

ALLEGATO 7

Architetto Salvatore Re

56100 Pisa
p.za S. Sepolcro, 2
Telefono (050) 43431 Fax 500119

committente

Opera Cardinale Maffi

Via Oberban - Pisa

oggetto

Restauro conservativo e rifunzionalizzazione
dell'Istituto Principe Amedeo di Pisa

progetto architettonico

Arch. Olimpia Niglio
Arch. Beatrix Rabanser

rilievo geometrico

Arch. Marco Baldaccini
Arch. Enrico Saviozzi
Geom. Irene Calvanese

computer graphics

Arch. Jose-Frederic Baeyens

consulenze

-Analisi materiale sull'organismo architettonico
F.lli Barbensi di Fulvio e Vittorio Barbensi S.n.c.

-Analisi storica-bibliografica

Arch. Olimpia Niglio

titolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

tav. n.

7

scala

data

OTTOBRE 2001

formato

A4

aggiornamenti

protocollo n°213/01

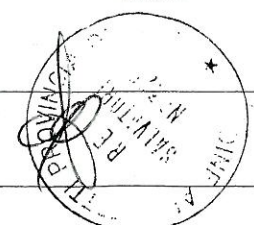
N. 21



15 MAR. 2002

IL FUNZIONARIO
(TOMBI G. ALBERTO)
[Handwritten signature]

[Handwritten signature: Alessandro Corti]



RESTAURO CONSERVATIVO DI PALAZZO FROSINI

Attuale Istituto Principe Amedeo
Via Mazzini 17, Pisa

PIANO DI RECUPERO

(Ai sensi artt. 9 e 10 L.R. 21/05/1980 n°59)

7) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Perimetrazione dell'area di intervento

L'area interessata dal Piano Attuativo è quella perimetrata come da grafico allegato n°2 "Inquadramento urbanistico". Essa è identificata dal complesso edilizio costituente l'attuale Istituto Principe Amedeo, dalla corte interna (lato nord) e dal cortile interno con accesso carraio da via della Belle Donne.

Art. 2 – Elaborati dell'intervento soggetto a Piano Attuativo

- 1) Dossier generale con relazione tecnica
- 2) Inquadramento urbanistico
- 3) Relazione storico-archivistica
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Schede descrittive
- 6) Rilievo saggi stratigrafici
- 7) Norme tecniche di attuazione
- 8) Elaborati grafici (stato di fatto e di progetto)

Art. 3 - Destinazione d'uso

In riferimento al corpo di fabbrica principale, l'intero immobile dovrà avere destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e pertanto tale da stabilire un rapporto costante ed inscindibile tra conservazione e funzionalità della costruzione. Lo stesso dicasi dell'unità distaccata con accesso da Via Mazzini. Sono altresì consentiti cambi di destinazione d'uso purché rispettosi di quanto ivi prescritto.

Dovrà essere mantenuta l'unitarietà planimetrica della corte interna con accesso carraio da Via delle Belle Donne.

Art. 4 - Parcheggi privati

Possono essere realizzati posti auto, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche dell'immobile e secondo le modalità di intervento del restauro conservativo. Non vengono, inoltre, computati ai fini del calcolo del volume totale eventuali volumi accessori interrati e destinati ad uso di autorimessa.

Art. 5 - Facciate

Eliminazione delle aggiunte e superfetazioni riconosciute come recenti ed incongrue all'unità architettonica dell'edificio. Tutte le parti prospicienti su spazi pubblici o comunque da esso visibili devono essere oggetto di periodica manutenzione conservativa, che non determini sostituzione di materiali originali di finitura.

Art. 6 – Coperture

E' consentita la creazione di finestre-lucernaio a filo con le coperture stesse, tali da costituire sottili feritoie per l'ingresso della luce naturale; eventuali abbaini e/o lucernai dovranno armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'intero organismo architettonico.

Art. 7 - Superamento barriere architettoniche

L'inserimento di eventuali nuovi impianti ascensore deve tenere conto dei caratteri storico-architettonici dell'edificio. Per tali impianti, operando secondo i principi del restauro conservativo, in deroga alle dimensioni minime di cui alla L. 13/89, possono essere ammesse riduzioni dimensionali della cabina e/o delle piattaforme.

Art. 8 – Costruzioni accessorie

Le costruzioni esistenti e/o di progetto, destinate a locali tecnici, ripostigli e servizi tecnologici, necessarie a specifiche esigenze d'uso, non vengono computate ai fini del calcolo del volume.

Art. 9 – Superfici interne

Sono consentiti eventuali variazioni e/o diverse disposizioni di superfici soppalcate di progetto.

Art. 10 – Ricostruzione

Nell'ambito dell'applicazione del presente P.D.R., nei limiti consentiti dalle modalità di intervento disciplinate secondo i principi del restauro conservativo, sono ammessi interventi di ricostruzione e/o di recupero di parti già esistenti: Lo stesso dicasi per quelle parti non più esistenti ma la cui presenza è testimoniata da indagini diagnostiche, saggi e documenti archivistici.

Art. 11 – Edifici notificati

In riferimento alle Norme Variate PRG Centro Storico, del 14/10/97, di cui all'art. 19.3, comma 1.2 "interventi ammessi per edifici notificati", per l'edificio in oggetto o porzione di esso, anche dopo realizzato l'intervento di restauro, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro (C1), anche successivamente ad un intervento di restauro già realizzato.

Art. 12 - Frazionamenti

Compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio sono ammessi successivi interventi di frazionamento delle singole U.I.
Viene fissato il limite massimo dimensionale dell'unità minima d'intervento avente superficie pari a 55 mq.

Art. 13 – Varianti

Il presente piano di recupero disciplina gli indirizzi generali a cui deve essere sottoposto l'intervento di restauro conservativo da effettuare sul palazzo. In riferimento alla complessità delle stratificazioni storiche che caratterizzano i complessi architettonici storicizzati, nella necessità di attualizzazione di questi rispetto alle moderne esigenze funzionali, sono ammesse modifiche non sostanziali tali da non pregiudicare le previsioni complessive del P.d.R.

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO PROPOSTO

L'edificio oggetto dell'intervento di recupero, attuale Istituto Principe Amedeo, è attualmente adibito a funzione scolastica e a pensionato ed è sito in via Mazzini di Pisa. L'immobile (particella n° 179 del Catasto Urbano) è proprietà dell'Opera Cardinale Pietro Maffi con sede legale in Via Oberban di Pisa.

Il palazzo rientra nella delimitazione del Centro Storico così come descritta nell'art. 19.1 *Delimitazione e qualificazione del Centro Storico* nel Testo Definitivo delle Norme Variate al P.R.G. ed approvate. L'immobile, inoltre, rientra nella categoria degli edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ex legge 1089/39 e successiva L.490/99 e pertanto è un edificio notificato (così come espresso al punto 1.2 dell'art. 19.2 delle Norme Variate al P.R.G. del Centro Storico). Essendo classificato come *edificio notificato* sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, così come previsto dall'art. 17 delle suddette norme.

Descrizione dello stato dei luoghi

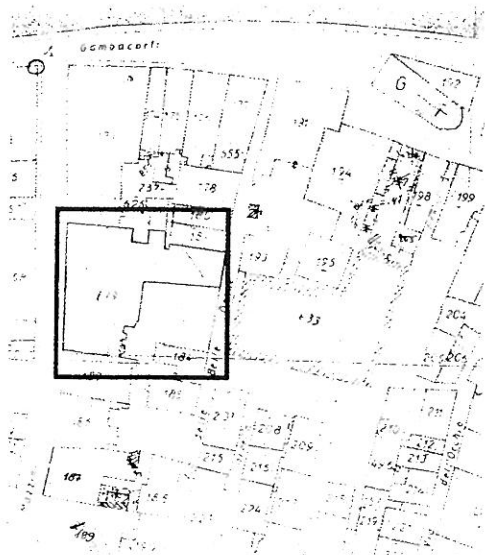
L'edificio oggetto dell'intervento confina con via Mazzini (lato ovest), via delle Belle Donne (lato est), mentre sul lato nord quanto sul lato sud, confina con proprietà private.

L'impianto ha una conformazione ad L e si apre su di una corte interna con accesso da Via delle Belle Donne. L'ingresso principale è su via Mazzini, ex via della Maddalena.

Su questa stessa strada sono presenti due ingressi: il principale che da accesso all'Istituto e un secondo che accede ad un'unità immobiliare impostata su un vecchio impianto di "casa torre" e che fino alla fine dell'anno 2000 è stato adibito ad appartamento del custode dell'attuale scuola. Un ulteriore ingresso si trova su via delle Belle Donne, la cui scala interna da accesso ad alcuni ambienti del braccio prospettante sulla corte interna, ed infine unico accesso carrabile è garantito dall'attuale apertura con saracinesca che collega la corte interna a Via delle Belle Donne.

L'edificio si compone di quattro livelli fuori terra e di due vani seminterrati posti sul versante sud, con ingresso dalla corte interna.

Il piano terra è caratterizzato da un atrio principale che prospetta su via Mazzini, otto grandi ambienti adibiti ad uso ufficio, scuola materna e sale mensa, più una grande sala che prospetta sulla corte interna, adibita a palestra. Elemento caratteristico è costituito dal porticato attualmente chiuso da vetrate e dove sono ben evidenti le originarie colonne in pietra arenaria, oggi parzialmente inglobate nella muratura di rinforzo realizzata alla fine degli anni '50 del XX sec.



Estratto Mappa Catastale (n°179)

Una scala con volta a botte da accesso al piano primo. Quest'ultimo può essere raggiunto anche da una scala secondaria posta sul versante nord, dove sono localizzati tutti i servizi igienici per la scuola.

Dal porticato si accede alla corte interna, attualmente asfaltata. Sul versante sud di questa si trova una tettoia e il locale adibito a servizi tecnologici.

Un alto platano caratterizza la corte interna sul versante nord, mentre un alto muro di cinta separa la corte da Via delle Belle Donne.

Al piano terra non emergono elementi di rilievo, se non alcuni ambienti voltati con lunette e una decorazione raffigurante l'Annunciazione nella stanza attualmente adibita a Segreteria scolastica. Infatti anche dai saggi effettuati non emergono decorazioni di rilievo, così come le pavimentazioni, del tutto sostituite a seguito dei lavori di "ammodernamento" realizzati a partire dagli anni '40 del XX secolo e meglio descritti nella relazione storica.

Il piano primo presenta ambienti fondamentalmente adibiti ad aule. Solo una sala centrale, prospiciente una loggia attualmente vetrata è usata come cappella. Probabilmente tale funzione è originaria.

Quattro ambienti localizzati sul versante sud dell'edificio sono caratterizzati da soffitto a cassettoni ligneo di rilevante interesse.

Un lungo corridoio, prospiciente sulla corte interna dà accesso ad ambienti relegati a funzioni varie: depositi, aule, archivio, ex cucina-mensa, servizi.

In questo caso i saggi stratigrafici hanno evidenziato alcune decorazioni di notevole interesse artistico ma purtroppo si tratta solo di piccoli episodi che non trovano alcuna continuità in quanto i lavori di "ammodernamento" hanno provveduto alla loro totale distruzione. Alcuni episodi significati sono localizzati nella cappella e in alcuni ambienti prospettanti la corte interna (lato nord). Per quanto riguarda le pavimentazioni non si conserva nulla di interessante, essendo queste state tutte cambiate. Diversamente si conservano ancora alcuni stipiti in pietra di alcune porte soprattutto sul versante prospiciente via Mazzini. Lo stesso vale per il piano terra e il piano secondo.

A quest'ultimo si accede tramite una scala con gradini in pietra e volta a botte. Il secondo piano, non meno del primo è stato oggetto di notevoli manomissioni. In particolare tutto il braccio nord, prospiciente sulla corte interna, presenta vari ambienti, adibiti a camere delle suore, oggi del tutto in disuso e collegate con la scala con accesso da via delle Belle Donne. Altri ambienti sono oggi utilizzati come aule. Una nuova scala con struttura in calcestruzzo armato da accesso, infine al terzo ed ultimo livello, originariamente piano copertura. Questo prima della realizzazione della suddetta scala, era collegato al secondo livello tramite una scala con gradini in pietra e volta, oggi del tutto chiusa a seguito della realizzazione di un solaio sovrastante. Difatti alla fine degli anni '40 sono stati effettuati una serie di lavori di "rifunionalizzazione" dell'intera struttura con la conseguente realizzazione di stanze da adibire a pensionato. Tale intervento ha comportato anche la chiusura, a mezzo di controsoffitto, del vano copertura, oggi adibito al passaggio di impianti e non facilmente accessibile.

Sempre dal terzo livello si accede ad una terrazza interna, prospiciente su via Mazzini e la cui vista è assicurata solo da piccole finestre rettangolari; infine una botola interna assicura l'accesso al vano tecnico dell'ascensore che serve tutti i piani

La struttura della copertura è caratterizzata da ampie travi in legno, con arcarecci e mezzane, su cui sono posizionati i coppi in cotto. L'altezza max della copertura in mezzera, rispetto al piano di calpestio è di circa 1,40 metri.

Sempre da via Mazzini, sul lato sinistro dell'ingresso principale si trova un piccolo protone in legno che dà accesso alla "casa torre". L'immobile collegato internamente all'Istituto, fino all'anno 2000 è stato destinato ad abitazione del custode della scuola stessa. Oggi è disabitato. Gli ambienti sono destinati a differenti funzioni: cucina, sala pranzo, camere da letto, depositi, servizi igienici, ma il tutto in precarie condizioni. Elemento interessante è

una piccola corte interna (lato est) dove attualmente si trovano diversi piccoli ambienti con funzioni differenti. Tale immobile al piano secondo è collegato direttamente con la scuola, mentre l'originario piano sottotetto, di cui rimangono tracce di aperture nel prospetto esterno est, oggi è totalmente chiuso e unico elemento è un lucernaio in vetro che consente una parziale illuminazione della zona scale.

Descrizione della proposta progettuale

Trattandosi di *edificio notificato* localizzato in centro storico di Pisa questo è soggetto agli interventi previsti dall'art. 17, punto C1 delle Norme di variante al P.R. G. per il Centro Storico.

Le opere previste riguardano la valorizzazione degli aspetti architettonici di rilevante carattere formale che sono stati ampiamente documentati dalla relazione storico-archivistica e dal rilievo dei saggi stratigrafici. Anche l'attualizzazione funzionale dell'edificio è stata studiata nel pieno rispetto di quanto emerso da un rilievo geometrico e da un'analisi puntuale dell'intera struttura.

L'intervento di restauro ivi proposto comprende in particolare:

- Ricostruzione filologica di alcune parti esterne mediante demolizioni di vecchi superfetazioni che sono state documentate e che riguardano in particolare il prospetto est con la riapertura del porticato e del loggiato sovrastante e di aperture ad arco (piano terra) del prospetto sud. Alcune ricostruzioni formali riguardano anche il prospetto nord, dove si prevede la risistemazione di questo mediante l'eliminazione di una serie di volumi esterni che rendono non abitabili gli ambienti interni originari. La ricomposizione delle facciate in esame in realtà consente di valorizzare queste eliminando le trasformazioni incoerenti ed estranee al carattere architettonico, proprio dell'edificio.
- Conservazione dell'impianto dell'edificio e parziale riorganizzazione interna facendo riferimento alla documentazione storico-archivistica. Quest'ultima infatti ha consentito di risalire alla configurazione prima degli interventi del 1948 che hanno apportato notevoli modifiche interne. Si recuperano così spazi interni, percorsi, assi distributivi, porticati, loggiati esterni. Come si evidenzia dallo stato sovrapposto, gli interventi sono limitati ad eliminare le superfetazioni aggiunte in questi ultimi anni e a riqualificare la sua distribuzione originaria, prima del '48. In particolare si prevede di ripristinare tutti i percorsi distributivi sia orizzontali che verticali, con la conseguente apertura dell'asse est-ovest al piano terra e della scala di accesso al terzo livello e con la ricollocazione del vano ascensore in posto più consono, il tutto al fine di consentire il ripristino di alcune volte demolite.
- Conservazione degli elementi di finitura ritenuti validi, a seguito di rilievo di saggi stratigrafici effettuati su tutte le superfici interne dell'edificio. Si prevede anche la conservazione dei soffitti cassettonati in legno presenti in quattro vani del piano primo, degli infissi e delle porte ritenute di pregio
- Riorganizzazione distributiva interna in funzione dell'impianto originario e di quanto emerso dalla documentazione storico-archivistica. Difatti il frazionamento interno previsto è in relazione all'assetto distributivo documentato dalle piante storiche e catastali.
- Eliminazione delle aggiunte e superfetazioni riconosciute come recenti ed incongrue all'unità architettonica dell'edificio. Ciò vale sia per gli esterni quanto per gli interni.
- Valorizzazione degli spazi esterni con aree a verde di pertinenza delle unità immobiliari e con posti auto scoperti.
- Recupero dei vani tecnici esistenti.

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione dell'immobile a mezzo di 13 unità così distribuite:

- 4 unità al piano terra da destinare ad uso uffici. Da Via Mazzini si accede all'unità n°13 "casa torre" (come da grafici di progetto) che si articola su piano terra più due livelli superiori e corte interna di propria pertinenza.
- 4 unità al primo livello, da destinare ad uso residenziale. L'unità n° 7 ha accesso da Via delle Belle Donne.
- 3 unità al secondo livello, sempre da destinare a uso residenziale. L'unità 10 ha accesso da Via della Belle Donne.
- 2 unità al terzo livello con terrazze di propria pertinenza.
- Corte interna con giardino condominiale e 12 posti auto scoperti. L'accesso carrabile è garantito da via delle Belle Donne.