

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 6.3 “LA CITTA' NUOVA PROGETTATA”

L'area oggetto di intervento è collocata nell'UTOE 6, in zona territoriale omogenea C di completamento. Rientra nel Piano Urbanistico Attuativo 6.3, disciplinato dalla relativa scheda norma, che ne indica i parametri fondamentali di dimensionamento.

La suddetta scheda, facente parte della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, che è stata approvata il 25/11/2019 con Delibera n°122, pubblicata sul Burt n°50 in data 11/12/2019, ha apportato alcune modifiche alla scheda precedente.



## PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

I Piani Urbanistici Attuativi sono normati dalla Legge Regionale 65/2014.

In particolare l'Art.109 disciplina il loro contenuto, di seguito riportato:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate ;
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108;
- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclo-pedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

Il piano attuativo è inoltre corredato:

- a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;
- b) dalla normativa tecnica di attuazione;
- c) dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, ove previste dal piano operativo;
- d) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio- economici rilevanti per l'uso del territorio;
- e) da una relazione di fattibilità.

## STATO DEI LUOGHI

Trattasi di area quasi completamente sgombra da manufatti.

Esistente è solo un edificio diroccato con alcuni annessi, di alcuna valenza storico-ambientale. Le aree limitrofe invece sono edificate.

A Sud sono presenti condomini a più piani realizzati negli anni '60/'70 del secolo scorso, mentre a Nord vi sono edifici più bassi risalenti indicativamente allo stesso periodo.

Degna di nota da un punto di vista storico e culturale solo la Chiesa di San Martino, posta sulla destra del piano stesso, la cui presenza rappresenterà elemento guida nella progettazione dell'intera area.

L'area a Nord-Est del PUA è caratterizzata da un gruppo di abitazioni databili dagli anni '40 agli anni '70 dello scorso secolo, principalmente con tipologia edilizia di abitazione monofamiliare.

Inoltre rilevanza da un punto di vista sociale e dei collegamenti di progetto, ha la scuola media statale, posta in posizione sud-ovest rispetto al PUA.



*Scuola media statale*

*Chiesa di San Martino*

Attualmente la rete viaria si presenta discontinua, in alcuni tratti assente e con marciapiedi inadeguati.

Come si vede dalla tavola 1 di rilievo dello stato di fatto sono presenti alcuni tratti delle linee Enel e Telecom (alcuni non più attivi), che saranno adeguati e inglobati nella nuova rete infrastrutturale dell'area da realizzare.

Arch. ALESSIO FONTANELLI  
P.zza Pinturicchio14 -  
Empoli 50053 Fi



*Condominio Via Piemonte*



*Villetta Via San Martino*

Arch. ALESSIO FONTANELLI  
P.zza Pinturicchio14 -  
Empoli 50053 Fi



*Chiesa di San Martino (XII Secolo circa)*

## NOTE STORICHE CHIESA DI SAN MARTINO

La chiesa di San Martino è situata all'esterno delle mura di Pontorme e probabilmente fu fondata prima del Mille, come suggerirebbero alcuni reperti alto-medievali rimasti. Le prime testimonianze documentarie risalgono alla fine del XII secolo, quando appare citata in una bolla di papa Lucio III nel 1183, come dipendente dalla badia di Spugna, e in un'altra di papa Celestino III del 1192, come suffraganea della pieve di Sant'Andrea di Empoli. Pochi anni dopo, nel 1197, all'interno della chiesa fu firmato un trattato di pace.

Nel 1258 il papa Alessandro IV la confermò alla pieve di Empoli e da allora fino ai primi del XIV secolo la chiesa visse un periodo di notevole ricchezza economica, anche grazie a diversi lasciti testamentari. Nel 1390 e nel 1455 la chiesa fu arricchita da due nuovi altari e negli statuti comunali del 1445 ci sono varie norme che regolano la viabilità e l'uso dello spazio intorno ad essa.

Dal Trecento il patronato spettava alla famiglia Frescobaldi, come testimonia lo stemma in facciata, che nel 1610 finanziarono una serie di lavori alla chiesa: furono aumentate le aperture nella facciata, furono chiuse le monofore e all'interno furono intonacate le pareti e modificati gli altari. Accanto alla chiesa, nel 1727, fu costruito l'oratorio del Rosario.

A causa della vicinanza con il fiume Arno, la chiesa era spesso soggetta ad allagamenti e dopo una serie di inondazioni, nel 1771 furono rifatte le fondamenta e anche la tettoia, mentre nel 1880 si dovette rialzare il pavimento.

Nel 1927, sotto la guida dell'architetto Ezio Cerpi, la chiesa è stata riportata ad un rigoroso stile romanico.

#### Architettura e patrimonio artistico

La chiesa di San Martino consiste in un edificio ad aula unica rettangolare coperta a tetto e conclusa da un'abside. Sono chiaramente visibili due fasi nella costruzione dell'edificio: una più antica dominata dall'uso della pietra serena e una più recente con l'uso del mattone.

#### Abside

La facciata è a capanna ed è coronata da mattoni disposti a dente di sega. Il basamento è in pietra arenaria con inserimenti marmorei e al centro è aperta dal portale architravato con lunetta in cotto, arco estradossato e ghiera con decorazione a zig-zag. Sulla falda destra è impostato il campanile a vela biforo in mattoni; alla base del campanile si trova un mattone con una rara decorazione a zig-zag con losanga inserita in un cerchio.

La fiancata settentrionale, non è completamente visibile e nel basamento si trova inserito un frammento in marmo scolpito a intrecci da mettere in relazione con un altro simile murato vicino all'altare e facenti parte di un arredo oggi disperso.

La tribuna mostra il volume cilindrico dell'abside sopra la quale si apre un piccolo occhio. A sinistra si possono facilmente notare le tracce di aperture oggi tamponate.

Arch. ALESSIO FONTANELLI  
P.zza Pinturicchio14 -  
Empoli 50053 Fi

L'interno è stato ripristinato in stile nel 1927 e si caratterizza per i diversi materiali impiegati. Le pareti laterali hanno il paramento murario in bozze di calcare disposte a filaretto e stuccate con cemento; vi si aprono delle strette monofore. La tribuna e la controfacciata hanno un paramento murario di maggior qualità, simile a quello esterno.



*Chiesa di San Martino (abside)*

Considerazioni progettuali:

La chiesa è situata a circa 30 metri dai futuri fabbricati, la stessa distanza che esiste attualmente con la villa posta sul lato opposto di via San Martino.

Gli interventi previsti dal PUA non hanno diretta attinenza con la chiesa e con le sue pertinenze e non sussistono interferenze tra gli interventi previsti dal piano e i suoi manufatti storici.

Il sedime, la morfologia e l'altezza previsti dal PUA non hanno effetti sulla salvaguardia e tutela della chiesa e delle sue pertinenze.



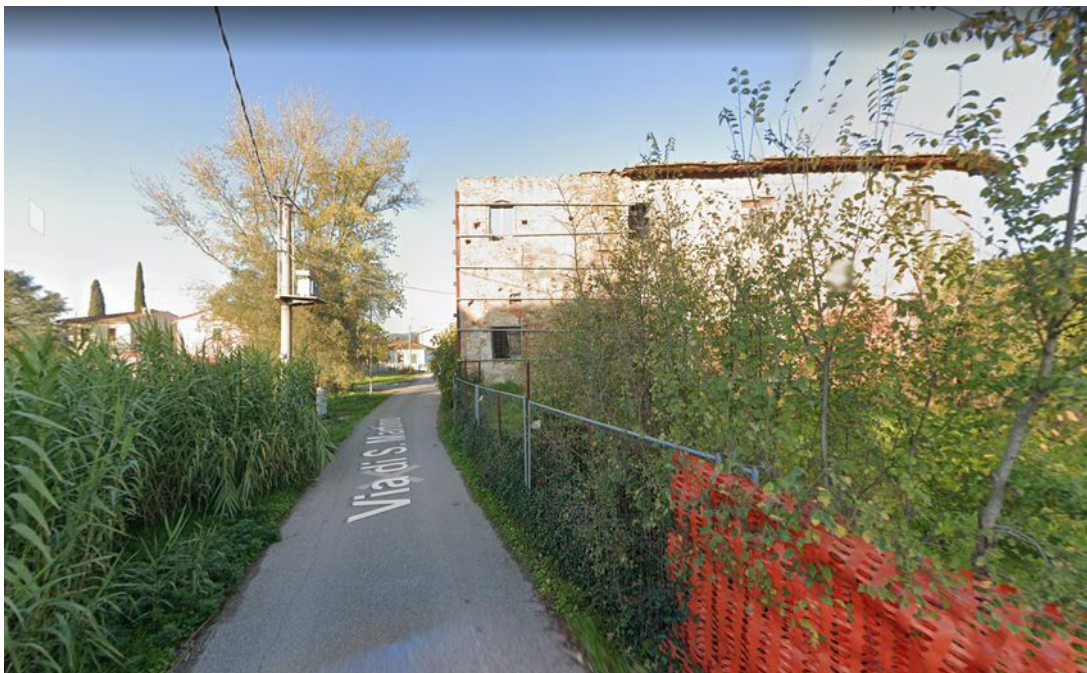
Arch. ALESSIO FONTANELLI  
P.zza Pinturicchio14 -  
Empoli 50053 Fi

Anzi, con la realizzazione della nuova strada, allargamento della vecchia via San Martino, viene valorizzato l'intorno e la fruibilità della Chiesa, allargando la visibilità delle prospettive e migliorando i percorsi.

Verrà realizzato un marciapiede che allontanerà la viabilità di circa 5 ml, salvaguardando la stabilità dell'intero edificio e la sua integrità.

Il futuro parcheggio, realizzato appositamente in prossimità della Chiesa la valorizza ancor di più rendendola ulteriormente centro aggregativo del quartiere.

Per migliorare l'intorno dell'intervento è stato spostato l'attuale sedime di via San Martino dalla casa colonica (Del Vivo) al confine del comparto, così da permettere la fruibilità dell'immobile anche dal lato strada.

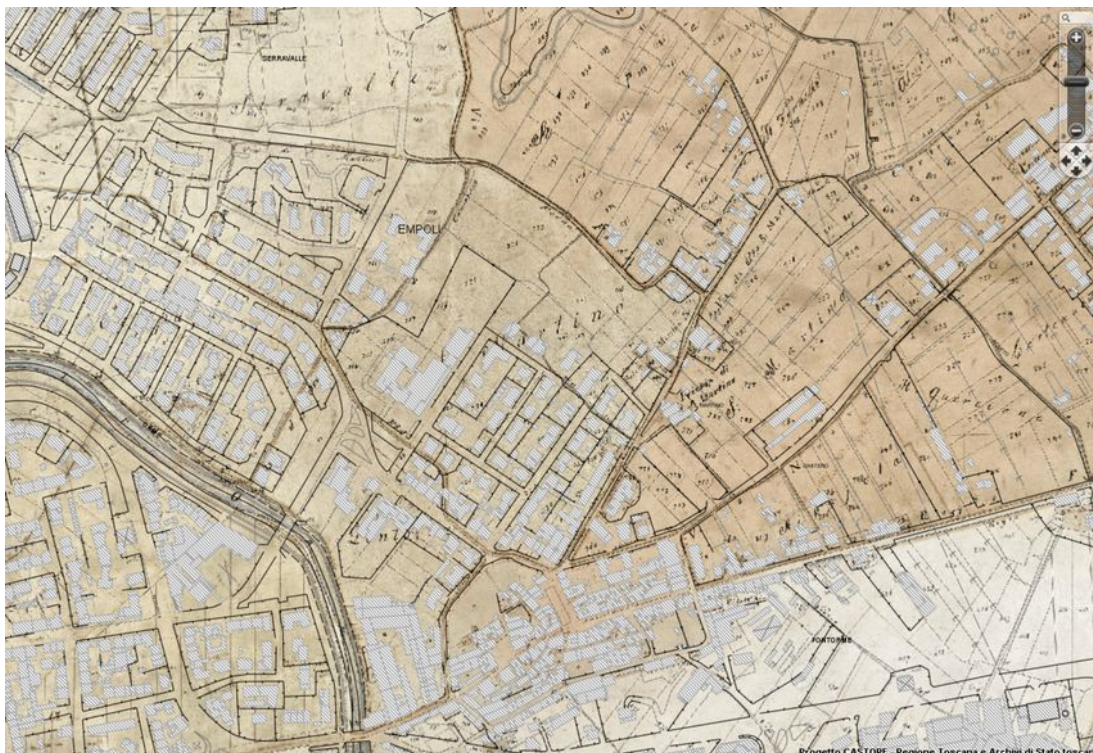


Casa colonica (Del Vivo)

Arch. ALESSIO FONTANELLI  
P.zza Pinturicchio14 -  
Empoli 50053 Fi



*Catasto Leopoldino*



*Catasto Leopoldino sovrapposto attuale*

## PROGETTO

La presenza della Chiesa di San Martino è l'elemento chiave del progetto, sia da un punto di vista della rete dei collegamenti stradali e ciclabili, sia da un punto di vista della scelta delle tipologie edilizie da realizzare.

Dettata dalla presenza della Chiesa è la posizione del parcheggio pubblico, che sarà realizzato in prossimità della stessa e che terminerà nella zona posta nelle immediate vicinanze con una area a verde, attrezzata con panchine ed ombreggiata con alberature.

Questo a sottolinearne la rilevanza come polo attrattivo e centro di relazione per la cittadinanza.



Il parcheggio è stato concepito come zona a filtro tra via San Martino e la nuova strada di circonvallazione. Sia all'ingresso che all'uscita sarà dotato di rallentatori per la velocità rialzati con contemporanea presenza di strisce pedonali.

È stato posto attenzione agli attraversamenti pedonali in tutto l'intervento, con scivoli e percorsi secondo normative.

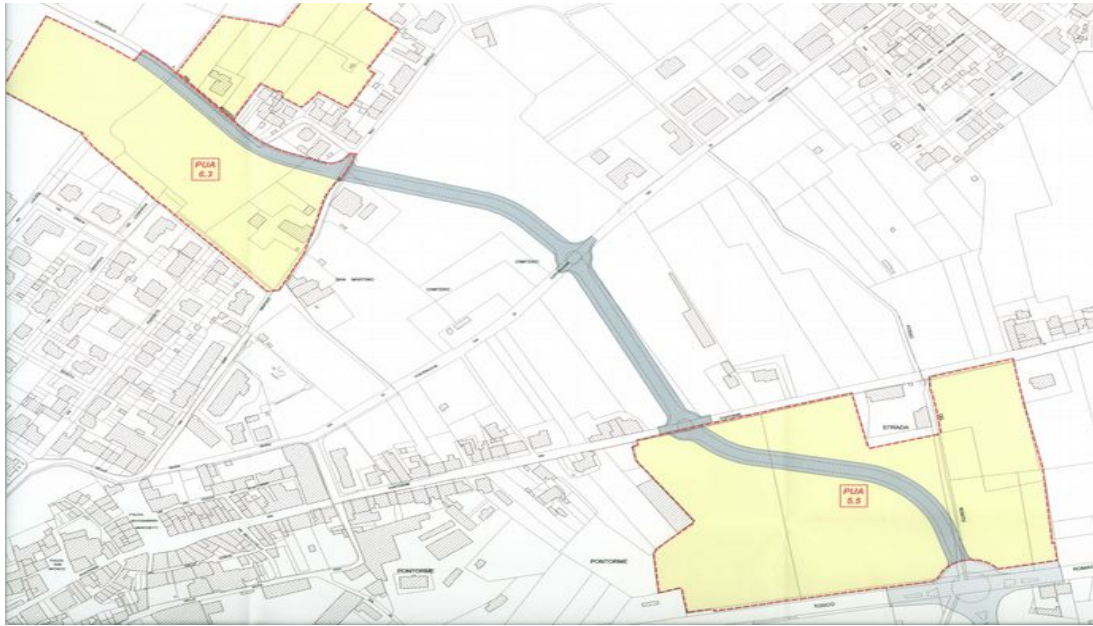
L'altro parcheggio pubblico in previsione sarà a servizio della Scuola Media Vanghetti, andandosi a collocare nel prolungamento di Via Ligura. Necessità che si renderà essenziale, anche in previsione della costruzione della nuova scuola primaria Carrucci in prossimità della suddetta scuola media.

Il verde pubblico sarà dotato di alberature di nuova piantumazione, che si svilupperanno lungo i due parcheggi posti su Via Liguria e su Via di San Martino e lungo la pista ciclabile posta su Via Serravalle a San Martino. Inoltre negli spazi a parcheggio saranno piantate alberature come da normativa vigente. Le essenze scelte saranno il *Pyrus Calleryana* (*Pero Chanticleer*) per l'ombreggiatura dei parcheggi e il *Tilia* (Tiglio) per i filari posti nel verde pubblico.

Una nuova strada, che sarà realizzata dal Comune di Empoli, ricollegherà il tessuto stradale esistente, creando una sorta di anello intorno al nuovo centro residenziale e aprendosi a nord verso la zona di Serravalle e in seguito verso la SS67, mentre a sud collegherà le varie vie da via Liguria a via San Martino.

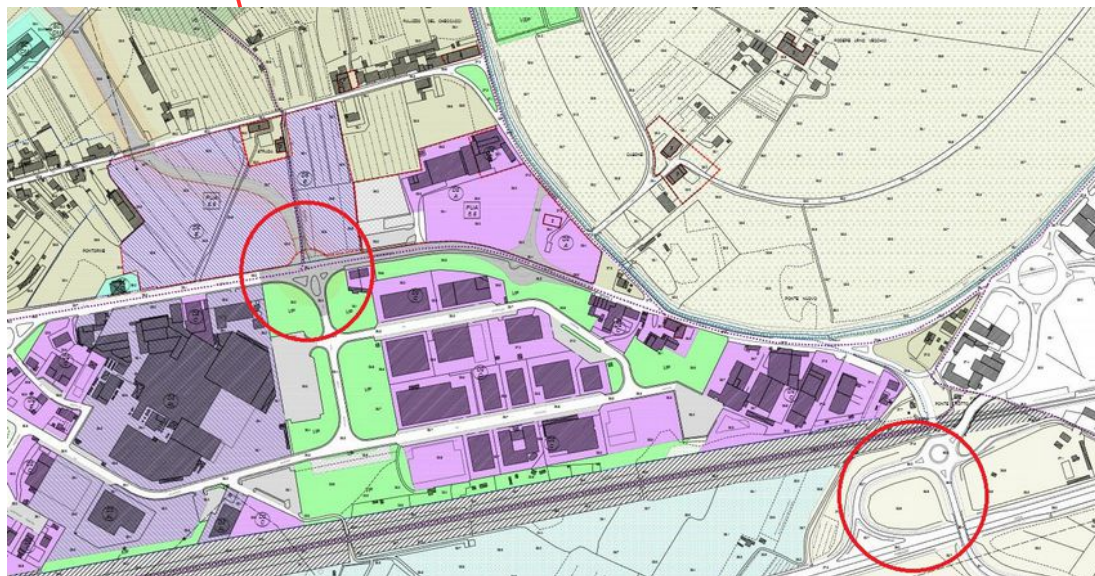
Il collegamento con la SS67 significherà per tutta la zona di Serravalle, San Martino e Cortenuova una notevole agevolazione dei collegamenti sia con il resto della città di Empoli, che con le altre grandi città, quali Firenze e Pisa.

Arch. ALESSIO FONTANELLI  
P.zza Pinturicchio14 -  
Empoli 50053 Fi



Collegamento con la SS67

Ingresso FI-PI-LI



L'intento del PUA è quello di riempire un vuoto nell'edificato, in modo da riqualificare l'intera zona, sia dal punto di vista della qualità tipologico-costruttiva, che da un punto di vista di fruizione da parte degli abitanti.

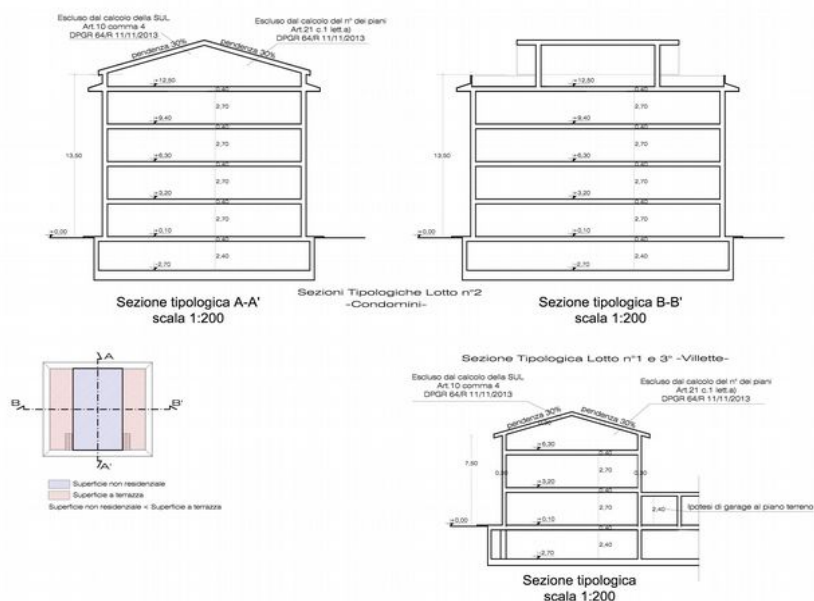
Per questo la scheda norma impone la realizzazione di una pista ciclabile lungo il lato Nord del comparto, che avrà la doppia funzione di collegamento fra i due lati est ed ovest del PUA e di filtro fra la strada carrabile ed il verde pubblico.

Lo sviluppo della pista ciclabile sarà integrato con un ulteriore tratto che si collegherà con via Liguria e quindi con la scuola media.

Il tratto a collegamento con Via Liguria, acquista importanza per il collegamento stradale e ciclabile fra la zona a nord del PUA e la scuola stessa, anche in previsione della possibile realizzazione di un nuovo ingresso alla scuola sul lato della via stessa.

La superficie destinata alla edificazione sarà suddivisa in tre lotti con tipologie diverse.

#### SEZIONI TIPOLOGICHE



La quota di allagamento per eventi duecentennali risulta pari a 25.56 m slm. Si prescrive pertanto che:

- il piano di calpestio dei fabbricati sia posto al di sopra del battente duecentennale più un franco di sicurezza di almeno 30 cm, e pertanto a quota minima di  $25.56+0.3 = 25.86$  m slm
- il piano strada e parcheggi sia posto al di sopra del battente, anche con franco nullo, quindi a quota minima di 25.56 m slm.

Gli ingressi ai locali interrati, che dovranno essere isolati idraulicamente rispetto all'esterno, dovranno avvenire a quota di almeno 25.86 m slm, e cioè sopra il battente più un franco di sicurezza di 30 cm.

In figura seguente si riassumono le quote minime da rispettare nelle varie zone del PUA, come da grafico estrapolato dalla relazione di fattibilità idraulica.

Come si evidenzia nelle tavole di progetto, la quota di battente di sicurezza è rispettata in ogni parte del piano urbanistico.

## PROGETTO DEI LOTTI

La tipologia edilizia scelta per ogni lotto edificatorio, ha come motivazione la vicinanza alla Chiesa di San Martino ed al parco di Serravalle.

Il Lotto posto sul lato est, quindi in prossimità della Chiesa, sarà destinato a villette a schiera, ognuna con resede privato e garage a piano terra o al piano interrato.

Questa scelta è dettata dalla volontà di avere un minor impatto nella zona limitrofa alla Chiesa stessa.



*Rendering di massima delle villette a schiera (Lotto 3)*

In modo simile anche il Lotto ad ovest del comparto sarà destinato ad edifici bassi, tipologia considerata più adatta vista la vicinanza con il parco urbano di Serravalle.

Il Lotto centrale ospiterà una serie di edifici multipiano, nel rispetto delle altezze massime dettate dalla scheda norma.



Arch. ALESSIO FONTANELLI  
P.zza Pinturicchio14 -  
Empoli 50053 Fi



*Rendering di massima delle villette bifamiliari (Lotto 1)*



*Rendering di massima vista dalla Scuola Media Vanghetti*



*Rendering di massima vista dalla nuova strada in previsione*

A confine con il verde pubblico posto a nord del comparto, sarà realizzato un parcheggio ad uso privato per soddisfare la richiesta di posti auto dettata dalla normativa vigente.

I materiali ed i colori utilizzati saranno quelli tipici della zona, in modo da avere un corretto inserimento paesaggistico, riportando in un contesto che si presenta non uniforme, ma caratterizzato da edifici risalenti in gran parte agli anni '60.

Facciate tinteggiate con colori che andranno dall'ocra, al giallo, ai vari toni del rosa. Le coperture saranno realizzate in laterizio.

Le ringhiere ed i cancelli saranno realizzati uniformemente con elementi decorativi in tutti e tre i lotti, in modo da costituire elemento di continuità nell'intera lottizzazione.

Potranno essere previsti particolari a incorniciare le logge delle villette e le finestre di tutti i fabbricati, oltre ad altri accorgimenti atti ad avere una zona di pregio oltre che da un punto di vista tecnologico/costruttivo, anche da un punto di vista estetico.

Viene realizzato del Verde Pubblico anche nei pressi della Chiesa di San Martino per venire incontro alle esigenze di tutela della Chiesa stessa e di prescrizioni della scheda norma.

La pista ciclabile richiesta da scheda norma è a nord del PUA, con sviluppo lungo la Via da Serravalle a San Martino, un'altra verrà realizzata ad ovest lungo via Liguria a chiusura di un ideale anello che va da Cortenuova, passando per Pontorme fino alla zona sportiva per collegarsi con il centro di Empoli, anello previsto e graficizzato sul Regolamento Urbanistico. Si tratta quindi di dotazioni aggiuntive rilevanti rispetto alla Scheda Norma, che portano ad un progetto con caratteristiche di qualità superiori, nonché con una funzione sia di completamento della zona, che di collegamento fra le zone intorno più efficaci rispetto a quanto era richiesto.

Il Piano attuativo prevede il completamento della riorganizzazione del reticolo viario esistente con dotazione infrastrutturali, fognature, ecc., attualmente carenti o inesistenti.

Arch. ALESSIO FONTANELLI  
P.zza Pinturicchio14 -  
Empoli 50053 Fi



*Vista aerea della zona allo stato attuale*



*Vista aerea della zona nello stato di progetto*

Arch. ALESSIO FONTANELLI  
P.zza Pinturicchio14 -  
Empoli 50053 Fi

Empoli, ottobre 2022

### Il tecnico



### Il proprietario

