto previsti: in grassetto le aree di parcheggio in cui si prevede un incremento dei posti auto rispetto all'attuale con interventi di razionalizzazione e/o di costruzione di parcheggi multipiano; in corsivo le aree di parcheggio attuali che non si intende riconfermare; le altre aree sono confermate nella consistenza attuale]

Piazzale delle casine	120
<i>Area antistante le ex-casine (privato)</i>	<i>0</i>
<i>Piazza XX Settembre (regolamentato)</i>	<i>0</i>
<i>Piazza XX Settembre (lato ospedale)</i>	<i>8</i>
<i>Piazza XX Settembre (lato via Ferrucci)</i>	<i>10</i>
<i>Vicolo Borghizzi</i>	<i>8</i>
<i>Vicolo Borghizzi (ang. via Bagnoli)</i>	<i>2</i>
<i>Via di Calenzano (area ingresso reparto Medicina)</i>	<i>0</i>
Area tergale dell'ospedale (privato)	100
<i>Via Bagnoli</i>	<i>10</i>
<i>P.zza di Pancole (davanti Casa di Riposo)</i>	<i>0</i>
<i>P.zza di Pancole (retro Casa di Riposo)</i>	<i>19</i>
<i>P.zza di Pancole (confine parch. privato)</i>	<i>3</i>
P.zza di Pancole (privato)	45
<i>Via Maioli</i>	<i>8</i>
<i>Piazza Bonaparte</i>	<i>0</i>
<i>Piazza Bonaparte (regolamentato)</i>	<i>0</i>
<i>Piazza Bonaparte (lato Mangiadori)</i>	<i>0</i>
<i>Via Mangiadori</i>	<i>0</i>
<i>Via Rondoni</i>	<i>0</i>
<i>Via Matteotti</i>	<i>24</i>
<i>Via S.Francesco</i>	<i>0</i>
<i>P.zza S.Francesco</i>	<i>0</i>
<i>Area retrostante S.Francesco (privato)</i>	<i>45</i>
<i>Belvedere/Corso Garibaldi</i>	<i>15</i>
P.zza Dante Alighieri	200
<i>P.zza Dante Alighieri/Corso Garibaldi</i>	<i>0</i>
<i>Corso Garibaldi (1° tratto regolamentato)</i>	<i>0</i>
<i>Via Conti</i>	<i>0</i>
<i>Area Misericordia</i>	<i>9</i>

<i>P.zza della Repubblica</i>	0
<i>P.zza Mazzini (regolamentato a parcometro)</i>	15
<i>Via Vittime del Duomo</i>	0
<i>P.zza Duomo</i>	0
<i>Via XXIV Maggio</i>	0
Area retrostante il Seminario (privato)	50
Valle del Cencione (progetto)	171
<i>P.zza del Popolo (regolamentato a parcometro)</i>	0
<i>Via Battisti</i>	0
Officina privata in disuso (via Battisti)	30
Garage privato (via Battisti)	50
<i>Via Guicciardini</i>	0
P.zza del Teatro	100
Area ex-Carceri (privato)	7
Area ex-Macelli (privato)	45
Via A.Moro (adiacenze Stella Maris)	60
Area retrostante S.Domenico	200
Palazzo Grifoni (privato)	50
Via Carducci	16
Area via Carducci (privato)	16
Via Roma (Area adiacente il Conservatorio di S.Chiera)	5
Via Roma (Area antistante il Conservatorio di S.Chiera)	10
Area Conservatorio di S.Chiera (privato)	7
Area adiacente il Conservatorio di S.Chiera (privato)	6
Via Fornace Vecchia	90
<i>Area ITC (privato)</i>	0
Area Liceo Scientifico (privato)	45
Piazza Eufemi	35
Via Pier delle Vigne	16
Via Catena	80
Via Dalmazia	18
Via di Gargozzi	45
Posti auto pubblici	1271
Posti auto regolamentati	17
Posti auto privati	505

TOTALE POSTI AUTO PREVISTI

N. 1793

da: "Il rilievo del Centro Storico di San Miniato" 1997

Premessa

La seconda fase del lavoro ha previsto la Schedatura tecnica della città di San Miniato, consistente in:

I. predisposizione della scheda tecnica di indagine dei manufatti edilizi, singoli e/o per gruppi omogenei, e delle aree scoperte pubbliche e private;

II. compilazione della scheda tecnica mediante sopralluoghi diretti e materiale documentario e fotografico;

III. schedatura delle aree scoperte pubbliche: identificazione, storicità, usi, materiali, ecc.

Questa parte è stata condotta secondo un programma complesso, che ha comportato un lavoro di indagine preliminare alla schedatura, i cui contenuti, che costituiscono i temi della presente relazione, sono di seguito sinteticamente descritti:

- analisi storica della città su bibliografie specifiche¹²;
- predisposizione, consegna e valutazione della scheda preliminare di rilevazione delle esigenze degli abitanti;
- analisi del Centro Storico di S. Miniato, analisi del Piano del Centro Storico vigente, valutazioni sulla applicazione della L.R.T. 59/80;
- messa a punto di una metodologia di analisi della struttura storica dei centri urbani e studio della modalità di applicazione del metodo al Centro Storico di San Miniato;
- analisi morfologica, analisi tipologica, analisi edilizia di San Miniato: nozioni generali e analisi preliminari ;
- redazione di cartografie di studio propedeutiche alla schedatura: la carta della analisi storica della struttura urbana, la carta tipologica, la divisione in settori urbani;
- primi studi per la schedatura del Centro Storico di San Miniato e appunti per la Normativa del Piano dei Centri Storici;
- analisi preliminari sulla natura del territorio di S. Miniato; studi preliminari sulla viabilità e i parcheggi;
- il rilevamento urbanistico-edilizio del Centro Storico di San Miniato: generalità, metodologia; stesura definitiva della scheda di rilevamento urbanistico-edilizio per settori urbani del centro storico di San Miniato:

¹²M.L. CRISTIANI-TESTI, *San Miniato al Tedesco*, Firenze 1967;

G. PIOMBANTI, *Guida della città di S. Miniato al Tedesco*, in "Bollettino dell'Accademia degli Euteleti di S. Miniato", Anno LVI, Volume 44;

G. RONDONI, *Memorie Storiche di San Miniato*;

E. REPETTI, *Dizionario geografico, fisico, storico della Toscana*, Firenze 1843;

G. CACIAGLI, *Le Province d'Italia: Pisa*

- la cartografia digitalizzata

Risultati dell'indagine

In breve sintesi il centro storico di S. Miniato appare nel complesso strutturalmente ben conservato.

Non occorre tuttavia particolare sensibilità per osservare che la invadenza delle auto è eccessiva e deturpante l'immagine complessiva della città, per cui è certamente prioritario risolvere il problema del traffico e dei parcheggi, anche se presenta aspetti di notevole complessità.

Per fermarsi all'immagine esterna, possiamo ancora osservare che la sistemazione dell'arredo urbano e soprattutto la cartellonistica stradale e pubblicitaria è nella maggior parte dei casi addirittura oltraggiosa.

La sistemazione delle piazze, e prima fra tutte la Piazza del Duomo, potremmo dire che è generalmente trascurata. Per quest'ultima si richiederebbe un radicale ripensamento provvedendo a togliere tutti gli elementi accessori che nel tempo si sono accumulati (alberi, panchine, monumenti) e che rendono impossibile la vista e il godimento unitario della complessa morfologia delle architetture.

Per quanto riguarda il restauro degli esterni degli edifici sono molti i fabbricati con coperture atipiche o con colori non appropriati e stridenti: ciò è particolarmente visibile dalla Torre di Federico.

Ripristinare le caratteristiche storiche di visibilità e di fruibilità delle vie, delle piazze, dei monumenti e degli edifici della città di San Miniato è quindi prioritario: contemporaneamente lo stabilire rigorose regole per gli interventi sugli edifici consentirà di restituire a San Miniato la sua immagine storica di notevole valore artistico ed architettonico, nonché di migliorarne le caratteristiche di vivibilità per i residenti, per gli utenti dei servizi e degli uffici pubblici e privati, per la popolazione scolastica, per i turisti, per chi a San Miniato vive e lavora.

Metodologia di analisi della struttura storica dei centri urbani

Il metodo

Poiché il nostro intento è quello di usare e riqualificare i centri storici in una più attenta salvaguardia del patrimonio storico esistente, è necessario ripartire da una analisi puntuale della struttura urbana ed edilizia. Come si è detto la prima applicazione del metodo di analisi e di progetto è condotta su San Miniato, in quanto la sua complessità ci consente di mettere a punto e di "calibrare" gli strumenti su un'ampia gamma di realtà fisico-funzionali urbane ed edilizie.

L'analisi della struttura urbana storica di San Miniato è condotta su diversi livelli:

- **analisi morfologica**, ovvero della forma della città nelle successive fasi del suo sviluppo, del ruolo dei sistemi edificati all'interno della città, della logica di distribuzione delle funzioni storiche, della articolazione ed interrelazione strutturale fra edifici nodali specialistici e struttura seriale residenziale, della struttura delle aree scoperte e delle loro relazioni con l'edificato, della struttura della viabilità storica interna ai centri e di collegamento fra i centri e l'ambiente circostante;

- **analisi tipologica**, basata su un approccio rigorosamente strutturale e condotta su tutto l'edificato, che ha come finalità il riconoscimento e la classificazione dei tipi edilizi presenti in base alle caratteristiche fisiche del manufatto e non alle caratteristiche funzionali, tesa a riconoscere le caratteristiche identificative e distintive di ognuna delle individuate classi tipologiche;

- **analisi edilizia**, condotta su un campionamento di edifici significativi per la classe tipologica di appartenenza e su edifici singolari, dei quali rilevare e documentare con certezza (foto, rilievi, campionature etc.) gli elementi architettonici costitutivi, strutturali e decorativi, dell'edificio e delle aree scoperte di pertinenza, nei materiali, nelle forme, nelle tecnologie, nei colori, quali murature e paramenti murari, solai, scale, coperture e gronde, pavimentazioni, elementi pittorici ed artistici, elementi in ferro battuto etc.

L'analisi è condotta con strumenti diversi per i diversi livelli (analisi del materiale storico, documentazione fotografica e cartografica, rilievi diretti) ed ha come esito materiali diversi: cartografie, relazioni, schede, documentazione fotografica e cartografica.

Tale materiale viene integrato con analoghi materiali di progetto ed affiancato dalla normativa: la disciplina degli interventi sarà leggibile solo mediante la lettura parallela e comparata dei diversi documenti; per il metodo con cui viene messo a punto, il materiale che costituisce il piano è insieme analitico e progettuale.

La Norma deve definire quali sono le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili per i diversi tipi edilizi e per le aree scoperte individuate e classificate, nonché l'insieme delle "invarianti" che definiscono la struttura storica e testimoniale dell'edificato, costituite da caratteristiche distributive, da elementi strutturali e decorativi, materiali, colori etc.

La lettura parallela del materiale analitico definisce caso per caso il campo di operatività della Norma, il sistema delle invarianti e quello delle possibilità per gli eventuali interventi da realizzarsi in una parte qualsiasi del Centro Storico.

Le possibilità ed i vincoli, che vengono a costituire le condizioni alle trasformazioni del patrimonio edilizio esistente, sono con questo metodo svincolate dallo stato di necessità, dalla esclusiva esigenza di superare situazioni di degrado, o dalla necessità di riuso, essendo legate esclusivamente alla realtà fisica dell'oggetto dell'intervento.

In questo modo il Piano può valere a tempo indeterminato, essendo passibile solo di "verifiche in rapporto alla acquisizione di nuove e più approfondite conoscenze od al maturarsi di nuove o diverse consapevolezze culturali e sociali."¹³

In questo ambito può collocarsi, trovando adeguata risposta, qualsiasi esigenza di riuso e di rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio che debba nel tempo emergere, non prevedibile al momento di stesura del piano.

I materiali preliminari del Piano

La carta della analisi storica della struttura urbana ha costituito una prima lettura degli elementi di seguito descritti; il rilevamento diretto che sarà condotto su tutto il territorio consentirà di completare i dati, ad oggi tratti dallo studio del materiale documentario e cartografico, dalla conoscenza diretta e dal Piano vigente.

I dati rilevati e riportati in questa carta sono:

- riconoscimento e individuazione delle emergenze architettoniche, costituite da edifici vincolati ai sensi della L.1089/39, edifici assimilati, edifici elencati dal Piano del Centro Storico vigente ai sensi della L.R.T. 59/80; datazione storica delle diverse parti costituenti tali emergenze con studio delle logiche di trasformazione;

- classificazione per epoca di costruzione di tutto l'edificato storico, sulla base dei seguenti materiali documentari:

M.L. CRISTIANI-TESTI, *San Miniato al Tedesco*, Firenze 1967;

G.PIOMBANTI, *Guida della città di S.Miniato al Tedesco*, in "Bollettino dell'Accademia degli Euteleti", Anno LVI, Volume 44;

G.RONDONI, *Memorie Storiche di San Miniato*;

E.REPETTI, *Dizionario geografico, fisico, storico della Toscana*, Firenze 1843;

Archivio di Stato di Pisa, *Catasto Leopoldino*, 1825, Sezione A e sezione B;

Carta storica dell'Ing. Salvadori, 1888;

Planimetrie Catastali attuali;

Cartografia storica locale, materiale bibliografico diverso;

¹³A.A.V.V., *Provincia di Pisa: P.T.C. Progetto preliminare - Relazione.*

Arch.tti E.BERTINI, G.GUIDI, P.TINGHI - *Piano del Centro Storico di San Miniato*, 1982;

- riconoscimento ed individuazione degli edifici di recente costruzione e di quelli derivanti da ricostruzioni postbelliche;
- individuazione delle strutture connettive storiche, costituite dal percorso di crinale, dai vicoli carbonai trasversali, dai percorsi di mezzacosta, paralleli alla strada di crinale, che costituivano l'asse di raccolta dei vicoli trasversali; di tali percorsi si sono ricercate le parti od i segni ancora esistenti, e sono stati ricostruiti cartograficamente i tracciati dove questi non sono più riconoscibili;
- analisi storico-morfologica delle aree scoperte private; sono state individuate come aree scoperte di pertinenza dell'edificato quelle comprese fra la cortina edilizia ed i vicoli carbonai longitudinali, in quanto connesse storicamente e strutturalmente all'edificato: di queste viene condotta una lettura a scala urbana contestuale allo studio dell'edificato; le restanti aree scoperte saranno inserite nella lettura e nella progettazione del territorio circostante il C.S.;
- riconoscimento dei segni e dei manufatti storici esistenti all'interno delle aree scoperte rilevabili dal confronto fra la cartografia attuale e quella storica, da verificare e censire sul posto.

Da questa fase dello studio si possono trarre alcune considerazioni da intendersi quali presupposti per la proposta di progetto :

a - l'edificato, nella sua totalità, è strettamente correlato alle aree scoperte di pertinenza, trattandosi di due strutture che contribuiscono ed hanno contribuito storicamente in uguale misura alla costruzione dell'organismo urbano;

b - la connotazione storica della quasi totalità degli edifici e complessi edilizi impone una attenzione generale e non limitata ad un numero, seppur considerevole, di edifici notevoli; la conservazione dei segni all'interno di realtà anche profondamente trasformate consente infatti di studiare le caratterizzazioni del linguaggio architettonico del luogo nelle diverse epoche storiche e di approntare strumenti e regole adeguate per la loro conservazione e per la disciplina dei nuovi interventi in continuità con la tradizione storica del luogo;

c - sono assimilabili agli edifici inseriti negli elenchi del P.C.S. vigente altri e numerosi edifici per analogo rilevante valore storico-architettonico;

d - la struttura urbana di San Miniato risulta caratterizzata da tre zone distinte per il loro carattere morfologico-funzionale: la zona occidentale, dove i piani terra sono adibiti prevalentemente ad uso commerciale e dove si sono insediati gli istituti di credito cittadini; la zona centrale che può definirsi il centro direzionale vista la prevalenza dei servizi e degli uffici pubblici; la zona orientale dove la maggior parte degli edifici è destinata a residenza, con sporadiche presenze di attività commerciali o artigianali al piano terra.

modo strutturale né in orizzontale né in verticale, la cui forma è legata alla specifica funzione per cui sono stati edificati.

[S.Rocco, S.Stefano, SS.Crocifisso, Crocetta]

- Torri [torre di Federico]
- Mura, bastioni [la Rocca, S.Martino]
- Case torri [casa Sgherri]

A2 - Edifici specialistici seriali:

edifici derivanti dalla aggregazione di cellule singole affacciate su uno spazio aperto comune (corte, piazza), la cui forma è legata ad alcune specifiche funzioni originarie (celle di Conventi e Monasteri, botteghe)

- Conventi e Monasteri
[SS.Annunziata di Fagnana, Convento dei Padri Pellegrini]
- Palazzo del Seminario
[da botteghe a Convento]

A3 - Edifici specialistici nodali complessi:

edifici derivanti dalla unione di edifici semplici ed edifici seriali (A1 + A2). La unione dei due tipi può essere originaria o derivante dalla crescita nel tempo dell'edificio, e risponde alle necessità funzionali dei Conventi con Chiesa annessa

- Conventi e Monasteri
[S.Chiara, SS. Annunziata (Nunziatina), S.Domenico, SS.Annunziata (S.Martino), Cattedrale dei SS.Maria e Genesio, SS.Trinità (Misericordia), S.Francesco]

A4 - Edifici specialistici nodali unici:

tipo del "palazzo", di origine rinascimentale, a configurazione unitaria dalle origini, sia nelle piante che nei prospetti, in genere organizzato intorno ad uno spazio centrale coperto o scoperto eventualmente circondato da porticati, con uno o più elementi distributivi verticali principali ed altri secondari, destinato dalle origini a residenza delle famiglie nobili o a sede di attività direzionali civili od ecclesiastiche; altri edifici specialistici a configurazione unitaria;

- Palazzi
[Palazzo dei Vicari, Palazzo Grifoni, Palazzo Comunale, Palazzo Vescovile, Palazzo del Campana-Guazzesi]
- Padiglione Montegrappa

A5 - Edifici nodali unici:

edifici derivanti dalla aggregazione e trasformazione di edifici ed elementi preesistenti, in genere case medioevali su lotto gotico, finalizzate a dar luogo al tipo del "palazzo" a configurazione unitaria (A4), mediante modifiche agli elementi distributivi interni verticali e orizzontali ed alle partizioni orizzontali e verticali, la riorganizzazione dei prospetti e delle coperture, da destinare a residenza delle famiglie nobili o a sede di attività direzionali civili od ecclesiastiche

- Palazzi
[Palazzo Formichini, Palazzo Settimanni,
Palazzo Piccolo,
Palazzo Roffia (via IV Novembre),
Palazzo Gucci, Palazzo Rondoni,
Palazzo Roffia (via Conti),
Palazzo Bonaparte,
Palazzo ex-Pretura (Alli-Maccaroni),
Palazzo Morelli,
Palazzo Bonaparte-Pini, Palazzo Portigiani, Palazzo Pini, Palazzo Borromei - Taddei]

A6 - Edifici nodali complessi:

edifici derivanti dalla aggregazione e trasformazione di edifici appartenenti a categorie tipologiche diverse (ad es. chiesa + palazzo), per dar luogo a complessi composti da parti strettamente interagenti fra loro sotto l'aspetto fisico e funzionale originario

- Monastero e Chiesa di S. Paolo
[chiesa + palazzo]
-Complesso di S. Caterina
(Ospedali Riuniti)
[chiesa + edifici e annessi adiacenti]

Categoria B - Edificato storico esistente al 1825

Il Catasto Leopoldino dell'abitato di San Miniato e del complesso di S. Chiara (Sezione A e Sezione B) ci documenta la sezione storica al 1825.

Purtroppo la cartografia è mancante di alcune parti per danni al supporto originale; è possibile comunque, salvo alcuni edifici non accertabili, ricostruire l'edificato presente a quella data e la struttura delle aree scoperte di pertinenza.

L'edificato residenziale seriale, escluso il tipo del palazzo, caratteristico dell'edificazione del XVI e XVII sec., che abbiamo classificato nelle emergenze, presenta alcuni tipi sei-sette-ottocenteschi, quali la casa o villa unifamiliare e l'edificio multipiano in linea, nonché altri tipi

residenziali non precisamente individuabili e tipi non residenziali, dovuti anche a trasformazioni di elementi preesistenti di cui non è più possibile leggere le caratteristiche originarie.

Inoltre, attraverso documentazione bibliografica diversa, e dallo studio morfologico e tipologico condotto sullo stato di fatto, sulle planimetrie dei piani terreni e sulla cartografia storica, è stato possibile individuare le aggregazioni seriali di lotti medioevali che ad oggi mantengono la struttura originaria, che costituiscono le permanenze dell'edificato esistente al 1400.

L'edificato storico esistente al 1825 è stato classificato secondo tipi prevalenti:

B1 - Tipo edilizio medioevale:

edifici caratterizzati da lotti con fronte di edificazione monocellulare di modulo pari a ml.5-6, corrispondente ad una cellula abitativa, con elemento distributivo aggiunto orizzontale (costituito da corridoio perpendicolare all'affaccio su strada che conduce al corpo scale posto internamente al lotto, con le rampe disposte parallelamente al fronte strada) o verticale (corpo scala con accesso diretto dal fronte strada, attraverso piccolo atrio, e rampe disposte perpendicolarmente al fronte strada); aggregazione di cellule in profondità, talvolta intercalate da un cavedio, in numero variabile da 2-3 a 5-6; numero di piani fuori terra generalmente uguale o superiore a tre; prospetto caratterizzato dall'allineamento verticale delle finestre su una o due file, con ingresso al P.T. allineato con le aperture superiori; copertura a due falde con colmo parallelo al fronte strada.

In questo tipo edilizio è presente generalmente un piano seminterrato, in quanto gli edifici di questo tipo furono edificati lungo il percorso di crinale.

Anche se oggetto di redistribuzione interna, aggregazioni e fusioni, questo tipo è riconoscibile per le proporzioni relative fra le dimensioni del fronte e la profondità del lotto, nonché per la permanenza delle murature portanti perpendicolari al fronte strada, di considerevole spessore, che costituiscono la partizione fra i lotti.

B2 - Casa unifamiliare singola o aggregata a schiera:

edifici caratterizzati da lotti con fronte di edificazione pluricellulare (generalmente 2-3 cellule corrispondenti ad unità di spazio) e da un numero analogo di cellule in profondità (2-3), con ingresso su strada, elemento distributivo verticale centrale, numero di piani fuori terra ≥ 2 .

Ogni edificio ha doppio affaccio sul fronte strada e sul retro, dove talvolta è presente uno spazio scoperto di pertinenza.

Data la ridotta profondità di edificazione, tutti i locali non accessori hanno illuminazione diretta.

Di questo tipo sono frequenti le aggregazioni a schiera, in cui assume caratteristiche in parte diverse l'elemento di testata, nelle aperture e nelle coperture.

Il tipo prevalente ha copertura a due falde se a schiera, a due falde o a padiglione se singolo o binato.

B3 - Casa in linea:

edifici multipiani caratterizzati da lotti con fronte di edificazione pluricellulare e da un numero analogo di cellule in profondità variabile, con ingresso su strada, numero di piani fuori terra ≥ 2 , elemento distributivo verticale centrale comune a più unità funzionali.

Le unità funzionali possono essere 1 o più ad ogni piano.

Ogni edificio ha più affacci, sul fronte strada, sul retro ed anche sui fronti laterali se isolato.

Di questo tipo sono frequenti le aggregazioni in linea, con la presenza di più corpi scala, che distribuiscono le unità funzionali interne se in numero superiore a 2-3 per piano.

Il tipo prevalente ha copertura a due falde o a padiglione.

B4 - Altre tipologie residenziali:

tipologie residenziali eventualmente non classificabili precisamente nei tipi B1-B2-B3, anche perché risultanti da trasformazioni sostanziali di edifici preesistenti di cui più non sono più leggibili le caratteristiche costitutive originarie.

B5 - Annessi e superfetazioni:

in questo tipo sono inseriti gli edifici accessori presenti nelle aree di pertinenza degli edifici, se di carattere permanente, cioè realizzati in muratura (gli annessi di tipo precario sono classificati insieme alle aree scoperte).

Sono da inserire in questo tipo anche le superfetazioni degli edifici classificati in altre categorie, se trattasi di fabbricati modesti o parti accessorie, che se pure uniti od aggregati fisicamente al fabbricato principale, presentano caratteristiche tipologiche autonome, e possono essere utilizzati in maniera indipendente dall'uso dell'edificio principale.

B6 - Tipologie non residenziali:

edifici non residenziali caratterizzati da ambienti di rilevanti dimensioni o da ambiente unico, altezza interna superiore a quella dei locali per residenza, quantità e distribuzione delle

aperture caratteristica per gli usi non residenziali (scarsa superficie di illuminazione ed aerazione, scarsa accessibilità diretta alle aperture, assenza di infissi); edifici realizzati specificamente per funzioni non residenziali, quali scuole, caserme e simili; altri edifici non residenziali.

Categoria C - Edificato storico dal 1825 al 1940

La carta di San Miniato dell'Ing. Salvadori del 1888, il Piano di Ricostruzione redatto dall'Arch. Mario Zuffanelli¹⁶ nel 1946 ed il censimento degli edifici realizzati dopo la II guerra mondiale, presente nel Piano del Centro Storico vigente, nonché la conoscenza ed il rilievo diretto, hanno permesso di individuare con sufficiente certezza gli edifici realizzati nel periodo di tempo considerato in questa categoria.

La struttura urbana del Centro storico di San Miniato era al 1888 pressoché identica all'attuale, gli edifici realizzati successivamente a tale data sono un numero esiguo.

I tipi edificati in questo periodo sono prevalentemente case unifamiliari, singole o a schiera, fra cui la Villa Pellicini.

Per la classificazione i tipi sono gli stessi del periodo precedente, con la sola esclusione ovviamente del tipo di casa medioevale B1.

Abbiamo quindi cinque classificazioni:

C1 - Casa unifamiliare singola o aggregata a schiera (= B2)

C2 - Casa in linea (= B3)

C3 - Altre tipologie residenziali (= B4)

C4 - Annessi e superfetazioni (= B5)

C5 - Tipologie non residenziali (= B6)

Categoria D - Edificazione dopo il 1940

In questo periodo sono stati realizzati numerosi edifici a completamento dell'esistente. Sono censiti in questa categoria anche gli edifici completamente ricostruiti dopo le distruzioni belliche.

Il censimento è stato effettuato mediante il rilievo diretto ed i dati catastali raccolti dal Piano del Centro Storico vigente.

I tipi rilevati sono gli stessi della categoria precedente :

D1 - Casa unifamiliare singola o aggregata a schiera

D2 - Casa in linea

D3 - Altre tipologie residenziali

D4 - Annessi e superfetazioni

D5 - Tipologie non residenziali

¹⁶ I materiali relativi al *Piano di Ricostruzione della Città di S. Miniato* sono stati messi gentilmente a nostra disposizione dalla Sig.ra Zuffanelli e dal Dott. Cerri, Direttore dell'Archivio Storico Comunale di San Miniato.

Categoria E - Aree particolari

In questo gruppo sono inserite le aree risultanti da distruzioni belliche, non ricostruite, e le aree soggette a distruzioni belliche, parzialmente ricostruite.

Queste aree, rilevate da sopralluoghi diretti e dalle analisi condotte dal Piano del centro Storico vigente, sono individuate come aree particolari in quanto necessitano di interventi completamente diversi da quelli da prevedersi sul patrimonio edilizio esistente.

Vengono inserite in questa categoria anche altre aree interne alla struttura storica dell'edificato, le quali, in quanto inedificate o parzialmente edificate, non sono classificabili secondo le categorie A-B-C-D.

E1 - Aree già oggetto di distruzioni belliche non ricostruite

E2 - Aree già oggetto di distruzioni belliche parzialmente ricostruite

E3 - Altre aree

Il rilevamento urbanistico-edilizio del Centro Storico di San Miniato

La presente parte del lavoro costituisce la seconda fase del programma complessivo, e comprende la schedatura del patrimonio edilizio esistente e delle aree scoperte del Centro Storico di San Miniato e la schedatura delle aree scoperte pubbliche comprese nel perimetro urbano dello stesso centro, con messa a punto, per entrambi i sistemi, di un modello originale di scheda di rilevamento.

Il lavoro di messa a punto della scheda ha comportato successivi aggiornamenti, con verifiche effettuate sui primi settori rilevati, sino alla predisposizione della scheda definitiva, che differisce per alcune parti sia da quella contenuta nel documento di intenti sia da quella consegnata preliminarmente ai sopralluoghi, nella fase iniziale di questa parte del lavoro.

Le schede cioè sono state adeguate sul campo alla realtà fisica dei manufatti e delle aree, con la finalità di renderle il più possibile aderenti a tale realtà e capaci di mettere in luce tutto ciò che i progettisti hanno considerato necessario per raggiungere gli scopi prefissi da questo lavoro, illustrati dal documento di intenti.

La schedatura del C.S. di San Miniato ha comportato un impegno iniziato alla fine del 1995, con lo studio della scheda di rilievo e la messa a punto del materiale preparatorio, delle analisi e delle cartografie preliminari.

I sopralluoghi ed i rilievi sono iniziati nella Primavera 1996, condotti da diversi operatori che hanno affiancato i progettisti¹⁷, ed hanno avuto una durata complessiva di circa un anno, fino al Gennaio 1997.

Tali rilievi sono stati in molti casi difficili e complessi sia per la complessità stessa dell'oggetto dell'indagine, ovvero un centro storico eterogeneo e ricco di situazioni diverse, sia per la conformazione orografica del territorio, che ha reso talvolta difficile il rilievo delle aree scoperte e dei fronti secondari, richiedendo talvolta più sopralluoghi per uno stesso oggetto.

Inoltre un impegno approfondito e puntuale è stato profuso per la individuazione e la suddivisione dei settori in unità edilizie¹⁸, in quanto la stratificazione nella storia di interventi successivi, non tutti coerenti con la struttura originaria, e quindi la scarsa corrispondenza fra fronti principali, fronti secondari e coperture, ha fatto sì che le singole unità in molti casi risultassero riconoscibili solo dopo un lungo lavoro di confronto fra i dati del rilievo, le cartografie e le immagini frontali e zenitali dei settori.

Tale impegno è stato necessario in quanto l'unità edilizia, nella sua coerenza tipologica, è la cellula base rispetto alla quale la fase progettuale di questo lavoro definirà gli interventi

¹⁷Arch. Teresa Arrighetti, Arch. Francesca Banchetti, Sig.na Alessandra Gabbani.

¹⁸Si intende per "unità edilizia": "un edificio che presenti caratteri di unitarietà sia tipologico-formale che temporale (data di edificazione)".

ammissibili, non in quanto unità minima di intervento ma in quanto unità omogenea di riferimento per la verifica della coerenza dei diversi interventi.

Poiché l'analisi è stata condotta su basi strutturali non esiste legame biunivoco fra unità edilizie rilevate ed unità funzionalmente autonome, né con le proprietà o le particelle catastali.

La base conoscitiva che questa indagine ha realizzato non è quindi legata né può essere invalidata o superata da future modifiche della proprietà, da frazionamenti, accorpamenti o cambi d'uso di singole unità immobiliari, ma costituisce un patrimonio di conoscenze, legato alla realtà fisica dei luoghi e finalizzato alla salvaguardia della loro integrità, che potrà essere utile anche in futuro per strumenti o elaborazioni diverse.

La popolazione di San Miniato ha collaborato in maniera positiva all'indagine, e fatti salvi alcuni sporadici casi, ha risposto fattivamente alle esigenze dei rilevatori, consentendo di svolgere l'indagine come previsto.

La scheda di rilevamento urbanistico-edilizio per settori urbani del centro storico di San Miniato

Il rilevamento della struttura edificata del centro storico di San Miniato è stato condotto per settori urbani, comprendenti ognuno un numero limitato di unità edilizie (fino a un massimo di 15 unità per settore) e le relative aree di pertinenza.

La divisione per settori ha seguito regole dettate dalla analisi storica del centro e dalle caratteristiche morfologiche del tessuto, ed è stata in parte modificata "in corso d'opera" rispetto alla divisione preliminare, in conseguenza del rilievo.

La scheda di rilevamento è stata messa a punto e sperimentata sul Centro Storico di San Miniato, ed ha dato i risultati previsti per quanto riguarda la capacità di descrivere i luoghi e le architetture e di mettere in luce gli elementi necessari nelle fasi successive.

Il C.S. di San Miniato è stato suddiviso in n. 60 settori urbani, e sono stati inseriti nell'analisi anche alcuni edifici non compresi dal Piano vigente, che per localizzazione e/o caratteristiche e/o morfologia a nostro avviso fanno parte del C.S. di San Miniato.

La divisione in settori ha seguito le divisioni storiche della città in terziari e nelle 7 contrade, che sono state ulteriormente suddivise secondo la morfologia dell'edificato ed i segni esistenti.

Ogni scheda si riferisce ad un settore urbano, sono state quindi messe a punto n.60 schede, per un totale di n. 420 unità edilizie censite.

A supporto della scheda è stata messa a punto la cartografia digitalizzata completa del territorio oggetto della schedatura, aggiornata ai dati del rilievo.

La scheda di rilevamento si compone di 5 pagine, corrispondenti ad altrettanti livelli di analisi, che prendono in considerazione il settore urbano, le sue unità edilizie e le aree scoperte relative.

La descrizione completa dell'unità edilizia si ottiene attraverso la comparazione dei diversi livelli di lettura corrispondenti alle 5 pagine costitutive della scheda.

Nella fase successiva del lavoro saranno messe a punto, su base digitalizzata, le cartografie tematiche di sintesi dei dati del rilievo.

Pagina 1.

Individuazione del settore nel tessuto urbano

La prima pagina, che è comune a un gruppo di settori (circa 5), contiene la carta digitalizzata del centro storico con la individuazione e numerazione dei settori urbani di cui seguono le schede di rilevamento, e la relativa foto aerea.

Consente l'individuazione del settore di interesse per la ricerca della scheda relativa.

Pagina 2.

Struttura del settore urbano - Documentazione cartografica

La pagina è costituita dalla documentazione della struttura del settore, condotta attraverso la cartografia attuale e storica.

Descrive il settore nelle sue componenti strutturali, attuali e storiche, e contiene nei quattro quadranti:

a) Struttura del settore urbano scala 1:1.000

su supporto cartografico digitalizzato sono individuati il territorio di riferimento del settore, suddiviso in edificato e aree scoperte di pertinenza, il vincolo ex L.1089/39 ove esistente (specificando se è applicato per decreto o in base all'articolo 4 della stessa legge), le destinazioni d'uso delle aree scoperte con segnalata la presenza delle sistemazioni a terrazzi e dei giardini, storici e non;

b) Cartografia storica scala 1:1.000

mappa del Catasto Leopoldino del 1825¹⁹, dove esistente, o Carta di San Miniato redatta dall'Ing. Salvadori nel 1888 in mancanza della prima;

c) Planimetria catastale scala 1:1.000

sulla mappa catastale attuale sono individuate le unità edilizie e stabilite le corrispondenze con le particelle catastali;

d) Planimetria dei piani terra scala 1:1.000

rielaborazione dalle planimetrie dei piani terra redatte in occasione della stesura del P.C.S. vigente.

Tali planimetrie sono da ritenersi *puramente indicative e non vincolative*, da utilizzarsi esclusivamente per la individuazione delle unità edilizie e la lettura della struttura tipologica e morfologica del settore.

¹⁹Da Archivio di Stato di Pisa.

Pagina 3.

Analisi del settore urbano

Le componenti strutturali del settore urbano individuate nella seconda pagina vengono nella pagina 3 analizzate nel dettaglio, completando l'analisi urbanistica del settore.

L'approfondimento compiuto in questa sezione consente di analizzare sotto il profilo morfologico e tipologico il settore, le aree scoperte, le unità edilizie che lo compongono.

Questi dati forniranno la matrice per la messa a punto della normativa di intervento e costituiscono la parte originale ed innovativa del lavoro di indagine.

Vengono infatti analizzate puntualmente per la prima volta le aree scoperte di pertinenza dell'edificato, nelle quali permangono segni e manufatti storici di notevole importanza, degni di conservazione e tutela.

Inoltre anche per l'analisi storica si tratta del primo studio esteso a tutto il centro storico e non solamente a un limitato numero di edifici notevoli, basato sull'assunto che l'edilizia minore e seriale dei nostri centri storici rivesta una importanza singolare e di insieme notevole, sia per le caratteristiche morfologiche e di immagine che per le singole caratteristiche edilizie ed architettoniche.

I dati storici e tipologici sono stati elaborati sia mediante lo studio preliminare delle fonti bibliografiche e cartografiche e l'apporto di specifiche consulenze, documentati nella seconda parte del "Documento di intenti", sia attraverso i rilievi diretti di verifica.

La pagina si compone di:

a) Rilievo delle aree scoperte e dell'arredo

l'analisi delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato, impostata nella pagina 2, quadro a, viene approfondita disegnando le sistemazioni a terra e catalogando i materiali o sistemazioni del suolo, comprese le alberature, tutti i manufatti presenti, gli annessi precari²⁰.

Sono messe in evidenza le eventuali caratteristiche di storicità delle pavimentazioni e dei manufatti.

b) Profili

sezioni schematiche indicative, rilevate su alcune unità edilizie del settore scelte a campione, significative per comprendere i rapporti tra strada, edificato ed area scoperta, in particolare per mettere in evidenza l'andamento del terreno e le sistemazioni a terrazzi.

Per il loro carattere di schematicità sono da ritenersi *puramente indicative e non vincolative*.

c) Analisi storico-tipologica dell'edificazione

le unità edilizie sono classificate secondo cinque categorie, definite in base alla documentazione storica (testi e cartografie) e verificate attraverso i rilievi; tre delle categorie

²⁰Gli annessi in muratura sono classificati come unità edilizie.

sono definite esclusivamente da una datazione (categorie "B", "C" e "D"); due categorie, la "A" e la "E", caratterizzano situazioni più complesse e non sono definite da una datazione.

Gli elementi emergenti (cat. "A") sono quegli edifici per cui sono più rilevanti il valore storico-architettonico e la complessità degli interventi succedutisi nel tempo, che non la classificazione secondo una datazione definita

Le aree particolari (risultato di distruzioni belliche, di parziali ricostruzioni o altro) sono quelle che non ricadono in alcuna delle categorie precedenti.

Poiché nel C.S. di San Miniato si sono succeduti interventi anche rilevanti di trasformazione delle caratteristiche originarie dell'edificato (si pensi agli eventi bellici), la classificazione ha tenuto conto non della datazione del primo impianto dell'edificio, ma dell'epoca della sua ultima eventuale ricostruzione, se questa ha modificato e/o sostituito la struttura originaria dell'edificio in modo tale da non renderne più riconoscibile alcuna sua parte fondamentale.

Le cinque categorie sono quindi così definite:

- elementi emergenti
- edificato presente al 1825 (Catasto Leopoldino),
- edificato presente nel periodo compreso tra il 1825 e il 1940 (Carta Salvadori 1888, Piano di Ricostruzione dell'Arch. Mario Zuffanelli, 1946);
- edilizia realizzata dal 1940;
- aree particolari (derivanti da distruzioni belliche, da parziali ricostruzioni, o altro).

d) Classificazione tipi edilizi

Le unità edilizie vengono classificate per tipi edilizi riferiti alla categoria storico-tipologica (quadro c) precedente). Questa classificazione è frutto di un lungo lavoro preparatorio, che attraverso le fonti documentarie ha classificato preliminarmente i tipi edilizi di antica realizzazione ed ha definito le categorie tipologiche all'interno dalle quali è stato possibile, attraverso la verifica in loco e lo studio delle planimetrie e dei fronti, inserire tutto l'edificato. I tipi edilizi principali sono esemplificati graficamente sulla scheda, mentre la descrizione puntuale dei tipi è contenuta nel Documento di intenti, Seconda parte, in cui questa parte fondamentale ed originale del lavoro è definita così:

"analisi tipologica, basata su un approccio rigorosamente strutturale e condotta su tutto l'edificato, che ha come finalità il riconoscimento e la classificazione dei tipi edilizi presenti in base alle caratteristiche fisiche del manufatto e non alle caratteristiche funzionali, tesa a riconoscere le caratteristiche identificative e distintive di ognuna delle individuate classi tipologiche".

Viene segnalata inoltre l'assenza di coerenza morfologica della U.E. rispetto al tessuto edilizio in cui l'edificio è inserito; tale condizione si ha esclusivamente per edifici di recente costruzione o ricostruiti dopo gli eventi bellici, che non rispettano in tutto o in parte le regole

insediative comuni agli edifici contermini (per differenza di altezza, di allineamento, di rapporto fra edificio e area scoperta etc.).

Pagina 4.

Rilievo del settore urbano

Questa parte della scheda analizza ogni U.E. sistematizzando i dati del rilievo sulle condizioni fisiche e sullo stato di conservazione d'uso.

Viene valutata in primo luogo la corrispondenza fra lo stato attuale degli interni e degli esterni e le condizioni originarie dell'unità, relative all'epoca di costruzione rilevata nella seconda parte della scheda, al punto c) (vedi).

Ovvero il livello di originalità ed il grado di alterazione (unità Originale, Parzialmente o Totalmente alterata) devono essere letti solo in rapporto all'epoca di costruzione (un edificio costruito nel 1960 che non ha subito trasformazioni successive è da considerarsi originario al pari di un edificio medievale dove non siano stati realizzati interventi che ne abbiano alterato le caratteristiche tipo-morfologiche);

Le informazioni rilevate sugli esterni degli edifici sono suddivise fra fronte principale, lungo strada, e fronti secondari.

Questa suddivisione è dettata dalla struttura urbana di San Miniato, organizzata linearmente lungo le strade di crinale, che fa sì che per tutti gli edifici sia identificabile un unico fronte principale, quello sulla via pubblica di crinale, ed una serie di fronti secondari con caratteristiche del tutto diverse.

Per quanto riguarda gli interni, poiché è assai complesso rilevare tutti gli interni e tutte le caratteristiche degli stessi senza incorrere in errori ed omissioni, si è data solo una valutazione generale di valore, scaturita dal sopralluogo dei locali comuni delle unità edilizie e negli interni scelti a campione.

I dati di questi rilievi non sono stati per il momento evidenziati in dettaglio, stante il loro significato di campione.

Il risultato di questa indagine nella scheda si esplica quindi esclusivamente come un giudizio generale di valore sui locali interni, basato sulla presenza di elementi particolarmente notevoli e sul livello di permanenze storiche, artistiche o testimoniali, fra cui è stata considerata anche la leggibilità del tipo edilizio originario.

Le successive fasi del lavoro, di tipo progettuale e normativo, stabiliranno, in base a tale giudizio generale sulla storicità dei locali interni e sul grado di permanenze, quale livello di approfondimento analitico preliminare sarà necessario nel caso di richiesta di intervento sugli edifici.

I progetti dovranno cioè essere accompagnati da rilievi e documentazione adeguati alle caratteristiche dell'edificio o dell'unità su cui si interviene.

Viene segnalata la presenza di elementi architettonici e decorativi, da considerarsi degni di tutela, e la qualità degli impianti esterni e del colore, segnalando per ognuno di questi elementi la congruità o la incongruità rispetto alle caratteristiche dell'edificio.

Nella seconda parte di questa pagina la scheda contiene l'analisi delle destinazioni d'uso per piani ed una sintesi dei problemi idrogeologici del settore.

Questa parte della scheda della scheda è corredata da un ricco apparato di note descrittive gli elementi di rilievo o le situazioni particolarmente complesse.

In sintesi questa parte della scheda contiene:

a) indicazione della via e del numero civico per ogni unità edilizia

b) aspetto generale dei fronti e dei locali interni

la descrizione dell'aspetto generale è fatta attraverso quattro categorie di valore, l'eventuale presenza di caratteri incoerenti rispetto alle caratteristiche prevalenti dell'edificio, la verifica dell'esistenza di interventi edilizi in corso di realizzazione alla data del rilievo che, in alcuni casi, hanno reso parziale la valutazione dei caratteri dell'unità edilizia stessa.

Dove è presente coloritura ne viene segnalata la congruità.

Per la specificazione dei vari elementi, sia estranei che di pregio, si rimanda alle note ed alla documentazione fotografica.

c) condizioni statiche

sono rilevate per le strutture in elevazione, per i solai e per le coperture, in base a tre categorie;

d) condizioni fisiche dei fronti

sono rilevate sui fronti principale e secondari secondo tre categorie definite dal tipo di interventi di manutenzione necessari; sono individuate anche le superfetazioni e gli elementi esterni;

e) presenza di elementi architettonici e decorativi

sono rilevati gli elementi da segnalare per la tutela, di alcuni dei quali è stato necessario specificare nelle Note alcune informazioni particolari;

f) sistemazione degli impianti esterni

rilevata sui fronti principale e secondari secondo le categoria dell'accettabilità e della non accettabilità;

g) destinazioni d'uso

rilevate a tutti i piani delle unità edilizie partendo dai più bassi vani praticabili, secondo un elenco predefinito contenuto nella scheda;

h) problemi idrogeologici

dalle relazioni geologiche redatte in occasione del vigente Piano del C.S. e della Variante '90 al PRGC, verificate in loco, sono tratti i dati fondamentali relativi alla stabilità dei terreni, ai fenomeni di erosione, alle frane in atto etc.

i) note

L'apparato di note consente di approfondire quegli aspetti per cui non si è ritenuta sufficiente la mera segnalazione sulla scheda, o quelle situazioni particolari che nella scheda non hanno uno spazio specifico: sono state per esempio descritte alcune superfetazioni se particolarmente complesse, elementi artistici particolari etc.

Pagina 5.

Documentazione fotografica

Le immagini fotografiche individuano ogni unità edilizia nella sua complessità:

- Fronte Principale (F.P.);
- Fronti Secondari (F.S.)²¹;
- Area Scoperta pertinenza (A.S.), relativa alla singola Unità Edilizia, a gruppi di U.E. o riferita all'intero settore;
- particolari vari interni ed esterni degni di nota.

Questa parte è fondamentale in quanto consente l'immediata riconoscibilità delle U.E.

Infatti, come si è detto, le unità edilizie sono individuate secondo le caratteristiche fisiche e non secondo la proprietà o la divisione in unità immobiliari, e per questo motivo può non essere sempre immediato il riconoscimento di una unità specifica sulla base di dati forniti dal proprietario o della sola individuazione catastale o cartografica.

Risultati dell'indagine

L'indagine ha in parte confermato quelle le valutazioni che avevamo tracciato preliminarmente.

Le conclusioni da trarre dopo il rilevamento completo comprendono alcune altre considerazioni che di seguito enunciamo.

L'immagine di San Miniato

Camminando per San Miniato si ha una impressione di omogeneità di immagine urbana, dovuta alla edilizia seriale organizzata lungo le strade di crinale, comune a tutto il centro, interrotta dalle notevoli e frequenti presenze monumentali.

L'analisi approfondita condotta attraverso la schedatura ha evidenziato come alla immagine di facciata corrisponda una realtà molto più complessa, che ha reso più difficile il lavoro di rilevazione ma che ha anche consentito di mettere in luce caratteristiche non altrimenti individuabili.

San Miniato ha subito nella sua storia numerose radicali trasformazioni alla sua struttura originaria, storiche, come il raddoppio della strada di crinale e della struttura urbana nella zona di

²¹Quando sulla fotografia non è specificato se si tratti di Fronte Principale o di Fronte Secondario (F.P. o F.S.) significa che l'Unità è rappresentata nella sua interezza.

Fagognana ed i successivi interventi di completamento dell'edificato, o più recenti, come le distruzioni belliche, gli ampliamenti dell'ospedale, fino ad alcuni interventi attuali come l'ampliamento della Casa di Riposo.

A queste azioni più rilevanti sono da aggiungere tutte le azioni degli abitanti, che hanno modificato continuamente il patrimonio edilizio adeguandolo alle esigenze della residenza, e per i piani terra nella parte ovest del commercio.

Una presenza importante è quella della Cassa di Risparmio di san Miniato, che ha comportato modifiche rilevanti all'assetto del centro storico utilizzando, ristrutturando e trasformando molti contenitori storici, ultimo il restauro di Palazzo Grifoni, appena completato, con la riparazione dei danni bellici.

Le consistenti trasformazioni subite da alcune parti della città potrebbero indurre a pensare che molto del patrimonio storico è andato perduto, e che un'analisi puntuale come quella da noi condotta sia eccessiva.

Noi riteniamo invece che proprio a causa delle trasformazioni, e della conseguente perdita di parte delle testimonianze storiche, sia fondamentale catalogare con attenzione tutto ciò che è rimasto anche nelle parti più trasformate, per consentirne da ora in poi la tutela.

Patrimonio storico artistico e testimoniale

Nonostante le trasformazioni, come si è detto quasi tutto il tessuto edificato e le aree scoperte di San Miniato conservano testimonianze storico-artistiche, che questa indagine ha catalogato e rilevato con la maggior attenzione possibile, perché sarà sulla base dell'effettivo patrimonio materiale rilevato che potranno essere definite norme precise e non generiche.

Il constatare che l'immagine dei fabbricati non corrisponde sempre alla loro realtà fisica: la mancanza di corrispondenza fra immagine e realtà, fra fronti principali e retro degli edifici, fra esterno e interno, è stato uno dei risultati più importanti dell'indagine condotta.

Fabbricati i cui interni hanno un aspetto totalmente moderno conservano intatto l'impianto tipologico originario pur se in forme moderne; edifici ricostruiti dopo la guerra conservano intatti i locali sottostrada, con murature in mattoni e solai voltati di antico impianto; palazzi vincolati e rappresentati in tutti i libri o depliant turistici per le loro stupende facciate conservano all'interno poco o nulla che abbia rilevanza storico-artistica; in luoghi inaspettati si aprono giardini storici conservatisi quasi intatti fino ad oggi; sul retro di schiere dall'aspetto originario e pregevole si aprono prospetti secondari da periferia urbana; all'interno di anonime murature si scoprono resti di porticati con colonne e capitelli, per non parlare delle pavimentazioni in pietra e cotto nascoste da pietrisco e erbacce, e via di seguito in un processo di scoperta continua, in positivo ed in negativo.

Ed è naturalmente l'edilizia minore a riservare le maggiori sorprese in positivo, sia negli esterni che negli interni.

La datazione e la classificazione tipologica, pressoché certa, condotta su tutto l'edificato con l'analisi rappresentata nella Pagina 2 della scheda, ha consentito di esprimere un giudizio di valore preliminare per ogni U.E. relativo alla storicità dell'impianto ed alla struttura tipologica.

Tale analisi ha quindi costituito la base di conoscenze necessaria per valutare di ogni unità edilizia, attraverso il rilievo, il grado di permanenze e di trasformazioni rispetto alla struttura originaria: il rilievo ha cercato ciò che di quell'assetto originario è ancora intatto o comunque riconoscibile.

Non si è trattato quindi di un rilievo generico, ma di un rilievo mirato alla ricerca di strutture ed elementi la cui esistenza è documentata storicamente, per i quali ad oggi non era stata condotta alcuna ricerca sistematica.

Questo modo "scientifico" di condurre il rilievo riteniamo costituisca l'originalità dell'analisi condotta.

E' stato infatti possibile scoprire e riscoprire un patrimonio di architetture, manufatti, elementi decorativi, matrici tipologiche che costituisce la struttura storico-artistico-testimoniale di San Miniato, e che da ora in poi deve a nostro avviso diventare, utilizzando un termine urbanistico, l'insieme delle "invarianti strutturali" del centro storico.

Come si è detto il grado di permanenze storiche ed il valore complessivo delle unità edilizie sono estremamente diversificati, per questo motivo la schedatura ha dovuto riflettere questa complessità, e risulta di per sé complessa.

Le fasi successive del lavoro consentiranno di riaggregare i dati rilevati e di dare dei giudizi di valore sintetici, che costituiranno la guida per la disciplina degli interventi ammissibili.

Le aree scoperte

Anche se quanto detto sopra per l'edificato può essere tout-court applicato alle aree scoperte di pertinenza, che costituiscono con l'edificato un insieme inscindibile, dedichiamo alle aree scoperte un capitolo a parte, in quanto questa parte dell'analisi è un capitolo interamente originale di questo lavoro.

Fino ad oggi le aree scoperte erano state considerate come una parte del territorio compresa fra l'edificato ed il sistema dei vicoli carbonai²², un "vuoto" fra due sistemi fortemente strutturati, e non come un sistema con identità, regole e caratteristiche proprie, indipendenti dai sistemi che lo delimitano.

Nella nostra analisi le aree scoperte diventano uno dei campi principali dell'analisi, con strumenti, metodi e simbologie proprie, diventano un "pieno" nella struttura della città, e per la prima volta vengono studiate e rappresentate.

²²Vedi A. DANI BRASCHI, P. GIANNONI, P. PANZANI, D. FANCELLI, *Progetto per la Formazione di un percorso turistico panoramico a S. Miniato*.

Una parte della scheda è stata progettata proprio per rappresentare le loro caratteristiche strutturali e la permanenza di elementi storici.

La cartografia completa messa a punto sulle aree scoperte rappresenta tutte le caratteristiche rilevate, per quanto riguarda le sistemazioni a terra, le alberature, i manufatti e rivela aspetti fino ad oggi poco studiati e non rappresentati in maniera completa ed organica.

Come per l'edificato, le aree scoperte mantengono due livelli di conformità alla struttura originaria: in primo luogo la conformità morfologica, ovvero il permanere della strutturazione del terreno e dei relativi segni, dei terrazzamenti, delle divisioni fra proprietà, della forma dei lotti, che erano loro propri al 1825, documentati dal catasto Leopoldino.

In secondo luogo vi è la permanenza dei manufatti come muri a retta, di delimitazione e di sostegno, scale in pietra e cotto, pozzi, cisterne, bacili, lavacri, etc. e delle pavimentazioni, in pietra e in cotto.

Sono stati rilevati anche gli elementi che non hanno caratteristiche storiche o incongrui, e sono stati segnalati i giardini storici, presenti in numero esiguo ma che mantengono caratteristiche di insieme di notevole valore.

Per quanto riguarda le alberature sono stati individuati gli esemplari notevoli, pochi per la verità, e sono state comunque individuate tutte le alberature a medio ed alto fusto, fra le quali prevalgono olivi (*olea europaea*), varie cultivar di alberi da frutto, lecci (*quercus ilex*), cipressi (*cupressus sempervirens*), sempreverdi di diverso tipo, palme ed altri.

Nelle aree scoperte, soprattutto in alcune specifiche zone a forte acclività, e' stata rilevata la presenza di fenomeni di grave dissesto idrogeologico, dai quali non potrà prescindere alcun intervento; tali fenomeni stanno fra l'altro comportando la perdita di parte del patrimonio storico di queste aree e, nei casi più gravi, la necessità di interventi di consolidamento che possono alterarne le caratteristiche originarie.

Il patrimonio storico- testimoniale rilevato nelle aree scoperte è di notevole valore, e come l'edificato necessita di discipline specifiche per gli interventi, che anche in questo caso dovranno tendere alla conservazione delle riconosciute "invarianti strutturali" ed alla difesa della loro integrità fisica.

Caratteristiche della popolazione Condizioni di degrado dell'edificato

San Miniato è abitata quasi esclusivamente da popolazione residente, sono quasi inesistenti fenomeni di terziarizzazione di locali residenziali ai piani superiori al piano terreno, di abbandono o di uso per seconda casa.

Da questo punto di vista si può dire che il patrimonio edilizio residenziale è quasi nella totalità adeguato alle esigenze abitative, e rarissimi sono gli episodi di grave degrado funzionale, fisico od igienico.

Pochissimi sono gli edifici o le unità immobiliari che non siano stati assoggettati a interventi di ristrutturazione parziale o totale o comunque di adeguamento igienico.

Fra gli interventi eseguiti sono però numerosissimi quelli che presentano caratteri di incoerenza con il tessuto edilizio-urbanistico originario, e soprattutto sui fronti secondari sono presenti situazioni di degrado architettonico non sempre recuperabile.

Le condizioni di degrado architettonico dei fronti secondari sono aggravate dalle situazioni frequenti di dissesto idrogeologico che hanno reso necessari interventi di consolidamento talvolta succedutisi senza coerenza per tamponare situazioni contingenti. Questa necessità, unita alle necessità di adeguamento igienico, ha prodotto in talune situazioni un proliferare di superfetazioni sui fronti secondari anche in edifici che presentano caratteristiche architettoniche significative.

Considerazioni sulla struttura urbana e sul ruolo dei luoghi

L'analisi strutturale e funzionale ha confermato che la struttura urbana del C.S. presenta tre zone distinte con caratteristiche peculiari.

Lungo tutta la strada di crinale in direzione Est-Ovest la struttura urbana è composta da edificazione seriale, organizzata su lotti medioevali, interrotta da elementi emergenti quali chiese, monasteri e conventi, palazzi.

La parte ovest, in particolare nel tratto fra piazza Grifoni e via Conti, è fortemente caratterizzata dalla presenza del commercio al piano terra, che ha comportato fino a tempi recenti la trasformazione dei fronti strada, con la realizzazione di aperture di dimensioni anche rilevanti, ed una modifica complessiva di immagine dovuta all'inserimento di infissi con caratteristiche diverse da quelli tradizionali, insegne etc.

La parte centrale, da via Conti al Monastero della SS. Trinità, è caratterizzata dalla presenza degli "edifici del potere", Comune, Duomo, Seminario e alcuni palazzi gentilizi; in questa parte è quasi inesistente la presenza di edilizia minore seriale, ed i pochi esercizi commerciali sono stati inseriti negli edifici senza apportare modifiche rilevanti ai fronti, peraltro di notevole pregio.

La parte est, da via de' Mangiadori a piazza XX Settembre, è caratterizzata dalla presenza di residenza minore seriale intervallata da palazzi gentilizi, all'interno della quale costituiscono elementi di forte discontinuità e singolarità i due poli di tipo assistenziale e sanitario: la Casa di Riposo e l'Ospedale.

In questa parte la residenza minore ed i palazzi non hanno subito trasformazioni rilevanti ed hanno mantenuto in gran parte le caratteristiche originarie.

Inoltre non vi è stato insediamento di attività terziarie in maniera sistematica come nella parte ovest, e gli interventi sull'edificato, quasi interamente di impianto storico, hanno consistito principalmente in manutenzioni ed adeguamenti coerenti con i fabbricati originari, sia sui fronti principali che sui fronti secondari.

Il Palazzo Buonaparte, nella omonima piazza, ed il palazzo Migliorati in piazza XX Settembre, costituiscono un'eccezione: sono stati infatti modificati nei locali interni ed accolgono uffici e servizi della Cassa di Risparmio di San Miniato (Auditorium, CED) e della Pretura.

La Casa di Riposo "Campana-Guazzesi" è oggetto attualmente di un impegnativo intervento di trasformazione, che comprende sia l'area storicamente libera ad est, sia l'edificio immediatamente successivo.

L'insieme degli edifici ad uso dell'Ospedale, alcuni storici ed alcuni moderni, sono dislocati sul fronte della piazza XX Settembre, mentre le aree retrostanti sono parte edificate e parte destinate a servizi e parcheggi, fino al Padiglione Montegrappa, ad uso dell'Ospedale anch'esso, di notevole pregio architettonico.

L'Ospedale nel suo insieme costituisce una emergenza architettonico-funzionale che necessita di una attenzione particolare, sia per il recupero del degrado che per il miglioramento della funzionalità.

Questa tripartizione, mantenutasi storicamente dalle epoche passate, può essere oggi considerata una delle "invarianti strutturali" della città di San Miniato.

La zona di Fagognana, da Piazza del Popolo a San Martino, presenta caratteristiche particolari, in quanto è stata la parte della città più soggetta a trasformazioni.

Lungo la via Battisti, quella di impianto più antico, sono ancora rintracciabili edifici o parti di edifici di antico impianto, come l'Ospizio dei Padri Pellegrini, mentre la spina fra via Battisti e via Guicciardini presenta la più alta concentrazione di interventi recenti e privi di coerenza morfologica, dovuti in parte alle trasformazioni storiche (apertura di via Guicciardini nel 1500 e addizione di via Borgonuovo nel 1700), che hanno aperto nuovi fronti edificabili sul retro degli edifici, contraddicendo la struttura morfologica tipica su strada di crinale con orti e giardini retrostanti.

Le distruzioni belliche sono state in questa zona particolarmente gravose: emblematica la distruzione del teatro mai ricostruito; inoltre nel secondo dopoguerra, insieme alle ricostruzioni, si è avuta l'occupazione dei terreni liberi lungo strada, avvenuta talvolta con l'inserimento di edifici totalmente incongrui sotto il profilo tipologico e morfologico (vedi per esempio gli edifici con caratteristiche produttive).

Le differenze di quota altimetrica fra le vie Battisti, Guicciardini, S. Carlo e Borgonuovo sono state risolte nella storia anche con la realizzazione di terrapieni, all'interno dei quali sono stati realizzati garages che hanno alterato notevolmente l'immagine storica di questi luoghi.

La scheda di rilevamento delle aree scoperte pubbliche comprese nel perimetro urbano

Le aree pubbliche scoperte comprese all'interno del perimetro urbano sono essenzialmente connotate come strade e piazze, ad eccezione di alcuni spazi di proprietà pubblica senza una precisa connotazione; questa parte dell'indagine è dunque finalizzata alla analisi del tessuto connettivo della città, elemento complementare alla struttura edificata per la comprensione delle trasformazioni urbanistiche e edilizie nonché dell'eventuale stato di degrado e delle potenzialità di recupero.

Riteniamo utile, a questo proposito, accennare alla strutturazione del sistema viario Sanminiatese e alla organizzazione dei parcheggi, elementi di conoscenza che si sono rivelati indispensabili ai fini della realizzazione del rilevamento in loco.

Il rilievo delle aree scoperte pubbliche comprese nel perimetro urbano

Il tessuto connettivo del Centro Storico di San Miniato è stato analizzato in 50 unità di indagine, corrispondenti ad altrettante aree scoperte pubbliche, comprendenti sia le strade e le piazze, sia le aree scoperte interne al centro storico connotate come e che, pur non potendosi definire strade o piazze, assolvono alla funzione di spazi scoperti collettivi.

L'indagine si è svolta secondo 6 diversi livelli di conoscenza, corrispondenti alle 6 sezioni costitutive della scheda di restituzione. Analogamente al rilevamento urbanistico-edilizio per settori urbani, come punto di partenza del rilievo è stato scelto il confine ovest della Zona "A".

Per far meglio comprendere la organizzazione della scheda ne riportiamo lo schema esplicativo con alcune note descrittive:

SEZIONE 1 - INDAGINE STORICO-TOPONOMASTICA / RILIEVO DEGLI ELEMENTI DI VALORE

costituita dalla pagina 1 - unità nn. 1-25 e dalla pagina 2 - unità nn. 26-50;

SEZIONE 2 - STRATIFICAZIONE STORICO - TOPONOMASTICA

costituita dalla pagina 3 - unità nn. 1-50;

SEZIONE 3 - RILIEVO DEI MATERIALI E DELL'USO DEL SUOLO/RILIEVO DEGLI ELEMENTI A TERRA

costituita dalla pagina 4 - unità nn. 1-25 e dalla pagina 5 - unità nn. 26-50;

SEZIONE 4 - INDAGINE SULLE RELAZIONI TRA SPAZI PUBBLICI E STRUTTURA EDIFICATA

costituita dalla pagina 6 - unità nn. 1-25 e dalla pagina 7 - unità nn. 26-50;

SEZIONE 5 - RESTITUZIONE CARTOGRAFICA costituita dalle:

pagina 8 - unità nn. 1-5	pagina 9 - unità nn. 6-11
pagina 10 - unità nn. 12-17	pagina 11 - unità n. 18
pagina 12 - unità nn. 19-21	pagina 13 - unità nn. 22-26
pagina 14 - unità nn. 27-30	pagina 15 - unità nn. 31-32
pagina 16 - unità nn. 27, 32-33	pagina 17 - unità nn. 34-38
pagina 18 - unità nn. 39-41	pagina 19 - unità nn. 42-44
pagina 20 - unità nn. 45-47	pagina 21 - unità n. 48
pagina 22 - unità n. 49	pagina 23 - unità n. 50 ²³

ognuna delle pagine della sezione è costituita da una parte di individuazione cartografica sul supporto della "STRATIFICAZIONE STORICO-TOPONOMASTICA" e da una parte di restituzione dei dati di analisi sulla base della cartografia catastale, scelta dettata dalla maggiore corrispondenza di tale cartografia alla morfologia dei luoghi di quanto non possa esserlo la cartografia funzionale alla restituzione dei dati di rilievo della struttura edificata e delle sue aree scoperte di pertinenza.

SEZIONE 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ad ogni pagina della sezione 5 corrispondono una o più Tavole fotografiche nelle quali si è cercato di mettere in evidenza l'immagine complessiva dell'area di indagine ed i particolari significativi che ne descrivano le qualità positive e le qualità negative.

La stesura di un compendio degli elementi rilevati e le conseguenti proposte di progetto saranno oggetto della fase successiva del lavoro.

La descrizione completa delle unità oggetto di studio si ottiene attraverso la lettura orizzontale dei dati di analisi ed il loro confronto, mentre la lettura verticale dei dati ci fornisce un compendio di informazioni sull'intero centro urbano per ogni livello di indagine.

La indagine storico-toponomastica ed il rilievo degli elementi di valore

Partendo dal presupposto che il primo tra gli elementi connotativi di queste aree e la loro denominazione, abbiamo condotto una indagine analitica preliminare sulla toponomastica urbana e, da questa, abbiamo costruito una carta da cui emerge, per ogni area, la stratificazione dei toponimi dalle origini della città ad oggi.

²³ La sovrapposizione, all'interno di pagine diverse, degli stessi numeri di unità sta ad indicare che l'analisi della unità stessa è avvenuta in momenti diversi.

La lettura della carta ci fornisce importanti informazioni sulle trasformazioni della struttura urbana, confermate in parte dalla analisi condotta sull'edificato e sui suoi spazi aperti di pertinenza.

La zona presumibilmente più antica della città, che si attesta sull'asse Via C.Battisti - Piazza del Popolo, ha subito, nel corso della storia, una espansione edilizia che la ha connotata secondo una organizzazione urbana ad "isolato".

Tale conformazione morfologica, all'interno del centro urbano del capoluogo, si ritrova esclusivamente nell'isolato situato tra il Vicolo di Borghizzi e Piazza S.Caterina.

La attuale Via C.Battisti ha assunto, nel corso del tempo, quattro diverse denominazioni in relazione alle trasformazioni urbane: si sono verificati infatti tre raddoppiamenti della strada in direzione della valle, a causa della spinta demografica esercitata da forti motivi di attrazione in questa particolare zona del territorio (castello altomedievale, mercato).

Il percorso di crinale dell'antico Terziere di Fuoriporta, costituito dalle attuali Via Roma, Via IV Novembre, Via Ser Ridolfo, Via A.Conti, ha subito variazioni toponomastiche in relazione alla perdita di importanza del Forte Periferico di Ser Ridolfo e della omonima porta e alla conseguente acquisizione alla città di un percorso che le fortificazioni avevano storicamente estromesso dal centro urbano.

Il percorso di crinale degli antichi Terzieri di Castelvecchio e di Poggighisi ha subito irrilevanti variazioni toponomastiche, mentre è per le piazze che si riscontra una più fitta stratificazione e soprattutto per Piazza del Popolo, il nucleo storico della città, Piazza della Repubblica e Piazza Buonaparte; Piazza XX Settembre si connota come uno spazio pubblico periferico.

Le strade di impianto recente ed alcuni dei vicoli medievali non hanno subito variazioni toponomastiche a causa, rispettivamente, della assenza di eventi urbani significativi e dell'abbandono o della sottoutilizzazione.

Inoltre alcuni dei vicoli trasversali risultano non avere più una denominazione conosciuta ed i vicoli longitudinali non avere più un percorso riconoscibile.

Parallelamente alla indagine storico-toponomastica si è proceduto al rilievo degli elementi di valore storico-testimoniale, storico-artistico o storico architettonico, censendo la presenza di epigrafi commemorative, tavolette recanti i nomi delle strade e delle piazze e numeri civici costruiti con particolari materiali e tecnologie, elementi di arredo urbano quali monumenti, marginette, tabernacoli, meridiane, terminetti, lanterne, dipinti, stemmi ecc., in parte già censiti nel rilievo dei settori urbani, ma nuovamente descritti nel loro valore connotativo della immagine urbana pubblica.

Questo livello di indagine ha rivelato una apprezzabile potenzialità della città a raccontarsi, purtroppo neutralizzata dallo stato di degrado di molti degli elementi di arredo censiti.

La loro progressiva perdita di valore, causata dalla mancanza di manutenzione e dalla poca attenzione con la quale essi sono stati trattati, è aggravata dai noncuranti accostamenti di cartellonistica stradale, turistico-informativa, pubblicitaria o di insegne commerciali improprie.

Il rilievo dei materiali e delle destinazioni d'uso - Il rilievo degli elementi a terra

Il rilievo dei materiali e delle destinazioni d'uso suggerisce analoghe considerazioni, essendo stata sempre privilegiata la scelta della maggiore funzionalità a scapito della qualità della immagine urbana.

Le piazze infatti risultano tutte destinate a parcheggio per gli autoveicoli e sono prevalentemente pavimentate con manto di asfalto, ad eccezione di sporadici casi di pavimentazione in pietra bocciardata o in pietra storica.

Lo stesso si può rilevare per il tessuto viario, nella sua totalità destinato a sede stradale, della quale alcune porzioni sono state destinate a parcheggio, soprattutto nella zona dell'antica Contrada di S.Martino.

La Via A.Conti, nel tratto di percorso che dalla Piazzetta del Fondo sale alla Porta del Pretorio o Toppariorum, la Via Dei Mangiadori, il Vicolo di Fagognana e il Vicolo di Borghizzi, costituiscono ad oggi alcuni tra i pochi esempi di conservazione della pavimentazione storica in pietra, il cui stato di degrado fisico, unito alla totale noncuranza, paventa, purtroppo, il pericolo di interventi demolitivi.

Il rilievo degli elementi a terra ha rivelato una scelta casuale nel posizionamento della cartellonistica stradale e turistico-informativa, e la mancanza di un adeguato progetto di arredo urbano, necessario all'interno di un centro di valore storico come quello oggetto di studio.

Il Piano elaborerà in seguito gli elementi di indirizzo per un progetto che preveda la progettazione o la scelta adeguata dei singoli elementi ed il loro più consono posizionamento in relazione alle necessità della popolazione locale e alle esigenze del mantenimento o del ripristino della qualità della immagine urbana.

Inoltre si auspica la progettazione di una cartellonistica turistico-informativa commisurata alle attuali potenzialità culturali della città e a quelle che saranno capaci di nascere dal progetto urbanistico globale, data l'esistenza di una cartellonistica inadeguata dal punto di vista informativo e in pesante stato di degrado fisico, tale da consentirne un uso solo parziale.

La indagine sulle relazioni tra spazi pubblici e struttura edificata

Il rilievo ha confermato la caratterizzazione spaziale storica della città: la zona corrispondente all'antico Terziere di Fuoriporta ha mantenuto la sua funzione di "centro di scambi", la zona dell'antico Terziere di Castelvecchio la funzione di "centro di servizi", la zona dell'antico Terziere di Poggighisi la sua funzione di "centro residenziale", funzioni che hanno conferito alle parti costituenti della città una immagine particolare ed unica, che le scelte di progetto intendono mantenere e valorizzare.

La maggior parte dei negozi e delle piccole attività artigianali di servizio è infatti localizzata nella attuale Piazza del Popolo e nelle vie adiacenti ed è qui che si riscontra con maggior frequenza la presenza di insegne commerciali, alcune delle quali inadeguate per posizionamento, materiali, colori; gli uffici pubblici si trovano invece nella zona dell'antico castello, spesso alloggiati all'interno di quegli stessi edifici che storicamente hanno avuto funzioni pubbliche e che oggi costituiscono il patrimonio storico-architettonico maggiormente significativo all'interno della città.

La zona che da Piazza Buonaparte si sviluppa fino a Piazza XX Settembre è quella che abbiamo a ragione definito la "zona residenziale" del centro urbano poiché ha mantenuto il suo carattere periferico rispetto al *grande rumore* a cui gli eventi storici e la funzione attuale hanno destinato le altre due zone della città.

Qui si sono rilevate poche insegne commerciali ed una quasi inesistente relazione tra spazi pubblici e struttura edificata, dato che conferma l'impressione che avevamo avuto nelle nostre preliminari passeggiate per S. Miniato, durante le quali avevamo definito questa zona "silenziosa".

Per contro, la zona a nord del poggio della Rocca denuncia una funzione prevalentemente pubblica nonostante la presenza di edifici di particolare impianto rispetto alla giacitura della maggior parte dell'edificato (a cortina lungo il percorso di crinale), comprendenti vaste aree a verde quali aree scoperte di pertinenza.

La privatizzazione di tali aree non ha provocato alcun mutamento nella percezione dello spazio pubblico, anzi la presenza di alberature di alto fusto, anche all'interno dei parchi privati, di elementi di illuminazione diversi rispetto a quelli che si trovano nelle altre parti del centro storico, di periodici ampliamenti della sede stradale che pausano la "passeggiata", di sedute, di siepi, di alcuni brani di setti murari storici, hanno fatto di questa parte della città la *zona pubblica* per antonomasia, a causa anche della quasi totale mancanza di giardini pubblici all'interno dell'edificato.

Un interessante aspetto che è emerso dalla indagine è la particolare connotazione dell'edificato e delle aree scoperte pubbliche costituenti l'isolato fra Piazza XX Settembre e Vicolo di Borghizzi, dove agli edifici prospicienti la piazza corrispondono, sul vicolo, edifici che per la loro immagine architettonica complessiva appartengono alla campagna, che da lì si sviluppa lungo la Via di Calenzano; valutazione confermata dalla presenza di elementi di illuminazione pubblica caratteristici delle zone extra-urbane.

La restituzione cartografica - La documentazione fotografica

Ad ogni elemento di cui è stata rilevata la presenza nelle sezioni 1-4 è stato assegnato un simbolo grafico, ad ogni materiale un colore, ad ogni destinazione d'uso una sigla, che trovano il loro riferimento all'interno della restituzione cartografica, mentre la loro visualizzazione avviene attraverso le tavole fotografiche.

Si tratta di un compendio grafico dei dati di rilevamento, realizzato su supporto cartografico catastale in scala 1:2.000, il quale fornisce un quadro completo dello stato attuale delle aree oggetto di studio ed è propedeutico alla fase di sintesi dei dati di rilevamento, in cui se ne indicheranno i caratteri salienti, le potenzialità, le vocazioni progettuali.

Questa fase sarà allegata alla scheda insieme alla fase di progetto vero e proprio.

La documentazione fotografica costituisce parte integrante del rilievo, e completa la sezione della restituzione cartografica con la visualizzazione della immagine degli elementi rilevati.

In questa sezione si è cercato, per ogni unità di indagine di mettere in evidenza:

- vista prospettica generale,
- particolari dei materiali e dell'uso del suolo,
- particolari degli elementi di valore rilevati,
- particolari degli elementi di arredo significativi.

Ci preme sottolineare, in merito a questa impegnativa fase del lavoro, che la "Scheda di rilevamento urbanistico-edilizio per settori urbani" e la "Scheda di rilevamento delle aree scoperte pubbliche comprese nel perimetro urbano" sono parte integrante del Progetto e della Normativa per la disciplina degli interventi e qualsiasi intervento sulle unità edilizie, sulle relative aree di pertinenza, sulle aree scoperte pubbliche, non potrà quindi prescindere dall'analisi della Scheda.

La Scheda costituisce infatti la base conoscitiva rispetto alla quale dovranno essere elaborati i successivi approfondimenti, che la Normativa definirà come necessari in rapporto alle caratteristiche dei fabbricati e delle aree ed alle diverse categorie di interventi ammissibili sulle Unità Edilizie e sulle Aree Pubbliche.

Ovvero gli approfondimenti richiesti dalle Norme per i diversi tipi di intervento e per i diversi oggetti (documentazione storica, rilievi, fotografie, saggi etc.) dovranno rendere palese e documentare, preliminarmente alla progettazione degli interventi, quanto nella scheda è solo enunciato.

La forma in cui sono state predisposte le schede, raccolte in album con fogli mobili plastificati, consente di effettuare copie senza alterare il supporto, e consentirà l'aggiunta delle parti successive.

Non si tratta quindi, e ci preme sottolinearlo di nuovo, del classico lavoro di schedatura puramente analitica, ma della prima e rilevante parte del "Progetto per San Miniato" che è lo scopo di questo lavoro.

La cartografia di sintesi del rilievo

A seguito del rilevamento delle Unità edilizie e delle aree scoperte private e pubbliche è stata redatta la cartografia che esplicita graficamente i dati del rilievo nell'insieme del Centro Storico, in modo tale da consentire una visione complessiva della situazione di San Miniato.

Alcune cartografie sono redatte riportando semplicemente i dati della scheda, altre sono il frutto della elaborazione e sintesi di tali dati, per dar luogo a giudizi e valutazioni di insieme, preliminari alla redazione del Progetto vero e proprio.

Le cartografie di sintesi del rilievo in scala prevalentemente 1:2.000 sono le seguenti :

Tav. 1 - Vincoli esistenti scala 1:5.000

Tav. 2 - Situazione geomorfologica, condizioni statiche degli edifici e delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato

Tav. 3 - Impianti esistenti

Tav. 4 - Struttura storico-morfologica della edificazione e delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato

Tav. 5 - Struttura storico-morfologica del tessuto connettivo e individuazione delle funzioni urbane

Tav. 6 - Caratteristiche e distribuzione della popolazione e delle abitazioni

Tav. 7 - Destinazione d'uso delle aree pubbliche

Tav. 7a - Rilievo dei materiali da costruzione nelle aree pubbliche

Tav. 8 - Parcheggi esistenti o in fase di realizzazione

Tav. 9 - Uso del suolo scala 1:5.000

Tav. 10 - Analisi storico-tipologica

Tav. 11 - Destinazioni d'uso dell'edificato

Tav. 12 - Destinazioni d'uso delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato

Tav. 13 - Caratteristiche e arredo della viabilità e degli spazi pubblici

Tav. 14 - Stato di conservazione dell'edificato e delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato

Tav. 15 - Stato di conservazione delle aree pubbliche

Tav. 16 - Caratteristiche complessive dell'edificato

Tav. 17 - Caratteristiche complessive delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato

Tav. 18 - Caratteristiche complessive delle aree scoperte pubbliche

Tav. 19 - Caratteristiche complessive delle aree scoperte esterne al centro urbano
scala 1:5.000

Tav. 20 - Individuazione degli elementi estranei e delle superfetazioni

Tav. 21 - Emergenze, valori architettonici e testimoniali

Tav. 22 - Storicità e valori architettonici

Progetto sulla città di San Miniato

La scheda di progetto

La scheda di rilevamento è stata completata nella fase successiva da una parte progettuale, dove viene espresso un giudizio sintetico sulle singole Unità e sono contenute indicazioni per gli interventi ammissibili, auspicati e/o prescritti per quel settore, da attuarsi secondo modalità diverse che sono esplicate nella Normativa.

La Scheda progetto contiene:

Cartografie di sintesi

Nella scheda di progetto vengono riportati gli estratti in scala 1:1.000 di alcune delle tavole principali di sintesi della schedatura, ed in particolare delle tavole che riassumono le caratteristiche complessive dell'edificato e delle aree scoperte, il rilievo degli elementi di valore, il rilievo delle superfetazioni ed elementi incongrui, i vincoli.

Cartografia di progetto

La Scheda progetto contiene per ogni Settore un estratto in scala 1:1.000 della tav. 23 in cui sono evidenziati graficamente i Gradi di Intervento, da I a VII, prescritti per ogni Unità Edilizia.

Esprimere le possibilità di trasformazione con il "Grado di Intervento", anziché con le classiche Categorie di Intervento, si è reso necessario perché le Unità Edilizie hanno caratteristiche diverse nelle diverse parti (fronti, interni, retro etc.).

Il Grado di Intervento descrive principalmente le finalità dell'Intervento stesso, e se pure comprende un insieme di Categorie di Intervento ammissibili per le diverse parti della singola Unità Edilizia, tende a specifici obiettivi di conservazione, recupero, riqualificazione, trasformazione, legata alle caratteristiche complessive della Unità Edilizia.

Gli Interventi proposti per le U.E., ancorché ammissibili dal Grado di Intervento, devono essere verificati anche e soprattutto rispetto alle finalità che il Piano si prefigge per quella Unità.

Non si sono volute quindi dare astratte Categorie alle quali aderire formalmente, ma precisi obiettivi e finalità da perseguire, anche se con modalità diverse.

Gradi e Categorie sono descritti nella Normativa.

Note di progetto

Viene riportata nella scheda una descrizione sommaria del settore urbano e delle unità edilizie che lo compongono, con in evidenza le eventuali esigenze emerse e le finalità del recupero (Note di progetto), nonché le eventuali Prescrizioni aggiuntive.

Interventi architettonici ammissibili per le superfetazioni, interventi di ampliamento e demolizione

Le superfetazioni e gli elementi incongrui sintetizzati nella specifica cartografia allegata alla scheda progetto sono descritti in specifico nella Schedatura di analisi.

Per essi le N.T.A. definiscono in generale gli interventi ammessi e/o prescritti, mentre la Scheda progetto può contenere, ove necessario, disposizioni specifiche.

La Scheda progetto, per le U.E. per le quali sono previsti interventi di trasformazione complessa, quali ricostruzioni, demolizioni e ricostruzioni, Piani di recupero che prevedano ristrutturazione urbanistica, contiene specifiche prescrizioni.

Il complesso degli interventi ammissibili deriva quindi dalla lettura della Scheda di analisi e delle tavole di sintesi della schedatura, della Scheda progetto e delle Norme Tecniche di Attuazione.

Caratteri imm modificabili dei manufatti

I caratteri imm modificabili dei manufatti attengono sia alle caratteristiche complessive dell'edificio (fronti, tipo edilizio, struttura morfologica) che agli elementi puntuali rilevati.

Per le caratteristiche complessive, segnalate nella Scheda progetto, le Norme dettano disposizioni comuni a tutti gli edifici con analoghe caratteristiche; gli elementi puntuali degni di conservazione, rilevati dalla schedatura di analisi, sono sintetizzati nella cartografia allegata alla Scheda progetto; per essi la Normativa contiene Norme specifiche.

Interventi ammissibili sull'uso e le caratteristiche funzionali

Il Piano non contiene prescrizioni sulle destinazioni d'uso per singole U.E.

Gli interventi ammissibili sull'uso dei manufatti, il numero di unità e le caratteristiche funzionali sono legati alla collocazione urbana ed al tipo edilizio.

Tali caratteristiche sono evidenziate dalla schedatura di analisi e dalle tavole di sintesi.

Le norme relative sono contenute nelle N.T.A. con norme generali e norme specifiche per tipi edilizi

Interventi ammissibili sulle aree scoperte

Gli interventi previsti sulle aree scoperte sono, come per i manufatti, legati sia alle caratteristiche complessive che alla presenza puntuale di elementi degni di conservazione e di elementi che possono o devono essere sostituiti o modificati.

La Scheda progetto contiene l'indicazione degli interventi ammessi connessi alla conservazione ed alla trasformabilità, che devono essere letti contemporaneamente alle rilevate caratteristiche delle aree, contenute nella Scheda di analisi e nella Cartografia di sintesi.

La Normativa contiene le Norme generali.

Interventi ammissibili sulle aree scoperte pubbliche

Per le aree scoperte pubbliche la Scheda progetto, in stretta relazione con la Scheda di analisi, da indicazioni di massima legate alle necessità di conservazione o al grado di trasformabilità.

In particolare viene segnalata la necessità di conservare elementi di valore e quella di eliminare elementi incongrui.

Vengono inoltre individuate le aree che per particolare complessità necessitano di una progettazione d'insieme di maggiore dettaglio.

Le cartografie di progetto

Il progetto comprende le seguenti tavole, che seguono le precedenti di analisi e di sintesi dei dati :

Tav. 23 - Gradi di intervento

La cartografia di progetto costituisce la sintesi dell'insieme delle indicazioni della Scheda progetto, e garantirà la lettura simultanea degli interventi previsti sulle U.E. e sulle aree scoperte.

Tav. 24 - Ambiti del recupero

In questa tavola sono individuate le U.E. per le quali la Scheda progetto prevede interventi di trasformazione complessa, quali ricostruzioni, demolizioni e ricostruzioni, Piani di Recupero che prevedano ristrutturazione urbanistica.

Tav. 25 - Progetto per le aree pubbliche

La cartografia di progetto costituisce la sintesi dell'insieme delle indicazioni della Scheda progetto, e garantisce la lettura simultanea degli interventi previsti per tutte le aree pubbliche.

Sulla base delle tavole di sintesi del rilievo sono individuati gli interventi indicati nella scheda, da intendersi come indicazioni di massima legate alla conservazione od alla trasformabilità.

La necessità di interventi complessi in aree particolari, messa in luce dalla scheda progetto, viene qui evidenziata a livello urbano, e sarà approfondita in prima istanza nei Progetti Direttori.

Tav. 26 - Carta delle aree critiche - scala 1:5.000

Vengono messe in relazione le aree scoperte di pertinenza dell'edificato con le aree immediatamente contermini, individuando sia le aree che si connotano per sistemazioni degne di conservazione, sia le aree che per gli usi attuali, per lo stato della vegetazione, per l'assetto idrogeologico presentano fenomeni di degrado e di instabilità e necessitano di interventi di recupero supportati da specifici studi geologici ed agronomici.

Normative

Si descrivono di seguito le parti principali costituenti la Normativa, la cui principale caratteristica è quella di pianificare gli obiettivi del Piano, che sono quelli della tutela del patrimonio storico e testimoniale, della riqualificazione dell'immagine, del consolidamento e dello sviluppo dell'uso prevalentemente residenziale, ma anche degli usi terziari del centro storico, della possibilità di intervenire all'interno di regole certe e finalizzate che chiariscano gli obiettivi degli interventi e non la mera descrizione di modalità formali o di regole rigide.

Descrizione delle categorie di intervento

Le categorie di intervento ex L.59/80, che vengono utilizzate nella Scheda progetto, vengono articolate e precisate in relazione al patrimonio edilizio esistente a San Miniato, dando dei contenuti specifici agli interventi descritti dalla Legge in maniera astratta, per evitare interpretazioni generiche che potrebbero in alcuni casi distruggere il patrimonio storico e testimoniale esistente a San Miniato.

Descrizione dei Gradi di intervento

L'analisi condotta sulle Unità Edilizie ha consentito una loro classificazione, legata alle caratteristiche complessive individuate.

Il Grado di Intervento descrive principalmente le finalità dell'Intervento stesso, e se pure comprende un insieme di Categorie di Intervento ammissibili per le diverse parti della singola Unità Edilizia, tende a specifici obiettivi di conservazione, recupero, riqualificazione, trasformazione, legata alle caratteristiche complessive della Unità Edilizia.

Il Grado di Intervento comprende l'insieme degli interventi ammissibili su una Unità Edilizia (Categorie di Intervento) in base alle sue caratteristiche complessive e delle diverse parti di questa (fronti principali e secondari, locali interni, coperture).

Nella Normativa quindi per ogni Grado di Intervento è presente una descrizione delle finalità degli interventi e l'elenco delle Categorie di Intervento consentite da quel Grado per le diverse parti del fabbricato.

Argomenti diversi

La normativa contiene inoltre parti specifiche che regolano argomenti diversi, quali le aree scoperte, i garage, le coperture etc., le destinazioni d'uso, gli elementi architettonici e decorativi.

Gli interventi ammessi dal Grado di Intervento previsto per la U.E. devono sempre rispettare anche queste normative per le parti interessate dagli interventi, osservandone gli Indirizzi e le Finalità, e rispettando le eventuali Prescrizioni.

Norme Generali per tipi edilizi

La Scheda di Rilevamento contiene l'indicazione delle caratteristiche storiche e tipologiche di ogni U.E.

Progetti direttori

I Progetti Direttori affrontano alcune tematiche fisico-funzionali emerse dallo studio del C.S. per le caratteristiche di complessità e di importanza, individuandone le caratteristiche e le linee-guida per una eventuale successiva progettazione di dettaglio.

Mobilità, parcheggi, funzioni urbane

Viene rappresentato lo stato attuale riguardante i collegamenti del C.S. con l'intorno, lo stato e l'uso della viabilità principale e secondaria, individuando i poli o le situazioni di maggiore criticità che necessitano di interventi specifici di correzione o di trasformazione al fine di raggiungere un assetto complessivo che risponda sia alle esigenze di accessibilità dei residenti e dei city-users, alle esigenze dei pedoni e dei ciclisti, che alle specifiche esigenze delle attrezzature di importanza sovra-comunale e territoriale, nel rispetto delle caratteristiche storiche del centro edificato.

Viene rappresentato lo stato dei parcheggi esistenti, che vengono localizzati e quantificati, e viene proposto un assetto di massima indicate le zone che necessitano di interventi di tipo diverso (eliminazione, incremento, sostituzione etc), individuati i luoghi che necessitano di progettazione complessa

Sono individuate quelle parti del centro storico che per la presenza di edifici ed aree che accolgono o possono accogliere, per le caratteristiche tipo-morfologiche, funzioni pubbliche, collettive, etc. possono assumere il ruolo di "poli" rispetto ai quali sono da verificare l'accessibilità ed i parcheggi.

Tale verifica consentirà di valutare la vocazione di queste aree e di specificarne quindi il campo di trasformazioni ammissibili.

Colore

La Schedatura delle Unità edilizie contiene un giudizio di congruità sulle coloriture degli edifici. Il Progetto Direttore sarà composto dalla tavola di rilievo della congruità estesa a tutto il Centro Stoico, da esempi fotografici di situazioni esemplari per congruità od incongruità, da eventuali campionature tipo di colore tratte da campionari di prodotti in commercio.

Arredo urbano

Il progetto direttore per l'arredo urbano, sulla base dei rilievi delle aree pubbliche, sarà composto da cartografie tematiche estese a tutto il C.S. in cui sono da individuare sia le aree da conservare che le aree da trasformare, in ordine agli usi, alla sistemazione complessiva ed agli elementi puntuali, con individuazione delle aree che per particolare complessità necessitano di progettazione di dettaglio.

PREMESSA	2
DA: "DOCUMENTO PRELIMINARE DI INTENTI" 1995	2
Strumentazione urbanistica vigente	3
Le zone classificate "A"	4
Principi informativi della variante. Considerazioni metodologiche generali	5
Viabilità e parcheggi	5
Il sistema delle regole e la libertà del progettista	7
I contenuti e gli obiettivi	8
Le modalità del recupero	10
Realtà fisica	11
SAN MINIATO: la storia	13
La scheda preliminare di rilevazione delle esigenze, delle proposte e dei suggerimenti ai fini del recupero dei Centri Storici	16
DA: "L'ANALISI DEL CENTRO STORICO DI SAN MINIATO" 1996	20
Premessa	20
Il Piano del Centro Storico di S.Miniato vigente	20
L'applicazione della L.R.T. 59/80	21
La natura del territorio di S.Miniato	24
Analisi della viabilità esistente	26
Analisi dei parcheggi esistenti	28
DA: "IL RILIEVO DEL CENTRO STORICO DI SAN MINIATO" 1997	40
Premessa	40
Risultati dell'indagine	41
Metodologia di analisi della struttura storica dei centri urbani	42
Il metodo	42
I materiali preliminari del Piano	43
Il rilevamento urbanistico-edilizio del Centro Storico di San Miniato	52
La scheda di rilevamento urbanistico-edilizio per settori urbani del centro storico di San Miniato	53

Risultati dell'indagine	59
L'immagine di San Miniato	59
Patrimonio storico artistico e testimoniale	60
Le aree scoperte	61
Caratteristiche della popolazione Condizioni di degrado dell'edificato	62
Considerazioni sulla struttura urbana e sul ruolo dei luoghi	63
La scheda di rilevamento delle aree scoperte pubbliche comprese nel perimetro urbano	65
Il rilievo delle aree scoperte pubbliche comprese nel perimetro urbano	65
La indagine storico-toponomastica ed il rilievo degli elementi di valore	66
Il rilievo dei materiali e delle destinazioni d'uso - Il rilievo degli elementi a terra	68
La indagine sulle relazioni tra spazi pubblici e struttura edificata	68
La restituzione cartografica - La documentazione fotografica	69
La cartografia di sintesi del rilievo	70
PROGETTO SULLA CITTÀ DI SAN MINIATO	72
La scheda di progetto	72
Le cartografie di progetto	74
Normative	75
Progetti direttori	77