

STEFANO MENCUCCI

ARCHITETTO

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

50131- FIRENZE

arch.mencucci@gmail.com

– RELAZIONE DI CONFORMITA' AL
PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE –

**- Complesso immobiliare posto in San Casciano in Val di Pesa,
via Achille Grandi – via Dante Alighieri**

- Proprietà : - SOC. LENE S.r.l.

con sede in San Casciano in Val di Pesa,

Borgo Sarchiani n. 73

Premessa

Secondo quanto descritto nella Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale, con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art.143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 1 comma 1 Capo I del Titolo 1, *“Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, da ora in poi definito PIT, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione e il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale e ambientale del territorio dai quali dipende il valore del paesaggio toscano”*.

Si costituiscono come Elaborati del PIT :

- la Relazione generale del Piano Paesaggistico
- il Documento del Piano
- la Disciplina del Piano
- nonché gli elaborati di livello d'ambito, in riferimento ai quali il PIT definisce specifici obiettivi di qualità e normative d'uso (nel nostro caso Ambito 10: CHIANTI – art. 15 Capo VI Titolo 2) ;

L'art. 5 Capo I Titolo 1 della Disciplina del Piano sostiene che *“Lo statuto del PIT riconosce come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione il patrimonio territoriale della Toscana, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.”*

Segue l'art. 10 Capo IV Titolo 2 secondo il quale è obiettivo generale “... la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;

b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità; ...”

Riconoscendo come morfotipi secondo l'art. 11 Capo VI Titolo 2 “... a) tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto a isolati chiusi o semichiusi; tessuto a isolati aperti o lotti residenziali isolati; tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali; tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata; tessuto pavillonnaire; tessuto a tipologie miste; tessuto sfrangiato di margine);

b) tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto lineare; tessuto reticolare diffuso);

c) tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (campagna abitata; campagna urbanizzata; piccoli agglomerati isolati extraurbani);

d) tessuti della città produttiva e specialistica (tessuto a proliferazione produttiva lineare; tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali; insule specializzate; tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive).”

Conformità del Piano Attuativo al P.I.T.

Il Piano Attuativo che ha come oggetto la riqualificazione del complesso ex ENEL posto in San Casciano Val di Pesa, ha tenuto conto delle disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale.

Il complesso, con accesso a nord da Via Achille Grandi ed a sud da Via Dante Alighieri, è composto da un'area di circa mq 2500, sulla quale insistono tre distinti fabbricati (di cui due attigui), realizzati negli anni '70/'80 ed ormai inutilizzati da oltre dieci anni.

Il complesso si presenta con due corpi di fabbrica distinti, posti ortogonalmente rispetto alla viabilità comunale, con accessi carrabili posti su entrambi le strade che lambiscono il lotto nei lati nord e sud.

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.

Al piano seminterrato eventuali altre destinazioni o ristrutturazioni sono subordinate all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario d'intervento.

- 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. Eventuali altre destinazioni o ristrutturazioni sono subordinate all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario d'intervento.

Da suddette schede si evince che il R.U.C. 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.

Tenendo presente l'art. 22 Capo X Titolo 2 del P.I.T. secondo il quale *"... gli interventi da realizzarsi nelle aree e sui beni di cui all'art. 134 del Codice sono consentiti solo se conformi alle prescrizioni della disciplina dei beni paesaggistici del presente Piano..."* andiamo a specificare quanto segue.

Gli obiettivi del nostro Piano Attuativo sono coerenti con quelli del P.I.T. nello specifico il nostro Piano Attuativo è conforme a :

- gli obiettivi generali del P.I.T. (art. 1 Capo I Titolo 1);
- gli obiettivi specifici che costituiscono integrazione e specificazione di dettaglio degli obiettivi del P.I.T., dei sistemi territoriali locali del Chianti (Ambito 10 Chianti - art. 11 comma 3, 4 Capo I Titolo 2);

- gli indirizzi per le politiche dell’Ambito 10 – Chianti, *“...in particolare, è importante tutelare l’integrità morfologica e percettiva dei centri che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agrari, nonché le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità. A tal fine è necessario evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell’insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi (skyline urbani, trame agrarie e poderali, filari alberati)...”*

Ai fini del recupero dell’ex area ENEL, dato il degrado e l’abbandono in cui versa da anni, anche con l’obiettivo di eliminare gravi elementi di inquinamento rappresentati dalle coperture in cemento amianto, si prevede un Piano Attuativo d’intervento 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 e coerentemente a quanto fin’ora descritto e disciplinato dal P.I.T.

Si prevede una ristrutturazione del complesso con la creazione di uffici da destinarsi ad attività pubblico/collettive (per usi ASL, amministrazione comunale o provinciale, enti religiosi, scuole ecc.), per il volume destinato precedentemente agli uffici ENEL.

Per quanto riguarda gli altri volumi, 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 la ristrutturazione del fabbricato ad uso ufficio sul lato nord/ovest del lotto, con trasformazione in tre appartamenti ad uso civile abitazione con resede in uso esclusivo, e demolizione dei capannoni a sud del complesso, e successiva realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra (piano terreno e primo) di altezza inferiore a quella dei fabbricati circostanti.

Poichè il PIT persegue “*..la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell’impegno di suolo, la conservazione e il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale e ambientale del territorio...*”, il presente Piano Attuativo riconosce come identità storica il volume principale, identificato da sempre per tutta la popolazione di San Casciano come il “palazzo dell'Enel”, e il Piano si pone come obiettivo principale quella del recupero di detto fabbricato, mentre per l'edificio di nuova costruzione verranno rispettati caratteristiche e forme dello skyline urbano già presente nel territorio.