



**COMUNE DI EMPOLI**  
Provincia di Firenze

**SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 9.1**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**Ubicazione:**

Loc. Ponte a Elsa

**Progettazione:**



**H.S. INGEGNERIA srl**

Via Andrea Bonistalli 12, 50053 Empoli (FI)

Tel. e Fax 0571-725283

e.mail: [info@hsingegneria.it](mailto:info@hsingegneria.it)

web: [www.hsingegneria.it](http://www.hsingegneria.it)

P.IVA e C.F. 01952520466

**Ing. Paolo Pucci**

Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Firenze n.4824



**ELABORATO**

**Relazione paesaggistica**

**File:**

**Ottobre 2016**

## Indice generale

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DOCUMENTAZIONE TECNICA .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Analisi dello stato attuale.....</b>	<b>3</b>
2.1.1. Descrizione dei caratteri paesaggistici.....	3
2.1.2. Indicazione ed analisi dei livelli di tutela.....	4
2.1.3. Rappresentazione fotografica dello stato attuale.....	5
<b>2.2. Elaborati di progetto.....</b>	<b>5</b>
2.2.1. Inquadramento dell'area di intervento.....	5
2.2.2. Area di intervento.....	5
2.2.2.1. Planimetria dell'intera area.....	5
2.2.2.2. Sezioni dell'intera area.....	5
2.2.2.3. Opere in progetto.....	5
<b>3. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Previsioni degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico.....</b>	<b>6</b>
<b>3.3. Opere di mitigazione e misure di compensazione.....</b>	<b>7</b>
3.3.1. Opere di mitigazione.....	7
3.3.2. Opere di compensazione.....	7
<b>4. UBICAZIONE.....</b>	<b>8</b>
<b>5. ALLEGATO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE.....</b>	<b>9</b>
<b>6. ALLEGATO – RENDERING.....</b>	<b>10</b>

## 1. PREMESSA

La presente relazione paesaggistica preliminare è stata redatta dal sottoscritto **Ing. Paolo Pucci**, socio di **H.S. INGEGNERIA srl**, su incarico di **IMMOBILIARE MCD** e **San Felice srl**.

I criteri seguiti per la redazione della presente relazione sono quelli di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e al D.P.C.M. 12/12/2005 "Codice dei beni culturali e del paesaggio (criteri di redazione della relazione paesaggistica)".

La presente relazione ha per oggetto 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 SS 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 SS429, 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 (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. Indicazione 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 – Brusciiana". 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.

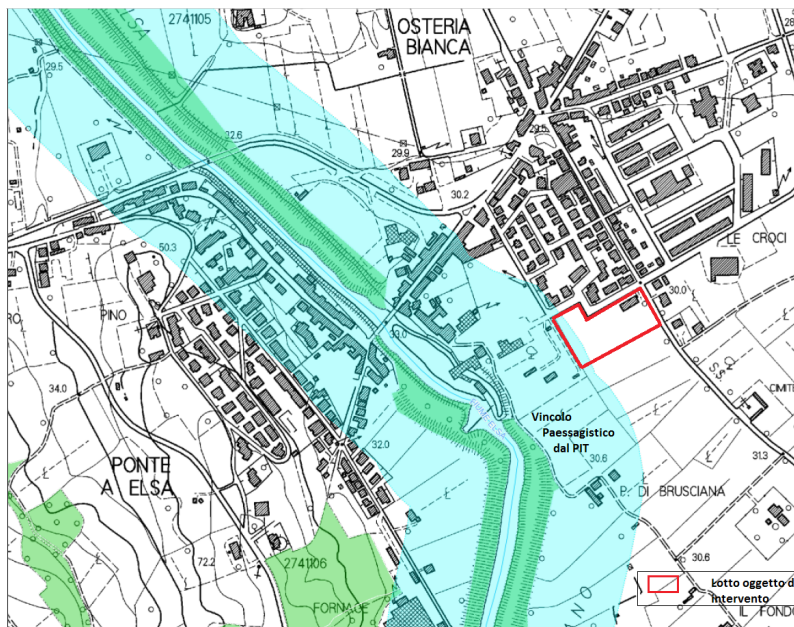


Figura 1: zona soggetta a vincolo

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

### **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 di 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.

### **2.2.2. Area di intervento**

#### **2.2.2.1. Planimetria dell'intera area**

La planimetria dell'area è riportata nelle tavole progettuali.

#### **2.2.2.2. Sezioni dell'intera area**

Le sezioni dell'area sono riportate nelle tavole progettuali.

#### **2.2.2.3. Opere in progetto**

Il Piano attuativo in questione prevede la realizzazione di 4 corpi di fabbrica con destinazione residenziale, avente una Superficie Utile Lorda di 3055 mq.

I fabbricati, come da Scheda Norma, avranno un'altezza massima di 10.50 m per un numero massimo di 3 piani fuori terra. Il piano terra di tutti i fabbricati sarà destinato a garage a corredo delle abitazioni e a locali tecnici, secondo le NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli.

I fabbricati sono costituiti ciascuno da due corpi di fabbrica collegati dal vano scale e ascensore. La copertura dei corpi di fabbrica principali è del tipo a capanna. Il vano scale ha invece copertura piana. I fabbricati, di pianta regolare, presentano alcuni terrazzi e sono inoltre caratterizzati da risalti di intonaco a contrasto cromatico.

Contestualmente alla costruzione dei fabbricati sopra descritti è prevista anche la realizzazione di spazi pubblici, costituiti da spazi a verde, viabilità e parcheggi, secondo quanto prescritto dalla scheda norma.

Per una migliore descrizione dell'intervento si rimanda al 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.

Si è pertanto progettato un intervento che fosse al tempo stesso qualificante per l'area circostante e in grado di inserirsi senza discontinuità evidenti nel tessuto insediativo esistente.

Si è tenuto inoltre conto del vincolo ambientale derivante dalla vicinanza del lotto all'arginatura destra del fiume Elsa, cercando di non alterare la percezione visuale dell'area tramite i seguenti accorgimenti: altezza dei fabbricati analoga a quella del tessuto insediativo esistente e rapporto di copertura simile a quello dell'area circostante.

In particolare sono state attuate una serie di accortezze per garantire una continuità visiva, tra il lotto di interesse e la campagna limitrofa, creando uno spazio perfettamente inserito nel contesto evidenziato. A tal riguardo non è stata prevista una netta separazione tra l'edificato in progetto e la campagna, senza realizzare filari di alberi di alto fusto o recinzioni "massive". Si è privilegiata quindi la scelta di una "apertura non confinata", mediante recinzioni a maglia sciolta, in modo da non avere ostacoli visivi.

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. L'elemento caratterizzante dal punto di vista delle specie arboree in prossimità della zona oggetto di PUA è costituita dalla fascia alberata di pini domestici (*pinus pinea*) lungo la S.R. 429. In fase di progettazione di dettaglio il progettista provvederà a scegliere le essenze ritenute più idonee tra quelle consentite dal vigente RU comunale.

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

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

Per avere un'immagine fotorealistica dei corpi di fabbrica in progetto, è stato elaborato da parte del progettista un rendering con fotoinserimento nel contesto, dal quale sono state estratte alcune viste prospettiche allegate alla presente relazione.

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

Il lotto oggetto di PUA costituisce il naturale prolungamento verso Sud dell'abitato

esistente, fino al riallineamento con l'edificato esistente posto a Nord-Est della SS429. Si verranno inoltre a realizzare dei "vuoti" architettonici costituiti dall'area a verde attrezzato, fruibili dalla popolazione residente.

### **3.3. Opere di mitigazione e misure di compensazione**

#### **3.3.1. Opere di mitigazione**

Al fine di limitare gli effetti conseguenti alla 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;
- finitura ad intonaco con risalti a contrasto cromatico, con colorazioni riscontrabili nei fabbricati residenziali limitrofi;
- colorazione degli infissi e dei portoni simili a quelli presenti nell'area.

#### **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 a quanto prescritto dalla Scheda Norma 9.1 del RU comunale che disciplina il Piano Urbanistico Attuativo, è prevista la realizzazione di due opere di compensazione:

- uno spazio a verde attrezzato in prossimità dell'ex edificio scolastico esistente, oggi occupato da un centro sociale;
- uno spazio a verde in fregio a Via XXV Aprile al termine di Via Medaglie d'oro della Resistenza.

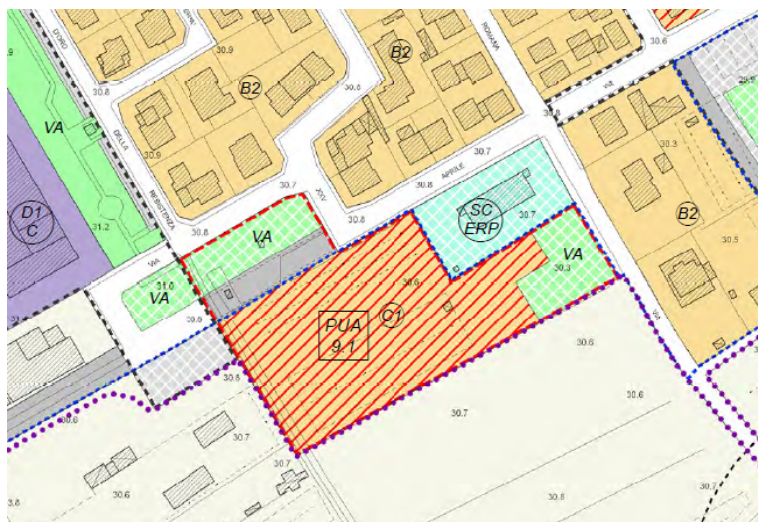
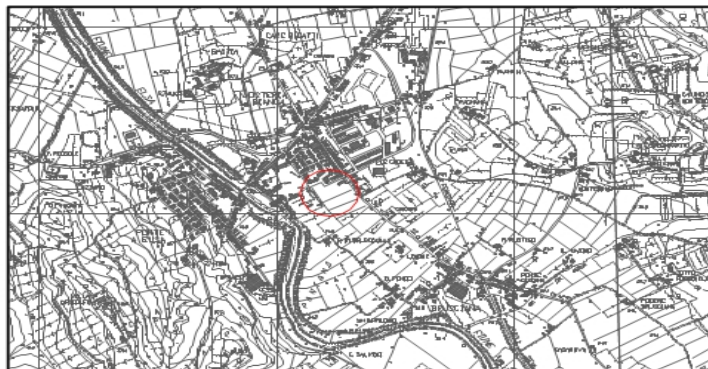
Tali interventi contribuiranno, insieme al verde presente lungo Via della Resistenza, a fornire spazi fruibili da parte della popolazione residente nella zona.

**Progetto:**  
**Ubicazione:**  
**Data:**

**Secondo Regolamento Urbanistico - Piano Urbanistico Attuativo 9.1**

*Loc. Ponte a Elsa*  
*Ottobre 2016*

## 4. UBICAZIONE



**Progetto:**

**Secondo Regolamento Urbanistico - Piano Urbanistico Attuativo 9.1**

**Ubicazione:**

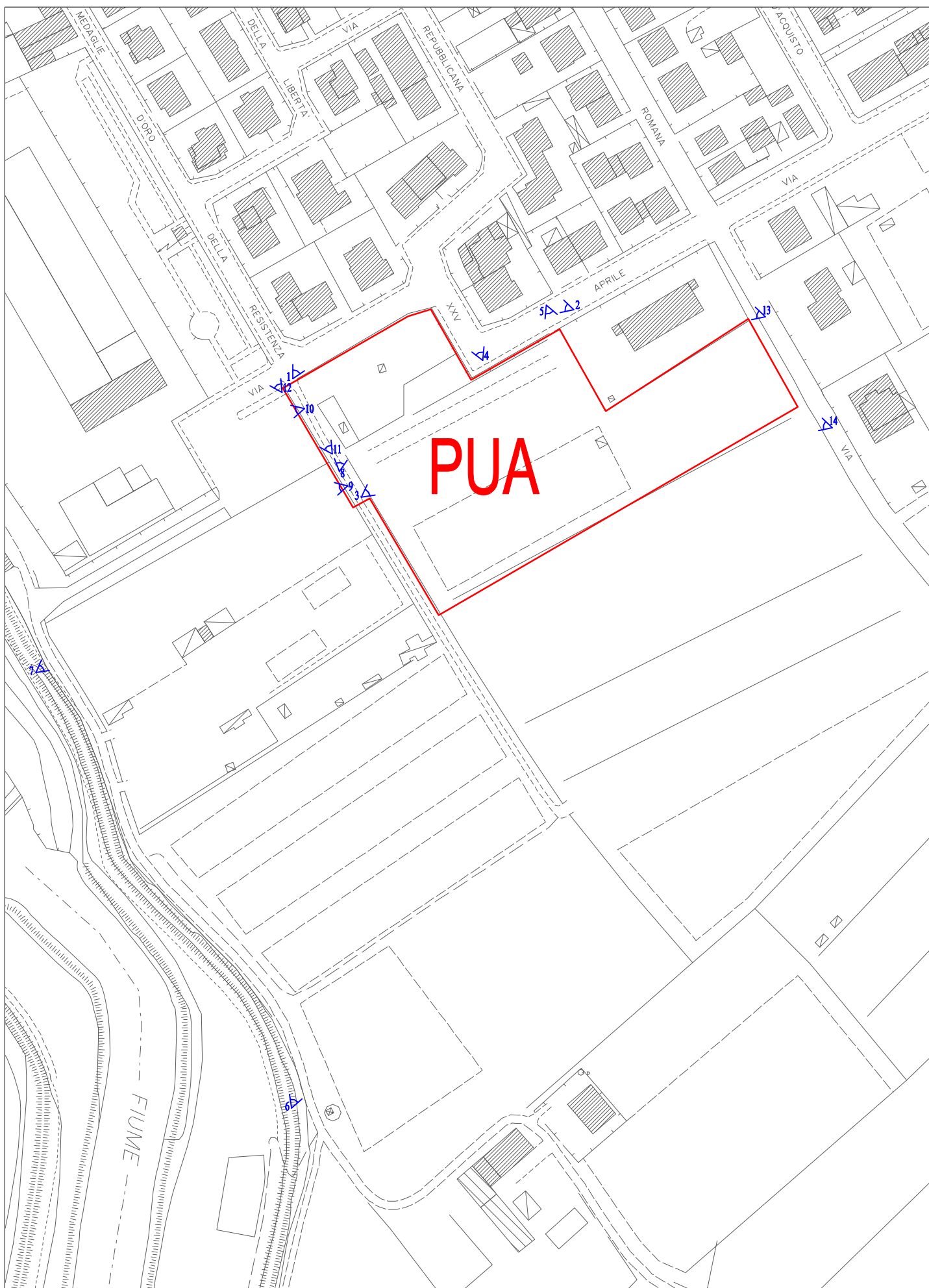
**Loc. Ponte a Elsa**

**Data:**

**Ottobre 2016**

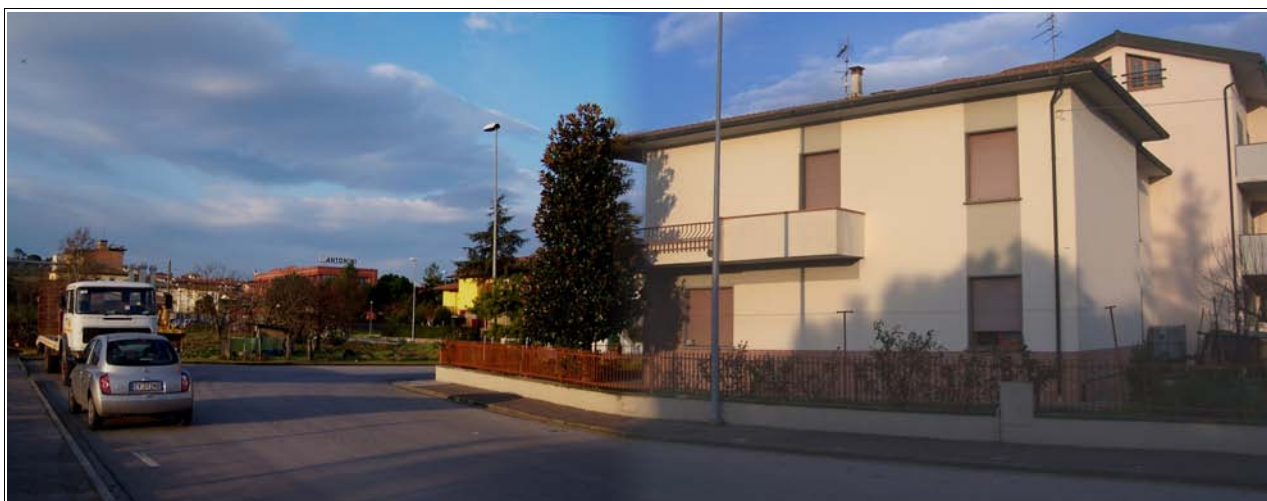
## **5. ALLEGATO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE**

# Planimetria punti di scatto delle fotografie





*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

**Progetto:**

**Secondo Regolamento Urbanistico - Piano Urbanistico Attuativo 9.1**

**Ubicazione:**

**Loc. Ponte a Elsa**

**Data:**

**Ottobre 2016**

---

## **6. ALLEGATO – RENDERING**

