

STEFANO MENCUCCI

ARCHITETTO

Viale A. Volta n° 103 - Tel. 055/650.35.45

50131- FIRENZE

arch.mencucci@gmail.com

- PROGETTO PER RIQUALIFICAZIONE EX AREA ENEL -

Proprietà: LENE S.r.l.

Ubicazione: SAN CASCIANO IN VAL DI PESA,
Via Achille Grandi nn. 52, 54, 56, 58

Coll. Prog. : Dott. Arch. Giovanni Coppolella

- RELAZIONE TECNICA -

La Proprietà

Il Progettista

- INQUADRAMENTO GENERALE -

Il complesso ex ENEL posto in San Casciano in Val di Pesa, con accesso a nord da Via Achille Grandi ed a sud da Via Dante Alighieri, è composto da un'area di circa mq 2.487 (superficie catastale mq 2.520), sulla quale insistono tre fabbricati distinti, realizzati negli anni '70/80 ed ormai inutilizzati da oltre dieci anni.

Nell'anno 2008, a seguito di diminuzione di parte del patrimonio edilizio dell'ENEL, non più interessato da attività operative, il lotto è stato acquistato dalla società "LENE S.r.l." con sede in San Casciano in Val di Pesa, Borgo Sarchiani n. 73, codice fiscale: 05801390484, con atto Notaio Cavallina di Firenze del 22/01/2008 – rep. n. 86.088.

Il bene è correttamente intestato all'attuale proprietà e così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano in Val di Pesa:

- 1) Foglio di mappa 41 particelle 917 (in corso di predisposizione di tipo mappale per accorpamento alla particella 822) - 426/500 – 427 – 428 – 432 – 433 - 822 - Via Achille Grandi nn° 56 – 58 - Categoria D/1 – Rendita catastale = € 4.823,71 -Variazione nel classamento del 07/11/2000 n. 12389 .1/2000 (protocollo n. 636533) –

Il complesso si presenta con tre corpi di fabbrica distinti (di cui due, sul lato ovest, attigui), posti ortogonalmente rispetto alla viabilità comunale, con accessi carrabili posti su entrambe le strade che lambiscono il lotto nei lati nord e sud.

Fabbricato Principale (EDIFICIO A)

Composto da tre piani fuori terra, piano terreno, primo e seminterrato, di pianta rettangolare, con struttura in travi e pilastri in cemento armato e così suddiviso:

- Piano Seminterrato – costituito da uffici, spogliatoi, guardaroba, refettorio, ingresso, disimpegno e locali tecnici - risulta in massima parte fuori terra, mentre è al livello seminterrato rispetto al fronte su Via Achille Grandi;

- Piano Terreno – composto da due grandi vani ad uso ufficio ed archivio, oltre disimpegno, ingresso, antibagno, bagno e vano scale di accesso al piano superiore – la quota del solaio è più alta di circa cm 60 rispetto alla sede stradale di Via Achille Grandi;

- Piano Primo – composto da un vasto appartamento di servizio utilizzato dal casiere, ad uso civile abitazione, suddiviso in soggiorno, sala pranzo, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, ingresso, disimpegno e due logge – l'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scale autonomo dal piano terreno.

La copertura del fabbricato è a lastrico solare con un'ulteriore struttura in lastre di cemento amianto che forma un tetto a padiglione.

Fabbricato Secondario (EDIFICIO B)

Composto da due corpi di fabbrica attigui che formano una “L”: la porzione che si attesta su Via Achille Grandi, da cui si diparte in maniera ortogonale, è un edificio ad unico piano composto da n. 6 grandi vani ad uso ufficio, oltre ingresso, antibagno e due bagni; il secondo corpo di fabbrica, posto nella porzione del lotto prospiciente Via Dante Alighieri, è ad un unico piano con una serie di magazzini con altezze variabili da mt 4 a mt 5.

La copertura del primo fabbricato è a lastrico solare con impermeabilizzazione in elastomero bituminoso, mentre nell'altro edificio sono presenti coperture a capanna con lastre in cemento amianto.

E' presente una cabina ENEL di media tensione, attualmente utilizzata, e nel progetto è prevista una nuova cabina, come da elaborati controfirmati da ENEL, con collocazione vicino alla strada Via Alighieri.

La nuova cabina sarà a livello del piano seminterrato ed avrà superficie di circa mq 20 ed altezza di mt. 2,40, con la presenza di due aperture e grate di areazione per la dissipazione del calore interno dei macchinari, come richiesto dai tecnici. La presenza di griglie di aerazione sul confine di proprietà è giustificata dalla necessità di avere un'aerazione trasversale per una migliore dissipazione del calore prodotto. Considerando che allo stato attuale sul confine insiste un passaggio carrabile di accesso alla proprietà Lene, la realizzazione esclusiva di grate è sicuramente una riduzione della servitù presente sul lotto in questione.

- CONFORMITA' URBANISTICA -

Gli edifici presenti nel lotto sono stati realizzati o modificati con i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di San Casciano in Val di Pesa:

- Licenza Edilizia n. 160 del 13/05/1968;
- Licenza Edilizia n. 83/70 del 17/05/1973;
- Licenza Edilizia n. 8/69;
- Licenza Edilizia n. 48/76;
- Pratica Edilizia n. 102/82 per Modifiche Interne;
- Pratica Edilizia n. 174/89 per Rifacimento facciata su Via Grandi;
- Pratica Edilizia n. 248/9 D.P. per Abbattimento barriere architettoniche;
- Pratica Edilizia n. 1995/3 Art. 26 Uffici piano seminterrato;
- Pratica condono Edilizio L. n. 47/85 prot. n. 1548/85;
- Pratica condono Edilizio L. n. 47/85 prot. n. 1554/85;
- Pratica Condono Edilizio n. 1558/85 - per la quale il Comune di San Casciano in Val di Pesa ha rilasciato regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1558 del 17/12/1997

- INQUADRAMENTO URBANISTICO -

I fabbricati di cui sopra sono indicati nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale nelle schede n. 13 per l'edificio principale e n. 14 per quello secondario.

- SCHEDA N. 13 - EDIFICIO PRINCIPALE "A"

Descrizione di elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade.

Tessuto di appartenenza:

Art. 37 – T1 – Tessuto composto da interventi prevalentemente unitari riconducibili ad un disegno generale omogeneo. Le tipologie edilizie prevalenti sono l'edificio in linea pluriplano e la schiera al massimo due piani. La destinazione è prevalentemente residenziale.

Categorie di intervento ammesse:

E' ammesso l'utilizzo e la destinazione d'uso delle aree e strutture per fini o attività di uso pubblico e/o collettivo.

Si prevede di intervenire con un Piano di Recupero.

- SCHEDA N. 14 – EDIFICIO SECONDARIO “B”

Descrizione di elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade.

Tessuto di appartenenza:

Art. 37 – T1 – Tessuto composto da interventi prevalentemente unitari riconducibili ad un disegno generale omogeneo. Le tipologie edilizie prevalenti sono l'edificio in linea pluriplano e la schiera al massimo due piani. La destinazione è prevalentemente residenziale.

Categorie di intervento ammesse:

E' ammesso l'utilizzo e la destinazione d'uso delle aree e strutture per fini o attività di uso pubblico e/o collettivo.

Si prevede di intervenire con un Piano di Recupero.

- CARATTERISTICHE E FINALITA'
DEL PIANO D'INTERVENTO -

Ai fini di un completo recupero dell'ex area ENEL, dato il degrado e l'abbandono in cui versa da dodici anni, come già indicato in precedenza, anche con l'obiettivo di eliminare gravi elementi di inquinamento rappresentati dalle coperture in cemento amianto, la Società proprietaria del complesso richiede un Piano di recupero che tenda a ottimizzare le volumetrie esistenti, anche nell'ottica di un miglior inserimento paesaggistico, nel rispetto delle norme previste dalle schede allegate al RUC. Il Regolamento Urbanistico Comunale prevede per l'edificio principale una destinazione pubblico/collettivo per i piani terreno e primo, mentre prevede eventuali ulteriori destinazioni per il piano seminterrato; per l'edificio "B", oltre ad ammettere la destinazione pubblico/collettivo, ammette eventuali altre destinazioni per le quali si deve esprimere l'Amministrazione Comunale. E' prevista la rimozione totale delle lastre in cemento amianto, previa comunicazione ai competenti organi comunali ed ASL e la nostra proposta progettuale prevede una ristrutturazione dell'edificio "A", con la creazione di uffici da destinarsi ad attività pubblico/collettive (per usi ASL, amministrazione comunale o provinciale, enti religiosi, scuole ecc.), esteso a tutti i piani che compongono l'edificio.

Per quanto riguarda l'edificio "B", considerando le caratteristiche costruttive di parte degli immobili che lo compongono, del tutto avulse dal contesto architettonico circostante e considerando anche l'estremo degrado di parte degli edifici, si ritiene corretto il seguente intervento di riqualificazione urbana:

- Ristrutturazione del fabbricato ad uso ufficio sul lato nord/ovest del lotto, con trasformazione in tre appartamenti ad uso civile abitazione con resede ad uso esclusivo ed accesso dalla Via Achille Grandi.

- Demolizione dei capannoni a sud del complesso, e realizzazione di un fabbricato di due piani fuori terra (piano terreno e primo) di altezza inferiore a quella dei fabbricati circostanti, oltre alla creazione di un piano interrato con accesso da Via Dante Alighieri, da adibirsi a parcheggio e cantine per le unità immobiliari soprastanti. Questo edificio sarà ad uso residenziale con numero 3 appartamenti per piano, ciascuno di SUL superiore a mq 50, per un totale di sei appartamenti.

L'accesso ai fabbricati sarà da Via Grandi con il posizionamento dei parcheggi in prossimità di Via Dante Alighieri, parte interrato (residenziale) e parte a raso (direzionale), da cedere all'Amministrazione comunale.

Pertanto l'intervento comporterà un riutilizzo di circa mq 402,70 di SUL a fini collettivi, pari al 40,20 % del complessivo, a fronte di mq 599,11 a residenziale (59,80%) – questo è dovuto a particolari esigenze ASL per cui una struttura che superi i mq 450 di SUL, viene catalogata ai fini dei loro parametri, con regolamenti e prescrizioni diverse, non più compatibili con quanto vorrebbero realizzare. Anche la struttura a Casa Famiglia, avrebbe il vantaggio di essere collocata in un ambiente con valenza residenziale, senza creare il classico isolamento del “diverso” rispetto ai cosiddetti normali, come avveniva in passato, con la creazione di strutture il più possibile nascoste dal tessuto urbano.

Per quanto riguarda la porzione residenziale, una parte sarà realizzata nella palazzina “B” negli uffici a nord verso Via Grandi, con la realizzazione di tre appartamenti con giardino ed accesso senza barriere architettoniche. Con la demolizione del rimanente fabbricato a magazzino, si realizzerà un edificio con tre appartamenti al piano terreno con giardino e tre ai piani superiori, con terrazze di dimensioni significative. Il fabbricato dove eseguiremo il cambio della destinazione d'uso, avrà comunque elementi identificabili con il precedente utilizzo, in modo da conservare una identità storica ben presente nella popolazione di San Casciano, in quanto per tutti sarà sempre “il palazzo dell'ENEL”, mantenendo un dialogo con il fabbricato adiacente. Per l'edificio di nuova costruzione, utilizzeremo caratteristiche e forme diverse, quali l'uso della copertura a tetto, coloriture chiare, balconi con grigliati, ecc., in modo da favorire l'inserimento ambientale della nuova costruzione nel contesto residenziale su Via Dante Alighieri, dove sono presenti edifici con elementi formali e tipologici analoghi, così come evidenziato dal fotoinserto allegato al progetto.

- INTERVENTO EDILIZIO -

Fabbricato Principale (EDIFICIO A)

L'edificio principale subirà una minima ristrutturazione con definizione esatta della destinazione dei vani, come da richiesta dell'utilizzatore finale, mantenendo comunque la destinazione ad attività collettiva di tutto il fabbricato.

Per garantire la visitabilità ai sensi della Legge 13/89 e seguenti, saranno realizzate delle rampe di accesso dalla pubblica via all'interno dell'edificio, mentre i vari piani saranno collegati con un ascensore di idonee dimensioni.

Si precisa che il percorso fra le due vie che costeggiano l'intervento a nord e sud, è privato e, dato il considerevole dislivello tra queste, non è possibile garantire la fruibilità a persone con ridotte capacità motorie; i parcheggi a loro destinati sono previsti su Via A. Grandi.

Per garantire corretti rapporti aeroilluminanti si rende necessaria l'apertura di nuove finestre o l'ampliamento delle esistenti.

Si prevede la completa rimozione delle lastre di cemento amianto, come precedentemente indicato, mediante l'utilizzo di ditte specializzate ed il rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura.

E' prevista una riqualificazione energetica del fabbricato mediante inserimento di contropareti interne con pannelli isolanti e controsoffittature isolanti, ove necessarie, posizionate all'intradosso del lastrico solare.

Nella copertura saranno inseriti pannelli solari sia termici che fotovoltaici, oltre alla realizzazione di un accesso al lastrico solare con idonee sistemi di protezione anticaduta.

Fabbricato Secondario (EDIFICIO B)

Porzione ristrutturata: si prevede la ristrutturazione con frazionamento in tre unità immobiliari, ciascuna di oltre mq 50 di SUL, e verrà garantita l'accessibilità delle parti condominiali e la visitabilità dei singoli appartamenti. Con il cambio della destinazione d'uso, si è reso necessario lo studio di nuovi prospetti con inserimento di isolamento termico a cappotto e controsoffittatura in pannelli termoisolanti, oltre la trasformazione dell'attuale lastrico solare in copertura a falde in tegole e coppi, come da richiesta della Commissione Paesaggistica.

Questa porzione sarà collegata con la porzione di nuova realizzazione, mediante una zona porticata al piano terreno e terrazza al piano primo.

Porzione interessata da sostituzione edilizia: Si prevede la realizzazione di un edificio con struttura in cemento armato di due piani fuori terra, più uno interrato ad uso garage e cantine. Il nuovo edificio avrà una SUL inferiore alla SUL degli edifici demoliti ed il rapporto di copertura sarà inferiore a quello attuale.

Tutti gli appartamenti (n. 6), sono dotati di soggiorno con angolo cottura di almeno mq 18,50, con ampliamento di ulteriore mq 1,00, se il vano ha caratteristiche di ingresso all'abitazione, oltre a camera doppia di mq 14, eventuale camera singola di mq 9, bagno, disimpegno e terrazza. Gli appartamenti al piano terreno hanno accesso indipendente mentre quelli del piano primo hanno un vano scale condominiale, collegato anche con il piano seminterrato ad uso cantine e garage.

La porzione a garage, realizzata ai sensi della Legge n°122/89, con caratteristiche di pertinenzialità, eccede dalla sagoma del nuovo fabbricato e per tale motivo, ne chiediamo la deroga come da normative vigenti.

Si precisa che nella composizione architettonica della nuova proposta progettuale gli edifici non soddisfano la distanza dei 10 mt tra pareti finestrate prevista dalla vigente normativa e pertanto se ne chiede la deroga ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Finiture e materiali

Dal punto di vista architettonico la realizzazione del nuovo edificio prevede il recupero dei caratteri formali originari della zona, mediante la realizzazione di particolari architettonici e l'uso di specifici materiali di finitura che diano una testimonianza degli elementi tipici della nostra architettura civile, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico della nuova costruzione.

SPECIFICHE MATERIALI:

- i paramenti di facciata saranno intonacati con intonaco a biocalce del tipo finito a velo di grassello, con colorazione inserita nella composizione dello stesso e con colori chiari tipici delle abitazioni limitrofe;
- gli infissi saranno in metallo con taglio termico e vetrocamera con coating basso emissivo, aumentando l'isolamento e consentendo di ridurre notevolmente la perdita di calore verso l'esterno, ottenendo una diminuzione dei costi di riscaldamento e un minor inquinamento dell'atmosfera.
- i portoni interni ed esterni saranno del tipo blindato con pannello di finitura in legno.
- la copertura, sarà a lastrico solare come gli edifici circostanti del medesimo complesso edilizio, con inserimento di idonea coibentazione come da vigenti normative in materia, mentre l'edificio di nuova realizzazione sarà con copertura a padiglione con manto in tegole e coppi in cotto alla toscana;
- la muratura esterna sarà realizzata con parete poroton da tamponamento di cm 35, con dimensioni che saranno definite in fase di elaborazione della pratica di cui alla Legge 10/91, in modo da ottemperare alle normative vigenti in materia;
- le tramezzature interne fra unità immobiliari diverse saranno a doppia parete e comunque tali da soddisfare l'abbattimento acustico pari a 55 decibel come previsto dalla normativa;

- l'impianto di riscaldamento sarà del tipo centralizzato, con centralina per la determinazione delle effettive calorie consumate per ogni unità immobiliare, la caldaia sarà del tipo a condensazione con alimentazione a metano;
- l'edificio sarà dotato di pannelli solari termici e fotovoltaici posti in sommità della copertura per la produzione di acqua sanitaria ed energia elettrica; i pannelli saranno privi di serbatoi di accumulo esterni.

Sistemazioni esterne e aree a verde

Le sistemazioni esterne prevedono il mantenimento della posizione degli accessi esistenti, su Via Grandi e Via Alighieri.

Sono previsti dei percorsi di penetrazione al lotto sia da Via Achille Grandi che da Via Dante Alighieri, questi percorsi saranno realizzati con masselli autobloccanti in calcestruzzo del tipo Paver, permeabili.

Le essenze arboree esistenti esterne al perimetro edificato, composte da cipressi ed olivi, saranno mantenute ed integrate con ulteriori piante di olivi.

Le eventuali divisioni fra resedi della parte pubblica e residenziale, saranno realizzate con muretti bassi con h. cm 45 circa e siepi di essenze tipiche della zona (bosso e/o alloro) oppure mediante adozione di piante autoctone come lavanda, ginestra, pinus mugus ecc., creando zone di vegetazione naturale spontanea.

Parcheeggi ed accessi carrabili

Le condizioni imposte dalla legge 122/89 in materia di parcheggi saranno soddisfatte mediante la localizzazione di più aree per la sosta.

L'edificio residenziale sarà dotato di parcheggi al piano interrato, con accesso da Via Dante Alighieri.

E' inoltre previsto un parcheggio pubblico adiacente Via Dante Alighieri, mediante arretramento dell'attuale muro a retta per traslazione del marciapiede con inserimento di n° 6 posti auto. Ulteriori parcheggi sono previsti su Via Achille Grandi di cui n° 1 posto auto per disabili.

Barriere architettoniche

In relazione a quanto richiesto e previsto dalla legge 13/89 e seguenti, l'intervento di ristrutturazione globale del complesso, è tale da comportare il rispetto del disposto previsto dalle norme suddette.

Le caratteristiche dell'organismo architettonico sono tali da determinare la fruibilità delle varie parti ai diversi gradi ed esattamente:

- l'accessibilità per gli spazi esterni e la visitabilità degli uffici ad uso pubblico e delle parti condominiali dell'edificio residenziale, mentre per le abitazioni è previsto il grado di adattabilità.

Per l'edificio a destinazione collettiva è previsto una rampa di accesso con idonee pendenze per accedere all'interno del fabbricato da Via Achille Grandi. Adiacente a questa rampa è previsto un parcheggio di cui un posto è riservato ai disabili.

L'accesso all'edificio residenziale prospiciente Via Achille Grandi è dotato di un percorso privo di pendenze e di idonee dimensioni che accede ai tre appartamenti ricavati dalla ristrutturazione dei vecchi uffici. Per quanto riguarda il fabbricato di nuova realizzazione su Via Dante Alighieri, le persone portatrici di handicap potranno accedere al piano seminterrato del fabbricato e da qui con ascensore di idonee dimensioni raggiungere i vari piani che compongono l'edificio. Un ulteriore accesso a norma legge 13/89 è dato dal percorso da Via Grandi, accanto al parcheggio con posto riservato ai disabili, in quanto al termine di questo camminamento è prevista una

piattaforma elevatrice di idonee dimensioni, che collega questo livello, sulla stessa quota di Via Grandi, ai piani terreno e seminterrato del nuovo edificio.

Per le abitazioni private si prevedono alcune caratteristiche edilizie rispondenti al requisito della visitabilità, quali porte d'accesso di luce maggiore di cm 80, le porte interne fino al minimo di cm 75, percorsi orizzontali e retrostanti le porte tali da rispettare quanto indicato dalle norme vigenti per ogni tipo di manovra e pavimenti che in genere presentano battute e soglie non superiori a cm 2,5.

Si rimanda all'elaborato grafico per l'individuazione dei percorsi e delle modifiche per l'adattabilità degli appartamenti.

SCHEMA FOGNATURE

Per l'edificio principale si prevede il mantenimento della rete fognaria composto da n. 3 fosse biologiche bicamerali e l'inserimento di nuovi pozzetti degrassatori di adeguate dimensioni.

Anche il nuovo edificio sarà dotato di fosse biologiche bicamerali e pozzetti degrassatori di dimensioni adeguate al numero di abitanti equivalenti, come previsto dalle vigenti normative in materia.

Il recapito finale del sistema di smaltimento liquami dell'intero complesso edilizio sarà nella fognatura pubblica presente su Via Dante Alighieri, possibilmente riutilizzando il condotto esistente.

Per quanto invece riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche è previsto un pozzetto di raccolta di dimensioni 40x40x40 al piede di ogni calata, per poi convogliarle, attraverso un anello totalmente indipendente, a n° 3 cisterne di raccolta di capienza lt 15.000/cadauno, per utilizzo irriguo ed altri usi compatibili.