



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:

RZ04

CODICE FILE:

RZ02_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Data Revisione "0":

LUGLIO 2022

STATO:

RELAZIONI

Revisione:

02

SCALA:

-

DATA:

GENNAIO 2023

ELABORATO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

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: 03123760496 p.iva: 00280870496
web page: www.edilprogetti.com e-mail: info@edilprogetti.com

sedes: via Giovanni Bevio, 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	NOV 2022	Arch. E. Targetti	Integrazione Autorizzazione Paesaggistica	Dott. Ing. P.Puggelli
02	GENN 2023	Arch. E. Targetti	modifiche varie <i>Parere SABAP PROT. 32947 del 19/12/2022</i>	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 PAESAGGISTICA

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



INDICE

- Premessa
- Il Complesso di Villa Santa Cristina
 - 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 e il parcheggio
 - Le unità esterne degli impianti
- PARTE PRIMA: Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato
 - Analisi del complesso architettonico e ambientale
- PARTE SECONDA: Gli elementi di valore paesaggistico delle fabbriche esistenti
 - Gli interventi di recupero
 - Le unità tipologico-funzionali
 - Le argomentazioni storico-architettoniche a supporto degli interventi di recupero
 - Interventi sui prospetti dei manufatti: la Villa e gli altri edifici
 - I materiali e i colori
- PARTE TERZA: Il progetto del Parco e la messa in pristino della piscina esistente
 - La riqualificazione paesaggistica
 - Cenni storici del Parco della Villa
 - Le argomentazioni storico-paesistiche a supporto degli interventi di recupero
 - L’installazione delle unità esterne di trattamento dell’aria
 - Il restauro del parco e la messa in pristino della piscina esistente
 - I materiali e i colori
- PARTE QUARTA: Valutazione dell’impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte
 - Le unità tipologico-funzionali
 - La riqualificazione paesaggistica
 - L’installazione delle unità esterne di trattamento aria

- PARTE QUINTA
 - Gli elementi di mitigazione
 - Considerazioni di sintesi

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.

La presente richiesta di Autorizzazione Paesaggistica risulta propedeutica alla presentazione della Variante al Piano di Recupero n. 342/2015 del Complesso della Villa di Santa Cristina a Pimonte, in ottemperanza dell'art. 112 comma 2 della L.R. 65/2014.

Pertanto si richiede l'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.

Inquadramento del vincolo paesaggistico

L'area oggetto della presente istanza è sottoposta al Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'Art. 136, D.lgs 42/2004 - Aree di notevole interesse pubblico.

Nella scheda analitico-descrittiva dei beni paesaggistici della Regione Toscana, l'area di progetto ricade nella "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato".

Il Complesso della Villa di Santa Cristina viene inquadrato completamente nella motivazione del vincolo riportata di seguito:

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché data la natura del terreno posto a fondale verso nord-est della città e con le pinete, cipressete e abetaie intervallate da squarci brulli, con le ville e parchi inseritivi, oltre a costituire un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze.

Il Complesso di Villa Santa Cristina

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 come 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

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 piazzale 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 rifunionalizzazione 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, del XX secolo, 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 valorizzare 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 di quello esistente 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.

Si rinuncia alla riapertura dell'arco per una migliore distribuzione degli spazi interni.

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 nel paragrafo dedicato nella presente relazione [PARTE TERZA - La riqualificazione paesaggistica].

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 l'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.

PARTE PRIMA

Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato

Analisi del complesso architettonico e ambientale

I piani di recupero precedenti sono stati aggiornati mediante SCIA, come previsto dall'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla proprietà POLISTRAD E 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

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.

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 allegata, 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.

La Variante al PdR 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 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 la conferma di promuovere prevalentemente interventi conservativi e di rimessa in pristino per il corpo principale della Villa (edificio A), con la necessità di un attento recupero di spazi e ambienti declassati, oltre agli arredi storici del giardino segnalati dall'analisi tipologica e materica.

PARTE SECONDA

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 che permettono di far riemergere gli ambienti principali della Villa, restituendo la natura e la geometria originale degli spazi.

L'inserimento del vano ascensore e del vano scala principale all'interno del fabbricato della Villa, con conseguente demolizione della scala novecentesca e la rimozione del volume dell'ascensore nella corte interna, si colloca come intervento di restauro e risanamento conservativo, che riporta in posizione baricentrica i collegamenti verticali e concentrando gli spazi distributivi interni. Tali interventi hanno l'obiettivo di conservare l'organismo edilizio esistente con la rimozione del volume dell'ascensore nella corte interna.

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 delle pavimentazioni e degli intonaci tradizionali già in parte compromesse dagli atti vandalici e la liberazione degli elementi incongrui.

Tra gli interventi conservativi si segnala il restauro degli apparati decorativi (cfr. in appendice alla Relazione Storica, la parte descrittiva dei saggi di pulitura parietali preventivamente condotti nel 2006), che saranno riverificati da un restauratore (scritto negli albi della SABAP) e successivamente condivisi e sottoposti con i tecnici della Soprintendenza.

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

Il completamento del restauro e l'adeguamento funzionale della Limonaia, recuperata all'uso residenziale e le relative modifiche distributive, interne e funzionali, e la riqualificazione architettonica delle parti accessorie della Depandance, intervengono a migliorare la contestualizzazione del complesso 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, verificato l'impatto di alcune scelte progettuali, quali l'occupazione della corte interna con il volume dell'ascensore e l'imponente scavo per la realizzazione dell'autorimessa interrata, hanno portato ad una proposta progettuale più rispettosa dell'impianto esistente. Si tratta quindi di modulare i singoli interventi nell'ambito delle categorie di intervento compatibili con le qualità dei vari corpi di fabbrica, nel rispetto delle caratterizzazioni paesaggistiche sopra individuate. In altra parte 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.

Le unità tipologico-funzionali

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

Il PdR descrive il riassetto complessivo del complesso immobiliare suddiviso in n. 13 unità tipologico-funzionali, di cui n. 10, 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. 5 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. 4 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.

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.

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 lazzaretto 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.

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 completo 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 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).

Interventi sui prospetti dei manufatti: la Villa e gli altri edifici

Il prospetto della Villa è l'elemento più connotativo del complesso insieme alle scalinate con balaustrine del parco, pertanto l'intento progettuale è il ripristino e il restauro degli stessi, con il consolidamento degli intonaci e degli elementi decorativi in pietra o ricostituiti in malta cementizia.

Il fastigio a doppia voluta con orologio, che sormonta il lungo parapetto coronato da vasi di terracotta, sarà anch'esso oggetto di ripristino e consolidamento.

Gli intonaci, che sono stati ricostruiti nel tempo, si presentano in un forte stato di degrado, con sfogliamento e distacco del film pittorico. Si propone di intervenire rimuovendo gli strati di intonaco non aderenti, consolidando e ricostituendo la superficie della facciata.

Gli elementi metallici, come le ringhiere e i parapetti, verranno puliti, consolidati e reintegrati nelle parti mancanti.

La proposta di restauro dei materiali e delle superfici è meglio elencata nell'*Appendice* alla relazione *RZ05_Schede elementi decorativi* redatta dalla Dott.ssa Restauratrice Francesca Rossi dell'impresa Sansone.

Le finiture delle superfici murarie, degli elementi metallici e degli infissi degli altri immobili del complesso saranno realizzati in analogia con quelli della Villa. Per le vetrate lignee dell'Edificio E e della Limonaia, saranno replicati con le partizioni originali, tinteggiate in verde salvia ed essendo privi di persiane, saranno inseriti degli scuri interni dello stesso colore.

I colori e i materiali sono descritti in maniera dettagliata nel paragrafo seguente e nella

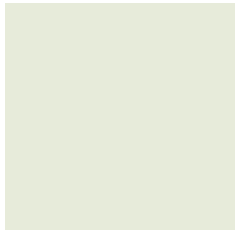
tavola *EP17_Abaco degli infissi.*

I materiali e i colori

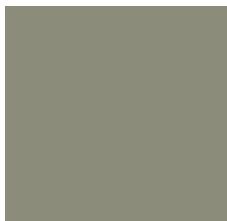
Nel progetto di recupero dei manufatti edilizi del Complesso di Santa Cristina vengono contestualmente introdotti nuovi colori e materiali, compatibili con il contesto paesaggistico storico. L'approccio messo in atto è quello di uniformare e far dialogare gli elementi decorativi e le finiture dei manufatti edilizi.

Per il recupero e il consolidamento dei materiali saranno campionati e visionati in fase di cantiere tutti i colori e tutti i materiali.

Intonaci

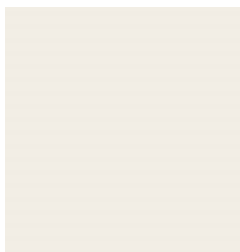


RAL 9002 BIANCO-GRIGIO | Facciate edifici e muri perimetrali

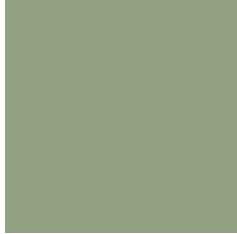


RAL 7030 GRIGIO PIETRA | Cornici, marcapiani e finti bugnati

Infissi



RAL 9001 BIANCO AVORIO | Infissi lignei



RAL 6021 VERDE SALVIA | Persiane in legno e ampie vetrate lignee



RAL 3016 | Lucernari della Villa

Elementi metallici



RAL 7038 GRIGIO MICACEO | Ringhiere, parapetti e infissi metallici

PARTE TERZA

Il progetto di restauro e rifunzionalizzazione del parco

Gli interventi che andremo a descrivere non mettono in discussione le operazioni di restauro del parco monumentale, in quanto gli elementi di interesse paesaggistico e monumentale saranno recuperati e integrati per le parti gravemente danneggiate o mancanti.

Dopo i numerosi atti vandalici e il forte degrado dovuto dall'assenza di manutenzione ed eventi atmosferici, delle fontane e dei bacili non è rimasto praticamente niente. Dove possibile, saranno restaurati gli elementi decorativi, la scala monumentale in travertino sarà ripulita e i colonnini in conglomerato saranno reintegrati per le parti danneggiate o del tutto mancanti. Si rimanda all'*Appendice* della relazione *RZ05_SCHEDE DEGLI ELEMENTI DECORATIVI* redatta dalla Dott.ssa Restauratrice Francesca Rossi.

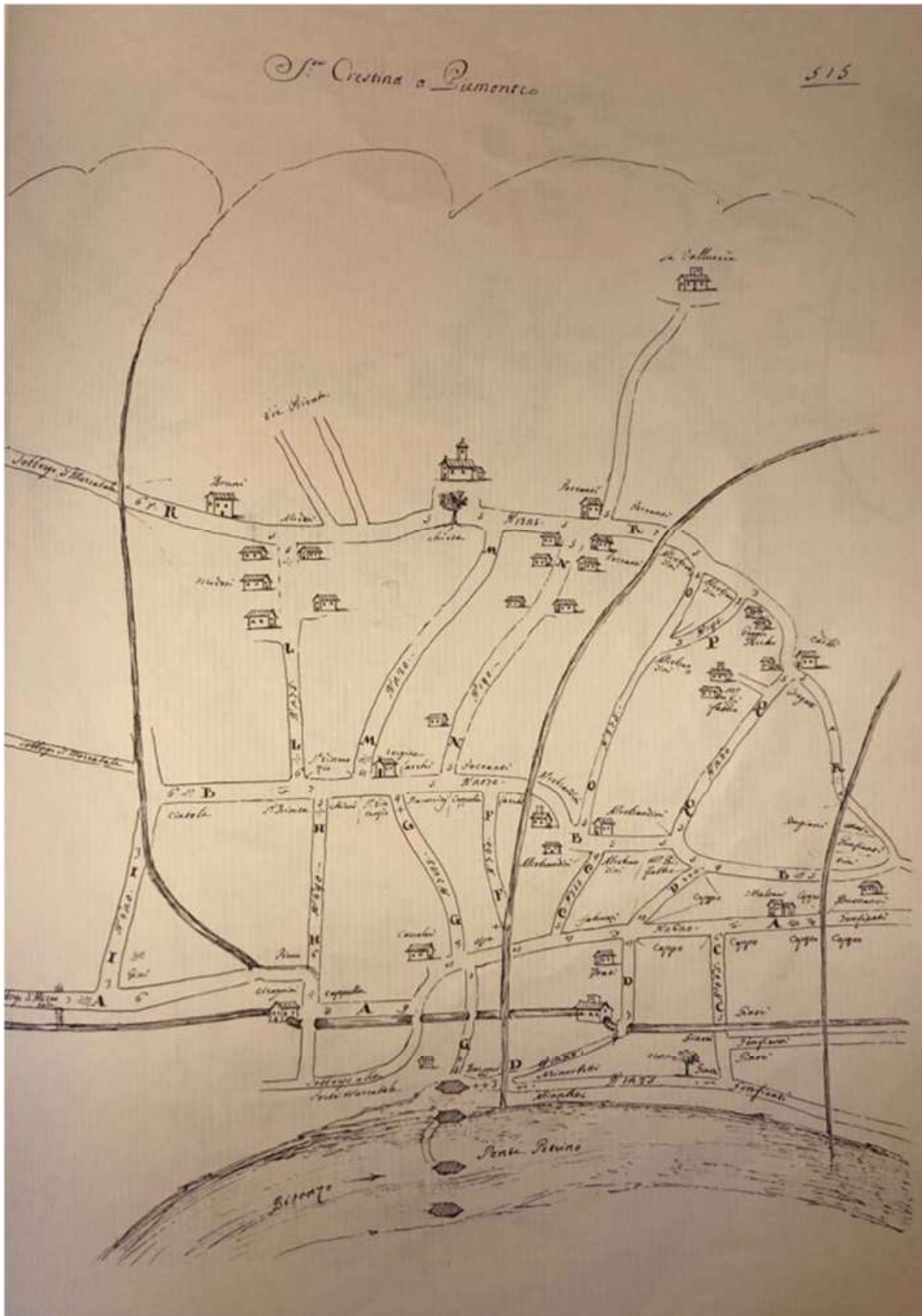
La riqualificazione paesaggistica

La realizzazione di un complesso residenziale consente di promuovere il recupero integrale del *parco-giardino*, 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, con la ricollocazione del parcheggio nell'ampia porzione alla destra del terrazzamento della Villa.

Cenni storici del Parco della Villa

Nella zona pedecollinare di Prato denominata "Santa Cristina a Pimonte", in cui sorge l'omonimo complesso oggetto della presente documentazione, risultavano presenti alcune proprietà dei Poccianti, come testimonia la cartografia storica riportata di seguito, estratta dal *Plantario del 1584*. Il complesso è sorto a valle della via che conduce alla Valluccia e alla sinistra del fosso della Vallaccia.



¹ Popoli e sobborghi della posteria di Prato – Plantario del 1584, Carta n. 515

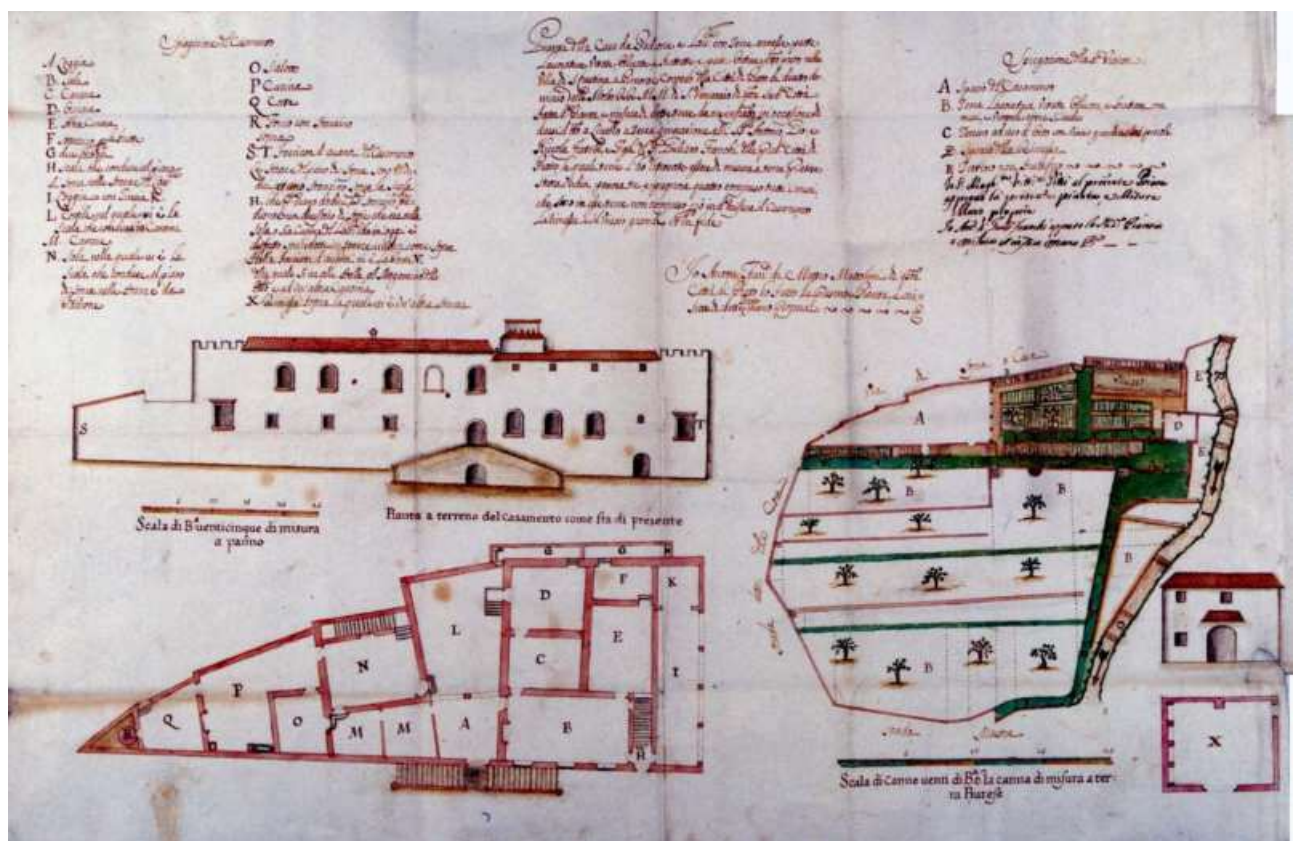
I Poccianti nel corso del Cinquecento adattarono a villa i loro modesti possedi.

Nei cabrei delle *Casa Poccianti* del XVIII secolo, riportati di seguito, si evince che l'impianto principale della villa e del parco erano assimilabili a quelli attuali. Lo sviluppo del parco seguiva l'andamento del versante pedecollinare con una suddivisione a terrazzamenti.

Nella planimetria a destra dell'immagine sono evidenziate e classificate in legenda le seguenti aree:

"Spiegazione della Pianta

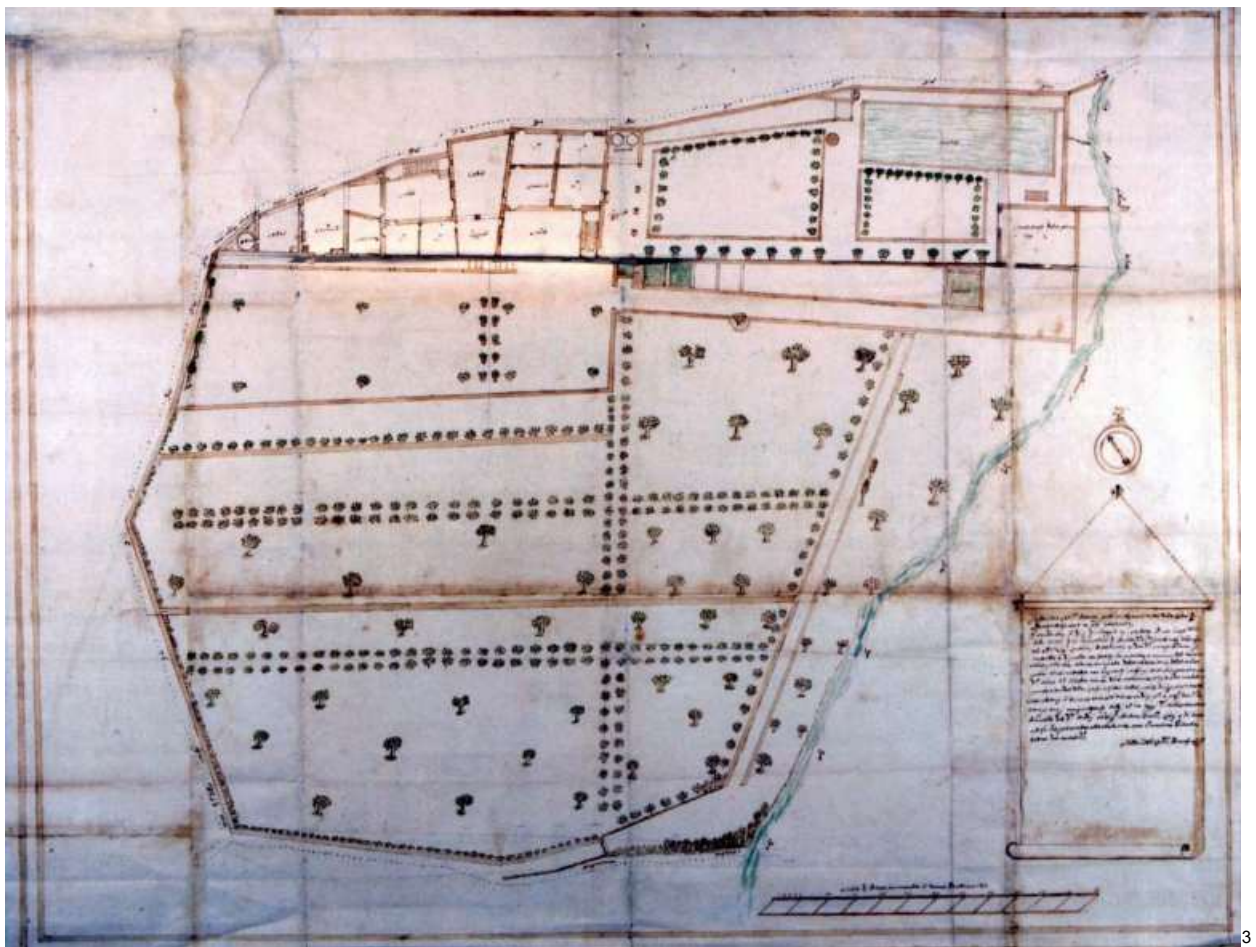
- A – Spazio del casamento
- B – Terra lavorativa vitata e fruttata con muri e viottole come si vede
- C – Terreno ad uso d'orto con vivaio grande e altri piccoli
- D – Spazio della Rimessa
- E – Terreno non fruttifero



² Comune di Prato, *I segni del territorio*, Pimonte, Mattolini Anton Francesco di Matteo agrimensore, I metà del XVIII secolo, *Pianta della Casa da Padrone e Lav.re con terre annesse parte lavorative, vitate, olivate, fruttate e parte ortive.*

Si nota come nel terrazzamento più alto, a sinistra della Villa, vi fosse già una zona coltivata con dei percorsi ortogonali.

Nel successivo cabreo, sempre indicato come *Casa Poccianti* del XVIII secolo, si legge chiaramente la presenza di piante in vaso, ipoteticamente agrumi o rose, che coronavano il terrazzamento superiore e riportavano una simmetria nel piazzale antistante la Villa. Inoltre si ritrova l'andamento a terrazzamenti con percorrenze evidenziate da cespugli a bordura.



Il complesso di Santa Cristina a Pimonte è stato ampliato e trasformato dai Leonetti nell'Ottocento, dopo l'acquisizione delle proprietà dei Poccianti, e intorno al 1920-1930. Il passaggio ai Benelli è avvenuto nel 1935.

Come molte ville della zona pedecollinare pratese, come la Villa Poggi Banchieri

³ Comune di Prato, *I segni del territorio*, Pimonte, autore ignoto, XVIII secolo, *Casa da signore e terre a S. Cristina a Pimonte*

Rospigliosi, e la vicina Villa Morghen, anche Villa Leonetti Benelli presenta tratti tipici delle ville d'ispirazione tardosettecentesca.

Il parco di Villa Leonetti Benelli è caratterizzato da una scalinata scenografica a rampe di gusto neobarocco, fiancheggiate da tratti a prato alberato. Questa configurazione risale ai lavori di ristrutturazione eseguiti dai Leonetti tra il 1920-1930, come testimonia la targa presente nella grotta artificiale sotto il piazzale antistante la villa.



Di fronte all'ingresso principale partono due ampie rampe a tenaglia, con balaustrini in cemento; tra queste il muro di fondo del terrazzamento ha una nicchia centrale, con incisioni decorative sull'intonaco, e due più piccole laterali con fonti.

Al centro del ripiano un'unica scalinata porta di fronte a una sorta di ninfeo nel quale è stato ricavato una Grotta artificiale, denominata di "Grotta di Lourdes" per la presenza di una statua raffigurante la Madonna, ormai non più presente. A destra e sinistra del ninfeo si sviluppano due rampe parallele che portano al piazzale della villa.

Nel periodo della seconda metà del Novecento, quando la villa Leonetti Benelli è divenuta *Hotel Santa Cristina*, il parco ha mantenuto i suoi tratti principali, giunti fino a oggi.

⁴ Foto dell'iscrizione incisa su nastrino di pietra all'interno della Grotta di Lourdes: "Luigi Capezzuoli da Siena fece MCMXXX"

Il progetto del parco e le argomentazioni storico-paesistiche a supporto degli interventi di recupero

Il progetto del parco, ben descritto nel masterplan in allegato (*EP01_VARIATO_MASTERPLAN*) vuole mantenere la configurazione novecentesca introducendo nuove vegetazioni ed elementi di arredo per migliorare la fruibilità delle aree verdi.

Dopo la messa in sicurezza del parco con la rimozione delle alberature pericolose, come meglio descritto nella relazione del verde *RZ06_RELAZIONE DEL VERDE*, saranno creati differenti ambiti di progetto.

Traendo ispirazione dalle planimetrie ottocentesche della proprietà dei Poccianti, si propone un progetto che metta in risalto i terrazzamenti del parco proponendo delle nuove piantumazioni e sostituendo quelle specie non autoctone e infestanti.

Si propone di ridurre l'ampia area carrabile all'ingresso del parco con l'inserimento di un'aiuola e di una quinta vegetale che accompagna verso la salita e scherma il resede di fronte la Casa del Casiere (Edificio D).

A memoria delle aree a frutteto della villa, si propone la piantumazione degli *alberi da frutto riscoperti* alla sinistra dell'ingresso principale. Le piante da frutto che verranno piantate saranno alte 1/1,5 metri di età 3-4 anni.

Iniziando l'ascesa verso la villa, si è accompagnati da un roseto che abbraccia un'area erbosa con al centro alcuni ulivi storici. Dopo la prima curva del percorso carrabile, si ritrova un muretto in pietra coronato da una bordura fiorita e nella zona più a monte, si sviluppa in parallelo la quinta di Alberi di Giuda esistente, fortemente ammalorata di fronte alla grotta, che verrà intensificata e risanata, secondo le linee guida dell'agronomo: *Cercis siliquastrum* - Albero di Giuda diametro cm 12-14 (circ. a 1 m).

Tra la bordura fiorita e la quinta di alberi di Giuda, si inseriscono 14 ulivi a testimonianza della vocazione rurale del parco della villa e dell'antica uliveta.

Nelle aiuole ai piedi del prospetto della villa sarà ricostituito l'agrumento nella posizione più congeniale: esposto totalmente a sud e riparato dagli edifici, così come i vasi che erano presenti nelle planimetrie ottocentesche. In queste vasche sono tutt'ora presenti due aranci e un diospero, che saranno mantenuti.

Sul giardino a monte, tra la Villa e la Depandance, verranno conservate 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 in cotto a vantaggio di porzioni a verde inerbito. Il nuovo locale tecnico verrà realizzato completamente interrato.

La pavimentazione carrabile, che serpeggia nel parco, 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, con alberature di diametro 20-25 cm, mantenendo la stessa essenza a memoria storica del luogo.

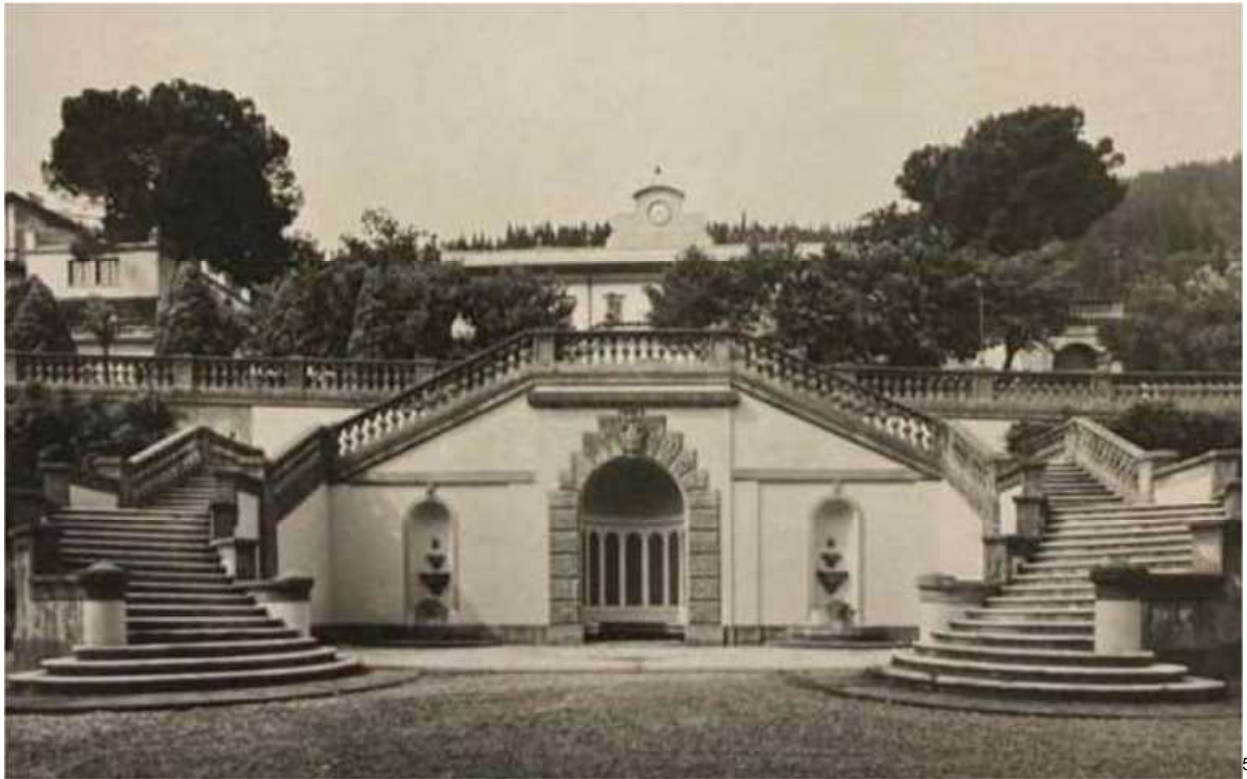
Dato che si rinuncia all'ingente scavo per la realizzazione dell'autorimessa interrata, si propone di riportare il parcheggio nella sua posizione originale, nell'area a destra del piazzale terrazzato della villa. Verranno inseriti 14 posti auto, di cui uno per disabili, e alcune rastrelliere per bici. 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*, *Morus Fruitless* - Gelso sterile cm 18-20). 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, realizzato in metallo, color grigio micaceo.

Gli elementi architettonici del parco, gli scaloni tardobarocchi, le balaustre con i colonnini in calcestruzzo e le nicchie saranno restaurati secondo la proposta degli interventi di restauro dei materiali e delle superfici sono meglio elencati nell'*Appendice* alla relazione *RZ05_Schede elementi decorativi* redatta dalla Dott.ssa Restauratrice Francesca Rossi dell'impresa Sansone.

Gli intonaci, che sono stati ricostruiti nel tempo, si presentano in un forte stato di degrado, con sfogliamento e distacco del film pittorico. Si propone di intervenire rimuovendo gli strati di intonaco non aderenti, consolidando e ricostituendo la superficie della muratura. Gli elementi in metallici, come le ringhiere e i parapetti, verranno puliti, consolidati e reintegrati nelle parti mancanti.

I colori di finitura delle superfici intonacate e delle cornici in calce saranno in linea con quelli proposti nel ripristino della facciata della Villa. Tuttavia occorre soffermarsi sulla coloritura gialla che troviamo all'interno delle nicchie degli scaloni. Come testimonia la foto di seguito, seppur in bianco e nero, si nota che l'interno delle nicchie era analogo a alla muratura dei terrazzamenti. Mentre le decorazioni marroni scuri nella nicchia centrale verranno mantenute e ripristinate, andando a valorizzare l'intonaco graffiato che caratterizza la semicupola. Si rimanda alle foto di dettaglio nella relazione di restauro dei materiali, che confermano che il colore giallo è stato steso sulla superficie originaria

successivamente.



Le decorazioni lapidee e gli elementi in finta pietra, realizzati in calcestruzzo, che attualmente si trovano in stato di forte degrado, sia dovuto alla mancanza di manutenzione negli ultimi anni sia per gli atti vandalici che ne hanno distrutto gran parte, saranno ripristinati e ricostruiti, ove mancanti.

Elemento peculiare del parco di Santa Cristina è la Grotta artificiale, coeva al progetto della scalinata scenografica. La grotta è stata realizzata incastonata nel terrazzamento del piazzale della Villa, e si sviluppa anche sotto le rampe più alte della scalinata.

Le concrezioni lapidee, spugne estratte e ancorate alla volta della grotta, dovranno essere ripristinate e pulite, verificando la stabilità delle stalattiti. Anche la vasca dovrà essere ripulita e ripristinata per poi essere nuovamente riempita d'acqua. Per completare l'intervento di valorizzazione della grotta si introduce una nuova installazione illuminotecnica, inserendo dei corpi illuminanti da immersione all'interno della vasca, evitando di intaccare le concrezioni lapidee e sfruttando la rifrazione della luce nell'acqua. Il progetto verrà descritto approfonditamente nella relazione in allegato *RZ08_Progetto illuminotecnico della Grotta*.

⁵ R. Fantappiè, *Bel Prato*, Vol .I pag. 398, Edizioni Palazzo, Prato 1983

L'installazione delle unità esterne di trattamento dell'aria

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. Tutti gli impianti tecnologici sono occultati alla vista remota, opportunamente schermati e confinati in aree del tutto marginali. Le schermature saranno realizzate a doghe metalliche orizzontali e verranno mitigate dalla piantumazione arbusti. Si veda la tavola *EP15_PROGETTO_ARREDI ESTERNI E SCHERMATURE VERDI*.

La messa in pristino della piscina esistente e degli spazi adiacenti

La piscina tutt'oggi esistente verrà ridimensionata e pertanto 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 della zona bordo piscina, si propone di sostituire il rivestimento in cotto ridimensionando l'area pavimentata e affiancando una zona a tappeto erboso.

Il nuovo fondale della piscina sarà realizzato con un rivestimento plastico di color pietra scuro al fine di minimizzarne l'impatto visivo e paesaggistico.

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 verranno rimossi per far spazio a una panca circolare in muratura con seduta e schienale in Pietra grigia di Firenzuola, in continuità con la pavimentazione, e l'alzata intonacata in tono con le tinteggiature degli edifici.

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

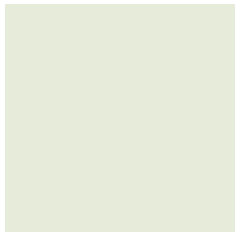
interrata in modo tale da poter eseguire semina a prato e piantumazione.

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.

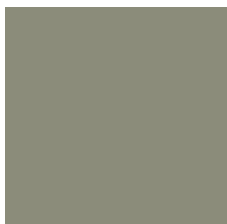
I materiali e i colori

Nel progetto di recupero del parco del Complesso di Santa Cristina vengono contestualmente introdotti nuovi materiali, compatibili con il contesto paesaggistico e storico. L'approccio messo in atto è quello di uniformare e far dialogare gli elementi decorativi e le finiture dei manufatti edilizi con quelli del parco. I colori e i materiali saranno campionati e visionati in fase di cantiere.

Intonaci



RAL 9002 BIANCO-GRIGIO | Muri perimetrali



RAL 7030 GRIGIO PIETRA | Cornici, marcapiani e finti bugnati

Pavimentazioni



CALCESTRUZZO ARCHITETTONICO | Pavimentazione carrabile



PIETRA GRIGIA DI FIRENZUOLA | Pavimentazione piazzale villa,
porzioni di resedi e sbarchi scale



COTTO DA ESTERNI | Terrazzi, coperture piane praticabili, bordo
piscina e resedi principali



GHIAIA | Piazzale della Villa

Elementi metallici



della Villa

Geometria dei parapetti esterni dell'edificio B e della corte interna



Ringhiera esistente sul confine di proprietà, da ripristinare e riportare al colore originario



RAL 7038 GRIGIO MICACEO | Ringhiere, parapetti e pergolati

Elementi in laterizio



Tetto alla toscana – Coppi e tegola di riuso o anticate

Elementi di arredo del parco



RAL 8000 BRONZO ANTICATO | Panchine, cestini, rastrelliere
bici e lampioni

Fondale della piscina



Fondale scuro effetto pietra

PARTE QUARTA

Valutazione dell'impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte

Per quanto riassunto nella descrizione degli interventi di recupero e di rifunionalizzazione del complesso architettonico e del parco-giardino, oggetto della presente istanza, si configurano come un restauro architettonico ed ambientale nel rispetto degli elementi caratterizzanti.

L'impatto sul piano paesaggistico delle trasformazioni proposte, ancor più a fronte delle migliorie introdotte in Variante, con la rinuncia a realizzare l'autorimessa coperta e l'inserimento del volume dell'ascensore all'interno del corpo di fabbrica principale, può definirsi non rilevante. Si deve considerare in tale valutazione anche la circostanza che tutti gli impianti tecnologici sono occultati alla vista remota, opportunamente schermati e confinati in aree del tutto marginali.

Inoltre le modifiche architettoniche riguardanti le coperture risultano totalmente schermate dal 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.

In relazione al linguaggio architettonico e formale adottato nelle scelte progettuali, con particolare riferimento al contesto di intervento, le misure adottate sono volte a garantire al meglio la compatibilità paesaggistica.

Considerazioni di sintesi

Il restauro e il recupero 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.

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 del bene. 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 le problematiche inerenti alla valutazione di merito e le contromisure specificatamente adottate.

Le strategie proposte per il recupero dell'insediamento del Complesso di Santa Cristina favoriscono il riuso del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle persistenze dei valori identitari, orientando gli interventi di trasformazione e manutenzione dei fabbricati e del parco verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici, prevedendo opere per l'integrazione e la mitigazione paesaggistica per salvaguardare il valore storico-estetico del complesso e le visuali verso la città da esso offerte.

Bibliografia

Archivio Storico Pratese, anno XIII, Fascicolo I, Periodico trimestrale pp 62-68

S. Bardazzi, E. Castellani, *Insedimenti pedemontani in riva sinistra del Bisenzio, Pizzidimonte-Gonfienti-Santa Cristina, Parte I, Quaderni del territorio pratese 5*

R. Fantappiè, *Il bel Prato*, Edizioni del Palazzo, Prato, 1983

C. Cerretelli, *Prato e la sua provincia*, pp. 192-197, Ed. Giunti, 2003

Bertini, *Guida della Val di Bisenzio*, pag. 173

E. Repetti, *Dizionario storico geografico della Toscana*, vol IV, pag. 265, Firenze, 1841

Sitografia

<https://segnidelterritorio.comune.prato.it/>

Comune di Prato, *I segni del territorio*, Pimonte, autore ignoto, XVIII secolo, Casa da signore e terre a S. Cristina a Pimonte

Comune di Prato, *I segni del territorio*, Pimonte, Mattolini Anton Francesco di Matteo agrimensore, I metà del XVIII secolo, Pianta della Casa da Padrone e Lav.re con terre annesse parte lavorative, vitate, olivate, fruttate e parte ortive.

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