

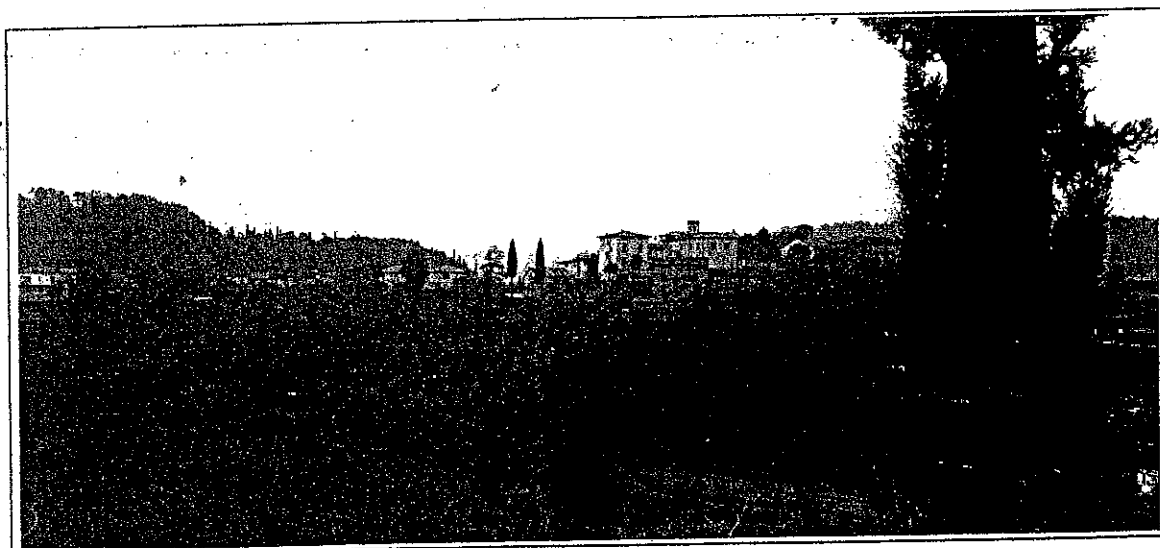
COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

Piano dei Centri Storici Minori

Balconevisi Bucciano Castellonchio
Castelvechio Cigoli Montebicchieri Moriolo
Palagio Pieve S.Giovanni Stibbio

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. 5/95

Relazione
Norme Tecniche di Attuazione
Integrazione Centri Storici Minori



Massimo Bartolozzi Architetto

Teresa Arrighetti Architetto

Collaborazione: Francesca Banchetti Architetto

2002

INTRODUZIONE

La presente Variante ha come oggetto i Centri Storici minori classificati zone "A" nel P.R.G. del Comune di San Miniato ed è redatta ai sensi dell'art. 40, comma 2 lett. f, alinea 2° della L.R.T. 5/95.

La presente Variante costituisce il completamento della Variante per il Centro Storico di San Miniato.

La perimetrazione delle zone "A" di P.R.G. relative ai Centri Storici Minori non è stata oggetto di modifiche.

Per i Centri Storici Minori oggetto della presente Variante vigono le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Centri Storici – San Miniato con le integrazioni specifiche che seguono.

La presente Variante è redatta su cartografia digitalizzata in parte fornita dalla Regione Toscana ed in parte realizzata appositamente, ed è composta dai seguenti elaborati:

ELENCO DEGLI ELABORATI

Per i Centri Storici – Zone "A" di Balconevisi, Cigoli, e Stibbio la presente Variante è composta dai seguenti elaborati:

- A) Scheda di rilevamento, analisi e progetto urbanistico-edilizio per Settori Urbani (Balconevisi n° 2 Schede, Cigoli n° 10 Schede, Stibbio n° 6 Schede);
- B) Scheda di rilevamento e di progetto delle aree scoperte pubbliche
- C) Relazione e Norme Tecniche di Attuazione – Integrazione artt. 7 – 11 - 13
- D) Progetti direttori: Mobilità, parcheggi, funzioni urbane; Arredo urbano; Sistemazione paesistica e relazioni con l'intorno

RELAZIONE

I centri storici oggetto della presente Variante sono: Balconevisi, Bucciano, Castellonchio, Castelveccio, Cigoli, Montebicchieri, Pieve di S. Giovanni di Corazzano, Moriolo, Palagio, Stibbio.

Balconevisi è un antico borgo della Val d'Egola, sito tra la valle dell'Egola ed il Chiecina a Ovest di Corazzano.

Il PRG prevede una zona "A" limitata al complesso edilizio costituito dalla villa di stile mediceo e dagli edifici attestati lungo la via fino alla Piazza 1° Maggio; la chiesa originaria del borgo, oggi ridotta ad un rudere con le sole mura perimetrali, ed il campanile sono compresi in un'area destinata a Verde Pubblico.

Confrontando l'impianto attuale con il catasto Leopoldino non emergono sostanziali differenze morfologiche; l'immagine architettonica nel suo complesso è stata però in parte compromessa da interventi talvolta incongrui e disomogenei.

Se escludiamo la villa, che ha mantenuto il suo carattere di residenza nobile di campagna, la restante parte del tessuto classificato "A" può essere ricomposta mediante il rispetto di regole architettoniche e tipologiche tratte dalla tradizione locale e da accorti interventi di arredo e sistemazione urbana caratterizzati dalla scelta di materiali e finiture omogenee.

Bucciano come molti borghi della Val d'Egola, è situato sulla sommità di un colle posto ai margini del Comune di S. Miniato a Ovest di Balconevisi, verso il confine con il Comune di Montopoli.

Esso presenta caratteri di antico borgo fortificato. La disposizione degli edifici a quadrilatero rispetta sicuramente l'impianto originario del quale una significativa testimonianza potrebbe essere un angolo stonato e scarpato di un edificio che forse conduceva verso l'ingresso del complesso.

La zona classificata "A" comprende l'intero nucleo storico e il territorio circostante che a Nord ed a Est lambisce la strada di accesso, mentre a Sud e ad Ovest comprende il declivio del colle. Gli edifici con la chiesa posti in posizione decentrata a Nord-Est sono anch'essi classificati zona "A", mentre la restante parte di territorio agricolo che scende fino al fondo valle di Sud-Ovest è classificato E3 per il particolare pregio ambientale.

Attualmente gran parte del borgo è disabitata ed in abbandono; alcuni edifici del lato Est sono stati ristrutturati alterando le originarie caratteristiche tipologiche (coperture, infissi, intonaci).

Procedendo verso l'edificio della fattoria (ora in abbandono) si giunge ad un ampio piazzale con una originale pavimentazione in cotto di cui restano alcune vestigia; dal belvedere verso Ovest è possibile ammirare la valle del Chiecina. La piazza è incorniciata da una cortina edilizia comprendente una piccola cappella; il materiale predominante è il laterizio e gli edifici mantengono le tipologie edilizie e le finiture tipiche della tradizione locale. Questi edifici abbandonati o inutilizzati, non avendo subito interventi recenti, hanno mantenuto caratteristiche architettoniche e tipologiche di valore. Al margine Nord di questo complesso si erge la villa padronale, in abbandono, circondata da un giardino protetto da un muro di mattoni.

Gli interventi devono essere tesi alla riqualificazione degli edifici ancora da recuperare conservando e ripristinando le caratteristiche salienti dell'edilizia rurale.

Il complesso di **Castellonchio**, costituito dalla villa padronale, dalla fattoria e dalla cappella, risale al 16° secolo ca., ed è documentato nel catasto Leopoldino pressoché con la configurazione attuale: risulta notevolmente modificato il modo di accesso, in quanto la via Castellonchio arrivava direttamente sul piazzale antistante la villa, con la cappella sul lato sinistro, in modo simile a quanto succede a Palagio od a Castelveccio.

In epoca successiva al 1830 quindi è stato realizzato il muro di cinta attuale sul lato sud a distanza di circa 50 ml. dalla villa, spostando la viabilità che circonda il complesso su un tracciato esistente verso ovest.

La villa è oggi in disuso e ne risulta difficile l'accesso: dal confronto fra il Catasto Leopoldino e le attuali planimetrie, nonché da quanto è possibile vedere dall'esterno, le parti principali sembrano aver mantenuto le caratteristiche originarie; alcune parti storicizzate risultano dirute, soprattutto sul lato ovest.

La zona A di PRG coincide con il muro di recinzione della villa. E' prevista una adeguata fascia di zona agricola di rispetto all'intorno, nonché una fascia verde alberata di rispetto sul lato est che dovrebbe costituire, una volta attuata, una barriera verde fra la villa e la lottizzazione artigianale detta di Castellonchio, in fase di attuazione.

L'immagine paesaggistica di Castellonchio è di notevole impatto, in quanto si tratta di una emergenza all'interno del territorio pianeggiante agricolo, costituita dal recinto da cui emerge un parco verde alberato con numerose e pregevoli alberature ad alto fusto. Dall'interno della lussureggiante massa di verde emergono solo in parte i fabbricati e la torretta della villa.

La villa di Castellonchio, una volta accertato lo stato delle architetture e la qualità delle aggiunte recenti, per lo stato di attuale disuso è passibile di un intervento unitario di riqualificazione, che sappia preservarne le architetture e la qualità dell'immagine architettonica ed urbanistica, pur adeguando gli spazi ad usi attuali.

La fattoria con villa residenziale denominata **Castelvechio** è situata sul Poggio del Capone, a Nord-ovest di Cigoli.

Vi si accede dalla Statale attraverso un viale rettilineo con filari di cipressi su entrambi i lati, soggetti a vincolo di PRG, di rilevante interesse ambientale e di antico impianto, che conduce direttamente all'ingresso del muro di cinta del complesso edificato, composto da diversi edifici.

La zona "A" di PRG comprende il nucleo edificato e l'intorno alberato del poggio fino alla quota altimetrica di 50 mt s.l.m. Le zone intorno alla zona A sono classificate E2 ed E3 (Agricole di rispetto e panoramiche), proprio per preservare l'immagine del nucleo di Castelvechio e le pendici del Poggio del Capone.

Un muro in mattoni faccia-vista racchiude la corte a cui si accede sulla destra al giardino della villa e di fronte alla corte interna alla fattoria: immediatamente a destra sorge la piccola cappella con loggia antistante.

La villa, in forme rinascimentali, ha le facciate intonacate e finestre con belle cornici in pietra. La fattoria si affaccia sulla corte e si sviluppa verso sud. I due fabbricati sono uniti da uno stretto edificio da cui si accede agli annessi sul lato ovest. Il complesso, in parte ristrutturato di recente, conserva le caratteristiche originarie e l'immagine unitaria, ed anche l'intorno è privo di interventi o aggiunte incongrue.

L'architettura di fabbricati di tale pregio deve essere rispettata sia negli esterni che negli interni: ogni intervento di riuso o di completamento delle ristrutturazioni dovrà quindi assumere a vincolo anche l'architettura degli interni, i materiali, gli elementi strutturali, distributivi e decorativi ivi presenti.

Di notevole pregio e adeguatamente conservati e mantenuti anche gli spazi aperti, ovvero la piazzola antistante la chiesa, la corte interna pavimentata, il giardino.

Cigoli è uno dei centri storici del territorio collinare sanminiatense di maggiori dimensioni. E' situato immediatamente a sud della strada statale Tosco-romagnola, alle pendici del territorio collinare; vi si accede da La Catena, e costituisce una delle frazioni del Comune.

Il complesso costituito dalla Pieve e dagli edifici ad essa adiacenti si erge sopra il paese, innalzato su un possente bastione in muratura in mattoni faccia-vista che costituisce probabilmente la matrice dell'antico castello, anche se sono evidenti gli interventi successivi con addizioni, nuove murature di sostegno ed altro, ed anche la chiesa ad oggi appare come una architettura del 17°-18° secolo.

La zona classificata "A" dal PRG comprende il nucleo storico intorno al castello nonché le nuove addizioni edilizie immediatamente a nord ed a sud di questo, in quanto facenti parte integrante dell'edificazione del centro storico di

Cigoli sviluppatasi intorno alla pieve.

Intorno alla zona "A" è prevista una zona agricola-panoramica classificata E3 finalizzata al rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio intorno al centro storico, ed a preservare l'immagine di Cigoli, che si erge nel territorio collinare boscato come nucleo edificato compatto da cui emerge la pieve.

Il centro storico del paese, pur essendo stato oggetto di aggiunte successive a nord ed a sud (per la conformazione orografica i versanti est ed ovest mantengono le caratteristiche originarie, presentando verso le vallate una struttura urbanistica quasi intatta), è ancor oggi ben enucleato intorno al castello nella parte a sud e ad est di questo: le addizioni successive rimangono separate da questo, ed il castello continua ad ergersi isolato ed a costituire l'elemento emergente, sia per la collocazione che per il valore architettonico ed ambientale delle strutture murarie e della scala in mattoni e pietra, che sale dalla via Fiume.

Salendo alla pieve si ha una stupenda visuale sul territorio circostante: la pieve, il piazzale e gli edifici circostanti hanno subito interventi recenti di ristrutturazione, ma nel complesso, salvo alcuni particolari, l'immagine architettonica è stata preservata nelle sue caratteristiche tradizionali, e l'ambiente urbano conserva caratteristiche di qualità, per la configurazione degli spazi che si susseguono lungo la via Fiume.

Anche le caratteristiche architettoniche dei fabbricati che prospettano sugli spazi pubblici conservano elementi di valore. Elemento di notevole importanza urbana come centro della vita civica di Cigoli è il piazzale Cardi, delimitato dal muro del castello con i due poderosi arconi ed il piccolo giardino pubblico all'estremo nord: si tratta di uno spazio che necessita di valorizzazione e di riqualificazione.

La parte a nord del paese, ovvero gli edifici che prospettano lungo la via Gori, sono di recente costruzione ad uso prevalentemente residenziale, e sono del tutto slegati sia dal punto di vista urbanistico che sotto il profilo architettonico dalla parte storica del paese.

Il nucleo di Montebicchieri è situato sulla vetta di un colle fra la valle dell'Egola e quella del Rio Chiecina, nella zona sud del territorio comunale.

Il borgo, raccolto e racchiuso all'interno di una cinta muraria con porte, è composto da un nucleo castellano, adibito a fattoria e a residenza padronale, da una chiesa intitolata a S. Lucia, con canonica, e da alcune antiche case coloniche.

La zona classificata "A" dal PRG del Comune di San Miniato comprende l'intero nucleo storico fortificato, gli edifici all'intorno e il lembo di territorio a sud che appartiene orograficamente alla sommità del colle su cui sorge il borgo.

La zona è immersa all'interno del Parco di Montebicchieri, di particolare pregio ambientale.

Si accede al nucleo di Montebicchieri da una zona boscata che circonda interamente il borgo: emergono dalla vegetazione la torre merlata superstite e il campanile della chiesa, entrambi in cotto. Salendo verso il borgo appare sulla sinistra il poderoso muro di cinta in mattoni, in cui si apre il cancello che dà accesso alla villa padronale attraverso un viale alberato. Proseguendo invece lungo il muro di cinta sulla strada sterrata in leggera salita si arriva al piazzale antistante la chiesa, su cui prospettano anche alcune case coloniche.

Gli edifici residenziali sono disabitati ed in stato di abbandono, nonché gravemente degradati: si tratta di edifici ad due piani, a tipologia tradizionale con scala esterna; la chiesa appare invece essere stata oggetto di più recenti interventi di manutenzione in quanto utilizzata, anche se saltuariamente.

La villa padronale ed il castello, che hanno una configurazione planimetrica complessa e di rilevanti dimensioni, sono composti da diversi corpi di fabbrica contenuti all'interno della cinta muraria.

Se pure in stato di parziale degrado la villa appare nel complesso aver mantenuto le caratteristiche originarie.

Il borgo di Montebicchieri appare di rilevante valore architettonico, urbanistico ed ambientale, e l'assenza di interventi

recenti di stravolgimento della struttura stratificata nel tempo ed arrivata a noi nel secolo scorso lo rende passibile di interventi di recupero di notevole interesse.

La **Pieve di San Giovanni di Corazzano** è situata nella parte sud del territorio comunale, nella Val d'Egola ad Est del fiume, sulle pendici del massiccio collinare che degrada verso la Val d'Egola.

La Pieve è interamente in cotto, con campanile merlato, e risale all'VIII secolo.

La zona "A" comprende il fabbricato principale e l'immediato intorno compresi gli edifici ivi esistenti.

Il complesso, composto dalla Pieve stessa e dagli edifici ad essa addossati, appare come un unico corpo color mattone, circondato da alberature; l'immagine è di rilevante valore paesaggistico.

Infatti pur essendo composta da edifici diversi realizzati in epoche successive la colorazione e la struttura architettonica del complesso è omogenea, e consona al mattone faccia-vista della Pieve.

Dalla via di accesso da sud (via Massaua) si nota il grave degrado degli edifici addossati su questo lato: molto evidente il parziale crollo delle coperture.

Da questo versante si nota anche una carraia edificata successivamente in prossimità degli edifici principali, nonché gli edifici residenziali addossati alla Pieve, sicuramente rimaneggiati vista la presenza di superfetazioni quali bagni esterni, e parti realizzate con tecniche recenti tipiche di questo territorio, quali i masselli di calce alternati a ricorsi di mattoni.

L'accesso al complesso è sul lato nord, dal piazzale alberato e sterrato: da qui si ha visione diretta del fianco nord e della facciata della pieve. Su questo lato il Leopoldino documenta la presenza di un edificio addossato al fianco della Pieve, che oggi non esiste più, ma di cui sono evidenti le tracce sul fianco della Chiesa: le lesene in mattoni e la differenza di colorazione dei mattoni.

Il complesso necessita di interventi di ristrutturazione di una certa rilevanza per la conservazione dell'edificio della Pieve e per il recupero degli edifici ad essa addossati: scopo primario di ogni intervento, oltretutto il superamento delle condizioni di degrado, deve essere la conservazione dell'immagine attuale unitaria del complesso e una sistemazione dell'intorno che sia tale da non turbare il rapporto di continuità oggi esistente fra il complesso edilizio e l'ambiente circostante: le pendici collinari da cui emerge, il prato, le alberature, gli edifici che gli fanno da naturale intorno.

Moriolo è sito su di un rilievo posto a Sud-Ovest di S.Miniato fra quest'ultimo e Balconevisi, lungo la strada che da S.Miniato porta verso la Val d'Egola.

L'ampio piazzale che troviamo sulla sommità del colle costituiva forse la base della antica fortificazione. Attualmente restano alcune case addossate alla chiesa ed alcuni manufatti precari ad uso agricolo. Sul retro dell'edificio posto a destra della facciata della chiesa è possibile scorgere ancora un probabile antico accesso gradonato realizzato in pietra e mattoni. La zona classificata "A" comprende il nucleo abitato e l'intorno dove presumibilmente sorgeva il castello.

La chiesa è ben tenuta così come il campanile ed una piccola loggia adiacente; gli altri edifici sono stati ristrutturati senza però essere compromessi; risulta qualche piccola superfetazione, ma in generale il luogo offre buone possibilità di essere valorizzato con una attenta opera di arredo e sistemazione vegetazionale.

Il nucleo del **Palagio** è situato nella valle dell'Egola, ai piedi del territorio collinare. Il piccolo nucleo è formato dalla vasta costruzione della fattoria, che domina l'insieme sia per le dimensioni che per le particolarità architettoniche e decorative, dalla cappella gentilizia in forme Rinascimentali, con la piccola loggia sorretta da colonne, e dalla villa padronale, il tutto risalente al XV sec. circa. Il PRG prevede una zona "A" limitata al complesso edilizio costituito dai tre fabbricati principali e dall'immediato intorno. Tutto il territorio collinare immediatamente a ridosso del Palagio è inserito nel Parco di Montebicchieri.

Non si evidenziano stravolgimenti sostanziali dell'impianto morfologico storico: oggi però si nota come l'immagine e

l'architettura del complesso sia gravemente compromessa specialmente sul fronte ovest, caratterizzato da forme architettoniche recenti.

I fronti est e ovest sono stati oggetto di interventi in parte estranei alle forme e alle tipologie originarie, come l'apertura di una finestra in corrispondenza della meridiana sulla facciata della villa.

E' evidente, in questo caso, accanto alla impossibilità di recuperare quanto di originario si è perduto, la necessità di un intervento unitario riqualificante, basato sulla analisi attenta dei fabbricati e sullo studio della compatibilità fra l'uso attuale residenziale e le architetture, sia quelle rimaste ancora nelle forme originali sia quelle già oggetto di interventi.

Stibbio è per numero di abitanti la terza frazione del territorio collinare Sanminiatese.

Il PRG comprende nella zona classificata "A" tutto il centro storico, delimitato ad est e a sud dalle vie Salvadori e Fonti di Stibbio che lo circondano, ad esclusione dell'espansione più recente se pur storicizzata a sud, lungo la stessa viabilità, e comprendendo a Nord tutti i fabbricati esistenti, compresi un fabbricato agricolo esterno al borgo, sul lato est della via Salvadori, di un certo interesse architettonico.

Il centro Storico di Stibbio è di piccole dimensioni, raccolto in forma circolare intorno alla Piazza ed alla chiesa di S. Bartolomeo, cinta da un muro in mattoni che costituisce una emergenza architettonica ed urbanistica significativa per la collocazione centrale nel Centro storico, per la forma curvilinea, per la tessitura muraria.

La struttura di borgo fortificato circolare, organizzato intorno alla chiesa, è formata sia dalla cortina edilizia curvilinea sui lati ovest e sud, prospettante da un lato sulla chiesa e la via di S. Bartolomeo e dall'altro sul territorio collinare circostante, che dalle porzioni della cinta muraria lungo la via Salvadori, sul lato est del centro storico, che delimitano e chiudono il borgo.

Art. 7 – Integrazione Centri Storici Minori

NORME GENERALI DI INDIRIZZO E PRESCRIZIONI SULL'USO E LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI PER TIPI EDILIZI

Il Piano contiene l'analisi storica e tipologica delle Unità Edilizie del centro storico, che è contenuta nella Scheda di Rilevamento.

Ai tipi edilizi già descritti e disciplinati dalle Norme tecniche di Attuazione del Centro Storico di san Miniato si aggiungono i seguenti:

Categoria R – Edilizia rurale fino al 1940

Per le caratteristiche dei siti dei centri storici minori, sparsi nel territorio aperto e rurale, essi si configurano in molti casi come borghi agricoli o fattorie caratterizzati da tipi edilizi appartenenti all'edilizia rurale e non all'edilizia urbana.

Fra questi sono stati individuati i tipi edilizi a cui appartengono gli edifici di maggior pregio sia per le caratteristiche storico-architettoniche, che per la giacitura, che per il valore storico-testimoniale in quanto documenti della cultura materiale del territorio.

L'edilizia rurale è stata classificata secondo una unica categoria storica in parte perché non è sempre possibile e/o certo datarne l'origine, in parte perché alcuni tipi edilizi si sono mantenuti inalterati nel tempo.

Tutta la categoria è meritevole di conservazione dei caratteri tipologici, architettonici e stilistici fondamentali: ogni intervento deve porsi in continuità con l'esistente nei materiali, nelle forme, nel rapporto pieni-vuoti, nelle finiture.

Le emergenze sono classificate secondo tre tipi:

Tipo V – Villa padronale

Descrizione

Edifici costituiti da complessi edilizi autonomi, di gusto mediceo ma non tutti risalenti all'epoca originaria del tipo edilizio. Le superfici esterne sono prevalentemente intonacate di colore chiaro o bianco con decori e cornici in pietra serena. Le finestrature sui fronti principali hanno dimensioni rilevanti.

In quanto ville-fattoria sono generalmente costituite da un fabbricato principale al quale sono accorpati corpi diversi per dar luogo ad insiemi di notevole complessità.

La copertura a falde inclinate, con elementi a padiglione, ha in genere gronde con forti aggetti ed elementi di notevole complessità decorativa ed artistica (passafuori, mensole, cornici etc.).

Nell'interno sono presenti in genere uno o più corpi scala principali in pietra e corpi secondari, per dimensione ma non per importanza, che distribuiscono le parti di servizio.

I solai sono sia a volta che in legno che presentano notevoli elementi decorativi ed architettonici quali mensole, lunette, crociere, affreschi e pitture murali.

Gli spazi di pertinenza sono costituiti da giardini e/o parchi di pregio in cui sono presenti elementi di notevole valore quali pavimentazioni in pietra e cotto, pozzi, muri e scale in strutture a terrazzi, essenze varie.

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Si tratta di edifici monumentali che possono ospitare usi particolari come il ricettivo o la sede di rappresentanza di enti o istituzioni, che consentono il rispetto globale della struttura e di tutti gli elementi che la compongono interni ed esterni.

E' assolutamente da evitare il frazionamento improprio dei locali interni monumentali e di notevoli dimensioni. Appartengono a questo Tipo Unità Edilizie presenti in diversi centri minori, fra cui Balconevisi, Castelvecchio, Castellonchio, Palagio, Montebicchieri, Bucciano.

Tipo CC – Casa colonica

Descrizione

Edifici ad uso residenziale semplici sia nella forma che negli elementi architettonici, tipici del territorio rurale.

In genere costituiti da un edificio principale a due piani di forma a parallelepipedo regolare con tetto a capanna, al quale sono addossati elementi minori quali carraie, portici etc.

All'interno solai in legno, pavimenti in cotto e pietra, una o più scale in pietra.

Di rilevante valore testimoniale, devono essere conservate le caratteristiche tipiche interne ed esterne e la ristrutturazione dei corpi aggiunti, ove consentita dal grado di intervento, deve rispettare le regole del tipo edilizio.

Le superfici esterne sono prevalentemente intonacate.

Le finestre sui fronti principali hanno scansione regolare e dimensioni tipiche rettangolari ridotte.

Sui muri esterni sono presenti spesso muri a scarpa e contrafforti.

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Si tratta di edifici di valore paesaggistico e testimoniale da conservare e valorizzare, tipici per l'uso residenziale.

Il frazionamento in un numero eccessivo ed incongruo di unità edilizie ne altera irrimediabilmente le caratteristiche tipiche.

Tipo Ru – Rustici e annessi agricoli

Descrizione

Edifici non residenziali legati all'uso agricolo quali: fienili, ricoveri per animali o per macchinari agricoli etc.

Sono in genere costituiti da fabbricati ad un piano con un unico ambiente interno e caratterizzati da aperture ad arco o con sesto acuto, da mandolati e grigliati in mattoni e mezzane, da coperture a capanna con capriate in legno.

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Si tratta di edifici di valore testimoniale con elementi architettonici e decorativi tipici da conservare e valorizzare.

L'uso accessorio consente il rispetto integrale delle caratteristiche tipiche; usi che necessitino di aperture diverse devono sempre prevedere un congruo inserimento dei nuovi elementi ed il rispetto del contesto architettonico esistente.

Art. 11 – Integrazione Centri Storici Minori

AMBITI ORGANICI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.40 DELLA L.R. 5/95, MODIFICATO DALLA L.R. 96/95, COMMA 2, LETT. F), SECONDO ALINEA

Il presente Piano disciplina specificamente tutti gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica ammissibili nelle zone A corrispondenti ai Centri Storici Minori del Comune di San Miniato.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti sono esclusivamente finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi esistenti, riconosciuto, sulla base delle categorie definite dall'art.8 della L.R. 59/80, come degrado urbanistico, fisico e socioeconomico.

Sulla base della disciplina definita dalla presente Variante è ammessa la sostituzione dei soli immobili di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico; inoltre gli immobili dei quali si prevede la sostituzione non rappresentano documento materiale della cultura né elemento significativo del paesaggio e non costituiscono comunque risorse essenziali del territorio ai sensi dell'art.2 della L.R. 5/95.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica previsti all'interno dei Centri Storici riguardano esclusivamente alcune fra le Unità Edilizie soggette a Grado di Intervento VII, di realizzazione recente e del tutto prive di valore storico, culturale ed architettonico, e volumi secondari costituiti da annessi, accessori, superfetazioni, entrambi caratterizzati da mancanza di congruità tipologica e morfologica con il contesto storico urbano in cui sono inseriti.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono ammessi solo se indicati dalla Scheda di Progetto, e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi da questa prescritti e delle presenti Norme.

Ai sensi dell'art.40 della L.R. 5/95, modificato dalla L.R. 96/95, comma 2, lett. f), secondo alinea, ogni Centro Storico minore – Zona A disciplinato dalla presente Variante costituisce ambito organico in cui sia prevedibile un volume ricostruito non superiore a mc. 10.000.

Art. 13 - Integrazione Centri Storici Minori

AREE LIBERE INTERNE AI CENTRI STORICI MINORI

Le aree libere interne ai Centri Storici Minori sono quelle così individuate nella Scheda di rilevamento ed analisi. Si tratta di aree che, se pure interne alla zona "A", non sono state oggetto di specifica Schedatura in quanto non presentano le caratteristiche di aree scoperte di pertinenza dell'edificato né di aree pubbliche. Esse hanno le caratteristiche del territorio aperto, dove è prevalente la sistemazione a verde, naturale o coltivato. Per la collocazione rispetto ai Centri Storici alcune di esse rivestono inoltre un prevalente interesse paesaggistico. Per gli interventi in queste aree si deve fare riferimento anche alla individuazione delle aree scoperte critiche così individuate nella Scheda di rilevamento ed analisi ed all'Indagine Geologica allegata alla presente Variante.

Prescrizioni comuni

Per la localizzazione sui versanti, per proprie caratteristiche di acclività e conseguente grado di pericolosità, tutte queste aree rivestono un ruolo fondamentale per il consolidamento dei versanti e la regimazione delle acque: gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche delle aree stesse e delle aree ad esse contermini sono sempre ammissibili.

Ogni intervento sulla vegetazione e sul terreno deve essere migliorativo dell'esistente, non peggiorare la franosità dei versanti interessati e migliorare il sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

In tali aree non è ammesso alcun tipo di nuova edificazione; per i manufatti legittimi eventualmente esistenti è ammessa la Manutenzione Straordinaria; se i manufatti non hanno alcun valore storico-testimoniale è ammessa ed auspicata la demolizione senza ricostruzione.

Non è ammessa la pavimentazione di superfici né la pavimentazione o asfaltatura di strade e percorsi, non sono ammesse modifiche orografiche, le alberature ad alto fusto esistenti devono essere conservate ed incrementate.

E' ammesso l'uso a parcheggio pubblico o privato o l'uso a verde pubblico o privato, previa stipula di apposite convenzioni con la A.C., purché nel rispetto delle presenti norme.

ELENCO DEGLI ELABORATI	1
RELAZIONE	2
ART. 7 – INTEGRAZIONE CENTRI STORICI MINORI	7
NORME GENERALI DI INDIRIZZO E PRESCRIZIONI SULL'USO E LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI PER TIPI EDILIZI	7
Categoria R – Edilizia rurale fino al 1940	7
Tipo V – Villa padronale	8
Tipo CC – Casa colonica	8
Tipo Ru – Rustici e annessi agricoli	8
ART. 11 – INTEGRAZIONE CENTRI STORICI MINORI	9
AMBITI ORGANICI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.40 DELLA L.R. 5/95, MODIFICATO DALLA L.R. 96/95, COMMA 2, LETT. F), SECONDO ALINEA	9
ART. 13 - INTEGRAZIONE CENTRI STORICI MINORI	10
AREE LIBERE INTERNE AI CENTRI STORICI MINORI	10