

COMUNE DI PISA - Ufficio Centro Storico

N. progressivo

1

168

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 MARIA Sezione di censimento _____

Foglio catastale n° 120 Particella/e n° 189

Via e/o Piazza S MARIA n° 83-85

altri eventuali accessi VIA GHINI

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 13996-19726-19737

C ELEMENTI TIPICI DELL'EDIFICIO

- 1) EVENTUALE NOMINAZIONE DELL'EDIFICIO.....
Q ASA CAVAZZANI
- 2) EDIFICIO VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939 (prot., Soprintendenza n°..... 74).....
- 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) | <input checked="" type="checkbox"/> | - anteriore al 1846 (carta Van Lint) | <input type="checkbox"/> |
| - anteriore al 1850 (catasto) | <input 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 type="checkbox"/> | - datazione presunta | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - edificio riportato sulla cartografia in forma corrispondente all'attuale | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - edificio riportato sulla cartografia in forma dissimile all'attuale | <input type="checkbox"/> | | |
- 7) PRESENZA DI ELEMENTI MEDIOEVALI..... (no)
- 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..... | | | |
| - impianto originale o storico | <input type="checkbox"/> | - modificato in epoca recente | <input 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 350
- 2) SUPERFICIE SCOPERTA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO
- | | | | | | |
|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| - chiostrina/e | <input 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 checked="" type="checkbox"/> |
| - abbaino/i | <input type="checkbox"/> | - terrazza | <input type="checkbox"/> | - altro | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - presenza altana | <input type="checkbox"/> | chiusa | <input type="checkbox"/> | aperta | <input type="checkbox"/> |
- 5) PRESENZA DI ANNESSI
- 6) PRESENZA DI SUPERFETAZIONI occupazione posticcia del lotto nel dietro
20 preesistenze

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 _____
 - muratura continua in verrucano a vista _____ - muratura continua in cotto a vista _____
 - muratura con intonaco di tipo tradizionale _____ - altre _____
-
- 2) STRUTTURE ORIZZONTALI *decorative* strutture originali _____ strutture sostituite _____
- volte portanti _____ a crociera _____ a vela _____ a botte _____ altre *varie* _____
 - 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 _____ - 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 cassettoni in legno _____
 - mensole intagliate multiple _____ - altre *cornici in legno* _____
-
- 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 _____ - inferriate _____
 - lunette in ferro _____ - vetri piombati e/o colorati _____ - altri _____
-
- 4) PRESENZA DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI ARREDO URBANO _____

*Peri Map: Eleno edifici medievali
Eleno edifici dal 1400 al 1800*

DESTINAZIONI D'USO

n° civico	uso	sem.	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltr.	soff.
83	abitazione: alloggi n°		2	2						
	studenti: alloggi n°									
	commercio ingrosso <input type="checkbox"/>									
85	commercio al minuto <i>elettronica</i> <input checked="" type="checkbox"/>		1							
	artigianato <input type="checkbox"/>									
	artigianato di servizio <input type="checkbox"/>									
	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"/>									
85	ufficio/studio privato <i>Selema</i> <input checked="" type="checkbox"/>				1					
	bar/ristorante/pizzeria <input type="checkbox"/>									
	palestre/circoli/ecc. <input type="checkbox"/>									
	deposito/magazzino <input type="checkbox"/>									
	altro <input type="checkbox"/>									
	autorimesse pubbliche <input type="checkbox"/>									
	garages <input type="checkbox"/>									
	altro <input type="checkbox"/>									

INTERVENTI IN CORSO D'OPERA

- 1) - licenza - concessione - autorizzazione prot. spec. n° _____
- 2) OGGETTO
- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria
 - restauro/risanamento - ristrutturazione D₁
 - 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
- strutture orizzontali T - 1° | 1° | 2° | 2° - 3° | 3° - 4° | 4° - 5° | 5° - 6° | oltre
- collegamenti verticali degrado struttura degrado funzionale
- struttura copertura

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 checked="" type="checkbox"/>		1						
- 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 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

2) sottoutilizzato 03 1

3) sovraffollato

4) strutture produttive incompatibili con le preesistenti funzioni residenziali

5) sostituzione del tessuto sociale e produttivo

N ANNOTAZIONI

Realizzato un piano n. (collettore) affidato alle società SELENIA.
 Questo locale non è raggiungibile dal vano scale. È
 privo di una aereazione de passiva al P.T. Var al 3°
 4/99 Sopraelevazione in p.m. - annesso al rispetto al fronte
 strada.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

CLASSIFICAZIONE

- 82 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

da Tesi MAGGI/ ELENCO EDIFICI MEDIOEVALI

- D) Via S.Maria: n°83, ad angolo con via Ghini, a pt. tracce di due pilastri di verrucano.

da Tesi MAGGI/ ELENCO EDIFICI DAL 1406 AL 1800

Via S.Maria n. 83

Edificio di due piani, alto mt. 16 circa con facciata lunga mt. 17 circa.

Al pt., in posizione centrale, piccolo portale con cornice in pietra, imposte intagliate, lunetta in ferro e monogramma di Cristo sopra la chiave dell'arco; ai lati; due finestre (una per parte) di forma pressochè quadrata con semplice cornice in pietra non aggettante; ai margini della facciata, due aperture rettangolari (una per parte) praticate in luogo di due finestre; resti di un pilastro in verrucano sul margine sinistro.

Al primo piano, cinque finestre rettangolari con semplice cornice in arenaria non aggettante dotata di davanzale.

Al secondo piano, identica situazione.

Il fianco destro su via Ghini presenta: al pt., tre aperture rettangolari non originali; al primo e al secondo piano, due ordini di tre finestre.

Bibliografia

L'Elenco cit., p. 105, n. 43, dà le seguenti indicazioni: "Casa Cavazani, in via S.Maria, n. 49 (monogramma di Cristo in marmo del secolo XVIII; imposte alla porta con formelle scorniciate, dello stesso secolo)".



VIA GUINI

ISOCAPO

168/1
~~809~~

NEGATIVO 19737



VIA S. MARIA 79/81/83

168/1
SORIANO ~~EM~~

NEGATIVO 13996