



**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO**  
DELL' AREA EX ENEL POSTA IN VIA ACHILLE GRANDI,  
AI SENSI DELL'ART. 30, C. 2 DELLA L.R.T 65/2014.

PROPRIETA': SOCIETA' LENE S.R.L;  
COMMITTENTE, COOPER BAGNO A RIPOLI

PROGETTISTI: ARCHITETTO DANILO DEI,  
GEOMETRA ANDREA LAURI

COLLABORATORE: GEOMETRA TOMMASO NERI



## TAVOLA 1

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**COMPARTO EX ENEL - SAN CASCIANO V.P.**  
**VIA DANTE ALIGHIERI E VIA ACHILLE GRANDI**  
**PIANO OPERATIVO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N.8 DEL 14/02/2022**  
**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**OGGETTO: Variante Semplificata al Piano Operativo ai sensi dell'art.30, comma 2 della L.R.T. 65/2014** riferita all'area ricompresa nel Complesso edilizio (Area ex Enel) posto in San Casciano V.P. (FI), via Achille Grandi n. 52-54-56-58, catastalmente censito nel Foglio di Mappa 41 del Comune di San Casciano V.P., particella 426, sub.500, unita alle p.lle 427, 428, 432, 433, 822.

**PREMESSA**

Per l'area in oggetto è in essere un Piano di Recupero approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.88 del 15/12/2016 per il quale è stata stipulata "CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO AREA EX ENEL APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N.88 DEL 15/12/2016" del 02/11/2018.

Il Piano di Recupero costituisce attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel previgente strumento urbanistico del Comune di San Casciano V.P. (ovvero il Regolamento Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del C.C. n.43 del 18/06/2012 e successive varianti) ed in particolare quanto previsto nelle schede specifiche n.13 e n.14 contenute nell'allegato 6 delle NTA del RUC.

Nello specifico il Piano di Recupero prevede la realizzazione di n.9 appartamenti nell'edificio posto ad ovest, di cui n.6 derivanti da demolizione e ricostruzione della porzione posta a valle dell'edificio suddetto in fregio a via Dante Alighieri e la ristrutturazione dell'edificio posto ad est destinandolo ad "attrezzature collettive" di uso pubblico. Inoltre prevede la realizzazione e successiva cessione al Comune delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella realizzazione di un marciapiede, su via Achille Grandi e parcheggi pubblici, sia su via Achille Grandi che su via Dante Alighieri.

In data 26/07/2022 con prot. n. 15547 la proprietà, Soc. Lene S.r.l., e la committente, Cooper Bagno a Ripoli, hanno presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di variante al Piano di Recupero suddetto con contestuale richiesta di Variante al Piano Operativo ai sensi dell'art. 30, comma 2 della LRT 65/2014; proposta che è stata accolta dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 214 del 03/10/2022.

**MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA**

A distanza di 4 anni dalla firma della Convenzione abbiamo verificato che il Piano in oggetto è difficilmente realizzabile per ragioni di forte squilibrio economico:

1. la destinazione pubblica dell'edificio destinato ad "attrezzature collettive" (denominato edificio A) crea oggettivamente una forte incertezza sull'equilibrio economico dell'operazione immobiliare, dove è sicura la spesa per ristrutturare un edificio che rappresenta il 40% dell'intera superficie edificabile, ma è estremamente incerto il ritorno economico visto la dubbia commerciabilità di un edificio del genere in un'area decentrata rispetto al centro del paese, senza adeguati parcheggi e spazi esterni e senza considerare che nel cuore del paese esistono già strutture sociali come il circolo ARCI, il circolo ACLI e il centro sportivo.
2. la presenza dell'edificio destinato ad "attrezzature collettive" di uso pubblico determina inoltre una scarsa appetibilità anche delle residenze previste nella porzione dell'edificio prospiciente (denominato edificio B1) per l'esigua distanza tra i due fabbricati (appena 5,75 metri) che non permette affacci dignitosi ed adeguate pertinenze.

Si rende quindi necessario un completo ripensamento del Piano di Recupero, con due precise finalità: la prima riportare ad uso residenziale privato l'edificio attualmente destinato ad "attrezzature collettive", la seconda ridisegnare una struttura planivolumetrica più tradizionale che riporta le residenze ad una più congrua funzionalità e commerciabilità oltre ad una maggiore coerenza con il tessuto edilizio esistente.

#### **SINTESI DELLA NUOVA PROPOSTA URBANISTICA**

Sulla base di quanto sopra affermato si prevede una completa sostituzione edilizia dei due fabbricati esistenti, al posto dei quali realizzare due nuove palazzine in continuità con il tessuto edilizio adiacente: una più piccola formata da appartamenti terratetto posta a monte in fregio a via A. Grandi coerente per dimensioni ed allineamenti a quelle già esistenti sul fronte stradale, l'altra più grande formata da appartamenti sempre terratetto a valle, lungo via Dante Alighieri anch'essa ben uniformata per dimensione e allineamento alle due palazzine esistenti e in particolare a quella ricompresa tra la nostra area e il parcheggio pubblico posto alla confluenza di via Achille Grandi con via Dante Alighieri.

Al fine di recuperare tutta la S.E. esistente, anziché saturare tutta la superficie planimetrica, in particolare la fascia stradale di via A. Grandi, abbiamo preferito prevedere quattro emergenze puntiformi costituite da quattro mansarde abitabili poste al secondo piano. D'altra parte anche l'edificio esistente da destinare ad "attrezzature collettive" di uso pubblico è costituito da una porzione a tre piani, stesso dicasi per altri edifici limitrofi sia sul fronte di via A. Grandi (in particolare quello di fronte all'edificio previsto ad attrezzature collettive è a quattro piani), che su quello di via D. Alighieri.

In generale si può dire che circa il 50% degli edifici nell'isolato ricompreso tra le due vie è a tre piani.

Elemento architettonico di sensibile impatto ambientale è il muro di valle in fregio a via Dante Alighieri che sorregge il soprastante terrapieno (adibito un tempo a piazzale necessario per far girare i mezzi meccanici dell'ENEL). Il suo profilo in quota costante raggiunge 5,20ml nel punto più alto a causa della discesa della strada.

Il progetto ne prevede una rimodellazione nel profilo in modo che si adegui meglio alla livelletta stradale con una riduzione di buona parte dello stesso di oltre 70cm nella massima altezza.

L'intervento porterà inoltre alla sostituzione dell'attuale cabina enel esistente formata da una torretta di forma pressoché quadrata avente un'altezza di oltre 9,00ml, a favore di una cabina interrata avente accesso da via D. Alighieri tramite delle aperture disposte sul muro di confine.

Verrà inoltre realizzato un parcheggio pubblico in fregio a via Achille Grandi che verrà ceduto alla pubblica amministrazione.

A fronte del mancato reperimento delle "attrezzature collettive" di uso pubblico consistenti in 408.22mq di S.E., così come riportato nella delib. n.214/2022, viene prevista la realizzazione, o sua monetizzazione, di una rotatoria ubicata tra via Dante Alighieri, via Achille Grandi e la SP.92 Grevigiana per Mercatale, in prossimità dell'accesso alla Piscina del Chianti, su area che sarà messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale ai soggetti attuatori.

Sommariamente quest'ultimo intervento consiste nella realizzazione di una sovrastruttura stradale (posta in buona parte già su strada esistente) mantenendo pressoché inalterata la quota di imposta dell'attuale viabilità; inoltre verranno realizzate le relative opere d'arte stradali a corredo quali cordonati, liste e zanelle, compreso l'inserimento di nuove caditoie per la raccolta delle acque meteoriche nonché fornitura e posa in opera di nuovi punti luce (lampioni) di illuminazione pubblica.

**Parametri dimensionali:**

Per quanto riguarda i dati metrici e parametrici della previsione urbanistica, questi sono i seguenti:

**S.E. dello stato attuale**= 1.049,95mq

**S.E. del progetto del Piano di Recupero in essere** = 693,70mq a destinazione d'uso residenziale e 408,22mq a destinazione d'uso attrezzature collettive di uso pubblico. Totale 1.101,92mq di S.E.

**S.E. della proposta di variante**= 1.101,92mq a destinazione d'uso residenziale

Scandicci, lì 19/12/2022

**I progettisti**  
Arch. Danilo Dei  
Geom. Andrea Lauri