



COMUNE DI PRATO

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco n. 58 - 59100 - Prato

PROPRIETA':
POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI S.p.A.

Via di Pantano n. 11 - 50013 - Campi Bisenzio

RIFUNZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE
DEL COMPLESSO DI SANTA CRISTINA A PIMONTE.
VARIANTE AL PdiR N. 212/2008



PROGETTISTI:

DOTT. ING. MARCELLO GIULIO MAZZANTI

PROF. ARCH. GIUSEPPE A. CENTAURO

SERIE RZ TAV. 01	ELABORATO	SCALA
I PROGETTISTI INCARICATI: 	Relazione generale	
DATA	gennaio 2015	

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

INTERVENTO PER LA RIFUNZIONALIZZAZIONE RESIDENZIALE E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DEL COMPLESSO DI SANTA CRISTINA A PIMONTE

VARIANTE AL PDR N. 212/ 2008

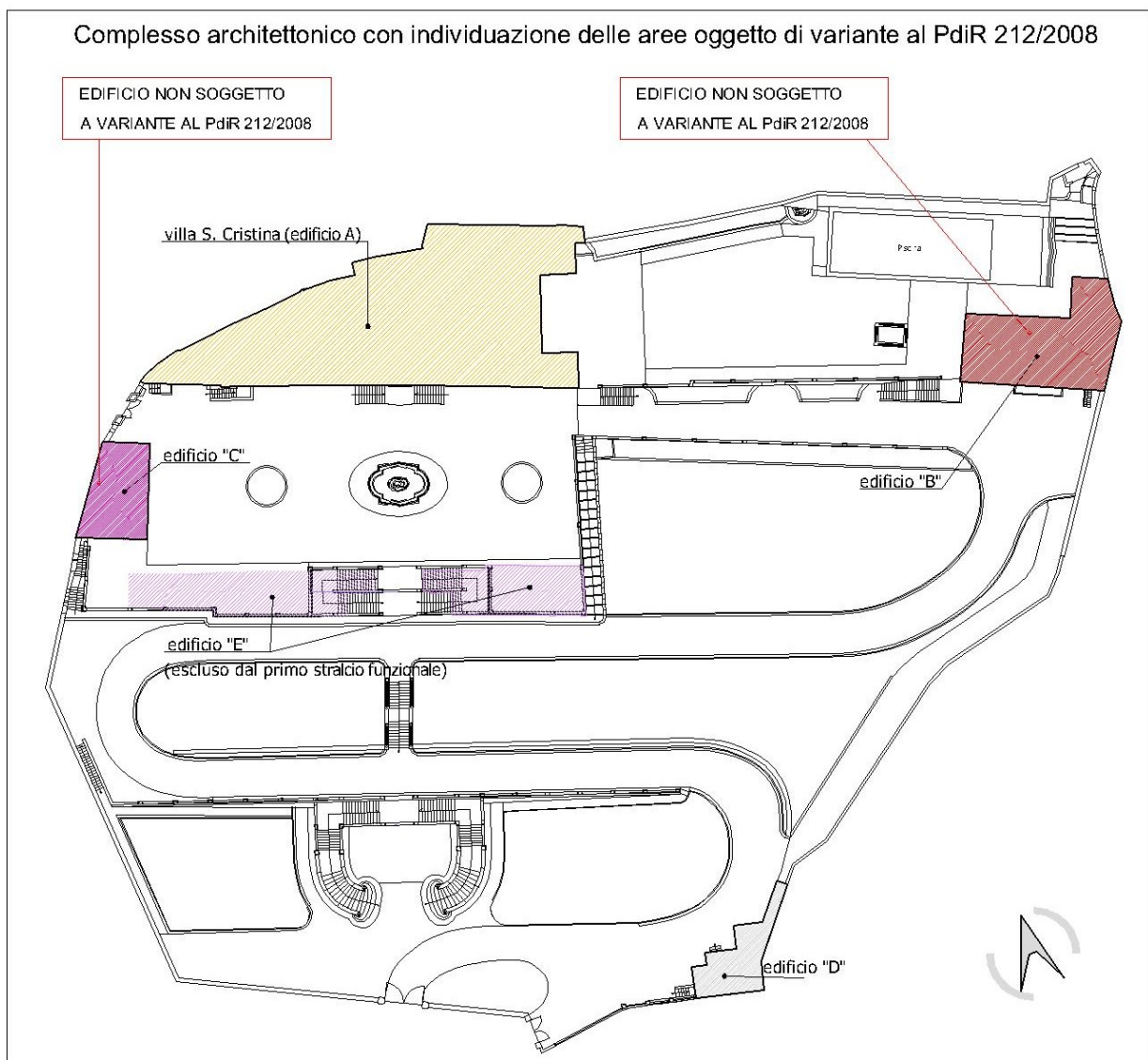
RZ 01 - Relazione generale

Introduzione

La presente istanza fa riferimento soltanto a parte del complesso architettonico.

Non costituiscono oggetto di variante gli edifici “B” e “C” per i quali sussistono le disposizioni di cui all’approvazione del Piano Attuativo n.212/2008.

Di seguito viene riportato l’estratto dell’elaborato grafico con l’individuazione degli immobili non facenti parte della variante al PdiR.



VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

1.1 Descrizione dello stato attuale

Oggetto dell'intervento è il complesso architettonico e paesaggistico di Santa Cristina a Pimonte che si trova nella fascia pedecollinare a Nord Est del Centro Storico di Prato in via per Poggio Secco, 58, facendo bella mostra di sé entro un'ampia cornice verde.

Il complesso immobiliare è costituito da distinte unità edilizie: la villa (corpo di fabbrica principale identificato con la lettera "A") con annessa limonaia (edificio indicato con la lettera "C"); le vecchie scuderie seminterrate sulle rampe di accesso alla Villa (edificio "E"), ricavate nel corpo del giardino pensile antistante il fronte principale della villa; la Dependance (edificio moderno detto "dolomite", indicato con la lettera "B"), la "casa del casiere" (edificio "D") posta in prossimità del cancello d'ingresso, sotto le rampe del parco giardino.

Allo stato attuale l'organismo architettonico-ambientale di Villa Santa Cristina a Pimonte, comprendente lo storico complesso di Villa Leonetti Benelli e le addizioni edilizie novecentesche ricadenti nel monumentale parco-giardino, si trova in condizioni di avanzato degrado e in completo abbandono funzionale in considerazione dello stato di obsolescenza nel quale si è venuto a trovare dopo la dismissione delle attività ricettive e di ristorazione. Tali preesistenti destinazioni d'uso, da porre in relazione alle radicali trasformazioni introdotte negli Anni '70 del secolo scorso determinanti il passaggio dalle originarie funzioni residenziali, sono state anche le principali causa delle alterazioni registrate sul piano tipologico, distributivo ed architettonico, determinando oggi la necessità ai fini del recupero architettonico ed ambientale, oltre ad urgenti opere di straordinaria manutenzione, una radicale revisione funzionale del complesso immobiliare, nonché di opportune opere di ripristino edilizio che, in considerazioni delle valenze proprie del complesso monumentale, si configurano come azioni di restauro tipologico e ambientale.

Il complesso architettonico oggi conosciuto come villa di Santa Cristina a Pimonte, ma già indicato nella storiografia locale come villa Leonetti Benelli, spicca nel paesaggio pedecollinare pratese per la posizione dominante del luogo, posto nella sua giacitura più alta alla quota di ca. 110 mt slm ovvero una cinquantina di metri sopra l'orlo alluvionale della piana). Infatti, il corpo principale della villa, orientato a mezzogiorno sopra il borro della Casina (o della Valluccia), è adagiato in bella vista sopra un ampio terrazzo creato in parte artificialmente, andando ad occupare le prime balze del versante meridionale di Poggio Bartoli.

Questa peculiarità paesaggistica è ulteriormente esaltata dalla morfo-tipologia della fabbrica per quella sua maestosa fisionomia "in veste settecentesca", ulteriormente sottolineata dal

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

magniloquente parco-giardino antistante che in qualche modo ne costituisce l'ideale "quinta scenica" sottolineata da vistose scalinate di gusto baroccheggiante.

Al parco si accede oggi da via di Giolica (o via per Poggio Secco), mentre un tempo l'ingresso principale alla villa avveniva dallo slargo della strada superiore detta "viaccia per Santa Cristina".

Nelle sue forme architettoniche attuali, e per l'ambiente costruito che caratterizza il monumentale resedio, la villa è costituita nella sua caratterizzazione formale, pur conservando cospicue tracce di preesistenze quattrocentesche e barocche, da una completa rivisitazione stilistica moderna, specie per quanto riguarda l'impianto distributivo e quello decorativo frutto del revival ottocentesco, nonché di tardive aggiunte e varie altre manipolazioni prodotte nel Ventennio. Questi ultimi interventi citati, anche se di imitazione e di fattura non originaria, sono stati condotti dai loro artefici con un'innegabile sapienza costruttiva, maestria di gusto in una ricercata eleganza formale.

Nonostante queste qualità la teatralità della sistemazione dei terreni sottostanti il corpo di fabbrica principale, così come fu elaborata nel decennio 1920-1930, concorre però "inequivocabilmente" ad ascrivere il complesso architettonico, preso nel suo insieme, in quello speciale repertorio di "falsi storici" novecenteschi dei quali la Toscana in genere abbonda, pur riconoscendo nell'architettura della villa elementi di originalità riconducibili al XVIII sec. e, soprattutto, stilisticamente parlando, ad un certo classicismo rivisitato con cura nei primi decenni dell'Ottocento, che oggi definiamo da un punto di vista compositivo di matrice post-illuminista.

Del Novecento sono pure le due rampe di scale "a tenaglia" che conducono al piazzale sottostante il giardino pensile superiore con la facciata principale, raggiungibile da altre rampe. Questo piazzale intermedio è caratterizzato architettonicamente con avancorpi di stampo neoclassico, o piuttosto "neo-ottocenteschi" - come indicato da Claudio Cerretelli nella guida storico artistica "Prato e la sua Provincia" – con tanto di finti portici a bugne lisce e, soprattutto, con il grande vano centrale con sviluppo ipogeo, introdotto da arcone centinato, che fu ricavato all'interno del terrapieno, posto al centro dell'apparato scenico del complesso, con la fantasiosa *Grotta di Lourdes (o di Santa Cristina)*, realizzata come un ninfeo rinascimentale da Luigi Capezzoli nel 1930.

Tutti gli elementi facenti parte dell'arredo del parco-giardino, quali i balaustrini ed i parapetti di coronamento delle scalinate, i buttafuori e le docce modanate dell'impianto idro-ornamentale, così come i cornicioni ed i bugnati sono rigorosamente realizzati in cemento.

Questi elementi nella loro espressione materica rendono per altro evidente l'anacronistica messa in scena qui abilmente realizzata per enfatizzare l'effetto d'insieme.

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

Analizzando la storia del complesso, possiamo dire che ogni proprietario ha lasciato un proprio segno distintivo nel corpo dell'organismo architettonico o nella sistemazione del resedio.

Dalle residuali tracce delle prime dimore ad uso rurale di proprietà degli Aldobrandini, successivamente ingentilite dai Poccianti i quali, dalla fine del XV sec. e soprattutto nel corso del Cinquecento ebbero anche ad edificare una nuova "casa da signore", dopo avere riadattato le preesistenti case, annotiamo, seguendo lo sviluppo cronologico, gli ampliamenti e gli adattamenti introdotti nel Seicento negli anni della pestilenza, quando il complesso, ormai unificato in un unico casamento, fu trasformato in un lazzaretto.

Nel XVIII sec. furono i nuovi proprietari Franchi a tracciare negli stilemi tardobarocchi il ritorno all'uso gentilizio della villa che tuttavia troverà solo nell'Ottocento, con la famiglia Leonetti, un più definitivo assetto dopo ennesimi adattamenti, riduzioni stilistiche ed abbellimenti pittorici degli interni, ma soprattutto con l'ingrandimento volumetrico legato ad un più complessivo restauro del complesso. Non estranei a questi rifacimenti altri interventi che la famiglia operò nelle ville di loro proprietà dell'intorno dove sono ancora visibili gli stemmi gentilizi.

La sistemazione del piazzale antistante e la caratterizzazione stilistica della villa di Santa Cristina vennero ad assumere i connotati che ancora oggi possiamo ammirare osservando l'ampissimo prospetto che si allunga sulla quella prominente corte aperta.

Il corpo centrale è scandito da n.9 assi finestrati, con piano nobile e piano terra su seminterrato.

L'elemento architettonico maggiormente caratterizzante la monumentale facciata è dato però dal fastigio a doppia voluta con orologio che sormonta il lungo parapetto con l'esuberante cornicione con vasi di terracotta che delimita il prospetto quasi fosse una quinta scenica.

Infatti l'alto cornicione con parapetto rende di fatto non percepibile la copertura laterizia della villa, celata alla vista dall'alta balaustra che, semmai, lascia immaginare posteriormente un'ampia copertura piana e non un tetto con pioventi di falda, perché anche all'osservazione remota questa appare caratterizzata piuttosto da un terrazzo coronato da terrecotte che da un tetto composito, a padiglione.

Di un certo rilievo compositivo è anche la sistemazione delle doppie rampe di accesso al portale centinato sormontato dal terrazzino con ringhiera in ferro in stile neo-barocco. Nella composizione architettonica questa ibridazione di stili resta comunque sobriamente misurata in virtù dell'essenziale lavorazione delle modanature di porte e finestre che hanno mostre lisce in finta pietra appena segnate da risalti angolari. Fanno eccezione le due residue mostre settecentesche delle finestre del corpo minore che però sono anch'esse caratterizzate da un profilo basso ed elegante.

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

Quindi si mostra interessante anche il riordino compositivo dei corpi di fabbrica minori che appaiono oggi come giustapposti sulla sinistra, ma che in realtà corrispondono al nucleo più antico dell'intera costruzione (certamente non più riconoscibile per il rifacimento stilistico del 700/800 ed il successivo rimaneggiamento novecentesco). Come pure non è più percepibile dall'esterno lo spazio di quella che doveva essere la corte interna, già occupata e saturata al piano terra negli adattamenti funzionali più recenti degli anni Sessanta del XX sec., determinati dall'esigenza di ospitare gli spazi di ricevimento a servizio dell'hotel e del ristorante.

All'ampio sviluppo lineare di facciata corrisponde in realtà una modesta profondità dell'edificio che naturalmente ha reso necessario nel tempo, come evidenziato dai vari adattamenti funzionali, cambiamenti distributivi sia nei disimpegni orizzontali ai piani sia nei collegamenti verticali.

C'è da dire che anche le principali trasformazioni degli anni Venti del XX sec. furono apportate inizialmente dagli eredi Leonetti fino alla definitiva cessione, nel 1935, della proprietà a Ruggero Benelli. Del Novecento è pure l'edificio a tre arcate, costruito sul margine sinistro del terrazzo pensile, originariamente pensato come Limonaia, successivamente adattato nella destinazione alberghiera come spazio per ricevimenti e bar.

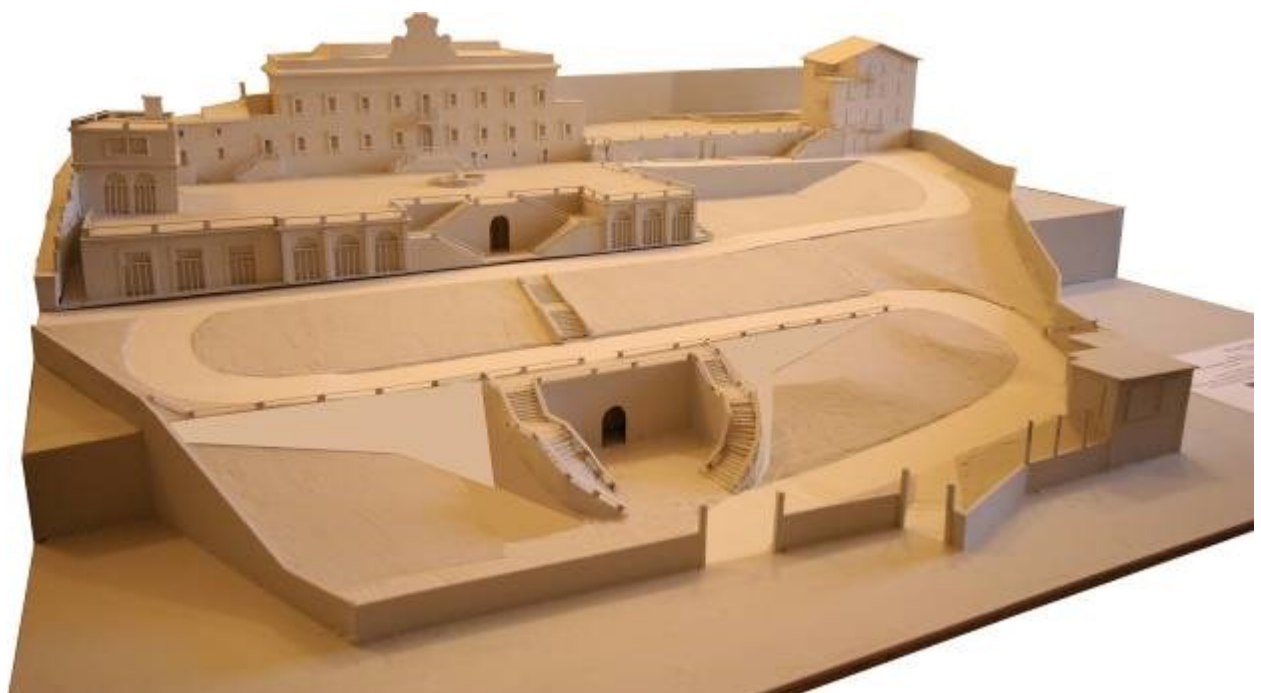
Le principali correlazioni ambientali ed urbanistiche del composito organismo edilizio, oltre al menzionato effetto scenico che – come visto - ne qualifica a prima vista l'impatto paesaggistico, sono date dall'accentuato rapporto di fuori-scala che si è determinato via via nel tempo tra la villa, con il suo vistoso ed enfatico proscenio, e l'intorno rarefatto di costruzioni dell'abitato spicciolato di Pimonte, con antiche costruzioni ed altre storiche ville, oggi ancora caratterizzato dall'intricato sviluppo di stradette strette tra mura di pietra, terrazzi agrari e una varia vegetazione di contorno.

Di pregio estetico e di suggestione pittorica è la simbiosi instaurata tra il costruito storico e la natura con la cornice arborea e vegetazionale disegnata a monte dal boscoso profilo collinare che cinge e fa da corona alla villa come, del resto, alla bella chiesa matrice di Santa Cristina a Pimonte (XIII sec.), alla limitrofa Villa Morghen e, sia pure alcune centinaia di metri più ad est, alla villa con la torre "appalgiata" degli Aldobrandini inserita nel complesso neoclassico di Villa Pieri. L'autenticità dell'intorno crea comunque un'aura di credibilità storica anche nei confronti della Villa Santa Cristina che in questo contesto appare essere la principale emergenza sotto il profilo icastico per il suo impatto ambientale.

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)



VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

Modello plastico del complesso architettonico – paesaggistico di Villa Santa Cristina (Stato Attuale)

1.2 Obiettivi, descrizione e fattibilità dell'intervento

L'esigenza del recupero funzionale del suddetto complesso è oggi principalmente dettata dalla necessità di ripristinare l'uso residenziale originario del complesso che nei recenti decenni è stato adattato alle esigenze ricettive, modificando non solo la "vocazionale" destinazione d'uso, per altro legittimata alla destinazione ricettiva dallo strumento urbanistico e confermata anche nelle vigenti previsioni di piano, ma anche inducendo pesanti interventi ristrutturativi che, sul piano distributivo interno per soddisfare le esigenze di servizio richieste, hanno prodotto nel tempo improprie saturazioni di spazi, carichi urbanistici mal sopportabili dall'impianto storico della villa e modifiche essenziali allo stesso impianto architettonico originario. Allo stato attuale, ripercorrendo analiticamente le fasi costruttive della villa, lo sviluppo organico del costruito storico, le sue modificazioni e le sue permanenze, abbiamo di fatto la traccia dei valori architettonici ed ambientali da conservare e le zone che, al contrario, appaiono obsolete ed appesantite per la sovrapposizione di superfetazioni determinate per lo più da esigenze utilitaristiche, specialmente dovute agli interventi degli ultimi decenni, legati alla riduzione dell'immobile ad hotel e ristorante.

Date tali premesse che, vista la necessità di attuare una progressiva riabilitazione del complesso immobiliare e un'azione incisiva sotto il profilo della riqualificazione ambientale e paesaggistica, hanno determinato le scelte poste alla base del Piano di Recupero, quelle stesse motivazioni si confermano nei principi generali anche nella corrente Variante al Piano di Recupero di iniziativa privata. Infatti, ribadendo il precedente P.d.R. approvato, anche la corrente Variante, si pone in essere principalmente, come strumento attuativo in variante alle attuali previsioni urbanistiche per quanto concerne il cambiamento delle destinazioni d'uso in relazione alla necessità di distinguere in modo articolato e documentato le caratteristiche di ciascuno corpo di fabbrica componente l'intero organismo. Rispetto alla prima redazione si attua nella Variante un ridimensionamento delle unità funzionali, ridotte di una unità, un minor impatto sotto il profilo paesaggistico delle installazioni impiantistiche, in particolare per quanto riguarda l'ascensore condominiale e lo sviluppo del piano interrato occupato dalla autorimessa e conseguenti modifiche distributive interne. Il parziale riassetto distributivo interno conseguente alla riduzione delle unità funzionali rende altresì

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

maggiormente incisiva la rivalutazione dell'organismo edilizio originario nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici originari del complesso architettonico, già in parte alterati dagli adattamenti recenti dettati dalla destinazione ricettivo alberghiera. A tale scopo si è prodotta una puntuale azione di verifica sotto il profilo strutturale e decorativo di ciascun corpo di fabbrica, ovvero estesa indistintamente a tutte le parti componenti il complesso edilizio che non sembrano affatto aderire ai caratteri propri dell'organismo architettonico. Il recupero edilizio odierno, indiscutibilmente legato alla necessità di una completa riabilitazione funzionale si coniuga piuttosto con l'intervento di restauro mirato alla conservazione dei valori storici, costruttivi e materici, riconosciuti o riconoscibili grazie all'introspezione di studio che è stata avviata e avanzata per il progetto architettonico e per la sistemazione del parco. Dalla lettura del testo architettonico delle fabbriche componenti l'intero complesso edilizio e degli elementi conoscitivi derivanti dall'esame autoptico delle murature, degli apparati decorativi e pittorici rilevati e dalle testimonianze documentali esistenti che si è potuto rintracciare negli archivi per la ricerca storico architettonica, si sono prodotte alcune osservazioni di metodo e di merito che costituiscono il presupposto per stabilire con oggettività quelli che sono i lineamenti di intervento da assicurare nella definizione progettuale. Più complessivamente, seguendo tale metodo di studio, è stato possibile associare agli elementi architettonici esaminati una possibile modalità d'intervento per il recupero, valutandone anche le compatibilità d'uso. L'operazione preliminare derivante da tali osservazioni ha comportato: da una parte la conferma di promuovere prevalentemente interventi conservativi e di rimessa in pristino per il corpo principale della villa (edificio A), la limonaia (edificio C), gli addossati e gli arredi storici del giardino, segnalati dall'analisi tipologica e materica; d'altra la riconsiderazione critica nel restauro del corpo di fabbrica del XX sec. (quest'ultimo indicato negli elaborati come edificio B), che è qualificato da un riassetto tipologico-distributivo, a causa dei massicci adattamenti pregressi imputabili alle esigenze funzionali del disimpegno alberghiero, in vista di una corretta rifunzionalizzazione degli immobili nel rispetto degli standard qualitativi richiesti progettualmente ai fini residenziali.

La Variante al PdiR n. 212/2008 comprende masterplan delle funzioni, interventi riabilitativi e restaurativi degli immobili e sistemazioni delle aree esterne per il recupero e la riqualificazione del complesso di pregio paesaggistico da tempo dismesso. Nella Variante si prende atto di alcune criticità rilevante a fronte di più approfondite indagini condotte in fase di indagini diagnostiche che hanno reso necessaria l'elaborazione di un progetto architettonico modificato, in particolare per quanto concerne il corpo di fabbrica principale, relativo alla Villa e ai suoi spazi di relazione (corte

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

interne, autorimessa interrata, spazi d'ambito) alcune criticità di ordine strutturale, ambientale e distributivo che hanno reso necessario la redazione della presente proposta di Variante.

Si precisa che le modifiche introdotte rispetto alle PdiR del 2008 sono state calibrate per razionalizzare gli interventi sulla parte monumentale della, in modo tale da rendere attuabile il recupero in ogni suo aspetto attraverso un minor impatto ambientale, un ridimensionamento degli standard urbanistici conseguente alla riduzione di un'unità nel numero complessivo delle unità residenziali, di un'efficiente distribuzione interna con variata localizzazione dell'ascensore e di alcuni collegamenti verticali, resi funzionalmente più adeguati e di minor impatto con le strutture preesistenti, nonché di una revisione del piano delle coperture con riduzione delle terrazze in falda, ed altre opere minori.

A dimostrazione di quanto sopra indicato, oltre a presentare come variante al piano nuovi elaborati grafici (piante, sezioni prospetti) si relaziona in modo analiticamente più dettagliato, per ogni singolo ambito, quanto segue:

La Villa (edificio "A")

Piano interrato

Le indagini geologiche e geotecniche condotte nell'area deputata ad ospitare il garage interrato e i collegamenti con le cantine della villa, hanno messo in evidenza la necessità non solo di razionalizzare gli spazi di progetto al piano scantinato, ma anche la necessità di procedere, riducendo al minimo lo sbancamento roccioso, sfruttando principalmente le zone interessate dai terreni di riporto o più superficiali dei banchi litici esistenti.

Alla luce di questa situazione, al fine anche di migliorare il deflusso delle acque meteoriche da monte, si sono apportate significative modifiche all'impianto inizialmente ipotizzato, riducendo l'impatto ambientale e i movimenti terra previsti alla scala urbanistica.

Lo scavo si è sostanzialmente spostato di alcuni metri rispetto alla giacitura rocciosa della collina, sia nella zona esterna sia nella parte interna della corte e nuovi locali interrati destinati al passaggio e al collegamento tra l'autorimessa e lo spazio residenziale.

Confrontando le tavole dello stato di progetto e il sovrapposto proposto in variante, si può constatare l'entità e la ragione stessa delle modifiche introdotte. In particolare, si provvederà a:

1. Parziale traslazione del vano ascensore e del relativo corridoio di accesso;
2. Non verrà realizzato il vano cantina n.4;
3. Sarà traslata la rampa di accesso al garage interrato di progetto;

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

4. Non sarà realizzato un tratto di corridoio modificando nell'interrato il percorso dal garage all'ascensore;
5. Le modifiche di cui ai punti precedenti provocheranno necessariamente anche una diversa distribuzione degli ambienti ad uso comune ed esclusivo dei vani cantina con conseguente demolizione e ricostruzione di vari tramezzi (come ben evidente nei grafici in allegato).

Piano terra

1. Il vano all'ingresso principale verrà modificato, questa riduzione permetterà un migliore assetto distributivo delle unità abitative adiacenti con conseguente non realizzazione di tamponatura di apertura sulla muratura portante;
2. La scala di accesso di progetto al piano 1° dalla corte principale sarà modificata;
3. Modificata anche la scala al piano 1° ad uso esclusivo dell'unità d'angolo (a sinistra);
4. Parziali modifiche distributive degli ambienti accessori con conseguente diversa perimetrazione degli stessi;
5. Realizzazione di cavedi per le colonne di scarico e di aspirazione;
6. Sbassamento del piano di calpestio dell'unità n.3 per permettere il raggiungimento dell'altezza minima abitabile;
7. Sbassamento del piano di calpestio del disimpegno e bagno n.2 dell'unità n.2 per consentire la visibilità a portatori di handicap, altrimenti non garantita;
8. Nella sala dell'unità n.1, dove è presente una boiserie di pregio, oltre all'accurato recupero degli elementi, tutte le aperture saranno mantenute (la tamponatura indicata nei grafici sarà realizzata in modo da garantire la permanenza della porta; laddove sono indicate nuove mazzette sarà realizzata una doppia porta, con il mantenimento di quella originale);
9. Al fine di permettere l'adeguamento impiantistico dei locali, alcuni ambienti saranno interessati da un rialzamento della quota di calpestio;
10. Nuova distribuzione del bagno n.3 al fine di salvaguardare il lavabo in pietra arenaria attualmente esistente;
11. Alcuni ambienti non voltati saranno interessati da controsoffittature, necessarie per l'inserimento delle reti impiantistiche di progetto;
12. Alcuni ambienti non voltati saranno interessati da controsoffittature, necessarie per l'inserimento delle reti impiantistiche di progetto.

Piano primo

1. La riduzione del progetto da n.7 a n.6 unità abitative comporta una conseguente revisione del piano distributivo o, principalmente per i collegamenti interni al fabbricato e consente di

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

- ridurre l'altezza complessiva dell'ascensore (e quindi un minor impatto): si prevede di limitare lo sbarco del collegamento verticale al piano primo (e non più al piano secondo come inizialmente previsto nel PdR);
2. Analogamente nella corte interna, per limitare anche l'impatto visivo delle opere accessorie, non sarà realizzata la pensilina perimetrale a favore di una completa "pulitura" dei prospetti interni volta al riordino compositivo dei medesimi;
 3. Sarà assegnato un diverso assetto distributivo ad alcuni vani accessori con modifiche riguardanti tramezzature interne, tamponamento e apertura su alcune murature esistenti;
 4. Realizzazione di cavedi per le colonne di scarico e di aspirazione;
 5. Relativamente ai vani scala interni, a partire da sinistra:
 - a. Lo sbarco del vano scala dell'unità all'angolo sarà modificato;
 - b. La scala prevista nel locale cucina (dello stato di variante) dell'unità n.6 non sarà realizzata in modo da salvaguardare il soffitto a volta in incanniccio presente;
 - c. In alternativa sarà realizzato un nuovo vano scala in prossimità del fronte della corte interna;
 - d. Sarà traslata la scala di progetto in prossimità dello scalone principale;
 - e. Sarà realizzato un nuovo vano scala in prossimità dell'orologio del fronte principale;
 6. Realizzazione di cavedi per le colonne di scarico e di aspirazione;
 7. Al fine di permettere l'adeguamento impiantistico dei locali, alcuni ambienti saranno interessati da un rialzamento della quota di calpestio;
 8. Alcuni ambienti non voltati saranno interessati da controsoffittature, necessarie per l'inserimento delle reti impiantistiche di progetto.

Piano Secondo

1. Il mancato sbarco dell'ascensore a questo piano consentirà di non realizzare il ballatoio di collegamento nella corte interna;
2. L'attribuzione del vano secondo (sottotetto) alle unità del piano inferiore comporta un diverso e più razionale utilizzo dei vari ambienti (adesso l'intero piano viene suddiviso in n.3 parti) e conseguente realizzazione/demolizione di tramezzi interni e tamponature e aperture su murature esistenti;
3. Si prevede una traslazione del lucernario a sinistra del fabbricato;

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

4. Sarà realizzato un nuovo lucernario a destra della villa in modo da creare un accesso condominiale al vano copertura;
5. Lo sbarco dei vani scala provenienti dal vano inferiore (come precedentemente descritto) è modificato in base alle nuove esigenze distributive);
6. Realizzazione di cavedi per le colonne di scarico e di aspirazione;
7. Al fine di permettere l'adeguamento impiantistico dei locali, alcuni ambienti saranno interessati da un rialzamento della quota di calpestio.

Tutti gli ambienti che presentano pitture murali o tracce dei medesimi saranno interessati da un'attenta indagine diagnostica e sarà interessata, prima di procedere all'opera di recupero, la Soprintendenza BAA.

Per gli ambienti al piano primo dove sono previsti tamponamenti, questi saranno realizzati in sottosquadro per permettere la riconoscibilità dell'intervento.

Il medaglione dipinto presente nel sottotetto sarà oggetto di strappo per un suo successivo restauro; il ricollocamento sarà concordato insieme all'autorità competente in materia di tutela del bene.

Altri ambiti funzionali interessati dalla Variante:

Gli studi professionali (ex scuderie – già indicate come edificio "E") dislocati sulle rampe di accesso alla Villa

1. Riduzione della superficie dell'unità a sinistra per permettere l'inserimento di un vano tecnico;
2. Rinuncia alla realizzazione dei servizi igienici in prossimità della delicata struttura della "grotta artificiale" (al fine di salvaguardarne l'integrità) e conseguente parziale nuovo assetto distributivo delle unità direzionali adiacenti.

La casa del casiere (edificio "D")

Relativamente a questo corpo di fabbrica si rinuncia alle opere previste e accordate nel PdiR del 2008; si provvederà soltanto ad interventi mirati all'adeguamento impiantistico ed all'ordinaria manutenzione.

Il giardino e il garage interrato:

1. Le problematiche di carattere geologico impongono – come detto in altra parte della relazione - un riduzione del numero di posti auto da n.18 e n.16 e conseguente riduzione della superficie del vano interrato;

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

2. Analogamente anche la piscina sarà ridotta di mt.0,50 sul lato adiacente alla muro perimetrale;
3. Non verrà più realizzata la scala di accesso al giardino dal piano interrato;
4. Non saranno realizzate le griglie di aerazione del vano interrato di progetto in adiacenza al muro perimetrale a monte;
5. A compensazione della rinuncia di cui al punto precedente sarà realizzata una nuova seduta (alle due già previste) con pareti grigliate areate per soddisfare la normativa antincendio in materia di garage interrati;
6. Le modifiche di cui sopra permetteranno il mantenimento della fontana presente sulla scarpa del muro perimetrale ed un aumento della superficie (in tek) di rispetto circostante la piscina;
7. Si prevede un riordino distributivo degli spazi a monte alla destra del complesso architettonico;
8. Sarà realizzata una cellula impiantistica alla destra del parco in prossimità della rampa asfaltata, opportunamente mascherata e isolata acusticamente; questa installazione soddisferà le esigenze di climatizzazione delle unità presenti nei fabbricati “A” e “B” (vedasi relazione unità esterne) ;
9. Sarà realizzata un’ulteriore cellula impiantistica a valle della limonaia in modo da soddisfare le esigenze delle unità “C” ed “E”.

Nota descrittiva sull’installazione delle unità esterna

Il sistema per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo degli edifici è sostanzialmente diviso per unità funzionali.

Per l’edificio “A”, composto da sei unità immobiliari, la scelta è ricaduta su un sistema centralizzato, così come per l’edificio B” (composto da tre unità immobiliari) e per l’edificio “E”.

Per gli edifici “C” e “D” l’impianto sarà invece di tipo termo singolo.

L’edificio “A” sarà dotato di generatore di calore a gas metano alloggiato nei locali seminterrati, con canna fumaria realizzata sfruttando quella già esistente nella corte interna della villa. L’unità esterna in pompa di calore, destinata sia al raffrescamento estivo che all’integrazione al riscaldamento invernale mediante fonti rinnovabili ad energia aeraulica, sarà opportunamente mascherata e collocata nella zona rappresentata nel grafico. Gli ingombri esterni di tale macchina sono approssimativamente di 3,7 x 1,3 m per un’altezza di circa 2,15 m.

Impianto del tutto analogo sarà quello a servizio dell’edificio “B”, la cui unità esterna in pompa di calore sarà collocata in adiacenza a quella sopra descritta, per un ingombro di circa 1,3 x 1,3 m ed altezza 2,15 m.

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

Il principio sopra descritto, seppure applicato ad un impianto termo singolo, sarà applicato anche all'edificio "C" con l'accortezza di collocare sia la caldaia (del tipo "murale" da appartamento, potenza inferiore a 35 kW, di ingombro ca. 0,8 x 0,6 m, altezza 1,3 m) che l'unità esterna in pompa di calore (dimensioni ca. 1,5 x 0,6 m, altezza 1,3 m) in una zona idonea per minimizzare l'impatto visivo.

L'edificio "D" è del tutto analogo al quello appena descritto, tranne che per il fatto che la caldaia sarà installata internamente al corpo del fabbricato.

L'edificio "E", per la sua natura, sarà servito da un impianto in pompa di calore ad espansione diretta (tipo "VRF") con unità esterna posizionata come da elaborati allegati. La posizione è stata scelta in modo da avvicinarsi il più possibile alla zona destinata alle unità esterne per l'edificio "C", in una zona opportunamente mascherabile.

Nota sugli edifici "B" e "C"

Relativamente agli edifici suddetti non viene presentata alcuna proposta di modifica e pertanto saranno riqualificati secondo quanto prescritto nel PdiR del 2008.

1.3 Coerenza interna ed esterna: coerenza del progetto con i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del PIT, PTCP e PS, coerenza con la disciplina del RU e motivazioni dell'eventuale variante al RU proposta

Come si evince dalla documentazione allegata la Variante al PdR soddisfa tutti i requisiti richiesti confermando la coerenza, interna ed esterna, di tutte le soluzioni adottate nel progetto relativamente ai principi, agli obiettivi e le prescrizioni degli strumenti urbanistici sovraordinati e del Piano Strutturale del Comune di Prato, in piena coerenza con la disciplina del Regolamento Urbanistico (cfr. Tav. EZ01). La coerenza è verificata in base alle disposizioni relative alle aree naturali, alla disciplina dei suoli, alle invarianti degli ambiti caratterizzanti, dei sistemi, alla storicità, alla mobilità lenta, alla pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica, alle problematiche idrogeomorfologiche e, conseguentemente, al Ru, vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico. In

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

particolare il progetto è congruo in coerenza col Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, avente valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, alla luce delle disposizioni introdotte con la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e relative all'adozione delle integrazioni prodotte nel dicembre 2014. D'altronde, nel merito stretto delle soluzioni proposte nella presente Variante, si riporta lo stesso parere preventivo 17/2014 espresso dalla Commissione C.E.T.U. interpellata con istanza edilizia "per modifiche distributive di villa storica con parziale trasformazione e piccole modifiche all'assetto del parco con inserimento di elementi impiantistici esterni" (trattandosi nella fattispecie di opere che corrispondono in tutto e per tutto all'oggetto descritto nella corrente proposta di Variante ndr.), ha riconosciuto "le nuove soluzioni compatibili con l'edificio oggetto di tutela", inviando tale parere "alla CUAP affinché si esprima in merito alla necessità o meno di sottoporre il progetto ad una nuova procedura Urbanistica del Piano di Recupero", procedura che, a seguito del parere della Commissione Consiliare Permanente n.4 rilasciato in data 18 novembre 2014, viene adesso espletata con la corrente Variante al PdR del 2008 per dar corso definitivo all'iter burocratico in piena coerenza con le disposizioni normative regionali, provinciali e comunali.

A rafforzare il parere ai fini della valutazione della congruità dell'istanza edilizia, quindi già oltre la determinazione della coerenza urbanistica, è l'avvenuto rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica (P.G. n. 173295/ 8D del 17 dicembre 2014). A tale riguardo tale atto, pur ancora non abilitativo all'esecuzione, ai fini urbanistici/edilizi, delle opere si allega a dimostrazione comunque della piena conformità paesaggistica della Variante al PdR del 2008, che per l'appunto si sostanzia nella realizzazione di tali opere.

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)



SERVIZIO EDILIZIA E ATTIVITÀ ECONOMICHE
U. O. C. Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive
U.O. Atti Abilitativi

Via Giotto, 4 - 59100 PRATO
Tel 0574.1836855
Fax 0574.1837373
sportelloedilizia@comune.prato.it
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Orario al pubblico:
Lunedì 9.00-13.00/15.00-18.00
Mercoledì e Giovedì 9.00-13.00

www.comune.prato.it/segreteria
p.iva. 00337360978 - cc



AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

P.G. n° 173295 / 8D del 17-12-2014

LA RESPONSABILE DELL'U.O. C. SPORTELLO UNICO PER
L'EDILIZIA E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- Vista l'istanza P. G. n. 129546 del 29-09-2014 (A151 - 149 - 2014) rivolta da POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI S.P.A., POLI ALFIERO per RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO ARCHITETTONICO SANTA CRISTINA Via per il Poggio Secco 58 - 59100 PRATO (PO);
- Visto che l'intervento è ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui al titolo I Capo II della parte terza del D. Lgs. N.42 del 22/01/2004;
- Visto il contenuto della L. R. n. 1/2005 art. 30 - 88 con la quale sono state subdelegate ai Comuni le funzioni autorizzative;
- Visto il parere espresso dalla Commissione Comunale per il Paesaggio in data 10-09-2014;
- Visto l'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il parere favorevole, vincolante ai sensi dell'articolo sopra citato, della Soprintendenza Per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e Per il Patrimonio Storico Artistico e Etnoantropologico per le province di Firenze, Pistoia e Prato espresso in data 11-12-2014 con Prot. 23343 con la seguente prescrizione:
 - le finiture esterne, comprese le pavimentazioni del resede e della piscina, siano oggetto di verifiche congiunte mediante sopralluogo con la Scrivente, previa esecuzione di specifiche campionature.
- Visto l'art.107 comma 3 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- Vista la delega di firma, conferita in data 08.01.2014 con P.G. n. 1810 dal Dirigente del Servizio Edilizia e Attività Economiche, Arch. Riccardo Pecorario, depositata in atti;

AUTORIZZA

Ai soli sensi ed effetti dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, l'esecuzione delle opere richieste con istanza P. G. n. 129546 del 29-09-2014 (A151 - 149 - 2014) rivolta da: POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI S.P.A., POLI ALFIERO per RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO ARCHITETTONICO SANTA CRISTINA Via per il Poggio Secco 58 - 59100 PRATO (PO) con la seguente prescrizione:

- le finiture esterne, comprese le pavimentazioni del resede e della piscina, siano oggetto di verifiche congiunte mediante sopralluogo con la Scrivente, previa esecuzione di specifiche campionature.

La presente autorizzazione non abilita all'esecuzione, ai fini urbanistici/edilizi, delle opere.

Si informa altresì che la presente autorizzazione non riguarda l'ulteriore disciplina di settore incidente sull'attività edilizia che comunque deve essere osservata in sede esecutiva ovvero all'atto di presentazione dell'idoneo titolo edilizio.

L'autorizzazione paesaggistica è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.

Come disposto dall'art. 12, comma 1, lettera a) del DL 83/2012 conv. L. 106/2014, che modifica l'art. 146 della L. 42/2004, il termine di efficacia della presente autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

cp

Per conto del Dirigente
Arch. Riccardo Pecorario

La Responsabile dell'U.O. C. Sportello Unico
per l'Edilizia e le Attività Produttive
Dott.ssa Simona Fedi

VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

(Proprietà: Polistrade Costruzioni Generali S.p.A. – Via del Pantano n.11 – 50013 Campi Bisenzio)

1.4 Descrizione dell'assetto proprietario, degli espropri o aree da vincolare con relativi dati e indicazione di modalità e procedure

L'Immobile è identificato catastalmente al NCEU di Prato al foglio 65, particella 18, sub. 1-2 ed è di esclusiva proprietà della società richiedente la variante al piano attuativo, ovvero: Polistrade SpA, con sede in Campi Bisenzio, c.f.00752930487.

Allo stato della presentazione dell'istanza risulta come ultimo proprietario.

Non sono previste aree da sottoporre a vincolo o esproprio.

1.5 Assoggettabilità al procedimento di VAS ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i.

Il complesso architettonico non è assoggettabile al procedimento di VAS ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i..

1.6 Descrizione sommaria delle opere di urbanizzazione primaria

Vista la normativa vigente (vedasi la presente relazione e l'elaborato grafico EZ01) non sono previste opere di urbanizzazione.