



Comune di Empoli

Via Giuseppe Del Papa, 41

Proprietà:

Supermercati PAM S.p.a.

Via delle Industrie, 8 - 30038 Spinea (VE)

REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE

Via Pontorme angolo Via Tosco Romagnola - 50053 Empoli (FI)

PIANO DI RECUPERO

IN ATTUAZIONE DELLE NORME CONTENUTE NELLA SCHEDA N° 6.5 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Settembre, 2009

PROGETTISTI: ARCHH. MARCO BRAZZINI E CARLO ROSSALI

Via R. Gotti, 8 - 56025 Pontedera (PI) - Tel. 0587.57771 - Fax 0587.213099 – e-mail: studiobr@studiobr.it

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Il progetto che qui si descrive è volto alla realizzazione di una Struttura Commerciale della Supermercati PAM S.p.a., in attuazione delle prescrizioni previste dalla scheda norma n. 6.5 del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, collocata in un'area, posta alla periferia est della città, presso la confluenza di Via di Pontorme con la strada statale 67 Tosco Romagnola e a breve distanza dall'uscita della superstrada Firenze-Pisa-Livorno.

L'area in questione è interessata da particolari problematiche inerenti la sicurezza idraulica meglio trattate negli elaborati del progetto delle opere di urbanizzazione ai quali si rimanda per una acquisizione approfondita delle scelte progettuali effettuate. Tali scelte, in sintesi, sono costituite dalle seguenti soluzioni planometriche che prevedono l'individuazione di tre differenti livelli di riferimento fondamentali: il piano di calpestio dell'edificio, che costituisce la quota più alta prevista, posto a m. 27,10; una parte consistente della viabilità e un'area a parcheggio, collocate a m. 26,75; infine la quota più bassa progettualmente prevista, costituita da una parte delle aree a verde, posta a m. 25,70. Rispetto alle quote sopra indicate sono state fissate ulteriori quote di progetto intermedie ben individuate negli elaborati di progetto ai quali pertanto si rimanda per una loro puntuale identificazione.

Tutto ciò comporta una articolazione altimetrica differenziata costituita da diversi livelli delle sistemazioni esterne e da elementi di raccordo e di collegamento anch'essi ben evidenziati negli elaborati di progetto. Qui può essere utile evidenziare il fatto che, la necessità di rispondere a esigenze di sicurezza idraulica, possa anche costituire una occasione per movimentare le ampie superfici che fanno da cornice alla struttura edilizia con destinazione commerciale.

E' opportuno segnalare, anche in questa sede, un elemento che contraddistingue le elaborazioni inerenti la sicurezza idraulica, (vedi la *relazione sulla messa in sicurezza del comparto* facente parte del progetto delle opere di urbanizzazione), costituito da un volume tecnico, avente una estensione pari all'ingombro planimetrico dell'edificio e posto al di sotto di quest'ultimo, completamente allagabile.

Tornando a parlare delle sistemazioni esterne va rilevato che, per esse, sono stati previsti i consueti accorgimenti che consentono una facile fruibilità dell'intera area ai portatori di handicap, quali: percorsi ben delineati, rampe di raccordo, posti auto riservati. Comunque, di quanto previsto dalla Legge 13/89 sarà anche specificamente tenuto conto nella successiva fase progettuale costituita dal progetto architettonico.

Scelte urbanistiche generali

Il nuovo edificio, demolito il capannone esistente, viene ad essere collocato in una posizione isolata ad una distanza di dieci metri dall'insediamento edilizio residuo che gravita su Via di Pontorme. La viabilità è incentrata sulla realizzazione di due rotatorie sulla Tosco Romagnola di cui, quella ad est, (non prevista dal PRG), funge da ingresso e uscita dall'area d'intervento e di collegamento con Via Pontorme. Un'altra uscita è prevista a metà percorso tra le due rotatorie citate ed è rivolta verso il centro città. L'assetto dei parcheggi è organicamente raggruppato in quattro aree distinte funzionalmente servite da un sistema di viabilità di collegamento e distribuzione.

I parcheggi pubblici vengono concentrati in un'unica zona compatta, ad ovest dell'edificio, serviti da una viabilità anch'essa ad uso pubblico. Tale zona è comprensiva del parcheggio pubblico esistente da riquilibrare indicato nella scheda 6.5 che, per evidenti motivi progettuali, è stato spostato rispetto alla sua originaria collocazione. E' da rilevare che le superfici pertinenti le aree pubbliche superano, consistentemente, le quantità minime previste e ciò è dovuto alla necessità di assegnare a tali superfici un assetto organico chiaramente identificabile. Queste scelte progettuali hanno comportato una configurazione sostanzialmente diversa delle proprietà pubbliche e private, rispetto all'assetto originario, ben evidenziato nella TAV. 11. Qui è stata anche individuata un'area che passa dalla proprietà pubblica a quella privata costituita da una superficie di contenute dimensioni ricadente sul marciapiede di pertinenza all'edificio sul lato ovest.

La possibilità di raggiungere la Struttura Commerciale usando la bicicletta sarà consentita da un tratto di pista ciclabile, (che verrà ulteriormente prolungata dall'A.C. in direzione del centro città), la quale nasce in corrispondenza dell'ingresso Ovest dell'edificio e si conclude centoventi metri oltre. La pista e l'attiguo marciapiede si interrompono quindi presso le strisce pedonali che consentono il collegamento con il marciapiede sul lato opposto della strada. Non riteniamo perciò andare oltre tale limite in quanto questi percorsi sarebbero destinati alla demolizione al momento in cui verrà realizzato il quarto braccio stradale confluyente nella rotatoria, così come previsto dal P.R.G.

Per i mezzi di rifornimento delle merci è previsto un accesso dedicato provenendo da Via Pontorme. L'uscita può avvenire utilizzando il percorso carrabile che, circoscrivendo il parcheggio ovest, conduce alla viabilità comunale. Una alternativa a tale percorso potrà essere costituita dalla immissione su Via di Pontorme e da qui, procedendo in direzione nord, percorrere la rete stradale pubblica fino a ritrovare il percorso verso la superstrada. Tutto ciò però sarà possibile quando l'A.C. avrà realizzato la viabilità di PRG che effettivamente consentirà tale soluzione di traffico.

Caratteristiche dei materiali delle opere esterne.

Il progetto delle Opere di Urbanizzazione è, ovviamente, più ricco di dettagli in merito agli aspetti tecnologici dei materiali e delle opere esterne. Allo stralcio di questo progetto, allegato al P. di R., si rimanda anche per una lettura delle scelte di natura più specificamente impiantistica. Qui si evidenziano alcune soluzioni e scelte estetiche riferite a quegli elementi che più connotano l'immagine degli spazi esterni. La finitura in asfalto, per la viabilità, è estesa a tutto il comparto di intervento mentre è riservata soltanto alle aree di sosta relative al parcheggio pubblico. Per quelli privati è previsto, invece, un sistema drenante costituito da un grigliato in cls i cui spazi aperti sono riempiti di ghiaia; inoltre, evidenziano gli stalli e facilitano l'accesso alle auto le fasce in pasta cementizia colorata di rosso. I percorsi pedonali, sia pubblici che privati, sono previsti sempre con blocchi in cemento di colorazione grigia.

E' prevista la realizzazione di ampie superfici a prato e la messa a dimora di una nutrita varietà di piante che introducono elementi di variazione formale e coloristica agli spazi aperti.

Edificio colonico esistente

Nell'area di intervento, (vedi Stato Attuale), sono presenti anche due edifici colonici per i quali vengono formulate differenti previsioni progettuali: quello più prossimo alla Tosco Romagnola, un fienile di non rilevante valore architettonico-ambientale, viene demolito per far posto alla rotatoria; l'altro, costituito da una residenza rurale dotata di un certo pregio, viene conservato e urbanisticamente valorizzato incastonandolo in un' ampia area a verde. Anche se la normativa comunale prevede diverse possibili destinazioni d'uso si ipotizza, per questo immobile, una utilizzazione di tipo commerciale, anch'essa possibile, e si determinano, secondo le leggi, i parcheggi ad essa necessari. Ovviamente ciò non esclude di assegnare, all'edificio in parola, altre destinazioni al momento della presentazione del progetto edilizio.

Caratteri del nuovo edificio

Tipologicamente il nuovo edificio, destinato ad attività commerciali, è caratterizzato da un grande supermercato, per il quale è stata completamente utilizzata la superficie di vendita disponibile (3.000 mq.), da una sorta di percorso-galleria e da alcune attività connesse. L'accesso ai clienti è consentito da due ingressi, uno orientato verso la città, l'altro rivolto in direzione della rotatoria di ingresso all'area. Dal punto di vista architettonico l'intervento edilizio è improntato da caratteri di essenzialità e pulizia formale ed è connotato, sui fronti principali, da una cortina muraria in cotto con diverse tipologie di texture. Sul fronte nord è previsto un rivestimento in metallo tipo onduline. I portali degli ingressi sono bordati da lastre in pietra naturale. Gli infissi in alluminio e il vetro costituiscono gli altri materiali fondamentali presenti in questo edificio.

Attraverso la TAV. 15 si individuano i parametri di carattere estetico ai quali ci si dovrà attenere in sede di progetto architettonico. Ossia, vengono indicati dei materiali che fissano una qualità di insieme che dovrà essere rispettata; tuttavia spetterà al progetto, necessario per ottenere il permesso di costruire, la scelta definitiva dei materiali e delle finiture.

E' da rilevare che queste indicazioni di materiali potranno subire variazioni sulla base delle possibili alternative previste dalle norme di attuazione.

Per quanto riguarda la zona di scarico merci, lato nord dell'edificio, si evidenzia l'inserimento di una struttura metallica a sostegno di un sistema di tende arrotolabili che potranno essere usate a protezione degli addetti, durante le fasi di scarico merci, in caso di pioggia. Tale soluzione, regolamentata dalle norme di attuazione, si è resa indispensabile avendo utilizzato la superficie coperta a disposizione per altre funzioni prioritarie.

Esplicitazione riferita agli elementi normativi del Piano

Nel Piano sono individuati gli elementi regolatori degli interventi edilizi. Per quanto riguarda il previsto profilo del nuovo edificio si precisa che sui lati est e sud sono stati individuati i fili fissi determinati, rispettivamente, dalla distanza dall'edificio di altra proprietà (che rimarrà come residuo della demolizione dell'immobile di proprietà di PAM) e dalla distanza dal bordo del marciapiede confinante con la strada pubblica individuata dal Piano. Il limite ovest dell'edificio è delineato dalla dimensione longitudinale dello stesso staccata dal filo fisso ad est posto a 10 metri dal fronte del capannone di altra proprietà. E' il caso di evidenziare che per tale fronte potranno verificarsi apprezzabili variazioni rispetto alla sua definizione planimetrica ipotizzata cartograficamente e, ovviamente, non staccata da un confine ora misurabile. La scelta di tracciare il profilo del limite ovest dell'edificio nel modo suddetto garantisce il risultato planimetrico della struttura commerciale senza, peraltro, creare situazioni critiche in merito alla distanza dal bordo del marciapiede ovest data la dimensione sufficientemente ampia di quest'ultimo.

Pontedera, Settembre 2009

Supermercati PAM

I progettisti
Archh.. M. Brazzini e C. Rossali