COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

PIANO DI RECUPERO RQ 28

PROGETTO DI MESSA IN SICUREZZA E RECUPERO
DI VILLA SANTERNETTI E AMPLIAMENTO DI
VILLA REY

RELAZIONE STORICO ARTISTICA E TECNICA DI VILLA SANTERNETTI E VILLA REY

Indice

Inquadramento urbanistico …… pag. 3

Relazione storico artistica e tecnica Villa Santernetti ……..…… pag. 4

Premessa storica …… pag. 4

Notizie storiche e ipotesi di costruzione di villa Santernetti …….. pag. 7

Descrizione della villa …….. pag. 13

Documentazione catastale …… pag. 20

Il progetto …… pag. 23

Fasi progettuali …….. pag. 27

Impianto di illuminazione

Relazione storico artistica e tecnica Villa Rey ……..……..…… pag. 32

Descrizione dello stato attuale e premessa storica …… pag. 32

Il giardino …….. pag. 38

Gli interni della villa …….. *pag. 42*

L'annesso ad uso garage …… *pag. 43*

Documentazione catastale …….. *pag. 44*

Il progetto la villa …… *pag. 45*

Il progetto l'annesso …….. *pag. 49*

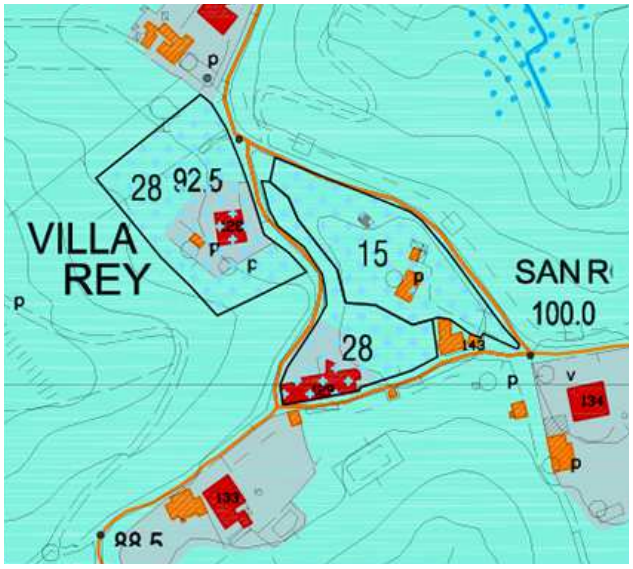
VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

INQUADRAMENTO URBANISTICO

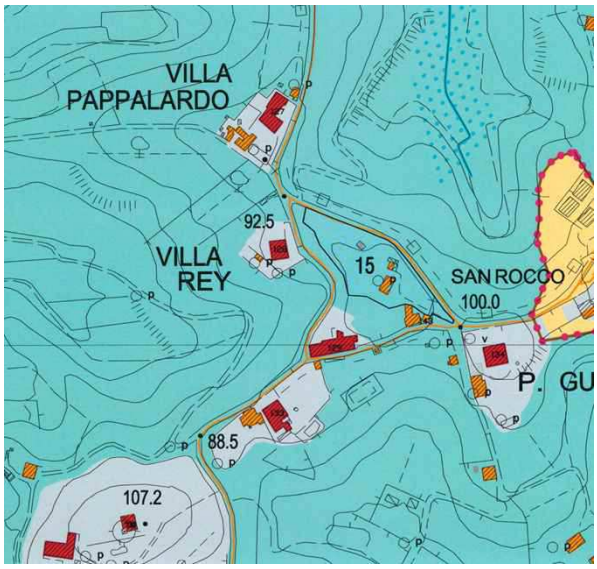
Gli immobili di riferimento e l'area di intervento (villa Santernetti e villa Rey), sotto il profilo urbanistico, secondo la Carta dello Statuto del Territorio e Invarianti strutturali, si trovano nell'area inquadrata in quella porzione comunale di Crespina Lorenzana denominata PAESAGGIO DELLA COLLINA, mentre villa Santernetti risulta essere un edificio notificato ai senti del D.Lgs. 42/2004, villa Rey non risulta soggetta al vincolo di tutela diretto relativo al D.lgs. 42/2004, inoltre entrambe le aree di pertinenza e di intervento non sono sottoposte al vincolo paesaggistico. Relativamente alle invarianti paesaggistiche e ambientali, la Villa Santernetti e Rey, come invarianti storico-insediative, fanno parte delle Ville di crinale con i relativi parchi e giardini, mentre i terreni confinanti sono classificati come "Zone agricole di interesse paesaggistico E2", art. 51 delle NTA del RU del comune.

Le ville sono inserite nell'Allegato 2 (regesto degli edifici elencati) del Regolamento Urbanistico: la villa Santernetti alla scheda n. 129, con denominazione "Palazzetto D'Alesio, San Rocco e ubicazione via di Carraia, mentre villa Rey alla scheda n. 128, con denominazione "Villa Mari" e ubicazione via Bugallo; entrambe risultano nel II elenco art. 7 LR 59/80, fanno parte delle Invarianti art. 7 PS, degli edifici ricadenti in ambiti invariati e sono classificate A_1 nel R.U. e prevedono le seguenti categorie di intervento: A,B,C,E,N,M,Tr10,Tr11 e D1b per gli annessi.

Il progetto di ampliamento viene presentato a codesta Amministrazione in relazione al Piano di Recupero di Villa Santernetti in riferimento all'art. 74, comma a4, RQ n. 28 delle N.T.A. del R.U. relativo alla Variante al Piano Strutturale di Crespina Lorenzana del 2018, che prevede la sostituzione edilizia sugli annessi esistenti e superfetazioni di villa Santernetti, con recupero sino al 100% della Superficie utile Lorda in aggregazione al corpo di fabbrica della villa Rey, il tutto nel rispetto tipologico formale del fabbricato per forma e materiali costruttivi e realizzazione di ampliamento di autorimesse per una SUL massima di 90 mq con intervento subordinato al contestuale recupero estetico funzionale della villa Santernetti.



Scheda riferita alla tavola 5 del RU del comune di Crespina Lorenzana, art. 74 delle NTA del 2018, area soggetta a Piano di Recupero RQ 28



Estratto RU del comune di Crespina Lorenzana

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

RELAZIONE STORICO ARTISTICA TECNICA
VILLA SANTERNETTI

PREMESSA STORICA

La villa Santernetti si inserisce nel panorama paesaggistico del patrimonio artistico di Crespina, un territorio che conta un numero assai elevato di ville e giardini di notevole valore storico tra cui ricordiamo il complesso del Belvedere, la villa Valdisonsi, la villa Il Poggio, la villa Ott: tutti manufatti di antica origine con importanti interventi avvenuti durante il corso del Settecento e dell'Ottocento, ognuna dotata di un proprio Oratorio.

Villa Belvedere

Villa Valdisonsi

Villa Il Poggio

Villa Ott

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

La presenza di così numerose ville ha inizio, dopo la conquista di Pisa da parte di Firenze, nel XVI secolo durante il quale vengono costruite alcune residenze signorili, tra cui quella del Granduca, destinate alla caccia, dove intrattenersi in sosta durante i viaggi tra Firenze e Livorno. Nel XVII e XVIII secolo le case padronali vengono trasformate in ville e se ne costruiscono di nuove dedite ai piaceri ed alle delizie della campagna.

In seguito alle riforme Leopoldine ed all'ascesa della borghesia illuminista, il territorio viene organizzato in grande aziende agricole suddivise in poderi con nuove case padronali o ville. Durante il corso dell'Ottocento, la classe borghese emergente, in particolar modo quella labronica, inizia a investire i propri fondi in questa zona collinare dando vita ad un vero fenomeno di moda, costruendo ville lungo le vie di crinale, sempre in posizione panoramica e con torretta, divenendo luoghi di ospitalità di famosi pittori legati al movimento dei Macchiaioli.

Nel corso dei secoli sono chiamati i più famosi artisti locali per abbellire, ingrandire o costruire nuove ville, basti pensare all'opera del Giovan Battista Tempesti o di Alessandro Gherardesca.

In questo contesto storico si inserisce la costruzione di villa Santernetti come tipico esempio di manufatto settecentesco della cui data di costruzione non siamo certi.

Villa Santernetti vista frontale e laterale

La villa Santernetti si attesta sul percorso che collega villa Belvedere (ristrutturata nel 1771 sulla preesistente dimora signorile del XVI secolo e terminata intorno all'anno 1786) con la chiesina di San Rocco, quest'ultima costruita probabilmente nel 1632 come si legge nella lapide marmorea incastonata nella facciata, insieme al nome del marchese Malaspina che la fece edificare per ringraziare San Rocco di aver salvato Crespina dall'ennesima peste.

Nell'*Odoperico o sia Itinerario per le Colline Pisane*, il fiorentino Giovanni Mariti, quando narra la sua visita a Crespina, partendo da villa Belvedere il 20 settembre 1788, passando da quello stesso

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

percorso che parte da villa Belvedere e arriva a San Rocco, non fa alcuna menzione di aver visto villa Santernetti, infatti il Mariti scrive: "… *La mattina adunque del dì 20 Settembre 1788, a ore sette partii da Belvedere, dove già si aveva fissata la stazione presso il suo carissimo amico Sig. Dott. Tempesti. Poco distante, andando verso settentrione, arrivai a un luogo chiamato Guardia Vecchia, così detto perché in tempo di peste restava assegnato questo posto per Corpo di Guardia a quei che erano destinati a vigilare sul paese. In uno spazioso luogo veddi qui appresso un pubblico oratorio sotto il titolo di S. Rocco (...) Proseguendo avanti trovai sulla destra una fornace di mattoni, presso alla quale mi fu detto che erano stati veduti poco tempo avanti degli avanzi di antica fabbrica, e specialmente alcuni pilastri ottagoni di mattoni, che forse appartenevano a qualche antico edifizio di cui non c'è adesso memoria. Qui nei cigli dei campi veddi una gran quantità di ramoscelli fossili della madrepora caespitosa di Linn. Dopo arrivai in un'altra porzione di abitato chiamato Guardia Nuova per le stesse ragioni che vi dissi parlandovi della Guardia Vecchia. Sulla destra mi restava la villa dei signori Marcacci, e sulla sinistra la villa dei signori Chiccoli* ". Questa narrazione ci fa supporre che, a quella data, la villa Santernetti non fosse stata ancora costruita.

Sono poche le notizie relative alla famiglia Santernetti a Crespina, nell'archivio parrocchiale si legge che il proposto Antonio Santernetti Vecchi nel 1812 prende possesso della cura di Crespina e controfirma il regolare inventario che descrive che la chiesa di San Michele era tutta in ordine ad eccezione del tetto che andava rivisto; il Santernetti che era anche crespinese, continua ad occuparsi del complesso parrocchiale fino al 1853, anno della sua morte.

Altre notizie si trovano sul giornale politico amministrativo "La Provincia di Pisa" di giovedì 20 gennaio 1881 (Anno XVII, num. 6) dove si legge che " *– Il dì 22 gennaio scade pure il termine utile per farsi luogo all'aumento non minore del sesto sopra il lotto 1° dei beni escussi in danno dei sopra fratelli Francesco, Giuseppe e Don Luigi Santernetti, del quale all'udienza del 7 gennaio n'erano acquirenti i signori Virgilio, Zaira, Laura e Argia Santernetti, e Caterina Santernetti negli Antoni e Giulia Santernetti per il prezzo di lire 18,000, e consistente detto lotto in una villa o casa padronale e i suoi annessi posti presso Crespina, detto luogo – il Poggio; - e in un appezzamento di terra presso la casa padronale suddetta, luogo detto – Campo alla vigna*." Questa cronaca di "Atti giudiziari" ci induce a pensare che la villa Santernetti sia stata riacquistata da alcuni componenti sempre della famiglia Santernetti in relazione ai danni economici provocati dai fratelli Santernetti, mentre altre proprietà dei sopra nominati fratelli furono comprati da altre persone, iniziando così il depauperamento del patrimonio Santernetti.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Le informazioni suddette ci possono indurre a ipotizzare che villa Santernetti sia stata costruita intorno alla fine del XVIII secolo, probabilmente dopo il 1788.

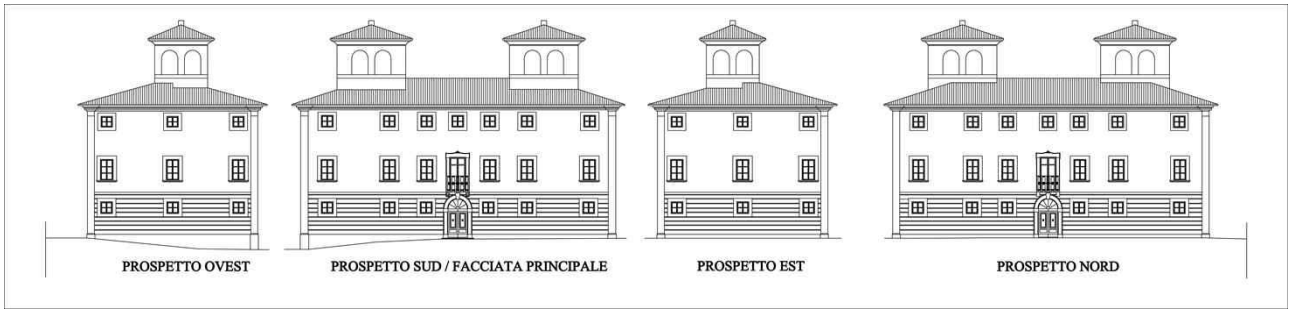
NOTIZIE STORICHE E IPOTESI DI COSTRUZIONE DELLA VILLA SANTERNETTI

Il progetto di villa Santernetti fu realizzato verso la fine del XVIII secolo. La famiglia, divenuta proprietaria del luogo - forse per dote di matrimonio in quanto lo stemma presente nel salone sembra corrispondere a due famiglie nobili, i Vecchi e gli Antoni - decise di far costruire una villa in campagna secondo la moda e l'interesse delle famiglie più importanti del tempo, per crearsi un rifugio idilliaco nel paesaggio collinare di Crespina, così come avevano recentemente fatto i Del Testa con la villa Belvedere e ancor prima diverse famiglie nobili fiorentine, pisane e livornesi.
Il modello di riferimento prese presumibilmente spunto da due ville: la villa Belvedere e la villa oggi soprannominata "Il casermone" così chiamata a causa della lunga presenza di una stazione dei Carabinieri all'interno della villa.

Villa Belvedere

Villa "Il Casermone"

Il progetto iniziale doveva rispecchiare il linguaggio compositivo formale della villa "il Casermone": un impianto simmetrico, articolato su tre livelli, con due torrette laterali e in asse centrale il salone passante a doppio volume dotato di terrazzino al piano nobile.

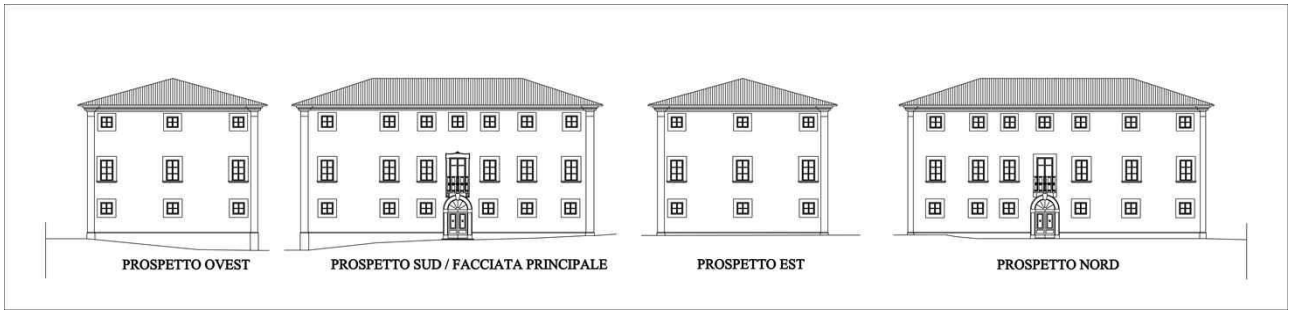


Ipotesi di ricostruzione del progetto iniziale di Villa Santernetti

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

La costruzione della villa, avvenuta dopo il 1788, in quanto dalla cronaca di Giovanni Mariti, come sopra già descritto, lungo il tragitto percorso non c'era ancora traccia di alcun edificio notevole, avvenne per fasi e probabilmente i costruttori, iniziando dalla parte centrale, si trovarono di fronte a diversi problemi morfologici del luogo che non permisero di rispettare la simmetria del verosimile progetto originale ipotizzato.

In particolare non fu seguito il classico schema compositivo dei rapporti tra vuoti e pieni secondo la sequenza, nel nostro caso: B-B-4B-B-2B-B-A-A-A-B-2B-B-4B-B-B come ricostruito nel progetto supposto, bensì il prospetto principale si presenta ancor oggi secondo la sequenza: B-B-4B-B-2B-B-A-A-A-B-2B-B-2,5B-B-E, quindi segue uno sviluppo simmetrico solo per la parte centrale relativa alla sequenza B-2B-B-A-A-A-B-2B-B. Lo studio dei rapporti tra vuoti e pieni ci permette di capire

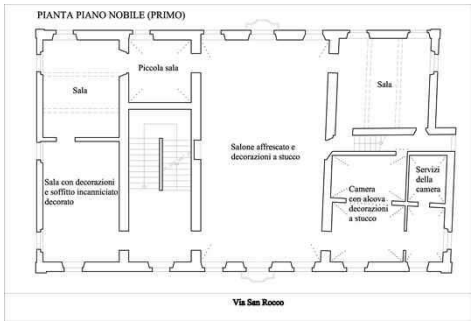


Ipotesi della prima costruzione di villa Santernetti

che la volontà progettuale avrebbe voluto ripetere in modo simmetrico la suddivisione est nella parte ovest, ma che probabilmente i fabbricanti si trovarono di fronte a problemi di costruzione per la parte est, dovuta ad ostacoli di forti dislivelli o di manufatti esistenti che di fatto ne ostacolarono la completa estensione.

Ancora di più, le restrizioni della facciata posteriore (nord), che si presenta meno lunga rispetto alla facciata principale e ancor meno simmetrica (il solo corpo simmetrico è rappresentato dalle tre aperture del salone centrale), fu causata con ogni credibilità da situazioni orografiche difficoltose.

Tutto questo portò alla realizzazione di quanto ancor oggi possiamo rilevare.

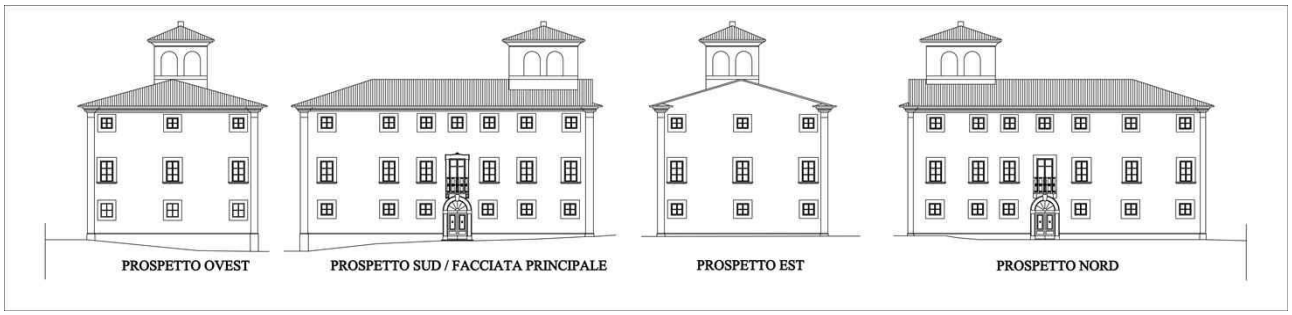


Ipotesi pianta piano nobile prima costruzione della villa

Foto aerea di villa il Casermone: si può notare come le due torri insistono sull'estremità della copertura a padiglione.

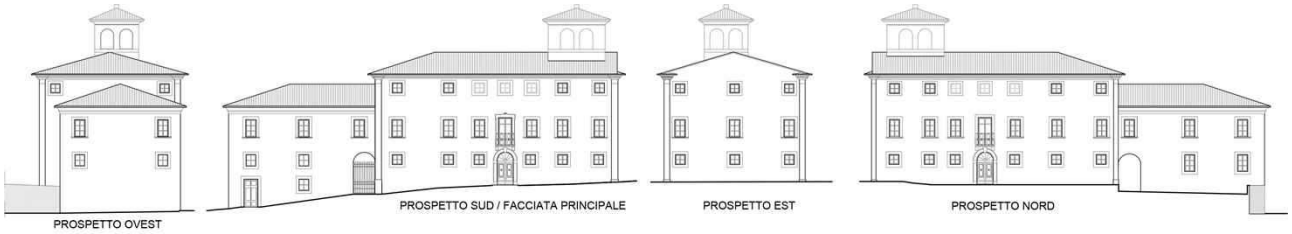
VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Quasi nello stesso periodo di costruzione, probabilmente fu costruita la torretta laterale per cui si ipotizza che a causa di problemi strutturali e/o di tecniche costruttive, la copertura da est fu cambiata o forse sempre costruita nella modalità a capanna anziché a padiglione, come ancor oggi possiamo vedere sul lato ovest.



Ipotesi di costruzione della villa fine XVIII secolo

Durante il XIX secolo la villa cambia sensibilmente fisionomia, inizialmente vengono realizzati gli ampliamenti laterali alla villa, sia sul lato ovest che est, con funzione in parte residenziale ed in parte ad uso di rimessaggio agricolo, in particolare al piano interrato dell'addizione ovest esiste ancor oggi l'antico meccanismo di spremitura delle olive con su incisa la data 1812.

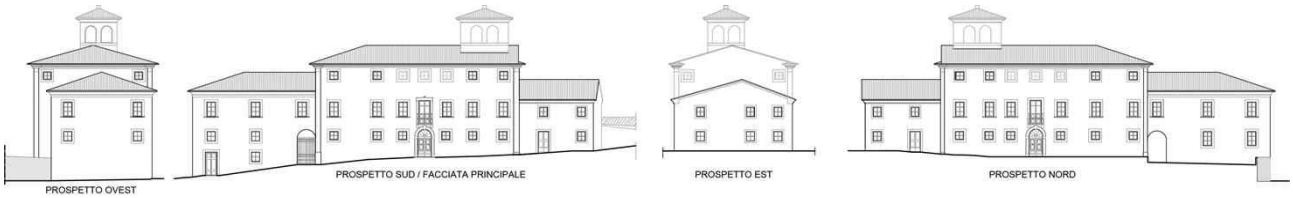


Ipotesi del primo ampliamento lato ovest di villa Santernetti agli inizi del XIX secolo

Antico meccanismo di spremitura delle olive all'interno del piano interrato della villa posizionato nel piccolo manufatto a livello unico che fuoriesce dalla parte destra della facciata principale e dal prospetto ovest

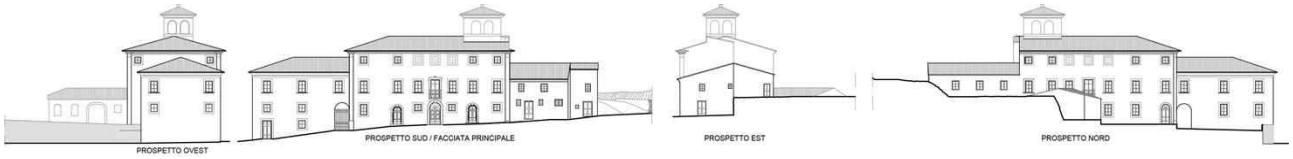
VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

L'ampliamento della parte est, in relazione alle sue caratteristiche planimetriche, sembra esser servito in un primo momento come alloggio per inservienti e poi anche per ricovero bestiame.



Ipotesi di ampliamento della villa sul lato est entro la prima metà del XIX secolo

In questa ultima ipotesi la villa continua ancora ad avere il suo ruolo di edificio patrizio con due ali laterali a servizio della casa padronale che svolgono anche la funzione di fattoria.
Un'ulteriore modifica permette di accrescere di un livello la porzione retrostante l'ampliamento est, forse dovuta all'aumento della servitù o dei braccianti.



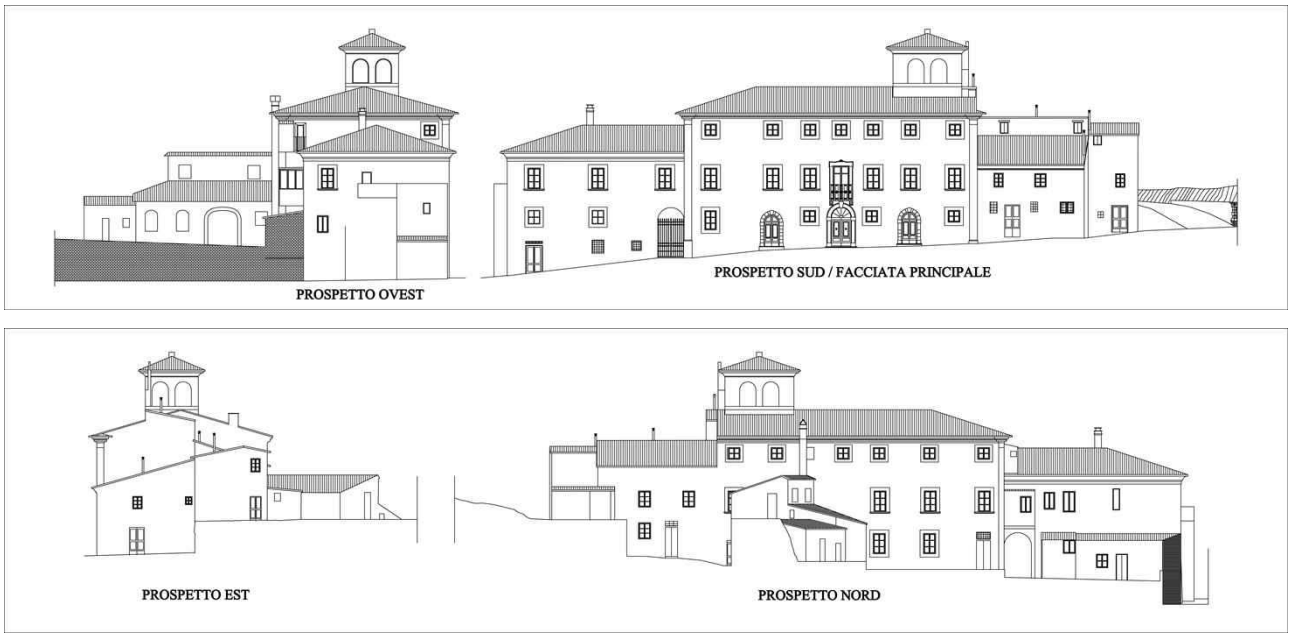
Ipotesi di ampliamento della villa sul lato nord-est entro la prima metà del XIX secolo, l'addizione nord-est inizia a compromettere la composizione architettonica della facciata, in particolare sul retro.

Nel 1812, come su scritto, Antonio Santernetti Vecchi diventa il Preposto della chiesa di San Michele di Crespina e nell'archivio parrocchiale si trova lo Stato delle Anime del 1841 dove è scritto che la famiglia Santarnetti e non Santernetti è composta da Francesco di età 24 anni, Giuseppe di età 22 anni, Luigi di età di 18 anni, Angiolo di età di 15 anni, Teolinda di età di 13 anni oltre a tre inservienti di anni 53, 48 e 50.
Da questo documento sembrerebbe che i Santernetti siano rimasti senza genitori e risulta che Francesco fa il Pastaio.
E' probabile che i figli dovessero vivere soprattutto di risorse agricole ed è ipotizzabile che il Preposto Antonio Santernetti, verosimile zio degli orfani, abbia provveduto, in questo periodo, a realizzare gli ampliamenti sul lato nord, creando stalle, fienili, ricoveri agricoli, cantine, trasformando la villa in una fattoria strutturata ed allo stesso tempo compromettendo in modo irreparabile la facciata tergale (nord): la villa perde i propri connotati di residenza signorile e diventa una fattoria con casa padronale.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

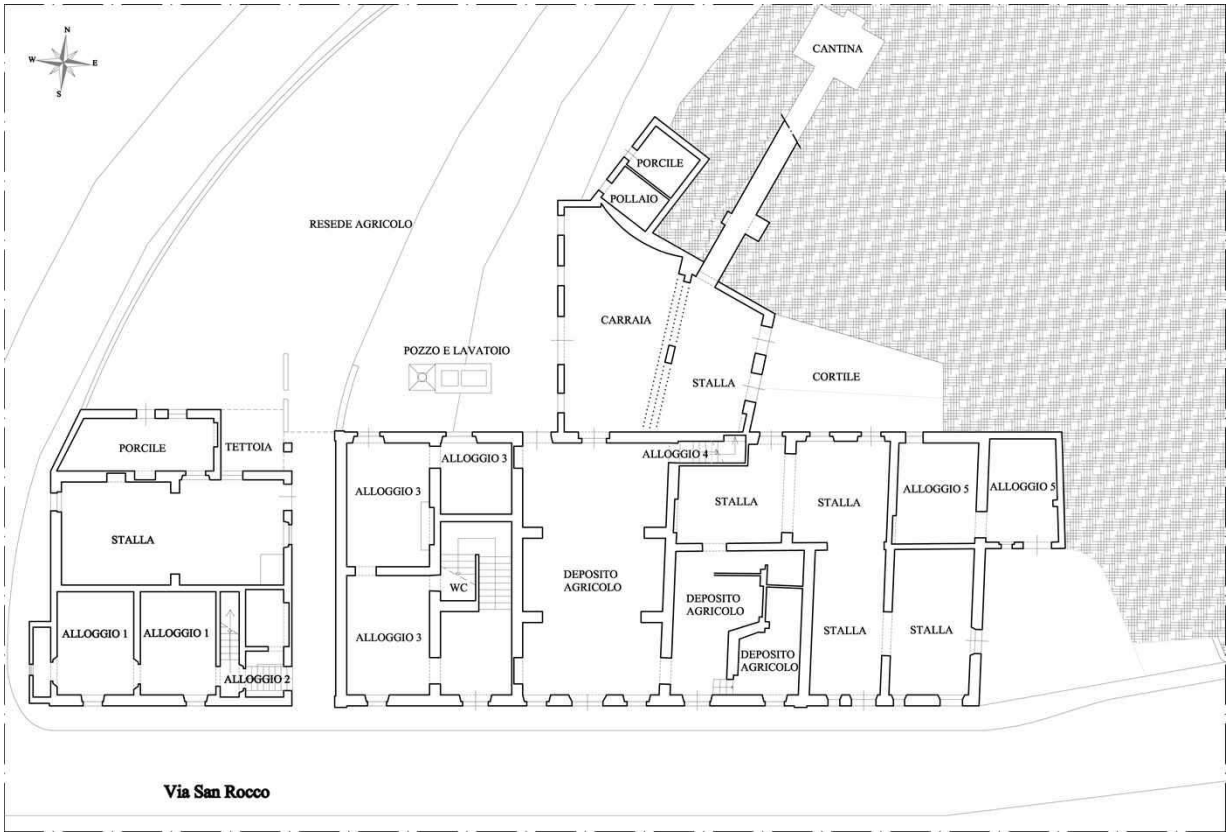
Ipotesi di ampliamento e trasformazione della villa durante il corso del XX secolo

Nel tempo vengono ulteriormente aggiunti altri volumi creando ulteriori alloggi e ricoveri che si configurano come vere e proprie superfetazioni rispetto alla villa come si evince dai disegni di seguito rappresentati. La villa viene utilizzata prevalentemente per fini agricoli e ricovero bestiame oltre a un numeroso insieme di piccoli alloggi per lavoratori. Rimane sempre l'alloggio principale del piano nobile con il suo salone, la camera con alcova ed alcune stanze, ma ormai l'uso improprio della villa prende il sopravvento e conduce inesorabilmente al suo attuale declino.



Stato di fatto del complesso di villa Santernetti con tutti gli ampliamenti prima del suo declino, situazione ipotizzabile alla fine del XX secolo

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com



Ipotesi della pianta del piano terra adibito quasi totalmente a fini agricoli, alloggi e attività artigianali alla fine del XX secolo

PIANTA PIANO TERRA

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SECONDO

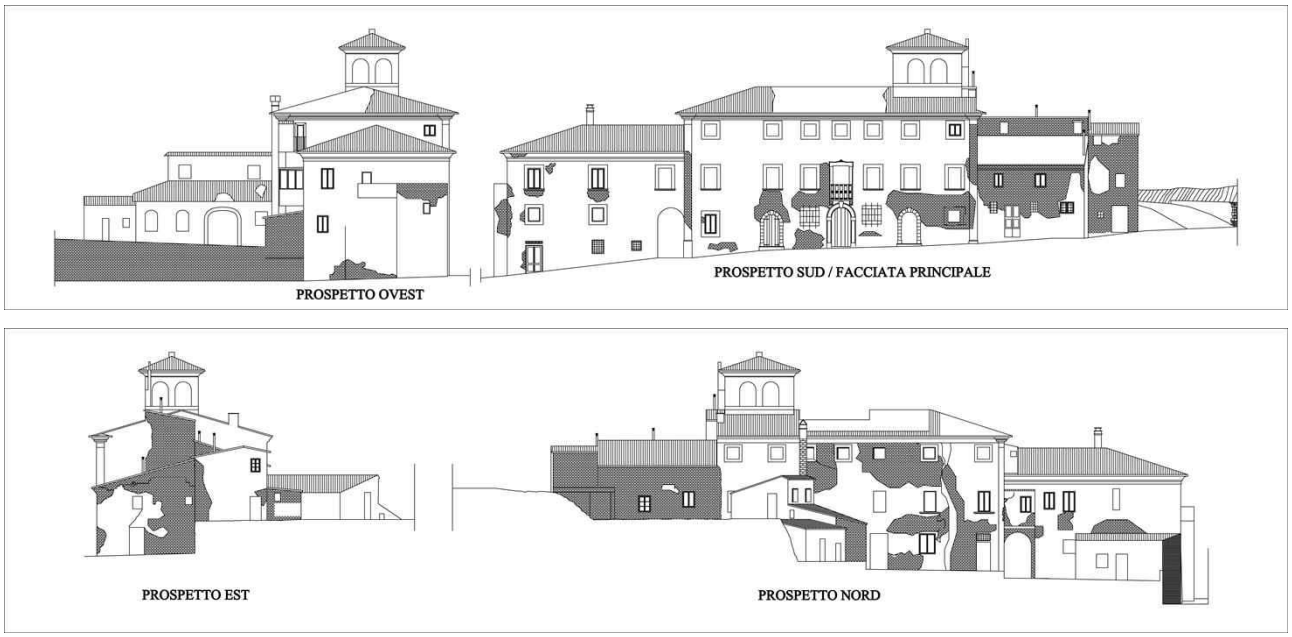
Ipotesi cronologica di costruzione e ampliamento di villa Santernetti. Le superfici evidenziate in giallo, rosso e fucsia rappresentano vere e proprie superfetazioni della villa. Infatti le superfici evidenziate in verde e blu, che costituiscono i primi ampliamenti laterali (est ed ovest), si possono configurare, con i loro volumi ribassati rispetto al corpo centrale della villa, delle addizioni laterali che non alterano in maniera significativa la composizione architettonica dell'insieme, mentre i corpi evidenziati in giallo, rosso e fucsia, che si sovrappongono al linguaggio formale della villa, eliminando elementi importanti della facciata tergale, alterano inesorabilmente l'aspetto compositivo della villa e rappresentano una grave deformazione dell'originaria residenza nobile, pur lasciando alla facciata principale, che ha subito manomissioni di minore importanza, il ruolo di testimone storico dell'originario edificio nobile.

DESCRIZIONE DELLA VILLA

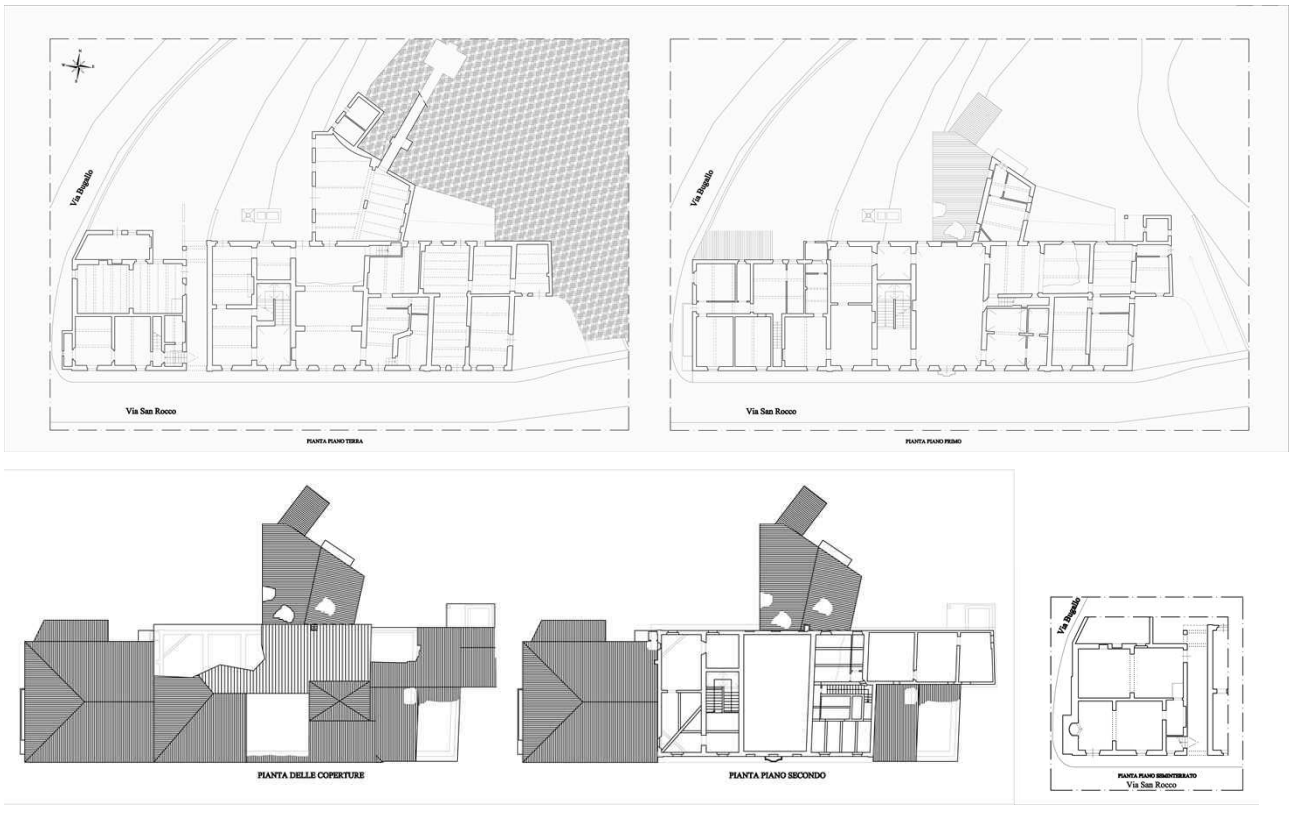
La villa Santernetti, che si presenta oggigiorno in condizioni di gravissimo degrado, è stata nel tempo, come sopra descritto, ampliata ed alterata fino ad essere utilizzata a rimessaggio di prodotti

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

agricoli, a plurima residenza ed in parte a impianto produttivo, usi che hanno alterato e compromesso il suo originario nobile aspetto.



Stato attuale del complesso edilizio di villa Santernetti: prospetti



Stato attuale del complesso edilizio di villa Santernetti: piante

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Il nucleo edificato è situato fuori del centro abitato di Crespina e si attesta sull'antico percorso di crinale che collega Crespina con Usigliano, oggi via San Rocco, confina a ovest con la strada comunale di via Bugallo e a nord con altra proprietà e si sviluppa su un'area di forma irregolare.
L'edificato conta una superficie utile lorda di oltre 1.600 metri quadrati, si estende per un volume di oltre 5.500 metri cubi ed insiste su un terreno con superficie di quasi 4.500 metri quadrati.
L'immobile si sviluppa su quattro livelli, il piano interrato, il piano terreno, il piano primo o nobile, il piano secondo e ammezzato oltre alla torre posizionata al di sopra della copertura del corpo di fabbrica principale.

Vista della facciata principale della villa e particolare del portale di ingresso con su la porta finestra con balcone. Ultima foto a destra, particolare della mensola a forma di maschera antropomorfa, motivo che compare anche nelle decorazioni a stucco presenti sulle cornici del salone centrale.

L'impianto planimetrico si trova su un discreto dislivello altimetrico di oltre 3 metri ed il complesso edilizio risulta diviso principalmente in tre corpi di fabbrica: quello centrale con torre in posizione asimmetrica, corrispondente alla prima costruzione della villa con un'altezza variabile in gronda di oltre 10 metri; altri due corpi laterali che presentano un'altezza inferiore; un vasto corpo di fabbrica a due livelli sul lato nord addossato alla facciata tergale; altri piccoli volumi secondari sui vari lati dell'immobile, un volume interrato sempre sul lato nord.

Viste laterali dal versante est

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Viste del retro: si può notare lo stato di degrado e la presenza invadente delle superfetazioni

Viste dal retro e da ovest; ultima foto a destra, particolare del passaggio a volta tra il corpo laterale ovest ed il corpo centrale

La facciata principale ancora testimonia il carattere rappresentativo dell'insieme composto in partiture proporzionate nell'alternanza di vuoti e pieni, particolari decorativi come in specifico il sistema porta-balcone caratterizzato da decori lapidei con mensole antropomorfe del terrazzino.

All'interno si trova il salone passante al piano nobile con pregevoli decori a stucco e affreschi parietali insieme alla laterale camera da letto con alcova decorata con stucchi a vista, tutto il piano è contrassegnato dall'insieme di vani di passo che sul lato nord delineano la classica infilata delle stanze.

Viste del Salone centrale a doppio volume con il ponteggio realizzato nel 2008 a protezione dai crolli della copertura attualmente crollata

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Vista dello stato attuale della volta e della copertura crollata del Salone

Viste degli apparati decorativi del Salone, della camera con alcova e dell'infilata delle stanze adiacente la facciata principale

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Al piano terra si trovano diversi vani, ormai in stato di completo abbandono e degrado, come del resto tutto il complesso edilizio, facente funzione di magazzini, alloggi, ricoveri, stalle, laboratori

Vista della stalla/magazzino nel corpo ovest, camino nella stanza angolo nord-est del corpo centrale e vano scale

Viste del grande vano sotto il Salone e della stalla nel corpo est

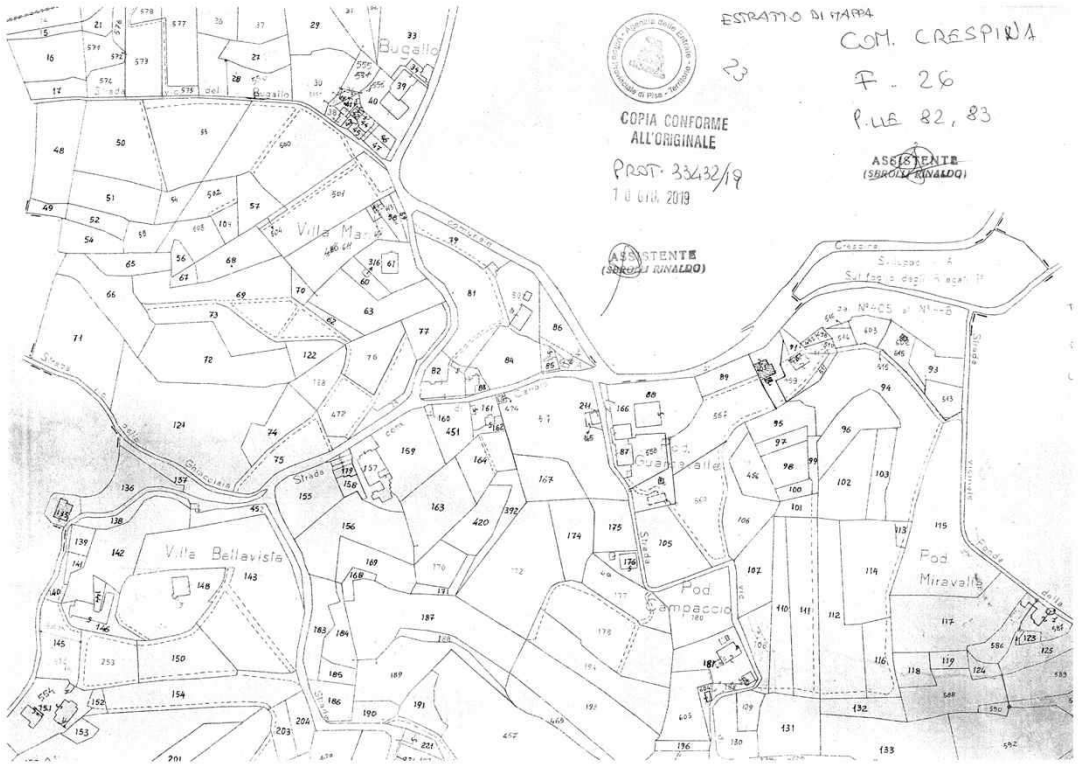
Viste degli ambienti nella parte est della villa al piano terreno e in generale delle macerie dei solai e pareti crollate

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Ricostruzione ipotetica delle fasi costruttive della villa Santernetti e progetto di restauro

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



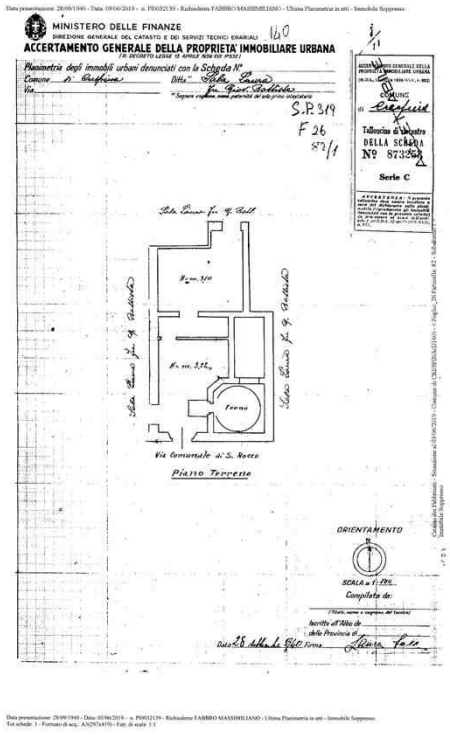
Estratto di mappa storico vigente alla data del decreto di dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1089/39 dell'immobile. Il volume recente attualmente posizionato a nord a ridosso del volume a pianta trapezoidale non compare.

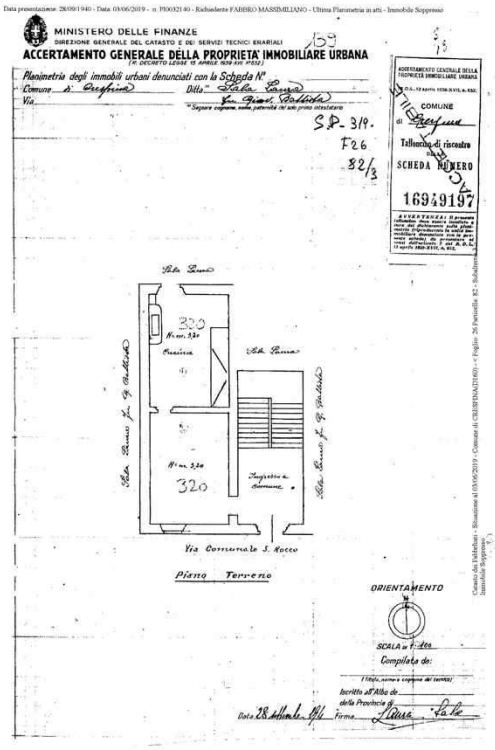
Estratto di mappa attuale dove si può notare il volume a nord posizionato a ridosso del volume a pianta trapezoidale.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

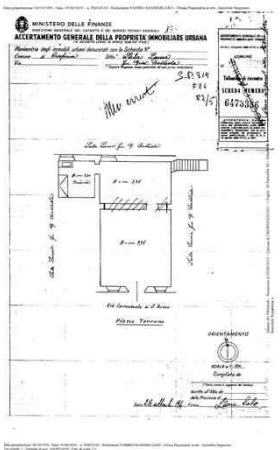
La documentazione catastale risale al 1940 commissionata dall'allora proprietaria, Laura Sala, dopo non è più stata presentata alcuna variazione planimetrica della villa. Di seguito si riportano le planimetrie richieste all'archivio dell'ufficio del Catasto Fabbricati della provincia di Pisa. In particolare il decreto di vincolo della Soprintendenza descrive solo i sub. 1, 3, 4 e 5 relativi alla parte centrale della villa corrispondente al corpo originario del manufatto costruito verso la fine del XVIII secolo.

Dalla lettura delle planimetrie risulta evidente che non sono stati inseriti gli ampliamenti sia laterali che tergali. Di seguito si riportano le planimetrie catastali

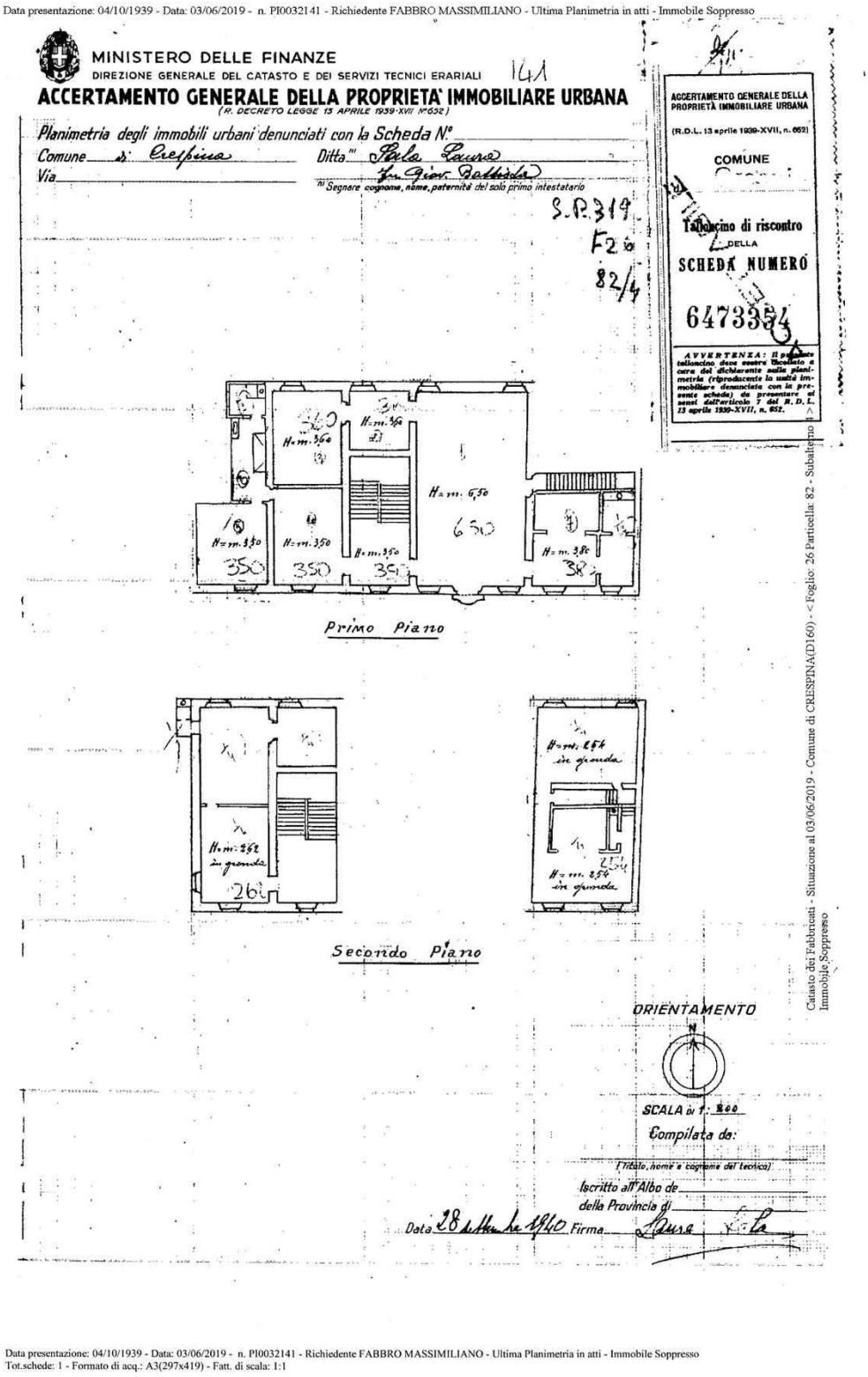




Planimetrie catastali del 1940 (uniche esistenti) di tre unità immobiliari poste al piano terreno della villa: il sub. 1 rappresenta un fondo commerciale con forno probabilmente relativo all'attività di panificio; il sub. 3 rappresenta un'abitazione con cucina; il sub. 5 rappresenta un'abitazione con cucina. Non esiste la planimetria del sub. 2, probabilmente cancellata. La proprietà risulta a nome di Laura Sala.



VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com



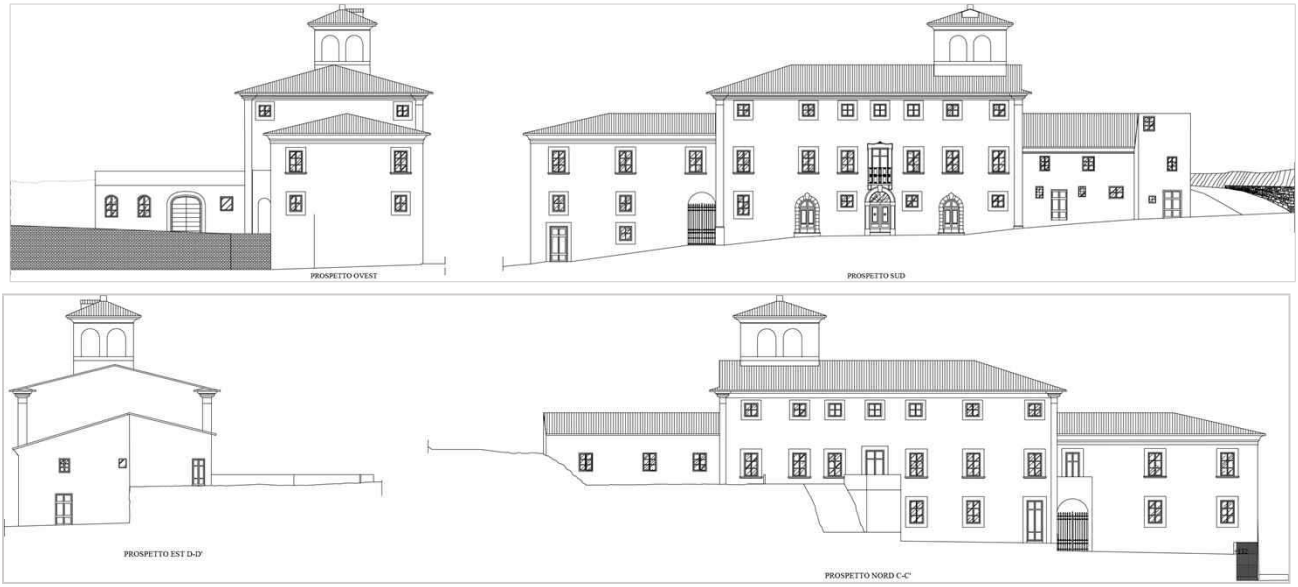
La planimetria catastale del 1940 rappresenta l'appartamento al piano primo o nobile e al piano secondo.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

IL PROGETTO

Il progetto di restauro di villa Santernetti prevede il recupero del complesso edilizio attraverso l'eliminazione di tutte le superfetazioni consistenti in quei corpi di fabbrica aggiunti che hanno alterato lo stato iniziale dell'edificio nobile e ne hanno cambiato la funzione: da residenza a magazzino agricolo.

In questa ottica il progetto prevede: la demolizione dei corpi evidenziati nel colore magenta degli elaborati grafici, riportati in questo testo a pagina 12-13, e la ricostruzione delle aperture, finestre o porte, tutt'oggi in parte esistenti, al fine di ricreare la composizione e la proporzione architettonica il più attinente possibile al progetto originario ed alle sue modifiche ottocentesche.



Progetto di restauro e recupero villa Santernetti - Prospetti

Seguendo la stessa linea di principio, si prevede la riconfigurazione parziale della copertura, attualmente composta da falde irregolari su differenti livelli, sullo stesso piano nelle stesse modalità costruttive dello stato attuale cercando di ricreare la giusta considerazione prospettica della villa sia provenendo dal percorso di villa Belvedere (ovest), sia giungendo dalla chiesina di San Rocco (est). Sul retro, la demolizione del recente corpo di fabbrica sovrapposto all'annesso agricolo permetterà di liberare le aperture occluse del salone principale della villa e il collegamento diretto tra villa e la retrostante area a verde.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

VISTA DAL RETRO LATO NORD - EST

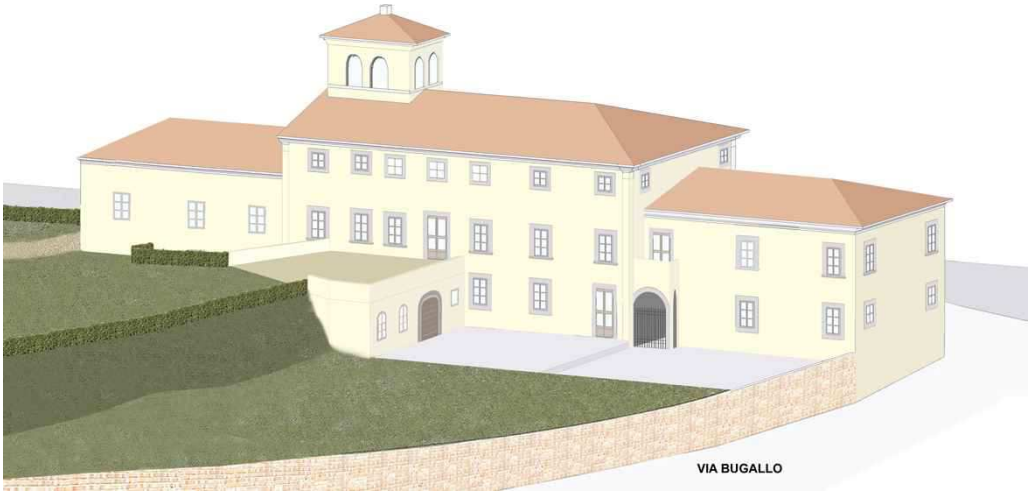
Confronto tra la vista dello stato attuale e la soluzione progettuale

Il riequilibrio formale del prospetto est permetterà di ricostituire l'aspetto monumentale della villa e del suo percorso di collegamento tra le antiche residenze nobili del territorio di Crespina.

Vista assonometrica del progetto di recupero di villa Santernetti sul fronte principale da via San Rocco

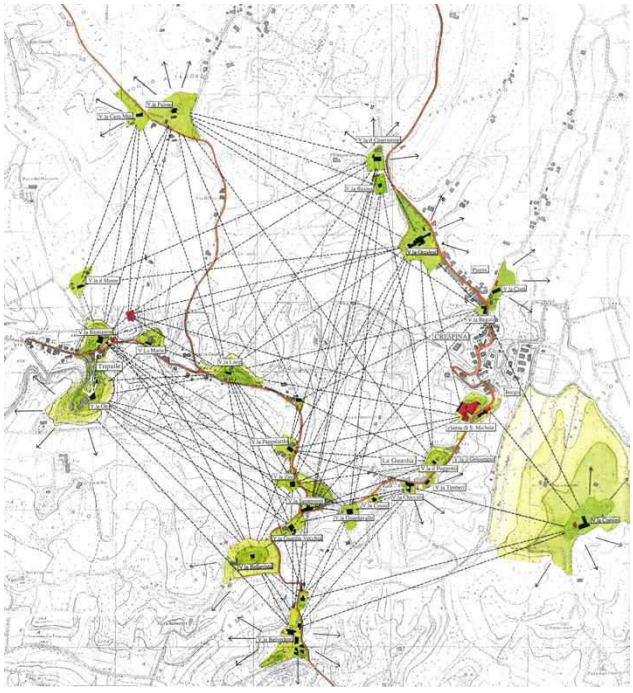
VIA SAN ROCCO

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com



Vista assonometrica del progetto di recupero di villa Santernetti sul retro da via Bugallo

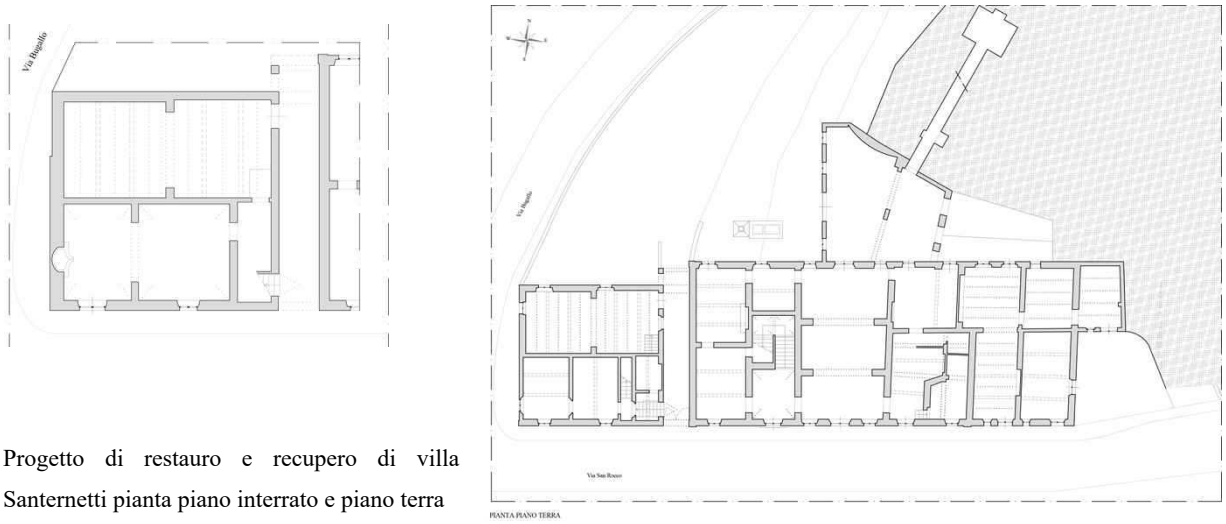
Il percorso di crinale oltre ad essere di primaria importanza, potrebbe permettere la riqualificazione ambientale di un tratto particolarmente rilevante in vari periodi storici: nel Seicento, quando il Granduca e la sua corte soggiornavano a Crespina come tappa del tragitto tra Firenze e Livorno e si dedicavano alla caccia; nel corso del '700 - secolo del *Grand Tour* - dove esploratori-naturalisti scelsero la Toscana come terra promessa della scienza e dell' 'antiquaria' e Giovanni Mariti viaggiò e descrisse nel suo 'Odeperico' il passaggio tra villa Belvedere, Valdisonsi e Ott; nel periodo a cavallo tra XIX e XX secolo, quando la zona era visitata e dipinta dai famosi Macchiaioli, ospiti delle varie famiglie nobili e borghesi che avevano scelto Crespina come luogo ameno per trascorrere periodi di riposo ed ozio e avevano costruito ville in relazione visiva tra i vari poggi del paesaggio collinare crespinese.



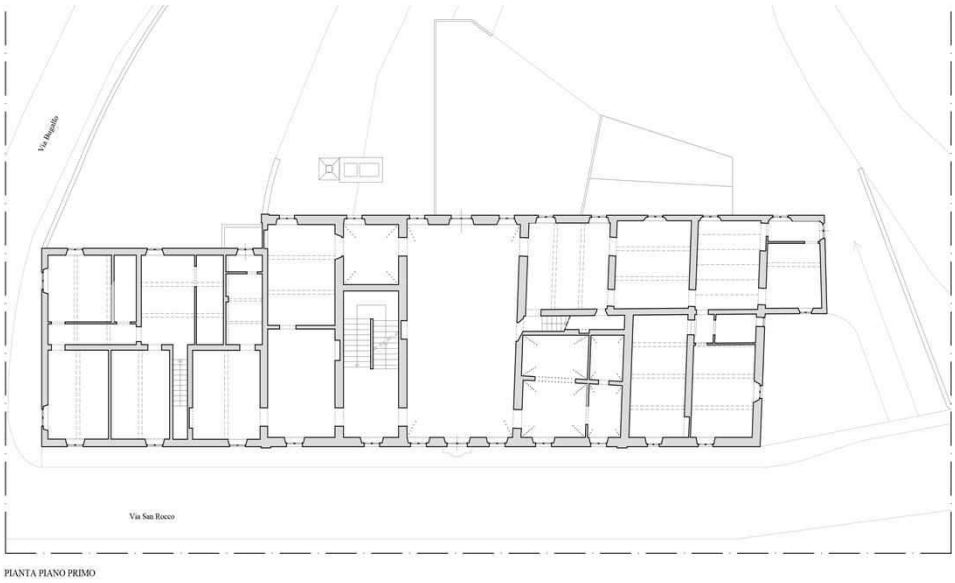
5. Rappresentazione cartografica delle relazioni visive tra le ville di Crespina. In evidenza le ville (in nero), i loro giardini (in verde), le chiese (in rosso) ed i percorsi di crinale (in marrone).

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Inoltre il progetto di recupero prevede la sistemazione a giardino dell'intorno della villa e la realizzazione di un'entrata carrabile nella parte est in modalità, si presuppone, simile all'antico ingresso della villa, in quanto unico spazio attuale, ma anche storico, di accesso alla parte retrostante della villa e dei suoi annessi.



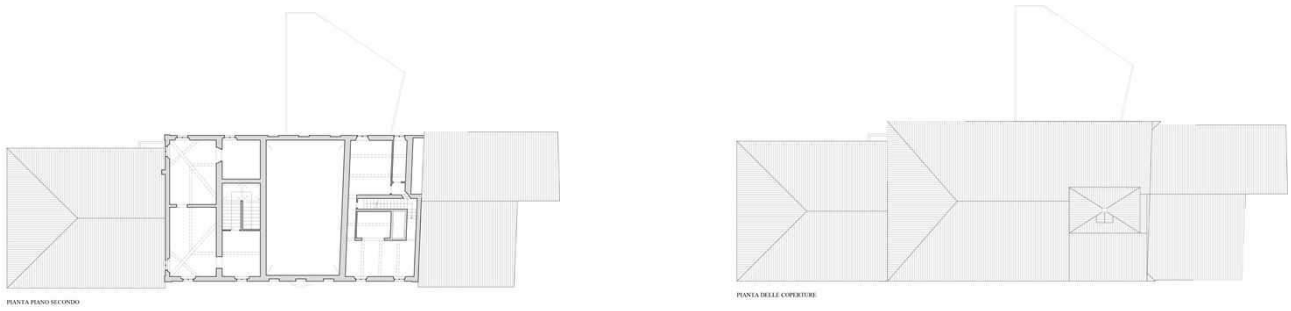
Progetto di restauro e recupero di villa Santernetti pianta piano interrato e piano terra



Progetto di restauro e recupero di villa Santernetti pianta piano primo.

Il progetto prevede di ricreare la suddivisione spaziale e la posizione delle porte interne di comunicazione tra le varie sale seguendo lo schema tipico delle ville settecentesche relativo all' 'infilata' delle porte e delle stanze, sia sul versante sud che quello nord. La fruibilità del manufatto ben si presterebbe ad un possibile ed auspicabile utilizzo a museo, ad esempio relativo alla corrente artistica dei Macchiaioli.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com



Progetto di restauro e recupero di villa Santernetti pianta piano secondo e coperture

Infine il progetto, grazie alla committenza unica di villa Santernetti e villa Rey, in relazione al piano di recupero dell'intera proprietà, permetterà di realizzare una riqualificazione ambientale dell'intera area, già iniziata con il restauro di villa Rey e del suo parco, nell'ottica e nel rispetto delle condizioni storiche, culturali ed ambientali del luogo, ricreando un'adeguata area di rispetto alla villa settecentesca nel giusto equilibrio formale di quando il paesaggio collinare di Crespina era caratterizzato dalla presenza di antichi edifici, ora ville, ora case padronali e fattorie intervallate da piccoli nuclei abitativi quali ancor oggi possono fortunatamente essere letti e salvaguardati come le frazioni del territorio di Tripalle, La Guardia, Crespina, Ceppaiano, Siberia, Cenaia, e le piccole comunità storiche quali Lorenzana, Fauglia, Casciana Alta, Lari, Cevoli, San Ruffino, San Ermo, Usigliano.

FASI PROGETTUALI

Il progetto prevede quattro fasi:

1. **La messa in sicurezza della villa**;
2. **Il consolidamento strutturale delle pareti e dei solai e della copertura**, la demolizione dei volumi che hanno alterato l'equilibrio formale della villa, il restauro e/o la realizzazione di tutti gli infissi esterni nelle stesse modalità di quelli originali, il restauro e recupero delle facciate e dei suoi elementi decorativi;
3. **Il recupero e il restauro degli interni**, compreso gli intonaci, i pavimenti, gli infissi, gli apparati decorativi e la rifunzionalizzazione dell'antico edificio.
4. **Il recupero dell'area intorno alla villa a giardino** e le sistemazioni esterne compreso gli accessi alla villa insieme alla riqualificazione ambientale delle aree circostanti di attinenza alla villa settecentesca ed alla villa Rey.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Ogni fase operativa sarà stato di studio per meglio individuare le modalità di lavoro delle fasi successive previa comunicazione e in accordo con la Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio per il patrimonio artistico ed etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno.

LA MESSA IN SICUREZZA – FASE 1

La messa in sicurezza della villa si pone come obbiettivo primario la possibilità di poter rilevare lo stato dei luoghi, in particolare ai fini del consolidamento statico dell'edificio, in totale sicurezza anche in relazione alle normative vigenti e di provvedere a salvaguardare e proteggere l'immobile dagli agenti atmosferici e per impedire l'ingresso alle persone non addette ai lavori.

L'edificio è già stato oggetto di misure di prevenzione e sicurezza con l'intervento avvenuto in relazione alla DIA (denuncia di inizio attività) n. 69 del 22/07/2008 e Nulla Osta della Soprintendenza di Pisa e Livorno protocollo n. 1716 del 24/06/2008 relativo al fascicolo n. 834-2008, purtroppo nonostante l'intervento sia stato realizzato, l'immobile si presenta ancor oggi in condizioni gravissime in quanto non solo non è stato iniziato il progetto di recupero, bensì si sono create ulteriori degradi e crolli delle coperture che hanno inesorabilmente portato anche al crollo di parti significative del manufatto come la perdita dell'affresco sulla volta del Salone, oggi ormai inesistente. In relazione al grave stato di degrado è urgente procedere ad una nuova ed accurata messa in sicurezza del complesso edilizio.

È stata predisposta un'accurata documentazione fotografica degli esterni e degli interni, allegata alla documentazione presentata, che mostra lo stato di degrado, i crolli dei solai e delle coperture attuali, le parti pericolanti e lesionate.

La messa in sicurezza del complesso prevede:

- Predisposizione del cantiere di lavoro con chiusura a norma di tutta l'area di intervento per eludere la possibilità di ingresso ai non addetti ai lavori ed agli estranei al fine di sicurezza con predisposizione di Piano di Sicurezza e Coordinamento e Piano Operativo di sicurezza;
- analisi e revisione del ponteggio esterno con adeguamento alle misure di sicurezza alle normative vigenti;
- pulizia di tutto lo stato vegetazionale;
- pulizia e rimozione di tutte le macerie presenti all'esterno;
- realizzazione di tutti i ponteggi esterni mancanti;
- posa in opera di transennatura che impedisca il transito alle zone il cui accesso rappresenta pericolosità;

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

- rimozione dei segmenti murari pericolanti, in particolare delle superfetazioni precarie aggiunte nel corso del XX secolo se in condizioni di collasso strutturale;
- messa in sicurezza di tutti gli elementi architettonici significativi presenti sulle facciate prossimi al distacco o al collasso strutturale mediante l'impiego di opere provvisionali sia di sostegno che di protezione con la caratteristica di essere facilmente rimovibili;
- demolizione delle parti di intonaco che presentano evidenti distacchi dalle murature;
- rimozione di tutte le macerie e fissaggio dei segmenti murari pericolanti con opere provvisionali che salvaguardino tutte le presenze degli apparati decorativi sia a stucco che a fresco;
- analisi e revisione dei ponteggi interni con adeguamento alle misure di sicurezza alle normative vigenti previa pulizia e rimozione di tutte le macerie presenti sui ponteggi;
- posizionamento di passerelle a norma poggianti sui solai in condizioni statiche di sicurezza per permettere il passaggio nei vari ambienti;
- rimozione di tutte le macerie e degli elementi vegetazionali presenti all'interno, impiego di opere provvisionali per permettere il passaggio degli addetti ai lavori in condizioni di sicurezza nelle zone sottoposte a pericolo di crollo;
- esecuzione di coperture provvisorie operando nelle zone attualmente vuote in quanto mancanti si solai con la realizzazione di ponteggi o castelli provvisori interni che permettano l'inserimento di una struttura componibile precaria sulla quale estremità superiore sarà possibile inserire una copertura provvisoria eseguita in materiali leggeri allo scopo di proteggere dagli agenti atmosferici le strutture murarie sottostanti con la proprietà di essere facilmente rimosse;
- esecuzione di opere provvisionali per il sostegno dei setti murari portanti fortemente lesionati, in particolare delle murature del corpo di fabbrica est;
- chiusura di tutte le aperture con telai in legno rivestiti di materiale plastico semitrasparente ed impermeabile e/o pannelli di legno per evitare l'ingresso al manufatto e evitare infiltrazioni degli agenti atmosferici.

Con la messa in sicurezza dell'immobile sarà possibile procedere al recupero e consolidamento strutturale del manufatto.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

IL CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE DELLE PARETI E DEI SOLAI E DELLA COPERTURA – FASE 2

In questa fase sarà possibile procedere al consolidamento strutturale dell'edificio, alla ricostruzione delle parti di muratura mancanti, alla sistemazione della copertura e dei solai nelle stesse modalità di quelli originali.

Allo stesso tempo saranno demoliti tutti i volumi considerati superfetazioni al linguaggio compositivo della villa in modo da poter realizzarne il progetto di recupero e ripristinare le antiche aperture occluse dalle costruzioni invasive che ne avevano alterato l'aspetto, a riaprire le aperture murate e a realizzare le aperture secondo il progetto architettonico presentato.

Durante questa fase saranno restaurate e recuperate tutte le facciate con i suoi elementi decorativi e dove mancanti saranno realizzati nelle stesse modalità costruttive, geometriche e materiche uguali a quelle originali.

Sarà effettuato il restauro e/o la realizzazione di tutti gli infissi esterni nelle stesse modalità di quelli originali.

Alla fine di questa fase saranno completati tutte i lavori relativi all'esterno della villa e salvaguardati tutti gli interni e gli apparati decorativi presenti.

IL RECUPERO E IL RESTAURO DEGLI INTERNI – FASE 3

Il recupero e il restauro dell'interno e di tutti gli apparati decorativi costituisce una fase importante e delicata dell'intervento.

Durante questa fase sarà realizzata l'impiantistica termo-idraulica ed elettro-meccanica con percorsi e cavedi in modo da nascondere l'alloggiamento dei condotti.

In relazione al rilievo materico saranno realizzate le finiture degli interni con malte e intonaci e pitture uguali a quelli esistenti. Saranno restaurati e recuperati tutti i pavimenti esistenti e quelli non più disponibili saranno riproposti nelle stesse modalità e caratteristiche di quelli originali.

Il progetto prevede il recupero del sistema distributivo originale in modo da ricreare la stessa divisione spaziale relativa alla prima costruzione della villa: sale e accessi in sequenza intorno al salone centrale.

Gli infissi interni sopravissuti saranno restaurati e recuperati, mentre quelli nuovi saranno realizzati nella medesima essenza di legno e laccati nelle stesse modalità di quelli originali.

Infine saranno conservate, restaurate e recuperate tutte le superfici dipinte e/o decorate tramite gli operatori di settore qualificati presso la Soprintendenza.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

IL RECUPERO DELL'AREA INTORNO ALLA VILLA A GIARDINO – FASE 4

Il recupero dell'area intorno alla villa prevede la sistemazione dei terreni a verde per creare un semplice giardino di rispetto all'edificio con ingresso diretto al piano nobile. La parte tergale presenterà una pavimentazione perimetrale in pietra serena locale.

Sarà restaurato il muro di contenimento esistente sul lato est.

Sul retro, sarà ripristinato il percorso pedonale che permetterà il collegamento con villa Rey lungo costa alle balze esistenti, previa realizzazione di un arredo vegetazionale nelle essenze arboree locali insieme alla riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza di villa Rey e di collegamento con villa Santernetti.

Vista attuale delle coperture crollate di villa Santernetti

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

RELAZIONE STORICO ARTISTICA TECNICA
VILLA REY

Vista di villa Rey da villa Santernetti

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E PREMESSA STORICA

La villa Rey (chiamata anche Zini o Mari in relazione ai successivi proprietari) fu edificata nel 1895 dal pittore Rey, persona proveniente da famiglia benestante.

Si narra, da testimonianze tramandate di generazione in generazione, che Rey avesse costruito la villa nel sito attuale in quanto innamorato della figlia del precedente proprietario della villa D'Alesio (ex Sala), che viveva o trascorreva l'estate nell'attuale villa D'Alesio che risulta tutt'oggi visivamente collegata alla villa Rey.

Vista di villa D'Alesio (ex Sala) da villa Rey, sulla sinistra villa Santernetti

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

In particolare sono due le facciate di villa Rey che guardano verso la villa D'Alesio. I due prospetti presentano una composizione architettonica molto differente. Il primo - a sud - risulta imponente, di gusto eclettico storicista, ripropone il linguaggio compositivo dell'architettura cinquecentesca con la presenza del bugnato al piano terra, le grandi modanature a bozze delle finestre ed una smisurata gronda della copertura come quelle dei palazzi rinascimentali fiorentini, ed è composto secondo i canoni dell'architettura classica con facciata simmetrica e asse di simmetria centrale accentuato dalla grande porta di accesso sovrastata dal balcone con ringhiera in ferro di pregevole aspetto. Il secondo – a ovest - invece si mostra molto semplice, senza alcuna modanatura, rifinito a intonaco liscio e suddiviso in modo irregolare con finestrature asimmetriche dovute anche alla presenza delle aperture del vano scala interno. Il precedente intervento di recupero ha cercato di riconfigurare una dignità formale del prospetto realizzando la modanatura cantonale a bozze sfalsate sulla sinistra, le cornici alle aperture ed agli affreschi. Sulla facciata i due affreschi, posizionati all'incirca al livello del piano primo, che rappresentano una donna ed un uomo dai tratti molto gentili con lineamenti delicati, fanno ipotizzare che le due figure rappresentassero la volontà del Rey di evocare il suo amore per la gentildonna che soggiornava nell'attuale villa D'Alesio, "amore" forse platonico poiché non risulta che i due personaggi si siano mai sposati, né che abbiano convissuto.

Vista della villa Rey dal cancello di ingresso

Vista della facciata ovest laterale di villa Rey con i due affreschi che guardano verso l'attuale villa D'Alesio prima e dopo l'intervento di recupero di villa Rey.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

La facciata posteriore, quella rivolta a nord, è stata realizzata con metodi compositivi differenti, più ispirati alla tradizione contadina delle case di campagna con la presenza di una scala in pietra esterna che conduce all'alloggio del custode, allora della servitù della villa, con gronda di dimensioni ridotte, completamente asimmetrica e terminante in parte con una loggia chiusa che era lo studio del pittore: suddetta partizione sembra corrispondere ad un diverso corpo di fabbrica in addizione al corpo principale della villa, come se si volesse individuarne la diversa funzione, pur essendo l'edificio un unico corpo di fabbrica.

Infine la quarta facciata, quella rivolta ad est, per una piccola porzione segue la logica della facciata nord, mentre per la maggior parte si raccorda alla facciata principale, nelle stesse modalità compositive, questo anche perché il maestoso cancello di ingresso, ubicato sulla strada in posizione asimmetrica rispetto alla villa, introduce a quest'ultima con vista cantonale. Le proporzioni e la composizione del prospetto est, simile a quello principale, enfatizzano la ricchezza decorativa ed allo stesso tempo celano la vista della facciata ovest e nascondono la facciata retrostante, quella nord, rivolta alle funzioni semplici della vita quotidiana e configurata da un aspetto funzionale rappresentativo della vita campestre e del paesaggio naturale. L'antecedente intervento di recupero, anche in questo caso, ha tentato di integrare il prospetto tergale con le altre facciate della villa, eliminando la posticcia tettoia della porta al piano primo, realizzando il finto bugnato in continuità visiva con quello esistente, disegnando le cornici a bozze sulle aperture e simulando la continuazione della loggia chiusa per la parte mancante.

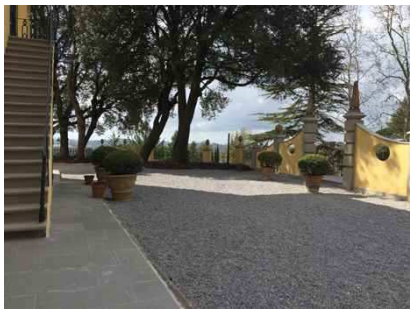
Vista d'angolo della facciata nord prima e dopo l'intervento di recupero di villa Rey: al fine di cercare di uniformare lo stile delle facciate principali della villa con quelle laterali, si è riproposta, con la tecnica del disegno pitturato sui prospetti, la decorazione del basamento a bugnato, le cornici delle finestre a finta pietra e la simulazione della loggia a livello sottotetto per la parte mancante.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Vista della facciata laterale est prima e dopo l'intervento di recupero di villa Rey

La lettura delle facciate della villa, nella loro complessità compositiva, ha delineato la precedente idea progettuale di restauro e di risanamento conservativo dell'edifico con uno studio di recupero decorativo sia degli esterni che degli interni. L'antecedente progetto di recupero ha previsto il restauro degli affreschi esterni ed interni con il ritrovamento degli apparati decorativi esistenti sotto l'imbiancatura, il recupero visivo del parco attiguo, tramite la riapertura di finestre chiuse, la riapertura di finestre a porta, e la realizzazione di una porta sulla facciata nord in asse con quella di ingresso rivalorizzando gli assi visivi interni (sud-nord e ovest-est) e ricreando il rapporto continuo tra interno ed esterno, tra villa e giardino, tipico della vivibilità dell'antica villa di campagna; quest'ultimi interventi sono stati realizzati solo sui fronti minori, nell'ottica di un miglioramento della dignità compositiva della facciata tergale e laterale.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com



VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Viste del giardino recuperato intorno alla villa, le viste partono dal cancello di ingresso e ruotano in senso orario, da destra verso sinistra perimetralmente al manufatto.

Le altre modifiche hanno riguardato la rifunzionalizzazione della distribuzione interna per mezzo di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (tinteggiature, rifacimento di pavimentazioni vetuste ed incongrue, rifacimento dei bagni, adeguamento degli impianti, etc.) dei vari ambienti messi in collegamento tra di loro secondo la logica distributiva ottocentesca.

In questa ottica il progetto ha previsto soprattutto la riorganizzazione funzionale del piano terra, mentre il piano primo e secondo, dedicato alla zona notte, sono rimasti in generale inalterati ad eccezione di poche modifiche apportate alla camera padronale per il collegamento diretto con i servizi e il soggiorno di piano.

Il progetto, pur sempre nella logica del risanamento conservativo, ha attuato la riorganizzazione del piano terra al fine di attualizzare la vivibilità della villa, che nata per ospitare solo una persona, il pittore Rey, deve oggi ospitare il nuovo proprietario con la sua famiglia, adeguandosi alle necessità del ventunesimo secolo, permettendone la sua conservazione ed utilizzazione.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

IL GIARDINO

La villa fu costruita, in prossimità della strada denominata via Bugallo, su un terrapieno che risulta delimitato da una balaustra con colonnini di muratura sormontati da pigne decorative in cotto intervallati da ringhiere di ferro in colore scuro e dove si trovano diversi alberi ad alto fusto tra cui lecci e tigli. Il terrazzamento costituisce un vero e proprio "belvedere" sul territorio circostante in sintonia con la visione diretta delle ville limitrofe. La villa nel suo insieme, come già scritto, rappresenta un episodio architettonico di matrice eclettica con un giardino/parco perimetrale costituito essenzialmente da tre terrapieni ed aree a verde: il giardino informale intorno alla villa sul terrazzamento principale; il giardino a nord formato da un terrazzamento inferiore, dove si trova un piccolo annesso di poco valore ad uso di garage, ed un'ampia zona a verde a parco all' 'inglese' con la presenza di grandi alberi come i cedri del Libano, i cipressi, i platani, gli abeti, i pini, i tigli; il giardino sul terrazzamento inferiore a ovest con la presenza di un annesso in parte interrato e la piscina; un'area a verde a sud che richiama il giardino all' 'italiana'.

Vista del giardino formale nord con sullo sfondo il muro di delimitazione suddiviso da paraste in ordine tuscanico sormontate da antiche urne in cotto, sule partizioni cieche insistono glicini ed edere, sullo sfondo, secondo l'asse nord-sud, si trova la scultura Erma.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Vista del giardino consolidato all' 'inglese sul lato nord-ovest

Vista del terrazzamento inferiore ovest con la piscina in pietra serena

Il progetto precedente ha previsto una riorganizzazione funzionale ed una riqualificazione ambientale degli spazi aperti di pertinenza prendendo in considerazione le caratteristiche paesaggistiche dell'area anche attraverso la realizzazione di percorsi, accessi, cancelli, recinzioni e l'installazione di arredi al fine di ricreare il "continuum" spaziale tra villa e giardino.

L'area intorno alla villa è stata oggetto della riqualificazione del giardino che era stato in parte abbandonato; è stato ricreato un sistema di aiuole intorno alle alberature ad alto fusto in modo sia da salvaguardare le piante esistenti, sia di relazionare la villa con le varie zone del giardino anche tramite alcuni arredi di pietra in coerenza con gli apparati decorativi preesistenti.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

In particolare è stato rafforzato l'asse visuale nord-sud del sistema villa-giardino in funzione della caratterizzazione morfologica dell'esterno, segnalando il passaggio dal piano di campagna al punto di ingresso della villa per rapportare funzionalmente i diversi livelli delle aree esterne privilegiando il solo utilizzo pedonale del parco.

Vista di villa Rey dal parterre nord secondo l'asse nord-sud

Il progetto di riqualificazione si è attenuto al linguaggio storico formale degli elementi decorativi presenti fin dall'inizio della costruzione della villa, alla fine dell'Ottocento, di cui si è previsto il restauro, in particolare è stato riproposto il tema della balaustra formata da colonnine in muratura intonacate con capitelli sormontati da pigne decorative in cotto e intervallate da ringhiere in ferro a disegno in colore grigio scuro per i vari terrazzamenti della villa in sostituzione di muretti degradati e/o ringhiere fatiscenti e sono state realizzate scale a doppia rampa in pietra con ringhiere in ferro nello stesso disegno delle balaustre al fine di collegare i vari dislivelli.

Vista del terrazzamento nord con scala di accesso al parco all' 'inglese'

È stata inoltre realizzata una recinzione interna di delimitazione tra il giardino storico, quello all' 'inglese', consolidatosi nel tempo, e l'area a verde a nord, dove è presente l'annesso ad uso di

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

garage, sia come fondale del giardino, che riprende le caratteristiche compositive e formali della villa secondo i canoni dei giardini ottocenteschi, sia per creare un giardino formale ben delineato.
Al livello inferiore del terrapieno, in posizione ovest, dove si trova l'antico annesso, costruito insieme alla villa, che probabilmente serviva da limonaia e risulta in parte interrato e in parte poggiante su un terrapieno a terrazzamento delimitato da una balaustra, è stata realizzata la piscina. Il parapetto, che era stato realizzato in mattoni a faccia vista negli anni '60, è stato riproposto nelle stesse modalità costruttive ed estetiche di quello presente al piano superiore. Da questo piano partono due rampe di scale che scendono al livello inferiore dove si trova un uliveto. Sullo stesso terrazzamento, un'altra scala laterale scende verso la parte nord del giardino all' 'inglese'.

Vista del terrazzamento inferiore ovest con l'annesso e la balaustra con scala di collegamento al livello sottostante

La piscina è stata progettata nell'ottica di salvaguardare le aree a giardino storicizzate e comunque nel rispetto delle gerarchie pertinenziali in rapporto all'edificato noto. Questo posizionamento ha garantito un corretto inserimento della piscina senza assumere caratteri di predominanza rispetto al resto delle sistemazioni esistenti. La particolare forma allungata della vasca assume quale riferimento le peschiere che spesso si trovano nelle ville. Dal punto di vista morfologico, la vasca è stata inserita all'interno del dislivello di circa un metro e mezzo, in modo da risultare in parte incassata - a monte - e in parte fuori terra - a valle - con la realizzazione del bordo tracimante, per offrire una vista senza limiti di continuità sullo sfondo paesaggistico del territorio. La zona intorno è stata sistemata con pavimentazioni in pietra serena così come tutto l'interno della piscina che garantisce una colorazione congrua con il contesto ed un buon risultato estetico nel tempo dovuto alla particolare capacità di invecchiamento del materiale.
I muri del terrazzamento esistente e di quello nuovo sono stati trattati nella stessa modalità delle murature perimetrali del terrazzamento superiore, a bozze irregolari di pietra al fine di

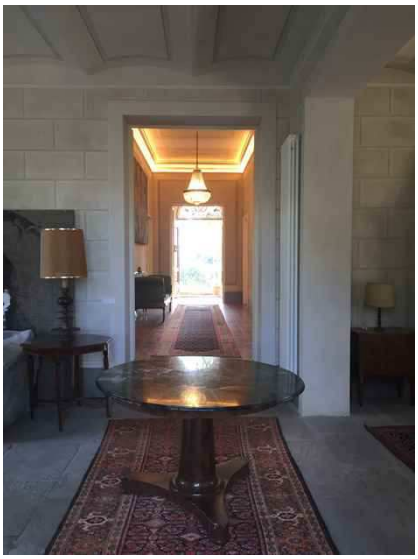
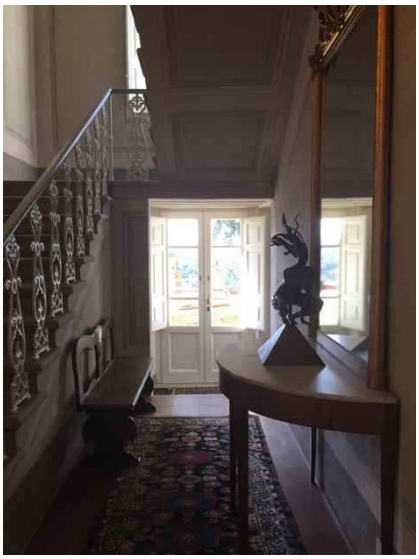
VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

contestualizzare il più possibile l'intervento e anche l'antico piccolo manufatto del pozzo esistente è stato restaurato e collegato al terrazzamento tramite una lieve pendenza del terreno.

GLI INTERNI DELLA VILLA

Il piano terra risulta suddiviso in vari ambienti utilizzati a soggiorno, studio, cucina, sala da pranzo, ripostigli e un grande disimpegno da cui si accede al vano scale in pietra che collega i tre livelli dell'edificio.

Viste di controcampo del soggiorno verso ovest e verso est. Il pavimento in pietra è quello originale.

Viste di controcampo del disimpegno verso nord e verso sud relativo all'asse visivo della villa e dei sui giardini. Foto a destra vista verso il terrazzamento ovest secondo l'asse est-ovest.

Al piano primo, un grande disimpegno dà l'accesso alle varie camere ed ai servizi.

Il piano secondo, che risulta suddiviso nelle stesse modalità del piano primo, dà accesso alle varie camere ed alla torretta "belvedere" tramite una scala a due rampe.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

I pavimenti interni al piano terra e primo sono in cotto levigato, realizzati negli anni ‘70 ed in alcune parti in pietra serena originale ad eccezione di quelli della cucina in marmette di carrara e bardiglio e dei bagni con rivestimenti in marmo.
I pavimenti del secondo piano sono in mezzane di cotto originali.
Gli infissi interni ed esterni sono in legno pitturato in colore chiaro.
I soffitti sono generalmente in cannicciato affrescato, sopra, il solaio è in travetti e tavole di legno sormontate da uno strato di caldana con pavimento in cotto ad eccezione di alcuni solai realizzati con la tecnica così detta delle voltine (longherine e volta in cotto intonacato), mentre in alcune piccole parti sussistono solai in travi travicelli e mezzane.
Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, termoidraulico del gas e regolare impianto di smaltimento rifiuti.

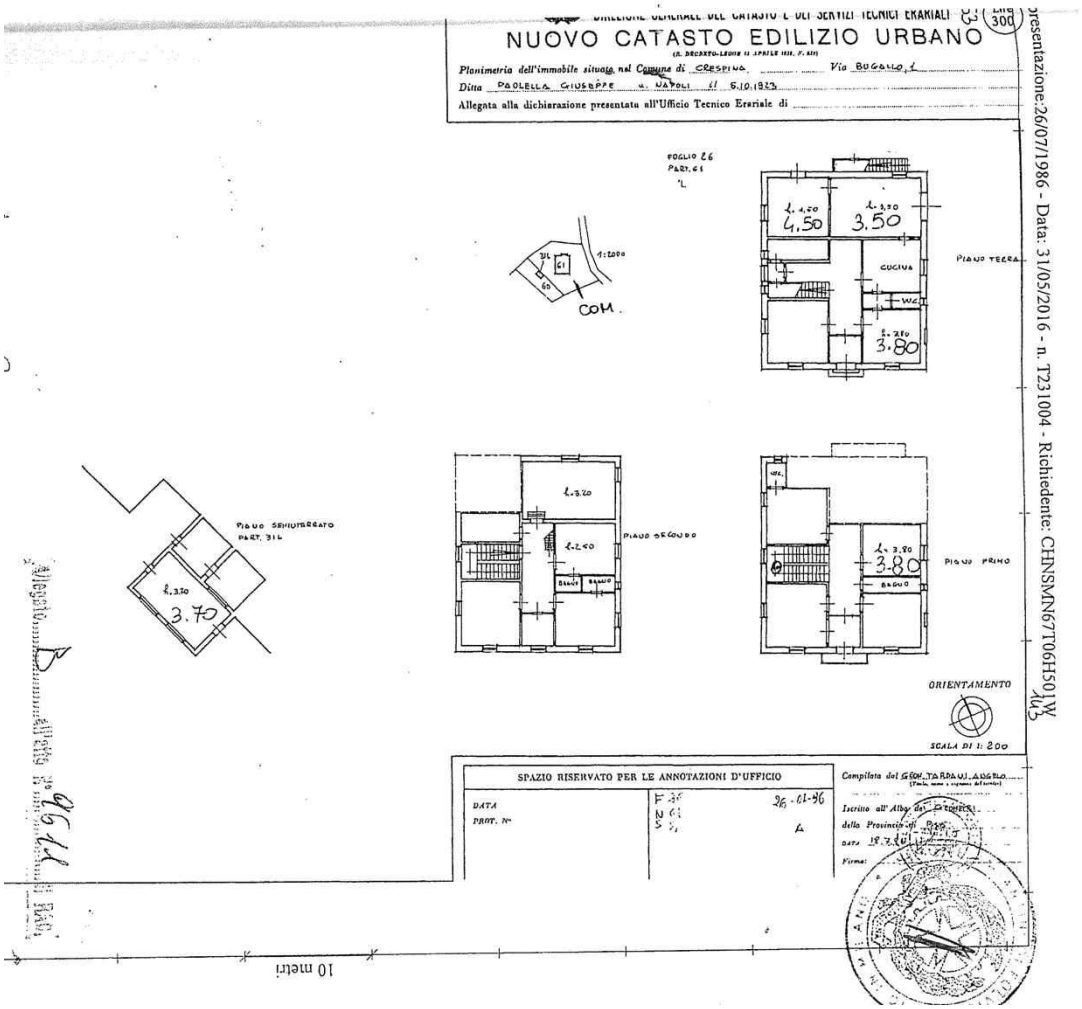
L’ANNESSO AD USO GARAGE

Il piccolo corpo di fabbrica, presente sullo sfondo nord del giardino, si presenta in cattive condizioni di manutenzione. È un manufatto di dimensioni circa metri 6 x 4 con struttura in muratura tradizionale rifinita ad intonaco con copertura a capanna in tegole marsigliesi e alcune aperture con infissi in legno verniciato. L’interno è a sala unica in stato di degrado.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

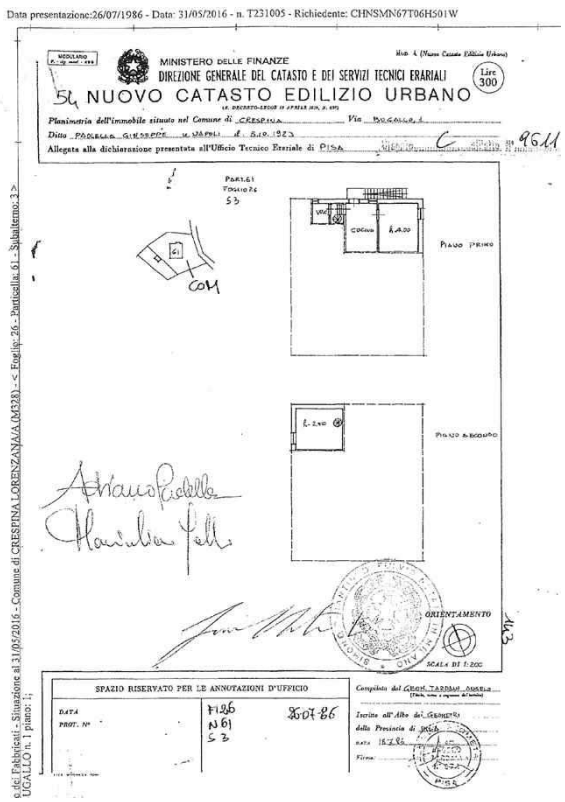
Viste dell'annesso ad uso garage in stato di degrado e del cancello di ingresso carrabile alla villa. Nell'ultima foto a destra si vede in primo piano l'Erma che è il fondale dell'asse visivo nord-sud. La posizione attuale dell'annesso nasconde il muro di delimitazione del giardino nord

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

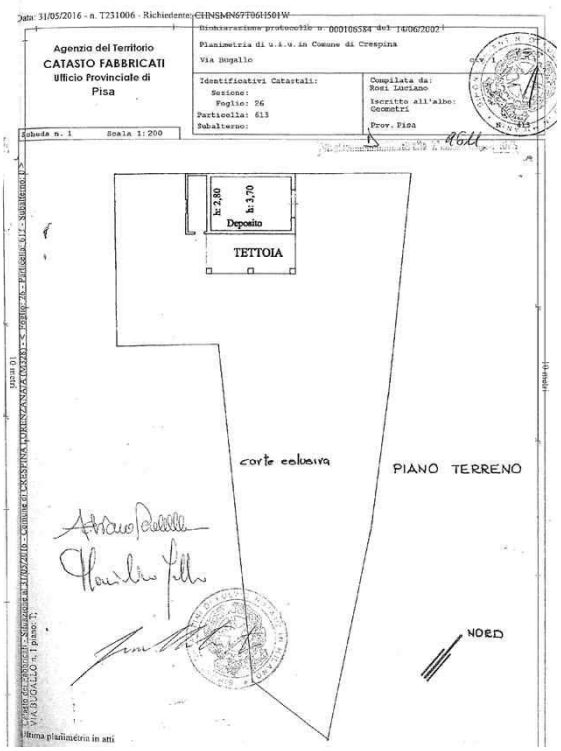


Planimetria catastale di villa Rey

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com



Planimetria sub. 3



Planimetria locale di deposito

IL PROGETTO

LA VILLA

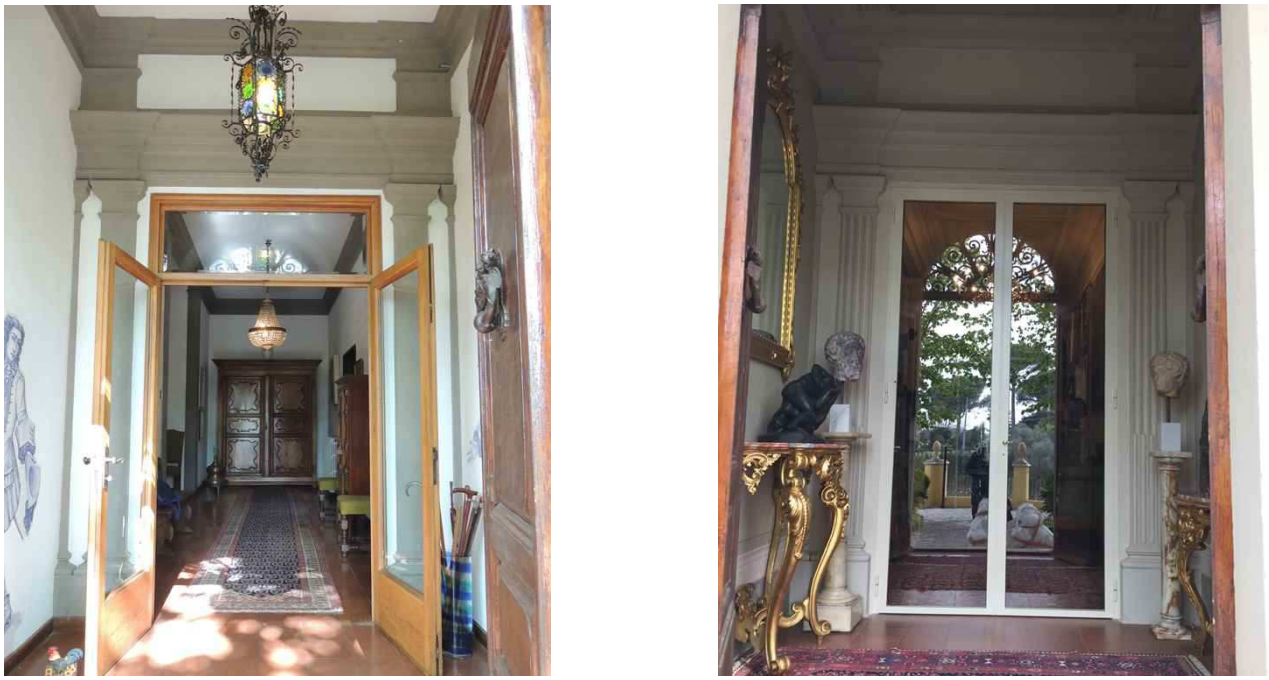
Il progetto si pone quale obbiettivo principale, come scritto anche nell'inquadramento urbanistico, il rispetto tipologico formale dell'antico fabbricato per forma e per materiali presenti relativo all'ampliamento del piano terra della villa a prevalente uso di soggiorno.

La villa attualmente presenta al piano terra solo un vano a soggiorno e una piccola sala da pranzo in quanto in origine il manufatto era a servizio di una sola persona, il pittore Augusto Rey. Oggigiorno, la villa è di proprietà di una grande famiglia che intende fare del complesso edilizio la propria residenza di rappresentanza, da qui sorge la necessità di poter avere a disposizione una maggiore superficie da destinare ad uso di un grande soggiorno ed una ampia sala da pranzo al piano terreno in diretta comunicazione con la cucina, i locali della piscina e con accesso diretto con il giardino esterno.

L'ampliamento è stato ipotizzato sui due prospetti minori della villa, quello nord e quello ovest, che come scritto nella premessa storica, sono stati realizzati in modo differente e risultano di insufficiente importanza rispetto al trattamento compositivo della facciata principale e laterale est.

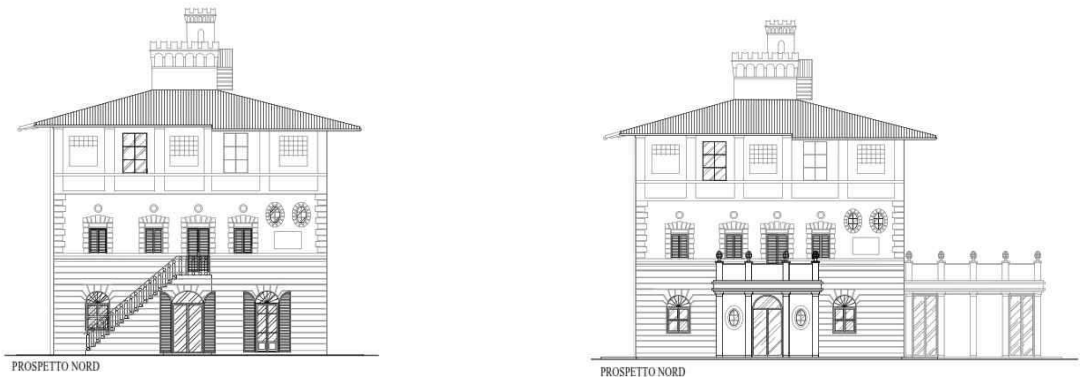
VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Il progetto di ampliamento prevede quindi una riorganizzazione formale dei due prospetti secondari in modo da ricostituire l'aspetto esteriore dell'intero edificio. In questa ottica il progetto prende spunto dal tema presente nel vestibolo della villa a cui si accede dalla porta principale, costituito da due lesene in stile rinascimentale che fanno da ingresso all'interno.



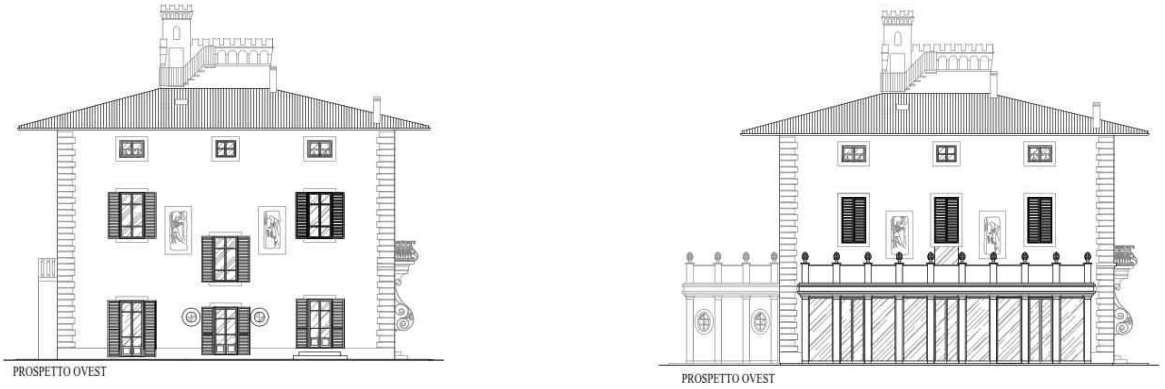
Vista del vestibolo di ingresso prima e dopo l'intervento di restauro di villa Rey. Si notano le lesene in stile Tuscanico

Il tema della lesena/colonna viene riproposto nel progetto di ampliamento ipotizzando due corpi di fabbrica, di dimensioni ridotte rispetto alla larghezza dei prospetti, costituenti degli avancorpi indipendenti rispetto alle facciate. Gli ampliamenti sono costituiti da semplici colonne in stile tuscanico sormontate da un architrave, formato da più fasce sovrapposte e mutuamente aggettanti, terminante con un cornicione a balaustra dalle forme classiche nelle stesse modalità di quello presente sui vari terrazzamenti della villa.



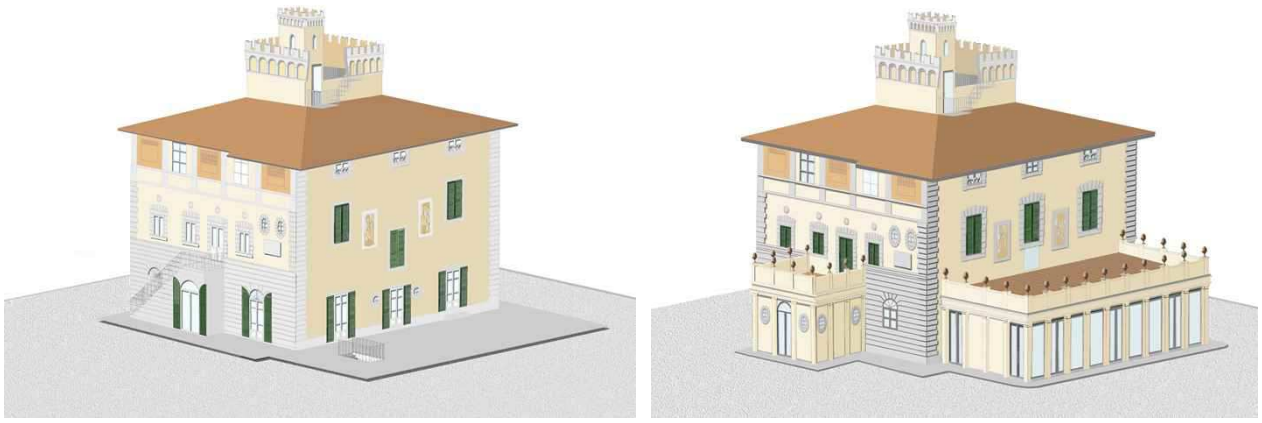
Facciata nord stato attuale e progetto

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com



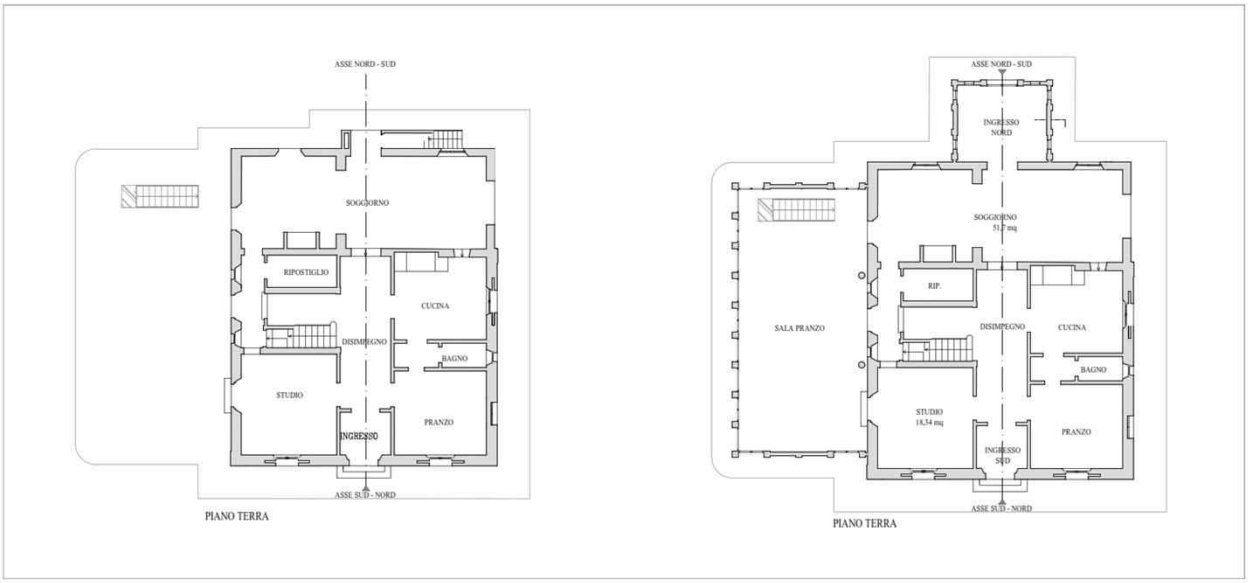
Facciata ovest stato attuale e progetto

I nuovi prospetti tergali ripercorreranno lo stile neoclassico in accordo con il caratteristico linguaggio eclettico delle facciate principali, un *modus operandi* tipico della fine del XIX secolo.
Le colonne con struttura quadrangolare liscia intercalati da aperture rientranti con infisso in ferro, secondo i canoni dell'Ottocento "semplice" sono alla base dei rapporti tra vuoti e pieni della facciata. Le addizioni si configurano come dei porticati chiusi che, grazie allo loro importanza, consolideranno l'aspetto figurativo complessivo della villa. In particolare il nuovo volume sul prospetto opposto alla facciata principale, con il suo impianto simmetrico, riesce ad equilibrare quella partizione vernacolare dovuta alla presenza asimmetrica della scala a rampa unica, delle piccole aperture corrispondenti all'alloggio del custode ed alla parziale loggia sovrastante. In questa modalità si crea una medesima importanza di ingresso alla villa anche sul retro, tipico delle pregevoli architetture ottocentesche dove il prospetto principale si ripeteva sul fronte retrostante che si affacciava sui giardini.



Viste assonometriche dello stato attuale e del progetto

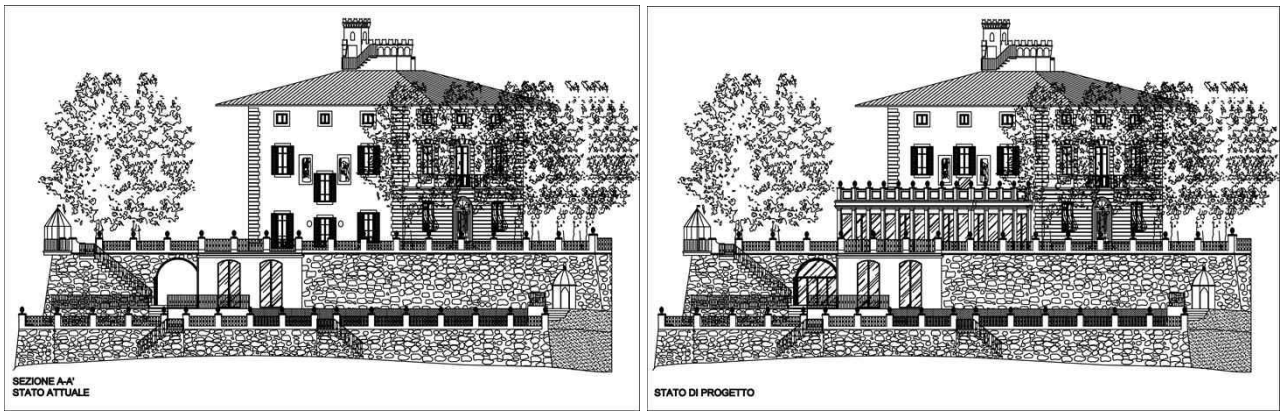
VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com



Pianta del piano terra – Stato attuale e stato di progetto

Il progetto di recupero precedente della villa ha definito un importante asse Nord-Sud che attraversa l'edificio e mette in relazione visiva il giardino sud con il giardino nord: con questa nuova disposizione si è voluto creare un percorso formale di ingresso che non esisteva, poiché l'entrata avveniva solo con vista cantonale dal grande cancello posizionato a est sulla via Bugallo.

L'addizione sul prospetto laterale ovest segue lo stesso linguaggio compositivo della nuova facciata posteriore, in modo da ricreare la continuità visiva angolare tra i due prospetti, così come già avviene tra la facciata principale e quella laterale est. In particolare il cornicione a balaustra che ripete lo stesso motivo dei parapetti dei terrazzamenti inferiori, definisce un ulteriore piano in sequenza con quest'ultimi, configurando uno spazio prospettico simile ai giardini terrazzati, tipico delle ville collinari.



Vista del prospetto est ed ovest della villa, dell'annesso e della piscina. Il cornicione a balaustra dell'ampliamento ripete lo stesso motivo compositivo dei parapetti dei terrazzamenti dei giardini, la percezione da ovest configura, in questa modalità, un ulteriore terrazzamento in continuità visiva con quelli esistenti.

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Gli ampliamenti saranno realizzati con struttura tradizionale con superfici trattate a intonaco pitturato così come tutti gli elementi decorativi che saranno costruiti nella stessa modalità di quelli esistenti ad eccezione delle pigne in cotto che saranno uguali a quelle già presenti sui colonnini delle balaustre.

Le nuove pavimentazioni saranno in pietra serena in ampliamento e uguali a quelle dei marciapiedi esistenti.

L'insieme delle quattro facciate di progetto

IL PROGETTO

L'ANNESSO

Dopo lo sfondo scenico del muro di delimitazione del giardino nord sussiste un annesso, come già scritto, di poco valore architettonico e in condizioni di degrado.

Pianta, prospetti, sezione e assonometria dell'annesso ad uso garage stato attuale

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Il progetto prevede la sua demolizione e ricollocazione sul cantonale a valle – lato ovest – in modo da liberare la vista dell'articolato divisorio suddiviso in più parti da paraste in ordine tuscanico sormontate da antichi urne decorative.

L'ampliamento dell'annesso/garage si configura come un'architettura minore che di solito nelle residenze di campagna, era adibita all'alloggio dei cavalli e delle carrozze.

Il manufatto vuole seguire la composizione architettonica del muro di delimitazione del giardino nord e quindi, pur essendo un volume unico costruito con tecniche murarie tradizionali rifinite ad intonaco pitturato e con copertura a capanna, le sue facciate, che nascondono il corpo strutturale, ripetono il tema stilistico dell'architettura ottocentesca in modo da configurarsi nel modo più coerente possibile con il linguaggio estetico della villa e dei suoi giardini.

La facciata, che collega il volume del precedente manufatto e il nuovo ampliamento per mezzo del portale posizionato tra i due corpi di fabbrica e che fa parte integrante del prospetto, funge anche da ingresso ed asse visivo verso il giardino all' 'inglese'.

Il nuovo volume, in questa posizione insieme al cancello di ingresso ed alla presenza dell'Erma, definisce un ulteriore luogo fisico del parco e si pone come spazio iniziatico del percorso di accesso alla villa. La superficie sarà trattata a ghiaia uguale a quella già presente nei giardini.

Pianta, prospetti e sezione del nuovo annesso

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Vista assonometrica del nuovo annesso in posizione cantonale rispetto al muro di delimitazione del giardino nord

L'andamento morfologico dell'area risulterà così suddivisa per parti gerarchiche in linea crescente iniziando dal nuovo annesso con vista sul giardino all' 'inglese', passando per il giardino formale nord, salendo al giardino informale del terrazzamento della villa fino all'entrata dal nuovo porticato della facciata in asse visivo con il giardino sud e la villa Santernetti, seguendo l'asse nord-sud.

Planimetria generale dell'intervento progettuale

Il progettista
Arch. Andrea Martinelli

VIA SAN FRANCESCO 18 PISA 56127 Tel. e Fax 050/7212204 mail arch.martinellistudio@gmail.com

Sopra, maschera antropomorfa sulla cornice dello stemma
Sotto, stemma nel salone centrale di villa Santernetti