

COMUNE DI EMPOLI

P.U.A. 5.1

UTOE n° 5

PONTORME - NUCLEO STORICO ESTERNO

PROPRIETA'

SIG.RA PAGNI PIERANNA

PROGETTAZIONE

ARCH. GIOVACCHINI BARBARA

ARCH. TOZZINI SABRINA

Relazione tecnica

viamonaco2@gmail.com

Empoli, via G. Monaco 2 - tel 0571/74283

VIAMONACO2-ARCHITETTI

L'ambito di intervento del presente Piano Urbanistico Attuativo consiste un'area situata a Empoli, in località San Martino a Pontorme, destinata dal R.U. vigente a zona di espansione con destinazione residenziale, ed individuata nella scheda 5.1.

Catastalmente l'area soggetta a piano attuativo è individuata al N.C.T. del Comune di Empoli al Foglio 2 dai mappali n. 78 e 1876, di proprietà della proponente il piano, sig.ra Pagni Pieranna, nata a Empoli il 25/07/1953 e ivi residente in via Giro delle Mura Nord n.8, c.f PGN PNN 53L65 D403F.

LO STATO DI FATTO

Il Piano Urbanistico Attuativo descritto nella presente relazione riguarda l'area sita tra via di Cortenuova e via di San Martino, destinata dal Regolamento Urbanistico vigente a zona di nuova espansione residenziale. Si tratta dell'ultimo lotto da edificare a conclusione dell'urbanizzazione di Pontorme verso la chiesa di San Martino e il cimitero.

L'area, situata in zona con destinazione prettamente residenziale, è delimitata a Nord-ovest da via San Martino, a Sud da via di Cortenuova; a Nord Est confina con un'area incolta, ad Ovest ed a Nord Ovest l'area è confinante con lotti edificati a destinazione abitativa di costruzione relativamente recente.

Il terreno si presenta come incolto, pianeggiante, ed ha con un'altezza media sul livello del mare di circa 26 m. L'area in essere è posizionata al confine con il centro storico di Pontorme.

IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli prevede nella zona un lieve incremento del carico urbanistico ai fini residenziali utile alla realizzazione di parcheggi e sistemazioni a verde per la definizione degli spazi di margine urbano.

Tratto distintivo della zona è la relazione da ricreare tra l'urbanizzazione e l'antica chiesa di San Martino, nonché il cimitero della frazione. Le costruzioni limitrofe, edificate durante gli ultimi 50 anni,

non hanno compiuto un disegno urbano congruo alla presenza del complesso, ma piuttosto hanno seguito logiche formali comuni a tutte le coeve periferie.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli ha previsto una riqualificazione d'insieme della zona, attraverso un disegno di maggior respiro ed apertura, fatto di spazi verdi, attrezzature per la sosta, ed aree destinate a servizi.

Al presente PUA, scheda 5.1, è stata assegnata una piccola quantità di edificazione, da realizzare in soli due piani fuori terra e da distribuire su un lotto dalla forma allungata che parte da via San Martino e che si allarga su via di Cortenova, dove sono previste le opere di urbanizzazione relative: percorsi ciclopeditoni, verde e parcheggio.

Il disegno urbano complessivo della zona sarà compiuto tramite la realizzazione del PUA 5.4, che prevede il recupero dei volumi degli opifici siti entro il confine del Centro Storico di Pontorme, e la realizzazione di verde attrezzato e parcheggio sul confine Nord-est del presente Piano.

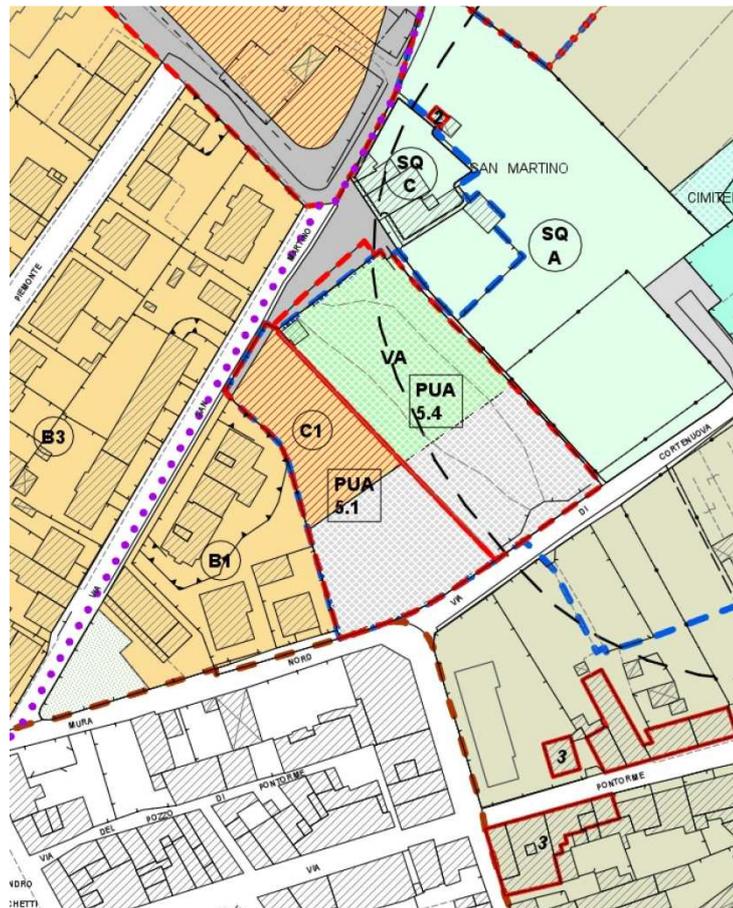


Figura 1 Regolamento Urbanistico - Scheda Norma 5.1

IL PROGETTO URBANISTICO

Il piano presentato prevede la nuova edificazione di un unico corpo di fabbrica, composto da unità abitative, con tipologia mista, in linea e a schiera, e andamento planivolumetrico come da scheda RU. La facciata principale del fabbricato è rivolta verso la chiesa, dove è stato inserito un percorso pubblico di collegamento tra via San Martino e via di Cortenuova, da utilizzare in modo promiscuo da pedoni e cicli.

L'area verso il centro di Pontorme è attrezzata con verde pubblico, parcheggi, marciapiedi e pista pedonale, ed è progettata in modo tale da poter in futuro essere raccordata con facilità con il resto del parcheggio previsto che sarà realizzato con la scheda 5.4.

La sede stradale verso via di San Martino è stata allargata come previsto dalla invariante di piano, ed inoltre il fabbricato è stato arretrato in quel punto in modo da consentire un miglior rapporto visivo per chi percorre la strada con la chiesa di San Martino. Gli abitanti equivalenti, in considerazione delle tipologie previste e delle dimensioni ipotizzate, sono stati considerati nella quantità di uno ogni 25 mq di superficie utile lorda, per un totale di 39 abitanti equivalenti, incrementando così le richieste del regolamento urbanistico.

Indici edilizi:

- Superficie totale lotto d'intervento rilevata 3558.99 mq
- Superficie fondiaria 1556.36 mq
- Sul edificabile 975 mq
- Superficie coperta MAX 544.72 mq
- H max 7.5 ml
- due piani fuori terra

Superfici opere di urbanizzazione:

- parcheggio pubblico 258 mq
- strada 762.04 mq
- verde 470.88 mq
- pista ciclabile e marciapiede 505.70 mq

Suoli permeabili:

- verde pubblico 470.88 mq – parcheggi pubblici realizzati con materiali permeabili 258 mq (Percentuale su opere di urbanizzazione 25%)
- verde privato (circa, da proposta progettuale) 500 mq
- percentuale di permeabilità totale 35%

Pericolosità idraulica: bassa

Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n° 53 R/2011 : I2 Pericolosità idraulica media

Pericolosità geologica: media e alta

Pericolosità sismica locale : media

standard

abitanti equivalenti (4 ab x 100 mq sul) 40 ab

standard da norme RU

	norma	progetto	
verde pubblico (9mq ab)	351 mq	470 mq	verificato
parcheggi (3 mq ab)	117mq	258 mq	verificato

LE CESSIONI

aree previste in cessione al termine dei lavori di urbanizzazione:

- - allargamento stradale, compreso marciapiede, di via San Martino per circa 75 mq
- - percorso ciclo-pedonale lungo il confine nord/est del lotto per circa mq 196
- - area a verde e parcheggio in fregio a via di Cortenuova, compreso percorso pedonale e pista ciclabile lungo via di Cortenuova per complessivi mq. 1729 circa

I MATERIALI

- allargamento stradale, compreso marciapiede, di via San Martino: asfalto, cordonato in granito, zanella in porfido, caditoie in ghisa
- percorso ciclo-pedonale lungo il confine nord/est del lotto: asfalto
- parcheggio: asfalto, cordonato in cemento, zanelle in cemento, caditoie in cemento
- percorso pedonale e pista ciclabile lungo via di Cortenuova: asfalto resinato, cordonato in granito zanella in cemento
- area verde: inerbita, sentiero in macadam

LA PROPOSTA EDILIZIA

Il fabbricato presentato è composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Ha una morfologia ad L, con il lato lungo rivolto verso la chiesa e servito dal passaggio pubblico ciclopedonale, ed il lato più corto rivolto verso il parcheggio. Gli alloggi previsti sono 12, 4 terratetto e 8 in linea, di cui 6 quadrilocali e due trilocali. Il progetto tende ad accentuare il carattere "orizzontale" dell'edificio, attraverso l'utilizzo di coperture piane praticabili e terrazze continue. Gli accessi agli alloggi avvengono sia da via San Martino (due alloggi, terratetto), sia dal passaggio ciclopedonale (6 quadrilocali e due trilocali), che dalla piazza/parcheggio (due terratetto). Gli alloggi prospicienti, al di là degli accessi, la piazza sono 4 (due terratetto e due trilocali). Ogni alloggio ha almeno due lati utili per la funzione aeroilluminante, permettendo così l'ottimizzazione dell'areazione dei locali.

Sulla piazza / parcheggio di nuova formazione affacciano 4 alloggi, due terratetto e due trilocali.

Il piano seminterrato, raccordato da brevi rampe a via San Martino e alla nuova piazza, accoglie le superfici destinate a parcheggio, ed in particolare a garage privati, sono presenti inoltre cantine pertinenziali negli spazi non raggiungibili in modo carrabile.

Nel piazzale di manovra del piano seminterrato, posto sul retro dell'edificio, trovano posto le fosse settiche di decantazione dei liquami e le stazioni di sollevamento per il conferimento separato in fognatura acque nere e acque piovane. La copertura prospiciente il piazzale è quella che gode di migliore esposizione solare e per questo è stata deputata all'installazione dei pannelli solari (fotovoltaici e termici).

Le pertinenze verdi esterne agli edifici saranno mantenute a giardino e delimitate verso lo spazio pubblico da una recinzione dotata da un muretto in blocchetti cls a faccia vista di altezza 50 cm su cui saranno installati pannelli metallici di altezza 100 cm. La piantumazione dei giardini privati dovrà rispettare quanto previsto nelle linee guida per il verde del R.U. di Empoli, sarà possibile comunque piantumare specie arboree decidue utili alla schermatura delle facciate dalla eccessiva insolazione. La permeabilità del terreno sarà preservata ove possibile, sia nei resede privati che negli spazi aperti condominiali, e comunque sarà rispettato il limite minimo di legge che prevede almeno il 25% del lotto permeabile.

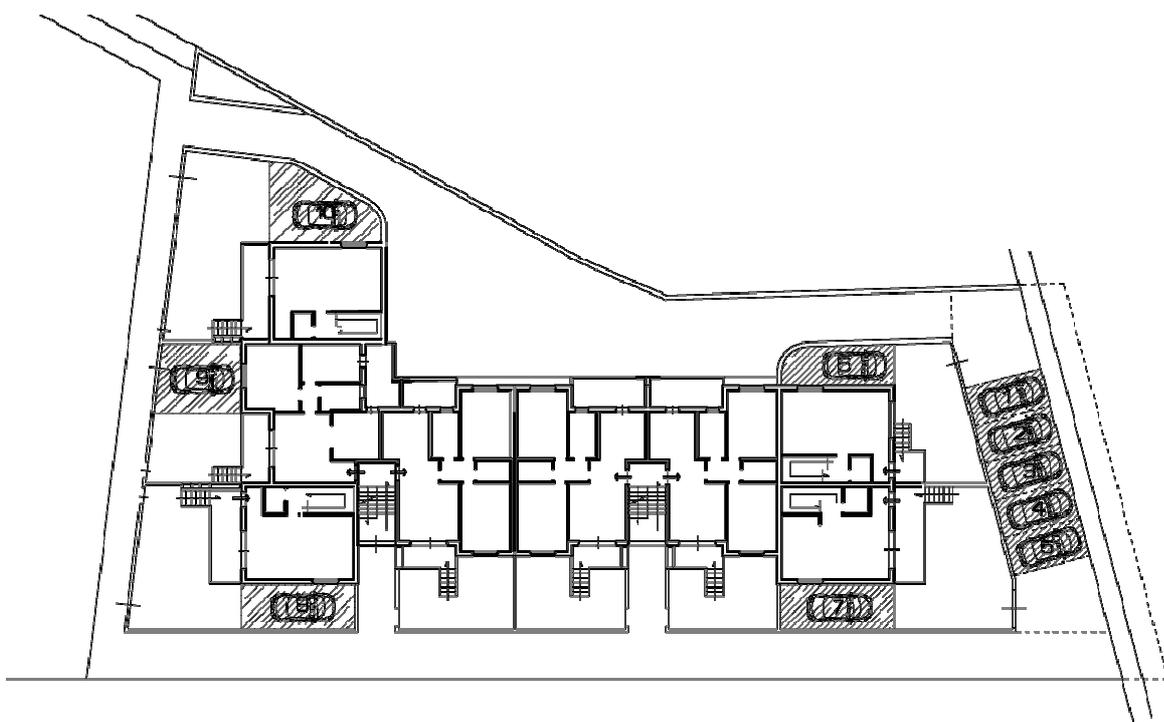
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

La proposta in oggetto prevede la realizzazione di n° 21 parcheggi privati, è verificata dunque la richiesta del regolamento edilizio di almeno un posto auto ogni alloggio e comunque un posto auto ogni 50 mq di sul.

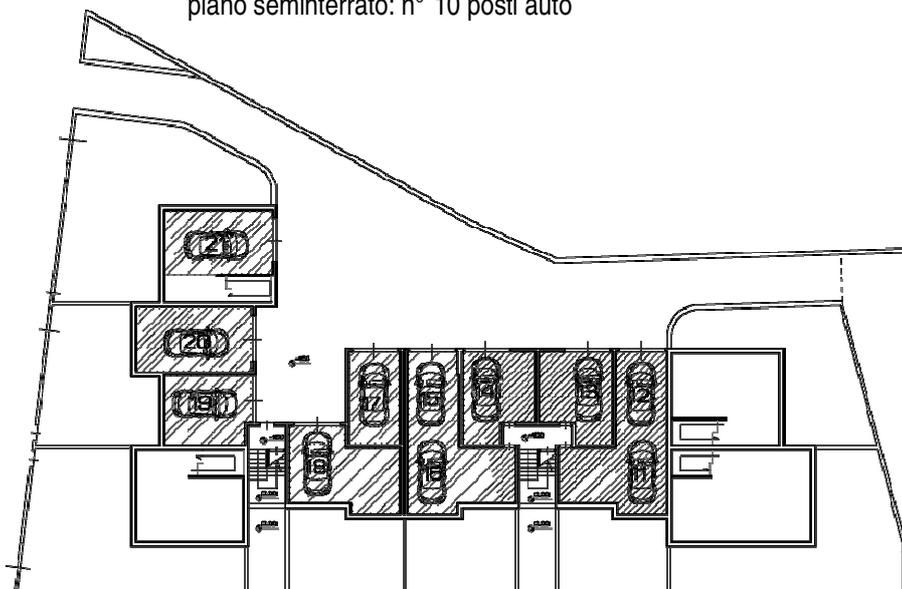
Nella progettazione definitiva, utile ad ottenere il titolo abilitativo per la realizzazione del

fabbricato, sarà verificato inoltre il rispetto delle quantità previste dall' art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, che prevede una superficie a parcheggio non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume utile lordo.

NUMERO DI PARCHEGGI



piano seminterrato: n° 10 posti auto



piano terra: n° posti auto

LE REGOLE AMBIENTALI

Gli impianti, le dotazioni tecnologiche ed in generale tutte le soluzioni tecniche che saranno adottate dovranno rispettare le normative previste dalla parte terza, titolo I, capo II. I progetti definitivi affronteranno i dettagli necessari ed esecutivi necessari per ottemperare a quanto previsto. In ogni caso l'intervento mette in gioco quantità così lievi ed all'interno di un ambito solidamente urbanizzato che gli impatti ambientali attesi sono praticamente trascurabili. Di seguito un quadro sinottico delle azioni previste:

tutela dell'aria	L'aumento stimato del traffico nella zona è trascurabile, al contrario la dotazione di spazi parcheggio pubblici e di percorsi di mobilità dolce, nonché la messa dimora di esemplari arborei sono da considerarsi un miglioramento
tutela del clima acustico	Vedi apposita relazione allegata al piano
tutela dell'acqua	Non sono previsti usi idrici diversi dal normale utilizzo domestico. In fase di progettazione definitiva del fabbricato saranno messi in atto tutti gli accorgimenti necessari utili a conservare la risorsa acqua.
risparmio energetico	Morfologicamente il fabbricato gode di ottima esposizione solare e s, ogni alloggio possiede almeno due pareti finestrate utili ad una corretta ventilazione interna, anche i vani scala, che raggiungono il livello copertura dandone accesso, svolgono un'importante funzione di ventilazione ed estrazione dell'aria interna. le logge e i balconi svolgono inoltre funzione schermante per la radiazione solare diretta verso le finestre. Il fabbricato sarà dotato di opportune coibentazioni.
impianti energetici da fonti rinnovabili	Sono previsti sistemi di produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria ad energia solare.
gestione dei rifiuti	Le aree destinate ad urbanizzazione, pur non prevedendo una specifica localizzazione hanno dimensioni tali da garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta in maniera differenziata.
inquinamento elettromagnetico	Non sono presenti linee elettriche aeree che possano generare significativi campi magnetici
inquinamento luminoso	Gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, saranno eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico". Le specifiche tecniche saranno esplicitate nella progettazione esecutiva e comunque rispetteranno le linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962
suolo e del sottosuolo	Non sono presenti suoli da bonificare

GLI ASPETTI PAESAGGISTICI E CULTURALI

Da un punto di vista Paesaggistico ambientale l'area si presenta come pianeggiante, incolta, con qualche presenza arborea derivata probabilmente da cespugli in evoluzione, costituiti da specie ubiquitarie nelle campagne locali, come olmo (*Ulmus minor*) e acero campestre (*Acer campestre*).

Caratteristica specifica dell'area è la relazione che si instaurerà tra il nuovo edificio e la chiesa di San Martino, elemento di un certo rilievo nel patrimonio culturale empolesse. Attualmente la chiesa di San Martino si trova ai margini di una periferia relativamente recente, disordinata ma non oppressiva, che ancora permette di leggere la chiesa nel suo rapporto con il contesto rurale in cui si inseriva.

"Al viaggiatore che, ancora agli inizi del Novecento, si dirigesse da Empoli verso Firenze il borgo di Pontorme appariva compatto, isolato nella campagna, non molto diverso da come doveva essere alla fine del Quattrocento, quando vi nacque Jacopo Carucci.

Oggi l'antico nucleo è completamente inglobato nella periferia empolesse, ma non è difficile distinguerne i limiti, perché la sua struttura viaria e buona parte dei suoi edifici si sono conservati intatti nella loro configurazione medievale o moderna. Le origini del castello sono certamente medievali, anche se è difficile stabilire con certezza il momento della sua fondazione e il periodo in cui vi si stabilirono i primi abitanti. Se un documento del 780, probabilmente falso, ricorda l'appartenenza della corte di Pontorme all'abbazia pisana di San Savino, altri indizi rimandano all'età altomedievale. La dedicazione delle due chiese castellane – a san Martino quella all'esterno delle mura, a san Michele Arcangelo quella all'interno – rimandano alla cultura longobarda a cui partecipa anche un frammento scultoreo in marmo, ora murato nell'abside di San Martino.

Nessuna testimonianza, neppure archeologica, è invece riferibile al periodo precedente, ma scavi come quelli condotti nella casa natale del Pontormo potrebbero rivelare fasi più antiche. In ogni modo, il ruolo territoriale dell'insediamento è chiarito dal toponimo, e fu certamente quello di controllare il passaggio della via che congiungeva Firenze a Pisa sul torrente Orme, in prossimità della sua affluenza all'Arno. Se si eccettua la notizia di un assedio al castello nel 1120, è solo verso la fine del XII secolo che si hanno documenti consistenti e certi della sua esistenza: nel 1182 gli uomini di Pontorme, vassalli dei conti Alberti di Capraia, portavano un cero a san Giovanni Battista, come omaggio alla chiesa e al comune di Firenze; nel 1183 San Martino compariva fra le dipendenze dell'abbazia valdelsana di Spugna; nel 1192 entrambe le chiese venivano confermate da papa Celestino III alla pieve di Sant'Andrea a Empoli.

La struttura dell'insediamento castrense era a quest'epoca già formata, con le case raggruppate concentricamente intorno al piccolo rilievo ove si trova la chiesa di San Michele e il suo sagrato, difese da un recinto, probabilmente non ancora murato. I due edifici religiosi avevano già la fisionomia romanica che ancora oggi si può ammirare, in tutto il suo semplice rigore.

La chiesa di San Martino mostra un alto basamento in pietra arenaria e nitide pareti in mattoni in cui si aprono elaborate monofore. L'interno, assai rimaneggiato dai restauri novecenteschi, si presenta assai sviluppato longitudinalmente e termina con la bella curvatura dell'abside. L'ambiente è decorato da due tavolette tardogotiche riferibili a Giovanni di Francesco Toscani, dagli affreschi di Pier Francesco Fiorentino, allievo di Benozzo Gozzoli, e da una bellissima Madonna col Bambino in terracotta policroma, recentemente attribuita a Filippo Brunelleschi. Era questa la chiesa parrocchiale del borgo ove nacque il Pontormo, che dovette frequentarla riempiendosi gli occhi di piccoli capolavori"

Marco Frati, *Il borgo* in www.casapontormo.it/

L'intervento attuale prevede l'edificazione di una stecca bassa, ad andamento orizzontale. Architettonicamente sono state privilegiate forme semplici e pulite, tetti piani praticabili ed utilizzabili come spazi all'aperto, il fabbricato si colloca come chiusura e riordino dell'edificato, rivolgendo il fronte principale alla chiesa stessa.

Il corpo di fabbrica è stato arretrato rispetto a via San Martino, permettendo una migliore visuale della chiesa e dei cipressi situati nella piazzetta antistante, per chi percorra la via San Martino verso nord. Lo spazio pubblico, con percorsi pedonali e ciclopodali, verde attrezzato, parcheggi si pone come filtro tra l'edificato ed il sistema dei luoghi di culto.

L'impatto dell'intervento su tali beni culturali sarà dunque positivo, soprattutto per il complessivo riordino degli

spazi, attualmente gestiti con modalità improprie o abbandonati e per la dotazione di attrezzature in grado di migliorare la loro fruibilità.

La sistemazione esterna delle aree pubbliche ha previsto la messa a dimora di diversi esemplari di alberi, albero di giuda (*Cercis siliquastrum*) e pero calleriana (*Pyrus calleryana*), alberi caducifolia, di media impalcatura, con radici fittonanti e facile gestione ma in grado di fornire piacevoli e diversi aspetti lungo lo svolgersi delle stagioni. La siepe avrà portamento naturale, le specie messe a dimora sono di tipo rustico e poco esigenti in acqua biancospino (*Crataegus monogyna*), ginestra (*Cytisus scoparius*), berberis (*Berberis aggregata*).

Empoli 29/07/2015

arch. Barbara Giovacchini

arch. Sabrina Tozzini