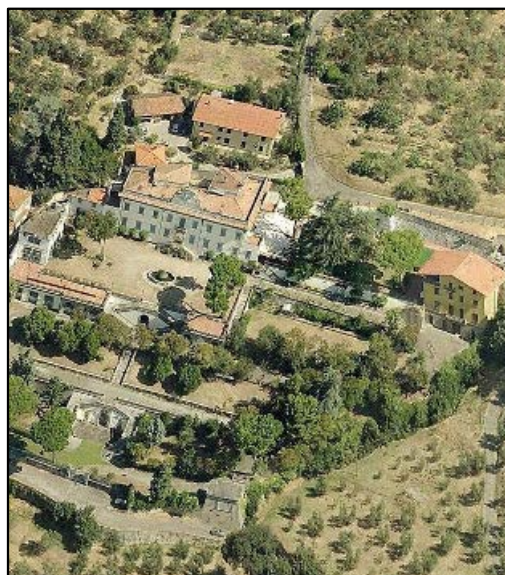




COMUNE DI PRATO

VARIANTE PdR Art.112 LR n.65/2014

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO n. 342/2015 **COMPLESSO SANTA CRISTINA A PIMONTE** Via per Poggio Secco, 58 Prato



INDIRIZZO:

Via Per Poggio Secco, 58

TAVOLA:

RZ01

CODICE FILE:

RZ02_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Data Revisione "0":

LUGLIO 2022

STATO:

RELAZIONI

Revisione:

02

SCALA:

-

DATA:

GENNAIO 2023

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

Committente:



POLISTRAD
COSTRUZIONI GENERALI
Via P. P. Pasolini 18 - 50013 Campi Bisenzio (FI)

Progettazione:



studio tecnico edilprogetti s.r.l.
SOCIETÀ DI INGEGNERIA



c.f. - c.c. s.s. Prato: 03129/60496 p.iva: 00280870578
web page: www.edilprogetti.com e-mail: info@edilprogetti.com

sedes: via Giovanni Bovio, 4 - 50130 - Prato
tel. 0574 444 112 fax. 0574 448 401

Progettista:

Dott. Ing. Patrizio R. Puggelli
Dott. Arch. Beatrice Azzini

Collaboratore:

Dott. Arch. Elisa Targetti

| Revisione | Data | Disegnato | Oggetto della modifica | Approvato |
|-----------|------------|-------------------|---|-----------------------|
| 00 | 09/06/2022 | Arch. E. Targetti | | Dott. Ing. P.Puggelli |
| 01 | 19/09/2022 | Arch. E. Targetti | | Dott. Ing. P.Puggelli |
| 02 | GENN 2023 | Arch. E. Targetti | modifiche varie Parere SABAP PROT. 32947 del 19/12/2022 | Dott. Ing. P.Puggelli |
| | | | | |
| | | | | |

Questo disegno è protetto dalle vigenti Leggi sul diritto di autore e pertanto non può essere riprodotto, in tutto o in parte, nè essere ceduto a terzi senza la nostra **AUTORIZZAZIONE SCRITTA**



COMUNE DI PRATO

RELAZIONE GENERALE

REVISIONE 02

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO n.
342/2015

COMPLESSO SANTA CRISTINA
A PIMONTE
Via per Poggio Secco, 58 Prato

Proprietà:

POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI
Via P. P. Pasolini 18, Campi Bisenzio

Progettazione:



studio tecnico edilprogetti s.r.l.
SOCIETÀ DI INGEGNERIA



I N D I C E

- Premessa
- Il Complesso di Villa Santa Cristina
 - Inquadramento del complesso e nozioni storiografiche
 - I Piani di Recupero
 - Lo stato attuale
- Comparazione tra la Variante al Piano di Recupero e lo Stato Modificato proposto
 - La Villa – Edificio “A”
 - La Depandace – Edificio “B”
 - La Limonaia – Edificio “C”
 - La casa del Casiere – Edificio “D”
 - Gli studi professionali – Edificio “E”
 - Il Parco

Premessa

Dopo il fermo del cantiere per diversi anni, l'intento della Proprietà per la riqualificazione e il recupero del Complesso di Santa Cristina a Pimonte è quello di presentare una variante al Piano di Recupero n. 342/2015, introducendo delle modifiche a carattere migliorativo rispetto alle previsioni dei precedenti piani attuativi.

Con la presente si consegna la Variante al Piano di Recupero n. 342/2015 del Complesso della Villa di Santa Cristina a Pimonte, ex art. 112 L.R. 65/2014, e contestualmente si richiede il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art.146 del D.lgs 42/2004 per gli interventi proposti descritti negli elaborati grafici e tecnico-descrittivi della presente istanza.

Il Complesso di Villa Santa Cristina

Inquadramento del complesso e nozioni storiografiche

Oggetto dell'intervento è il complesso architettonico e paesaggistico di Santa Cristina a Pimonte incorniciato nell'ampia cornice verde della fascia pedecollinare a Nord Est del Centro Storico di Prato in via per Poggio Secco, 58.

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 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), spicca 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 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.

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 piovanti 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.

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 Piemonte, 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.

I Piani di Recupero e gli ulteriori atti autorizzativi per il Complesso di Villa Santa Cristina

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, fu oggetto del **Piano di Recupero** (d'ora in poi “PdR”) **n. 212/2008**. Tale piano attuativo propose il ripristino dell'uso originale residenziale del complesso, dopo la dismissione delle attività turistico-ricettive.

Successivamente, è stato presentato in variante il **PdR n. 342/2015**, il quale apportava delle modifiche negli spazi di relazione della Villa: nella corte interna, nell'autorimessa interrata e in una distribuzione interna più funzionale ed efficiente.

Per il progetto presentato in variante venne richiesta l'**Autorizzazione Paesaggistica A151-149-2014** rilasciata dal Comune di Prato con P.G. n. 173295/8D del 17/12/2014.

La Depandance (edificio B) e la Limonaia (edificio C) sono state stralciate dalla variante del PdR 345/2015 e le previsioni del PdR 212/2008 sono state attuate con SCIA P.E. 371/2014 P.G. 23625 del 19/02/2014 e successive varianti. Per le varianti in corso d'opera fu presentata l'**Autorizzazione Paesaggistica A151-39-2017** P.G. 34217 del 23/02/2017, tuttavia gli interventi risultarono ininfluenti ai fini del vincolo stesso, secondo la Commissione Paesaggistica.

In merito agli atti autorizzativi inerenti al complesso di Villa Santa Cristina, riportiamo per completezza anche l'**Autorizzazione Paesaggistica Semplificata A151-77-2022** P.G. 68971 del 30/03/2022, rilasciata il 01/06/2022, per il rifacimento di una porzione del muro perimetrale del parco. Tale opera, trattandosi di un intervento d'urgenza per la messa in sicurezza del muro di confine e del fosso adiacente, non sarà oggetto della futura Variante del Piano di Recupero.

Descrizione dello stato attuale del Complesso

I piani di recupero sono stati aggiornati mediante SCIA, come previsto dall'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla proprietà POLISTRATE COSTRUZIONI GENERALI S.P.A., registrato a Prato il 24/12/2013 al n. 12613, in due stralci funzionali.

Le opere previste nei vari fabbricati sono state iniziate e parzialmente realizzate prima che il cantiere in essere fosse chiuso per sopraggiunte diverse esigenze di carattere commerciale della società proprietaria.

Le opere negli edifici B (Depandance) e C (Limonaia) sono state realizzate fino al grezzo, mentre nella Villa, nella Casa del Casiere e negli Studi professionali sono stati soltanto iniziati i lavori di demolizione e di messa in sicurezza.

Attualmente il complesso versa in condizioni di abbandono. Nel corso dell'ultimo decennio la struttura è stata occupata a più riprese, portando i fabbricati a un forte stato di degrado. Per evitare ulteriori atti di vandalismo e occupazione impropria, sono state temporaneamente tamponate le porte d'ingresso agli edifici e le finestre in affaccio sul parco.

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Recupero

Le opere di urbanizzazione primaria, previste dall'Atto unilaterale d'obbligo n. 12613 registrato a Prato in data 24/12/2013 e espresse nel Piano di Recupero n. 342/2015, **non sono oggetto** della presente Variante e sono state presentate con la SCIA P.G. n. 136301 del 27-06-2022.

Comparazione tra la Variante al Piano di Recupero e lo Stato Modificato proposto

In riferimento alla procedura di Variante al Piano di recupero n. 342/2015, comprendente il masterplan del Complesso, gli interventi riabilitativi e restaurativi degli immobili e le sistemazioni delle aree esterne per il recupero e la riqualificazione del complesso di pregio paesaggistico da tempo dismesso, si sono rilevate alcune criticità di ordine strutturale, ambientale e distributivo.

Le modifiche introdotte si presentano in linea generale migliorative, gli interventi sulle porzioni monumentali sono stati razionalizzati, riducendo al massimo l'impatto ambientale.

La proposta progettuale mira a ottenere una completa recuperabilità degli immobili e del

parco, ridimensionando gli standard urbanistici (conseguente alla riduzione di n. 1 unità abitativa nella Villa), recuperando i sottotetti della Villa, realizzando una distribuzione interna più efficiente e razionalizzando i collegamenti verticali, i quali non occupano più la corte della Villa e non sono più visibili dall'esterno.

A seguire si presenta in modo analitico e dettagliato gli interventi introdotti dalla presente Variante in ogni ambito, accompagnati dai nuovi elaborati grafici allegati.

La Villa - Edificio A

La prima importante modifica introdotta nella presente Variante è la rinuncia alla realizzazione dell'autorimessa interrata a fianco della Villa. Tale scelta progettuale è stata inserita per ridurre al massimo l'impatto ambientale e i movimenti di terra previsti per la realizzazione dello scavo di sbancamento, mantenendo le imponenti alberature esistenti.

L'**assenza del parcheggio interrato** e la ricollocazione del parcheggio nella sua posizione originaria, durante la sua funzione turistico-recettiva, collocato alla destra del pialle terrazzato della Villa, ha reso necessario l'elaborazione di un progetto distributivo modificato, soprattutto per il corpo di fabbrica principale, relativo alla Villa, ai suoi accessi e ai suoi spazi di relazione.

Nel nuovo progetto di rifuzionalizzazione della Villa si prevede di realizzare n. **5 unità immobiliari**: due al piano terra con ingresso indipendente dall'esterno e tre duplex con accesso al piano primo e sviluppo al piano secondo-sottotetto.

La nuova distribuzione delle unità abitative nella Villa è frutto di una razionalizzazione dei **collegamenti verticali** (vano scala e ascensore) che sono stati riportati all'interno del manufatto in prossimità dell'atrio principale d'ingresso, liberando la **corte interna** dal volume dell'ascensore. Il nuovo ascensore servirà tre livelli, il piano primo, il piano terra e il piano seminterrato, in corrispondenza del nuovo ingresso alla Villa dal piazzale principale. Mentre il vano scala esistente verso monte, realizzato nei riadattamenti novecenteschi della Villa come meglio illustrato nella *Relazione storica*, verrà demolito, ricostituendo il solaio al piano primo.

Il **nuovo ingresso al piano seminterrato**, realizzato con l'ampliamento di una apertura esistente e allineato alle finestre negli ordini superiori, sarà accessibile dalla piazza mediante una rampa che corre parallela alla facciata al posto di un'aiuola esistente. L'ingresso al piano seminterrato potrà essere utilizzato per accedere alle cantine e ai locali tecnici.

I prospetti della corte interna, liberati dal volume dell'ascensore, saranno riordinati compositivamente, ampliando le finestre del secondo piano per un apporto maggiore di luce.

Le **terrazze a tasca** in copertura, già introdotte nei precedenti piani di recupero, sono passate da due a tre, permettendo anche il recupero degli ambienti nel sottotetto a ovest. Gli interventi che investiranno la copertura consistono principalmente del consolidamento e sostituzione degli elementi strutturali lignei, nel completo rifacimento del manto di copertura in coppi e tegole, ricostituendo un tetto alla toscana, e nell'inserimento di alcuni lucernari.

L'approccio con cui sono state ridefinite le unità abitative è quello di riportare "a pulito" gli ambienti principali della Villa, restituendo la natura e la geometria originale degli spazi. Le modifiche distributive interne, non andranno in nessun modo ad interessare gli ambienti di pregio, che saranno restaurati.

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 ABAP.

La Depandance - Edificio B

Nella Depandance, denominata anche edificio B, non vengono introdotte modifiche alla distribuzione interna delle tre unità immobiliari. Si propone esclusivamente la sostituzione della geometria dei parapetti esterni: elementi metallici piatti montati verticalmente con passo 8 cm, uniti da un elemento metallico trasverso in sommità.

Tale geometria dei parapetti verrà riproposta in maniera analoga negli altri manufatti del complesso per creare un'omogeneità stilistica in parallelo alle ricche balaustre in ferro esistenti.

La Limonaia - Edificio C

Come nell'edificio B, non si presentano modifiche all'interno del manufatto, ma esclusivamente il rifacimento dei parapetti metallici.

La Casa del Casiere - Edificio D

Relativamente a questo immobile, si prevede di riaprire la finestra tamponata sul prospetto che si affaccia a valle e tamponare solo internamente la finestra sul prospetto ovest, mantenendo la persiana e le cornici esterne.

Nella cantina al piano seminterrato si propone di abbassare il solaio controterra e portando l'altezza interna a 2,20 m. Infine per rendere accessibile e mettere in sicurezza la copertura piana si propone l'installazione di un parapetto a coronamento del volume e il conseguente rifacimento del parapetto della scala esterna, in analogia con quanto previsto negli edifici. A completamento di tale intervento verrà realizzata la pavimentazione in cotto della terrazza.

Gli studi professionali - Edificio E

Il progetto dell'immobile è analogo a quanto proposto nel PdR 342/2015, verrà introdotta una controparete verso monte per limitare le infiltrazioni di acqua negli ambienti di lavoro. Inoltre sarà consolidato il solaio di copertura con elementi rompitratta metallici, nascosti nel controsoffitto porta impianti.

Il parco e il parcheggio

Il parco, che attualmente si trova in forti condizioni di degrado, è stato oggetto di approfondimento e analisi vegetazionale propedeutica alla fase progettuale condotta da *Agro Dendro Studio* (vedi tavole e relazione in allegato).

Si propone un progetto integrato del verde con specie ed essenze autoctone come meglio evidenziato nella tavola *EP03_PROGETTO_COMPLESSO_PLANIMETRIA-VERDE*.

Dopo la messa in sicurezza del parco con la rimozione delle alberature pericolose, saranno creati degli ambiti di progetto come il frutteto degli *alberi da frutto riscoperti* alla sinistra dell'ingresso principale, la ricostituzione della quinta di Alberi di Giuda di fronte alla grotta, l'inserimento di 14 ulivi a testimonianza della vocazione rurale del parco della villa e dell'antica uliveta, la piantumazione della bordura bassa e della bordura fiorita per incorniciare e dividere i diversi spazi verdi. Nelle aiuole ai piedi del prospetto della villa sarà ricostituito l'agrumento nella posizione più congeniale: esposto totalmente a sud e riparato dagli edifici.

La pavimentazione carrabile sarà realizzata in calcestruzzo architettonico, color terra

battuta, mentre il piazzale di fronte alla villa sarà lasciato in ghiaia. Come evidenziato dagli agronomi, i due alberi esistenti dovranno essere abbattuti e sostituiti, mantenendo la stessa essenza a memoria storica del luogo.

Sul giardino a monte, tra la Villa e la Depandance, verranno mantenute le alte alberature storiche, a cui piedi verrà realizzata una quinta vegetale fiorita per celare la piscina e le aree verdi utilizzate come spazi relax. La piscina verrà ridimensionata e verrà diminuita la pavimentazione del solarium.

Dato che si rinuncia all'ingente scavo per la realizzazione dell'autorimessa interrata, si propone di riportare il parcheggio nella sua posizione originale, nell'area a destra del piazzale terrazzato della villa. Verranno inseriti 14 posti auto, di cui uno per disabili, e alcune rastrelliere per bici. L'area di manovra e gli stalli saranno realizzati in calcestruzzo architettonico in continuità con la viabilità interna e le restanti porzioni del piazzale resteranno a verde. Per la mitigazione dell'area di parcheggio e per l'ombreggiamento saranno piantumati dei gelsi fruitless (*Morus alba*). Tre parcheggi a servizio dell'edificio B sono stati ricavati sul resede antistante l'edificio lato fosso. La presenza dei posteggi è mitigata mediante l'inserimento di un pergolato inverdito.

Infine è stata ridotta l'ampia area carrabile all'ingresso del parco con l'inserimento di un'ampia aiuola e di una quinta vegetale che accompagna verso la salita e scherma il resede di fronte la Casa del Casiere.

Le unità esterne degli impianti

Il sistema per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo degli edifici è sostanzialmente diviso per unità funzionali e rimane invariato rispetto a quanto proposto per la Variante del PdR 342/2015.

Per l'edificio "A", composto da cinque 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.

Saranno utilizzate pompe di calore per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo, la cui unità esterna sarà installata in una zona idonea per minimizzare l'impatto visivo. Le schermature saranno realizzate a doghe metalliche orizzontali e verranno mitigate dalla piantumazione arbusti.

Firmato da:

PUGGELLI PATRIZIO RAFFAELLO

codice fiscale PGGPRZ54S23G999L

num.serie: 32943469256948614666527792829322065358

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 23/04/2020 al 24/04/2023

AZZINI BEATRICE

codice fiscale ZZNBRC74P59D612X

num.serie: 139728162976771876802107809172257649299

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 03/02/2021 al 04/02/2024