
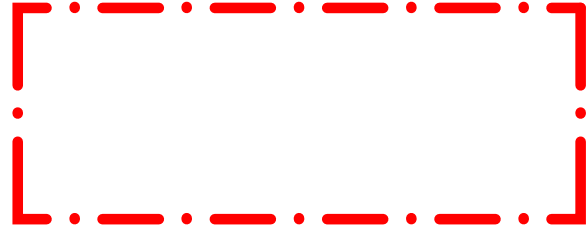


<div>STUDIO BACCI</div> <div>ARCHITETTURA - DESIGN - ARREDAMENTO</div> <div>Via Bagnaia, 42 - 56038 Pontassio (PI) Tel. 0587 732683 Fax 0587 090491 e-mail: studio.bacci@tiscali.it www.studiobacci.net</div>		COMUNE DI VICOPISANO (Prov. di Pisa)	
PROGETTO : PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO "LA CARBONAIA" 		TAVOLA NO. PdR 6.0	
COMMITTEENZA : AQUAFORTE srl		SCALA: 1:200	
UBICAZIONE : Via Butese ang. Via San Jacopo Vicopisano		LINEE GUIDA INTERVENTO DI PROGETTO	
OGGETTO :		PROGETTISTA : Arch. FILIPPO BACCI Cell. 342 7419637 filippo@studiobacci.net	
COLLABORATORI : Arch. LEONARDO BACCI		SUPERVISIONE :	
NOTE :		DATA: 03/12/2018	
		PRG: 20110018	

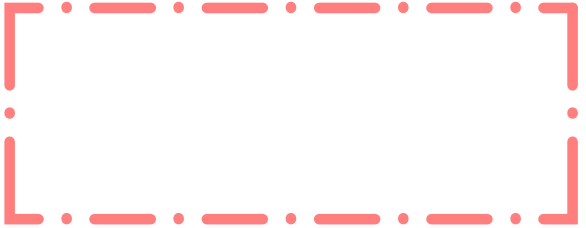


Delimitazione della superficie attualmente occupata dai fabbricati a destinazione industriale, che sviluppa un volume attuale di circa 14.000 mc.
Il progetto si basa su due considerazioni al riguardo:

1- I fabbricati attualmente presenti nella suddetta superficie, per proprie caratteristiche intrinseche, per le precarie - ad oggi - condizioni statiche e strutturali e per il pessimo stato di manutenzione in cui versano non sono recuperabili per le nuove destinazioni d'uso che prevede il progetto, soprattutto per quella residenziale, prevista da realizzarsi proprio in quella zona del comparto;

2- Nonostante la riduzione del volume massimo edificabile nel comparto che la scheda urbanistica di riferimento riduce dagli attuali 17.500 mc circa a complessivi 11.000 mc, ivi compreso il volume della villa principale che è di circa 3.700 mc, i rimanenti 7.300 mc sviluppati tutti nella sede dei fabbricati attualmente presenti determinerebbe (di nuovo) un quadro edificatorio certamente molto impattante rispetto al contesto paesaggistico, urbanistico ed architettonico, con tipologie di edifici multipiano di diversi piani fuori terra che niente hanno a che vedere con la tradizione locale e con una commistione di destinazioni d'uso che renderebbe caotica la gestione e l'utilizzo dell'area stessa. E finirebbero, inoltre, per affogare nuovamente il volume della villa principale, che invece vuol essere rigorosamente "ripulito" e salvaguardato.

Il progetto prevede, pertanto, l'utilizzo in situ di parte dei volumi di recupero, ed individua al tempo stesso altre aree interna al comparto ove fare atterrare i maggiori volumi, attraverso la sostituzione edilizia prevista dalla scheda.

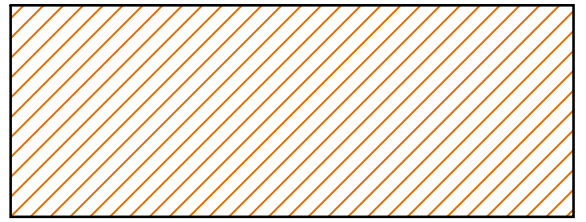


Delimitazione di bordo delle attuali "gore" presenti nel comparto.
Anche in questo caso, il progetto si basa su alcune considerazioni al riguardo:

1- Entrambi le "gore", stanti - da anni - le condizioni di fondo paludoso, insalubre, maleodorante e ricettacolo di animali nocivi e molesti, debbono essere necessariamente bonificate e parzialmente riempite;

2- La profondità potenziale di risulta di entrambi le "gore", anche a seguito di un parziale riempimento di bonifica, è comunque tale da consentire l'inserimento sia di un eventuale fabbricato per sicuramente un intero piano urbanistico di altezza virtuale di 3,00 m, sia, a maggior ragione, della profondità di una piscina a servizio del comparto, recuperando, in quest'ultimo caso, anche la valenza di specchio d'acqua che hanno avuto storicamente le "gore" stesse;

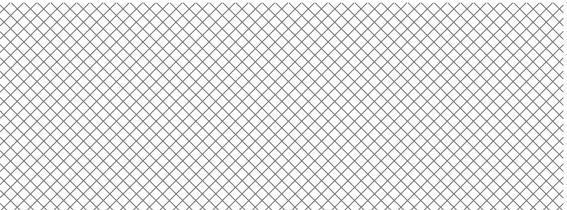
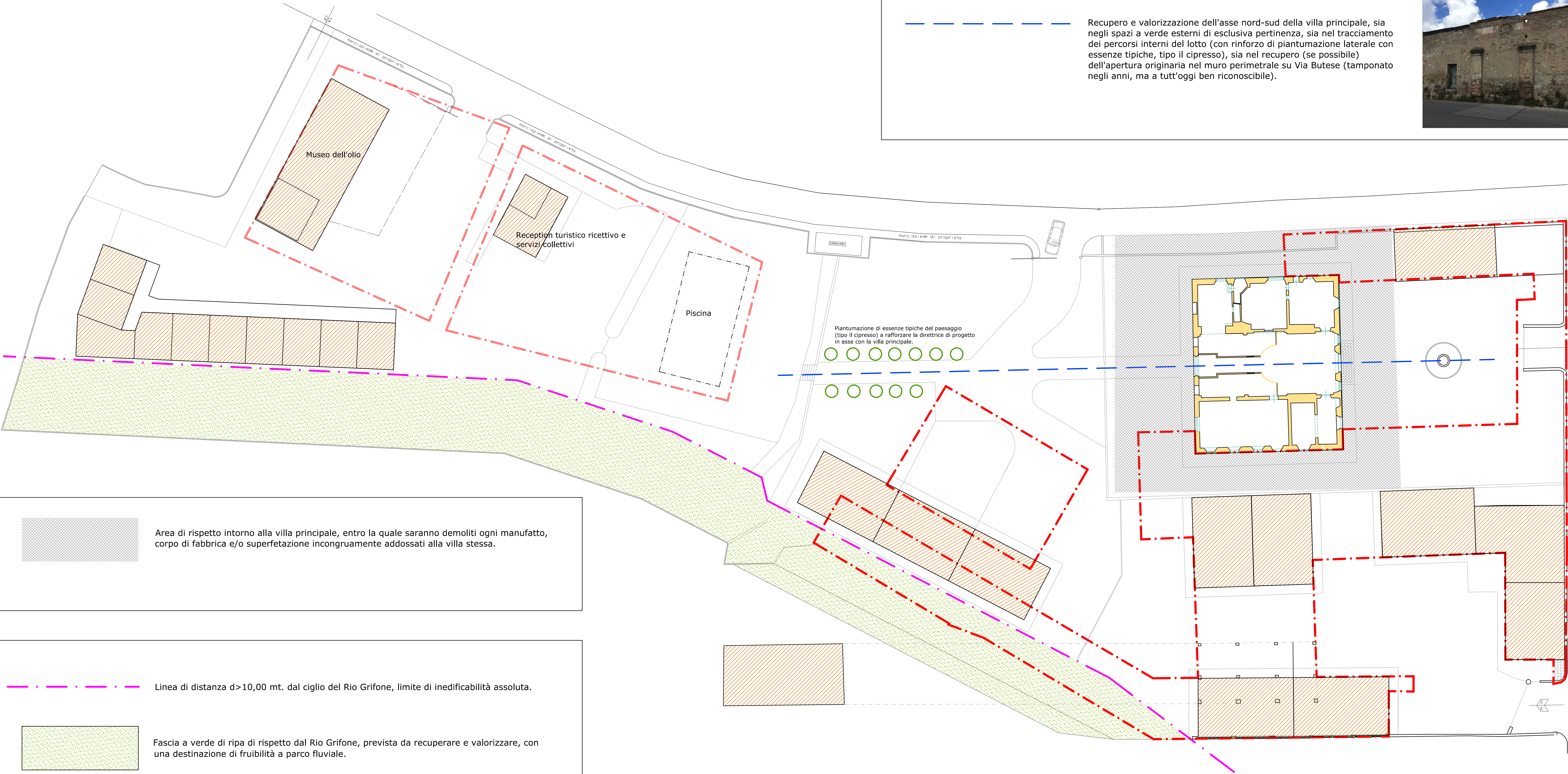
3- Per i motivi suddetti, il progetto prevede di realizzare il fabbricato destinato a sede del museo dell'olio all'interno della "gora" posta più a nord e la realizzazione della piscina e della palazzina sede della reception del turistico ricettivo e dei servizi collettivi all'interno della "gora" posta più a sud.



Volumi previsti da recuperare e/o edificare ex novo dal progetto.
Relativamente ai fabbricati a destinazione residenziale è previsto di recuperare/edificare all'interno della superficie attualmente occupata dai fabbricati a carattere industriale, ove possibile.
Relativamente ai fabbricati destinati ad usi non residenziali è previsto di edificare nel perimetro delle due vecchie "gore" sia il museo dell'olio sia una palazzina sede della reception del turistico-ricettivo e dei servizi collettivi, mentre solo il fabbricato a destinazione turistico ricettivo sede delle camere sarà edificato in un'area al margine settentrionale del comparto immerso nel verde (anche attrezzato per giochi e tempo libero ad uso pubblico) già presente e di progetto.



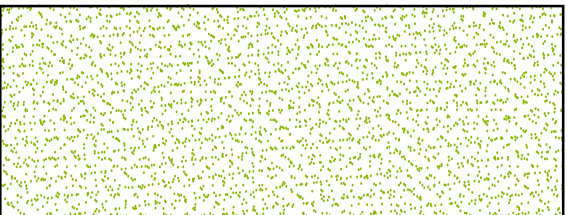
Recupero e valorizzazione dell'asse nord-sud della villa principale, sia negli spazi a verde esterni di esclusiva pertinenza, sia nel tracciamento dei percorsi interni del lotto (con rinforzo di piantumazione laterale con essenze tipiche, tipo il cipresso), sia nel recupero (se possibile) dell'apertura originaria nel muro perimetrale su Via Butese (tamponato negli anni, ma a tutt'oggi ben riconoscibile).



Area di rispetto intorno alla villa principale, entro la quale saranno demoliti ogni manufatto, corpo di fabbrica e/o superfetazione incongruamente addossati alla villa stessa.



Linea di distanza d > 10,00 mt. dal ciglio del Rio Grifone, limite di inedificabilità assoluta.



Fascia a verde di ripa di rispetto dal Rio Grifone, prevista da recuperare e valorizzare, con una destinazione di fruibilità a parco fluviale.

Attuale ingresso alla villa da Via Butese

Recupero originario ingresso alla villa da Via Butese, tamponato con la muratura ma ancora evidente

Restauro conservativo del muro perimetrale su Via Butese.