

## RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

OGGETTO: Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione.(P.U.A. 5.3 del R.U. del Comune di Empoli)

PROPRIETA': Soc. "Il Pontorme s.r.l."

UBICAZIONE: Comune di Empoli, località Pontorme, Via giro delle Mura Sud, Via delle Conce.

La presente relazione tecnica descrittiva è finalizzata alla modifica del Piano di Recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione, posto nel Comune di Empoli, località Pontorme, Via Giro delle Mura Sud, Via delle Conce, presentato nel 2006 n° pratica 42, e approvato dal Consiglio Comunale in data 21.04.2008.

Si fa presente che le modifiche di seguito descritte sono comunque consentite in sede di variante alle denunce inizio attività susseguenti il Piano di Recupero, e che vengono inserite sia in Convenzione che nelle Norme Tecniche d'Attuazione approvate, per ottenere una presa d'atto ad anticipazione di ciò che avverrà in atto abilitativo.

Le modifiche che ci proponiamo di eseguire, consistono in primo luogo nella realizzazione dei parcheggi privati ad uso posto auto, nel piazzale antistante il nuovo fabbricato per civile abitazione, anziché nei locali interrati come approvato dal Consiglio Comunale in data 21.04.2008. Tale modifica si è resa necessaria essenzialmente per due ordini di motivi: il primo di natura geologica-geotecnica, l'altro per motivazioni legate agli scavi all'interno delle mura del centro storico di Pontorme.

Infatti, dopo più accurate indagini geologiche, è stata appurata la presenza di una falda acquifera a circa un metro sotto il piano di calpestio, il che comporterebbe, per la realizzazione dei locali interrati, un intervento di palificazione in c.a. con tiranti metallici per una profondità di 15 ml. Visto che l'intervento dovrebbe essere eseguito in aderenza ad alcuni fabbricati, peraltro alcuni non facenti parte del presente Piano di Recupero, è stato reputato dall'ing. Paolo Cocchini, tecnico incaricato dalla committenza per la pratica al Genio Civile di Firenze, che tale tipo d'intervento, potrebbe causare gravi danni di staticità, o anche possibili lesioni o cretture nei fabbricati sopra citati.

Inoltre, rimane una nostra convinzione che effettuare scavi per una profondità di oltre 3.00 ml rispetto all'attuale piano di campagna, all'interno della terza cerchia muraria del centro storico di Pontorme, potrebbe dar luogo al ritrovamento di reperti archeologici, magari anche non di così grande interesse, da cui però potrebbe derivarne un blocco dei lavori ingiunto dalla competente Soprintendenza.

Pertanto riteniamo opportuno che la dotazione dei parcheggi privati richiesta, sia ricavata a quota di calpestio, all'interno dell'area del Piano di Recupero nel piazzale antistante il nuovo fabbricato per civile abitazione. L'intervento proposto soddisferà comunque la dotazione minima di parcheggi privati ai sensi della L. 122./89, ricavando un totale di mq 154.23 a destinazione parcheggio (sup. a parcheggio minima richiesta 142.73 mq). Verrà inoltre rispettata la superficie permeabile richiesta (mq 147.00) maggiore al 25% della superficie fondiaria (mq 123.88).

Le altre modifiche riguardano la fusione delle unità immobiliari presenti, determinando una realizzazione di sole tre unità immobiliari contro le sei approvate nel Piano di Recupero. Questo intervento comporta la non realizzazione delle scale condominiali, pertanto la nuova SUL che viene a crearsi verrà compensata dalla realizzazione di parcheggi coperti al posto dell'unità immobiliare che si affaccia sul parcheggio pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale, determinando così una

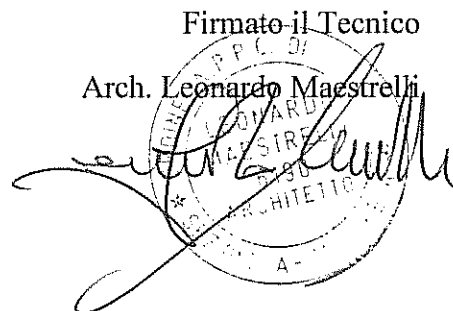
controparte di superficie accessoria. Tali parcheggi coperti, essendo in esubero alla dotazione minima dei parcheggi privati ai sensi della L.122/89, saranno destinati a successiva commercializzazione.

L'intervento da Noi proposto a livello di servizi garantiti, lo possiamo considerare come minimo equiparabile a quello approvato dal Consiglio Comunale, ma sicuramente di entità inferiore per ciò che riguarda l'attività edilizia prodotta. L'intervento non produce cambiamenti di sagoma, rispetta i parametri urbanistici ammissibili, determina una riduzione del carico urbanistico sia nel numero delle unità immobiliari, sia nella quantità di SUL edificata e comporta il cambiamento del solo prospetto tergale in virtù dei nuovi accessi per i parcheggi coperti fuori terra.

Per migliori chiarimenti circa l'intervento che si intende realizzare si rimanda agli elaborati grafici in n°4 tavole, raffiguranti le piante il prospetto tergale e la sezione nello stato di modifica al piano approvato e sovrapposto, nonché le tavole raffiguranti i nuovi calcoli dei parametri urbanistici.

Empoli li 02.07.2009

Firmato il Tecnico  
Arch. Leonardo Maestrelli



The image shows a circular professional stamp of an architect. The text within the stamp includes 'LEONARDO MAESTRELLI', 'ARCHITETTO', and 'A-'. The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in black ink.