

COMUNE DI PISA - Ufficio Centro Storico

N. progressivo

1

72

N. isolato

Scheda di indagine degli immobili aventi carattere architettonico e urbanistico significativo o con presenza di condizioni di degrado come previsto dagli artt. 7 e 8 della L.R. 21-5-1980, n. 59.

Scheda

n°

Data rilievo

A CARATTERISTICHE DELL'AREA

Quartiere S. MARTINO

Sezione di censimento

Foglio catastale n° 125Particella/e n° 444-445Via e/o Piazza S. MARTINOn° 75altri eventuali accessi via ROSSELLINI 2-4

ZONA OMOGENEA DI PIANO

A ☒B ☐Area vincolata ai sensi della Legge 1457/1939 ☐Area su cui insistono edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 ☒

B IDENTIFICAZIONE FOTOGRAFICA

74038

C ELEMENTI TIPICI DELL'EDIFICIO

- 1) EVENTUALE NOMINAZIONE DELL'EDIFICIO ☐
- 2) EDIFICIO VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939 (prot. Soprintendenza n°... 145...) ☒
- 3) EDIFICIO ASSIMILATO AI VINCOLI DI CUI ALLA LEGGE 1089/1939 (proprietà Ente età superiore ai 50 anni) ☐
- 4) EDIFICIO CON RIFERIMENTO ALLA STORIA POLITICA, MILITARE, SOCIALE, CULTURALE, ECC. ☐
- 5) EDIFICIO RAPPRESENTATIVO PER LA STORIA DELL'ARTE E DELL'ARCHITETTURA ANCHE CONTEMPORANEA..... ☐
- 6) DATAZIONE STORICO - CARTOGRAFICA
- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| - anteriore al 1720 (carta Scorzi) | ☒ | - anteriore al 1846 (carta Van Lint) | ☐ |
| - anteriore al 1850 (catasto) | ☐ | - anteriore al 1888 (carta Pizzanelli) | ☐ |
| - anteriore al 1900 (catasto) | ☐ | - anteriore al 1925 (catasto) | ☐ |
| - anteriore al 1967 (foto aerea) | ☐ | - dal 1967 ad oggi | ☐ |
| - datazione certa | ☒ | - datazione presunta | ☐ |
| - edificio riportato sulla cartografia in forma corrispondente all'attuale | | | ☒ |
| - edificio riportato sulla cartografia in forma dissimile all'attuale | | | ☐ |
- 7) PRESENZA DI ELEMENTI MEDIOEVALI..... ☒
- 8) IMPIANTO TIPOLOGICO FUNZIONALE
- | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|
| - palazzo | ☒ | - palazzo con giardino | ☐ |
| - villa/villino | ☐ | - edificio mono-bifamiliare | ☐ |
| - edificio plurifamiliare | ☐ | - edificio religioso | ☐ |
| - torre | ☐ | - capannone industriale o terziario | ☐ |
| - edificio multipiano terziario | ☐ | - edificio scolastico | ☐ |
| - ospedale/clinica | ☐ | - complesso organico | ☐ |
| - altro..... | | | |
| - impianto originale o storico | ☐ | - modificato in epoca recente | ☐ |
- 9) TIPO DI PROPRIETA'
- | | | | | | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| - privata | ☒ | - demanio | ☐ | - ente religioso | ☐ |
| - università | ☐ | - altro ente | ☐ | - provincia | ☐ |
| - comune | ☐ | - regione | ☐ | - altro | ☐ |

D CONSISTENZA DELL'EDIFICIO E PERTINENZE

- 1) SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO mq
- 2) SUPERFICIE SCOPERTA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO
- | | | | | | |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - chiostrina/e | ☐ | - parco | ☐ | - giardino | ☒ |
| - orto | ☐ | - corte/cortile | ☒ | - altro | ☐ |
- 3) NUMERO MASSIMO PIANI EDIFICATI FINO ALLA GRONDA
- | | | | | | |
|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| - seminterrato | ☐ | - secondo piano | ☒ | - quinto piano | ☐ |
| - piano terra | ☒ | - terzo piano | ☐ | - sesto piano | ☐ |
| - primo piano | ☒ | - quarto piano | ☐ | - sei e più piani | ☐ |
- 4) PRESENZA VOLUMI OLTRE LA GRONDA
- | | | | | | |
|-------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| - loggia/e | ☐ | - torretta | ☐ | - piano abitabile | ☐ |
| - abbaino/i | ☐ | - terrazza | ☐ | - altro | ☐ |
| - presenza altana | ☐ | - chiusa | ☐ | - aperta | ☐ |
- 5) PRESENZA DI ANNESSI
- 6) PRESENZA DI SUPERFETAZIONI

E STRUTTURE AVENTI CARATTERISTICHE SIGNIFICATIVE

1) STRUTTURE VERTICALI	strutture originali	☒ strutture sostituite	☐
- pilastri in conci di verrucano	☒	- archi in conci di verrucano	☒
- pilastri in cotto	☐	- archi in cotto	☒ <i>con ghiera decorata</i>
- muratura continua in verrucano a vista	☐	- muratura continua in cotto a vista	☒
- muratura con intonaco di tipo tradizionale	☒	- altre	☐
2) STRUTTURE ORIZZONTALI	strutture originali	☒ strutture sostituite	☐
- volte portanti	☒ <i>crociera</i>	☒ <i>a vela</i>	☐ a botte ☒ <i>altre</i>
- solai in legno con mezzane	☒	- solai a cassettoni	☒
- solai sostituiti con materiali non tradizionali	☐	- altre	☒ <i>travi di cemento p.f. 1/10</i>
3) COPERTURA	struttura originale	☒ struttura sostituita	☐
- in legno con mezzane	☐	- in legno con presenza di capriate	☐
- con struttura non tradizionale	☐	- altro	☐
	manto originale	☒ manto sostituito	☐
- coppi e tegoli	☒	- altro	☐
4) TIPO SCALE ESTERNE	struttura originale	☐ struttura sostituita	☐
- monumentale	☐	- dritta a rampa continua	☐
- composita a più rampe	☐	- composita	☐
		- dritta a più rampe	☐
		- altre	☐
5) TIPO SCALE INTERNE	struttura originale	☒ struttura sostituita	☐
- monumentale	☐	- dritta a rampa continua	☐
- a pozzo <i>20 x 30 p.</i>	☒	- composita	☐
- a chiocciola	☐	- altre	☐
- rivestimento gradini: <i>pietra</i>	originale	☒ sostituito	☐

F ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI SIGNIFICATIVI

1) PORTALI AD ARCO	originale	☒	sostituito	☐	
- con cornice a bozze	☒ <i>pietra</i>	☒ <i>malta</i>	- con cornice scanalata	☐ <i>pietra</i> ☐ <i>malta</i>	
- con cornice liscia	☐ <i>pietra</i> ☐ <i>malta</i>	- altre	☐ <i>pietra</i> ☐ <i>malta</i>		
2) RIQUADRATURE DI APERTURE	originali	☐	sostituite	☐	
- timpani	☐ <i>pietra</i> ☐ <i>malta</i>	- fasce scolpite	☐ <i>pietra</i> ☐ <i>malta</i>		
- lunette	☐ <i>pietra</i> ☐ <i>malta</i>	- fasce semplici	☒ <i>pietra</i> ☒ <i>malta</i>		
- fasce decorate	☒ <i>aperta superiore in malta</i>	- altre	☒ <i>fasce scanalate al p. F. 1/10</i>		
3) PRESENZA DI LOGGIATI O PORTICATI DI IMPIANTO ORIGINALE		☐		☐	
- su un solo piano	☐	- tamponati	☐	- su più piani	☐
4) PRESENZA DI ANDRONE		☒			☒

G ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI SIGNIFICATIVI

1) PRESENZA DI PORZIONI MURARIE	☐ AFFRESCATE	☐ A GRAFFITO	☐
2) PRESENZA DI DECORAZIONI DI SOTTOGRONDA	<i>cornicione scanalato nella sp. penta.</i>		
- mensole intagliate semplici	☐	- a cassettoni in legno	☐
- mensole intagliate multiple	☐	- altre	☐
3) PRESENZA ALTRI ELEMENTI DECORATIVI DI PREGIO			
- stemmi	☐ scolpiti	☐ ceramici	☐ in pietra ☐ altro
- lapidi	☐ scolpiti	☐ ceramici	☐ in pietra ☐ altro
- mensole	☐ scolpite	☐ semplici	☐ altro
- cornici marcapiano	☒ <i>pietra</i> ☐ <i>malta</i>	- bugnati continui	☐ <i>pietra</i> ☐ <i>malta</i>
- bugnati angolari	☒ <i>pietra</i> ☒ <i>malta</i>		
- portoni in legno	☐	- cancellate	☐
- lunette in ferro	☐	- vetri piombati e/o colorati	☐
		- altri	☐
4) PRESENZA DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI ARREDO URBANO			☐

note dipinte al 1° e 2° piano -

Terzi floor: Elenco edifici medievali

Elenco edifici dal 1406 al 1800

I DESTINAZIONI D'USO

n° civico	uso	sem.	PT	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltr.	soff.
5/75	abitazione: alloggi n° 6		1	1	2	1					
	studenti: alloggi n°										
	commercio ingrosso ☐										
	commercio al minuto ☐										
	artigianato ☐										
	artigianato di servizio ☐										
	industria ☐										
	università ☐										
	chiese/conventi ☐										
	ufficio pubblico ☐										
	asilo/scuola/ricreazione ☐										
	turismo/alberghi ☐										
	musei/biblioteche ☐										
	mensa ☐										
	ufficio/studio privato ☐										
	bar/ristorante/pizzeria ☐										
	palestre/circoli/ecc. ☐										
1	deposito/magazzino ☒		1								
	altro ☐										
	autorimesse pubbliche ☐										
	garages ☐										
	altro ☐										

L INTERVENTI IN CORSO D'OPERA

1) - licenza ☐ - concessione ☐ - autorizzazione ☐ prot. spec. n°

2) OGGETTO

- | | |
|--|--|
| - manutenzione ordinaria ☐ | - manutenzione straordinaria ☐ |
| - restauro/risanamento ☐ | - ristrutturazione D ₁ ☐ |
| - intervento conforme alla licenza ☐ | - intervento difforme alla licenza ☐ |
| - intervento conforme alla concessione ☐ | - intervento difforme alla concessione ☐ |
| - intervento conforme alla autorizzazione ☐ | - intervento difforme alla autorizzazione ☐ |
| - intervento abusivo ☐ | |

M INDIVIDUAZIONE DELLE CATEGORIE DI DEGRADO**DEGRADO FISICO**

1) DEGRADO DELLE STRUTTURE

- strutture verticali ☐ - struttura copertura ☐
 - strutture orizzontali ☐ | T - 1° | 1° | 2° | 2° - 3° | 3° - 4° | 4° - 5° | 5° - 6° | oltre
 - collegamenti verticali ☐ degrado struttura ☐ degrado funzionale ☐

2) RUDERI

3) TIPOLOGIA INADEGUATA ALLA DESTINAZIONE D'USO

DEGRADO IGIENICO

- dati rilevati dall'Ufficio Anagrafe della Casa ☐ - rilievo diretto ☐

1) SERVIZI IGIENICI

- | | PT | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | oltre | soff. |
|---|--------------------------|----|--------|----|---------|----|----|--------|-------|
| - assente | ☐ | | | | | | | | |
| - esterno uso esclusivo | ☐ | | | | | | | | |
| - esterno uso comune | ☐ | | | | | | | | |
| - interno uso comune | ☐ | | | | | | | | |
| - w.c. a canna libera | ☐ | | | | | | | | |
| - bagno privo di aereaz./illum.naturale | ☐ | | | | | | | | |
| - w.c. a diretto contatto con | ☐ | | | | | | | | |
| | | | camera | | salotto | | | cucina | |

2) UMIDITA'

- | | PT | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | oltre | soff. |
|---------------|--------------------------|----|----|----|----|----|----|-------|-------|
| - ascendente | ☐ | | | | | | | | |
| - discendente | ☐ | | | | | | | | |
| - condensa | ☐ | | | | | | | | |

3) ALTRE CAUSE

- | | PT | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | oltre | soff. |
|--|--------------------------|----|----|----|----|----|----|-------|-------|
| - privo di acqua | ☐ | | | | | | | | |
| - smaltimento liquami non efficiente | ☐ | | | | | | | | |
| - cucina priva di aereazione | ☐ | | | | | | | | |
| - vani non disimpegnati | ☐ | | | | | | | | |
| - vani privi di luce ed aereaz. naturale | ☐ | | | | | | | | |
| - altezza vani inferiore a 2,70 m. | ☐ | | | | | | | | |
| - pavimentazione non efficiente | ☐ | | | | | | | | |
| - copertura non coibentata | ☐ | | | | | | | | |
| - altre | ☐ | | | | | | | | |

DEGRADO SOCIO - ECONOMICO

- | | PT | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | oltre | soff. |
|---|-------------------------------------|----|----|----|----|----|----|-------|-------|
| 1) vuoto | ☐ | | | | | | | | |
| 2) sottoutilizzato | ☒ | 1 | 1 | | | | | | |
| 3) sovraffollato | ☐ | | | | | | | | |
| 4) strutture produttive incompatibili con le preesistenti funzioni residenziali | ☐ | | | | | | | | |
| 5) sostituzione del tessuto sociale e produttivo | ☐ | | | | | | | | |

N ANNOTAZIONI

9/99 Progetto menomano al pit. su via Ronceluini

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

CLASSIFICAZIONE

47

- ☒ 1 - Immobili dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi della L. 1° giugno 1939 n° 1089
- ☐ 2 - Immobili di speciale interesse, parificati, agli effetti dell'art. 4 della L.R. 21 maggio 1980 n° 59, agli immobili suddetti
- ☐ 3 - Immobili o complessi edilizi aventi carattere architettonico o urbanistico significativo ma diversi da quelli precedenti
- ☐ 4 - Immobili o complessi edilizi diversi dai precedenti (da ritenere esclusi dagli elenchi)

CATEGORIE D'INTERVENTO (art. 2 L.R. 21 maggio 1980 n° 59)

- ☐ a) - manutenzione ordinaria _____
- ☐ b) - manutenzione straordinaria _____
- ☒ c) - restauro e risanamento conservativo _____
- ☐ d) - ristrutturazione edilizia di tipo D₁ _____
- ☐ - ristrutturazione edilizia di tipo D₂ _____
- ☐ - ristrutturazione edilizia di tipo D₃ _____
- ☐ e) - ristrutturazione urbanistica _____

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

VINCOLI E PRESCRIZIONI

OPERE NON AMMESSE

COMUNE DI PISA - ufficio centro storico
documentazione fotografica

negativo n° _____

isolato

72

scheda

1



12 1/72



IA S. MARTINO 75

ISOLATO 12 72

NEG. 74038

dsa Tesi MAGGI: ELENCO EDIFICI MEDIOEVALI

N° 12 - IS. VIA S.MARTINO - VICOLO BORGHESE - VIA S.BERNARDO - VICOLO
ROSSELMINI.

- A) Vicolo Borghese: sotto la volta ad angolo con Via S.Martino sembra di intravedere o dei pilastri in verrucano o un muro continuo.
- B) Via S.Martino: a pt. 4 pilastri in verrucano, quelli d'angolo quasi interamente coperti dal bugnato del palazzo di epoca posteriore, e quelli centrali parzialmente ricoperti dal portale a bugne della medesima epoca. I pilastri sono collegati da tre archi ribassati in cotto con ghiera aggettante molto ampia e lavorata a stampo. Tra i pilastri riempimento a muro di mattoni.
- C) Vicolo Rosselmini: sotto la volta ad angolo con Via S.Martino cantoni di verrucano angolari, molto ben rifiniti fino a tutto il pt., mentre a livello stradale si presentano rozzi, sicchè fanno pensare a un muro continuo.

Riferimento fotografico

B) Cart. n° 5 fot. n° 18

da Tesi MAGGI/ ELENCO EDIFICI DAL 1406 AL 1800

Isolato VIA DELL'ORO - VIA S. BERNARDO - VIA ROSSELMINI - VIA S. MARTINO

Grafico P¹, n.1

Edificio di due piani, alto mt. 17 circa con facciata lunga mt. 12 circa.

Al pt., al centro, ampio portale ad arco a tutto sesto con lunetta in ferro e con cornice a bozze di lunghezza alterna (ben conservata) e due finestre rettangolari (una per parte) con cornici aggettanti e scanalate.

Al primo piano, tre finestre rettangolari con cornici in pietra sormontate da aggetti orizzontali scanalati e chiuse da un cornicione fortemente aggettante.. Al secondo piano, identica situazione; vi si ripete anche il cornicione e.

La copertura con gronda scanalata aggettante, è rifatta.

Sugli spigoli, bugnato a bozze di lunghezza alterna.

Tutto il prospetto sfrutta strutture medievali. Si vedono infatti al pt. i resti di quattro pilastri in parte scoperti in parte seminasconditi dal bugnato, congiunti da tre archi ribassati in cotto con ghiere aggettanti finemente decorate. Resti di pilastri in verrucano si intravedono pure sui fianchi (nel vicolo Borghese e nella via Rosselmini).

Il palazzo si estende in profondità per circa mt. 30 ed ha sul retro un'area libera di non vaste dimensioni adibita a giardino.