

# RELAZIONE TECNICA

Dott. Architetto DIRICATTI Pasquale

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

Piazza del Popolo 23 Empoli (FI) Tel +39 335365665 [architetto.diricatti@gmail.com](mailto: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 statali 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.

Le due direttrici, percorse da un consistente numero di veicoli, formano una barriera tra le diverse parti dell'abitato.

### **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.

Questa è un'area privata, in gran parte coltivata a vigneto, che di fatto ha perso i connotati di area agricola anche in conseguenza dell'abbandono dei precedenti proprietari di tale attività.

L'intera area è pianeggiante e risulta essere posta quasi al pari con la viabilità circostante.

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..

### **Considerazioni generali**

Le Società sopra citate hanno presentato in data 21 luglio 2006, prot. n. 37601, una proposta di Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto delle prescrizioni fissate dal Regolamento Urbanistico di Empoli (P.U.A. 9.1), allegando gli elaborati progettuali a firma dell'Arch. Diricatti Pasquale, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al numero 4934; la proposta suddetta ha avuto per oggetto l'utilizzazione edilizia dell'area, con previsione di un complesso residenziale e relative opere di urbanizzazione in conformità di quanto previsto dal PUA stesso.

In sede di Conferenza dei Servizi, indetta dalla Regione Toscana in data 6 febbraio 2008, il Piano Urbanistico Attuativo è stato ritenuto coerente ai disposti dell'art. 36, co.6 del Piano di Indirizzo Territoriale approvato e nello specifico agli indirizzi di tutela e riqualificazione paesaggistica relativi all'Ambito 17 Valdarno Inferiore.

Con Atto n. 260 del 11 luglio 2007, la Giunta Comunale ha espresso il proprio parere favorevole in merito alla proposta di Piano Attuativo.

**Dott. Architetto DIRICATTI Pasquale**

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

Piazza del Popolo 23 Empoli (FI) Tel +39 335365665 [architetto.diricatti@gmail.com](mailto:architetto.diricatti@gmail.com) P.iva 06420890482

---

Sul medesimo anche la Commissione Edilizia Integrata nella seduta del 25 ottobre 2007 (verbale numero 14) e la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 21 febbraio 2008 (verbale numero 1) si sono espresse favorevolmente.

In data 23 dicembre 2009 il piano è stato integrato con la documentazione richiesta in sede di istruttoria, ed in particolare con:

- Relazione paesaggistica preliminare;
- Valutazione integrata;
- Valutazione degli effetti ambientali;
- Valutazione ambientale strategica;
- Indagini idrauliche ai sensi D.P.G.R. 27.04.2007 n.26/R.

Queste stesse relazioni si dovranno ritenere valide anche per l'esame della presente proposta.

In data 24 gennaio 2012 con protocollo n. 3728 in risposta al "Avviso pubblico" indetto dal Comune di Empoli è stata presentata una proposta di inserimento dell'intervento in questione nel quadro previsionale strategico del secondo R.U.

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO**

### **La nuova proposta**

La nuova proposta nasce dalla volontà di migliorare dove possibile i precedenti progetti attraverso un "riordino" degli spazi urbani costituenti l'intervento specifico. In particolare si è cercato di rendere graduale il passaggio dallo spazio del costruito a quello aperto della campagna collocando dei giardini privati a servizio delle abitazioni poste al piano terra dei lotti 2 e 3. Un marciapiede privato di uso esclusivo di detti lotti permetterà la manutenzione delle siepi poste al margine della zona agricola limitrofa.

L'essenzialità dell'impianto e dei caratteri architettonici è 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.

Gli spazi verdi al margine dell'abitato tendono ad uscire dalle costrizioni dei manufatti di cemento quali perimetri di spazi non più realmente "aperti".

Una vera coltre d'alberi proteggerà l'abitato dalla circolazione veicolare della provinciale mentre un parcheggio in linea integrato con un'aiuola alberata proteggerà il nuovo complesso edilizio dal traffico veicolare che interesserà il completamento di via XXV Aprile.

E' da sottolineare che le aree definite dalle particelle 771 e 772 poste al margine sinistro del PUA ed escluse dal precedente sono state incluse nella nuova proposta allo scopo di migliorare lo sviluppo dell'intero progetto ed evitare aree residuali.

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.

**Dott. Architetto DIRICATTI Pasquale**

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

Piazza del Popolo 23 Empoli (FI) Tel +39 335365665 [architetto.diricatti@gmail.com](mailto:architetto.diricatti@gmail.com) P.iva 06420890482

### La viabilità carrabile

La viabilità all'interno del PUA è costituita da una strada a doppio senso di marcia larga 8 m. e con marciapiedi su ambo i lati con larghezza di 1.5 m; tale strada termina in una piazza che funge spazio di manovra e da parcheggio posto a servizio della zona di verde pubblico prossimo alla provinciale. 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 attrezzato

L'area a verde sarà attrezzata con spazi ricreativi e di gioco, di riposo e di riflessione con panchine rivolte, dove possibile, verso lo spazio aperto della campagna oramai quasi scomparsa.

Le specie arboree che si andranno ad impiantare saranno quelle definite dai dettami dell'art. 116 delle NTA del RU, secondo l'orientamento meglio descritto nella "Relazione paesaggistica preliminare" già allegata al precedente progetto.

### Gli edifici residenziali

I quattro edifici saranno organizzati su tre piani fuori terra e sottotetto, con garage al piano interrato.

Ognuno dei quattro edifici sarà dotato di adeguati parcheggi, raggiungibili dalla viabilità pubblica

Complessivamente l'intervento prevede la realizzazione di 36 alloggi per circa 116 persone.

### 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% dell'Sul in progetto sarà ceduta come quantità disponibile da utilizzare in un'area adiacente il verde pubblico prossimo alla provinciale.

**Dott. Architetto DIRICATTI Pasquale**

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

Piazza del Popolo 23 Empoli (FI) Tel +39 335365665 [architetto.diricatti@gmail.com](mailto:architetto.diricatti@gmail.com) P.iva 06420890482

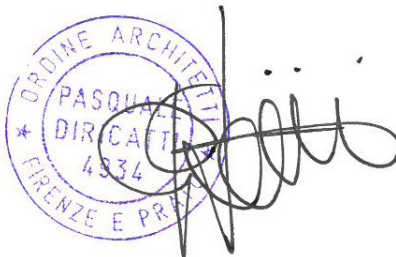
---

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	753,37
- STRADE E PIAZZE DI LOTTIZZAZIONE:	mq	2.031,92
- PARCHEGGI PUBBLICI (mq 4 ogni 30 mq di SUL)	mq	525,75
- VERDE PUBBLICO DI R.U.	mq	2.813,54
c) SUPERFICIE FONDIARIA a) – b):	mq	4.391,42
NUMERO DI ALLOGGI PREVISTI:	n°	36
NUMERO DI ABITANTI PREVISTO:	n°	116
SUL:	mq	3.055
PERCENTUALE DI SUL DA DESTINARE A "HOUSING SOCIALE":		10%
(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)		
Ros		0,40

Empoli, 24 dicembre 2014



Dott. Arch. Diricatti Pasquale

**Dott. Architetto DIRICATTI Pasquale**

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

Piazza del Popolo 23 Empoli (FI) Tel +39 335365665 [architetto.diricatti@gmail.com](mailto:architetto.diricatti@gmail.com) P.iva 06420890482