

COMUNE DI LUCCA

PIANO ATTUATIVO

Ex Ospedale di Carignano - Il Sanatorio



Spazio riservato al Comune:

Committente:

- Dmitry Borisovich Bosov
143084 - Federazione Russa - Regione di Mosca - Rione Odintsovo
Villaggio Usovo, Via Tenistaya 3

Arch. Bolko von Schweinichen e Arch. Livio De Carlo con Arch. Fabrizio Milesi
Via dell'Ortone 2, Firenze - tel. 055 \ 234.61.52 - fax. 055 \ 248.08.97
e-mail: bolkovs@gmail.com e-mail: liviodec@gmail.com

Dati Catastali: N.C.T. del Comune di Lucca
Foglio 87, part. 198

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Elaborato 1
Relazione 1

data	16.07.2018
------	------------

AGGIORNAMENTI	A	
	B	
	C	
	D	
	E	
	F	
	G	

nome file:

**PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO DELL'EX
OSPEDALE
DI CARIGNANO, "IL SANATORIO"**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Sommario

INTRODUZIONE.....	3
OBIETTIVI E CONTENUTI.....	3
INQUADRAMENTO GENERALE.....	4
ANALISI E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.....	7
STATO ATTUALE – GLI EDIFICI.....	9
Edificio A - La villa.....	9
Edifici A1 ed A2 – Le ali della villa.....	10
Edificio B.....	15
Edificio C.....	17
Edificio E.....	19
Edificio F.....	20
Edificio G, Edificio L ed altri manufatti.....	21
IL PROGETTO.....	22
Conoscenza dei luoghi e dei manufatti.....	23
Il ritorno agli antichi fasti della villa - i nuovi proprietari.....	23
Progetto generale- quadro di insieme.....	24
Sviluppo del progetto generale architettonico e paesaggistico.....	25
Progetto – gli edifici.....	28
INFRASTRUTTURE.....	35

INTRODUZIONE

Il presente documento, con i relativi allegati, contiene una descrizione degli interventi previsti dal Piano attuativo di recupero dell'ex Ospedale di Carignano, "il Sanatorio".

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 46 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, che prevede *"per tali edifici, dimessi o in via di dismissione rispetto all'uso originario, [...] la formazione di uno specifico piano attuativo per la loro riconversione, all'interno del quale verranno definite le opportune categorie di utilizzazione."*

Attualmente tale previsione risulta inefficace, essendo scaduto il termine quinquennale previsto per le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui all'art. 95 della L.R. 65/2014.

Conseguentemente, al fine di conferire nuova ammissibilità agli interventi previsti, si rende necessario operare una contestuale Variante puntuale al RU comunale, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014.

Il ricorso alla Variante, inoltre, consente di apportare alcune modifiche alle disposizioni del RU vigente, finalizzate alla effettiva realizzabilità degli interventi ivi previsti:

- L'estensione del perimetro del Comparto all'intera area sottoposta a Tutela diretta ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, identificata nel catasto terreni al Foglio 87, part. 198, coincidente con la proprietà del richiedente, al fine di consentire un migliore coordinamento degli interventi in relazione ai previsti adempimenti in materia di tutela dei Beni architettonici e paesaggistici;
- L'introduzione della possibilità di monetizzare quanto dovuto in relazione al previsto soddisfacimento degli standard urbanistici, a fronte dell'oggettiva impossibilità e inopportunità di reperire le aree a essi destinati all'interno dell'ambito territoriale in oggetto.

Coerentemente, quanto riportato nella documentazione del presente Piano è stato redatto tenendo conto di tali contenuti.

OBIETTIVI E CONTENUTI

Il presente Piano di recupero costituisce un'importante occasione di recupero di un sito di altissimo valore architettonico e storico-documentale, gravemente alterato a causa della precedente destinazione e della successiva fase di totale abbandono, attraverso il ripristino dei suoi caratteri originali e dei suoi rapporti con il contesto paesistico e ambientale.

Infatti, grazie al sussistere di condizioni probabilmente irripetibili, il progetto rende concreta tale possibilità, prevedendo un uso che coincide *in toto* con quello originale di residenza privata con annesso parco-giardino.

Coerentemente, il progetto prevede il totale recupero del fabbricato principale della Villa Guidiccioni e di parte degli altri edifici esistenti, la demolizione degli altri edifici incongrui, con parziale ricostruzione per la realizzazione di locali destinati a funzioni di servizio alla residenza principale, la ricostituzione, attraverso il recupero dei pochi elementi ancora

rilevabili, dell'ampio parco-giardino circostante e dei suoi rapporti con il contesto paesistico.

Il Piano, anche in ragione dell'oggettiva complessità derivante dalle caratteristiche del sito e degli obiettivi prefissati, è costituito da una corposa documentazione che comprende:

- La presente relazione che, con i rispettivi allegati, fornisce un quadro dettagliato dello stato attuale del complesso, delle caratteristiche fisiche, ambientali e paesaggistiche del sito e del suo intorno territoriale, del quadro generale di coerenza con gli altri atti di governo del territorio, delle informazioni documentali reperite sulla sua evoluzione nel tempo;
- La disciplina tecnica di attuazione, con i relativi elaborati grafici di riferimento;
- Allegati tecnici di indirizzo per la fase esecutiva, che comprendono elaborati grafici relativi al progetto architettonico e al progetto generale delle sistemazioni esterne, più altra documentazione con valore conoscitivo. Tale progetto, nelle sue linee generali, ha già ricevuto un parere favorevole di compatibilità espresso dalla competente Soprintendenza.

INQUADRAMENTO GENERALE

La villa Guidiccioni è un monumento storico vincolato, abbandonato da diversi anni e in grave stato di deperimento; la villa e gli edifici annessi hanno una superficie di circa mq..5.700 lordi, mentre il terreno misura circa mq.. 26.700.

La Villa è cresciuta attorno ad un nucleo originario di semplice forma rettangolare, ha subito nei secoli una lunga serie di modifiche e aggiunte ed aveva un vasto parco. Con la trasformazione nell'800 in convitto e negli anni 30 del secolo scorso in sanatorio la villa storica ha subito danni notevoli e in parte irreparabili e il parco è stato ridotto e radicalmente modificato.

Per adattare la villa a questa funzione di tipo ospedaliero l'intero complesso della villa è stato ristrutturato pesantemente, con l'aggiunta di diversi corpi di fabbrica all'interno del parco e in particolare con la costruzione di due ali leggermente divergenti alte come la villa e ad essa attaccate.

Circa 30 anni fa è iniziata la dismissione dell'ospedale, poi sopravvissuto per un breve periodo come casa di riposo e infine abbandonato.

Infine la vendita -dopo che la ASL nel 2005 aveva deliberato prima la vendita all'asta e in seguito con trattativa privata senza che per anni ci fosse alcuna manifestazione di interesse- sembrava potesse portare in tempi brevi al restauro e alla rinascita della villa e del suo parco.

Per evitare un peggioramento dello stato di conservazione della villa e per impostare la messa in sicurezza dell'intero complesso, il 21 Giugno 2013 -pos.ne 070719- sono stati

depositati e in seguito autorizzati gli interventi di rifacimento del tetto, del solaio sottotetto, degli intonaci e infissi esterni della villa, di rifacimento della recinzione tutto attorno alla proprietà e di restauro e risanamento del piccolo edificio F.

La realizzazione di queste opere e la progettazione del restauro della villa e dell'intero complesso ha subito una serie di rallentamenti e di avvicendamenti, finché nel 2015 c'è stato un avvicendamento nel gruppo di lavoro incaricato di sviluppare le progettazioni e nell'impresa incaricata dei lavori e ora infine, dopo diversi incontri con i funzionari della Soprintendenza e del Comune per concordare i metodi, i principi generali, le scelte progettuali, il quadro generale dello stato dei luoghi e delle proposte progettuali è completo.

Nel frattempo, nel corso del 2016, sono stati individuati in collaborazione con la Soprintendenza di Lucca, gli altri interventi urgenti da realizzarsi tramite UMI necessari per approfondire la conoscenza della villa e dell'intero complesso e per mettere in sicurezza in sicurezza l'intero complesso. Lavori autorizzati e avviati con SCIA nel febbraio 2017.

Nel marzo è stato completato il Progetto generale di restauro e ristrutturazione, è stato protocollato alla Soprintendenza di Lucca in data 1 marzo 2017 ed in data 13 aprile 2017 ha avuto la approvazione.

Nella relazione che segue vengono descritti i vari aspetti della fase di studi conoscitivi e di rilievo e il progetto generale con le sue articolazioni.

La porzione di territorio per la quale era stato indicato l'obbligo del Piano Attuativo non comprendeva l'intera area di pertinenza della villa, circa 2,6 ettari sottoposti a vincolo monumentale, ma solo la porzione di territorio vincolato prossimo alla villa, di circa 1,4 ettari. Con la Variante al RU presentata contestualmente al presente Piano Attuativo la Superficie territoriale viene portata a coincidere con la superficie dell'area tutelata.

Superficie territoriale RU vigente	mq..13.929
Superficie territoriale P.A. in variante	mq..26.480

Il progetto inoltre, prende in considerazione anche la possibilità di estendere gli interventi di sistemazione esterna anche ad altre due porzioni di territorio limitrofo a Sud e ad Est del comparto, al fine di conseguire il completo recupero del parco storico ricreando l'accesso originario dal versante Sud.

Nella pagina seguente si riporta una sintesi schematica dei dati dimensionali relativi alle previsioni in oggetto.

PRINCIPALI DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO

DATI QUANTITATIVI	Stato di fatto, con riferimento alle previsioni del RU vigente	Previsioni del Piano Attuativo con contestuale Variante al RU
SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq) 13.929	(mq) 26.480
SUPERFICIE FONDIARIA	(mq) 13.929	(mq) 26.480
SUPERFICIE COPERTA	(mq) 2.474	(mq) 2.992
RAPPORTO DI COPERTURA	(%) 0,178	(%) 0.113
Superficie permeabile	(mq) 7.267 (52% della Sup.terr.)	(mq) 16.767 (63% della Sup.terr.)
Superficie parcheggi privati (L.122\89)	(mq) /	(mq) 1.693
INDICE TERRITORIALE /FONDIARIO	1,36	0,64
VOLUME	(mc) 18.987	(mc) 16.885
SUL	Mq 5.453	Mq 4.428
ALTEZZA MASSIMA	(m) 14 (Ala Est)	(m) 12 (Villa)
Numero dei Piani	(n) 3 (villa)	(n) 3 (villa)
Abitanti equivalenti- SUL \ 25mq abitante		n. 177
Superficie da cedere per standards (mq.18 x abitanti equivalenti)		mq 3.188

ANALISI E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Come già accennato nell'introduzione Villa Guidiccioni comprende un complesso di edifici all'interno di una vasta area a parco di circa 26.000 mq, caratterizzata nell'ultima fase da giardini nelle immediate vicinanze del fabbricato principale e da un'alternanza di aree a prato e a bosco nelle zone più distanti.

Le condizioni generali dell'intera proprietà erano complessivamente di totale abbandono, comprese le due costruzioni più recenti dove, fino a fine '900, erano ubicate le residenze assistite.

Il complesso infatti, recuperato ed ampliato agli inizi degli anni '30 (e modificato anche in precedenza, con l'innesto di due avancorpi a squadra sui vecchi muri maestri laterali), fu utilizzato, per tutto il secolo scorso, come presidio ospedaliero per la cura delle malattie tisi-pneumologiche.

Dal 2013 sono stati avviati gli sgomberi, le pulizie, i rilievi, gli studi, le analisi e i primi interventi urgenti autorizzati dalla Soprintendenza per mettere in sicurezza e rendere possibili anche solo i sopralluoghi ed i rilievi in sicurezza.

Rilievi generali dei terreni e degli edifici

Con diverse campagne nell'arco di diversi anni, a mano a mano che i terreni venivano ripuliti dagli infestanti e gli edifici resi accessibili in sicurezza, lo studio Cinelli di Lucca ha completato il rilievo dell'intera proprietà, con i migliori strumenti utilizzabili in queste circostanze. I rilievi sono stati effettuati e riportati con le tradizionali tecniche grafiche di rappresentazione nelle tavole di rilievo dello stato attuale facenti parte integrante del presente progetto generale di restauro.

Analisi dello stato di conservazione dei tetti della villa

Prima della fase dei lavori urgenti di messa in sicurezza realizzati con UMI dal 2013 fu commissionata la "Indagine diagnostica su elementi strutturali lignei di copertura" alla ditta Legnodoc- Indagine allegata in calce- Le indagini hanno portato a una diagnosi univoca molto chiara, le strutture dei tetti della villa erano troppo deteriorate per poter essere ormai recuperate o consolidate ed è stato quindi autorizzato dalla Soprintendenza \ dal Comune il completo rifacimento. Lavori quasi completati nel 2015, salvo per alcuni dettagli, camini, sfciati, da rivedere al momento del restauro completo della villa e della demolizione delle ali degli anni '30 che furono costruite a contatto e parzialmente sopra agli angoli nord est e nord ovest del corpo della villa.

Analisi delle facciate

Prima della fase dei lavori urgenti di messa in sicurezza realizzati con UMI dal 2013 fu commissionata anche la "Relazione tecnica sulle facciate e proposta di intervento" a cura della dott.ssa Francesca Piccolino Boniforti- Relazione allegata in calce- Le analisi e lo studio delle superfici intonacate, delle cornici e delle parti lapidee in generale, degli infissi lignei sono state le basi conoscitive per il restauro delle facciate realizzate nel corso del

2014 e anche in questo caso portate a termine per quanto possibile per salvaguardarne la conservazione. Nella successiva fase di completamento, che avrà luogo con il progetto generale di restauro, sarà possibile risanare le ampie porzioni della facciata a nord che furono modificate con la costruzione delle due ali, procedere con le tinteggiature in accordo con la Soprintendenza, alla posa delle persiane e ad alcuni interventi locali resi necessari dalla prolungata presenza di ponteggi.

Analisi della vegetazione del parco

Nel 2016 è stato dato l'incarico al dott. Forestale Stefano Bini di affrontare l'analisi della vegetazione dell'intera proprietà, con particolare solerzia per quanto riguardava le piante da abbattere con urgenza per ragioni di sicurezza. Il dott. Bini ha realizzato il suo studio "Descrizione delle sistemazioni a verde presenti all'interno del Parco della Villa Guidiccioni in località Carignano- Relazione tecnica, cartografia d'inquadramento e di dettaglio, documentazione fotografica" articolata in 5 fasi: 1) studio di inquadramento urbanistico e vincolistico; 2) individuazione delle piante da abbattere con urgenza; 3) ubicazione delle piante liberate dagli infestanti; 4) altri sopralluoghi per la determinazione delle alberature di alto fusto; 5) sopralluoghi per completamento rilievo fotografico. La relazione è stata poi integrata dalla paesaggista arch. Mariachiara Pozzana per tutti gli aspetti utili e necessari per il progetto di restauro del parco.

Analisi della qualità e dello stato di conservazione delle decorazioni pittoriche della villa

Nel 2016 è stato dato l'incarico al restauratore lucchese Pierluigi Agostini, che ben conosce l'arte e le decorazioni che si ritrovano nelle ville lucchesi, di effettuare una campagna completa di analisi stratigrafiche sulle superfici murarie e sui soffitti di tutti gli ambienti della villa, finalizzata alla definizione delle opere di restauro da realizzare.

Il signor Agostini ha perciò effettuato molteplici campioni di stratigrafie in tutti i locali e fornito le indicazioni necessarie per il restauro.

Analisi dello stato di conservazione dei solai lignei della villa

Durante la fase preparatoria per i lavori urgenti di messa in sicurezza da inserire nelle UMI presentate nel 2016 fu commissionata la "Indagine diagnostica su elementi strutturali lignei dei solai" alla ditta Legnodoc, che aveva già ottimamente analizzato i tetti- Indagine allegata in calce- Le indagini hanno portato a una diagnosi molto chiara, le strutture dei solai della villa sono molto deteriorate per poter essere ormai recuperate o consolidate e sarà necessario il completo rifacimento.

Relazione tecnico descrittiva sulle strutture

Nel 2016 nel corso della prima fase progettuale generale è stato necessario valutare la fattibilità di un eventuale intervento di ristrutturazione dei due corpi di fabbrica in cemento armato costruiti nel 1937. L'ingegnere Amedeo Romanini ha dunque svolto una accuratissima analisi, avviata con il ritrovamento dei disegni originali delle strutture, portata avanti con tutte le analisi dei materiali, del loro stato di conservazione e con la valutazione alla luce dei parametri di sicurezza odierni. Le conclusioni sono state inequivocabili, con la dimostrazione della anti economicità dell'ipotesi di ristrutturazione che comporterebbe costi esorbitanti a fronte di risultati comunque difficili da ottenere.

STATO ATTUALE – GLI EDIFICI

Per la descrizione dello stato attuale riportiamo prima in corsivo il testo con la descrizione sintetica di ogni edificio tratto dalla relazione storica allegata integralmente (All. C).

Per ogni edificio si fa riferimento agli elaborati grafici del Progetto generale approvato dalla Soprintendenza.

E' importante evidenziare sin da questo capitolo che come stato attuale viene preso lo stato degli edifici e dei terreni rilevato nell'inverno 2016 \2017.

Nel corso dei mesi fin qui trascorsi sono stati effettuati diversi interventi di pulizia, smaltimenti, demolizioni e scavi preparatori utili per approfondire le conoscenze sull'evoluzione dei singoli immobili e per valutarne lo stato di conservazione e le possibilità di restauro e ripristino.

All'interno del perimetro della porzione di territorio dove vige l'obbligo di Piano attuativo sono comunque possibili gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione e nei prossimi mesi sono in programma una serie di ulteriori lavori che senza cambiare la destinazione d'uso e senza ricadere nella sostituzione edilizia consentiranno di procedere speditamente con UMI inquadrate nel più ampio quadro del progetto generale approvato dalla soprintendenza.

Edificio A - La villa

Il fabbricato principale, di origine cinquecentesca e a pianta rettangolare, fu modificato nel 1936 (come dimostrano le ricerche inerenti la richiesta di modifiche edilizie, Allegato A.7 riferite alla Figura F.2), con l'aggiunta di due ali simmetriche. Esso presenta una struttura portante in muratura con orizzontamenti di travi e travicelli in legno, e una copertura a padiglione. Per quanto riguarda le caratteristiche dell'alzato, la Villa si suddivide in due piani fuori terra, oltre ad una porzione al piano seminterrato e a due vani sull'ala est, anch'essi interrati. Rampe di scale in pietra consentono l'accesso dai due fronti principali, all'interno dell'edificio, dove due vani scala posti ai lati dell'edificio, consentono il collegamento tra i vari livelli. I diversi locali, controsoffittati con rete metallica e canniccio intonacati, si aprono su un lungo corridoio che svolge quindi, la funzione di disimpegno. Al piano terra, le stanze presentano coperture a volta decorate con affreschi risalenti probabilmente al XIX secolo e conservati in buono stato (a differenza dell'apparato decorativo delle facciate esterne). La pavimentazione è in gres e graniglia, gli infissi in legno con persiane ad ante lignee. Sulle facciate esterne, sia il marcapiano sia i vani di porte e finestre (lisce o bugnate) sono rifiniti da cornici intonacate, mentre gli spigoli e la fascia basamentale sono decorati a bugnato ed intonacati.

Nella parte retrostante, all'interno del giardino, è presente inoltre, un pozzo con colonnine tortili in pietra, decorate con foglie di acanto e capitelli, probabilmente di reimpiego.

Fin qui la descrizione contenuta nella ricerca storica generale commissionata dalla proprietà nel 2013 e allegata alle pratiche UMI .

Come si presenta la villa oggi, dopo alcuni interventi urgenti realizzati con UMI, che hanno riguardato tetti e facciate nel 2013/2014: come già accennato lo stato di conservazione delle strutture lignee ne hanno impedito il recupero e il tetto è stato dunque completamente smontato e rifatto con le stesse forme, le stesse quote di imposta e di

colmo, strutture lignee analoghe, ma correttamente dimensionate nel rispetto della attuale legislazione sismica.

Dalla data di approvazione delle UMI e della conseguente protocollazione delle scia - gennaio 2017- Pulizie e smaltimenti, demolizioni dei tramezzi e delle sovrastrutture chiaramente riconducibili alle ultime trasformazioni legate all'attività ospedaliera, demolizione di intonaci recenti nelle porzioni dell'edificio dove è stata verificata la perdita - l'assenza di decorazioni pittoriche, asporto di tutti i vecchi impianti obsoleti presenti.

Tutti i piani della villa si presentano oggi liberi, in qualche modo ripuliti, ben accessibili e leggibili.

I tetti rifatti hanno salvaguardato negli ultimi tempi le strutture murarie, ma purtroppo le indagini approfondite sulle strutture lignee dei solai, realizzate dalla società specializzata Legnodoc, hanno confermato quanto appariva già dalle osservazioni visive: i solai sono tutti da rifare, poiché il degrado del legname non ne consentirebbe il consolidamento.

Gli apparati decorativi, alcuni affreschi delle volte e diverse decorazioni a stencil sulle pareti, sono solo parzialmente recuperabili, a causa delle molte, troppe tracce realizzate nel secolo scorso per il passaggio delle diverse reti impiantistiche necessarie per l'ospedale.

Fortunatamente i lavori effettuati nel secolo scorso per adeguare la villa prima per il convitto, poi per l'ospedale, hanno comportato modifiche per la maggior parte reversibili, molte pareti divisorie interne, diversi terminali impiantistici, i vani ascensore- montacarichi. Purtroppo sono andati persi tutti i pavimenti originali e rimane solo un ambiente del piano terreno con un pavimento in seminato forse recuperabile, anche se non molto antico e di fattura tutt'altro che pregevole.

Le scale interne sono state rifatte in cemento armato in concomitanza con la realizzazione delle due ali connesse alla villa, negli anni 30: sono grandi e massicce, correttamente dimensionate all'epoca per le esigenze dell'ospedale, ma piuttosto sgraziate e ormai inutili. Le ricerche storiche non hanno dato risultati utili alla comprensione dell'impianto planimetrico originario e le recenti approfondite ricerche stratigrafiche non hanno consentito di individuare la posizione e la forma della o delle scale più probabilmente della villa cinquecentesca. In occasione dei lavori effettuati per la trasformazione da villa a convitto fu redatta la planimetria, qui di seguito inserita, nella quale è rappresentata una scala nel corpo sporgente ad ovest. Quindi non si tratterebbe comunque della scala originale, perché i due corpi sporgenti dalla facciata sud furono aggiunti in secondo tempo rispetto alla semplice forma rettangolare del nucleo originale della villa.

Edifici A1 ed A2 – Le ali della villa

Per quanto riguarda i due ampliamenti laterali, disposti in posizione leggermente obliqua rispetto agli assi di direzione del fabbricato principale, la struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato e da solai in laterizio armato. Dette costruzioni si sviluppano su due livelli fuori terra e su un piano seminterrato. I pavimenti sono in gres, gli infissi in parte in legno e in parte in metallo, con avvolgibili in plastica, mentre le pareti divisorie sono in muratura di mattoni forati.

Come per la villa, la descrizione contenuta nella ricerca storica è molto scarna. Queste due ali hanno un disegno delle facciate non banale, anzi hanno un bel ritmo e una

composizione che non sembra certo frutto del caso. È altresì vero che entrambe le ali sono composte da un volume principale ben disegnato e ritmato e una serie di altri volumi e superfici che specialmente in aderenza alla villa sembrano solo frutto di esigenze funzionali e tecniche, creano confusione e deturpano la villa. Infatti le due ali, con i grossi vani ascensore superano le gronde dei tetti della villa, sono attaccate alla facciata nord della villa e ne nascondono entrambi gli angoli nord.

Inoltre, sono in una condizione di degrado irreversibile, a causa delle infiltrazioni di acqua piovana che dai tetti sono precipitate lungo tutti i piani rendendo tutti i ferri dei cementi armati e dei solai dei veri ammassi di ruggine.

Entrambe le ali rientrano nel vincolo monumentale, ma come spiegato meglio nel successivo capitolo sui progetti, lo stato di conservazione, le caratteristiche delle strutture, le dimensioni e ancor più il modo in cui furono realizzate in aderenza all'edificio storico, hanno portato alla decisione di demolirle completamente.



La villa, ingresso principale lato Sud.



Foto aerea con le due ali innestate contro la villa



L'ala Est vista da Nord Ovest.



Ala Ovest, la testata cieca verso Nord



La facciata Nord della villa inquadrata dalle due ali



Ala Est, la testata cieca verso Nord

Edificio B

Il primo fabbricato ex residenza assistita, posizionato lateralmente a ovest della Villa Guidiccioni, si compone di due piani fuori terra, oltre che ad una parte al piano seminterrato. L'ossatura portante è in muratura ed orizzontamenti con struttura a travi e travicelli in legno, mentre la copertura è a padiglione. I pavimenti (descritti all'interno della Relazione artistico- descrittiva redatta dalla Soprintendenza di Lucca), sono in gres, graniglia e ceramica e l'esterno è intonacato con infissi in legno e persiane ad ante lignee. Attualmente purtroppo, l'edificio si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Apparentemente in buono stato, riportato già nelle planimetrie catastali ottocentesche, con forme, proporzioni e finiture esterne conformi a quelle della villa, questo edificio potrebbe anche sembrare meritevole di un intervento di restauro.

Non esistono immagini storiche e quindi non è chiaro come sono stati effettuati i successivi interventi di ristrutturazione, ma certo è che versa in pessimo stato di conservazione dal punto di vista statico, con evidenti cedimenti delle fondazioni che si ripercuotono su quasi tutte le murature interne.

La posizione dell'edificio B rispetto alla villa è dal punto di vista paesaggistico piuttosto anomalo, infatti risulta troppo prossimo alla facciata sud e con il suo volume ne disturba la visione completa da Sud e sud ovest.



L'edificio B, in basso e l'edificio C nella vista aerea



Edificio B, apparentemente in buono stato. L'edificio B con la cabina di trasformazione dell'Enel da demolire. All'interno, indizi dello stato effettivo delle strutture.

Edificio C

Il secondo edificio ex residenza assistita e cappella, posizionato a nord del precedente, si eleva su un piano fuori terra, oltre che su un piano seminterrato, e si presenta costituito da una muratura portante, con orizzontamenti in travi e travicelli in legno. La pavimentazione è in gres, graniglia e ceramica, l'esterno intonacato, gli infissi sono in legno e le persiane con ante lignee, inoltre, vi sono cornici attorno alla gronda e ai vani che accolgono le porte e le finestre. L'edificio, risalente al XX secolo, risulta, dall'analisi muraria esterna, un rimaneggiamento di una struttura preesistente¹. Infine, la cappella, composta da un unico locale si trova anch'essa in evidenti condizioni di degrado e abbandono.

L'edificio C ha la forma ad L, si sviluppa su due livelli e ha un curioso linguaggio architettonico neo gotico.



Edificio C, fronti Sud e Est



Edificio C- interno di uno degli ambienti del piano seminterrato e vista dell'interno della Cappella verso l'altare

Edificio E

L'ex portineria, posta all'ingresso del complesso, presenta un'ossatura portante in muratura e una copertura a tetto a capanna. Composta da un solo piano fuori terra, è costituita da un porticato in corrispondenza dell'ingresso, da vani ad uso ufficio con locali per i servizi igienici, da infissi in legno e da veneziane, poste in corrispondenza dei vani di porte e finestre. L'esterno è intonacato, ed esattamente come gli altri fabbricati, anche questo si trova in cattivo stato di conservazione.

L'edificio E, la ex portineria dell'ospedale, con forme regolari e con una scarna decorazione anni '30 risulta essere una architettura equilibrata e degna di essere valorizzata con un intervento di restauro.



Edificio E- viste da Nord e da Est

Edificio F

Nelle medesime condizioni verte anche l'edificio dell'ex spaccio e bar, posizionato poco più avanti del precedente, sul lato sinistro. Il fabbricato è costituito da un solo piano fuori terra e presenta un piccolo loggiato in corrispondenza dell'ingresso, una struttura portante in muratura e una copertura a capanna. L'esterno è intonacato e rivestito parzialmente in pietra faccia a vista, mentre gli infissi sono in legno con veneziane ed inferriate a porte e finestre.



L'edificio F, l'ex spaccio dell'ospedale è un piccolo corpo di fabbrica con nessun valore architettonico, con una pianta articolata, forme e proporzioni all'apparenza casuali. Con le UMI del 2013 ne era già previsto l'adeguamento e la messa in sicurezza ed in effetti sono già stati risanati e consolidati i tetti e le parti murarie . Esternamente non erano previste modifiche e non verranno realizzate.

Edificio G, Edificio L ed altri manufatti

Per quanto riguarda l'edificio G, l'ex obitorio, anch'esso si presenta in forti condizioni di abbandono e si colloca poco più avanti dell'ex spaccio. Il fabbricato presenta una pianta rettangolare con un solo piano fuori terra, una struttura portante in muratura, una copertura in legno con orditura principale e secondaria ed infissi in legno.



L'edificio L è ormai un rudere fatiscante

L'edificio L, la centrale termica, a pianta rettangolare, si compone di un solo piano fuori terra ed è costituita da un'ossatura portante in muratura. L'interno è formato da un ampio vano in cui sono posizionate le caldaie e da un disimpegno d'accesso a due piccoli servizi igienici.



L'edificio L, trasformato nella centrale termica dell'intero complesso, è in pessime condizioni

Il complesso di edifici si compone anche di altre strutture, essenzialmente vani per impianti, destinate al ricovero per ossigeno, ad un inceneritore, un depuratore, una stazione di trattamento liquami ed un deposito per il gas.

Si tratta di tutti volumi inutilizzati da lungo tempo, mal realizzati, in pessimo stato, realizzati per la massima parte per usi particolari e quindi irrecuperabili.

L'intera proprietà infine, presenta interesse storico- artistico ai sensi dell'art 10 comma 1, del D. Lgs. 22/01/2004 n° 42.

IL PROGETTO

Il restauro di villa Guidiccioni si è presentato subito come un compito difficile, diverso dalla norma. Infatti l'intera proprietà è stata sottoposta a vincolo monumentale, quindi la villa di origini cinquecentesche come il capanno usato come obitorio.

La villa Guidiccioni nel 2015 era ancora letteralmente sommersa dalla vegetazione spontanea che velocemente negli ultimi decenni è cresciuta attorno agli edifici, nei prati antistanti le costruzioni, in certi casi dentro agli edifici.

Della vecchia villa patrizia erano visibili solo parzialmente le facciate, in particolare quella esposta a sud, ma solo da vicino, perché alberature imponenti e in diversi esemplari pericolanti, ne ostruivano la vista da poche decine di metri.

L'ex ospedale di Carignano aveva obnubilato la villa Guidiccioni, sulle carte e persino sul decreto di vincolo: arrivando oggi sul posto si incontrano diversi edifici disposti nel verde, appartenenti evidentemente a diverse epoche, per la maggior parte in cattivo stato di conservazione, di qualità generalmente modesta



Foto aerea della villa, con gli edifici e il parco

Conoscenza dei luoghi e dei manufatti

Il processo di studio, rilevamento, analisi ha richiesto molti mesi di lavoro sul campo, negli archivi, con il supporto degli specialisti già citati nel capitolo sullo Stato dei luoghi. Questo processo continuerà anche nelle successive fasi di approfondimento e di sviluppo dei progetti esecutivi, ma nelle grandi linee ha fornito ora un quadro conoscitivo sufficientemente completo. Attraverso la lettura dei segni ancora leggibili sia all'interno della villa, che sotto alla vegetazione che aveva coperto ogni cosa nei giardini, è stato possibile formulare ipotesi sulle fasi evolutive del complesso e affrontare i primi schemi progettuali, utili anch'essi per comprenderne le potenzialità e i punti fermi.

Il ritorno agli antichi fasti della villa- i nuovi proprietari

I nuovi proprietari, che hanno acquistato l'ex ospedale di Carignano dalla ASL hanno intravisto la possibilità di recuperare la villa e riportarla agli antichi fasti di quando era la secolare residenza della nobile famiglia dei Guidiccioni.

La villa è stata ristrutturata numerose volte nei secoli, ma prima con la trasformazione in convitto, poi con la realizzazione del sanatorio sono state operate delle trasformazioni rilevanti, cancellando le vecchie scale, i pavimenti, le decorazioni pittoriche di buona parte dei locali.

L'impianto planimetrico della villa fortunatamente si prestava ad usi diversi da quello per il quale era stata costruita ed è sostanzialmente integro, così come le facciate.

E' stato quindi relativamente semplice impostare per la villa il progetto di restauro, che può essere sviluppato come in analoghi casi di monumenti di grande valore storico, di discreto valore architettonico e con una sovrapposizione di segni e di decori che molto spesso caratterizzano oggi i manufatti del '500.

Più complesso è il progetto per tutti gli altri manufatti sparsi nel parco, alcuni dei quali già riportati nelle planimetrie catastali dell'800, altri edificati o ampliati nel secolo scorso per il sanatorio. Analoga difficoltà si è presentata per il parco storico della villa, sicuramente passato attraverso periodi di abbandono e incuria e poi trasformato pesantemente quando furono realizzati i vari corpi di fabbrica a servizio del sanatorio e in particolar modo con la costruzione delle due ali che richiesero grandi sbancamenti e la rimodellazione dei terreni circostanti.

La nuova proprietà, pur essendo russa e avendo quindi basi culturali molto diverse dalle nostre, è consapevole del valore della villa e del suo parco e quindi delle limitazioni a cui è sottoposto chiunque voglia procedere ad interventi edilizi.

Ha formulato poche richieste ragionevoli in termini di spazi interni e di dotazioni in generale e ha esposto alcune preferenze sull'uso o riuso dei vari manufatti disposti all'interno della proprietà.

Il fatto che la villa sia stata di nuovo immaginata per quel che era in origine è stata una grande fortuna, perché non è stato facile venderla da parte della USL e pareva che gli unici interessati volessero effettuare un intervento speculativo di ristrutturazione

urbanistica con la realizzazione di altre residenze monofamiliari a schiera per trasformare l'intero complesso in un piccolo quartiere residenziale protetto. Questo pericolo ha spinto la soprintendenza a vincolare l'intera proprietà, rendendo obiettivamente molto più difficile prima la vendita e poi qualsiasi progetto di ristrutturazione. L'arrivo degli attuali proprietari che hanno immaginato di poter recuperare la villa e parte degli annessi per realizzare il sogno di vivere, almeno saltuariamente per ora, in una grande villa storica ha reso possibile l'avvio di questo processo.

Progetto generale- quadro di insieme

Lo studio del sito, dei dintorni, della villa e della sua evoluzione, del parco e del paesaggiorisultato dello studio effettuato con l'ausilio di molti specialisti e dell'approfondimento storico artistico sulle ville lucchesi, hanno fornito un primo quadro su cui lavorare.

Nel frattempo la proprietà ha interagito con il gruppo di progettazione, indicando con maggiore precisione le proprie aspirazioni e le esigenze principali.

Con la locale Soprintendenza e con i tecnici del Comune sono state discusse le prime ipotesi progettuali e sono state fissate alcune questioni primarie.

Si è proceduto con schizzi, con la costruzione di un modello tridimensionale dell'intera proprietà con i singoli edifici, con diverse soluzioni alternative per l'insieme e per i singoli edifici, cercando di rispettare le indicazioni e le prescrizioni e allo stesso tempo esplorando attraverso simulazioni progettuali diverse alternative.

Il disegno paesaggistico dell'intera proprietà si è dimostrato in breve lo strumento necessario per dare coerenza ed ordine ai diversi interventi di restauro e/o di ristrutturazione da prevedere sui diversi manufatti.

Per la villa l'approccio è stato sin dall'inizio univoco, mirato ad un'opera di restauro che ne recuperi per quanto possibile il suo valore storico, artistico ed architettonico, senza operazioni di ricostruzione di quanto ormai scomparso ma con la consapevolezza dell'importanza di ognuna delle sue fasi. Non è stato possibile, almeno finora, individuare la posizione dello scalone originale e della probabile scala di servizio: probabilmente quando furono aggiunte le due porzioni sporgenti ai due estremi del rettangolo originario furono anche modificate le scale, ma con la successiva costruzione negli anni 30 delle due ali si passò ai due pesanti scaloni in cemento armato oggi presenti. Scaloni che proponiamo di demolire e ricostruire nella stessa posizione, ma con forme e dimensioni leggermente diverse. L'approccio per la villa è coerente con le attuali teorie sul restauro e nel capitolo successivo verranno descritti con maggiore cura gli interventi previsti.

Per le "ali" si è proceduto con ipotesi progettuali esplorative che hanno creato anche incomprensioni e attriti, ma che erano necessarie per capire:

- se era possibile e auspicabile mantenere questi due volumi, restaurarli, ristrutturarli, riutilizzarli;
- se era plausibile demolirli per poi ricostruirli con dimensioni ridotte in altezza per riportare in luce l'intera facciata nord della villa e per realizzare gli spazi accessori alla villa che non possono essere ricavati negli altri edifici già presenti nell'area;

- se invece si potessero demolire e ricostruire solo parzialmente e con forme e posizioni modificate per inserirle nel nuovo disegno di paesaggio che riprende quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ottocentesche.

Attraverso diverse soluzioni progettuali, prima alla scala paesaggistica e architettonica, valutando le questioni generali sul restauro, lo stato di conservazione dei singoli edifici, la possibilità del recupero dei segni presenti, con confronti aperti e costruttivi si è giunti alla conclusione che si dovesse dare la priorità al disegno generale del parco nelle nuove-vecchie geometrie e il progetto propone dunque la demolizione delle due ali e la ricostruzione di due volumi quasi completamente ipogei, che seguono le forme della vecchia "chiusa".

Per gli edifici denominati B e C si è proceduto con una certa libertà compositiva, valutando sin dall'inizio la possibilità di modificare e migliorare l'impianto generale del complesso con interventi non solo riconducibili al restauro.

Per l'edificio B sono state già descritte le criticità legate ai dissesti statici e alla posizione rispetto alla villa quanto mai negativa.

L'edificio C comprende la chiesetta ed è caratterizzato da elementi architettonici in stile neo gotico che lo rendono se non altro particolare.

Nello sviluppare il disegno generale sono state esplorate alcune diverse soluzioni progettuali e si è infine convenuto che la demolizione dell'edificio B con la ricostruzione di un nuovo edificio in posizione leggermente diversa e dimensioni molto inferiori e la realizzazione di una aggiunta adiacente all'edificio C fossero due interventi che potrebbero riequilibrare il complesso, migliorare l'equilibrio tra pieni e vuoti e inserirsi meglio nel disegno paesaggistico.

Per gli edifici minori è stato seguito lo stesso principio, facendo prevalere il disegno paesaggistico e adeguando ad esso gli interventi da prevedere.

Gli edifici E ed F dovrebbero essere restaurati per usi connessi alla residenza principale, mentre il corpo L, utilizzato in ultimo come centrale termica centralizzata, dovrebbe essere demolito per realizzare un nuovo corpo di fabbrica inserito seguendo le geometrie del disegno paesaggistico.

Gli altri piccoli manufatti presenti nel parco della villa non sono assolutamente degni di considerazione, essendo per la maggior parte in pessimo stato, inutilizzabili, fuori luogo, e verranno demoliti.

Sviluppo del progetto generale architettonico e paesaggistico,

Il progetto generale, finalizzato al restauro di alcuni edifici, specialmente la villa, la ristrutturazione di alcuni corpi di fabbrica, la demolizione di alcuni edifici e alcune ricostruzioni è il frutto di mesi di lavoro di un ampio e variegato gruppo di professionisti, che ha raccolto anche i frutti del lavoro svolto da altri tecnici fino al 2015.

La possibilità, giustamente fortemente richiesta dalla Soprintendenza, di restaurare il parco ottocentesco rappresentato nelle planimetrie catastali ha fornito il quadro di riferimento al progettista incaricato della progettazione di tali interventi, arch. Mariachiara Pozzana, dopo una serie di studi parziali e di intuizioni derivate dalla lettura dei segni che piano piano sono riemersi grazie alla pulizia dai detriti, dalle macerie e dai rifiuti in parte ancora

dell'epoca dell'ospedale, dalla vegetazione spontanea che aveva gradualmente coperto ogni cosa.

Le varie caselle del disegno sono state riconfigurate e le relazioni tra le parti e gli elementi sono state riconsiderate alla luce dello schema ottocentesco.

Il lato sud del parco presentava ancora i segni del vecchio parterre, delle balze con l'oliveta e del percorso che saliva da valle in asse alla facciata della villa.

A nord invece la costruzione delle due ali negli anni '30 ha stravolto l'impianto originario e cancellato quasi del tutto i segni degli antichi tracciati e delle probabili sistemazioni a verde.

Ma si è comunque deciso di procedere in questa direzione, cioè del restauro dell'immagine del parco ottocentesco e il lavoro sulle ali è stato rimodulato.

Per lo sviluppo degli impianti della villa e degli altri edifici è stata avviata la fase progettuale preliminare con tecnici specialisti, abituati a misurarsi con interventi di restauro e perfettamente a conoscenza dell'importante recente contributo del Ministero

“MIBACT-LINEE DI INDIRIZZO PER IL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA NEL PATRIMONIO CULTURALE- 2013 \ 2014”

Interventi di restauro, ristrutturazione, demolizione senza ricostruzione

Il progetto prevede, inoltre, interventi di restauro, ristrutturazione, demolizione senza ricostruzione in parte già eseguiti e da eseguirsi prima dell'approvazione del Piano Attuativo, nel rispetto delle linee generali definite con il progetto generale architettonico e paesaggistico, approvato dalla Soprintendenza nell'aprile 2017.

Già nel capitolo relativo allo stato attuale abbiamo evidenziato come sia stato preso come riferimento lo stato degli edifici e dei terreni rilevato nell'inverno 2016 \2017.

Nel corso dei mesi fin qui trascorsi sono stati effettuati diversi interventi di pulizia, smaltimenti, demolizioni e scavi preparatori utili per approfondire le conoscenze sull'evoluzione dei singoli immobili e per valutarne lo stato di conservazione e le possibilità di restauro e ripristino.

I singoli interventi sono stati e verranno concordati con la Soprintendenza, inseriti in U.M.I. da far approvare alla Soprintendenza e infine protocollati al Comune con SCIA.

All'interno del perimetro della porzione di territorio dove vige l'obbligo di Piano attuativo sono comunque possibili gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione e nei prossimi mesi sono in programma una serie di ulteriori lavori che senza cambiare la destinazione d'uso e senza ricadere nella sostituzione edilizia consentiranno di procedere speditamente con UMI inquadrate nel più ampio quadro del progetto generale approvato dalla soprintendenza.

Con la UMI autorizzata dalla Soprintendenza in data 17 luglio 2017 e successivamente tradotta in una SCIA protocollata presso il Comune di Lucca, verranno realizzati interventi di restauro e ristrutturazione sui manufatti A- Villa- C ed E, oltre alla demolizione senza ricostruzione di alcuni dei piccoli manufatti senza alcun valore e in buona parte decrepiti, all'interno dell'area del PA.

Con analoghe procedure UMI + SCIA si procederà con i cantieri di ristrutturazione della villa e dei corpi di fabbrica C ed E, oltre ai lavori negli esterni.

Verifica sommaria del calcolo dei volumi

In parallelo alla redazione del Progetto generale sono stati fatti i calcoli dettagliati netti di tutte le superfici e dei volumi dello stato attuale e del progetto, sintetizzate poi in questa tabella dove sono riportate le SUL e i Volumi.

Con la demolizione delle due ali e la ricostruzione di corpi di dimensioni molto inferiori si ottiene una grande riduzione di superficie e di volume. Gli altri corpi di fabbrica rimangono circa invariati, a seguito di diverse demolizioni e della piccola aggiunta all'edificio C.

Il bilancio è di circa 1.026 mq. da demolire, equivalenti a circa 2.100 mc.

(le quantità potranno variare a seconda dei criteri di calcolo applicati, ma la sostanza non cambierà di molto, perché i criteri generali utilizzati sono identici sia per lo stato attuale che per il progetto)

NB : la tabella comprende tutti gli edifici inclusi all'interno della porzione di territorio sottoposta a Vincolo monumentale.

VILLA GUIDICCIONI - SINTESI SUP e VOL PROGETTO 2017							
EDIFICIO	STATO ATTUALE		PROGETTO		DIFFERENZA		
	Sup. mq	Vol. mc	Sup. mq	Vol. mc	Sup. mq	Vol. mc	
VILLA	1830	6906	1896	7041	66	135	
ALA EST	1246	3974	560	2465	-686	-1509	
ALA OVEST	1078	3574	476	1819	-602	-1755	
ED B	492	1631	361	1210	-131	-421	
ED C	518	1910	738	3046	220	1136	
ED E	106	389	106	389	0	1	
ED F	80	250	80	250	0	0	
ED L	103	353	210	664	106	311	
TOTALI	5.453	18.987	4.428	16.885	- 1.026	- 2.102	
Edifici esterni al perimetro del PA o già demoliti prima dell' approvazione del Piano							
ED D	Non è considerato volume			0		0	
ED G			0	0	0	0	
ED H			0	0	0	0	
ED I			0	0	0	0	
ED M			0	0	0	0	
ED N			0	0	0	0	
CALCOLO STANDARD							
ABITANTI EQUIVALENTI CALCOLATI CON SUL / 25mq abitante					abitanti eq.	177	
Superficie per standard da cedere al Comune- mq 18 x abitante					mq.	3.188	

Progetto – gli edifici

Edificio A - La villa e le ali

Come già spiegato nel paragrafo sullo sviluppo del progetto generale, per la villa l'approccio è stato sin dall'inizio univoco, mirato ad un'opera di restauro che ne recuperi per quanto possibile il suo valore storico, artistico ed architettonico, senza operazioni di ricostruzione di quanto ormai scomparso ma con la consapevolezza dell'importanza di ognuna delle sue fasi.

Le opere di pulizia, di smaltimento e di asporto di tutte le componenti impiantistiche e di arredo dell'ospedale che sono state autorizzate con le UMI del gennaio 2017 stanno riportando alla loro essenzialità gli spazi della villa.

Spazi che specialmente al piano terreno sono di grandi proporzioni, ambienti vasti, alti, luminosi, ben proporzionati e in alcuni casi con decorazioni sette ottocentesche non molto importanti ma gradevoli.

Spazi difficili da immaginare oggi per una abitazione, persino per una villa.

Fortunatamente gli attuali proprietari si sentono perfettamente a proprio agio con una sequenza di spazi di soggiorno e convivialità.

Non è stato possibile, almeno finora, individuare la posizione dello scalone originale e della probabile scala di servizio: probabilmente quando furono aggiunte le due porzioni sporgenti ai due estremi del rettangolo originario furono anche modificate le scale, ma con la successiva costruzione negli anni 30 delle due ali si passò ai due pesanti scaloni in cemento armato oggi presenti. Scaloni che proponiamo di demolire per ricostruire nella stessa posizione, in forma e dimensione leggermente diverse. L'approccio per la villa è coerente con le attuali teorie sul restauro e nel capitolo successivo verranno descritti con maggiore cura gli interventi previsti.

Al piano terreno/seminterrato ci sono attualmente due blocchi con vari ambienti utilizzati molto probabilmente originariamente come ambienti di servizio. A destra, guardando dalla facciata principale di sud, vi sono le vecchie cucine a servizio della villa e i vani di supporto ad essa. Infatti da questi vani si accede anche al piano interrato che poi, mediante una scala, porta a dei cunicoli che erano molto probabilmente collegati con un pozzo di approvvigionamento di acqua che, allo stato attuale, non è più individuabile. (il pozzo originale è stato spostato in posizione diversa da quella di impianto).

In questi ambienti al piano terra/seminterrato si prevede di ricreare la cucina con i servizi che, con la sua posizione rispetto al giardino, può anche essere funzionale ad un uso estivo per pranzi e cene all'aperto. Adiacente alla cucina, mantenendo in sostanza la divisione degli ambienti come in origine, nel rispetto anche delle volte del soffitto, si prevede di mantenere i vani funzionali all'uso della cucina come depositi, dispensa ecc. Il progetto è stato studiato in modo tale da mantener intatta la struttura originale di questa porzione della villa valorizzando le volte esistenti in cotto e riportandole alla luce eliminando gli intonaci realizzati in epoca più recente.

Dalla parte opposta della villa, quindi a sinistra guardando da sud, si sono individuati i vani destinati all'uso del personale della villa stessa oltre alla lavanderia e guardaroba. Anche in questo caso le murature originarie sono state rispettate e i vani hanno mantenuto le

originali dimensioni ad esclusione dei tramezzi necessari per individuare i servizi igienici e i bagni.

In questa porzione del piano terreno/seminterrato i solai sono con struttura in legno ma, come anticipato precedentemente, si presentano in pessimo stato di conservazione (vedi relazione allegata di Legnodoc e dell'ing. Amedeo Romanini) quindi con l'intervento si prevede la sostituzione delle orditure primarie e secondarie nel rispetto delle nuove norme sismiche.

Dalle due estremità di questo piano si accede mediante un corridoio esistente, da consolidare, alle due ali realizzate negli anni 30 come ampliamento dell'ospedale, che con il progetto vengono demolite e ricostruite molto più basse e di forma e posizione diversa nel rispetto della delimitazione della "chiusa", come descritto nei capitoli precedenti e riportato negli estratti catastali dell'800.

L'ala di sinistra ricostruita in parte, viene destinata a palestra con una struttura completamente nuova e impostata al piano seminterrato con solo alcune finestre a nastro, alte, che consentono alla luce e all'aria di penetrare nell'ambiente da ovest. Questa ala sporge del terreno originale della chiusa, che si trova a quota 98,80 di 1,15 ml. La copertura ha è piana, a prato e raccordata con la quota della "chiusa" con una rampa sempre in terra. Questo dislivello consente di dotare la palestra delle finestre di cui sopra solo sul lato ovest. All'interno dell'ala destinata a palestra si trovano nella prima parte i vani sala massaggio e spogliatoio /docce con al piano sottostante, quindi completamente interrato, il deposito attrezzi. Nella restante porzione di questo volume, quindi con doppia altezza, si trova la palestra.

All'estremità opposta rispetto alla villa si è sfruttato un accesso a rampa esistente, al piano seminterrato, risagomato, destinandolo a scarpata verde. Quindi dall'interno della palestra la parete di fondo, opposta rispetto alla villa, sarà completamente vetrata e affacciata sulla scarpata che con gradoni ricoperti di vegetazione si collega con la restante porzione della "chiusa". Questa soluzione permette di avere un'impressione di essere affacciati su di un giardino verde pur trovandosi in un ambiente che si trova ad un livello seminterrato.

Nell'ala di destra, per la naturale conformazione del terreno, si è potuto creare una struttura, anche questa nuova, che non sporge dal piano della "chiusa" e che, quindi, è seminterrato rispetto al piano di campagna a est. In questo volume è stata posizionata la piscina e le funzioni collaterali come sala massaggi, bagno turco, sauna e servizi igienici. La piscina prende luce e aria dalle finestre a nastro che si affacciano a est. Con una scala interna dal piano della piscina si raggiunge il piano interrato della villa dove, con un cunicolo in parte preesistente e in parte di nuova realizzazione, si raggiunge il garage e con una ulteriore scala si raggiunge il piano terreno/seminterrato. Nell'estremità a nord di questo volume sono stati posizionati i vani tecnici degli impianti, completamente interrati su tre lati, a servizio della piscina e un ripostiglio. Anche questo edificio seminterrato è coperto a terra e erba ed è raccordato con la quota della "chiusa".

Importante, a nostro giudizio, è il fatto che con queste due ali seminterrate la villa risulta più emergente e imponente e non ha più l'interferenza delle due ali degli anni '30 che ne annullavano in parte l'importanza e la facevano risultare secondaria rispetto al nuovo costruito.

Infatti in questo modo il progetto ha voluto restituire l'importanza alla villa stessa senza però privarla di quelle funzioni collaterali individuate ai piani seminterrati, importanti per il proprietario, che ne completano la fruibilità e funzionalità.

Al piano terreno/rialzato della villa l'intervento proposto riguarda sostanzialmente la riorganizzazione funzionale della distribuzione dei vani, privilegiando quello che è risultato, a seguito delle analisi approfondite dello stato dei luoghi e della documentazione storica raccolta, la distribuzione dei collegamenti orizzontali fra i vari ambienti.

Con la UMI del 2017 sono state ritrovate infatti tutte le vecchie aperture preesistenti, tamponate quando la struttura fu destinata a convitto prima e a ospedale poi, che permettevano di passare da un vano all'altro. Come era prassi nel '500 le porte di collegamento tra i vari vani erano sempre all'esterno dei vani, verso le finestre, e i palazzi erano privi di corridoi centrali, con la conseguenza che tutti i vani erano di passaggio. Inoltre non si è ritenuto necessario richiudere le porte centrali di passaggio tra un vano e l'altro, realizzate molto probabilmente durante la trasformazione in ospedale per disimpegnare meglio i vani, per non alterare le storia stratigrafica delle funzioni dell'immobile.

Anche i collegamenti verticali sono stati mantenuti nella posizione dell'ultimo intervento con la destinazione a ospedale, sono solo stati rivisitati e sono stati modificati adeguandoli alle funzioni attuali che il fabbricato avrà con la sua ristrutturazione. Sempre per i collegamenti verticali si è mantenuta la posizione attuale degli ascensori sostituendo solo l'estetica e i meccanismi e adeguandoli ai nuovi standard attuali proprio per evitare nuove forature nei solai ma sfruttando quelle esistenti.

In sostanza, quindi, i vani del piano terreno/rialzato sono stati destinati, rispettando l'uso originale, a vani di soggiorno, pranzo, studi, salotti e di convivialità adeguando solo gli impianti e i bagni ai nuovi standard attuali. Anche i pavimenti, che sono stati compromessi con l'uso a ospedale dell'immobile, dovranno essere rifatti/sostituiti con materiali adeguati all'importanza della villa e quindi contestualmente si provvederà alla distribuzione degli impianti su tutto il piano.

Dove possibile, e come bene descritto nella relazione della ditta Agostini Restauri, i decori delle pareti e dei soffitti verranno recuperati e consolidati riportando alla luce quanto coperto con imbiancature nel periodo dell'ospedale.

L'intervento non prevede modifiche alle facciate se non il ripristino delle aperture preesistenti che con l'aggiunta delle due ali in aderenza alla villa sono state tamponate.

Esternamente invece si prevede di adeguare le due scalette che consentono l'ingresso laterale al fabbricato, riutilizzando il materiale attualmente esistente (gradini in pietra serena) ma adeguandole alla nuova conformazione degli accessi dovuto alla modifica delle due ali seminterrate: sopra all'ala della piscina un percorso della chiusa si va a collegare con il parterre, come originariamente riportato nelle stampe dell'800, mentre dal lato della palestra le scale vengono girate per realizzare il collegamento con il camminamento adiacente al fronte nord della villa e per ottenere la simmetria tra le due scale.

Le scale contrapposte a sud e quelle ad una rampa a nord saranno mantenute e restaurate con interventi di recupero e consolidamento della pietra esistente.

Al primo piano della villa, attualmente composto da una serie di stanze una di seguito all'altra, si prevede anche in questo caso di ripristinare, ove possibile, i vecchi vani porta dell'impianto originale, cercando quindi di creare una distribuzione orizzontale nel rispetto di quanto preesisteva.

I vani saranno destinati a camere e bagni con la creazione, dove necessario, di tramezzature in cartongesso che delimitino i bagni dai guardaroba e il tutto nel rispetto della forma e dimensione del vano originale. Si prevede quindi di mantenere e ricostituire il corridoio centrale che raggiunge un vano centrale destinato a soggiorno del primo piano e poi tramite gli originali vani porta stamponati, consentire gli accessi nei vari ambienti destinati a camere con bagno. Alle due estremità si ricostituisce una camera d'angolo che anche nel passato probabilmente era la camera padronale con il suo bagno mentre dalla parte opposta, mantenendo le tramezzature e divisioni originari, si crea una zona studio del padrone di casa.

La distribuzione interna degli spazi quindi rispecchia quello originario ed è per questo motivo che non è stato necessario modificare le aperture esterne ma si sono solo riaperte alcune finestre tamponate, anche in questo caso, con la costruzione delle due ali negli anni '30.

Tutte le colonne di scarico e di distribuzione verticali degli impianti saranno realizzate in certi casi utilizzando le colonne preesistenti tracciate nella muratura e attraverso i solai con la trasformazione a convitto e poi in ospedale della villa.

I controsoffitti in parte crollati saranno ripristinati, mentre alcune volte in mattoni sono state salvate e consolidate durante i lavori di rifacimento del tetto; quindi tutte le quote interne saranno rispettate e pressoché uguali a quelle originali.

Anche al piano primo saranno rifatti i pavimenti a seguito delle relazioni della ditta Legnodoc che con le analisi sui materiali e i risultati sulla loro consistenza, ha definito le strutture orizzontali non recuperabili. Questo intervento comporta la necessità di puntellare accuratamente tutti i controsoffitti del piano terreno decorati in modo da dare la possibilità di smontare i travi mantenendo in posizione le volte e i controsoffitti che, mediante i tiranti reggono i controsoffitti, sostituire le travi e riagganciare i controsoffitti alle nuove travi.

Successivamente al consolidamento e rifacimento dei solai saranno inseriti gli impianti e riposizionati i pavimenti nel rispetto della tipologia della villa.

Edificio B

Come descritto nei paragrafi precedenti l'edificio B, pur essendo presente nelle cartografie dell'800, allo stato attuale si presenta come una costruzione dei primi degli anni 30 con solai in latero-cemento, soffitti piani intonacati, pareti in muratura e ambienti nel complesso senza particolare attrattiva o fascino. Non ultimo, dalle analisi effettuate dall'ing. Amedeo Romanini, l'edificio ha dei seri problemi strutturali, anche visibili ad occhio nudo, con crepe e movimenti fondali che hanno portato a dichiararlo seriamente compromesso.

Il fabbricato originariamente era impostato, probabilmente, ad un solo piano e poi con la sopraelevazione e il conseguente aumento dei carichi, negli anni del convitto prima e dell'ospedale poi ha subito dei cedimenti fondali e dei muri portanti. (vedi relazione strutturale dell'Ing. Romanini).

Infine, a nostro parere, questo manufatto che è il risultato dalla ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione negli anni passati, ha notevolmente interferito con la villa, dal punto di vista architettonico e paesaggistico, essendo stato realizzato molto vicino ad essa e in posizione leggermente più avanzata verso sud (lato parterre).

A seguito di tutte queste considerazioni è stata prevista la demolizione totale di questo fabbricato e la sua parziale ricostruzione, sostanzialmente nella stessa posizione, con una modifica della sagoma, ma ad un solo piano fuori terra rispetto alla quota del parterre.

La costruzione è quindi composta da un piano terra destinato a loggia e un piano seminterrato a limonaia.

Dal giardino davanti alla villa a sud, cioè dal parterre, si può accedere in piano alla loggia coperta con struttura in legno e rifinita con embrici e coppi.

Questa loggia sarà realizzata con struttura verticale in muratura, da definire in fase esecutiva, aperta su tre lati. Il quarto lato sarà chiuso perché contiene il barbecue.

Al piano sottostante, quindi seminterrato e impostato alla quota dell'orto, sarà realizzata la serra dei limoni e adiacente a questa la serra a servizio dell'orto. Quest'ultima si sviluppa su di un solo piano.

Le serre avranno pareti vetrate e quella a servizio dell'orto avrà il tetto in vetro.

L'accesso con trattorini e mezzi necessari per la gestione e movimentazione dei limoni sarà mediante una rampa che dalla viabilità interna laterale alla villa, a ovest, scende tra i due fabbricati B e C e girando intorno alla serra a servizio dell'orto raggiunge l'orto stesso e la limonaia. Dallo stesso percorso sarà anche possibile raggiungere il vano tecnico della piscina per effettuare le manutenzioni.

Adiacente alla serra dei limoni, e sotto ad una piccola porzione del parterre, sarà realizzato un volume completamente interrato con accesso dal lato orto/piscina che sarà destinato a spogliatoi con i relativi servizi per la piscina.

Edificio C

L'edificio C, come descritto precedentemente, allo stato attuale è il risultato di una pesante manomissione di una cappella ad uso della villa, con un ampliamento successivo sempre a servizio del convitto e poi all'ospedale. Le originali forme della cappella sono leggibili in alcuni punti dove l'intonaco è venuto via e ha scoperto forme e archi che denotano una struttura in parte diversa dall'attuale.

Il fabbricato non presenta particolari interesse proprio per il fatto che ha subito varie manomissioni negli anni. Comunque considerando che si presenta in discreto stato di conservazione ed è testimonianza di un utilizzo del passato con la sua destinazione a chiesa, si propone con il progetto, il suo restauro, in parte mantenendo la Chiesa con la funzione di eventi collettivi, e in parte con il recupero a fini abitativi del piano terra, mentre con funzione di c.t. centrale idrica, ripostigli, garage mezzi agricoli, vano comune con servizi per il personale addetto alle manutenzioni, ecc. il piano seminterrato.

Inoltre è previsto un ampliamento a fini abitativi del piano terra e come locale per il personale al piano seminterrato. La scelta è stata dettata dal fatto che nella villa le camere sono comunque in numero ridotto, a causa della scelta di non sezionare e dividere i vani originali, 5 camere con bagno, e, considerando che la famiglia del proprietario è molto

numerosa, non si hanno camere da destinare per ospiti. Per questo motivo il fabbricato C viene destinato a camere e soggiorni per gli ospiti (5 camere con zona soggiorno e bagno). L'intervento proposto prevede quindi un restauro del fabbricato esistente con il recupero del volume, dei solai dove possibile, e con solo una diversa organizzazione degli spazi interni rendendo la distribuzione più funzionale, mentre la parte in ampliamento sarà costruita con materiali simili e con finiture che permettono di considerare il fabbricato risultante come un'unica unità.

L'edificio di progetto avrà una forma ad "U" che all'interno contiene un piccolo giardino formale, le pareti esterne saranno intonacate gli infissi saranno in legno dotate di persiane e il tetto sarà in embrici e coppi. Esternamente i percorsi saranno trattati a ghiaia .

Edificio L

L'edificio L viene realizzato nella posizione dove allo stato attuale trova posto la centrale termica edificata a suo tempo al servizio dell'ospedale.

La costruzione attuale non è recuperabile perché, a nostro giudizio, è troppo emergente rispetto al parterre e quindi interferisce con la vista del giardino. Inoltre è una costruzione con tetto a padiglione, struttura portante in muratura tradizionale e copertura in latero cemento. Tutto il fabbricato versa in pessime condizioni di manutenzione.

Il progetto prevede quindi la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione impostata ad una quota leggermente più bassa e con tetto piano con terra che verrà utilizzato per coltivare piante aromatiche da utilizzare in cucina data la sua posizione in prossimità della stessa.

L'edificio risulterà interrato su tre lati e aperto su un solo lato dove trovano posto le grosse aperture di accesso per le automobili. I portoni del garage saranno in legno e le murature a vista saranno rifinite a pietra faccia-vista come le altre murature di contenimento del giardino di progetto.

All'interno del garage è stato previsto un unico ambiente, con allineati lungo il lato corto a nord, ripostigli per le attrezzature necessarie per le automobili e un w.c. per il personale addetto alla manutenzione.

Dal garage con un cunicolo, in parte già esistente, dotato di scale per superare il dislivello presente, vedi tavola stato attuale 3a, si raggiunge il piano cantine della villa e da qui si accede ai piani superiori della stessa villa o ai vani seminterrati delle ali.

Esternamente al garage trovano posto ulteriori parcheggi a servizio della villa e da questi mediante una rampa anche carrabile si può accedere al parterre davanti alla villa stessa.

Edificio E

L'edificio E, è una costruzione realizzata molto probabilmente ex novo durante il periodo in cui il complesso era destinato a convitto o a ospedale. Si tratta di un semplice fabbricato posizionato vicino al cancello attuale di ingresso con funzione di portineria e smistamento persone e visitatori.

La sua struttura è in muratura mista con copertura a padiglione e controsoffitto in latero cemento. Le pareti sono intonacate e i pavimenti sono in gres/graniglia.

Il progetto prevede il recupero del fabbricato con la forma attuale e con le dimensioni attuali da destinare all'abitazione di un custode.

L'intervento quindi prevede un restauro interno con la creazione di un bagno, un soggiorno/cucina/pranzo, due camere e un loggiato di ingresso. L'immobile resterà come attualmente intonacato, con manto di copertura in embrici e coppo con infissi in legno e portoni di ingresso in legno.

Una porzione dell'edificio viene data in comodato d'uso all'Enel per realizzarvi la nuova cabina elettrica, in sostituzione di quella esistente incastonata nell'edificio B.

Edificio F

Per l'edificio F è stata rinnovata nel 2016 la SCIA per opere di ristrutturazione edilizia presentata nel 2013 nell'ambito degli interventi urgenti con pratica UMI.

Piscina esterna

La piscina esterna è stata posizionata nella zona a sud dell'orto. Questa posizione rimane molto discreta rispetto alla villa, nascosta per il fatto che sarà realizzata ad una quota più bassa rispetto al parterre e integrata al disegno dell'orto, con una buona esposizione a sud e non interferisce con la visione della villa dal basso, cioè dal viale di accesso e dal lungo fiume. Si tratta di una semplice vasca rettangolare in c.a., con due lati a sfioro, quello sud e quello ovest, rifiniti internamente con pietra con colori naturali che saranno ottimamente integrati nel contesto paesaggistico circostante. Intorno alla piscina saranno realizzate delle porzioni pavimentate in legno, una parte con pergola verde e una zona di prato che permetterà di stare seduti intorno alla vasca. Il riferimento che ci ha portati a posizionare la vasca in questa posizione è quella della vasca di raccolta delle acque piovane che le ville Lucchesi avevano molto spesso proprio per raccogliere ed attingere l'acqua necessaria per l'uso irriguo dell'orto stesso oltre, in alcuni casi, ad avere un allevamento di pesci.

Tutti gli edifici sono raggiungibili grazie al ripristino della viabilità interna preesistente che con il progetto, dopo vari studi storici e analisi sul posto, verranno ripristinati in parte carrabili e in parte solo pedonali e comunque tutti con pavimentazioni ecologiche e drenanti.

Per l'approfondimento di questo aspetto e per la sistemazione del giardino nel complesso si rimanda alle tavole e alle relazioni di progetto elaborate dall'arch. Mariachiara Pozzana.

In sostanza come si può rilevare dal progetto allegato, l'intervento è stato studiato tenendo conto della storia dell'edificio e del suo intorno paesaggistico, dalle documentazioni ritrovate che testimoniano l'evolversi dei fabbricati e delle sistemazioni esterne.

Per l'impostazione del progetto abbiamo voluto utilizzare come criterio generale la valorizzazione e la tutela dell'edificio originale villa, mettendo in risalto la sua forma e dimensione e riportando ai vecchi fasti, per quanto compatibile con la vita moderna, i suoi spazi interni ed esterni. Inoltre si è cercato di sfruttare le preesistenze, laddove era possibile il loro recupero, e l'eliminazione di tutti i piccoli volumetti sparsi nel giardino che ne hanno deturpato l'uso complessivo.

Per la definizione dei materiali e le finiture interne ed esterne si rimanda ai progetti dei vari edifici che saranno oggetto di definizione in apposite pratiche edilizie e che verranno elaborati e definiti in una seconda fase previo accordi e approvazione degli organi competenti.

INFRASTRUTTURE

Approvvigionamento elettrico

L'ex Ospedale di Carignano è servito dall'ENEL, che ha anche una sua cabina all'interno della proprietà, incastonato nella testata ovest dell'edificio B.

Con gli interventi in corso e previsti e con il cambio di destinazione da servizio sanitario a residenza privata i consumi caleranno notevolmente.

Con una lunga serie di incontri con i tecnici ENEL e poi con i tecnici del Comune di Lucca è stata trovata la soluzione per spostare la centrale ed eliminare i pali della luce ora presenti attraverso tutta la porzione inferiore della proprietà, interrando i cavi.

Sarà sfruttato un ambiente dell'edificio E per la nuova cabina dell'ENEL e un'altra porzione per la piccola centrale di trasformazione: spostando di qualche metro il cancello la centrale viene resa accessibile per i mezzi dell'Enel, mentre essendo un edificio esistente all'interno dell'area del PA non vige il vincolo stradale.

Questa soluzione permetterà di eliminare un'ampia porzione della linea di media tensione aerea che verrà quasi totalmente interrata per il tratto in corrispondenza del parco della Villa.

Approvvigionamento idrico

L'ex Ospedale di Carignano è servito dall'acquedotto comunale e la soc.Geal s.p.a. ha confermato in sede di Conferenza di servizi del 20 marzo 2018 che la attuale fornitura con tubo diam.mm.50 e portata nominale 15mc\h è tale da soddisfare ampiamente il fabbisogno futuro.

Con gli interventi in corso e previsti e con il cambio di destinazione da servizio sanitario a residenza privata i consumi caleranno drasticamente e quindi non è necessario intervenire sulla linea dell'adduzione. Sarà comunque realizzata una centrale idrica al piano seminterrato dell'edificio C con riserva idrica adeguata alle esigenze dei futuri abitanti.

Approvvigionamento energetico- gas metano

L'ex Ospedale di Carignano non era raggiunto dalle tubazioni del gas metano che passano sotto alla strada di fondovalle e le caldaie erano alimentate a gasolio.

Nell'ambito degli interventi di recupero e ristrutturazione della proprietà verrà realizzata la connessione con il collettore esistente, con un accordo già raggiunto con la soc.Gesam

S.p.A. e sarà dunque possibile ridurre drasticamente le emissioni, grazie a caldaie e pompe di calore a gas di ultima generazione con rendimenti eccellenti.

Per questi apparati saranno scelte macchine modulanti con l'utilizzo di inverter che permetteranno di modulare i consumi sugli effettivi fabbisogni.

Contenimento consumi energetici

Il progetto di recupero e trasformazione dell'ex ospedale di Carignano è stato affrontato sin dall'inizio con un ampio gruppo di lavoro all'interno del quale gli specialisti delle questioni energetiche ed impiantistiche hanno potuto indirizzare il progetto verso le migliori soluzioni tecniche, nel pieno rispetto del suo valore storico ed architettonico. Per lo sviluppo degli impianti della villa e degli altri edifici si è tenuto conto degli indirizzi e delle linee guida contenute nell'importante contributo del Ministero

“MIBACT-LINEE DI INDIRIZZO PER IL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA NEL PATRIMONIO CULTURALE- 2013 \ 2014”

L'importanza paesaggistica dell'intero complesso ha sconsigliato l'installazione di pannelli fotovoltaici o termici (per riscaldamento) sulle coperture e non è pensabile l'installazione di altre fonti energetiche alternative ad alto impatto visivo.

Per il contenimento dei consumi si è potuto invece ottimizzare gli impianti, adeguare l'involucro degli edifici meno pregiati con pannelli isolanti posti all'interno, isolare i tetti e montare infissi esterni ad alta efficienza isolante.

E' prevista una piccola presenza di pannelli solari termici per l'acqua calda sanitaria del tipo totalmente integrati da posizionare sulla copertura di uno degli edifici accessori e tale predisposizione sarà in grado di soddisfare il fabbisogno estivo di acqua calda sanitaria.

Recupero e riutilizzo acque piovane

Tutta l'acqua piovana raccolta dai tetti verrà convogliata verso le apposite cisterne interrate, per essere riutilizzata per l'irrigazione dei giardini, così come l'acqua dei reflui depurata. Sono previste tre grandi cisterne: quella principale , la 1, con una capacità di circa 500mc per la tutta la porzione centrale e Sud del terreno; la cisterna 2 di circa 140mc da realizzarsi sotto ad una porzione dell'addizione dell'ed.C, la cisterna 3 di circa 200mc per l'ampio parterre.

I calcoli delle superfici impermeabili e di quelle a verde sono stati revisionati, resi omogenei tra stato attuale e progetto e adeguati rispetto alle interpretazioni dell'U.O. Difesa del suolo e riportati sulla tavola PA-09 rev maggio 2018: rispetto allo stato attuale risulta con il nuovo progetto un aumento di circa 60 mc di acqua, per cui sarà realizzato un comparto volano nella cisterna 1.

L'acqua raccolta ora nell'ampia cisterna in muratura realizzata in tempi lontani (non è stato possibile appurarne l'età di costruzione) sotto al prato a nord della villa verrà se possibile recuperata e utilizzata.

Smaltimenti e depurazione

L'ex Ospedale di Carignano era dotato di un impianto di depurazione di dimensioni e capacità ragguardevoli, dimensionato per le decine di degenti presenti.

L'impianto era localizzato al margine inferiore e meridionale della proprietà e scaricava nel fosso ad Est.

L'intero impianto di depurazione verrà rifatto, con nuove tubazioni interrato, pozzetti ispezionabili, degrassatori in corrispondenza di cucine e lavanderie, fosse imhof e depuratore. Il depuratore verrà posizionato nello spiazzo di fronte all'edificio L, ex centrale termica e futuro garage semi interrato. Con un moderno impianto di depurazione sarà così possibile recuperare, entro apposite cisterne interrate, tutti i reflui per essere riutilizzati per l'irrigazione.

Raccolta rifiuti solidi urbani

Nel corso della Conferenza dei servizi esterna all'ente per l'acquisizione del parere di competenza del 20 marzo 2018, l'ing. Paolini di Sistema Ambiente S.p.A. ha richiesto che si forniscano, nelle successive fasi edilizie, le necessarie indicazioni circa il punto di conferimento e il sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani. Nell'ambito della revisione e delle piccole modifiche ed integrazioni apportate in occasione dell'adozione del PA da parte del Consiglio Comunale, si è provveduto ad individuare la posizione, nei pressi dell'ingresso alla proprietà da Nord-ovest, prima del cancello di accesso, dove ricavare una ampia nicchia dove posizionare i classici bidoncini per la raccolta differenziata.