

RELAZIONE TECNICA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, U.T.O.E. n. 3, scheda n. 3.7, POSTO IN EMPOLI, VIA G.B. VICO, VIA A. PACINOTTI.

- 1- Relazione sullo stato di fatto; 2- Contenuti del progetto di lottizzazione;
- 3- Considerazioni e conclusioni.

1- RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO

L'immobile oggetto della presente proposta di Piano Urbanistico Attuativo, ubicato nel comune di Empoli in località Carraia a margine est dell'area realizzata per insediamenti artigianali denominata "PIP Carraia", è caratterizzato da una figura quadrangolare, con i lati minori, ove sono situati gli accessi, rispettivamente contigui, a sud, con il parcheggio pubblico della via G.B. Vico ed a nord con la via A. Pacinotti. I lato est è confinante con una serie di proprietà prive di affacci e destinate attualmente, almeno in parte, ad attività artigianali e magazzini; il lato ovest confina direttamente con la zona artigianale del PIP Carraia.

Il terreno completamente pianeggiante, ha il proprio piano campagna depresso mediamente di circa 35,00 cm rispetto alle quote delle recenti urbanizzazioni ed al suo interno non è presente alcun impianto tecnologico, sia privato che pubblico, pertanto l'area risulta priva di servitù. Nelle immediate vicinanze, in prossimità del lato sud, posizionato sul parcheggio pubblico esistente di via G.B. è presente un elettrodotto con linee aeree in tensione a 132 KV, che limita l'edificabilità su questo lato del lotto al raggiungimento della distanza minima di 10,00 mt. dall'elettrodotto stesso. (D.P.C.M. 23.5.92)

L'area è servita da impianti tecnologici di urbanizzazione lungo la via G.B. Vico, (fognatura comunale collegata a depuratore costituita da ovoidale da 120), il parcheggio esistente, (fognatura comunale, diametro 400, collegata alla via D. Bartoloni) e la via A. Pacinotti (fognatura comunale collegata a depuratore costituita da ovoidale da 75).

All'interno del lotto insiste una vecchia abitazione unifamiliare in evidente stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione per la quale la normativa di piano prevede la demolizione senza ricostruzione. Ad essa si accede da passo carrabile del parcheggio pubblico di via G.B. Vico ed è costituita a piano terra da ingresso, vano scala, soggiorno e cucina, oltre a cantina e ripostiglio; a piano primo, da quattro camere, bagno e ripostiglio.

Il luogo descritto, che si presenta attualmente qualificabile come incolto sterile, privo di significative essenze arboree e pavimentazioni di pregio,

lambiva storicamente l'espansione della città "al di là della ferrovia". In analogia, alle espansioni urbane quantitative avvenute verso la metà degli anni settanta, le nuove urbanizzazioni artigianali hanno causato la marginalizzazione di queste aree sulle quali: casa, resede e terreno circostante, spesso coltivato ad orticoltura, erano comunemente in proprietà alla stessa famiglia da più generazioni. Attualmente la pianificazione urbana scaturita dal nuovo regolamento urbanistico, pone, tra gli obiettivi strategici perseguiti, la ricucitura di aree di margine interne al perimetro edificato attraverso puntuali progetti di qualificazione urbana, tesi a legare nuovamente tra loro brani separati di città.

2- CONTENUTI DEL PROGETTO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, contenuto nell'allegato E delle schede norma, punto 3.7, costituenti il Regolamento Urbanistico del comune e inserito nell'U.T.O.E. n. 3 del Piano Strutturale, si pone l'obiettivo qualitativo di "Riqualificare l'area, sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni industriali (artigianali) per creare al loro posto un edilizia residenziale con tipologie adatte ai luoghi." Il dimensionamento di Piano, che utilizza nuovi termini di raffronto urbanistico-edilizi rispetto al precedente P.R.G.C., allo scopo di favorire una pianificazione qualitativa anziché esercitare un controllo meramente quantitativo, introduce parametri e valutazioni di carattere ambientale sugli effetti della trasformazione, che caratterizzano l'uso delle risorse non rinnovabili, come il territorio, rapportandole alla necessaria sostenibilità dello sviluppo antropico.

Il progetto muove da queste premesse di carattere generale contenute nel Piano, per caratterizzare puntualmente l'intervento con i seguenti riferimenti progettuali:

- a) Un impianto edilizio esclusivamente residenziale che inserisce il parametro "energia" come momento che orienta le scelte progettuali; da qui una progettazione nell'architettura solare attenta a considerare i fattori climatici e ambientali come elementi determinanti in quanto condizionano i risultati formali in relazione al contesto.
- b) Il disegno urbano del lotto è stato ottimizzato sulla base di termini di valutazione quali l'orientamento, la morfologia del terreno, ostacoli fissi limitativi l'irraggiamento solare, condizioni climatiche, la piantumazione di essenze arboree, etc. Questi parametri si rapportano, in questa fase, alla miglior captazione di radiazioni solari, successivamente alla scala del progetto architettonico, alle dispersioni termiche degli edifici.
- c) Criteri ambientali e vincoli urbanistici hanno così composto una metodologia d'intervento intersettoriale che propone la realizzazione di un unico comparto edificatorio, costituito da due tipologie rispondenti entrambi ai criteri di una progettazione orientata al risparmio energetico e all'impiego di energia solare.

- Nella zona prossima all'ingresso di v. G.B. Vico la superficie fondiaria contiene un solo edificio con direzione dell'aggregazione secondo l'asse di orientamento nord-sud. Questa tipologia, ugualmente provvista di possibili pannellature solari in copertura orientate a sud, si può definire con il criterio della massima conservazione di energia. Alla successiva scala progettuale l'edificio dovrà caratterizzarsi con la profondità del corpo di fabbrica, massimo isolamento dei tamponamenti, eliminazione di dispersioni e ponti termici, limitazioni di aggetti generatori di ombre, etc.
- Nella zona più prossima alla v. Pacinotti la superficie fondiaria contiene tre edifici con direzione dell'aggregazione secondo l'asse di orientamento est-ovest. Questa tipologia si può definire con il criterio della massima captazione di energia solare. Alla successiva scala progettuale gli edifici dovranno caratterizzarsi con un corpo di fabbrica poco profondo, massimo isolamento delle pareti a nord, eliminazione di dispersioni e ponti termici, collocazione in copertura di pannellature solari e/o fotovoltaiche, utilizzo della facciata sud per la captazione dell'energia solare radiante per mezzo di sistemi a guadagno diretto, effetto serra e/o principio di Trombe; disposizione di aggetti generatori di ombra e vortici d'aria nel periodo estivo per il raffreddamento degli ambienti esposti a sud, etc.

Il comparto edificatorio, che contestualizza la realizzazione alla prima fase delle opere di urbanizzazione, viene delimitato da aree pubbliche che individuano un primo percorso pedonale con accesso dal parcheggio esistente sulla via G.B. Vico. Questo raggiunge, all'interno dell'area lottizzata, la zona destinata a piazza e verde attrezzato realizzati in fregio alle urbanizzazioni pubbliche esistenti di v. G.B. Vico. Un nuovo accesso, pedonale e carrabile, è collocato su lato nord in prossimità della via A. Pacinotti. Da tali accessi, che non sono tra di loro comunicanti, hanno inizio delle brevi rampe carrabili e pedonali con pendenze percentuali molto contenute, che raggiungono gli edifici, alla quota di sicurezza prescritta dal rischio idraulico.

La misura prescritta dal rischio idraulico è parimenti valida per tutte le autorimesse private che sono posizionate, all'interno del comparto edificatorio, in aderenza al muro delle proprietà confinanti, con le quali la società "3M" sas ha già compiuto gli atti unilaterali d'obbligo necessari alla realizzazione dell'intervento.

Le superfici destinate a verde di pertinenza che saranno di tipo permeabile verranno realizzate ad una quota depressa di cento cm. rispetto alla sicurezza prescritta dal rischio idraulico favorendo l'accumulo delle acque meteoriche ed il successivo drenaggio di queste.

Le aree pubbliche, così come sommariamente definite, sono dimensionate in ragione delle superfici prescritte dalla scheda norma e attrezzate con viabilità carrabile, parcheggi, percorsi pedonali, di sosta ed aree a verde così come in dettaglio contenute nelle relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione, nel computo metrico allegato e nelle tavole di progetto esecutivo disciplinate dagli uffici tecnici comunali.

L'intervento sarà regolato da una convenzione urbanistica con la proprietà per l'attuazione degli interventi edilizi e le modalità di realizzazione e cessione degli spazi pubblici.

Le modalità realizzative degli edifici contenuti nel comparto edificatorio rispondono alle seguenti prescrizioni normative:

- *Destinazione degli ambienti (l. n. 10/77) :*

Il piano prevede la realizzazione di un comparto edificatorio unico per un totale di quattro edifici a destinazione residenziale così definiti:

Ingresso sud - v. G.B. Vico - n. 1 edificio.

Piano interrato - locali di servizio, non permanentemente abitabili, asserviti stabilmente all'abitazione principale.

Piano terra - residenziale.

Piano primo - residenziale.

Piano sottotetto - locali di servizio, non permanentemente abitabili, asserviti stabilmente all'abitazione principale.

La distribuzione verticale avviene da vano scale unifamiliare.

Ingresso nord - v. Pacinotti - n. 3 edifici.

Piano interrato - locali di servizio, non permanentemente abitabili, asserviti stabilmente all'abitazione principale.

Piano terra - residenziale.

Piano primo - residenziale.

Piano sottotetto - locali di servizio, non permanentemente abitabili, asserviti stabilmente all'abitazione principale.

La distribuzione verticale avviene da vano scale a comune.

- *Dimensionamento e altezze dei locali (l. n. 457/78 e d.lgl. 242/96) :*

Le altezze tra pavimento e soffitti finiti sono pari ad una altezza minima di ml. 2,70. Fanno eccezione al piano interrato e sottotetto i locali di servizio, non permanentemente abitabili, asserviti stabilmente all'abitazione principale che presentano un'altezza massima di ml. 2,40.

- *Requisiti illuminotecnici (art.37 R.E.)*

N-B. Lo schema di progetto sarà allegato alla richiesta di concessione.

- *Esposizione ed areazione:*

Le unità abitative in oggetto saranno posizionate in modo da favorire le migliori condizioni di soleggiamento e ventilazione.

N-B. Lo schema di progetto sarà allegato alla richiesta di concessione.

- *Cucina e posti cottura :*

I posti cottura saranno tutti comunicanti con le zone pranzo, soggiorno, vi saranno inoltre previste canne fumarie di sezione minima cm. 15, prolungate fino alla copertura, per il convogliamento e l'espulsione dei vapori di cottura.

N-B. Lo schema di progetto sarà allegato alla richiesta di concessione.

- *Requisiti acustici (DPCM 5.12.97)*

I requisiti acustici delle sorgenti sonore interne ed il livello di isolamento acustico passivo dell'edificio sono di norma stabiliti dall'attuale destinazione del fabbricato e comunque nei limiti del DPCM 5.12.97.

- *Materiali con presenza di amianto (D.lgs 277/91)*

Non saranno presenti lavorazioni e materiali contenenti amianto.

- *Autorimesse (d.m.I. 20.11.81 e 1.2.86) :*

Le autorimesse private del tipo isolato chiuso a box auto e fuori terra, sono posizionate all'interno della superficie fondiaria, in aderenza al muro delle proprietà confinanti. L'applicazione della normativa di sicurezza è la seguente:

- le strutture portanti verticali ed orizzontali saranno del tipo R60;
- le strutture di separazione dalle proprietà confinanti saranno del tipo REI 60;
- la suddivisione dei box auto sarà realizzata con strutture del tipo REI 30;
- ogni box auto sarà munito di aerazione con aperture permanenti, in alto ed in basso, di superficie pari ad 1/100 di quella in pianta.
- l'altezza del locale misurata da soffitto a pavimento finiti non sarà superiore a 2,40 ml.

- *Impianto di riscaldamento – trattamento aria:*

Le unità residenziali saranno dotate di impianto di riscaldamento autonomo con caldaie a gas metano di potenza inferiore alle trentamila K/cal h. , a norma UNI - CIG e DPR n. 412/93, alloggiate sull'esterno in posizione attigua alla cucina. Esse rappresenteranno le sole sorgenti di fumo ad uso domestico, per i cui abbattimenti saranno messe in opera apposite canne fumarie di sezione, altezza e qualità impermeabile a norma di legge, dotate di opportuni fumaioli prolungati di almeno ml. 1,00 al di sopra della copertura. Gli impianti per il trattamento aria, se presenti, verranno posti sulla corte interna.

- *Approvvigionamento idrico:*

L'approvvigionamento idrico avverrà attraverso allacciamento all'acquedotto comunale.

- *Attività insalubri presenti nel raggio di 250 mt. (D.M. 05.09.94):*

Non esistono attività insalubri nel raggio di 250,00 ai sensi dell'elenco allegato al D.M. 05.09.94.

- *Impianto di smaltimento rifiuti liquidi:*

Le condutture verticali per lo smaltimento delle acque piovane saranno applicate esternamente all'edificio; idonei pozzetti a chiusura idraulica saranno installati alla estremità inferiore di ogni calata accogliendo le acque meteoriche provenienti dalla copertura. Il sistema di smaltimento a terra avverrà attraverso canalizzazione in tubi in P.V.C. diametro cm 120/180; il sistema sarà intercalato da pozzetti di ispezione e intercettazione con griglia per le acque della corte interna. L'intero sistema di smaltimento delle acque meteoriche, completamente indipendente dal sistema delle acque nere, verrà allacciato alla fognatura comunale.

Le condutture verticali delle acque nere si collegheranno a terra mediante un breve tratto di raccordo alla prima camera di una fossa settica bicamera, mentre le calate provenienti da acquai, bagni, lavandini, etc., indipendenti nel loro percorso dagli scarichi di cessi e orinatoi, si immetteranno in idonei pozzetti sifonati degrassatori e successivamente nella seconda camera della fossa biologica. Il sistema di smaltimento delle acque luride avverrà in canalizzazione di tubi in P.V.C. di diametro 120/180 cm. intercalati da pozzetti intercettatori di ispezione a chiusura idraulica. L'intero sistema di smaltimento delle acque nere verrà allacciato alla fognatura comunale.

N-B. Lo schema di progetto sarà allegato alla richiesta di concessione.

CONCLUSIONI:

Nella relazione allegata al nuovo regolamento urbanistico comunale è scritto che uno dei principali obiettivi che questo si pone: "...consiste nell'utilizzare la nuova edificazione per ricomporre e completare i tessuti edilizi degli abitati esistenti piuttosto che creare nuove espansioni residenziali. Questa impostazione consente di utilizzare per la nuova edificazione aree intercluse nei tessuti già edificati o adiacenti al loro immediato margine, senza investire nuovi terreni agricoli preziosi e senza richiedere rilevanti interventi di infrastrutturazione. Anzi, in generale nelle scelte localizzative ci si è appoggiati alla viabilità esistente..." e ancora "... La scelta di costruire in aderenza all'esistente è anche coerente con l'obiettivo di ridurre la mobilità urbana e favorire una mobilità di breve raggio pedonale o con mezzi alternativi all'automobile, per l'accesso ai principali servizi posti nelle aree edificate consolidate."

Sono del parere che queste asserzioni, ampiamente condivisibili, trovino pieno accoglimento in questo piano particolareggiato che cerca di riuscire a far coesistere nella prassi operativa la richiesta di miglioramento della qualità urbana, l'attento utilizzo del territorio, l'uso di energie rinnovabili in un quadro culturalmente improcrastinabile di bilanciamento delle risorse e di sviluppo sostenibile.

li, 08.08.08

Il progettista
(dr. arch. Antonio Matteo Cinquini)