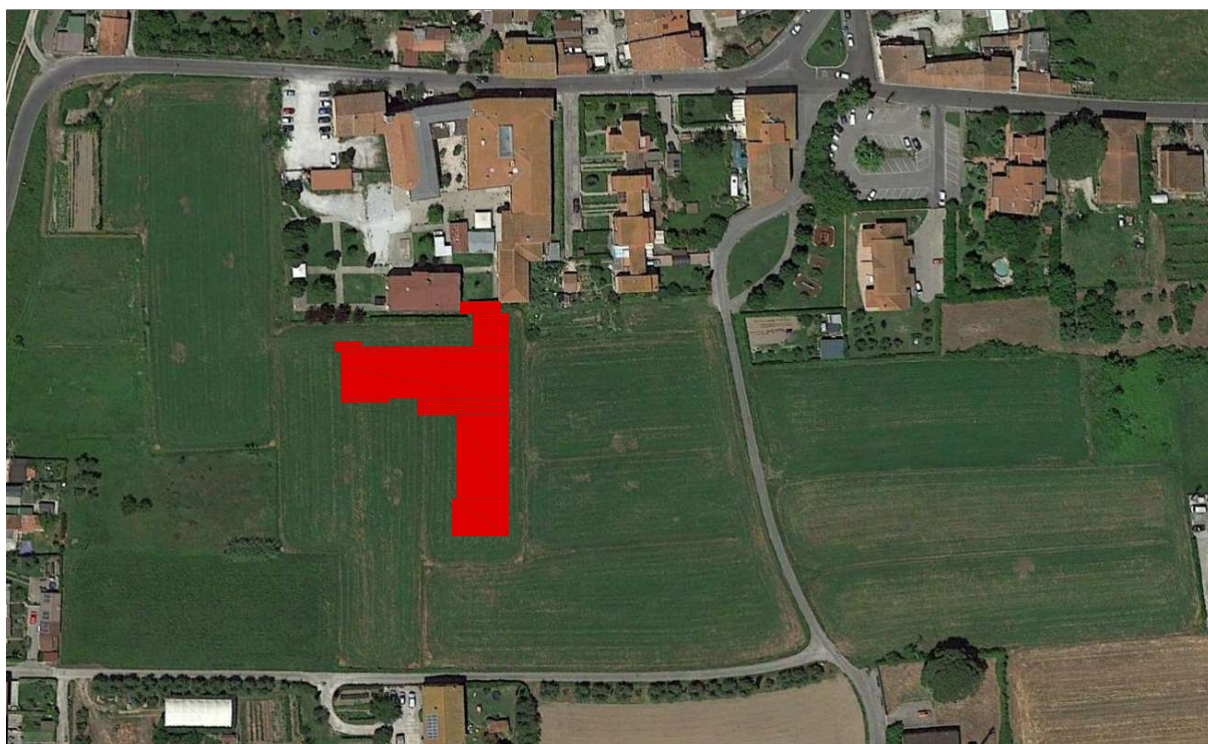


COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (PI)

FONDAZIONE CASA CARDINALE MAFFI ONLUS  
PROGETTO PER RESIDENZA SANITARIA  
ASSISTENZIALE

P.U.C. Scheda Norma Comparto n. 18 MEZZANA



**FONDAZIONE CASA CARDINALE MAFFI ONLUS**

Sede Legale: via Don Pietro Parducci, 1 - 57023 San Pietro in Palazzi - Cecina (LI)

Presidente Dott. Franco Falorni - Direttore generale Dott. Massimo Rapezzi

**PROGETTO:**

**Arch. Mauro Ciampa**

ARCHITETTI ASSOCIATI Ciampa  
via Giuntini, 25 - Polo Tecnologico  
56023 Navacchio - PISA

Con : Emanuele Del Vecchio

**Oggetto :**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Data: luglio 2020

Nome file: M\_relazione\_illustrativa

## **Premessa**

I principi che orientano le soluzioni architettoniche che stiamo progettando per la Fondazione hanno le loro radici in una pluralità di concetti e tematismi delineati anche nel processo di approfondimento che la Fondazione Cardinale Maffi ha in questi anni sviluppato attraverso incontri tematici, forum, eventi. Un processo che si sta sempre più espandendo con risultati virtuosi e importanti.

Si tratta di un impegno metodico di programmazione, di studio, di sintesi delle proposizioni che aiuta a riflettere sui percorsi più appropriati per far sì che i “valori autentici” possano essere perseguiti e sostenuti ponendo le persone al centro nella logica della condivisione.

Questa dimensione umana e sociale è in relazione con una molteplicità di aspetti; in tal senso il termine Ecologia Integrata ricomprende questo sistema di relazioni. Dove ecologia e salute, bellezza e armonia, fragilità, emozione, impegno sociale, prossimità e così via sono intimamente connesse ed interagenti.

All'interno di questa visione si colloca la nostra proposta.

L'affermazione e l'obiettivo che le nostre strutture non siano “Fortini ma Tende “ ci indirizza verso la ricerca delle più ampie relazioni sociali e ambientali che determinano una configurazione degli spazi esterni ed interni alle strutture, non solo funzionali per la vita quotidiana interna all'architettura e alle aree ad essa connesse, giardini e parchi aperti alla comunità ma anche come luoghi di alto significato in quanto beni comuni.

Analogamente sono state avviate ricerche per i vari aspetti concorrenti, ambientali – ecologici, sociali, psicologici con particolare riguardo alle neuroscienze per valutare l'architettura e l'ambiente di vita. E' evidente la necessità di un approccio interdisciplinare.

Altro importante tema è la rilettura del processo storico – tipologico di queste strutture rivolte ad aiutare il prossimo bisognoso.

Il percorso è molto interessante e si svolge, pressoché in continuità dal '200, e procede con poche varianti, ben oltre il '900.

Ripercorrere la storia dell'architettura dell'accoglienza e della cura dei malati, limitando l'esame dal periodo medioevale e se pur con grandi salti temporali raggiungere il nostro dopoguerra e la situazione attuale è di indubbio interesse per estrarne i valori e le criticità.

Risulta evidente il ruolo pressoché unico degli Ordini Religiosi e delle Congregazioni. E' evidente la derivazione di queste strutture, congiunte ed interne agli organismi conventuali. Questa organizzazione la ritroviamo, esplicitata nella trattatistica quattro-cinquecentesca e codificata in modelli tipologici della manualistica del settecento e dell'ottocento e anche, per molti versi, contemporanea.

Se esaminiamo le categorie funzionali, le caserme, i carceri, i manicomi, gli ospedali, gli ospizi, hanno una organizzazione degli spazi e dell'architettura con forte carattere di similitudine e alla

radice c'è un elemento di fondo che li accomuna: sono architetture e luoghi chiusi in se stessi in quanto riconducibili al modello conventuale inizialmente lineare che si evolve in edilizia specialistica a corte.

Questo modello di base, per necessità di ampliamento si consolida, ampliandosi sui lati liberi dando così origine a cortili interni.

Spesso divengono aggregazioni complesse e vere e proprie cittadelle nella città : pressoché invalicabili.

Le architetture hanno una propria bellezza mistica e funzionale.

Nel Rinascimento la bellezza, quale rapporto con il divino, ha la sua massima centralità e diviene “principio per arricchire la scena urbana”. In molti casi anche le strutture murate dei conventi, nella città, sembrano aprirsi alla città, ma solo formalmente.

L'esempio più emblematico è il loggiato dell'ospedale degli Innocenti terminato da Filippo Brunelleschi nel 1427.

I trattati formano il Pensiero di intere generazioni di architetti. Preme ricordare che progressivamente tra il '700 e l'800 i trattati divengono manuali. Gli schemi architettonici riguardano e definiscono ogni tipologia di architettura. Per quanto riguarda il nostro campo di indagini si confermano gli schemi originali conventuali e dell'edilizia complessa a corte. Permangono le scarse relazioni con la città.

E' con il movimento moderno che si superano i modelli andando a ricercare l'unitarietà tra ambiente – natura – architettura – uomo. Basta pensare ai disegni di Le Corbusier: tutto è circolare, cosmico, il cielo, il sole, la spiritualità. Nasce uno “Spirito Nuovo” verso un nuovo umanesimo.

Altro tema che inevitabilmente rientra nella lettura critica è la situazione pseudo-carceraria che connotava le strutture che accoglievano i malati psichiatrici fino all'entrata in vigore della L.180 del '78. Questi sono alcuni macro aspetti che debbono essere conosciuti.

## **La progettazione**

Il tema della progettazione non è una mera rispondenza ai requisiti prestazionali quantitativi enunciati dalla legislazione di riferimento per le residenze sanitarie assistenziali e per le residenze assistenziali per adulti con disagio, neppure può essere ridotto alla semplice composizione delle differenziate funzioni interne all'organismo.

L'Opera Cardinale Maffi ha sostituito la parola “Ospiti” enunciata nella legge di riferimento per le strutture sanitarie nella dizione “Fratelli Preziosi” un risultato appropriato e di alto significato. Infatti chi risiede nella propria casa non potrà mai essere un ospite.

Pertanto non si deve affrontare il progetto in modo analogo a quello di una clinica o di un albergo, ma dobbiamo progettare una “casa” una “residenza per la comunità” con spazi comuni

e servizi, volutamente aperta al quartiere ed al suo territorio una “residenza speciale” polo - sistema di relazioni.

Oltre al progetto di Mezzana la Fondazione Cardinale Maffi ha in programma la realizzazione di altre due strutture quella di San Pietro in Palazzi e quella di Rosignano. Questa programmazione degli interventi riveste un carattere di urgenza in quanto le strutture esistenti evidenziano problematiche tali da condizionare la qualità degli attuali spazi per i Fratelli Preziosi. La sintesi dello stato strutturale , allegata, evidenzia l'importanza del progetto di ristrutturazione – consolidamento e di realizzazione della nuova struttura.

I progetti di queste nuove strutture sono stati programmati non tanto come prodotto individuale dell'architetto ma come risultato funzionale ed architettonico conseguente ad un percorso articolato e partecipato che oggi ha visto coinvolti oltre agli organi della Fondazione, esperti, personale i rappresentanti dei Fratelli Preziosi.

E' un percorso in divenire che coinvolgerà con interscambio e reciprocità la Comunità e individualmente i Fratelli Preziosi.

Le nostre strutture non debbono essere realtà separate dalla Comunità e non basta siano nella comunità. Debbono sviluppare rapporti di relazione nel senso di prossimità. Gli spazi sono stati pensati e articolati in modo da favorire queste relazioni.

Il progetto è impostato con questo obiettivo di realizzare una struttura sicura e al tempo stesso aperta, luogo dove non solo si risiede, casa comune, ma anche luogo di avvenimenti. Un luogo dove “ognuno impara a volare” dove non si sa chi impara e chi insegna né chi dà né chi riceve, un autentico rapporto dinamico di parità.

Abbiamo dato molta attenzione all'aggregazione degli ambienti pur rispettando i requisiti di legge.

Il progetto cerca continuità tra spazi interni e spazi esterni e relazioni. Abbiamo tentato di modellare spazi dinamici in modo da ampliare le sensazioni, le emozioni, del bello, del benessere, dell'armonia ed in particolare abbiamo svolto una riflessione sulle “luce”, lo stupore della luce, dell'arte. L'organizzazione degli spazi interni risponde ai criteri di flessibilità funzionale e duttilità. La soluzione interna degli spazi deve indurre serenità e gioia, da qui il ruolo della luce e del colore e la scelta calibrata di ogni arredo e accessorio.

Sotto il profilo tecnologico l'edificio è orientato verso requisiti di eco-sostenibilità (green building).

Nel progetto esecutivo verranno specificate, da diversi professionisti le tecnologie più innovative e opportune per elevare il benessere e le facilitazioni d'uso.

L'organismo che accoglie le funzioni per la residenza sanitaria assistenziale della Fondazione Cardinale Maffi a Mezzana nel Comune di San Giuliano Terme, si è sviluppato attraverso una successione di interventi tra loro concatenati.



L'ubicazione del complesso è significativa sia per relazione paesaggistica con il territorio agricolo e il fiume Arno sia per la connessione e l'interazione con il paese di Mezzana.

La chiesa di Santa Maria Assunta, già attestata dall'anno 930, è il principale caposaldo – origine degli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi per l'assistenza degli anziani e della parte più debole della comunità.

Tra chiesa ed edificio si è consolidata una organizzazione dello spazio tipica del modello conventuale ancora evidente sebbene lo spazio sia in parte stato saturato da nuovi corpi edilizi. In allegato, attraverso la lettura della cartografia storica, si evidenziano le successioni del processo evolutivo che ha configurato lo stato attuale.

Il Piano Operativo del Comune di San Giuliano Terme stabilisce attraverso la scheda norma comparto n. 18 a Mezzana le previsioni di intervento. La destinazione urbanistica è quella dei servizi di interesse generale a carattere privato (F4) la cui attuazione è subordinata alla formazione di un progetto unitario convenzionato. La scheda richiama due categorie fondamentali di intervento: la prima rivolta alla riqualificazione del complesso esistente e l'altra quale ampliamento della struttura con possibilità di nuova edificazione. In tal senso il progetto unitario convenzionato articola, all'interno di una visione unitaria ed organica tre unità minime di intervento tra loro interagenti: UMI1 che identifica l'area idonea ad accogliere la nuova struttura; UMI2 e UMI3 relative alla riqualificazione delle strutture esistenti oggi funzionali per le residenze assistite della Cardinale Maffi.

Le strutture ricomprese nell'UMI 2 e UMI 3 si intendono soggette a ristrutturazione edilizia ricostruttiva e così come stabilito dal punto 6 della scheda norma. E' opportuno evidenziare che il progetto unitario convenzionato esplicita due fasi di intervento tra loro concatenate: la prima fase riguarderà la realizzazione dei nuovi spazi all'interno dell'UMI1 idonei per accogliere i Fratelli Preziosi che attualmente "vivono" all'interno dell'UMI2 e 3. A conclusione di questa prima fase, nel rispetto delle funzioni ammesse punto 5 della scheda norma del comparto n. 18, verranno attivati gli interventi di riqualificazione funzionale e architettonica. Conclusi i trasferimenti delle funzioni e dei Fratelli Preziosi nel nuovo organismo potranno essere programmati interventi di risanamento e di riqualificazione del complesso secondo le categorie della ristrutturazione edilizia, nel rispetto della scheda norma. (punto 5 e punto 6). Una particolare attenzione, in relazione ai presupposti enunciati in premessa, viene assegnata alla configurazione ed alla progettazione degli spazi esterni alla totalità del complesso in modo da ristabilire unitarietà tra i giardini e gli spazi a corte concatenati con le strutture esistenti (chiesa e struttura pseudo-conventuale) e gli ampi spazi a verde ed a parco interagenti con il nuovo organismo.

Sotto il profilo architettonico il progetto sinteticamente evidenziato negli elaborati del progetto unitario convenzionato si articola secondo una disposizione ad L. Gli spazi funzionali quali servizi e le unità per i Fratelli Preziosi sono disposte su due piani. E' da evidenziare che gli spazi comuni ad uso collettivo rappresentano il fulcro rispetto alle parti destinate ad unità individuali dei Fratelli Preziosi, mentre le parti riservate al personale sono previste in relazione ad un accesso separato rispetto all'accesso principale all'organismo edilizio. I servizi e gli standard sono stati individuati e dimensionati in coerenza alla destinazione del complesso servizi di interesse

generale a carattere privato F4; attualmente residenza per anziani RSA e RSD con congiunte strutture di servizio. Gli elaborati grafici evidenziano i caratteri dell'intervento.

Seguono gli allegati:


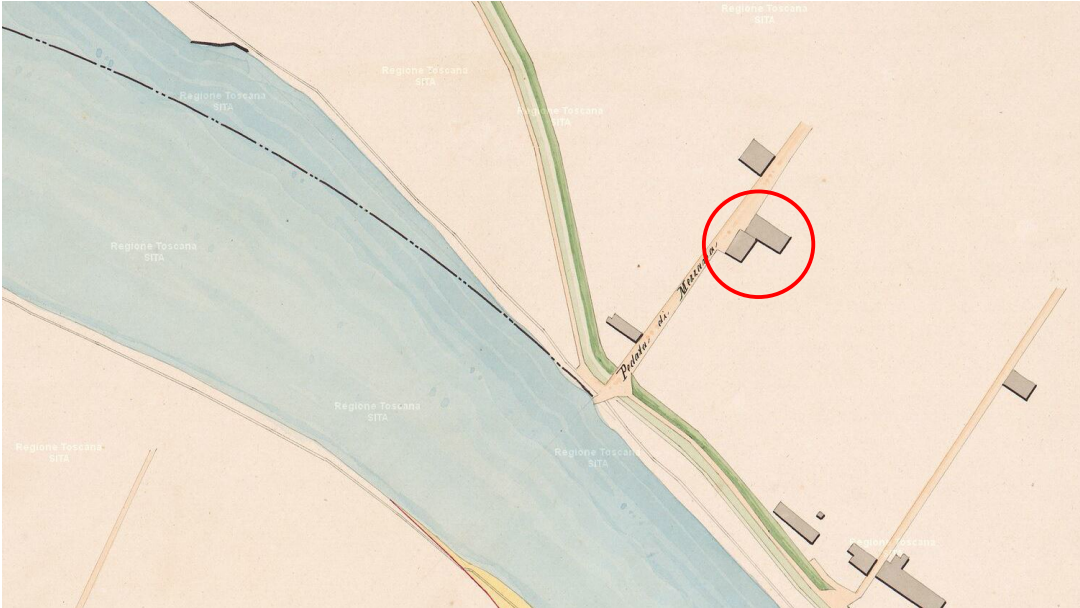
1 – sintesi del processo evolutivo

2 – sintesi dello stato strutturale

Arch. Mauro Ciampa

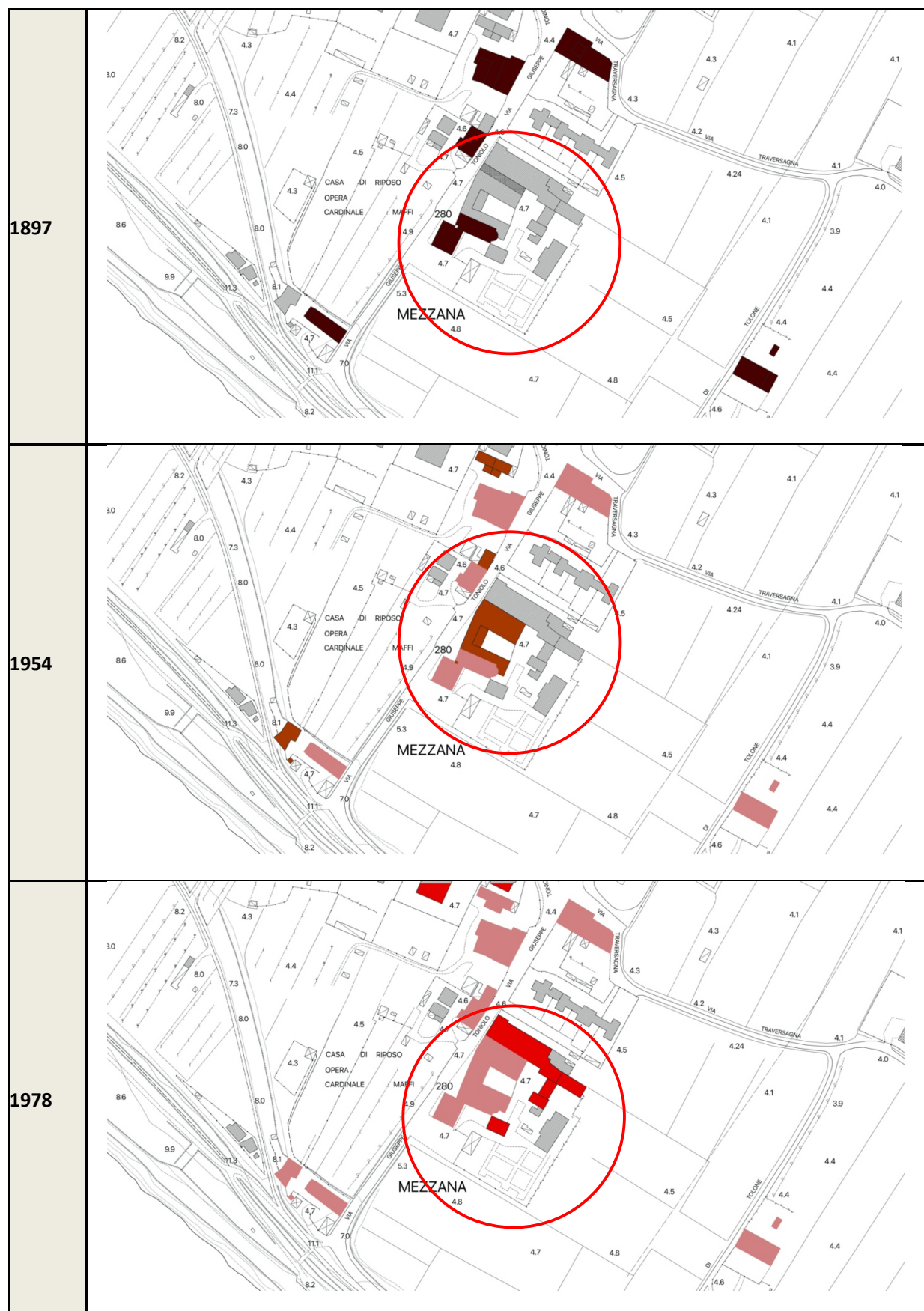
luglio 2020

## Cartografia storica (fonte: Regione Toscana)

<p><b>Catasto Leopoldino</b></p>	 <p>Chiesa di Mezzana</p>
<p><b>1851</b></p>	<p>Piante di Corredo al rapporto generale del 31 dicembre 1851 relativo ai lavori di nuove arginature da farsi al fiume Arno <i>Tavola VII Ansa del fiume Arno</i> Archivio: Archivio di Stato di Pisa Fondo: Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa</p>  <p>Regione Toscana SITA</p>

## Allegato 1 – SINTESI DEL PROCESSO EVOLUTIVO


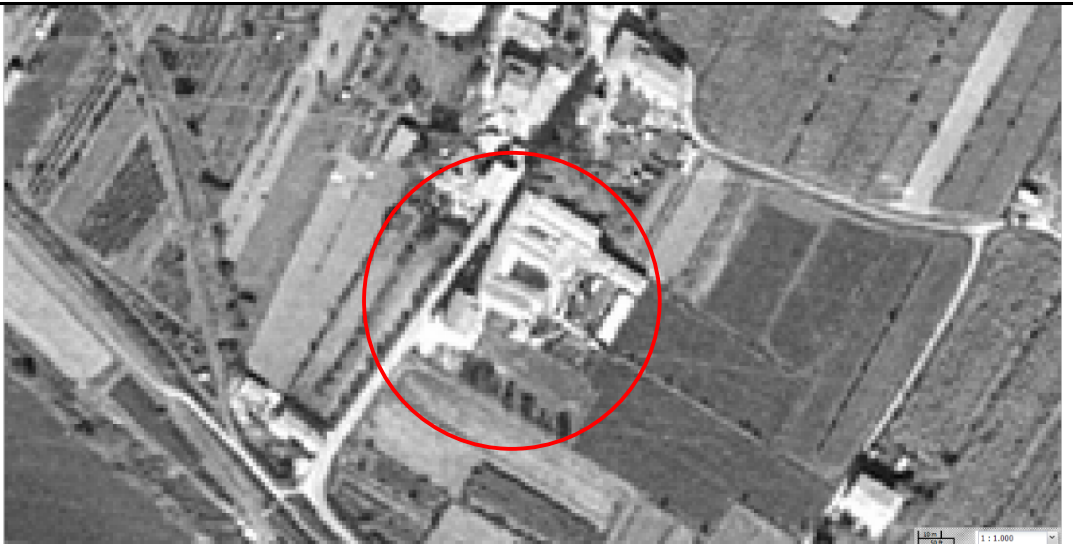

### Datazione dei sedimi edilizi (fonte: Geoscopia Regione Toscana)



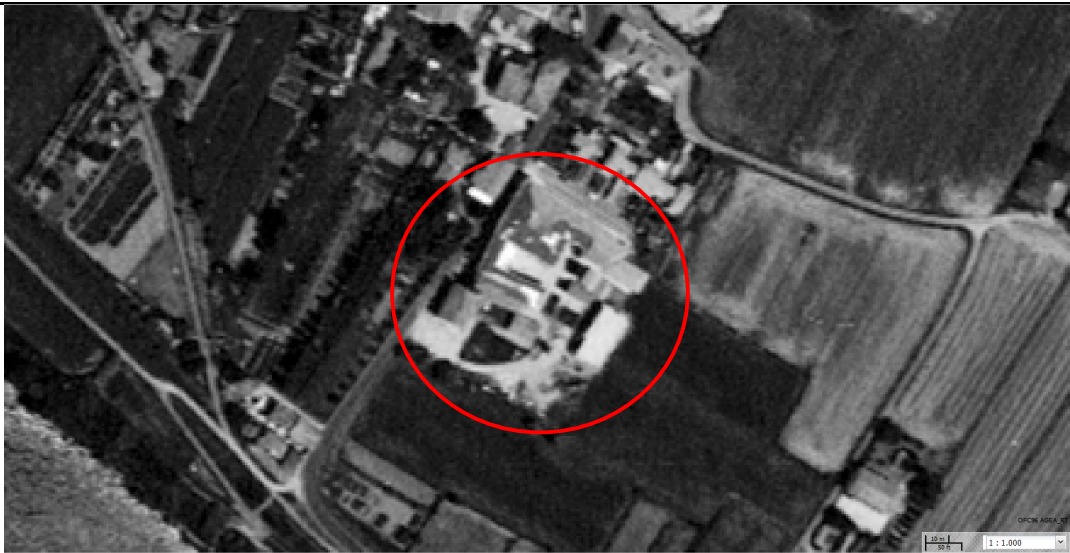


The image is a cadastral map of a portion of Mezzana, Italy. It shows property boundaries, buildings, and roads. A red circle highlights a specific area of interest. The map includes labels for 'Alpine', 'Vincenzo', 'Strada', and 'Mezzana'. A scale bar indicates 1:1,000.

**Ortofotocarte (fonte: Geoscopio Regione Toscana)**

1954	 <p>This is a black and white aerial photograph from 1954. It shows a rural landscape with a mix of agricultural fields and some buildings. A red circle is drawn around a central area, highlighting a cluster of buildings and some trees. The image has a scale bar in the bottom right corner indicating 10 meters and a scale of 1:1,000.</p>
1978	 <p>This is a black and white aerial photograph from 1978, showing the same area as the 1954 photo. The landscape has changed, with more buildings and infrastructure visible. The red circle still highlights the same central area, showing the progression of development. The image has a scale bar in the bottom right corner indicating 10 meters and a scale of 1:1,000.</p>
1988	 <p>This is a black and white aerial photograph from 1988, showing the same area as the previous photos. The landscape shows further development, with more buildings and infrastructure visible. The red circle still highlights the same central area, showing the progression of development. The image has a scale bar in the bottom right corner indicating 10 meters and a scale of 1:1,000.</p>

1996



2016





## **Allegato 2 – SINTESI DELLO STATO STRUTTURALE**

*Estratto da :*

*VERIFICA DI VULNERABILITA' SISMICA RSA DI MEZZANA*

*RELAZIONE ILLUSTRATIVA – a cura dello STUDIO TECHNE' – Ing. Francesco Simonetti Cenami*

### **Descrizione dello Stato Attuale**

L'edificio, a 2 piani, è molto articolato ed è evidente anche solo da un esame visivo dall'esterno che si tratta di un agglomerato di costruzioni realizzate in fasi successive. All'estremità sud/est del complesso è presente una Chiesa che conserva parti di muratura presumibilmente di origine medievale incorporate in rifacimenti di epoca più recente (dall'aspetto tardo ottocentesco). Alla Chiesa è addossato un copro di fabbrica ad L con facciata lungo la via Toniolo. Dagli elementi decorativi della facciata di si può datare questa parte dell'edificio tra la fine dell'800 e i primi del '900. Dalle tipologie costruttive riscontrate con i saggi eseguiti sugli elementi strutturali si evince che le altre parti del complesso sono state realizzate in epoche più recenti e in fasi successive nella seconda metà del '900. Dall'osservazione dell'edificio è possibile individuare un intervento di ristrutturazione che ha interessato la struttura nel suo complesso. In particolare le coperture non mostrano un aspetto di tipo tradizionale, in linea con le tipologie edilizie dell'epoca di realizzazione dei piani inferiori, ma sono frutto di un riassetto generale. Esse sono state infatti riorganizzate intorno ad un grande padiglione con lucernario centrale.

Da quanto osservato e da quanto rilevato con i saggi sulle strutture è stato possibile individuare 3 corpi di fabbrica con caratteristiche strutturali omogenee realizzati in fasi diverse e successivamente collegati tra loro. Le figure successive mostrano uno schema della suddivisione tra i tre corpi di fabbrica ed un'indicazione in pianta delle diverse tipologie di muratura presenti nel fabbricato.

Il primo blocco, adiacente alla chiesa, si estende fino al corridoio centrale passante accessibile dall'ingresso principale della struttura su via Toniolo e corrispondente al grande lucernaio centrale in copertura. Si tratta di una struttura con murature per la maggior parte realizzate in pietra mista ad eccezione di una porzione ridotta, costruita in epoca successiva e realizzata in mattoni.

Il secondo blocco, disposto sul lato opposto del corridoio centrale rispetto al primo corpo, presenta murature realizzate in parte in pietra mista ed in parte in blocchi semipieni in laterizio.

La struttura deriva probabilmente da una ristrutturazione di un vecchio fabbricato in muratura di cui è stato conservato un muro esterno mentre gli altri sono stati sostituiti con muri in blocchi tipo doppi UNI con cui è stato realizzato anche l'ampliamento del corpo di fabbrica. Infine il terzo blocco è composto da una parte con struttura in mattoni pieni e da un corpo scala presumibilmente successivo che raccorda l'edificio al corpo 2 ed è realizzato con murature tipo Poroton.

Il parametro significativo per la definizione del livello di sicurezza dell'edificio nei confronti delle azioni sismiche è rappresentato dall'Indice di rischio sismico corrispondente al rapporto tra la capacità della costruzione (la massima resistenza al sisma disponibile) e la domanda in termini di accelerazione al suolo agente sulla struttura (il sisma con l'intensità prevista dalla Normativa tecnica). L'edificio in esame, per la sua destinazione d'uso, è classificabile come edificio rilevante secondo quanto disposto dal regolamento 36r/2009 della Regione Toscana.

L'intensità dell'azione sismica prevista dalla normativa per il calcolo delle costruzioni è commisurata alla loro Vita nominale, ovvero al periodo di tempo per il quale esse devono rimanere in esercizio, quello di riferimento per gli edifici rilevanti è pari a 75 anni. Nella verifica sugli edifici esistenti si deve calcolare quale sia la massima forza sismica (la massima azione orizzontale) che essi sono in grado di sopportare. Qualora questa forza sia inferiore a quella prevista dalla normativa è possibile associare ad essa una corrispondente Vita Nominale. Questa vita nominale, inferiore rispetto a quella prevista dalla normativa, dà un ordine di grandezza del periodo entro il quale è necessario provvedere ad interventi di miglioramento/adeguamento dell'edificio o prendere decisioni sulla possibilità di continuare o meno l'uso dello stesso.



**Figura 2: Suddivisione dei Corpi fabbrica**



**Figura 3: Localizzazione in pianta delle diverse tipologie di muratura rilevate**