

RELAZIONE TECNICA

(Revisione aprile 2022)

Dott. Architetto Pasquale DIRICATTI

Ordine degli Architetti P. P. C. della provincia di Firenze – Iscrizione n°4934 Settore A

Via Ferruccio Busoni 47 Empoli (FI) Tel +39 335365665 architetto.diricatti@gmail.com P.iva 06420890482

RELAZIONE TECNICA SULLO STATO DI FATTO

Ubicazione

La frazione di Ponte a Elsa, posta a breve distanza dal confine con il Comune di San Miniato, è un nucleo urbano situato nell'area ovest del territorio comunale di Empoli.

L'insediamento è disposto lungo gli assi viari principali costituiti dalle strade statale n. 67 e provinciale n. 429 che collegano la frazione di Ponte a Elsa con Empoli, la Val d'Elsa, la Val di Nievole e la Provincia di Pisa.

Situazione attuale

L'area in oggetto, prossima a via Senese Romana e con accesso da via XXV Aprile, si trova al margine sud di una zona residenziale privata, di cui è il naturale completamento.

Al NCT del Comune di Empoli i terreni in questione sono rappresentati nel foglio 41 dalle particelle 53, 55, 771, 772 e 857.

Gli attuali proprietari, promotori tra l'altro del presente PUA, sono due società: la San Felice S.r.l. e la MCD S.a.s..

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

Dott. Architetto Pasquale DIRICATTI

Ordine degli Architetti P. P. C. della provincia di Firenze – Iscrizione n°4934 Settore A

Via Ferruccio Busoni 47 Empoli (FI) Tel +39 335365665 architetto.diricatti@gmail.com P.iva 06420890482

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. 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 sottogronde 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.

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.

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

Vincoli e tutele

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.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

IL PROGETTO IN GENERALE

La nuova proposta nasce dalla volontà di migliorare dove possibile i precedenti progetti attraverso un "riordino" degli spazi urbani costituenti l'intervento specifico ed ottenere di conseguenza un minore consumo di suolo ed una minore quantità di superficie impermeabile.

Dott. Architetto Pasquale DIRICATTI

Ordine degli Architetti P. P. C. della provincia di Firenze – Iscrizione n°4934 Settore A

Via Ferruccio Busoni 47 Empoli (FI) Tel +39 335365665 architetto.diricatti@gmail.com P.iva 06420890482

La nuova scheda norma del PUA 9.1, riformulata in sede di variante anche in funzione delle nostre osservazioni, 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 ci ha permesso di riformulare la nuova proposta progettuale cercando di rendere graduale il passaggio dallo spazio del costruito a quello aperto della campagna collocando i nuovi edifici residenziali, per quanto possibile, lontani dal limite del territorio aperto andando a ricercare anche possibili allineamenti con gli edifici esistenti.

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario saranno corredati da 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.

Il nuovo “verde pubblico”, in quantità maggiore rispetto a quanto previsto nella scheda norma, sarà realizzato con le caratteristiche del “bosco urbano”. Le specie che verranno utilizzate avranno elevata densità di chioma ed avranno le caratteristiche previste nelle “Linee guida della Regione Toscana”.

L'essenzialità dell'impianto e dei caratteri architettonici saranno alla base della ricerca di una modesta rielaborazione dei termini e dei modelli appartenenti all'edilizia “abituale” nel tentativo di rendere il linguaggio chiaro e capace di inserirsi nell'ambiente esistente.

Lungo la ex SR 429 sarà posta una fascia filtro alberata della profondità di 10 mt. Tale filtro verde si andrà a sostituire alle piante di alto fusto (pini) che erano presenti, prima del loro taglio, in gran quantità lungo tale strada. 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.

Il fosso di raccolta delle acque dei campi limitrofi che attraversa queste ultime particelle non sarà alterato nella sua forma e funzione ma sarà inglobato nell'ambito della zona di verde pubblico prevista dal progetto.

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.

Dott. Architetto Pasquale DIRICATTI

Ordine degli Architetti P. P. C. della provincia di Firenze – Iscrizione n°4934 Settore A

Via Ferruccio Busoni 47 Empoli (FI) Tel +39 335365665 architetto.diricatti@gmail.com P.iva 06420890482

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.

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.

Al fine di garantire l'accessibilità incondizionata anche alle persone disabili, l'accesso alle zone di verde pubblico posto a quote diverse rispetto a quelle dei marciapiedi sarà garantito da rampe con pendenza pari o inferiore al 8% e da percorsi, posti in prossimità delle panchine, realizzati con materiale permeabile compatibile con le zone a verde.

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.

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.

Non saranno previsti garage interrati (Ros di progetto = 0).

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

Dott. Architetto Pasquale DIRICATTI

Ordine degli Architetti P. P. C. della provincia di Firenze – Iscrizione n°4934 Settore A

Via Ferruccio Busoni 47 Empoli (FI) Tel +39 335365665 architetto.diricatti@gmail.com P.iva 06420890482

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.

Housing sociale

La quota di "housing sociale" pari al 10% della Sul in progetto sarà ceduta come quantità disponibile da utilizzare in un'area adiacente il verde pubblico prossimo alla via XXV Aprile.

Caratteristiche dimensionali

In termini di previsione il dimensionamento del progetto sarà il seguente:

a) SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	mq 10.516,00
b) SUPERFICIE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:		
- STRADE DI PRG:	mq	787,30
- STRADE E PIAZZE DI LOTTIZZAZIONE:	mq	1.816,47
- PARCHEGGI PUBBLICI (mq 4 ogni 30 mq di SUL)	mq	409,10
- QUOTA PARCHEGGI PUBBLICI AGGIUNTIVI	mq	152,00
- VERDE PUBBLICO DI R.U.	mq	2.762,90
c) SUPERFICIE FONDIARIA a) – b):	mq	4.588,23
(N.B. di tale superficie mq 259,47 saranno abbinati al lotto 4 come "verde privato" con vincolo di "inedificabilità")		
NUMERO DI ALLOGGI PREVISTI:	n°	30

Dott. Architetto Pasquale DIRICATTI

Ordine degli Architetti P. P. C. della provincia di Firenze – Iscrizione n°4934 Settore A

Via Ferruccio Busoni 47 Empoli (FI) Tel +39 335365665 architetto.diricatti@gmail.com P.iva 06420890482

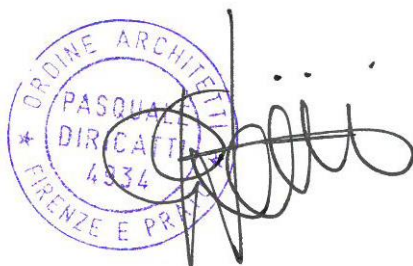
NUMERO DI ABITANTI PREVISTO:
SUPERFICIE UTILE LORDA:

n° 96
mq 3.055,00

PERCENTUALE DI SUL DA DESTINARE A "HOUSING SOCIALE": mq 305,50
(10% di mq 3.055,00)

(N.B. questa sarà ceduta all'amministrazione comunale in forma di terreno edificabile reperibile nell'ambito della lottizzazione oppure utilizzato dall'Amministrazione stessa in aree diverse dal presente PUA)

Empoli, giugno 2021



Dott. Arch. Diricatti Pasquale

Dott. Architetto Pasquale DIRICATTI

Ordine degli Architetti P. P. C. della provincia di Firenze – Iscrizione n°4934 Settore A

Via Ferruccio Busoni 47 Empoli (FI) Tel +39 335365665 architetto.diricatti@gmail.com P.iva 06420890482
