

**PIANO DI RECUPERO ZONA EX STABILIMENTO FOREST**

**N. 22**

**Comune di Pisa**

**Proprietà Sig. Bargi Cirano**



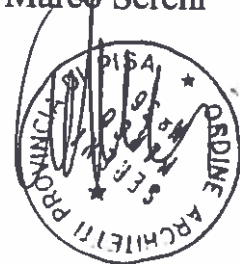
**IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ALBERTO)**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Tomei C. Alberto", written over the printed name of the official.

**RELAZIONE TECNICA GENERALE**

Marzo 2002

Dott. Arch. Marco Sereni



## **Relazione tecnica generale**

### *Argomenti trattati:*

1. Generalità sulla proposta di recupero funzionale dell'area e parametri generali
2. Notizie storiche
3. Descrizione stato di conservazione attuale, destinazioni d'uso in atto, dati catastali degli immobili assoggettati a p.d.r.
4. Gli obiettivi del piano
5. Stato di progetto
6. Documentazione fotografica
7. Documentazione catastale
8. Quaderno degli schizzi preparatori relativi al planivolumetrico di progetto, alla viabilità, agli accessi, alle sistemazioni esterne e agli standards e alle caratteristiche tipologiche e dei materiali.
9. Norme tecniche di attuazione: unità minime di intervento, prescrizioni, materiali e programma di attuazione.

## 1. Generalità sulla proposta di recupero funzionale dell'area e parametri generali.

La proposta progettuale riguarda il recupero funzionale di un isolato del centro storico di Pisa, ricompreso tra via del Giardino, via delle Maioliche e via S. Bibbiana.

L'area è ubicata in una zona della città ricca di servizi del primario interesse pubblico ( Tribunale, INAIL, Prefettura) destinati probabilmente ad essere mantenuti nella loro localizzazione che comporta di fatto pressione ed un carico urbanistico notevole concentrato nel periodo diurno.

In questa zona si vanno manifestando interessi e necessità di interventi equilibratori di edilizia qualificata o specifica che possa dare una risposta precisa alle esigenze di soggiorno degli utenti della zona caratterizzata fra l'altro dalla presenza del polo universitario della ex Marzotto.

In tal modo sarà inoltre forse possibile recuperare una migliore qualità architettonica, ambientale e della vita del comparto urbano che va dalla "storica" via S. Marta all'ex quartiere ghetto di S. Andrea (oggi piazza del Tribunale). Più precisamente nel comparto compreso tra le via s. Bibbiana, via delle Maioliche e via privata s. Bibbiana della superficie di circa 5400 mq., l'area di proprietà Bargi, rappresenta oltre il 85% , con i suoi 3850 mq. di superficie.

L'area di proprietà a cui si riferisce la proposta di P.D.R. risulta quindi di circa 3850 mq.

Sulla stessa insiste un manufatto industriale in disuso (ex manifattura tessile Forest) in parte reimpiegato in epoca recente (anni 60-70) per altri usi: commercio, magazzini, servizi ed oggi in gran parte occupato dal CNR., la villa padronale ed alcuni annessi fra cui una autorimessa ed un fabbricato deposito-magazzino.

L'area fu censita e classificata al momento della redazione degli elenchi degli immobili destinati ad attività industriali dismesse nell'ambito del centro Storico (legge regionale n. 59/80) ed è oggi disciplinata dalla variante al p.r.g. relativa agli interventi nel Centro Storico (approvata con deliberazione del C.C. n. 86 del 14.10.97) che ne prevede la riconversione ed il riuso con piano di recupero utilizzando anche interventi di ristrutturazione urbanistica.

Data la precaria consistenza di gran parte del manufatto e lo scarso pregio e valore architettonico dell'insieme edificato, il progetto prevede, in conformità alle previsioni del Nuovo Regolamento Urbanistico la demolizione integrale dell'esistente industriale ed una nuova edificazione con caratteristiche tipologiche ed architettoniche confacenti alla destinazione d'uso assegnata e alle caratteristiche storico-monumentali del contesto urbano confinante.

Il sito dell'intervento è caratterizzato dalla presenza di parti storiche importanti della città e da edificazioni recenti di datazione post-bellica. Questa parte della città fu infatti interessata, nel periodo post-bellico, dalla edificazione del fabbricato del

nuovo Tribunale in luogo del vecchio quartiere ebreo che sorgeva tra via s. Bibbiana e via s. Andrea.

Il fabbricato del Tribunale ed il fabbricato dell'INAIL su via del Giardino costituiscono la testimonianza di questo intervento che incise chiaramente sull'ordito vario della zona.

Il comparto oggetto del Piano di recupero si inserisce quasi a cerniera fra questi due episodi e il vecchio tessuto urbano di origini medioevali: le mura di difesa della città e la porta di via s. Marta con il Porto delle gondole sul Canale macinante e gli edifici di via S. Marta e di via S. Bibbiana, che alternano presenze medioevali (case torri) con edifici cinquecenteschi, seicenteschi e ottocenteschi in una caratteristica architettura di sovrapposizione spontanea di epoche e stili.

La manifattura Bargi, ricostruita probabilmente dopo l'incendio del 1936 sull'area dell'ex manifattura tessile Pontecorvo, o su parte di essa, costituisce una presenza architettonica di evidente diversità e, fra l'altro, di nessun pregio storico o di documentazione di archeologia industriale.

Il progetto di recupero propone l'opportunità di una riorganizzazione del comparto che privilegi, attraverso la completa definizione del corpo di fabbrica, la ricostruzione di una identità e dignità urbana ed architettonica del sito.

Si propone quale destinazione d'uso la residenza collettiva per studenti.

Viene mantenuta una riedificazione ed una ristrutturazione edilizia di bordo strada, in allineamento alla stessa, con parziali arretramenti che consentono anche il rispetto delle norme vigenti in materia antisismica, con una soluzione planimetrica dalle caratteristiche di edificio a corte. La ricerca di architettura compatta, dai volumi definiti, senza svolazzi ed orpelli, costituiscono inoltre le tematiche dominanti nell'ambito della stesura del progetto.

Una altrettanto rigorosa indicazione sull'uso dei materiali appropriati da costruzione e da rivestimento, l'eliminazione della presenza esterna di auto, mezzi di servizio o zone a parcheggio, tendono a recuperare e valorizzare il contesto urbano oggi assai degradato.

## 2. Notizie storiche

Il comparto oggetto di piano di recupero si presta a due tipi di analisi, una di tipo urbanistico ed una di ordine tipologico ed architettonico.

Una lettura delle carte catastali dal 1834 ad oggi evidenzia il fatto che l'area presa in esame ha subito un processo di urbanizzazione che viene documentato a partire dal 1890.

Documenti certi ci parlano della manifattura tessile Pontecorvo che cesserà la propria attività negli anni 1928/29, che attestandosi sull'attuale via del Giardino ricuciva i tessuti edificati su via S. Marta e via S. Bibbiana.

A partire dal 1934 inizia l'attività dello stabilimento Bargi. Con l'incendio del 1936 vengono posti i termini per la costruzione del capannone nella consistenza attuale, così come risulta dalle carte catastali dell'anno 1940.

Nell'anno 1947 viene costruita la parte di uffici attestante su via del Giardino nel mentre negli anni 50 viene edificata la palazzina padronale.

Dall'analisi delle carte risulta una contemporaneità fra l'apertura della via privata che oggi circonda l'isolato e la demolizione dell'isolato sul quale fu poi edificato il nuovo edificio del tribunale.

Sul piano tipologico e architettonico vi è da dire che mentre su via S. Bibbiana il comparto è caratterizzato dalla presenza del vecchio edificio che fa angolo con via del Giardino, nel quale trovano posto esclusivamente residenze, il resto, fatta eccezione per la palazzina padronale, è edilizia di scarso pregio e valore con un accento particolarmente negativo per il manufatto industriale e degli uffici.

Anche l'edilizia di contorno manifesta evidenti limiti di qualità e segni di degrado in quanto trattasi di edifici di servizio pubblico costretti in spazi e volumi non più funzionali alle necessità ed ai bisogni del servizio svolto (Tribunale, uffici INAIL ecc.).

In particolare sulla via Privata si attestano edifici residenziali pluripiano con appartamenti a partire dal piano terra che riducono ulteriormente il livello dell'immagine complessiva dell'intorno.

Una ulteriore nota negativa deriva dal fatto che, dopo la chiusura dello stabilimento per una sopravvenuta crisi del settore (1970), vi è stata una sottoutilizzazione dell'immobile ex industriale con conseguente ulteriore degrado delle strutture e degli edifici.

Della parte industriale risulta essere stata utilizzata fino al 2001 la sola palazzina ad uffici, in uso al C.N.R.

### **3. Descrizione stato di conservazione attuale, destinazioni d'uso in atto, dati catastali degli immobili assoggettati a p.d.r.**

Nell'allegata documentazione grafica è stata ricostruita la situazione patrimoniale riguardante l'intero comparto preso in considerazione per la predisposizione del P.d.R.

La proprietà è unitaria e coinvolge gli eredi di Bargi Foresto.

In apposite tavole sono state rappresentate:

- a) destinazione d'uso degli immobili;
- b) stato di conservazione degli immobili effettuata mediante sopralluogo sul posto diretto, puntuale e circostanziato; nella rilevazione si è tenuto conto dei seguenti aspetti: strutturale, igienico-sanitario, tecnologico, architettonico etc...

Da questa prima analisi è scaturito il convincimento che lo stato di degrado di tutta la parte del comparto precedentemente utilizzata a scopi industriali è tale da suggerire la necessità di una demolizione totale dell'ex manifattura industriale e degli uffici. Sempre da questa fase iniziale di studio si evidenzia quanto sia essenziale una ricucitura del tessuto urbano che fondi il proprio presupposto sulla riconferma dell'uso a residenza speciale del progetto di recupero.

La sostituzione dei vecchi volumi destinati ad uso manifatturiero ed industriale, con nuovi equipollenti, da destinare per scopi di residenza speciale studentesca, favorirà senz'altro una riqualificazione del comparto urbano oggi fortemente penalizzato.

#### **4. Gli obiettivi del piano**

L'obiettivo principale del piano è quello di donare nuova vita ad una parte della città storica caduta in disuso o, per lo meno, in forte degrado architettonico e socio-economico per sottoutilizzo e in parte per abbandono .

In particolare ci si è riproposti di ricucire parte di un tessuto urbano che negli anni passati aveva assunto contorni ben definiti al seguito di una incontrollata espansione industriale che si era via via degradata, successivamente al fenomeno della recessione, per carenza di nuove e proprie destinazioni d'uso e/o di funzioni sostitutive.

Risultando evidente dall'analisi storica e dallo stato di conservazione degli immobili che la parte a destinazione industriale, che occupa circa il 50% della superficie del comparto, e rappresenta la parte di maggior degrado architettonico, socio-economico, ci si è orientati verso un intervento radicale su detta parte al fine di ricostruire un nuovo complesso con funzioni di residenza collettiva speciale per studenti.

Abbiamo infatti ritenuto che tale funzione sia oggi la più compatibile per il recupero corretto di tale sito.

Considerando poi l'intorno urbano con la presenza significativa delle mura della città storica da una parte, ma per il resto costituito da imponenti (per dimensioni) facciate di edifici di recente costruzione o addirittura di retri da riqualificare (via delle Maioliche) l'obiettivo perseguito è stato quello di una edificazione compatta di bordo strada che, liberando le aree interne del comparto industriale, consentisse la realizzazione di una sistemazione a verde quale spazio di relazione e ricreazione per i futuri utenti.

Tale edificio costituirà la nuova quinta di bordo strada, se pure arretrato rispetto all'attuale filo, con una connotazione particolare di qualità per l'appropriato impiego di materiali pregiati e consoni all'ambiente e per le caratteristiche di volumi compatti e di prevalenza dei pieni sui vuoti della composizione .

#### **5. Caratteristiche del progetto.**

L'intervento prevede la riedificazione con il mantenimento dei fili stradali per valorizzare l'impianto urbanistico dell'intero isolato, con gli opportuni correttivi per dotare il sistema viario di opportuni marciapiedi.

L'impostazione generale prevede la realizzazione di tre corpi di fabbrica paralleli agli allineamenti stradali esistenti su via del Giardino, via delle Maioliche e via S. Bibbiana, che delimitano una vasta area interna da destinare come spazio di relazione per gli utenti del Centro residenziale studentesco, con aree verdi e ampi spazi

pavimentati. Tale spazio è definito ad ovest da un percorso pedonale che attraversa da via S. Bibbiana a via del Giardino lungo il vecchio tracciato del muro dividente la palazzina padronale con il suo giardino dalla fabbrica.

Tutto il complesso è destinato a residenza studentesca con alloggio monostanza e si sviluppa a varie altezze con un piano seminterrato parzialmente destinato ad autorimessa e parzialmente utilizzato per mensa, locali tecnici, spazi ricreativi e magazzini.

Nella parte residuale a sud ovest del comparto il complesso viene "chiuso" da un intervento di recupero per scopi residenziali di un vecchio magazzino e da una serie di garage a raso che andranno in uso alla villa padronale.

*Per comodità i vari blocchi sono stati contraddistinti con le lettere A ( lato via del Giardino ), B ( lato via delle Maioliche ) e C ( lato via S. Bibbiana ).*

**Il blocco A** è l'edificio più rilevante di tutta la composizione architettonica e va a costituire la facciata principale in quanto attesta sulla via di maggior transito e da questa parte è previsto l'accesso all'intero complesso.

Esso si sviluppa su quattro piani fuori terra con un'altezza urbanistica massima di 12,50 ml. e si confronta con il prospiciente edificio dell'Inail ed il vicino complesso del Tribunale. Per tale motivo nella composizione architettonica si è scelto di mantenere un connotato "razionalista" con la parte basamentale incorniciata da una forte modanatura marcapiano e la parte superiore differenziata con un rivestimento policromo che raggruppa in una serie di portali le varie serie di finestre. La copertura a falda viene celata dal paramento di facciata che continua oltre la linea di gronda e termina in una cornice con forti modanature.

Per evitare che l'impianto assumesse indesiderati effetti di monumentalità gli spigoli laterali si stemperano, togliendo volume con una scala di sicurezza ed un sistema di loggette.

**I blocchi B e C** si sviluppano rispettivamente, come dicevamo, lungo via delle Maioliche e via S. Bibbiana, e si relazionano con l'intervento con la presenza di volumi articolati prodotto di stratificazioni storiche ma anche di interventi recenti di edificato in quelli che una volta costituivano gli orti della città.

In questo senso il progetto cerca di dialogare introducendo elementi architettonici e formali di minore impatto, con altezze modeste ( max 2,3 piani f.t.) e diversificate con coperture a falda in vista ed un sistema di protezione delle abitazioni del piano terra che ripropone il senso dell'affaccio pur creando l'effetto di una continuità muraria tale da costituire basamento dell'edificio stesso.

La distribuzione interna è organizzata per tutti i blocchi con un sistema di corridoi di spina che congiungono i vari vani scala, dai quali si accede alle singole camere ed agli spazi comuni o di servizio.

In prossimità dell'atrio principale è ubicata la portineria di controllo e l'ampia scalonata a vista che collega anche ai piani interrati



Le camere, tutte con bagno indipendente, hanno superfici variabili dai 14 ai 18 mq. con prevalenza di tagli da 16,50 ml.

Ad ogni piano sono stati ricavati spazi di relazione e socializzazione ubicati in posizione strategica in prossimità dei terrazzi d'angolo.

Complessivamente sono previste 198 unità ricettive così collocate.

N. 62 camere al piano terra

N. 65 camere al piano primo

N. 47 camere al piano secondo

N. 24 camere al piano terzo

I locali seminterrati sotto il blocco A ospitano sale ristoro e ricreative ed ambienti di studio per gli ospiti del residence. Questi locali affacciano verso la piazzetta interna posta a livello del piano garage da cui è separata da una serie di locali di servizio.

Tutto il sistema è servito da diverse scalinate e dall'ascensore che riporta nell'atrio di ingresso, in modo da rendere agevole l'accesso sia ai residenti che ai visitatori.

L'autorimessa il cui ingresso è su via S. Bibbiana è in grado di accogliere 40 posti auto più un gran numero di cicli e motocicli in modo da assolvere compiutamente alle esigenze degli utenti del complesso.

**Specifiche planivolumetriche riguardanti il progetto per residenza studentesca.**

**Pisa**

**Via del Giardino.**

	destinazioni d'uso	sup.lorda mq.	volumi lordi
<b>Piano seminterrato.</b>	autorimessa e servizi generali	1507,00	-
	locali di servizio per gli studenti	198,00	594,90
	locali abitabili uso collettivo	491,06	1473,60
<b>Piano terra</b>	residenze studentesche	1493,50	4481,40
	residenza privata	88,90	266,70
	garage privati	104,00	312,00
<b>Piano primo</b>	residenze studentesche	1513,60	4540,80

	residenza privata	88,90	266,70	
<b>Piano secondo</b>	residenze studentesche	1441,90	3425,70	
<b>Piano terzo</b>	residenze studentesche	560,00	1680,00	
<b>totale</b>		<b>5875,86</b>	<b>16.729,80</b>	

Comune di Pisa

Piano di recupero della ex Manifattura FOREST

## **Norme tecniche di attuazione**

(unità minime di intervento, prescrizioni, materiali e programma di attuazione)

## **A. Norme generali**

Il piano di recupero sarà attuato da soggetto operatore privato mediante il dispositivo dell'art.4 comma 1 a e comma 3 e 4 della legge della Regione Toscana n.52 del 14 ottobre 1999 ( denuncia di inizio di attività ) nell'ambito delle norme, dei regolamenti e dei tempi fissati dal piano di recupero approvato e convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

L'eventuale inerzia del soggetto proponente non può e non deve dar corpo a poteri sostitutivi dell'Amministrazione Comunale.

Il piano di recupero dei fabbricati e delle aree ad esse funzionalmente connesse sarà attuato mediante la realizzazione di unità minime di intervento così come individuate nella planimetria generale di riferimento e secondo quanto di seguito specificato.

Tutti gli interventi dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna e negli elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante

## **B. Unità Minime di Intervento**

La superficie complessiva dell'area assoggettata a P.d.R. ammonta a circa mq.3193,00 Gli interventi sono articolabili secondo le seguenti unità minime:

**Unità di intervento n. 1:** superficie mq. 2498.00

Comprende gli edifici di proprietà Bargi e l'ex fabbricato industriale Forest.

**Destinazioni compatibili:** è consentita la destinazione residenziale ordinaria, ovvero collettiva e speciale per studenti: in questo caso devono essere previsti anche appositi spazi comuni per biblioteca e studio, attività ricreative, spazi di aggregazione, spazi per ristoro, conferenze, informatica e quanto altro necessario e connesso alla specifica destinazione.

**Interventi previsti:** ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione.

**Unità di intervento n. 2:** superficie mq. 695.00

Comprende gli edifici di proprietà Bargi ex depositi e magazzini.

**Destinazioni compatibili:** è consentite la destinazione residenziale ordinaria, con possibilità di destinazioni per uffici/servizi privati al solo piano terra o, in alternativa, di posti auto e garage.

Interventi previsti: ristrutturazione edilizia fino alla categoria D.3 e ristrutturazione urbanistica

## **C. Tecnologie di intervento e materiali**

Gli edifici da realizzare con il piano di recupero e/o quelli da ristrutturare dovranno Rispettare le seguenti prescrizioni:

### **1) Strutture**

La struttura portante dei nuovi edifici da eseguirsi a norma delle vigenti disposizioni in materia antisismica e sicurezza antincendio potrà essere in muratura, cemento armato o acciaio.

Nel caso di strutture in cls armato o acciaio, queste dovranno inserirsi armonicamente nel progetto architettonico evitando, per quanto possibile, il faccia vista se non giustificato da un evidente motivo di funzionalità statica.

Dovranno assolutamente evitarsi elementi posticci in facciata, riducendo per quanto più possibile l'uso di fasce marcapianose non contestualizzate nella composizione architettonica.

### **2) Facciate**

Le facciate principali degli edifici, considerate tali se fronteggianti le strade che circondano l'isolato e tutte quelle comunque visibili dalle strade succitate, dovranno essere realizzate con paramenti in mattoni faccia a vista, intonacate e/o rivestite in parte con pietra naturale ( travertino, o altro)

L'uso di metallo e vetro potrà essere consentito nei prospetto interni dell'edificio

E' ovviamente consentita l'alternanza delle varie tecnologie, da risolvere nell'ambito della composizione architettonica.

Dovrà essere rispettato per quanto possibile l'assetto compositivo di facciata così come rappresentato nelle tavole di progetto del piano di recupero.

### **3) Coperture**

Gli edifici saranno coperti a capanna o a padiglione con l'impiego anche di parti a copertura piana in corrispondenza dei prospetti interni. E' consentito il mascheramento della linea di gronda con l'innalzamento di paramenti a filo facciata.

### **4) Aree verdi**

Le aree verdi dovranno essere allestite contemporaneamente alla realizzazione degli immobili delle singole unità minime. Viene prescritta la piantumazione di un albero

di alto fusto ogni 200 mq. di giardino. Si dovranno adottare soluzioni architettoniche che favoriscano la realizzazione l'introduzione di elementi decorativi "a verde".

## **I MATERIALI**

Ad integrazione di quanto previsto ai punti 1-2-3-4 si raccomanda per la realizzazione delle nuove costruzioni l'uso dei seguenti materiali lasciandone la scelta definitiva alla fase di progettazione architettonica sulla base dei seguenti elenchi:

### **5) Pavimentazioni esterne**

E' consentito l'impiego dei seguenti materiali: cotto toscano di ogni forma colore o dimensione, pietra arenaria del tipo gonfolina o serena o cardoso, porfido, masselli autobloccanti in cls finitura sabbata di formato simile al mattone, al quadretto od al sestino. Per la piazza o per spazi comuni di particolare pregio potranno impiegarsi pavimentazioni in pietra naturale di vario tipo.

### **6) Scale esterne, gradonate o rampe**

Come alla voce precedente.

### **7) Intonaci esterni**

Se impiegati dovranno avere finitura esterna a malta bastarda, e impiego di prodotti a ciclo minerale non filmogeno per la verniciatura.

### **8) Serramenti**

Per gli infissi esterni è previsto l'impiego di serramenti in legno, od in metallo colorato finitura antracite o piombaggine, con scuri interni e vetri antisfondamento per le zone più prossime al livello strada. Potrà essere consentito l'impiego di tapparelle esterne in p.v.c. pesante.

L'eventuale uso di persiane potrà essere definito solo al momento della progettazione architettonica, pertanto non viene escluso. In via preferenziale le parti in legno dovranno essere protette con impregnanti trasparenti. Per quanto attiene agli spazi di uso collettivo (ristoro, ricreazione, e attività di aggregazione) al piano terra dei singoli edifici è consentito l'impiego di infissi in profilati di ferro finitura bronzata o a piombaggine con l'esclusione dell'alluminio colorato.

### 9) Gronde e pluviali

Questi ultimi dovranno essere realizzati in lamiera di rame.

### 10) Manti di copertura e terrazze.

I manti di copertura ove in vista dovranno essere realizzati in coppi ed embrici alla toscana. Per le terrazze è consentito l'impiego di soluzioni "galleggianti" con materiale di calpestio in cotto toscano o pietra naturale o artificiale.

### 11) Scossaline e davanzali

Dovrà essere previsto l'uso della pietra naturale, preferibilmente pietra serena o cardoso .

### 12) Parapetti

I parapetti sul lato prospiciente le strade che circondano l'isolato dovranno essere in muratura o mattone faccia a vista. Gli interni potranno essere, in alternativa, forniti di ringhiera in ferro zincato e verniciata "a piombaggine".

## **Finiture interne**

### 13 ) Pavimenti e rivestimenti

Del tipo ceramico , gres ceramico e o pietre artificiali di formato e colore da definire in sede di progetto esecutivo.