



COMUNE DI PRATO

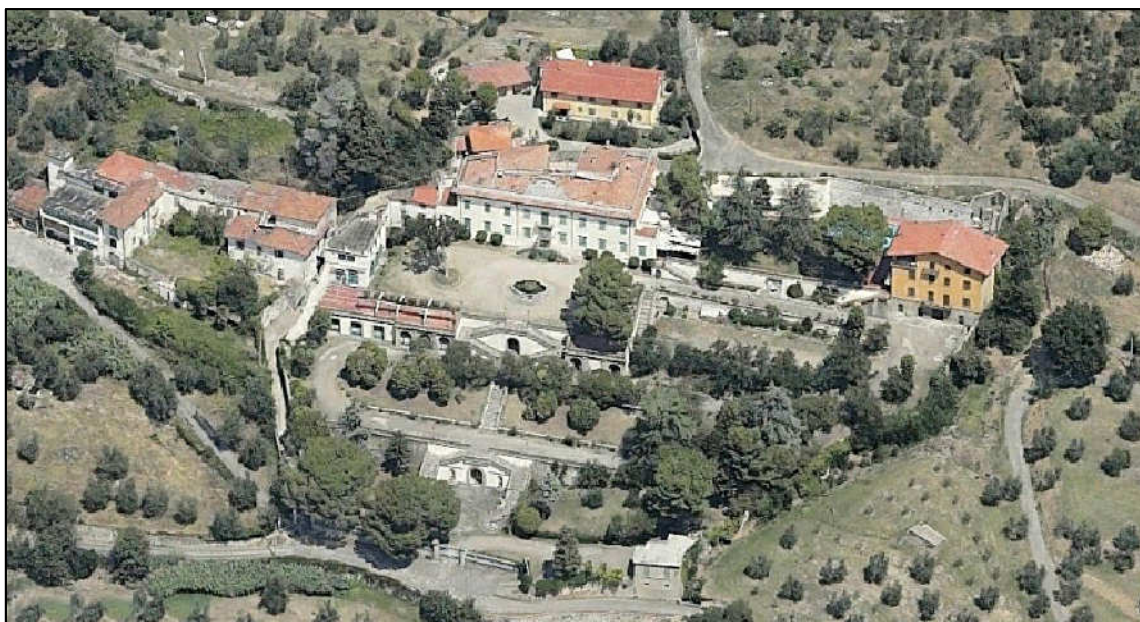
# VILLA SANTA CRISTINA

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>ES</b> TAV. <b>15</b>	ELABORATO	SCALA
I PROGETTISTI INCARICATI:  .....	Relazione tecnica tra il PdiR 212/2008 e lo stato di variante	
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)

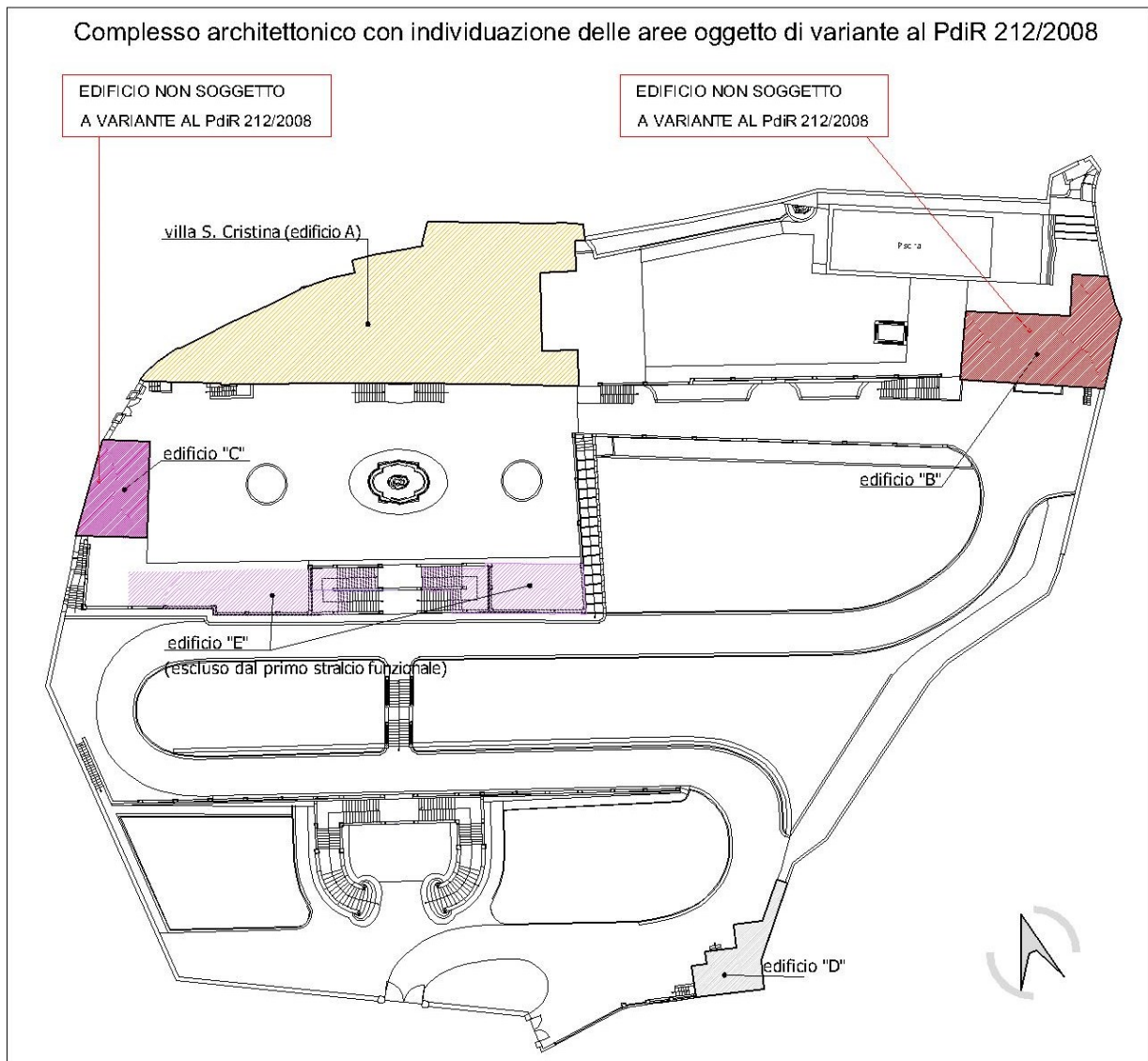
## RELAZIONE COMPARATIVA TRA LA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO E LO STATO MODIFICATO PROPOSTO

### 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)

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 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 prospettive) si relaziona in modo analiticamente più dettagliato, per ogni singolo ambito, quanto segue:

## **La Villa**

### **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.

# 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)

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;
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, come ben evidenziato nella tavola EP09;

# 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)

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 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 incanniccato 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, come ben evidenziato nella tavola EP09;
8. Alcuni ambienti non voltati saranno interessati da controsoffittature, necessarie per l'inserimento delle reti impiantistiche 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)

## **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;
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, come ben evidenziato nella tavola EP09.

## **NOTA:**

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 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.

# 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)

## **La casa del casiere (edificio “C”)**

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;
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”.

## **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.

# 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)

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.

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.