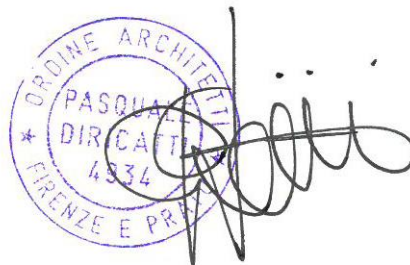


SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 9.1**  
COMUNE DI EMPOLI, LOCALITA' PONTE A ELSA

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**  
GIUGNO 2021

PROGETTISTA  
Dott. Arch, Pasquale Diricatti



Dott. Architetto Pasquale DIRICATTI  
Ordine degli Architetti P. P. C. della provincia di Firenze – Iscrizione n°4934 Settore A  
[www.linodiricattiarchitetto.com](http://www.linodiricattiarchitetto.com)

Via Ferruccio Busoni, 47 Empoli (FI) Cell +39 335365665 [architetto.diricatti@gmail.com](mailto:architetto.diricatti@gmail.com)

P.iva 06420890482 C.f. DRC PQL 61M18 A669B

## **1. PREMESSA**

## **2. DOCUMENTAZIONE TECNICA**

### 2.1. Analisi dello stato attuale

2.1.1. Descrizione dei caratteri paesaggistici

2.1.2. Indicazione ed analisi dei livelli di tutela

2.1.3. Rappresentazione fotografica dello stato attuale

### 2.2. Elaborati di progetto

2.2.1. Inquadramento dell'area di intervento

2.2.2. Area di intervento

2.2.2.1. Planimetria dell'intera area

2.2.2.2. Sezioni dell'intera area

2.2.2.3. Opere in progetto

## **3. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

3.1. Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto

3.2. Previsioni degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico

3.3. Opere di mitigazione e misure di compensazione

3.3.1. Opere di mitigazione

3.3.2. Opere di compensazione

## **4. UBICAZIONE**

## **5. ALLEGATO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE**

## **6. ALLEGATO – RENDERING**

## **1. PREMESSA**

La presente relazione paesaggistica preliminare è stata redatta dal sottoscritto **Dott. Architetto Pasquale DIRICATTI** su incarico di **Immobiliare MCD s.a.s** e **San Felice s.r.l.**

La presente relazione è stata redatta in base ai criteri dettati dal D.Lgs 42 del 22/01/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e dal D.P.C.M. 12/12/2005 “Codice dei beni culturali e del paesaggio (criteri di redazione della redazione della Relazione paesaggistica)”.

Oggetto della presente relazione è il Piano Urbanistico Attuativo disciplinato dalla Scheda Norma 9.1 del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, localizzato nella frazione Ponte a Elsa.

## **2. DOCUMENTAZIONE TECNICA**

### **2.1. ANALISI DELLO STATO ATTUALE**

#### **2.1.1. DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI**

Il terreno che sarà oggetto di intervento si colloca nella pianura alluvionale del fiume Elsa, al margine Sud dell'abitato di Ponte a Elsa, in una zona in cui le quote del piano campagna sono prossime ai 30 m slm.

Il lotto oggetto di PUA risulta confinato a Nord Est da un vecchio edificio scolastico, attualmente occupato da un centro sociale e dalla SR 429, a Nord Ovest da Via XXV Aprile, margine Sud dell'edificato di Ponte a Elsa, a Sud Ovest da terreni coltivati a vitigni e a Sud Est da terreni a colture cerealicole. Attualmente il terreno oggetto di PUA risulta incolto.

Oltre al lotto oggetto di PUA sono previste anche delle opere esterne correlate, consistenti nella sistemazione di un'area a parcheggio pubblico e di una zona a verde.

Il territorio in prossimità del lotto è quindi caratterizzato a Nord dalla presenza di un tessuto insediativo che si è sviluppato lungo le due principali vie di comunicazione presenti nella zona, la S.R. 429 e la S.S. 67 e a Sud da terreni agricoli.

La zona risulta visibile dai territori collinari presenti in sinistra e in destra idrografica dell'Elsa, mentre la percezione visuale è molto bassa dal territorio in prossimità del lotto, che risulta interamente pianeggiante.

A Sud Ovest del lotto è presente il fiume Elsa, con l'argine destro a distanza inferiore a 150 m rispetto al margine della lottizzazione oggetto di PUA. Tale argine si trova a quote mediamente di 4 m superiori rispetto al p.c. adiacente.

Nelle vicinanze del lotto, a Nord dello stesso, è presente l'incrocio denominato Osteria Bianca, unico insediamento presente storicamente nell'area. Tra l'incrocio e il lotto sono però presenti tutta una serie di altri edifici che impediscono il contatto visivo; l'espansione dell'originario insediamento si è sviluppato a partire dagli anni 60. In adiacenza al lotto di interesse sono presenti fabbricati stilisticamente riconducibili alle varie tipologie sia degli anni 70 che 80; tali edifici, tutti a carattere residenziale, non presentano caratteristiche di pregio né particolari tipologici significativi (cfr. foto 1, 2, 3, 4). L'unico edificio di qualche interesse dal punto di vista tipologico è l'edificio scolastico in fregio a Via XXV Aprile e alla SR 429, attualmente occupato da un centro sociale; l'immobile presenta lesene, cornici alle finestre e sottogronda realizzate con risalti d'intonaco a contrasto cromatico. Tali elementi non sono però riscontrabili in altri fabbricati nella zona, e pertanto non sono da considerarsi "tipici". Inoltre si sottolinea come allo stato attuale il fabbricato versi in uno stato generale di degrado (cfr. foto 13 e 14).

Sempre in prossimità del lotto oggetto di PUA, a Ovest rispetto allo stesso, sono presenti alcuni fabbricati industriali, anche di notevoli dimensioni ed altezze considerevoli (cfr. foto 9 e 10).

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica ed agli elaborati grafici.

#### 2.1.2. INDICAZIONI ED ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

Il terreno oggetto di intervento è inserito negli elaborati cartografici del R.U. del Comune di Empoli all'interno dell'UTOE n.9 - "L'espansione lineare: Ponte a Elsa – Brusiana". Il lotto non ricade nelle aree classificate come "aree ad elevato valore naturalistico" ai sensi del RU del Comune di Empoli.

Il lotto oggetto di PUA ricade per una piccola fascia in zona di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04 Art.142 comma c, il quale indica che sono soggetti a vincolo *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"*. Per una piccola porzione, infatti, il lotto ricade

nella fascia di 150 m dall'argine destro dell'Elsa, come evidenziato nel seguente estratto dalla Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Il livello di tutela è quindi connesso esclusivamente alla vicinanza con il fiume Elsa.



ESTRATTO DELLA CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

### 2.1.3. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

La documentazione fotografica è riportata in allegato.

## 2.2. ELABORATI DI PROGETTO

### 2.2.1. INQUADRAMENTO DELL'AREA D'INTERVENTO

Il lotto oggetto di intervento si colloca nella porzione Ovest del territorio comunale di Empoli, al margine Sud dell'abitato di Ponte a Elsa. In allegato si riporta un estratto dalla CTR in scala 1:10000 con individuato il lotto oggetto di intervento oltre all'estratto dal RU del Comune di Empoli allegato alla Scheda Norma 9.1.

### 2.2.2. AREA D'INTERVENTO

#### 2.2.2.1. PLANIMETRIA DELL'INTERA AREA

La planimetria dell'intera area è riportata nelle tavole progettuali.

#### 2.2.2.2. SEZIONI DELL'INTERA AREA

Le sezioni dell'intera area sono riportate nelle tavole progettuali.

#### 2.2.2.3. OPERE IN PROGETTO

## IL PROGETTO

In termini generali il Piano Attuativo 9.1 prevede la realizzazione di aree edificabili, spazi verdi pubblici ed attrezzati, strade e parcheggi pubblici e tutti quei sotto-servizi funzionali alla lottizzazione stessa e di miglioramento per l'area urbanizzata circostante.

La nuova Scheda Norma del PUA 9.1, riformulata in sede di variante anche in funzione delle osservazioni della proprietà, prevede alla lettera k) del punto 6 (Elementi prescrittivi – invarianti di progetto) una suddivisione dello zoning “non conformativa” ma “esclusivamente indicativa”.

Questo nuovo ed importante elemento ha permesso di formulare una proposta progettuale capace di rendere più graduale il passaggio dallo spazio del costruito a quello aperto della campagna circostante, collocando i nuovi edifici residenziali, per quanto possibile, lontani dal limite del territorio aperto andando, tra l'altro, a ricercare anche possibili allineamenti con gli edifici esistenti.

### La viabilità carrabile ed i parcheggi pubblici

La viabilità all'interno del PUA sarà costituita da una strada a senso unico di marcia larga 6,00 mt e con marciapiedi su ambo i lati con larghezza di 1.5 m; tale strada, di vero e proprio servizio all'area edificata ed al verde pubblico del PUA, avrà accesso

dalla ex SR 429. Tale imbocco sarà caratterizzato da un ampio dosso con attraversamento pedonale al fine di limitare la velocità dei mezzi in entrata nonché l'accesso ai mezzi pesanti.

Lungo tale strada saranno disposti i parcheggi pubblici che, ben distinti dalla viabilità, saranno intervallati da alberi di alto fusto al fine di creare zone di ombra.

La possibilità di realizzare una strada di distribuzione con accesso dalla ex SR 429 ci ha permesso, al contrario delle precedenti soluzioni, di ridurre ulteriormente il consumo di suolo e quindi di ridurre le superfici impermeabili a vantaggio delle aree verdi. Innestandosi con via XXV Aprile detta viabilità taglia completamente l'area garantendo la distribuzione dei parcheggi, del verde perimetrale e degli accessi ai nuovi lotti edificabili.

#### *Il verde pubblico attrezzato*

L'area a verde pubblico attrezzato, in quantità quasi doppia rispetto a quanto previsto dalla scheda del PUA, sarà attrezzata con spazi ricreativi e di gioco, di riposo e di riflessione con panchine rivolte, dove possibile, verso lo spazio aperto della campagna. Le specie arboree che si andranno ad impiantare saranno quelle definite dai dettami delle NTA del RU del comune di Empoli.

#### *Gli edifici residenziali*

Il Piano Attuativo in progetto prevede la suddivisione delle aree edificabili in quattro lotti oltre ad un ulteriore lotto destinato al soddisfacimento della quota di "housing sociale" previsto dalla Scheda Norma. Tutti gli edifici avranno una destinazione esclusivamente residenziale. La Superficie Utile Lorda totale, così come previsto dalla Scheda Norma, sarà pari a 3055 mq di cui 305,50 mq (10% della SUL) sarà destinata a housing sociale.

I fabbricati, come da Scheda Norma, potranno avere un'altezza massima di 10.50 m con un numero massimo di 4 piani fuori terra.

Il piano terra dei fabbricati potrà essere destinato ad abitazioni e a locali di sgombero a servizio delle abitazioni stesse e, nel caso del lotto destinato ad housing sociale e a quello adiacente (lotto 1) anche a garage a servizio delle abitazioni stesse.

La copertura dei corpi di fabbrica principali è del tipo a capanna mentre i vani scale dei fabbricati dei lotti 2, 3 e 4 e i garage dei lotti HS e 1 avranno invece copertura piana.

I fabbricati, in linea di massima di pianta regolare, presentano alcuni terrazzi e sono inoltre caratterizzati da risalti di intonaco a contrasto cromatico nei colori prevalenti

nella zona. Su tutte le falde dei tetti esposte a sud saranno installati pannelli fotovoltaici.

Una particolare attenzione sarà posta nella progettazione dell'area pertinenziale del fabbricato posto al margine inferiore dell'area d'intervento (lotto 4); lungo il lato a contatto con il territorio aperto verranno poste siepi arborate, con larghezza minima di mt 3,00, di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici e le recinzioni saranno del tipo a maglia sciolta su pali in legno.

#### Le opere esterne correlate

Tra le opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate dalle proprietà vi sono anche quelle previste dal R.U. e poste al margine ovest del PUA.

In particolare sarà realizzata la piazza "verde" quale naturale proseguimento del verde pubblico posto a nord parallelamente con la strada di R.U.; inoltre saranno realizzati i parcheggi adiacenti secondo lo schema riportato nelle planimetrie allegate

Per una migliore descrizione dell'intervento si rimanda alle tavole di Progetto del Piano Attuativo, allegato alla presente relazione.

#### PIANTE E SEZIONI QUOTATE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

Le piante e le sezioni degli interventi in progetto sono riportate nelle tavole del progetto di Piano Attuativo.

#### PROSPETTI DELL'OPERA

I prospetti dell'opera sono riportati nelle tavole del progetto di Piano Attuativo.

#### MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, l'intorno dell'area in oggetto non presenta un numero significativo di fabbricati con caratteri architettonici di particolare rilevanza. Non si individuano pertanto caratteri tipici del luogo.

Per la progettazione ci si è quindi indirizzati verso la funzione di completamento dell'edificato e di relazione con la campagna circostante. L'individuazione di allineamenti in relazione all'edificato esistente e la semplice attuazione di quanto





con larghezza minima di mt 3,00, di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici e recinzioni a maglia sciolta su pali in legno.

Per quanto concerne la scelta delle essenze arboree da impiantare si rispetteranno le prescrizioni di cui all'Art.116 delle NTA del vigente RU comunale. Fino a poco tempo fa l'elemento caratterizzante dal punto di vista delle specie arboree in prossimità della zona oggetto di PUA era costituita dalla fascia alberata di pini domestici (*pinus pinea*) lungo la S.R. 429. Recentemente, in prossimità dell'area di intervento, sono stati abbattuti detti alberi.

Dovendo però provvedere, secondo quanto previsto nella scheda norma, alla creazione di una fascia filtro alberata della profondità di 10 mt. lungo il tracciato della ex SR 429 si provvederà alla messa a dimora di pini domestici. Benché detta strada abbia perso di fatto l'originale importanza per il traffico veicolare "pesante" abbiamo ritenuto opportuno mantenere questo filtro con funzione di assorbimento di gas inquinanti e climalteranti.

In fase di progettazione di dettaglio il progettista provvederà a scegliere eventuali essenze ritenute più idonee tra quelle consentite dal vigente RU comunale.

### **3. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

#### **3.1. SIMULAZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO**

Per avere un'immagine foto-realistica dei corpi di fabbrica in progetto e del loro inserimento nel contesto circostante, sono stati elaborati una serie di rendering con foto-inserimento nel contesto; le viste prospettiche più significative sono allegate alla presente relazione.

#### **3.2. PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO**

L'area oggetto di PUA costituisce il naturale prolungamento verso Sud dell'abitato esistente, fino al riallineamento con l'edificato esistente posto a Nord-Est della SR429. I "vuoti" architettonici costituiti dalle aree a verde attrezzato che si andranno a creare faranno sì che il costruito in progetto non diventi il tema

dominante dell'intervento ma solo il corretto completamento dell'area urbana esistente. La scelta di collocare il verde pubblico per la quasi totalità nella zona a sud dell'intervento ha lo scopo di evitare il passaggio traumatico tra l'area urbanizzata e la campagna. Allo stesso modo la continuità che si creerà, in termini di percorsi, tra il verde pubblico esistente e il verde pubblico in progetto farà sì che anche gli abitanti delle zone più a nord dell'area in questione potranno fruire della vista verso gli spazi aperti della campagna vicina.

### 3.3. OPERE DI MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE

#### 3.3.1. OPERE DI MITIGAZIONE

Al fine di limitare gli effetti conseguenti la realizzazione dell'intervento in progetto, sono state effettuate alcune scelte progettuali. In particolare, come già descritto nei paragrafi precedenti, si è cercato di realizzare un nuovo edificio in stretto dialogo con il tessuto esistente. Nello specifico si è tenuto particolare conto dei seguenti aspetti:

- Altezza dei fabbricati analoga a quella dell'abitato circostante;
- Riduzione della superficie impermeabile.
- Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".
- Finitura ad intonaco con risalti a contrasto cromatico, con colorazioni riscontrabili nei fabbricati residenziali limitrofi con l'esclusione del bianco e delle tinte dai toni accesi;
- Colorazione degli infissi e dei portoni simili a quelli presenti nell'area.
- Allineamenti con il costruito esistente al fine di non creare limitazioni visive verso lo spazio aperto.

#### 3.3.2 OPERE DI COMPENSAZIONE

L'intervento in progetto non presenta particolari effetti negativi dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico.

Le misure di mitigazione previste risultano in grado di garantire un ottimale inserimento della trasformazione nel contesto territoriale esistente e non sarebbero, pertanto, necessarie opere di compensazione.

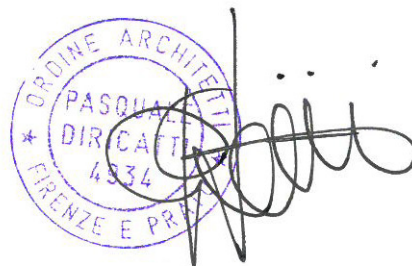
Tuttavia, in ossequio anche a quanto prescritto dalla Scheda Norma 9.1 del RU comunale che disciplina il Piano Urbanistico Attuativo, è prevista la realizzazione delle seguenti opere di compensazione:

- Il verde pubblico sarà realizzato con le caratteristiche di “bosco urbano” formato da specie (alberi e arbusti) per l’assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate avranno, inoltre, per quanto possibile un’elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (§ 7.3.4.1. del RA).
- I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario saranno corredati da siepi arborate di larghezza minima mt 3 di specie autoctone tipiche dell’intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT.
- uno spazio a verde in fregio a Via XXV Aprile al termine di Via Medaglie d'oro della Resistenza.

Tali interventi contribuiranno, insieme al verde presente lungo Via della Resistenza, a fornire spazi fruibili da parte della popolazione residente nella zona.

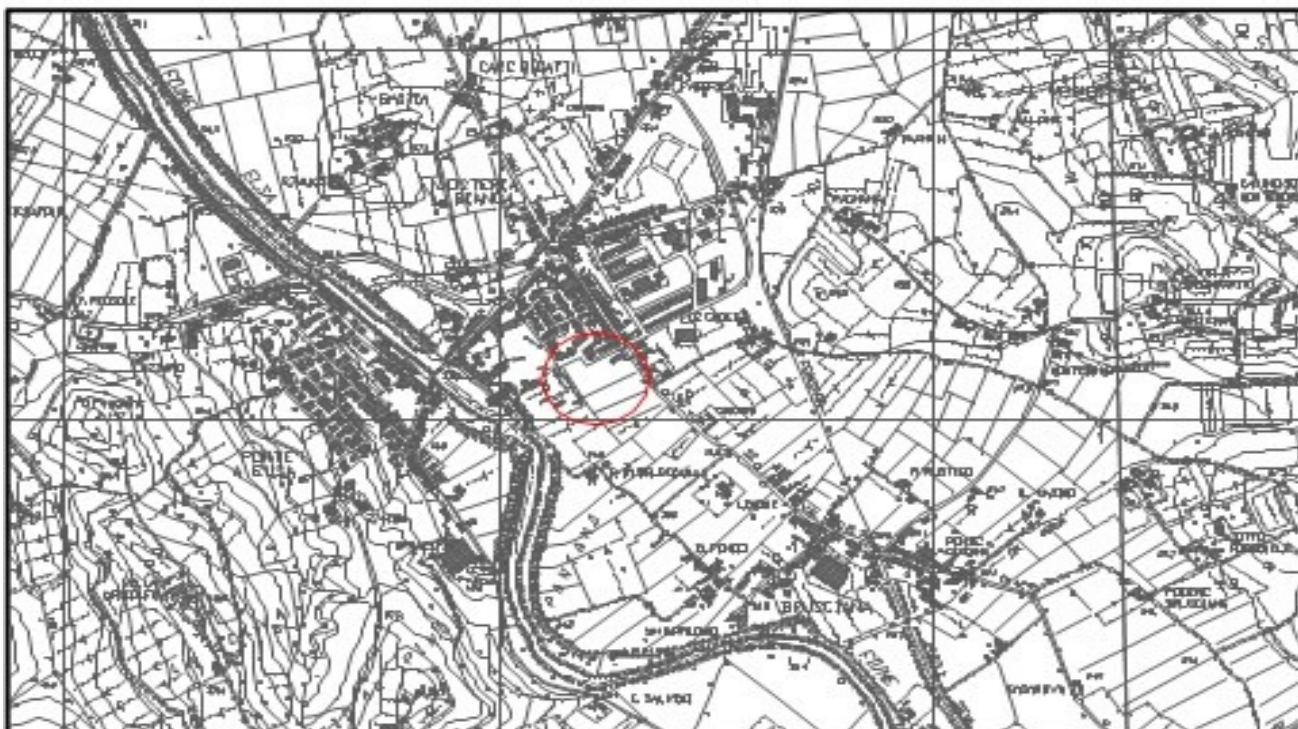
EMPOLI, giugno 2021

IL PROGETTISTA

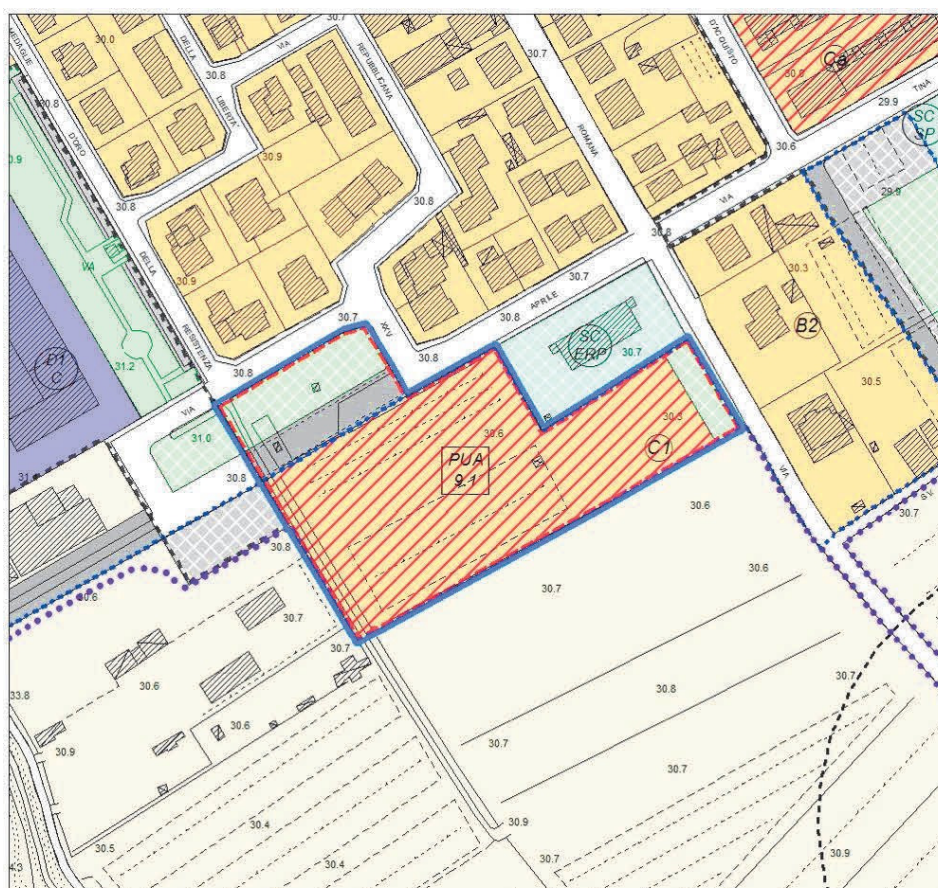


A circular professional stamp in purple ink. The text inside the stamp reads: "ORDINE ARCHITETTI", "PASQUALETTI", "DIR. CATT.", "4334", and "FIRENZE E PR". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

## **4. UBICAZIONE**



CARTOGRAFIA REGIONALE TOSCANA



PUA 9.1 ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

## **5. ALLEGATO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE**







Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17





FOTO 18



FOTO 19



FOTO DA COLLINA 1



FOTO DA COLLINA 2

## 6. ALLEGATO - RENDERING DELL'INTERVENTO







