

Comune di Vicopisano
Prov. di Pisa

**PIANO DI RECUPERO DELL'AREA DENOMINATA
"LA CARBONAIA"**

Via Butese ang. Via San Jacopo
[Scheda urbanistica n. 263 del R.U.]

RELAZIONE TECNICA E PAESAGGISTICA

Proprietà: soc. AQUAFORTE srl

Tecnico: Dott. Arch. Filippo Bacci

INDICE

| | |
|------------------------------------------------------------------|---------|
| INTRODUZIONE | pag. 3 |
| ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI STORICHE..... | pag. 3 |
| TAVOLA SINOTTICA - CRONISTORIA..... | pag. 6 |
| RICOSTRUZIONE STORICA DEL SITO | pag. 7 |
| FILOSOFIA DELL'INTERVENTO | pag. 14 |
| IL RECUPERO DELLA STORIA NEL PROGETTO | pag. 14 |
| <i>Il nome dalla società</i> | pag. 14 |
| <i>Il Recupero dell'edificio storico</i> | pag. 14 |
| <i>Le vecchie gore in nuova acqua e Museo</i> | pag. 15 |
| <i>Il Recupero degli edifici per nuove abitazioni</i> | pag. 15 |
| <i>Il comparto turistico in sinergia con il territorio</i> | pag. 15 |
| <i>Il Relax nella via fluviale</i> | pag. 15 |
| <i>Il Museo dell'Olio</i> | pag. 15 |
| LA BIOEDILIZIA E L'ECOSOSTENIBILITA' | pag. 15 |
| LINEE GUIDA GENERALI DELL'INTERVENTO | pag. 16 |
| DIMENSIONE VOLUMETRICA DEL COSTRUITO | |
| DI PROGETTO | pag. 17 |
| CONFORMITÀ/LEGITTIMITÀ URBANISTICA..... | pag. 17 |
| INVARIANTI PROGETTUALI | pag. 17 |
| ULTERIORI INTERVENTI DI PROGETTO | pag. 18 |
| CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE | |
| DEGLI EDIFICI..... | pag. 20 |
| DOTAZIONE DI PARCHEGGI..... | pag. 20 |
| DOTAZIONE DI AREE A VERDE..... | pag. 21 |
| PERMEABILITÀ DEL SUOLO | pag. 21 |
| PARERI UTENZE IN ESSERE..... | pag. 22 |

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Arch. Filippo Bacci, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pisa al n° 812, con studio professionale in Ponsacco (PI), Via Bagnaia n° 42, tel. 0587-732683, fax 0587-090491, cell. 342-7419637, in qualità di progettista del Piano di Recupero del complesso edilizio denominato "La Carbonaia" incaricato dalla società Aquaforte Srl quale proprietaria, redige la presente relazione tecnica che affianca la richiesta di approvazione del Piano di Recupero relativo al suddetto complesso immobiliare posto in Vicopisano (PI), Via Butese ang. Via San Jacopo, catastalmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Vicopisano al Foglio 7, mappali 135 sub 2 graffata a : 136 sub 2, , 137 sub 2, 138 sub 2, 139 sub 2.

ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI STORICHE

La storia di questo singolare agglomerato di edifici e di vicende umane ha inizio intorno al 1858, quando il proprietario terriero Leopoldo Silvatici prese possesso di un vasto appezzamento agricolo sottostante il colle San Jacopo e costeggiato dal rio Grifone. Questo piccolo corso d'acqua, nonostante la sua portata modesta, aveva permesso in quella zona lo sviluppo di piccole attività legate all'acqua e all'energia idrica. Sfruttando questa opportunità, il Silvatici dette il via alla costruzione di un grande fabbricato a pianta rettangolare, di cui ancora oggi è possibile ammirare l'aspetto solido e imponente, destinandolo all'uso di frantoio. Allo scopo di sopperire alle eventuali carenze idriche del modesto rio ed assicurare alla ruota del frantoio un apporto d'acqua costante, vennero realizzate due gore di grande capienza. A queste ne verrà successivamente aggiunta una terza. All'attività del frantoio venne affiancata dopo qualche anno quella del mulino svolta in un'altra ala del fabbricato.

Sin dagli esordi e per tutta la seconda metà dell'800, sia il frantoio che il mulino trasformarono una grande quantità di prodotto, permettendo a Silvatici di ottenere cospicui profitti. Successivamente, però, la produzione subì un calo sostanziale sino a giungere nei primi anni del '900 ad una fase di grave crisi. Nuovi mulini, dotati di tecnologie avanzate, erano infatti stati costruiti nelle aree prospicienti la raccolta, eliminando così per gli utenti l'onere del trasporto; di conseguenza le richieste di molitura e frangitura nei confronti di Silvatici erano fortemente diminuite.

Giuseppe Silvatici, subentrato a Leopoldo, decise di cessare attività così poco redditizie e mise in vendita tutta la proprietà.

Il 2 marzo 1934 Nicolò Crastan, comproprietario della nota azienda alimentare pontederese, acquistò il complesso. Date le scarse probabilità di profitto, Crastan decise di abbandonare l'attività del mulino per intraprenderne un' altra, che in quel momento godeva di una discreta richiesta, la produzione carbonifera. Dovendo far fronte alle mutate esigenze produttive, il nuovo proprietario fece edificare fra il 1934 ed il 1940 una serie di fabbricati adiacenti al nucleo originario del frantoio.

Nascono in questo momento quei corpi di fabbrica in muratura e con copertura a capanna, adibiti a magazzino, che ancora oggi si vedono lungo i confini della proprietà e ne caratterizzano l'aspetto. Altri manufatti di analoga fattura si trovano sul lato opposto, nei pressi della riva sinistra del rio Grifone. Il frantoio, dotato di ampi volumi, venne impiegato in parte per gli uffici, in parte come magazzino per lo stoccaggio del carbone. In contrasto stridente col resto dei fabbricati, pur essendone coevi, risultano i due capannoni destinati a contenere i forni impiegati

nella nuova produzione. Attraverso uno dei cancelli laterali, ancora oggi è possibile scorgere il loro profilo aguzzo e plumbeo spezzato verticalmente dalle linee nere dei due fumaioli di scarico.

In breve tempo, quel frantoio così perfettamente armonizzato con l'ambiente circostante, attraverso una traumatica superfetazione si era trasformato in uno strano groviglio di edifici eterogenei ammassati l'uno a ridosso dell'altro, in totale distonia con i dolci colli di ulivi e cipressi dei Monti Pisani.

L'attività si incentrava sulla produzione del carbone vegetale, tramite l'utilizzo della brace prodotta dalla combustione di legna proveniente dai boschi circostanti. Il prodotto era destinato principalmente al riscaldamento domestico, in particolare agli "scaldaletto", al tempo unico conforto durante le stagioni fredde. La produzione carbonifera dei Crastan venne interrotta nei primi anni della guerra quando, a seguito degli esiti del conflitto, l'economia italiana subì un tracollo.

Durante il periodo bellico l'area venne utilizzata in vari modi. Nei magazzini antistanti il frantoio venne realizzato l'Ammasso dell'olio, del grano di Vicopisano", della cui insegna sono ancora visibili i resti. Nella palazzina a destra del frantoio, si progettò di trasferire gli uffici della Piaggio da Pontedera, dove la vicinanza con la stazione ferroviaria, bersaglio dei bombardamenti alleati, costituiva un concreto pericolo. L'avanzata alleata e la successiva interruzione dei bombardamenti, fece venire meno le necessità del trasferimento. Gli uffici non furono terminati e rimasero dismessi. Vennero poi utilizzati come deposito di fortuna.

Alla fine del conflitto, Crastan non ripristinò l'attività carbonifera e cedette gli immobili in suo possesso il 29 aprile 1947 a Manlio Andreini, già titolare della S.A.D.E.A. s.r.l., società che si occupava della fabbricazione e commercio di sapone. Questi rivendette a sua volta il 28 dicembre 1952 all'Oleificio Pisano. Cosimo Terrosi, che ne era il titolare, impiantò in quest'area un essiccatoio per le sanse che, alleggerite dall'acqua in eccesso, venivano trasportate negli oleifici. A tale scopo venne costruito un fabbricato aggiuntivo, inserito nel preesistente deposito. Esso era dotato di bocchette di scarico, appositamente realizzate per caricare i camion con le sanse essiccate.

Questa attività durò fino al 1958 quando, il 12 febbraio, il lotto venne acquistato da Placido e Pietro Naso, due imprenditori bolognesi già attivi nel settore carbonifero, che avevano una fabbrica alla periferia del capoluogo emiliano, nel quartiere La Bolognina. La loro attività era cominciata nel 1929, quando la zona era scarsamente popolata: polveri delle scorie di carbone e fumi recavano fastidio solo ai pochi residenti. Anche allora la materia prima proveniva dalla Maremma toscana e dai boschi di San Rossore, e trasportata da camion, giungeva attraverso il valico appenninico della Porrettana. Da tre camion di legna si ricavava un solo camion di carbone. La resa così svantaggiosa, unita alla complessità del trasporto e alla presenza ormai fin sotto la fabbrica di abitazioni civili (Bologna si era assai espansa), spinse i proprietari della carbonifera a mettersi alla ricerca di un nuovo sito produttivo. E parve logico traslocare vicino alla fonte di materia prima e lontano da quartieri abitati. La scelta cadde sull'ex ditta Crastan di Vicopisano, già stata attiva nella produzione di carbonella per gli "scaldaletto" destinata al mercato della Valpadana. D'altra parte, il paese era vicino ai boschi di San Rossore e non lontanissimo dalla Maremma, insomma a metà strada tra i luoghi che fornivano materia prima e quelli cui era destinato il prodotto finale.

Inizialmente l'impianto fu preso in affitto ma, vista la convenienza, presto venne acquistato. Gli affari andavano bene, c'era lavoro per una quarantina di operai addetti alle varie fasi della lavorazione, e si riusciva a coprire anche i turni di notte.

I Naso, dunque, ripristinarono l'attività carbonifera reimpiegando le strutture realizzate da Crastan, ma incrementandole con l'aggiunta di otto forni. La brace veniva agglomerata con la pece ottenendo delle formelle cilindriche. Questi "cilindretti", come ricorda Antonio Naso,

"dovevano essere integri perché c'era l'abitudine soprattutto nei piccoli centri di venderli un tanto all'uno, era una cosa normale, del resto una volta anche le sigarette venivano vendute sfuse".

Ancora oggi, all'interno di un capannone laterale si possono scorgere i macchinari impiegati nell'agglomerazione delle formelle. Eccone le fasi:

la pece veniva preventivamente macinata con l'ausilio di un mulino a martelli, ancora conservato. Successivamente mediante una "molazza" si amalgamava la brace con la pece macinata in modo da ottenere un impasto uniforme. Questo impasto, grazie ad una vite senza fine che raggiungeva un trasportatore a tazze, arrivava al cosiddetto "cilindro mescolatore". Qui, appositi ugelli facevano entrare il vapore prodotto dalle caldaie della sala forni; con il riscaldamento la miscela si amalgamava e diventava plastica. Attraverso un imbuto l'impasto scendeva poi all'interno di una macchina costituita da due ruote dentate ("stampi"), che, comprimendolo, formavano cilindretti di dimensioni uniformi. Il prodotto risultante era friabile e necessitava di essere raffreddato; era inizialmente collocato in cassette di legno aperte e lasciato ad asciugare; successivamente, veniva messo nei fornelli a "muffola" affinché la pece "kokerizzasse" e venissero bruciate le materie volatili, in modo da rendere il materiale più compatto. Ciò garantiva che le formelle, al momento dell'uso nel "caldano", non producessero fumo indesiderato che avrebbe inevitabilmente sporcato le lenzuola.

In seguito, veniva fatta una cernita per garantire la totalità dei pezzi interi. Dopodiché il prodotto veniva ammassato nei capannoni in attesa di essere trasportato a destinazione.

Con la ripresa economica e la nuova industrializzazione, il carbone domestico incontrava sempre minori richieste; per questo i Naso decisero di affiancare alla vecchia produzione quella di carbone ad uso industriale. Principalmente si dedicarono a carbone per la cementazione dell'acciaio da ingranaggi ed a carboni attivi, impiegati in filtri o altre applicazioni industriali.

L'acciaio degli ingranaggi doveva risultare elastico all'interno e resistente in superficie. Per questa ragione era necessario evitare la presenza di silicio, che avrebbe reso vetrosa la superficie del materiale, e il minerale era contenuto in grandi quantità nelle cortecce generalmente impiegate nella produzione di carbone. Occorreva pertanto carbonizzare un materiale alternativo che fosse o privo di silicio o lo contenesse in quantità trascurabili, e, insieme, fosse altrettanto economico. Le pigne, che ne contenevano in minima quantità, assolvevano in pieno alle caratteristiche richieste. Prevalentemente le pigne venivano raccolte nella tenuta di San Rossore. Gli alberi di pino hanno un ciclo produttivo di tre anni (primo anno massima produzione; secondo anno produzione discreta; terzo anno riposo). In ogni caso, il fabbisogno era soddisfatto dalle pinete di San Rossore, Migliarino e Tombolo, che di solito si compensavano a vicenda "quando a San Rossore c'era l'anno di massima produzione a Tombolo c'era l'anno di riposo e viceversa".

Le pigne venivano carbonizzate all'aperto in grandi mucchi, il carbone prodotto serviva esclusivamente per produrre il minuto di carbone destinato alla cementazione dell'acciaio; quello destinato ai carboni attivi era prodotto nei forni, dato che richiedeva una maggiore purezza ed omogeneità di combustione. Si usavano i forni a muffola, ancora presenti. Il materiale destinato alla combustione veniva raccolto e caricato su camion ribaltabili che lo trasportavano in fabbrica a Vicopisano, dove veniva scaricato nell'apposita "vasca delle pigne" (tutt'ora visibile). I forni venivano caricati mediante un impianto pneumatico che aspirava le pigne direttamente dalla vasca di raccolta. Finita la carbonizzazione, lo scarico dei forni avveniva tramite il "ciclone" che, grazie ad un carrello mobile cui era solidale, permetteva di spostare nella giusta posizione il tubo alla cui estremità si trovava la "succhieruola" spingeva il carbone prima di mandarlo nel ciclone dove venivano separate le polveri di carbone. Compiuta la cernita, il carbone veniva fatto cadere nelle carriere mediante le quali era trasportato al magazzino per poi essere grigliato. Mediante la grigliatura, il minuto di carbone veniva vagliato in modo da ottenere varie pezzature separate fra loro. L'operazione si realizzava grazie ad un "vaglio vibrante", costituito da una struttura a parallelepipedo posta su 4 molle sostenute da un telaio. Un motore collegato ad un eccentrico

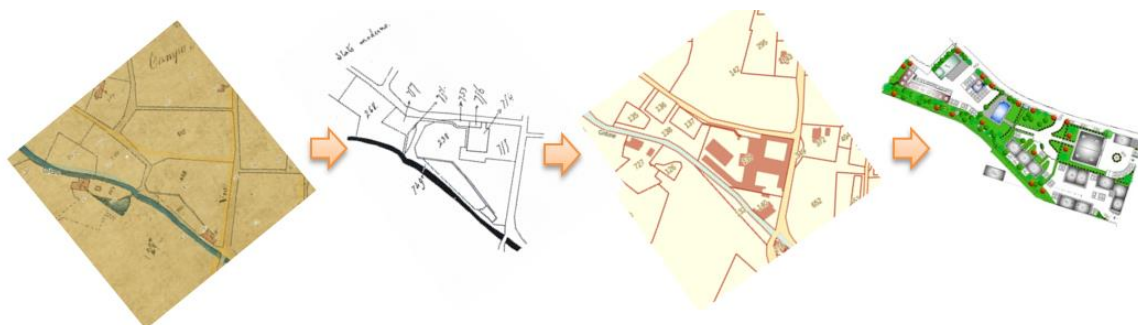
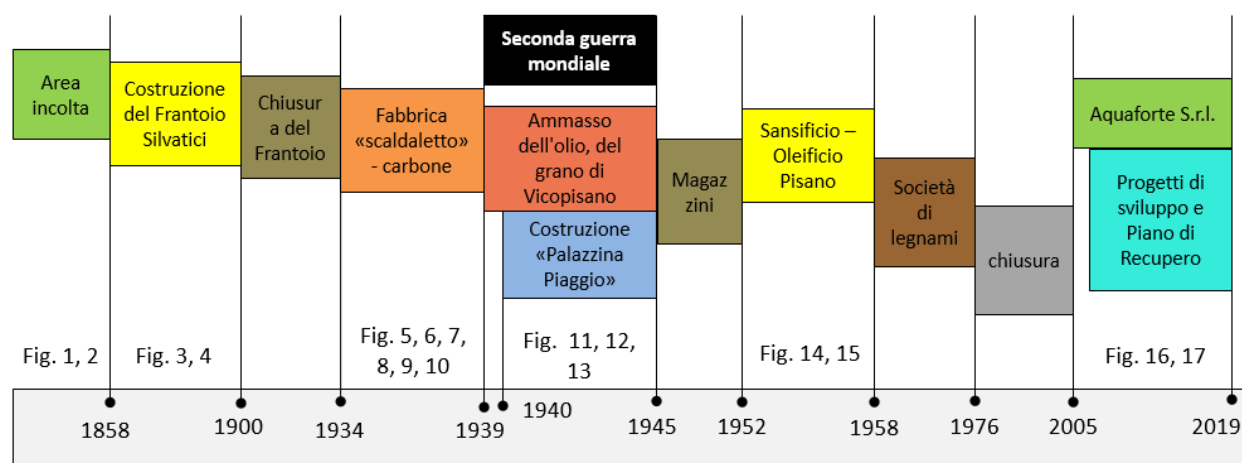
provocava la vibrazione delle griglie che, in leggera pendenza, permettevano la raccolta differenziata delle varie spazzature.

"Per un po' di tempo le cose andarono bene, poi la materia prima cominciò a scarseggiare". In quegli anni, infatti, l'utilizzazione di detersivi domestici in quantità massicce, scaricati senza depurazione, aveva aumentato in maniera significativa l'inquinamento dei corsi d'acqua e conseguentemente del mare. L'aerosol marino acido causava gravi danni alla vegetazione, a cominciare dai pini.

Venendo meno la possibilità di approvvigionarsi di una materia prima a basso costo (le pigne), dopo vari tentativi di ripiegare su sostanze alternative, i Naso cessarono l'attività intorno al 1976. Dopo un periodo in cui il complesso dei fabbricati venne reimpiegato come deposito di legname, mantenendo sostanzialmente la consistenza urbanistico-edilizia creata in precedenza ed arrivata ai giorni nostri, l'intero complesso immobiliare fu dismesso e non più in alcun modo utilizzato. Incisi nel suo scheletro, porta i segni di attività che hanno attraversato i secoli, insieme alle vite e al lavoro di tante persone.

Oggi si presenta come un tipico ed affascinante esempio di archeologia industriale in stato di abbandono ed in condizioni fatiscenti, dalle enormi potenzialità di riconversione urbanistico-edilizia per nuovi e vari utilizzi.

TAVOLA SINOTTICA - CRONISTORIA



RICOSTRUZIONE STORICA DEL SITO

Di seguito (con riferimento alla tavola precedente tavola sinottica), vengono riportati i documenti storici e le fotografie che hanno caratterizzato il sito, dalle sue origini allo stato attuale, fino ad arrivare al Piano di Recupero oggetto della presente relazione.

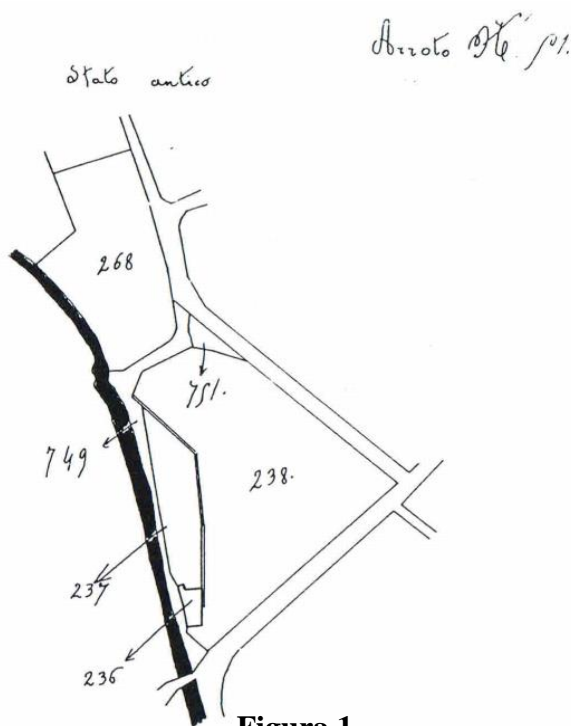


Figura 1

ASP, Catasto Generale Toscano, Vicopisano, sez. F, cartoncini 43/62, 1858.

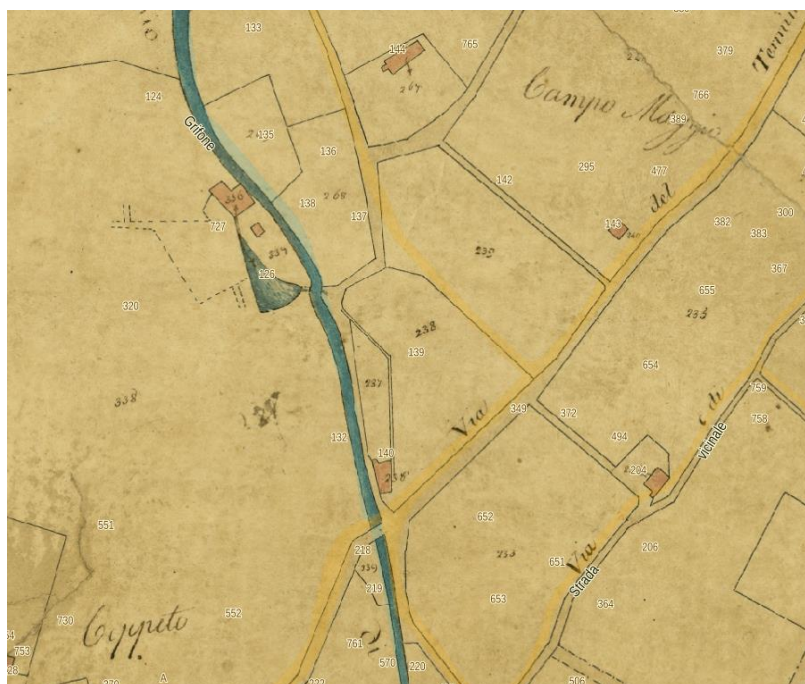


Figura 2

Fonte: CASTORE – Catasti Storici Regionali,
<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/castore.html>

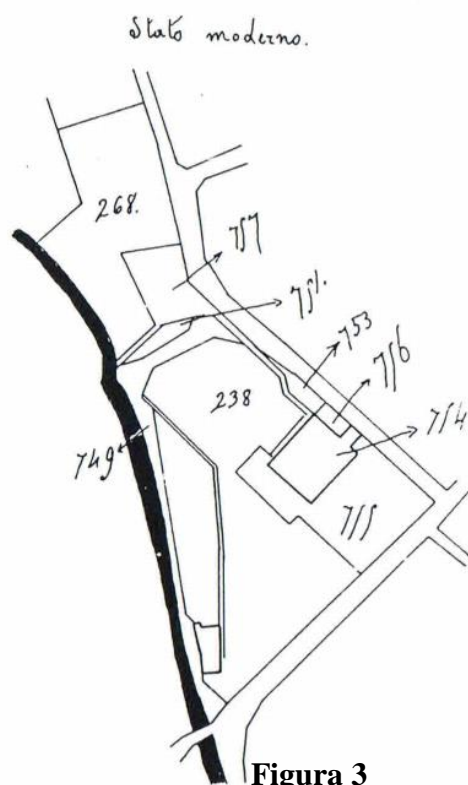


Figura 3

ASP, Catasto Generale Toscano, Vicopisano, sez. F, cartoncini 43/62, 1858.



Figura 4

Foto attuale della facciata del Frantoio Silvatici.



Figura 5
Foto attuale dei locali forni e cassette di stoccaggio.



Figure 6, 7, 8
Particolari di Forni e cassette stoccaggio scaldaletto.



Figure 9
Particolare impianto “scaldaletto”.



Figure 10
Particolare macina per “scaldaletto”.



Figura 10
Foto attuale della facciata “MAGAZZINI AMMASSO VICOPISANO” – Lato via Butese.



Figura 11

Foto attuale della facciata “MAGAZZINI AMMASSO VICOPISANO”
lato via Butese, angolo via san Jacopo.



Figura 12

Foto attuale della “Palazzina Piaggio”.



Figura 13

Foto attuale dell'area Sansificio – altana stoccaggio sanse.



Figura 14

Foto attuale interno altana – stoccaggio sanse.



Figura 16

Primo progetto del 2010 per variante urbanistica – nuova scheda norma
Regolamento Urbanistico Comune di Vicopisano.



Figura 17

Piano di Recupero proposto.

FILOSOFIA DELL'INTERVENTO

La filosofia di fondo che sottende l'intero progetto del Piano di Recupero in questione nasce dal profondo amore della proprietà per il territorio in cui il complesso immobiliare è inserito, a piccola e a grande scala, da cui deriva una precisa volontà di recuperare, esaltandoli e valorizzandoli, tutta una serie di valori, legati al vivere il luogo e il territorio (per dirla con Christian Norberg-Schulz, all'abitare), unitamente al rispetto dell'ambiente e delle risorse energetiche.

Tali valori si possono così riassumere:

- Recupero e valorizzazione del patrimonio architettonico esistente, ed in particolar modo degli elementi di maggior pregio, uno su tutti il fabbricato della villa principale, a scapito di tutte le aggiunte di volumi, volumetti e superfetazioni che negli anni si sono sedimentati stratificatisi, avulsi da ogni contesto, che sono previsti da demolirsi; altrettanto degno di nota (e conseguentemente oggetto di recupero conservativo) anche il muro di recinzione perimetrale del comparto posto sul confine sud del medesimo, che rappresenta un vero e proprio elemento connotativo di tutto il complesso immobiliare;
- Incremento della funzione attrattiva del luogo in particolare e del paese di Vicopisano in generale come luogo di residenza definitiva, in un connubio straordinariamente potente di tradizione e di moderno;
- Incremento della funzione attrattiva e ricettiva dell'area rivolta al turismo nazionale ed internazionale del paese di Vicopisano e della Toscana tutta, alla luce della posizione strategica della medesima nel contesto territoriale ed infrastrutturale e di un nuovo modo di offrire ospitalità quale quello dell'albergo diffuso;
- Cura e rispetto del contesto paesaggistico e architettonico di Vicopisano e dei Monti Pisani nelle varie caratteristiche di progetto di tutto quanto previsto da realizzarsi (ubicazione delle aree a verde e scelta di essenze autoctone tipiche del luogo; forme, materiali, finiture e colori dei fabbricati oggetto di recupero e di nuova edificazione rispettosi delle caratteristiche architettoniche identificative del territorio di contesto, ecc.);
- Massima attenzione alla sostenibilità dell'intervento dal punto di vista del risparmio energetico dei fabbricati, in special modo quelli di nuova edificazione, che sono previsti dotati di tutte le più avanzate tecniche e tecnologie di bioedilizia.

IL RECUPERO DELLA STORIA NEL PROGETTO

Il nome dalla società

La società che ha rilevato l'intero sito si chiama AQUAFORTE Srl, nata per omaggiare il ruolo che l'acqua ha ricoperto nel 1857. L'acqua ha rappresentato l'energia, la forza sostenibile che dal Rio Grifone alimentava i mulini e frantoio dell'intera area. Da qui ACQUA + FORZA = AQUAFORTE.

Questa filosofia e volontà la ritroviamo nella volontà di recuperare e valorizzare gli elementi caratteristici.

Il Recupero dell'edificio storico

Punto centrale è il recupero del Frantoio Silvatici, elemento di pregio e identificativo. Venendo meno la funzione originale (durata solo 42 anni) e trasformatosi nel tempo in Villa (per oltre 100 anni), la scelta fisiologica è quella di riportarla al suo splendore come residenza di pregio.

Le vecchie gore in nuova acqua e Museo

L'energia e la forza necessaria a muovere le ruote del Frantoio era data dall'acqua del Rio Grifone. In un territorio naturale, il segno dell'uomo è evidente con la costruzione delle gore, vasche artificiali con la funzione di "batterie" energetiche per rilasciare la forza motrice in grado di far funzionare le ruote del Frantoio. Con l'abbandono del Frantoio dopo appena 42 anni di attività, le gore hanno cessato la loro funzione, trasformandosi in aree malsane e pericolose per il territorio, habitat naturale di insetti e animali nocivi, lasciando però un segno artificiale e impattante.

Nel nuovo progetto rimarrà solo il loro segno identificativo, rigenerando e riqualificando inserendo due elementi di vita e vitalità: la piscina a disposizione del comparto ed il Museo dell'Olio, quest'ultimo ricavato dentro la prima vasca a monte, in modo da creare un ambiente in grado di far rivivere l'identità di un territorio e la sua vocazione olivicola (l'ex Frantoio ed le produzioni del territorio). Il tutto per risparmiare suolo aumentando l'area a verde.

Il Recupero degli edifici per nuove abitazioni

Negli anni della "Fabbrica scaldaletto – carbone" (1934-1939), la storia locale ricorda un'attività intensa ed il lavoro che vi generava permetteva a molte famiglie di vivere grazie all'indotto.

Da qui l'idea di "far ritornare" le famiglie a vivere in questi ambienti, riqualificati e a "misura d'uomo".

Il comparto turistico in sinergia con il territorio

Nel PdR è stata individuata un'area dedicata al turismo, con edifici che saranno realizzati in bioedilizia.

L'insediamento è strutturato per una concezione di **turismo diffuso**, mettendo in rete anche le strutture ricettive del territorio limitrofo, realizzando un'area in grado di fare da punto di riferimento e collettore tra i turisti e l'ospitalità del territorio: un esempio di **albergo diffuso**.

A testimonianza di questo lavoro, si deve citare l'appartenenza di soci di Aquaforte Srl alla **Rete di Impresa Monti Pisani** (www.montepisano.travel) e alla **Strada dell'Olio dei Monti Pisani**.

Il Relax nella via fluviale

Lungo la via fluviale, nella fascia che costeggia il Rio Grifone, la necessità di realizzare un percorso per il tempo libero e relax, creando un ambiente sinergico con il Museo dell'Olio. Oltre ad un ambiente attrezzato, sarà realizzato un caratterizzato da macchine utilizzate nei veri periodi del sito.

Il Museo dell'Olio

Il museo dovrà essere anche un laboratorio di progettazione di bioedilizia. A questo saranno create sinergie e collaborazioni con:

- ✓ Carta d'Identità dell'Olio – www.guidaolio.it
- ✓ Frantoio del territorio
- ✓ Punti vendita esistenti
- ✓ Strada dell'Olio dei Monti Pisani

LA BIOEDILIZIA E L'ECOSOSTENIBILITA'

Il recupero di tutta l'area sarà oggetto, dove possibile, di strutture in bioedilizia, apportando le migliori tecnologie costruttive, attuando risparmio energetico, ecosostenibilità in tutte le costruzioni.

LINEE GUIDA GENERALI DELL'INTERVENTO

L'intervento di progetto richiesto dall'attuale proprietà volge nella direzione di un recupero totale dell'area, in piena e totale sintonia con le aspettative dell'A.C. di Vicopisano ed in conformità al vigente strumento urbanistico di governo del territorio e alle N.T.A. del presente piano attuativo, da effettuarsi tramite la demolizione dei corpi di fabbrica e dei manufatti evidentemente avulsi dal contesto e/o di nessun valore architettonico, il recupero e la valorizzazione dei corpi di fabbrica di maggior rilevanza (quale senz'altro il palazzo principale e pochi altri), e la creazione di nuova edificazione in luogo di quella attuale (con volumetrie complessive decisamente minori, e dalle caratteristiche architettoniche più legate al contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento ed energetiche di assoluto rilievo), con nuove destinazioni d'uso dei vecchi e nuovi volumi di progetto, che saranno quelle di residenziale, turistico-ricettivo, attrezzature e servizi di utilizzo collettivo e spazi museali (museo dell'olio), la salvaguardia e la valorizzazione della fascia verde di confine con il Rio Grifone sul lato ovest del lotto, il coinvolgimento nella logica del progetto delle due buche (o "gore") esistenti nella porzione settentrionale del comparto, e più in generale il miglior inserimento possibile nel contesto urbanistico circostante sia dal punto di vista architettonico che paesaggistico.

Il tutto in totale conformità con le indicazioni di dettaglio per il recupero di quest'area riportate nella scheda norma dedicata n. 263 del Regolamento Urbanistico del comune di Vicopisano e nelle N.T.A. del presente Piano di Recupero, cui si rimanda per ogni ulteriore chiarimento in merito ai parametri urbanistico-edilizi di riferimento.

Il Piano di Recupero in questione, pur previsto da attuarsi su tutto il comparto urbanistico, è inteso da effettuarsi attraverso lo sviluppo progressivo di singole U.M.I. (Unità Minime di Intervento, così come evidenziate nell'elaborato grafico Tav. PdR7 allegato alla pratica, di cui si riporta un estratto qui di seguito), con la possibilità di sviluppare ogni singola U.M.I. indipendentemente dalle altre ed in tempi differiti per quanto riguarda le varie fasi operative (dalla richiesta del Permesso di Costruire all'ottenimento del medesimo, dalla realizzazione delle opere alla certificazione di abitabilità/agibilità), sempre però all'interno di una stessa filosofia di fondo ed di una progettualità organica complessiva dell'intero comparto, volta a conferire caratteristiche di unitarietà alla totalità dell'intervento.



PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON EVIDENZIAMENTO DELLE U.M.I.

Ancor più nel dettaglio, il piano in questione prevede i seguenti elementi caratterizzanti:

DIMENSIONE VOLUMETRICA DEL COSTRUITO DI PROGETTO

Complessivamente, il Piano di Recupero in questione prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di progetto di circa 10.540,90 mc, che costituisce un'importante riduzione delle volumetrie attualmente insistenti sull'area, le quali constano di oltre 17.400 mc.

Tale volumetria di progetto è altresì inferiore (e non sarebbe potuto essere diversamente) agli 11.000 mc previsti come volumetria massima realizzabile dalla scheda urbanistica n. 263 del R.U. e dalle N.T.A. dello stesso Piano di Recupero che disciplinano l'intervento.

CONFORMITÀ/LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Dal punto di vista della conformità urbanistica, alla luce della documentazione riscontrabile in merito alle varie trasformazioni storiche come sopra descritte, si evince che la costruzione dell'intero complesso è stata effettuata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che sempre entro tale data tutte le opere sono state ultimate, lasciando il bene immobile nella sua totalità sostanzialmente nella situazione attualmente in essere.

Per alcuni interventi posti in essere in assenza di concessione edilizia, sono state presentate al comune di Vicopisano domande di condono in data 12 novembre 1986, prot. n. 9101 e più precisamente:

- per la realizzazione di un servizio igienico, domanda di condono n. progr. 0674888500;
- per la realizzazione di una tettoia aperta per deposito carbone e la realizzazione di una copertura di un piazzetto interno, domanda di condono n. progr. 0674888500/2;
- per la realizzazione di un tamponamento di una tettoia ad uso deposito carbone per adibirla ad uso ufficio, domanda di condono n. progr. 0674888500/1.

Dopo tali interventi, e certamente dopo la data di acquisto del complesso immobiliare da parte dell'attuale proprietà (società AQUAFORTE srl), non è stato effettuato alcun intervento di natura urbanistico-edilizia che rendesse necessaria l'acquisizione di concessioni e/o autorizzazioni da parte dell'A.C. di Vicopisano, ad eccezione della D.I.A. per manutenzione ordinaria presentata dalla stessa ACQUAFORTE srl in data 26/10/2005, prot. n. 13461.

INVARIANTI PROGETTUALI

Costituiscono invariante progettuale:

- la ristrutturazione del palazzo principale, strutturata in termini di restauro conservativo per quanto riguarda la “scatola volumetrica” del fabbricato stesso e delle sue facciate e di ristrutturazione vera e propria nei locali interni i quali hanno perso - negli anni - le caratteristiche tipologico-distributive originarie, che avrà destinazione residenziale di pregio, conformemente con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, il quale sarà suddiviso internamente in n. 4 unità immobiliari (indicate nella progettualità con i numeri da 1 a 4) di oltre 180 mq cad. (oltre a spazi interni di natura condominiale), per una superficie complessiva di circa 860 mq ed un'altezza in gronda che rimane quella attuale di circa 8,60 m;
- il restauro conservativo del muro perimetrale di recinzione del comparto – lato sud – direttamente prospiciente su Via Butese volto a mantenere l'immagine storica e storiografica così fortemente connotativa dell'intero comparto.

Pur se non invarianti progettuali, costituiscono altresì elementi fortemente caratterizzanti il progetto l'evidenziazione e/o il totale o parziale riuso con diversa funzione, ove e come possibile, delle profondità e delle sagome delle due vecchie “gore” esistenti, nonché il vincolo urbanistico della fascia di rispetto di 10 m. dal Rio Grifone sul confine ovest del comparto.

ULTERIORI INTERVENTI DI PROGETTO

Oltre agli interventi descritti come invarianti progettuali, costituiscono interventi di progetto le seguenti opere:

- la ristrutturazione del corpo di fabbrica ubicato a destra rispetto all'attuale ingresso est da Via Butese e a lato (est) del fronte del palazzo principale (se ciò risulta possibile alla luce delle reali condizioni generali del medesimo, altrimenti la sua demolizione e ricostruzione in situ), staccandolo però da quest'ultimo e riducendolo sia nel volume complessivo sia nella superficie totale lorda, con una destinazione di progetto a carattere residenziale per una unica unità immobiliare (indicata nella progettualità con il numero 5) dalla superficie complessiva lorda di circa 87 mq, ed un'altezza urbanistica di 3,00 m.;
- la ristrutturazione del corpo di fabbrica realizzato in quota (altana) su grandi pilastri portanti in c.a. ubicato a sinistra del palazzo principale, quasi al margine ovest della proprietà, cui attualmente si accede dall'ingresso ovest da Via Butese, il quale avrà destinazione

residenziale ma con una funzione specifica di spazio ad uso a comune (ricreativo, ludico, culturale, ecc.) delle varie unità residenziali di progetto, dalla superficie di circa 120 mq, posto ad un'altezza di piano di calpestio di circa 6,40 m. ed un'altezza in gronda di circa 8,50 m. (mantenendo la parte sottostante del fabbricato in questione completamente aperta al passaggio pedonale e veicolare);

- la demolizione di tutti i rimanenti corpi di fabbrica intorno a e a lato del palazzo principale sul lato sud e sud-ovest della proprietà, in quanto difficilmente riutilizzabili in chiave delle nuove destinazioni d'uso ammesse nel comparto, ma soprattutto in condizioni di inadeguatezza strutturale ed estrema fatiscenza e la realizzazione, pressoché esattamente nelle stesse aree, di un sistema di fabbricati a destinazione residenziale consistente in 10 villette unifamiliari (indicate nella progettualità dai numeri da 6 a 15), accorpate a gruppi di due o di tre, di un solo piano fuori terra (per un'altezza urbanistica di 3 m), con superfici lorde che vanno da 76,50 mq la più piccola fino a 103,20 mq la più grande;

- la realizzazione di una struttura a destinazione turistico-ricettiva, secondo il modello di albergo diffuso, di due piani fuori terra (per un'altezza urbanistica di 6 m), composta da 20 ambienti-camera (10 al piano terra e 10 al primo piano), oltre ad una reception in corpo staccato, predisposta per un totale di 40 posti letto, sviluppata su di una superficie totale lorda complessiva di circa 750 mq, prevista da ubicarsi al margine nord nord-ovest del comparto, secondo un orientamento prevalente nord-sud;

- la realizzazione di una struttura a carattere polifunzionale (museale, sala convegni, ecc.), sede fissa del museo dell'olio, prevista da ubicarsi nella profondità della "gora" posta a nord, quasi interamente interrata in essa, cui si accede attraverso passaggio volante dalla superficie verso la copertura, quest'ultima prevista interamente a verde secondo la logica del roof-garden (il tutto nella logica del minor impatto ambientale e paesaggistico possibile, oltre che del recupero e del riuso diversamente funzionale della "gora" in questione), da svilupparsi su una superficie totale lorda di circa 216 mq, nella quale troveranno collocazione i macchinari recuperati in situ relativi alle varie lavorazioni succedutesi nel tempo negli immobili attualmente presenti nell'area.

- La realizzazione di un piccolo fabbricato di due piani, non totalmente fuori terra, in quanto anche questo previsto parzialmente affogato nella profondità della "gora" posta a sud per gli stessi motivi espressi in precedenza, ubicato al margine est del comparto in corrispondenza dell'accesso nord al lotto da Via san Jacopo, sede della reception della struttura turistico-ricettiva e di servizi collettivi quali ad esempio bar, minimarket, ecc.

- La realizzazione, intorno ai fabbricati suddetti (struttura turistico-ricettiva, museo dell'olio e blocco reception/servizi collettivi), di un'area a giardino e a verde attrezzato per lo svago e il tempo libero, nella quale potranno trovare posto anche alcuni dei macchinari recuperati nelle vecchie fabbriche quale "continuum" museale del museo dell'olio;

- La realizzazione di attrezzature a servizio della residenza, nello specifico di una piscina ad uso privato, in posizione baricentrica all'area, ubicata fra la macroarea a destinazione residenziale posta a sud e l'area a destinazione mista museale e turistico-ricettiva posta a nord del comparto, dalle dimensioni di vasca (di progetto) di circa 8,00 m x 16,00 m, inserita anch'essa nella profondità della "gora" sud e con questa integrata attraverso un sistema di pavimentazione superficiale di solarium che ne evidenzia la sagoma;

- La realizzazione di aree a verde, sia a valenza pertinenziale esclusiva per le varie unità immobiliari sia a carattere condominiale e pubblico (che in quest'ultimo caso saranno previste dotate di attrezzature ludico-ricreative);
- La realizzazione di aree a parcheggio del numero e della consistenza necessarie sia ai sensi di legge che funzionali al progetto, sia a carattere esclusivo per le varie unità immobiliari sia ad uso pubblico di servizio delle varie attività previste da insediarsi nell'area come descritte in precedenza;
- La realizzazione di una rete di percorsi carrabili e pedonali interni all'area di intervento necessari e funzionali al progetto, e collegati alla viabilità esterna pubblica attraverso quattro varchi di accesso principali, due dei quali posti a sud direttamente su Via Butese e due a est sulla laterale Via S. Jacopo;
- La realizzazione di tutte le reti e i servizi, in scavo e non, necessarie per conferire le caratteristiche di agibilità ed abitabilità ai fabbricati.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI

Fatta eccezione per la villa principale, che sarà oggetto di restauro in senso conservativo del volume e delle facciate originari, le caratteristiche architettoniche degli edifici previsti da edificarsi e/o ristrutturarsi saranno orientate ad esprimere unitarietà progettuale, inserimento nel contesto e qualità.

La edificazione delle singole unità immobiliari, infatti, pur se posta in essere su U.M.I. diverse ed in tempi differiti, dovrà comunque garantire uniformità tipologiche e di materiali di facciata. Più in particolare, dovranno essere recuperati il più possibile gli elementi tipologici e formali dei fabbricati, oltre che materici e cromatici dei prospetti e delle coperture, tipici del contesto architettonico e paesaggistico nel quale l'intero comparto è inserito.

Saranno pertanto da preferirsi:

- coperture a falde inclinate con coperture in cotto a coppi ed embrici alla toscana, in gran parte recuperati, vista la attuale grande superficie di tetti e quindi assolutamente autentici con strutture portanti di tipo ligneo; saranno comunque consentite porzioni di copertura piana, purché ben integrata nel paesaggio circostante e nel progetto complessivo;
- facciate intonacate a civile e tinteggiate nei colori della tradizione, con la possibilità di elementi decorativi cromatici di contorno delle bucatore, delle cornici etc. e di rivestimento a parete con materiali tipo pietra, mattoni a faccia vista o similari;
- infissi esterni muniti di persiane, in legno o in altri materiali, con colori e finiture nella tradizione;
- pavimentazioni di marciapiedi esterni in cotto o pietra oppure in materiale ceramico in effetto cotto o pietra.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Ogni destinazione d'uso è prevista dotata di aree a parcheggio strutturate e dimensionate secondo le indicazioni della normativa di riferimento per ciascuna di esse, come riportate qui di seguito:

destinazione residenziale

N. 2 posti auto di dimensioni non inferiori a 2,50x5,00 mt. per ogni unità immobiliare, scoperti ed autonomamente utilizzabili;

destinazione turistico-ricettiva

N. 1 posto auto per ciascuna stanza commerciale;

destinazione espositivo-museale, servizi ed attrezzature collettive

Un numero di posti auto, al netto della viabilità, la cui superficie complessiva sia da calcolarsi sommando i combinati disposti del D.M. 1444/68, che prevede almeno 40 mq ogni 100 mq di SUL edificata, con quelli della legge 122/89, che prevede 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruito.

DOTAZIONE DI AREE A VERDE

All'interno del Piano di Recupero sono previste aree a verde di diversa natura, che non si esauriscono nelle aree a verde di esclusiva pertinenza delle unità immobiliari, ma che anzi diventano aree strettamente concatenate alle funzioni previste destinate a giardino, parco attrezzato per il tempo libero e per lo svago, ecc. al fine di favorire l'integrazione del comparto con il contesto sociale esistente, oltre ovviamente alle aree a verde ad uso spartitraffico e/o di risulta.

Dal punto di vista delle qualità arboree e vegetali previste da essere messe a dimora nel contesto generale dell'area, queste saranno certamente essenze autoctone, magari già presenti in situ in qualche esemplare e comunque tipiche del contesto collinare e paesaggistico nel quale il comparto è inserito.

A tale proposito, si precisa ulteriormente che, trattandosi il Piano di Recupero di Piano attuativo alla scala urbana, nella suddetta descrizione delle opere sono contenute indicazioni che si devono inquadrare in tale (grande) scala urbanistica. Ogni maggior grado di definizione ed ulteriore approfondimento in merito alle caratteristiche dell'intervento alla piccola scala, dalle soluzioni tipologiche dei fabbricati di progetto fino alle caratteristiche dei materiali previsti da impiegarsi e alle finiture e ai colori previsti da realizzarsi, dovrà essere evidenziato nella fase di maggior dettaglio dei singoli Permessi di Costruire.

PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Dal punto di vista della permeabilità del suolo, si precisa che il progetto generale prevede una percentuale di superficie complessiva di terreno con caratteristiche di permeabilità, che saranno stabilite più precisamente nel contesto della richiesta dei vari permessi di costruire, e comunque di gran lunga superiore al 25% dell'intero comparto.

Dal punto di vista del rapporto col Rio Grifone che scorre lungo il lato ovest del comparto in questione, si precisa che:

- verrà mantenuta una fascia di rispetto inedificata dal Rio Grifone di almeno 10,00 mt., il che significa che tutti i fabbricati previsti da realizzarsi (unità a carattere residenziale) o da sostituirsi (edificio sede del museo dell'olio) in prossimità del Rio verranno da questo mantenuti ad una distanza minima di 10,00 mt.;
- tutte le recinzioni previste da realizzarsi in questa fascia di rispetto del Rio Grifone saranno formate semplicemente da pali in legno infissi nel suolo e reti a maglia sciolta.

PARERI UTENZE IN ESSERE

Dal punto di vista delle reti impiantistiche dei principali servizi di pubblica utilità, si precisa che sono già stati chiesti ed ottenuti i relativi pareri ai vari Enti gestori di competenza (che si allegano alla documentazione di corredo del PdR, cui si rimanda per ogni chiarimento in merito), i quali hanno tutti espresso un parere sostanzialmente positivo all'intervento in questione, fatte le seguenti precisazioni, che incidono sull'aspetto progettuale generale nel modo seguente:

- In merito al parere espresso da ACQUE Spa - div. fognatura, dal quale emerge l'attuale insufficienza della rete fognaria pubblica a sostenere ulteriori carichi urbanistici di acque nere nella fase di depurazione delle medesime, si precisa che, prima dell'effettuazione dei lavori di realizzazione dei vari fabbricati, contestualmente con la richiesta di permesso di costruire dei vari lotti, sarà nuovamente chiesto un parere ad ACQUE Spa in merito alla condizione della rete pubblica a tale data; in caso di perdurare delle attuali criticità, vale a dire nel caso in cui la tempistica dell'intervento urbanistico-edilizio del presente Piano di Recupero fosse più celere dell'adeguamento dell'impianto pubblico di smaltimento e depurazione delle acque reflue, l'intero complesso immobiliare sarà dotato di un sistema di depurazione generale che permetterà lo scarico delle acque reflue in condutture di acque meteoriche, previo adeguato trattamento (primario con degrassatore e fossa Imhof per ogni utenza o blocco di esse e secondario con tecnologie a fanghi attivi) che conferisca a tali reflui le condizioni imposte per tale circostanza dal D. Lgs. 152/2006, Tabella IV; una volta poi realizzato l'adeguamento della rete pubblica, sarà bypassato il sistema di trattamento secondario ed indirizzati tutti i reflui verso il ricettore finale della rete pubblica; va da sé che nel caso in cui viceversa la tempistica di adeguamento della rete pubblica fosse più veloce di quella del presente Piano attuativo, verrà fin da subito predisposto l'allacciamento della rete di smaltimento delle acque reflue dell'intero comparto direttamente nella rete pubblica.

- In merito al parere espresso da ACQUE Spa - div. acquedotto, dal quale emerge l'insufficienza dell'attuale rete di adduzione idrica pubblica dell'acquedotto, si precisa che, come già detto per l'aspetto fognario, prima dell'effettuazione dei lavori di realizzazione dei vari fabbricati, sarà nuovamente chiesto un parere ad ACQUE in merito alla condizione della rete pubblica in questione a tale data; in caso di perdurare delle attuali criticità, l'intero complesso immobiliare sarà dotato di un proprio sistema di adduzione di acqua potabile, debitamente trattata a tale scopo (rispettando tutti i trattamenti necessari ai sensi di legge per tale scopo), tramite pozzo privato da realizzarsi all'interno del complesso immobiliare stesso, la cui immissione di acqua nel complesso immobiliare avverrà attraverso un nodo di distribuzione nel quale confluirà, fin da subito, anche una tubazione proveniente dal punto di presa idrica dalla rete pubblica già presente su via Butese a metà circa della larghezza del fronte del complesso

stesso che si affaccia su tale strada; una volta potenziata la rete idrica pubblica, sarà bypassata la tubazione proveniente dal pozzo e innescata quella proveniente dalla rete pubblica; anche in questo caso, va da sé che nel caso in cui viceversa la tempistica di adeguamento della rete idrica pubblica fosse più veloce di quella di intervento del Piano attuativo, verrà fin da subito predisposto l'allaccio alla rete idrica pubblica per l'intero comparto urbanistico.

- In merito al parere di ENEL Distribuzione, dal quale emerge la necessità di spostamento della cabina dalla posizione attuale (a ridosso del fabbricato principale), si precisa che tale spostamento è stato richiesto dal sottoscritto, d'accordo con la proprietà, e concordato con ENEL al fine di garantire al tempo stesso una migliore resa di rete (alla luce dei tracciati delle linee aeree esistenti) e soprattutto un migliore inserimento di tale cabina nel contesto dell'intero progetto, che consenta di eliminare ogni corpo estraneo o superfetante attualmente presente a ridosso del fabbricato principale;

- In merito ai pareri degli altri Enti gestori, si rileva la sostanziale fattibilità dell'intervento nel suo complesso, da approfondire ulteriormente alla luce di una più precisa definizione delle utenze finali per ciascun servizio.

Da un punto di vista delle modalità e delle tempistiche di intervento, al fine di garantire la maggior sostenibilità finanziaria possibile e, di conseguenza, la maggior tutela a garanzia del miglior risultato ottenibile in opera da parte della società investitrice, il progetto prevede la suddivisione dell'intero comparto urbanistico in 8 sub-comparti funzionali distinti, per i quali sarà da prevedere la possibilità di interventi indipendenti nelle modalità e nella logistica e differiti nella tempistica, sempre nel rispetto dell'unitarietà progettuale dell'intero comparto, delle indicazioni dello strumento urbanistico del comune di Vicopisano, così come espresse nella scheda urbanistica n. 263 del R.U., delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero in questione, nonché della bozza di Convenzione prevista da stipularsi fra la proprietà attuatrice del Piano urbanistico e l'A.C. di Vicopisano.

Per qualsiasi ulteriore eventuale informazione sull'intervento di progetto, nonché le caratteristiche dell'area, si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente richiesta di parere preventivo.

Ponsacco, 03/12/2018.

Il Tecnico
Arch. Filippo Bacci