

# COMUNE DI PISA - Ufficio Centro Storico

N. progressivo

1

113

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

FEBBRAIO 81

## A CARATTERISTICHE DELL'AREA

Quartiere

S. FRANCESCO

Sezione di censimento

Foglio catastale n°

125 122

Particella/e n°

141 - 359 - 358

Via e/o-Piazza

PAESIO 2/4/078/10

n°

altri eventuali accessi

VIA COCCAPANI 2-6 - VIA S. ANDREA 1-9

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

19013/18347/19012 / 3 FOTO PICCOLE



**C** ELEMENTI TIPICI DELL'EDIFICIO

- 1) EVENTUALE NOMINAZIONE DELL'EDIFICIO.....   
..... **CASA BEMPORAD** .....
- 2) EDIFICIO VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939 (prot., Soprintendenza n°.....)
- 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 **EDIFICIO INIZIO DELL'800**
- |  |                                     |  |                          |
|--|-------------------------------------|--|--------------------------|
| - anteriore al 1720 (carta Scorzi)   | <input checked="" type="checkbox"/> | - anteriore al 1846 (carta Van Lint)   | <input type="checkbox"/> |
| - anteriore al 1850 (catasto)  | <input checked="" type="checkbox"/> | - anteriore al 1888 (carta Pizzanelli) | <input type="checkbox"/> |
| - anteriore al 1900 (catasto)  | <input type="checkbox"/>            | - anteriore al 1925 (catasto)          | <input type="checkbox"/> |
| - anteriore al 1967 (foto aerea)   | <input type="checkbox"/>            | - dal 1967 ad oggi                     | <input type="checkbox"/> |
| - datazione certa  | <input checked="" type="checkbox"/> | - datazione presunta                   | <input type="checkbox"/> |
| - edificio riportato sulla cartografia in forma corrispondente all'attuale | <input type="checkbox"/>            |  |                          |
| - edificio riportato sulla cartografia in forma dissimile all'attuale      | <input type="checkbox"/>            |  |                          |
- 7) PRESENZA DI ELEMENTI MEDIOEVALI..... **MI X**
- 8) IMPIANTO TIPOLOGICO FUNZIONALE
- |                                 |                                     |                                     |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - palazzo                       | <input checked="" type="checkbox"/> | - palazzo con giardino              | <input type="checkbox"/>            |
| - villa/villino                 | <input type="checkbox"/>            | - edificio mono-bifamiliare         | <input type="checkbox"/>            |
| - edificio plurifamiliare       | <input type="checkbox"/>            | - edificio religioso                | <input type="checkbox"/>            |
| - torre                         | <input type="checkbox"/>            | - capannone industriale o terziario | <input type="checkbox"/>            |
| - edificio multipiano terziario | <input type="checkbox"/>            | - edificio scolastico               | <input type="checkbox"/>            |
| - ospedale/clinica              | <input type="checkbox"/>            | - complesso organico                | <input type="checkbox"/>            |
| - altro.....                    | <input type="checkbox"/>            |                                     |                                     |
| - impianto originale o storico  | <input type="checkbox"/>            | - modificato in epoca recente       | <input checked="" type="checkbox"/> |
- 9) TIPO DI PROPRIETA'
- |              |                                     |              |                          |                  |                          |
|--------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| - privata    | <input checked="" type="checkbox"/> | - demanio    | <input type="checkbox"/> | - ente religioso | <input type="checkbox"/> |
| - università | <input type="checkbox"/>            | - altro ente | <input type="checkbox"/> | - provincia      | <input type="checkbox"/> |
| - comune     | <input type="checkbox"/>            | - regione    | <input type="checkbox"/> | - altro          | <input type="checkbox"/> |
- D** CONSISTENZA DELL'EDIFICIO E PERTINENZE
- 1) SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO mq \_\_\_\_\_
- 2) SUPERFICIE SCOPERTA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO
- |                |                                     |                 |                          |            |                          |
|----------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| - chiostrina/e | <input checked="" type="checkbox"/> | - parco         | <input type="checkbox"/> | - giardino | <input type="checkbox"/> |
| - orto         | <input type="checkbox"/>            | - corte/cortile | <input type="checkbox"/> | - altro    | <input type="checkbox"/> |
- 3) NUMERO MASSIMO PIANI EDIFICATI FINO ALLA GRONDA
- |                |                                     |                 |                                     |                   |                          |
|----------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| - seminterrato | <input type="checkbox"/>            | - secondo piano | <input checked="" type="checkbox"/> | - quinto piano    | <input type="checkbox"/> |
| - piano terra  | <input checked="" type="checkbox"/> | - terzo piano   | <input checked="" type="checkbox"/> | - sesto piano     | <input type="checkbox"/> |
| - primo piano  | <input checked="" type="checkbox"/> | - quarto piano  | <input type="checkbox"/>            | - sei e più piani | <input type="checkbox"/> |
- 4) PRESENZA VOLUMI OLTRE LA GRONDA
- |                   |                          |            |                          |                   |                          |
|-------------------|--------------------------|------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| - loggia/e        | <input type="checkbox"/> | - torretta | <input type="checkbox"/> | - piano abitabile | <input type="checkbox"/> |
| - abbaino/i       | <input type="checkbox"/> | - terrazza | <input type="checkbox"/> | - altro           | <input type="checkbox"/> |
| - presenza altana | <input type="checkbox"/> | chiusa     | <input type="checkbox"/> | aperta            | <input type="checkbox"/> |
- 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 3 pilastri  - archi in conci di verrucano
- pilastri in cotto  - archi in cotto
- 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  a crociera  a vela  a botte  altre
- solai in legno con mezzane  - solai a cassettone
- solai sostituiti con materiali non tradizionali  - altre
- 
- 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  - dritta a più rampe
- composita a più rampe  - composita  - altre
- 
- 5) TIPO SCALE INTERNE struttura originale  struttura sostituita
- monumentale  - dritta a rampa continua  - dritta a più rampe
- a pozzo Coli Mularo  - composita  - ad anima
- a chiocciola  - altre
- rivestimento gradini: originale  sostituito

**F** ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI SIGNIFICATIVI

- 1) PORTALI AD ARCO originale  sostituito
- con cornice a bozze  pietra  malta  - con cornice scanalata  pietra  malta
- con cornice liscia  pietra  malta  - altre  pietra  malta
- 
- 2) RIQUADRATURE DI APERTURE originali  sostituite
- timpani  pietra  malta  - fasce scolpite  pietra  malta
- lunette  pietra  malta  - fasce semplici  pietra  malta
- fasce decorate  - altre
- 
- 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
- mensole intagliate semplici  - a cassettone in legno
- mensole intagliate multiple  - altre intonaco
- 
- 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  pietra  malta  - bugnati continui  pietra  malta
- bugnati angolari  pietra  malta
- portoni in legno  - cancellate Ruggero Balsani  - inferriate
- lunette in ferro  - vetri piombati e/o colorati  - altri
- 
- 4) PRESENZA DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI ARREDO URBANO Balconi in pietra con ringhiera dell'800

Chilropi. Eless edifici medicinali

**I** DESTINAZIONI D'USO

n° civico	uso	sem.	PT	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltr.	soff.
7/4	abitazione: alloggi n°		1	2	3						
	studenti: alloggi n°										
	commercio ingrosso <input type="checkbox"/>										
	commercio al minuto <input type="checkbox"/>										
6	artigianato <u>PLUMBERIA</u> <input type="checkbox"/>										
6/5	artigianato di servizio <u>MACELLERIA/FOTOCOPIE</u> <input checked="" type="checkbox"/>		2								
	industria <input type="checkbox"/>										
	università <input type="checkbox"/>										
	chiese/conventi <input type="checkbox"/>										
	ufficio pubblico <input type="checkbox"/>										
	asilo/scuola/ricreazione <input type="checkbox"/>										
	turismo/alberghi <input type="checkbox"/>										
	musei/biblioteche <input type="checkbox"/>										
	mensa <input type="checkbox"/>										
7	ufficio/studio privato <input checked="" type="checkbox"/>		4								
	bar/ristorante/pizzeria <input type="checkbox"/>										
	palestre/circoli/ecc. <input type="checkbox"/>										
6	deposito/magazzino <input checked="" type="checkbox"/>		1								
1/3	altro <u>LAVANDERIA</u> <input checked="" type="checkbox"/>		2								
	autorimesse pubbliche <input type="checkbox"/>										
10	garages <u>OFFICINA</u> <input checked="" type="checkbox"/>										
4	altro <u>PADRUCCHIERA</u> <input checked="" type="checkbox"/>		1								

**L** INTERVENTI IN CORSO D'OPERA

- 1) - licenza  - concessione  - autorizzazione  prot. spec. n° \_\_\_\_\_
- 2) OGGETTO
- manutenzione ordinaria  - manutenzione straordinaria \_\_\_\_\_
  - restauro/risanamento  - ristrutturazione D<sub>1</sub> \_\_\_\_\_
  - 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	<input type="checkbox"/>								
- esterno uso esclusivo	<input type="checkbox"/>								
- esterno uso comune	<input type="checkbox"/>								
- interno uso comune	<input type="checkbox"/>								
- w.c. a canna libera	<input type="checkbox"/>								
- bagno privo di aereaz./illum.naturale	<input type="checkbox"/>								
- w.c. a diretto contatto con	<input type="checkbox"/>	camera			salotto			cucina	

2) UMIDITA'

	PT	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltre	soff.
- ascendente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>							
- discendente	<input type="checkbox"/>								
- condensa	<input type="checkbox"/>								

3) ALTRE CAUSE

	PT	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltre	soff.
- privo di acqua	<input type="checkbox"/>								
- smaltimento liquami non efficiente	<input type="checkbox"/>								
- cucina priva di aereazione	<input type="checkbox"/>								
- vani non disimpegnati	<input type="checkbox"/>								
- vani privi di luce ed aereaz. naturale	<input type="checkbox"/>								
- altezza vani inferiore a 2,70 m.	<input type="checkbox"/>								
- pavimentazione non efficiente	<input type="checkbox"/>								
- copertura non coibentata	<input type="checkbox"/>								
- altre	<input type="checkbox"/>								

**DEGRADO SOCIO - ECONOMICO**

1) vuoto al n° 7  | PT | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | oltre | soff. |

2) sottoutilizzato ai m. 4/7  | 1 | 2 | 2 | | | | | | |

3) sovraffollato  | | | | | | | | | |

4) strutture produttive incompatibili con le preesistenti funzioni residenziali

5) sostituzione del tessuto sociale e produttivo

**N** ANNOTAZIONI

GIUGNO 1999 - Rif. Legende - "Poppello monomero" con particolare riferimento al disegno delle aperture al piano terra.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

CLASSIFICAZIONE

43

- 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 D<sub>1</sub> \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ - ristrutturazione edilizia di tipo D<sub>2</sub> \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ - ristrutturazione edilizia di tipo D<sub>3</sub> \_\_\_\_\_
- e) - ristrutturazione urbanistica \_\_\_\_\_

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

*Comuni*

VINCOLI E PRESCRIZIONI

OPERE NON AMMESSE

da Tesi MAGGI/ ELENCO EDIFICI MEDIOEVALI

B) Via Palestro nn° 2+4-6-8-10, a pt. traccia di tre pilastri di verrucano. I due ad angolo con Via Coccapani sono riuniti da un architrave di verrucano che poggia su mensole laterali. Le mensole si notano anche al 1° p.

C) Via Coccapani n°6, al pt. traccia di arco ribassato in cotto, con ghiera semplice.

B) Via Coccapani: a pt. Traccia di muro continuo a conci di verrucano abbastanza rifiniti.

Bibliografia:

- M.P.I., op. cit.:

B) pag. 102 "Casa Bemporad, in via Palestro n°2 (resti di costruzioni del XIII-XIV secolo)".

da Tesi MAGGI/ ELENCO EDIFICI DAL 1406 AL 1800

Via Palestro nn°2-4-6-8-10: Edificio di due piani alto circa mt.15 (con facciata lunga mt.26.

Al pt., al centro portale archeggiato a tutto sesto con cornice in pietra e stemma in pietra sulla chiave dell'arco (dal portale si accede attualmente ad una bottega); ai lati due finestre rettangolari con cornice in pietra dotata nella parte superiore, di decorazione con grottesco (quella di destra è finta per la presenza di un pilastro medioevale); quattro aperture rettangolari ricavate in luogo di un ugual numero di finestre, sono situate (due per parte ai lati delle precedenti).

Al primo piano, nove finestre rettangolari con cornici in pietra sormontate da aggetto orizzontale scanalato sorretto da mensole e fornito di decorazioni con grottesco e chiuse, in basso, da un cornicione scanalato. Al secondo piano, un ugual numero di finestre con aggetto orizzontale senza decorazione, chiuse da un cornicione.

Copertura a padiglione, adagiata su un cornicione scanalato e arrotondato. Sempre sulla facciata resti di almeno tre pilastri di verrucano e di un arco in cotto.

Il fianco sinistro (v. Coccapani n°2) presenta al pt. due lunette con grata di ferro e in prossimità dello spigolo apertura rettangolare non originale. Ai piani superiori due ordini di tre finestre senza cornici.

segue: TESI MAGGI/ ELENCO EDIFICI DAL 1406 AL 1800

Il finaco destro, (via S.Andrea dal n°1 al n°7) presenta al pt. portale con cornice scanalata; tre aperture rettangolari praticate in luogo di altrettante finestre; due finestre rettangolari con cornice in pietra e davanzale.

Al primo piano, due portali con cornici in pietra sormontati da aggetto orizzontale e sei finestre con cornici in pietra pure sormontate da aggetto orizzontale, disposte nel seguente modo: tre fra i portali descritti, due sulla sinistra, una sulla destra. Al secondo piano otto finestre rettangolari con cornice fornita di davanzale.

L'edificio si estende sin profondità per circa mt. 27 nel punto più largo, sul retro area libera adibita a giardino.



VIA PAAESTRO 2/4/6/8/10 ISOLATO ~~108~~<sup>113/1</sup> NEGATIVO n° 18347



VIA PALESTRO DAL 2 AL 10 | SOLATO ~~1951~~ 1951 NEGATIVO 13847



VIA S. ANDREA 1-3-5 (ANG. VIA PALESTRO) (SOLO 100/31) NEGATIVO 13904



VIA S. ANOREA 1-3-5-7-9

ISOLATO ~~158~~ 158<sup>13/1</sup>

NEGATIVO N° 19012



VIA S. ANDREA NN. 7-9-11

ISOLATO ~~108~~<sup>108/11</sup> NEGATIVO 19013