

all. "57"

Oggetto: Relazione istruttoria effettuata in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 412 - 2022 in variante ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014 al Piano di Recupero 342 (già in variante al P.d.R. n. 212), per il recupero del complesso di Villa Santa Cristina.

Il Tecnico istruttore

premesso che,

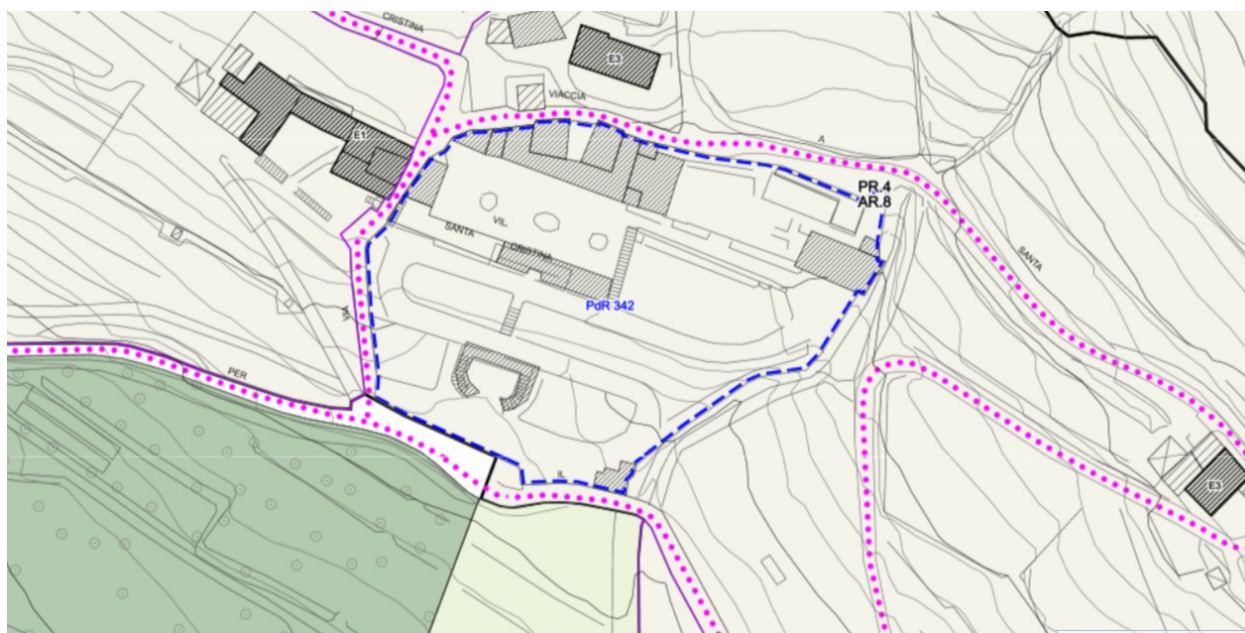
- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 204648 del 20-09-2022, da POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI S.P.A., per un intervento di Variante ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014 al Piano di Recupero 342/2015 per la riqualificazione del complesso S. Cristina a Pimonte, posto in Via per il Poggio Secco 58 - 59100 PRATO (PO).

Progettisti: AZZINI BEATRICE e PUGGELLI PATRIZIO RAFFAELLO,

Integrazioni depositate con P.G. n. 48581 del 02/03/2023 e P.G. n. 173798 del 03/08/2023

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

Estratto Piano Operativo



L'approvazione del PA segue il procedimento:

Art. 112 LR 65/2014 (particolare variante a piano attuativo)

Convenzione/atto d'obbligo

si ☐ (predisporre schema)

no ☒ (variante al Piano Attuativo che non varia la convenzione/atto d'obbligo)

Verifica di assoggettabilità a VAS

si ☐ no ☒

Procedura di VAS

si ☐ no ☒



AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC	
Piano di Indirizzo Territoriale (DCRT n. 72/2007, n. 58/2014 e n. 37/2015)	<input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (art.5 Integrazioni alla disciplina generale del PIT DCRT, n. 61/2014): <input type="checkbox"/> Ambito "A" - aree in salvaguardia art. 5 c. 1 e 2 <input type="checkbox"/> Ambito "A" - aree funzionali al parco agricolo della Piana art. 5 c. 6 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)	<input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (capo III NTA) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia

PIANO STRUTTURALE	
Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa	Ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenza
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale	-
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati	Complessi paesaggistici
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico	Art.136 del DM 108/1958 - Aree di notevole interesse pubblico
Es.4 - Sistemi e Subsystemi territoriali	Sistema 2 - La Calvana e Sub-Sistema 2a - La dorsale
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree esclusivamente agricole

PIANO OPERATIVO – elab. 10 “Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee”			
UTOE	2a	Zona omogenea (DM 1444/1968)	E

PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti			
Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	-	Standard Urbanistici	-
Paesaggi urbani (tessuto)	-	Reti e spazi aperti	-
Paesaggio rurale	PR.4	Mobilità	-
Ambito rurale	AR.8	Emergenze Patrimonio Storico	-

SCHEMA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO	
BENI CULTURALI D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI CULTURALI D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
RISCHIO ARCHEOLOGICO Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO – Si precisa che il piano in oggetto 412 è interessato marginalmente dall'area a rischi archeologici ma il piano non prevede interventi che ricadono in detta area bensì vi ricadono le opere urbanizzative, previste dal PdR 212, non variate con il piano 412 e non oggetto dello stesso. <input type="checkbox"/> L'intervento non interessa aree a rischio archeologico
PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NTA, Titolo VII	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa elementi puntuali testimoniali e identitari <input type="checkbox"/> L'intervento interessa alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
VIABILITA' STORICA Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica - in riferimento in particolare alle opere urbanizzative oggetto del PdR 212 <input type="checkbox"/> L'intervento non interessa viabilità storica
RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA RD 523/1904; art. 3 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
RISPETTO FERROVIARIO DPR n. 753 - 01/07/1980	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto ferroviario, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'autorità competente



AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

	<input type="checkbox"/> la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario
RISPETTO CODICE DELLA STRADA D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade , sulla base della DGC 137/2015: <input type="checkbox"/> All'interno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 28 del Reg. di Esecuzione del CdS, del PO e RE <input type="checkbox"/> all'esterno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 26 del Reg. di Esecuzione del CdS <input type="checkbox"/> L'intervento inoltre ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali pertanto: <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE RD n.1265 del 1934, L. 01/08/2002, L. n.166/2002	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale
RISPETTO POZZI D.lgs 152/2006 art. 94	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto assoluto dei pozzi (ml 10) <input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle fasce di rispetto pozzi
ELETTRODOTTI DM 29/05/2008	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del DPGRT 32/R/01 e della DCP 90/05. Si allega: "Indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area", redatte da un tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input type="checkbox"/> G 2 <input checked="" type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
PERICOLOSITA' SISMICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input type="checkbox"/> S 2 <input checked="" type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
PERICOLOSITA' IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input checked="" type="checkbox"/> I 1 <input type="checkbox"/> I 2 <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4
BATTENTI IDRAULICI PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con battente: non ricade <input type="checkbox"/> 0,00-0,25 <input type="checkbox"/> 0,25-0,50 <input type="checkbox"/> 0,50-0,75 <input type="checkbox"/> 0,75-1,00 <input type="checkbox"/> 1,00-1,25 <input type="checkbox"/> > 1,25
Piano Assetto Idrogeologico DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: non ricade <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
Piano di Gestione Rischio Alluvioni DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: non ricade <input type="checkbox"/> P 1 <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3
MAGNITUDO IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: non ricade <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa
REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa opere di bonifica e loro pertinenze di cui al Regolamento, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'Autorità Competente <input type="checkbox"/> la documentazione per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
VINCOLO IDROGEOLOGICO RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 100 del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 99 del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico
PERMEABILITÀ DEI SUOLI DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli
PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DCC n. 11/2002	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi acustiche: <input type="checkbox"/> CLASSE I <input checked="" type="checkbox"/> CLASSE II <input type="checkbox"/> CLASSE III <input type="checkbox"/> CLASSE IV <input type="checkbox"/> CLASSE V <input type="checkbox"/> CLASSE VI <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia A <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia B <input type="checkbox"/> Aree destinate allo spettacolo <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento è sottoposto alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche <input type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto a tale disciplina

1. Oggetto dell'intervento

• Note storiche

Villa Leonetti-Benelli meglio conosciuta come Villa Santa Cristina, fa parte di un gruppo di antiche ville nobiliari ubicate in posizione panoramica sulla zona pedecollinare pratese.

La facciata della villa si distingue dalle altre ville gentilizie della zona per la sua monumentalità, ben riconoscibile la facciata con fastigio a doppia voluta e orologio posto al centro, oltre al giardino fronti stante con scenografiche scalinate.

Le note storiche relative all'antico edificio riportano che in origine era una proprietà rurale degli Aldobrandini, in seguito tra il 400 e il 500 viene trasformata dai Poccianti in "casa da signore", nel 600 l'edificio fu utilizzato come lazzaretto a seguito della pestilenza in corso.

Una carta storica "pianta della casa da padrone e lavoratore con terre annesse parte lavorative, vitate, olivate e fruttate e parte ortative", datata prima metà del Settecento, descrive come erano all'epoca l'immobile e i terreni adiacenti, sono rappresentati sia il piano terra con le destinazioni d'uso dei vari locali, che il prospetto principale che a quella data non è ancora interessato dagli apparati decorativi, realizzati solo in epoche successive.

Nell'antico cabreo, è riportato inoltre un piccolo immobile di pertinenza che era una probabile preesistenza della attuale palazzina residenziale posta sulla destra del complesso storico.

Villa Santa Cristina fu ampliata dalla famiglia Franchi nel Settecento e ristrutturata dai Leonetti nell'Ottocento, una parte degli apparati decorativi esterni in stile neoclassico risultano invece di epoca più recente.

Nel corso degli ultimi decenni anche a seguito di una conversione ad uso ricettivo (albergo-ristorante), la villa è stata oggetto di vari interventi edilizi necessari per l'adattamento funzionale, che tuttavia hanno comportato una parziale perdita degli elementi costitutivi originari.

Allo stato attuale, a seguito della dismissione delle attività ricettive e di ristorazione, il complesso si trova in condizioni di avanzato degrado e completamente abbandonato.

• Descrizione del complesso di Villa Santa Cristina

Il complesso di Villa Santa Cristina occupa un'area pedecollinare a cui si accede da via per il Poggio Secco ed è costituito da distinti edifici dislocati all'interno di un parco-giardino:

- la Villa (corpo di fabbrica principale identificato con la lettera "A"), ubicata nella parte più alta dell'area;
- la Dependance (edificio moderno detto "dolomite", indicato con la lettera "B"), ubicata ad est della Villa;
- la Limonaia (edificio indicato con la lettera "C"), ubicata ad ovest della Villa;
- la "Casa del casiere" (edificio "D") posta in prossimità del cancello d'ingresso, sotto le rampe del parco giardino;
- le vecchie scuderie seminterrate sulle rampe di accesso alla Villa (edificio "E"), ricavate nel corpo del giardino pensile antistante il fronte principale della villa.

• Precedenti pratiche urbanistiche ed edilizie

- Con D.C.C. n. 43/2012 del 07/06/2012 è stato approvato il **P.d.R. n. 212/2008** (pubblicato sul BURT il 18/07/2012) denominato "Villa Santa Cristina" che prevedeva il recupero del complesso storico-architettonico e la sua riconversione in parte alla residenza e in parte con destinazione atelier- studi professionali, oltre alla realizzazione di un piano interrato da adibire a parcheggi privati.

- In data 20/12/2013 è stato sottoscritto l'atto d'obbligo, ai rogiti del Notaio dott. Francesco De Luca, registrato a Prato in data 24/12/2013 al n. 12613/1T, con il quale il promotore si è assunto tutti gli obblighi derivanti dall'attuazione del Piano Attuativo 212 approvato. Nell'atto d'obbligo, all'art. 2 si specifica che la trasformazione urbanistica edilizia degli immobili del complesso avverrà tramite scia mentre all'art. 4 è esplicitamente previsto che il progetto edilizio debba conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo.

- In seguito è stato richiesto un parere preventivo alla CETU con la pratica **Prev n. 17/2014**, è stata richiesta l'Autorizzazione Paesaggistica **A151-149-2014** rilasciata dal Comune di Prato con P.G. n. 173295/8D del 17/12/2014 e successivamente, con D.C.C. n. 44/2016 del 16/06/2016, è stato approvato il **P.d.R. n. 342/2015**, in variante ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014 al P.d.R. n. 212/2008, relativamente agli edifici A, D, E e il garage interrato, per una diversa soluzione progettuale con diminuzione delle unità immobiliari e modifiche distributive interne e modifiche esterne. Nella delibera di



approvazione del P.d.R. 342 non è stato ritenuto necessario modificare l'atto d'obbligo già sottoscritto in considerazione del fatto che le opere in variante non erano incidenti rispetto agli obblighi già assunti.

- Per quanto riguarda la Depandance (edificio B) e la Limonaia (edificio C), stralciate dal PdR 345/2015 in variante, le previsioni del PdR 212/2008 sono state attuate con SCIA **PE 371/2014** e successiva variante **PE 784/2017**. Per la variante in corso d'opera fu presentata richiesta di 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. Le opere previste per questi due edifici sono state realizzate fino al grezzo.

- Per quanto riguarda la Villa (edificio A), la "Casa del casiere" (edificio D), le vecchie scuderie (edificio E) e il garage, è stata presentata SCIA **PE 3054/2016** in attuazione al PdR 342/2012. Non risulta però che gli interventi siano stati realizzati.

- Per il rifacimento di una porzione del muro perimetrale del parco è stata richiesta l'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata **A151-77-2022**, rilasciata il 01/06/2022.

- Per quanto riguarda la "Casa del casiere" (edificio D) è stata presentata la SCIAE **PE 1445/2022**, le opere risultano iniziate ma non concluse.

- Per quanto riguarda le opere urbanizzative, oggetto dell'Atto unilaterale d'obbligo sopra citato, è stata presentata la SCIA **PE 2747/2022**.

- Per quanto riguarda le scuderie (edificio E) è stata presentata, in parziale attuazione del PdR 345/2015, la **PE 2885/2022** non efficace per la mancata conformazione richiesta con comunicazione pg n. 162026 del 25/07/2022.

In merito ai vincoli presenti nell'area si ricorda che nel corso dell'iter relativo al P.d.R. 212/2008 la Soprintendenza per i beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici aveva comunicato in Conferenza dei Servizi ex art. 36 del PIT vigente all'epoca, di avere in corso l'istruttoria ai fini dell'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo storico-artistico e che indipendentemente da questo sussistevano i presupposti per l'applicazione dell'art. 11 del D.Lgs. n. 42/04: successivamente con nota prot. 22865/2009, comunicava che era in corso l'avvio del procedimento di tutela ai sensi degli art. 14 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e richiedeva un approfondimento e modifiche al progetto originario.

Con prot. 20061/2010 la stessa Soprintendenza ha poi rilasciato un Nulla Osta al P.d.R. 212 ai sensi dell'art.11 comma 1 del D.Lgs 42/2004.

Sul P.d.R. 212 si è espressa anche Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana con prot. 12404/2009, prescrivendo specifici obblighi relativi alle opere di scavo per il parcheggio interrato e la Conferenza dei Servizi ex art. 36 del PIT del 12/01/2011 prescrivendo obblighi relativi alla conservazione delle piante attualmente presenti nel parco. Tali prescrizioni sono state di conseguenza riportate sull'Atto d'Obbligo, la cui bozza è allegato al P.d.R. 212, che è stato stipulato dal proponente in data 20/12/2013 e registrato a Prato il 24/12/2013 al n. 12613.

In data 02/10/2015 con Prot. 13808 la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, su istanza del Promotore, ha attestato che l'immobile in oggetto non risulta sottoposto a dichiarazione di tutela, di cui agli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 42/2004 ss. mm. e ii.

Per il piano in variante in oggetto è stata richiesta l'Autorizzazione Paesaggistica **A151-166-2022** rilasciata con pg n. 4497 del 09/01/2023.

• **Intervento proposto**

Il Piano in oggetto, in variante art. 112 LR 65/2014 ai precedenti Piani di Recupero n. 212/2008 e n. 342/2015, prevede quanto segue:

- La Villa - Edificio A

La prima importante modifica introdotta nella presente Variante è la rinuncia alla realizzazione dell'autorimessa interrata a fianco della Villa, al fine di ridurre al massimo l'impatto ambientale e i movimenti di terra previsti per la realizzazione dello scavo di sbancamento, mantenendo le imponenti alberature esistenti. Il parcheggio viene ricollocato nella sua posizione originaria, durante la funzione turistico-recettiva, alla destra del piazzale terrazzato della Villa. Nel nuovo progetto di rifuzionalizzazione della Villa si prevede di realizzare n. 5 unità immobiliari anziché 6: 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, al fine di consentire 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. Dalla relazione si evince che 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 non vengono introdotte modifiche alla distribuzione interna delle tre unità immobiliari ma viene proposta 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

E' prevista la riapertura della finestra tamponata sul prospetto che si affaccia a valle e il tamponamento, solo interno, della finestra sul prospetto ovest, mantenendo la persiana e le cornici esterne. Nella cantina al piano seminterrato è previsto di abbassare il solaio controterra, portando l'altezza interna a 2,20 m. Infine per rendere accessibile e mettere in sicurezza la copertura piana è prevista 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, è prevista la realizzazione di una controparete verso monte per limitare le infiltrazioni di acqua negli ambienti di lavoro e il consolidamento del solaio di copertura con elementi rompitratta metallici, nascosti nel controsoffitto porta impianti.

Il parco e il parcheggio

Il progetto prevede per il parco l'utilizzo di specie autoctone, la rimozione delle alberature pericolose, la sistemazione del 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, la ricostituzione dell'agrumeto nelle aiuole ai piedi del prospetto della villa, 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 specie 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.

Come sopra accennato, viene previsto 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 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.

Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel PdR 212/2008 e oggetto dell'Atto unilaterale d'obbligo del 20/12/2013, rogato dal Notaio Francesco de Luca e registrato a Prato in data 24/1/2013 al n. 12613/1T, non sono oggetto del PdR 412/2022; sono pertanto ancora validi gli elaborati relativi a dette opere urbanizzative allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 07/12/2011 di approvazione del PdR 212/2008 e allegati, ai soli fini di una più agevole lettura dell'intervento nella sua globalità, alla delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/06/2016, di approvazione del PdR 342/2015. Per la realizzazione di tali opere, come sopra già detto, è stata presentata la SCIA PE 2747/2022 con P.G. n. 136301 del 27-06-2022.

In riferimento alla dotazione di standard pubblici, si ricorda che a fronte della proposta fatta dal Promotore per il P.d.R. n. 212 di destinare parte del giardino della villa ad uso pubblico, sulla base del parere della conferenza dei servizi degli uffici comunali tenutasi il giorno 21/11/2008, in considerazione della complessa articolazione e della difficoltà di fruizione degli standard così proposti, la CUAP nella riunione del 18.2.2010 ha espresso parere favorevole a condizione che gli standard fossero monetizzati. Si precisa che con la presentazione della SCIA PE 371/2014, in parziale attuazione del PdR n. 212, l'importo dovuto per la monetizzazione è stato completamente corrisposto.

2. Motivazioni natura e contenuto della variante al piano attuativo n. 342/2015 (già in variante al PdR n. 212/2008)

I Piani di recupero approvati n. 212/2008 e n. 342/2015 non prevedono norme di attuazione e contemplano opere diverse da quelle approvate solo se conseguenti a intervenute necessità tecniche di adeguamento funzionale. Le opere proposte, non rientrando in questa fattispecie ma essendo conseguenti a varie scelte progettuali, si configurano pertanto come variante di cui all'art.112 (particolari varianti ai piani attuativi) della L.R. 65/2014 in quanto non si rileva aumento della superficie lorda né dei volumi, modifica del perimetro del piano, riduzione degli standard, modifica delle altezze.

3. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici (risultanti dagli elaborati progettuali)

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PDR n. 342/2015	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso	ricettivo	residenza/direzionale	residenza/direzionale
Superficie territoriale St (mq)	9.383	9.383	9.383
Superficie fondiaria Sf (mq)	9.383	9.383	9.383
Volume edificabile (mc)	8.848,08		8.087,52
Superficie coperta Sc (mq)	1.211,02	1.285	1.211,02
Rapporto copertura Rc (%)	13%	14%	13%
Superficie permeabile Sp (mq)	3.696,00	3.696,00	3.851,01
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	2.640,33	3.009,58	2.504,49
Altezza massima H max (ml)	20,50	20,50	20,50
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	---	Già monetizzato	Già monetizzato

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 8.830,95	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	Mq 883,09	Mq 1.076,92
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			Mq 883,09	Mq 1.076,92

4. Richiesta pareri

Pareri interni

- ☒ Istanze Edilizie
- ☒ Urbanizzazione primaria
- ☒ Mobilità
- ☒ Ambiente

5. Considerazioni dell'ufficio per la valutazione dell'intervento da parte della Commissione Urbanistica

Stante quanto espresso nella presente istruttoria, considerato che alcune modifiche previste nella villa (la diminuzione da 6 a 5 delle unità immobiliari, la mancata realizzazione nella corte delle pensiline e dell'ascensore) insieme alla mancata realizzazione del parcheggio seminterrato, si ritengono migliorative e più ispirate ai criteri conservativi, verificate le condizioni di cui all'art. 112 della LR 65/2014, visto che il Piano risulta corredato da Relazione Paesaggistica e che per le opere previste è stata richiesta l'Autorizzazione Paesaggistica A151-166-2022 rilasciata con pg n. 4497 del 09/01/2023, **si esprime parere favorevole al Piano in oggetto in variante, ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014, al piano di recupero n. 342 approvato con DCC n. 44/2016 (già in variante al P.d.R. n. 212 approvato con DCC n. 43/2012).**

Prato, 04-08-2023

L'Istruttore
Responsabile U.O. Piani Attuativi
arch. Sonia Leone

Il Responsabile
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio
arch. Silvia Balli



AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it