



COMUNE DI PRATO

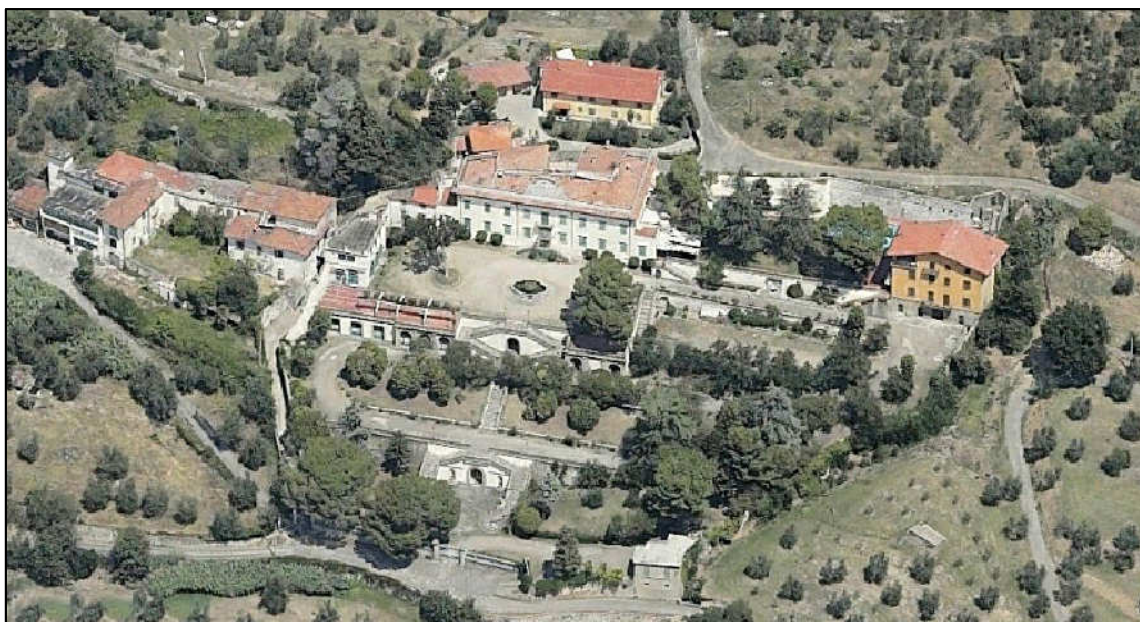
# VILLA SANTA CRISTINA

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 <b>RZ</b> TAV. <b>06</b>         | ELABORATO   | SCALA |
| I PROGETTISTI INCARICATI:<br><br>..... | Relazione paesaggistica ai sensi<br>DPCM 12-12-2005 con documentazione<br>fotografica esaustiva del contesto<br>paesaggistico |       |
| 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 - PDR N. 212/ 2008

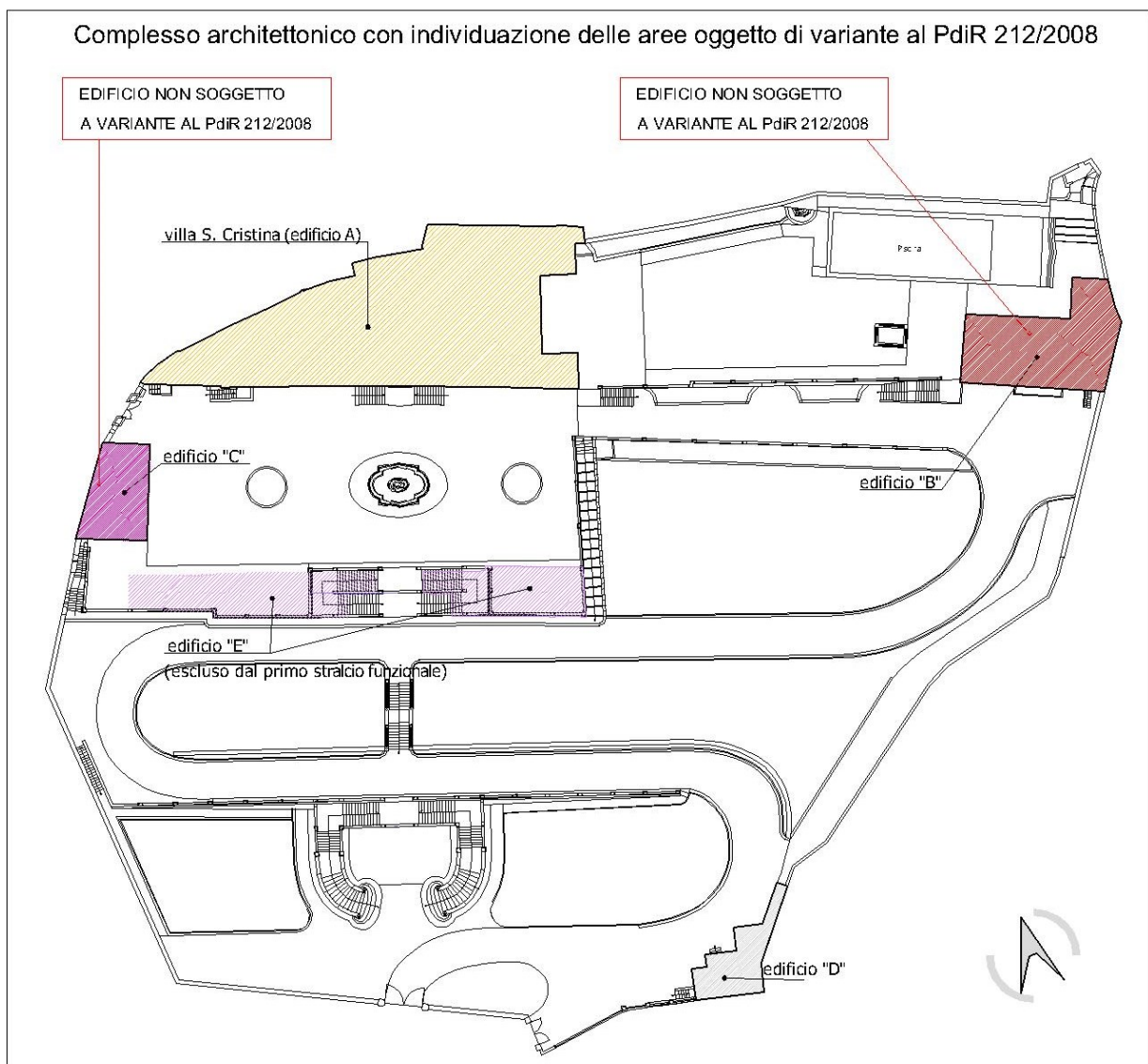
### RELAZIONE TECNICO-PAESAGGISTICA In ottemperanza al DPCM del 12/12/2005

#### 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)

Si precisa inoltre che ciò che concerne il progetto generale di cui all'oggetto è stato ottenuto dalla Soprintendenza BAPSAE nulla osta paesaggistico per il quale viene qui di seguito riportata adeguata documentazione.

comune di  
**PRATO**

**SERVIZIO EDILIZIA E ATTIVITÀ ECONOMICHE**  
U. O. C. Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive  
U.O. Alti 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  
Martedì e Giovedì: 9.00-13.00/15.00-18.00

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 ATTIVITA' PRODUTTIVE**

**LA RESPONSABILE DELL'U.O. C. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E LE ATTIVITA' 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 Fedj

Pag. 1 di 1

# 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)

## **Premessa**

In riferimento alla procedura di Variante al Piano di Recupero n. 212 del 2008, comprendente 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, si sono rilevate alcune criticità a fronte di più approfondite indagini condotte in fase di elaborazione del progetto architettonico definitivo, in particolare per quanto concerne il corpo di fabbrica principale, relativo alla Villa e ai suoi spazi di relazione (corte interne, autorimessa interrata, spazi d'ambito). Alcune criticità di ordine strutturale, ambientale e distributivo sono tali da aver reso necessaria la redazione una proposta di Variante.

Si precisa tuttavia che le modifiche introdotte rispetto alle previsioni di piano sono da considerarsi in linea generale di carattere migliorativo. Esse state calibrate principalmente per razionalizzare gli interventi sulla parte monumentale del complesso architettonico, in modo tale da ottenere una corretta e completa recuperabilità degli immobili e del parco, sostanziandosi in un minor impatto ambientale, in un ridimensionamento degli standard urbanistici (conseguente alla riduzione di un'unità nel numero complessivo delle unità residenziali), in una distribuzione interna efficientata con variata e più razionale localizzazione dell'ascensore (con riduzione in altezza di stesso impianto) e di alcuni collegamenti verticali, questi ultimi resi funzionalmente più adeguati e di minor impatto rispetto alle strutture preesistenti, ed infine attraverso una revisione del piano delle coperture con migliorie funzionali, nonché altre opere minori.

A dimostrazione di quanto sopra indicato, oltre ad accompagnare la Variante al piano nuovi elaborati grafici (piante, sezioni prospettive), si relaziona in modo analiticamente più dettagliato, per ogni singolo ambito, quanto segue:

### *La Villa*

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 agli scavi rispettando la giacitura e la caratterizzazione sedimentologica dei terreni, riducendo al minimo necessario lo sbancamento del piano roccioso, sfruttando maggiormente le zone interessate dai terreni di riporto o più superficiali dei banchi litici esistenti.

# 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)

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, potendo in tal modo ridurre 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.

Le modifiche introdotte riguardano essenzialmente una riduzione del numero delle unità abitative della villa monumentale con una riduzione dell'impatto complessivo sul bene monumentale.

Oltre all'aspetto geomorfologico le altre modifiche, in parte indotte dalla riduzione degli scavi, riguardano:

1. Parziale traslazione del vano ascensore e del relativo corridoio di accesso;
2. Riduzione dei vani cantina di progetto;
3. Semplificazione del percorso di collegamento dal parcheggio al vano ascensore.

Sul piano del restauro degli interventi di restauro del complesso, le verifiche in sito hanno determinato l'opportunità di introdurre nel progetto alcune rilevanti migliorie che vanno ad aggiungersi alle altre precedentemente descritte, come di seguito indicato:

4. Modifiche distributive interne che non andranno in nessun modo ad interessare gli ambienti di pregio che saranno restaurati (vedasi relazione tecnica);
  5. La riduzione del progetto da n.7 a n.6 unità abitative ha comportato una conseguente revisione del piano distributivo, principalmente per i collegamenti interni al fabbricato, che consente di ridurre l'altezza complessiva dell'ascensore (e quindi un minor impatto). In relazione a questo si prevede di limitare lo sbarco del collegamento verticale al piano primo (e non più al piano secondo come inizialmente previsto nel PdR);
  6. 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;
  7. Il mancato sbarco dell'ascensore a questo piano consentirà inoltre di non realizzare il ballatoio di collegamento nella corte interna;
1. Si prevede una traslazione di alcuni lucernari del fabbricato già approvati nel P.diR.;
  2. Sarà realizzato un nuovo lucernario a destra della villa in modo da creare un accesso condominiale al vano copertura;

*Altri ambiti funzionali interessati dalla Variante:*

# 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)

## *Gli studi professionali 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.

## *Il giardino e il garage interrato:*

1. Le problematiche di carattere geologico impongono – come detto nella descrizione delle variazioni riguardanti la Villa - un riduzione del numero di posti auto da n.18 e n.16 e conseguente riduzione della superficie del vano interrato;
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 del 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".

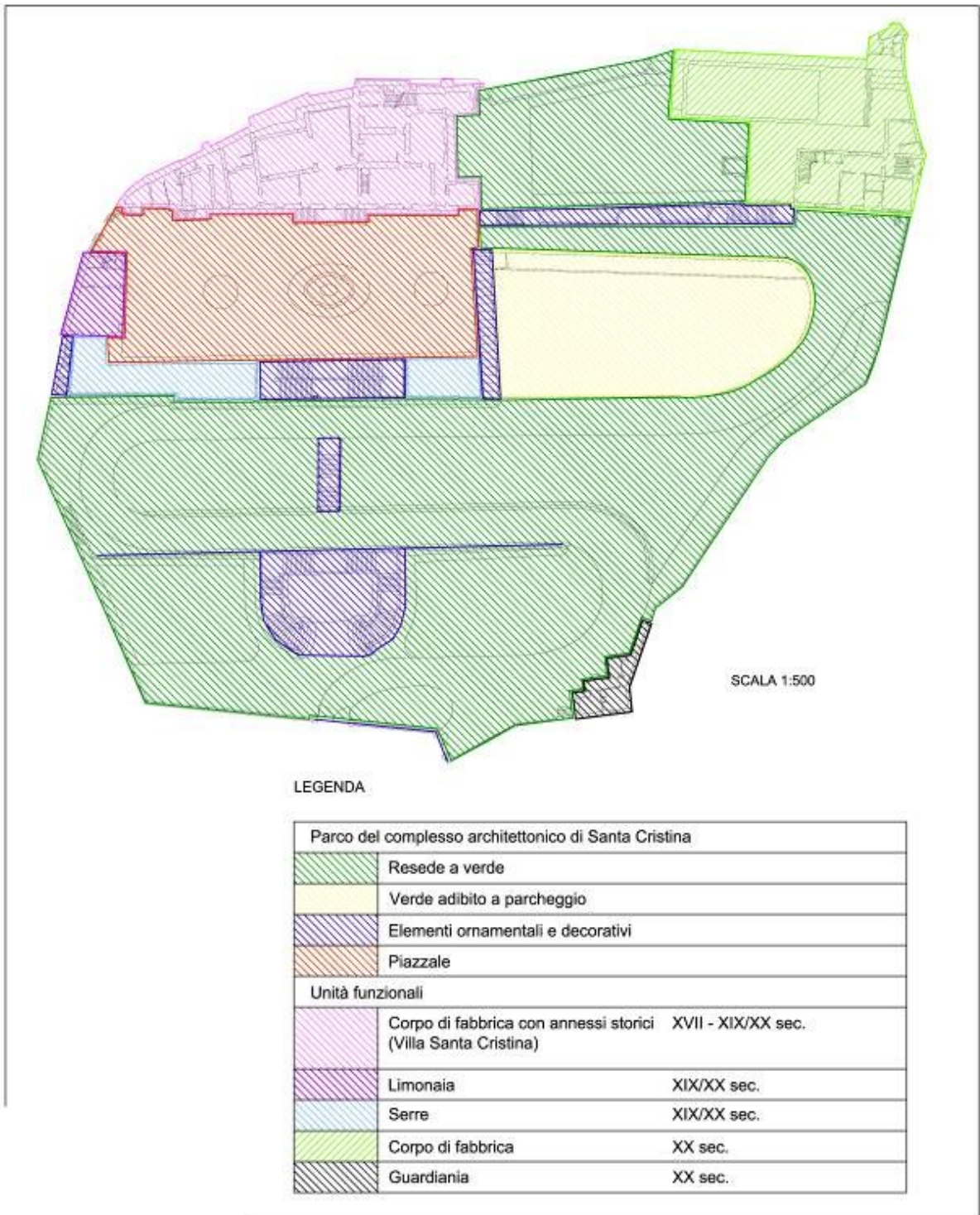


# VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

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

## MACRO AREE D'INTERVENTO



## PARTE PRIMA

### Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato

# 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. Analisi del complesso architettonico e ambientale**

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, in considerazione dello stato di obsolescenza nel quale si trova dopo la dismissione delle attività ricettive e di ristorazione da porre in relazione alle trasformazioni introdotte negli Anni Settanta del secolo scorso, necessita oggi di una radicale revisione funzionale, di urgenti interventi di straordinaria manutenzione, nonché di opportune opere di ripristino architettonico e di restauro, prendendo atto dell'oggettiva difficoltà di mantenere e sviluppare coerentemente le attuali destinazioni d'uso "alberghiero-ricettive".

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 esiziali allo stesso impianto architettonico originario.

Allo stato attuale, come si può evincere dalla ricerca storica (v.), in particolare 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. Si vedano al riguardo gli elaborati grafici, fotografici e testuali allegati alla presente relazione.

Dati tali premesse per attuare una progressiva riabilitazione del complesso immobiliare e un'azione incisiva sotto il profilo della riqualificazione ambientale e paesaggistica si rende preliminarmente necessario modificare le previsioni di piano attraverso la stesura di Variante al Piano di Recupero di iniziativa privata.

La Variante al P.d.R. approvato si pone in essere principalmente come strumento attuativo 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. In particolare la necessità di operare gli interventi nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici originari del complesso architettonico, in parte alterati dagli adattamenti recenti dettati



# 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)

dalla destinazione ricettivo alberghiera, ha richiesto 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, come dimostra la lettura storico analitica delle unità architettoniche esistenti (v. Relazione Storica).

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.

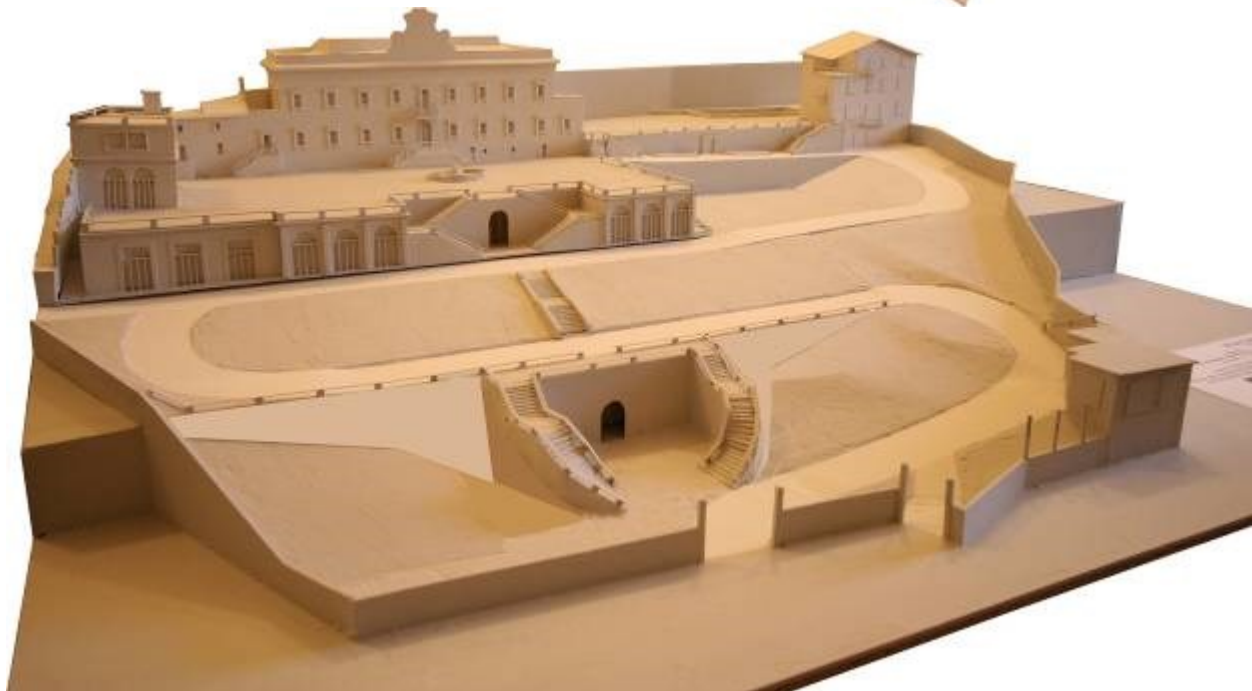
Dalla lettura del testo architettonico delle fabbriche componenti l'intero complesso edilizio e degli elementi conoscitivi derivanti dall'esame autoptico delle murature, degli apparati decorativi e pittorici rilevati e dalle testimonianze documentali esistenti che si è potuto rintracciare negli archivi 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.

# 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)

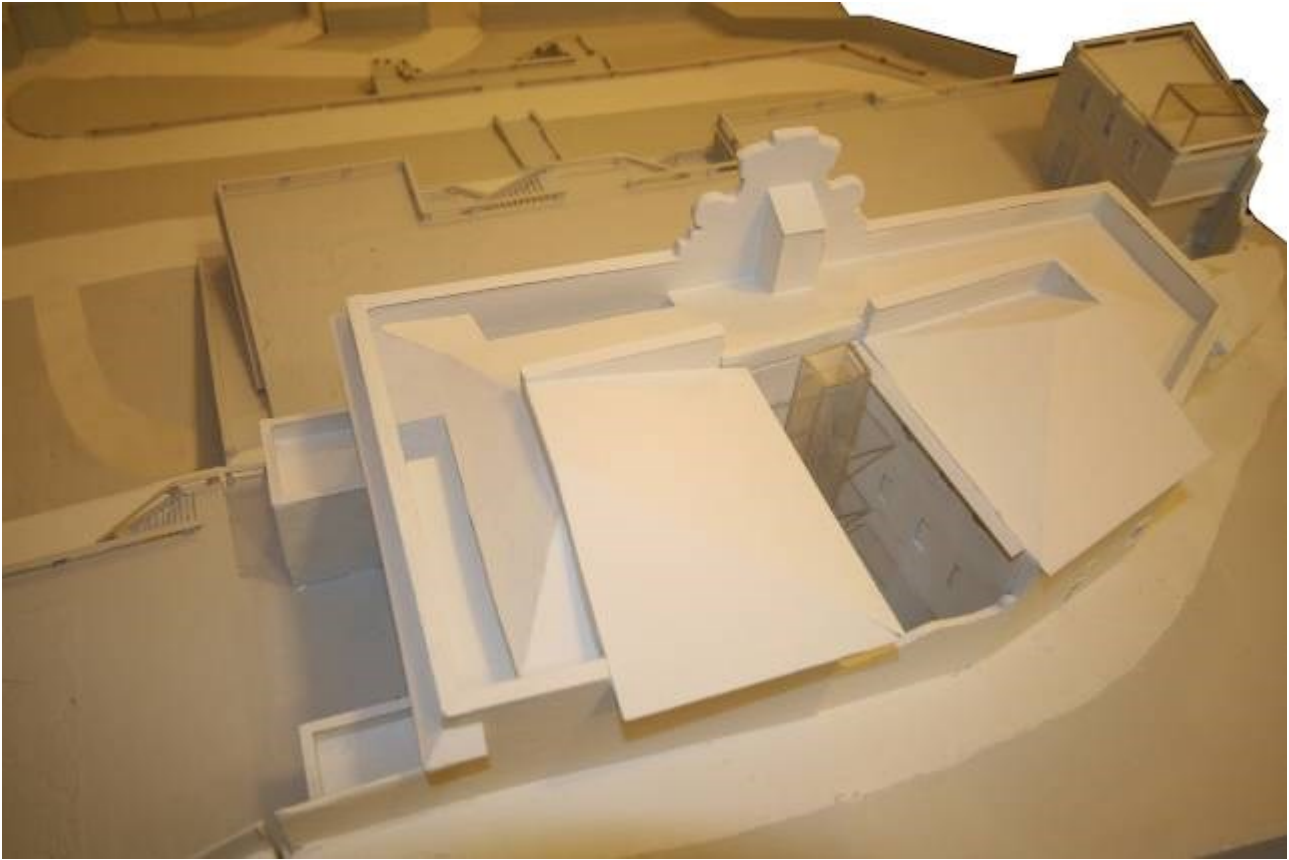


Modello plastico (stato attuale – scala 1:100)

# 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)

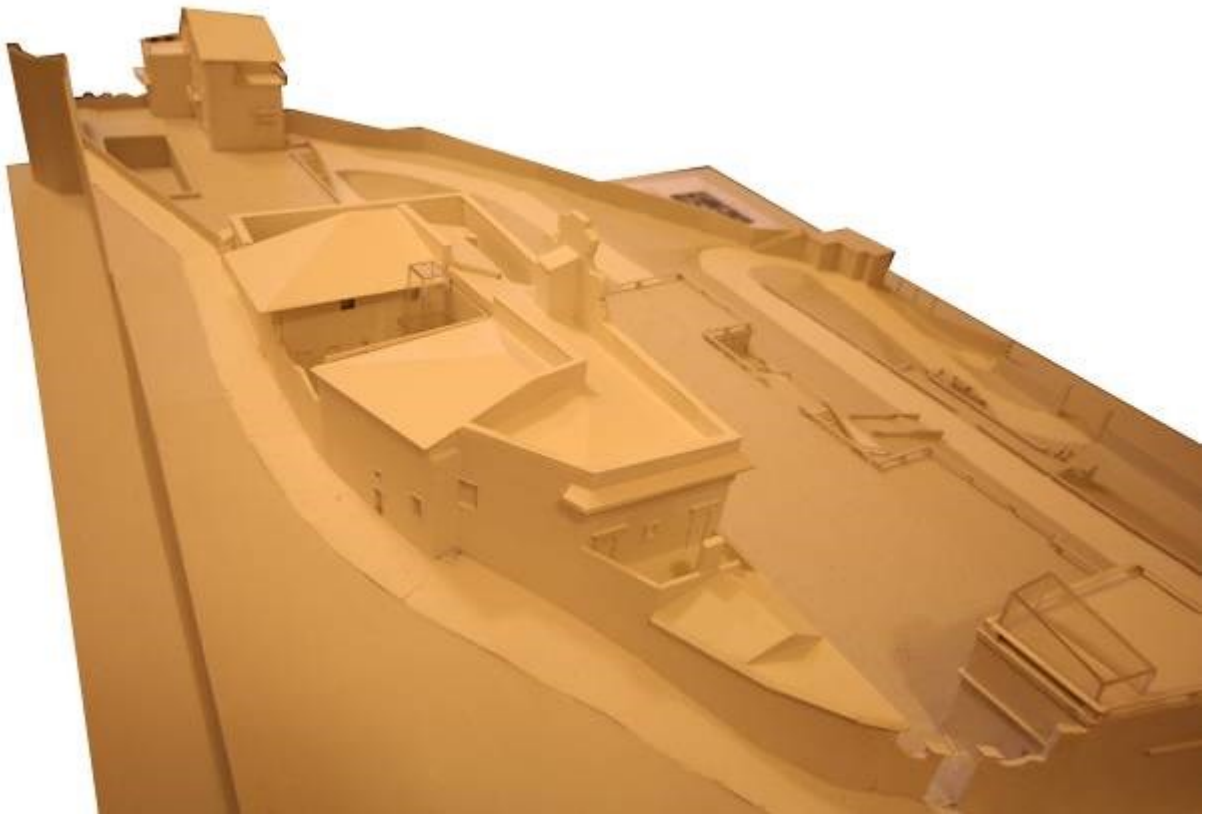


Simulazione dello stato di progetto PdR variato nella corrente Variante per il piano delle coperture e per lo spostamento e le ridimensionate dimensioni dell'ascensore (modello plastico – scala 1:100)

# 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)



Simulazione dello stato di progetto di PdR, idem come sopra (modello plastico – scala 1:100)



# 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)

## PARTE SECONDA

### Gli elementi di valore paesaggistico

#### 1. Gli interventi per il recupero delle fabbriche esistenti

Per dare visione completa degli interventi che caratterizzano il piano di recupero sono state redatti elaborati grafici di rilievo e prodotte tavole descrittive di progetto, previa indicazione della macro aree d'intervento, con illustrazione grafica delle soluzioni progettuali adottate per le parti architettoniche e distintamente per la sistemazione del parco-giardino.

Gli interventi di restauro riguardano degli apparati decorativi esterni e interni; per questi ultimi, in particolare, vengono adattate soluzioni di interni, laddove con la sistemazione di locali accessori (spogliatoi e ripostigli) e dei servizi igienici si vada ad interfacciarsi con ambienti decorati.

Gli elementi architettonici del terrazzamento, recanti apparati decorativi di tipo plastico, sono oggetto di messa in sicurezza, restauro preventivo con tecniche appropriate, condotte rispettando le qualità materiche dei manufatti, nel magistero della regola d'arte e della conservazione con opere di pulitura, consolidamento e protezione finale.

Il recupero del complesso di Villa Santa Cristina si caratterizza quindi con interventi essenzialmente dettati da esigenze di conservazione e valorizzazione. Questi sono principalmente riferiti agli elementi architettonici e decorativi di pregio, ovvero estesi a tutte le parti strutturali originarie o facenti parte del corpus storico (v. nella Relazione Storica la ricostruzione delle fasi storico evolutive della fabbrica). Sono trattate in risanamento conservativo le opere murarie novecentesche (moderne tramezzature e collegamenti verticali adattati o rifatti per le esigenze di servizio). Si prevede, infatti, la messa in pristino della pavimentazioni e degli intonaci tradizionali già in parte compromesse dagli adattamenti alberghieri e la liberazione degli elementi incongrui.

Tra gli interventi conservativi si segnala il completo restauro degli apparati decorativi esistenti accompagnato anche dal recupero di fregi pittorici coperti da scialbi (cfr. in appendice alla Relazione Storica, la parte descrittiva dei saggi di pulitura parietali preventivamente condotti).

La messa in pristino di parti originarie, ascrivibile al restauro architettonico, riguarda in particolare le strutture murarie corrispondenti all'ampliamento otto-novecentesco che richiedono l'eliminazione di elementi a carattere superfetativo ed il rifacimento impiantistico compatibile con i caratteri del complesso, comportando anche parziali modifiche alla morfologia della copertura per adeguamento funzionale e d'igiene. Il complesso architettonico, per la parte monumentale del corpo centrale, in assenza di plesso fessurativo principale, pur fatte salve situazioni imprevedibili verificabili

# 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)

eventualmente in fase di cantierizzazione, non pare necessitare di significativi interventi di consolidamento strutturale.

Il restauro e l'adeguamento funzionale riguardano essi pure il corpo di fabbrica, individuato come Limonaia (in realtà originariamente realizzata come rimessa dell'auto padronale), recuperato all'uso residenziale con cambio di destinazione e relative modifiche distributive, interne e funzionali, al frazionamento residenziale interessanti parti aggiunte o sostituite nella seconda metà del secolo scorso. Interventi di ripristino e risanamento conservativo sono ad attuarsi per la liberazione di aree oggetto di sistemazioni di comodo per l'uso ricettivo.

Sono queste parti che presentano saturazioni incongrue di spazi originariamente aperti da riprogettare con messa in luce degli spazi originari.

Interventi essenzialmente di risanamento conservativo e/o parziale consolidamento sono previsti per le parti corrispondenti a zone oggetto di ampliamenti moderni, attualmente in degrado per le quali si prevedono opere di risanamento conservativo e/o di adattamento funzionale.

Interventi di risanamento conservativo sono relativi alle bonifiche delle murature interessate da fenomeni di umidità o di disgregazione materica. Per le parti murarie novecentesche gli interventi di risanamento, per ottemperare ad esigenze di consolidamento, comportano limitate modifiche e/o adattamenti funzionali. Altri interventi di risanamento conservativo e restauro riguardano anche l'edificio B. Si tratta di parti interessate da interventi di conservazione degli elementi strutturali e architettonici con modeste variazioni che comportano traslazione di aperture sul prospetto tergale. Le opere riguardano essenzialmente il piano distributivo interno ed il rifacimento dei collegamenti verticali. Nel caso della palazzina moderna si provvede alla riqualificazione architettonica di parti accessorie (balaustre, ringhiere, ecc.) intervenendo a migliorare la contestualizzazione dell'unità nell'ambito paesaggistico.

\*\*\*

Il riassetto complessivo dell'organismo architettonico passa quindi essenzialmente per una revisione critica ascrivibile alla logica del restauro architettonico ed ambientale. D'altronde, verificata l'inadeguatezza della destinazione d'uso ricettiva, il percorso di una riconversione d'uso appare obbligato per garantire una continuità d'uso e quindi la conservazione stessa del complesso immobiliare.

Si tratta quindi di modulare - nell'ambito delle categorie di intervento compatibili con le qualità dei vari corpi di fabbrica e nel rispetto delle caratterizzazioni paesaggistiche sopra individuate, che per altro sono accertate nel regime di tutela ambientale esistente - una diversa calibrazione urbanistica per quanto concerne soprattutto la destinazione d'uso e le nuove funzionalità richieste. In altra parte

# 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)

della relazione sono affrontate e giustificate le scelte progettuali nel merito urbanistico ed architettonico, presentemente affrontiamo le argomentazioni che riguardano la coerenza con l'intervento di restauro per le parti di pregio del complesso.

## **2. Le argomentazioni storico-architettoniche a supporto degli interventi di recupero**

Le brevi note che seguono intendono appunto fornire le argomentazioni pertinenti a supporto delle scelte progettuali. All'epoca costruttiva associata ad un periodo anteriore alla prima metà del XV sec. appartengono le prime dimore contadine, qui documentate già nel XIV sec. anche per l'edificazione di colombaie. Queste case furono realizzate dagli Aldobrandini che tuttavia, frazionando la loro proprietà, cedettero tali beni assai precocemente ai Poccianti che, tra la fine del XV sec e l'inizio del XVI sec., adattarono una delle fabbriche, quella oggi corrispondente all'edificio giustapposto a sinistra rispetto al corpo principale della villa, a dimora gentilizia. Resti di questo adattamento sono ancora visibili nel vano cucina coperto con volta a crociera, impostato su capitelli pensili, che conserva anche un bel camino in pietra serena con architrave lavorata con arme gentilizia e cartiglio, sorretto da mensole scolpite e un lavabo in pietra serena incorniciato da mostra rettilinea ornata nel fregio da palmette.

Gli stessi Poccianti edificarono successivamente a fianco di questa una "casa da signore", separata da una corte lastricata che allora doveva fungere da aia. Con questo intervento si andava a destinare con ogni probabilità il primo nucleo a fattoria e rustico, modificando di nuovo l'edificio originario.

L'attuale piano terra doveva, in realtà, costituire un piano primo al quale si accedeva, come nella classica iconografia della dimora rustica di quel periodo, per il tramite di una scala esterna con loggetta e portico sottostante, di questa ipotetica costruzione non restano tuttavia tracce se non allusioni nell'assetto planivolumetrico ancora oggi rilevabile. Anche della "casa da signore" cinquecentesca non restano tracce visibili se non nel dimensionamento e nel regolare allineamento delle strutture murarie d'ambito. Semmai è interessante notare che la memoria di fasti cinquecenteschi è oggi rintracciabile in alcuni ambienti del piano terra del corpo centrale che sono caratterizzati stilisticamente con elementi costruttivi e di arredo certamente d'ispirazione classica, riconducibili ai tipi del XVI sec. sia pure rifatti ex novo nel XIX sec.

Tutte queste parti sopra citate sono oggetto di interventi essenzialmente conservativi, con esclusione delle parti a carattere superfetativo costituite da tramezzature interne, rifacimenti di pavimenti, intonaci ed infissi da sottoporre a risanamento conservativo, in relazione alle necessità riabilitative poste in essere per il ripristino delle destinazioni residenziali.

# 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)

Gli interventi di riqualificazione sono mirati a valorizzare la leggibilità delle parti originarie che sono inserite in spazi d'uso compatibili con i caratteri rilevati.

Sul fronte di facciata si conservano elementi tardo barocchi e elementi architettonici neoclassici, con aggiunte o modifiche novecentesche soprattutto relative al riordino e nuova edificazione delle rampe secondarie di accesso a servizio del corpo di fabbrica minore.

Gli interventi architettonici di ingrandimento della fabbrica principale sono dovuti invece all'ampliamento della "casa da signore" dei Poccianti, realizzati soprattutto per comodo del lazzeretto costituitosi nei primi decenni del XVII sec.

Su queste trasformazioni interverranno prima i Franchi e poi, più massicciamente, i Leonetti con una completa rivisitazione stilistica della facciata e una massiccia ridefinizione degli interni.

Alla prima metà dell'Ottocento si ascrivono anche i primi decori pittorici dell'interno, successivamente estesi dai Leonetti nel corso di tutto il secolo ed ancora ai primi del Novecento. Evidenza di questa cronologia è data dalla caratterizzazione pittorica delle composizioni figurative e dalle tecniche esecutive adottate dai maestri decoratori e pittori che vi hanno lavorato.

Alcune di queste pitture sono attualmente celate da scialbature moderne per la qual cosa sono state eseguite prime campagne di saggi pittorici.

In particolare per le pitture murali visibili si possono ricondurre ad una prima fase realizzativa gli studi naturalistici e le vedute agresti con paesaggi di immaginazione, finti gazebo e temi floreali, successivamente i temi di ispirazione neoclassica assumono i caratteri di un eclettismo più maturo (fine Ottocento) con grottesche, fregi geometrici e architetture dipinte, mentre al Novecento, si fanno risalire gli stilemi di un liberty assai appesantito della decorazione che segue vari modelli, non rinunciando alla citazione di elementi araldici ed interessando nel decoro pittorico e nelle policromie oltre il muro anche superfici lignee e vetrate.

Per queste parti sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo (fronti di facciata e apparati decorativi e pittorici). Mentre per le parti murarie corrispondenti a zone oggetto di rifacimenti otto/novecenteschi, già interessate da modifiche distributive, si attua un riassetto funzionale

Interventi di riabilitazione funzionale ed adeguamento tecnologico-impiantistico sono previsti per le parti interessate dalle modifiche novecentesche che hanno comportato trasformazione degli immobili. In queste porzioni sono previsti interventi riabilitativi estesi ai collegamenti verticali interni (scale e rampe), alle strutture orizzontali (solai e pavimenti), alle parti murarie aggiunte con esclusione delle parti da conservare, come prima distintamente segnalato.



# 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)

Un ruolo qualificante del progetto è assegnato al ripristino architettonico con adeguamento distributivo della corte interna. Questo spazio, già occupato impropriamente e saturato da interventi edificatori dovuti ad adattamenti recenti, è da liberare anche ai fini di ottenere un'indispensabile miglioria degli standard funzionali per gli usi residenziali. Tutto il percorso di accesso alle unità funzionali è stato verificato per l'abbattimento delle barriere architettoniche, grazie anche alla dotazione di impianto di ascensore, caratterizzante anche da un punto di vista architettonico il riassetto della corte interna.

Più complesso appare il riordino funzionale del piano secondo, o sottotetto. Più volte manomessa negli interventi del passato, questa parte necessita infatti di una revisione funzionale più ampia.

Nel restauro architettonico della villa una traccia significativa da seguire per la composizione e la riconversione d'uso degli spazi interni è senz'altro quella indicata dalla permanenza delle parti strutturali costituite dalle murature portanti che sono state generalmente salvate negli interventi del recente passato. In particolare, al piano secondo e al piano sottotetto è ancora ravvisabile la struttura corrispondente alla fase di ampliamento seicentesca, ovvero quella relazionata al riuso come lazzaretto dell'immobile. Una testimonianza importante di questa fase costruttiva è data dalla presenza nel sottotetto del fastigio terminale della costruzione del XVII sec., che reca ancora in fregio la decorazione pittorica della villa barocca così come fu adattata dai frati Cappuccini per farne ricovero per gli appestati). Questa facciata risultava più arretrata dell'attuale sui fronti sud ed est. Dietro la torretta dell'orologio del prospetto attuale è visibile sul fronte parietale, oggi interno, ma una volta esterno, a costituire la facciata stessa dell'immobile, la superficie dipinta con medaglione (sole con raggi) con l'acronimo dell'iscrizione sacra. La peculiarità della situazione che oggi si ravvisa rende possibile la ricostruzione dell'assetto seicentesco dell'immobile, confermato strutturalmente dalle pareti di fondazione.

Nell'intervento di recupero funzionale della villa, questa circostanza incoraggia il restauro strutturale della fabbrica utilizzando come base l'assetto seicentesco che può consentire il migliore disimpegno del sottotetto ai fini residenziali. Per il piano sottotetto, al fine di rendere possibile il ripristino della fabbrica seicentesca, si prevede il rifacimento parziale delle coperture attuali da riadattare, rispettando le quote di colmo e di gronda, ma riducendo la volumetria esistente in modo da evidenziare, eliminando la parte terminale degli spioventi sud ed est, le fasi costruttive con la porzione del solaio ottocentesco del sottotetto che viene a formare una copertura piana, anziché risultare completato con le falde del tetto, in modo da creare ampi terrazzamenti discontinue di separazione tra la struttura attuale e quella preesistente corrispondente alla fase costruttiva del XVII sec. Gli ampi terrazzamenti, coerenti con la morfologia attuale delle coperture, che si verranno a

# 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)

formare e che interesserebbero solo parzialmente i fronti sud ed est dell'immobile, risultano occultati alla vista e totalmente contenuti sul piano paesaggistico remoto dall'alto parapetto del prospetto costituito da una cartella muraria ad altezza d'uomo.

D'altronde questo tipo d'intervento risulta migliorativo anche al fine di favorire l'illuminamento e la ventilazione dei vani ricavati nel sottotetto. Un così precisato rifacimento del tetto, abbinato al ripristino della corte interna garantirebbe infine le necessarie condizioni di vivibilità dell'immobile e la sua valorizzazione architettonica. Da questo punto di vista tutti i locali sono stati verificati sotto il profilo dei rapporti aero-illuminanti

Il tipo di adattamento che si richiede per le coperture, in virtù delle caratteristiche architettoniche della villa, risulta compatibile con le esigenze del rispetto paesaggistico (ex D.lgs 42/2004).

Per completare la lettura delle categorie d'intervento delle altre fabbriche facenti parte del complesso, dall'analisi storico architettonica si indicano le seguenti categorie:

- a) per l'edificio della Limonaia del XX secolo, già ristrutturato per la destinazione alberghiera è previsto il cambio di destinazione, salvaguardando al contempo, con interventi di restauro conservativo, il fronte di facciata originario;
- b) dalla parte opposta della villa, in direzione est, gli annessi e l'edificio multipiano esistente, frutto di recenti ampliamenti e completo rifacimento (post 1958) su preesistenze ottocentesche sono previsti interventi di riabilitazione funzionale, adeguamento tecnologico - impiantistico per gli usi residenziali o complementare alla residenza
- c) infine per la palazzina posta all'ingresso del parco, sono previsti interventi di ordinaria manutenzione.



Il complesso di villa Santa Cristina visto dalla rotatoria di Ponte Petrino.

# 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)

## PARTE TERZA

### Valutazione dell'impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte

Per quanto descritto nella descrizione degli interventi di recupero, rifunzionalizzazione nel rispetto degli elementi caratterizzanti il complesso architettonico e il parco-giardino oggetto della presente istanza, l'insieme delle opere si configura come un restauro architettonico ed ambientale.

L'impatto sul piano paesaggistico delle trasformazioni proposte, ancor più a fronte delle migliorie introdotte in Variante, con la riduzione dell'area di scavo, per lo più condotta su terreni di riporto, e l'abbassamento dell'impianto ascensore, può definirsi non rilevante. Si deve considerare in tale valutazione anche la circostanza che tutti gli impianti tecnologici sono occultati alla vista remota (come il citato ascensore, oppure opportunamente schermati e confinati in aree del tutto marginali.

Inoltre le modifiche architettoniche riguardanti le coperture risultano totalmente schermate dalla fastigio superiore e dalla cartella muraria di coronamento della villa, quindi non visibili sia dal piano di campagna interno al parco sia alla vista remota del complesso.

### 1. Le unità tipologico-funzionali

Il recupero agli usi residenziali configura la formazione di un complesso condominiale costituito da un resede condiviso e dal frazionamento in distinte unità immobiliari.

Il PdR descrive il riassetto complessivo del complesso immobiliare suddiviso in n. 14 unità tipologico- funzionali, di cui n. 11, con destinazione residenziale e n. 3 destinati ad altra funzione.

L'individuazione delle unità residenziali è correlata ai caratteri storici delle singole parti componenti; il taglio dimensionale delle unità immobiliare ricavate all'interno del complesso, compatibile con il restauro architettonico ed ambientale che si richiede, è quindi riferibile all'assetto storicamente consolidato dei vari corpi di fabbrica.

In particolare: all'interno dell'edificio A (ex Villa Leonetti Benelli) sono previste n. 6 unità residenziali; l'edificio B (corpo di fabbrica del XX sec.) è articolato in n. 3 unità residenziali; mentre n. 2 unità residenziali sono complessivamente previste, una per l'edificio C (Limonaia) ed una per l'edificio D (ex casa del guardiano).

Le n. 3 unità non residenziali (atelier di arti e professioni) sono ricavate invece nel piano seminterrato del terrazzo pensile antistante il corpo di fabbrica principale, precedentemente occupate da locali di sbratto e deposito a servizio dell'hotel Santa Cristina, ed in origine destinate come serre al rimessaggio invernale di piante ed attrezzi di giardinaggio.

# 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. La riqualificazione paesaggistica e la formazione di una autorimessa interrata**

La riduzione delle funzioni ricettive alberghiere consente di promuovere il recupero integrale del parco – giardino, liberato dall'andirivieni giornaliero di autoveicoli, attuando quindi non solo il restauro degli elementi decorativi ed ornamentali, quanto piuttosto degli impianti verdi, delle specie arboree e floreali, riabilitando il giardino, con ripristino delle sistemazioni originarie a verde per quelle parti a raso già utilizzate come parcheggio.

La sistemazione del resede comprende la cura della viabilità di accesso e dei percorsi nel parco; la maggiore problematica è legata alla risoluzione del problema del parcheggio veicolare, attualmente risolto con la mera occupazione di un'ampia porzione, oltre 800 mq., del terrazzo prativo superiore. Attraverso il progetto proposto si prevede la formazione, nel corpo del terrazzamento pensile a fianco tra la Villa e l'edificio annesso "B", di una autorimessa, capace potenzialmente di n.16 posti auto e quindi in grado di soddisfare gli standard richiesti di parcheggio e le esigenze funzionali e di accessibilità dei condomini attraverso la creazione di collegamento ipogeo tra il piano seminterrato dell'autorimessa e gli allacci diretti con le unità immobiliari ricadenti nell'edificio A e nell'edificio B, con un percorso accessibile ai portatori di handicap servito da montascale e da elevatori.

La realizzazione di questo intervento che comporta un investimento non indifferente da parte della proprietà, potrà consentire il recupero della superficie a raso attualmente occupata dal parcheggio interno delle auto. La miglioria che ne risulterà da un punto di vista paesaggistico ed ambientale appare del tutto evidente. Inoltre, la viabilità veicolare all'interno del parco distributiva risulterà alquanto alleggerita riducendo le distanze dello spostamento veicolare, potendosi così destinare specialmente al disimpegno occasionale per gli ospiti o per le operazioni di emergenza. A tale proposito sono previste, in prossimità della viabilità distributiva interna, aree destinate al parcheggio a raso per gli ospiti, le operazioni di carico/scarico e a servizio degli edificio D e B.

Per quanto riguarda lo studio delle acque sotterranee, i rilevamenti condotti nelle perforazioni eseguite nel passato mese di maggio non riscontrarono presenza di circolazione idrica alle profondità di scavo; è tuttavia evidente che in fase di approfondimento di indagine ed in sede edilizia sarà senz'altro continuato l'accertamento in tal senso, al fine di raccogliere eventuali acque che fossero intercettate dalla struttura interrata; ciò sia al fine della protezione della struttura stessa, sia al fine di convogliare dette acque secondo il loro naturale deflusso.



# 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)

### 3. L'installazione delle unità esterne di trattamento dell'aria

La scelta di concentrare le unità esterne per il trattamento dell'aria e del riscaldamento degli ambienti interni, oltretutto essere un adempimento di legge relativamente al risparmio energetico in relazione agli impianti condominiali, è dettata dall'obbligo di tutelare il bene culturale e monumentale dall'inserimento di elementi tecnologici frammentati e sicuramente antiestetici dal punto di vista paesaggistico.

Sfruttando le potenzialità che l'impianto ci consente, senza avere perdite di carico significative, si propone di posizionare i due corpi tecnologici in posizione limitrofa rispetto ai corpi di fabbrica e più precisamente ancorati al muro perimetrale di sinistra e nell'area di filtro con i campi coltivati sulla destra del complesso architettonico; se il primo blocco citato corrisponde essenzialmente ad un blocco macchina (di dimensioni limitate) per l'alimentazione dell'ex Limonaia e dei nuovi studi professionali, il secondo blocco macchine è da considerarsi il motore della Villa e della Depandance la cui superficie utile abitabile supera gli mq.1500 complessivi. Da un'attenta analisi dello stato attuale, l'unica area disponibile sia per impatto paesaggistico che acustico a disposizione nel complesso architettonico è quella striscia di terreno a fianco delle rampe di accesso privato non utilizzato e mitigato da una folta vegetazione che costeggia il fosso che scorre da monte verso il lungo valle. Qui si prevederà, oltretutto a prevedere un opportuno alloggiamento per le macchine, un muro di contenimento (fonoassorbente) mascherato da una vegetazione perimetrale che annulli l'impatto visivo rispetto alla visuale del terreno confinante. Tale impatto dal parco è annullato dal dislivello già presente allo stato attuale tra la rampa asfaltata e l'area oggetto d'intervento.

#### Descrizione dell'impianto

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, 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. 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

# 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)

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.

#### **4. Il restauro del parco e la messa in pristino della piscina esistente**

Le operazioni qui sopra descritte non mettono in discussione le operazioni di restauro del parco monumentale che solo in minima parte viene alterato dagli interventi proposti.

Se da una parte la realizzazione di un'autorimessa interrata impone una rivisitazione del sistema verde soprastante (l'autorimessa permetterà la creazione di un giardino pensile con la messa in pristino di piante secondarie), dall'altra gli elementi di interesse paesaggistico e monumentale saranno recuperati e integrati per le parti gravemente danneggiate o mancanti. Le fontane e i bacili saranno restaurati e riattivati anche per ciò che concerne i giochi d'acqua originariamente previsti, la scala monumentale in travertino sarà ripulita e i colonnini in conglomerato saranno reintegrati per le parti danneggiate o del tutto mancanti. La piscina tutt'oggi esistente ha perso completamente difetta gravemente di impermeabilizzazione per le infiltrazioni di falda provenienti da monte e pertanto verrà rifondata e riperimetrata secondo i parametri indicati dalla normativa vigente in materia di sicurezza e d'igiene. Per ciò che concerne il livello di finitura dell'area si propone di sostituire un fatiscente rivestimento in cotto con materiali di minore impatto cromatico come un parquet da esterni a li stelloni la cui distanza tra le doghe permette una totale permeabilità del terreno, cosa impedita dalla precedente pavimentazione. Tale *restyling* riguarda anche una serie di manufatti superfetativi (piccoli ripostigli ed un barbecue in muratura) in corrispondenza dell'ingresso di servizio all'angolo a destra a monte del perimetro che con l'intervento di recupero scompariranno per far posto ad un'area di servizio all'aperto della piscina. I vani tecnici interrati a servizio della piscina (tutt'ora esistenti) saranno revisionati in modo da permettere il pieno funzionamento dell'area. A completamento della rifunionalizzazione del parco si ha la necessità di dotare il complesso monumentale di una vasca per la raccolta delle acque piovane che permetta l'irrigazione del parco. Questa, da realizzarsi in prossimità dell'ingresso dalla via pubblica, sarà completamente interrata sulla scorta dell'autorimessa in modo tale da poter eseguire semina a prato e piantumazione.

Tutto il muro nell'interezza del suo perimetro sarà completamente revisionato e consolidato per quelli spezzoni in cui stato plesso-fessurativo (allo stato attuale la vegetazione infestante ne limita l'accessibilità e l'ispezionabilità) sia tale da dover intervenire a livello strutturale.

# 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)

## PARTE QUARTA

### **Gli elementi di mitigazione e compensazione necessari**

#### **1. Riepilogo delle misure adottate per garantire la qualità dell'intervento ai fini paesaggistici**

In relazione al linguaggio architettonico e formale adottato nelle scelte progettuali, con particolare riferimento al contesto di intervento, le misure adottate garantiscono ampiamente la compatibilità paesaggistica, migliorando la fruibilità del luogo attraverso la creazione di un parcheggio semiinterrato che riduce drasticamente l'impatto della presenza delle auto all'interno del parco-giardino. Analogamente tutte le misure adottate per mitigare gli effetti riscontrabili sul piano visivo dovuti all'installazione di impianti tecnologici necessari per la rifunzionalizzazione del complesso architettonico, già distintamente valutati compatibili con la categoria del restauro in presenza di manufatti a carattere monumentale come dimostra la Villa Santa Cristina e suoi principali annessi, mantengono analoghi requisiti come descritto nei capitoli e paragrafi precedentemente descritti, optando ora per soluzioni mimetiche e schermature vegetali ora posizionando gli stessi in localizzazioni tali da non renderli visibili alla vista remota o comunque dai punti di osservazioni legati agli accessi e per tutta la percorribilità dei percorsi interni al parco giardino. Le variazioni architettoniche che interessano le coperture del corpo principale, come sopra descritto, sono state anch'esse obliterate alla vista sfruttando le scenografiche schermature originarie dell'apparato costruttivo per la qual cosa non si ritengono necessarie ulteriori opere di mitigazione e di compensazione da un punto di vista paesaggistico e/o ambientale.

#### **2. Considerazioni di sintesi**

Il restauro della Villa Santa Cristina a Pimonte si prefigura oggi come un intervento articolato con vari livelli di complessità che, in generale, s'innesta sul procedimento di variante urbanistica sotto forma di Piano di Recupero di iniziativa privata che si rende necessario per ottimizzare il riuso del complesso immobiliare, assicurandone anche il cambiamento di destinazione d'uso.

Il restauro proposto si attua quindi applicando i principi della conservazione integrata, nella riconosciuta necessità di coniugare nell'azione di recupero dell'organismo architettonico e del suo parco-giardino, innovazione e conservazione, un binomio ormai inscindibile per garantire la trasmissione ai posteri del patrimonio storico ed ambientale esistente, come del resto riconosciuto con il nulla osta monumentale rilasciato in sede di valutazione del Pdi.R.(omissis).

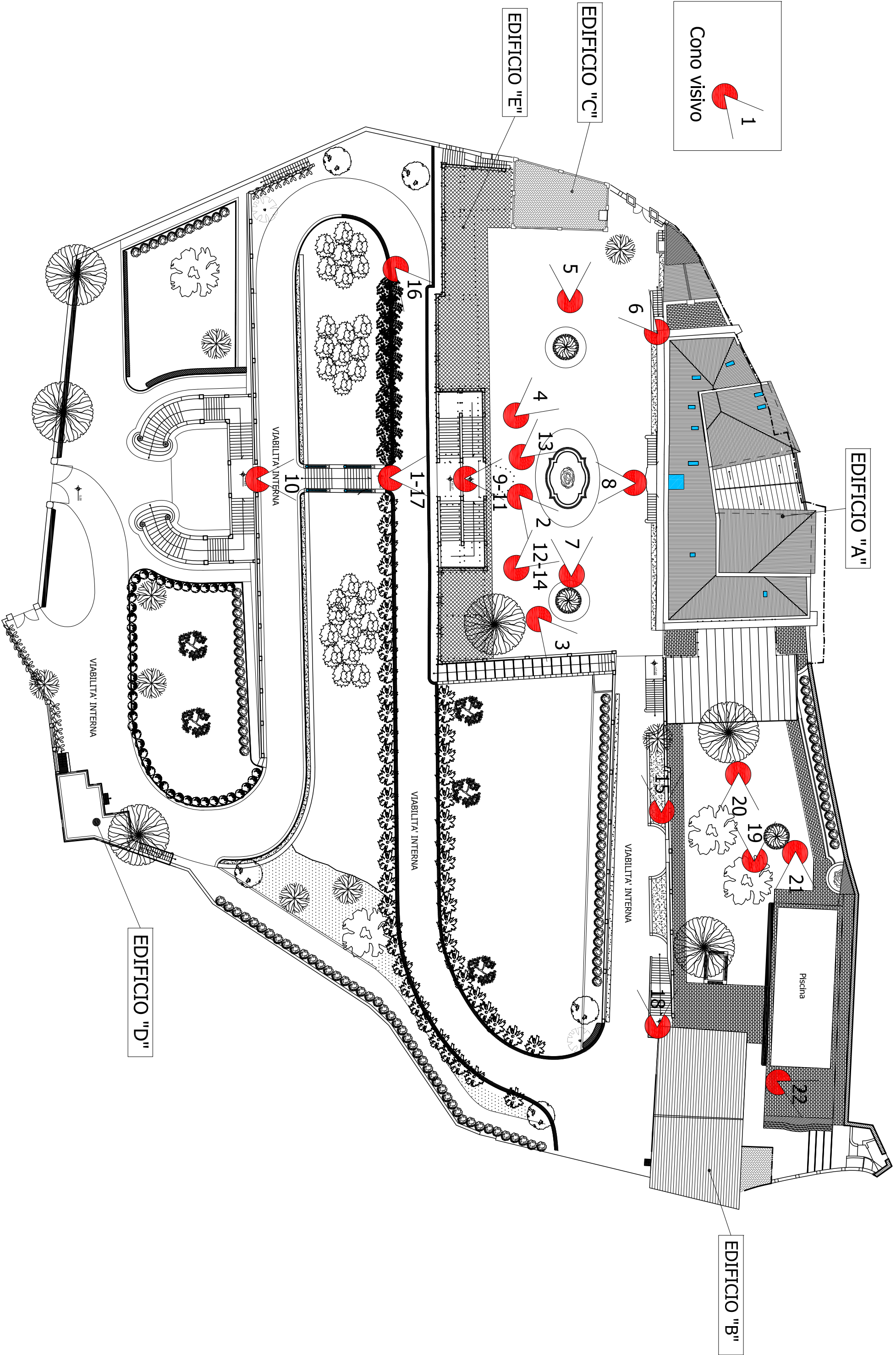
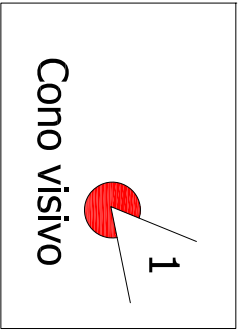
# VILLA SANTA CRISTINA

Via per Poggio Secco, n.58 - 59100 Prato

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

Nel progetto di sistemazione della villa gli adattamenti compatibili sotto il profilo architettonico e del paesaggio rappresentano dunque la *conditio sine qua non* per operare congiuntamente restauro e valorizzazione. In ragione del fatto che i contenuti della relazione paesaggistica costituiscono per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'articolo 146, comma 5 del Codice dei beni culturali e paesaggistici, si ritiene infine di avere esposto tutte le problematiche inerenti alla valutazione di merito e le contromisure specificatamente adottate.

La presente Relazione Paesaggistica, pur nel suo complesso articolato, rappresenta un documento progettuale essenziale, autonomo rispetto alla tradizionale relazione di progetto, eppure ad esso integrato, redatto al fine di fornire tutti gli elementi necessari alla verifica di compatibilità dell'intervento, specificandone esattamente l'ambito di riferimento rispetto ai contenuti descrittivi, critici e prescrittivi del piano paesaggistico, e gli elaborati preordinati a motivare congruentemente e adeguatamente la qualità dell'intervento rispetto agli obiettivi di tutela e valorizzazione e alle finalità di miglioramento del paesaggio.







Veduta generale del complesso architettonico



Foto 1





Foto 2



Foto 3





Foto 4



Foto 5





Foto 6



Foto 7





Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11





Foto 12



Foto 13





Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17





Foto 18



Foto 19





Foto 20



Foto 21



Foto 22