



# COMUNE di EMPOLI

SETTORE LL.PP. e PATRIMONIO

*Servizio Manutenzione Infrastrutture*

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

***INTERVENTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI VIA DEGLI ORTI TRATTO  
COMPRESO TRA IL CIVICO 1 ED IL CIVICO 44***

*Ing. Sara Malatesti*

*Geom. Elisabetta Bagnoli*

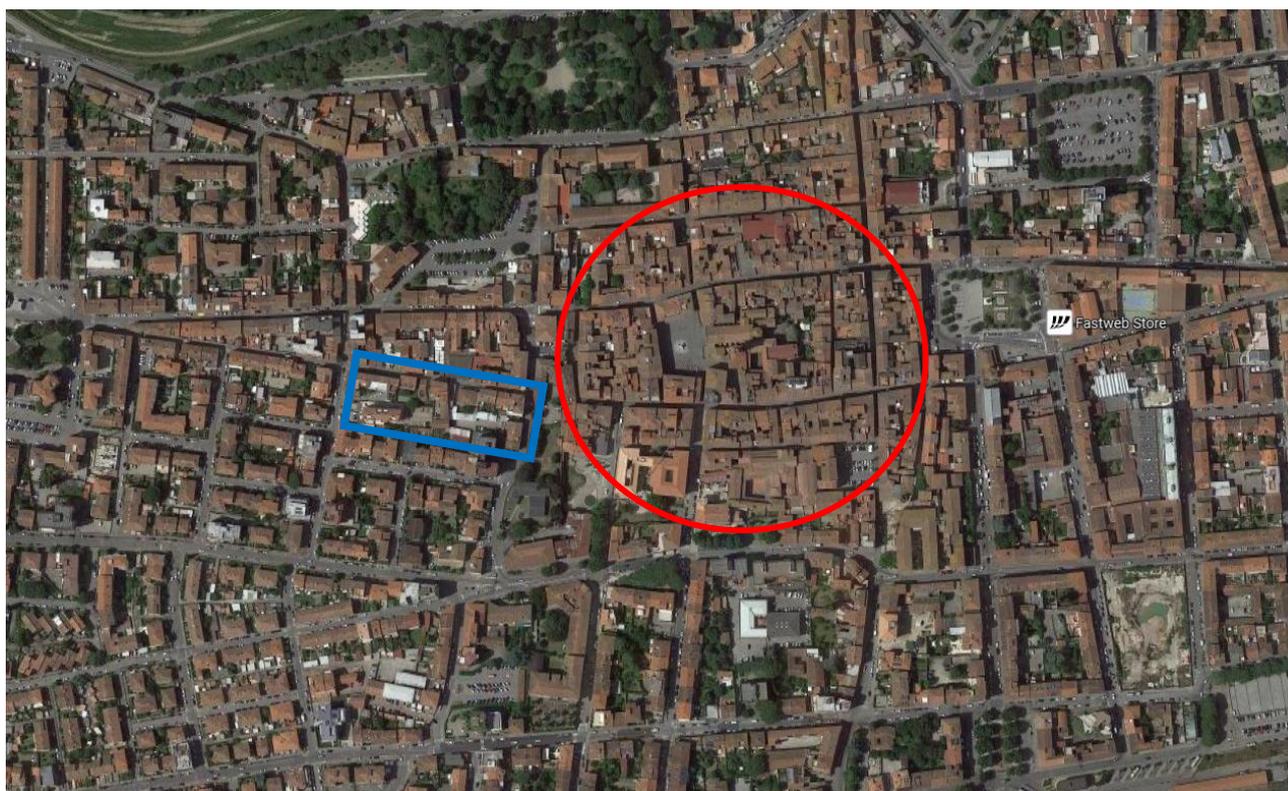
Aprile 2022

## INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### DI VIA DEGLI ORTI TRATTOCOMPRESO TRA IL CIVICO 1 ED IL CIVICO 44

#### Analisi del contesto

L'area oggetto dell'intervento si trova immediatamente all'esterno della parte sud-ovest del Centro Storico di Empoli. L'area si trova, inoltre, all'esterno del quadrilatero murario caratterizzato da un affioramento parziale e limitato della cortina muraria, in parte incorporata nell'edificato, e da una rete viaria a maglie regolari.



*Figura 1: foto aerea con evidenziazione del Centro Storico e inquadramento degli interventi*

Il Centro Storico della città di Empoli risulta essere uno degli ambiti più problematici a livello comunale per gli aspetti socio-economici e ambientali.

Le criticità ambientali sono legate al superamento di valori massimi di NO<sub>2</sub> dovuto soprattutto al traffico veicolare. Il Centro, grazie alle sue funzioni, è il luogo più attrattivo del Circondario, dove occorre intervenire in via prioritaria partendo dal potenziamento della mobilità dolce e del trasporto pubblico, sfruttando il nodo ferroviario di prioritaria importanza nell'asse Firenze-Pisa. Anche la presenza di funzioni pubbliche nel Centro, localizzate in edifici vetusti ed energeticamente inefficienti, e la progressiva impermeabilizzazione dei suoli urbani, contribuiscono negativamente alla condizione ambientale del centro. L'intero comparto risulta oggi caratterizzato da un generale

stato di degrado architettonico e funzionale che interessa gran parte degli immobili e degli spazi aperti presenti, tale da necessitare un intervento di riqualificazione strutturato ed organico che non si limiti al pur indispensabile recupero strutturale, ma consenta la creazione di nuove centralità e poli di attrazione. Il Progetto si propone quindi di riqualificare uno dei tratti di strada di accesso al centro storico, in modo da effettuare un intervento che migliori la sicurezza dei pedoni e dei ciclisti, eliminando le importanti discontinuità del fondo stradale e incremento della sicurezza stradale per auto e moto con interventi duraturi che evitino di dover realizzare continui interventi manutentivi a breve distanza di tempo.

## Coerenza con gli strumenti urbanistici

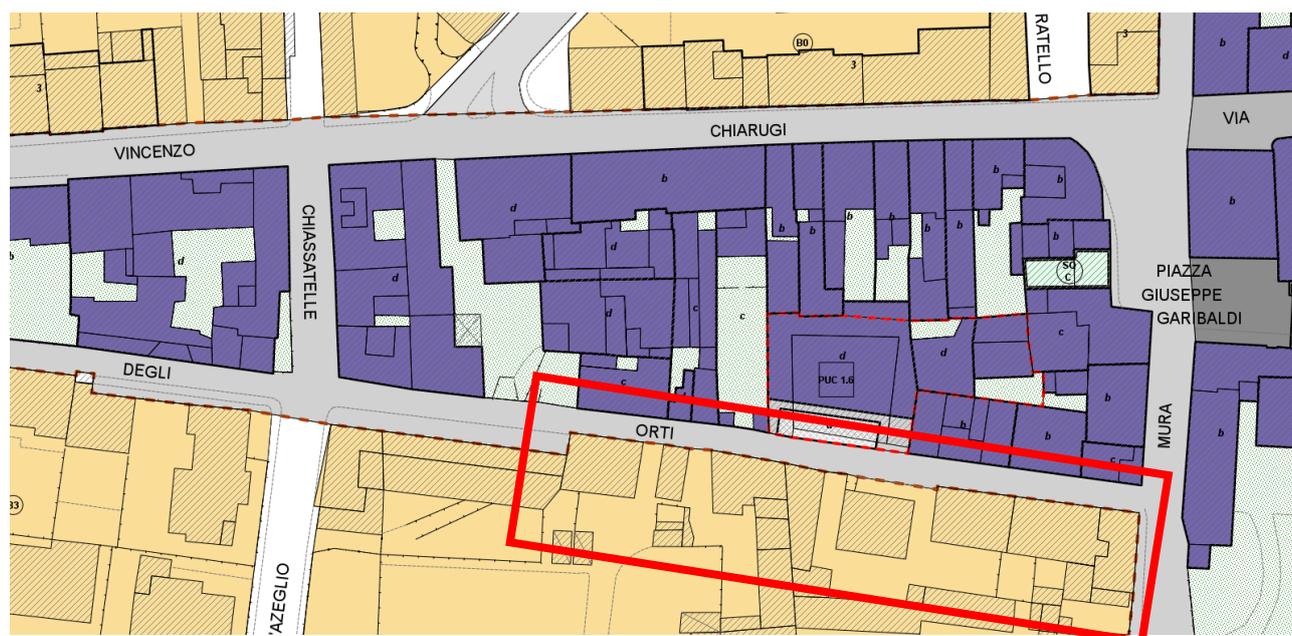
L'intervento di valorizzazione dello spazio pubblico e delle emergenze è inquadrato in una più ampia cornice strategica e previsionale, con la quale si pone in pieno dialogo e coerenza.

Elemento prioritario, che ritroviamo anche nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, è la salvaguardia e conservazione dell'esistente nell'ambito di interventi di riqualificazione nei Centri Storici.

Il progetto s'inserisce all'interno della pianificazione comunale confrontandosi con il Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 30 marzo 2000 (efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000), e con il 2° Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 (efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013).

In termini generali il progetto si allinea a uno degli obiettivi prioritari del Piano Strutturale, il miglioramento della qualità urbana delle parti storiche o consolidate, e affronta il nodo problematico della crescita del patrimonio degradato e inutilizzato, soprattutto nel Centro Storico di Empoli. Nel contempo si cerca di dare soluzione alla mediocre qualità dello spazio pubblico, che spesso contribuisce al degrado edilizio e urbano nel suo complesso, direttamente avvertito dai cittadini nella loro vita quotidiana.

### **1. previsioni del R.U. – uso del suolo**



Estratto n.1 della *Carta degli Usi del Suolo del Regolamento Urbanistico* (2013) con perimetrazione dell'area di progetto.

Dall'estratto si evidenzia come le aree d'intervento sono tutte identificate come "Ambiti della conservazione e del restauro", "Aree interne al perimetro dei centri abitati", oltre che Spazi di ristrutturazione (spazi pubblici di circolazione e sosta).

In riferimento agli interventi previsti, non si rileva quindi alcun elemento di contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia vigente ed adottata.

## 2. previsioni del R.U. – carta delle salvaguardie

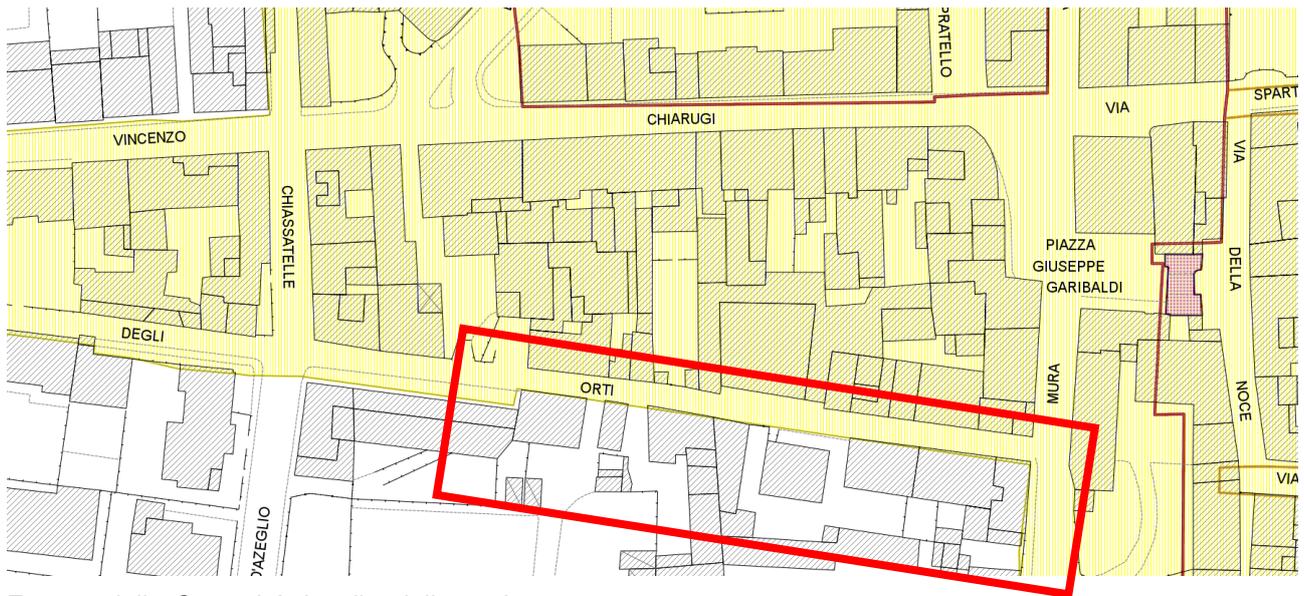


Estratto della *Carta delle salvaguardie*.

Vincoli presenti e condizioni di fattibilità: l'intervento è inserito nell'area di tutela e rispetto del Centro storico. Si segnalano inoltre, evidenziati dai tratti blu, linee elettriche a media tensione.

In riferimento agli interventi previsti, non si rileva quindi alcun elemento di contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia vigente ed adottata.

### 3. previsioni del R.U. – carta dei vincoli e delle tutele



Estratto della *Carta dei vincoli e delle tutele*.

Vincoli presenti e condizioni di fattibilità: tutti gli interventi sono inseriti nell'area di rischio archeologico con "livello di attenzione", secondo l'Art. 95ter "Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione" delle NTA.

## Obiettivi e finalità

L'intervento di riqualificazione di via degli Orti integra le previsioni del BICIANPLAN del Comune di Empoli con gli obiettivi strategici di rigenerazione urbana del Centro Storico.

Si prevede di intervenire sulla prima parte di via Degli Orti a partire da via della antiche mura, tale tratto, insieme a via Chiarugi, costituisce il margine occidentale del Centro Storico della Città, racchiudendo un'area triangolare con edificato di bassa scarsa qualità, caratterizzato da edilizia residenziale e botteghe, perlopiù sfitte, a piano terra. I due tratti di strada presentano una larghezza molto esigua, rimasta invariata dall'originale impianto del centro storico e, ad oggi, sono utilizzate in via prioritaria da pedoni e mezzi leggeri per il transito verso il centro storico di Empoli, nonostante la presenza di marciapiedi molto stretti e la vocazione della strada al traffico veicolare. Per favorire l'accesso al Centro Storico a pedoni e biciclette e incrementarne la sicurezza, si prevede di intervenire su questo tratto di strada con la prospettiva di completare l'intervento su tutto il tratto



*Via degli Orti oggi*



*via Chiarugi (a sinistra) e via degli orti (a destra) oggi, viste da Piazza San Rocco*



*via degli Orti oggi*

Gli obiettivi dell'intervento sono:

1. favorire la sicurezza per il pedone e per i mezzi di mobilità leggera, regolarizzando il fondo stradale e uniformando la larghezza della carreggiata;
2. abbattere le numerose barriere architettoniche presenti, permettendo il transito in sicurezza a un maggior numero di possibili utenti fruitori del Centro Storico;

3. invertire il processo di abbandono delle attività commerciali presenti, garantendo loro una migliore qualità urbana e migliori opportunità di vendita date dalla maggior frequentazione di utenti pedonali.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di un nuovo fondo stradale con corsia in conglomerato bituminoso e zanelle in porfido, con il raccordo e adeguamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e relativi dislivelli e cordonati. La nuova pavimentazione sarà posata in continuità con quella prevista nelle aree circostanti e consentirà di connettere uno dei punti più significativi delle mura storiche di Empoli, ovvero Porta Pisana, con il resto del centro e il margine occidentale dell'area del centro storico. Inoltre sarà possibile incrementare l'accessibilità e il decoro delle pubbliche vie su cui si interviene al fine di incrementare la sicurezza dei pedoni, l'accessibilità agli utenti fragili, presenza di cittadini e turisti nella zona e ampliare l'attrattività del centro commerciale naturale.



*simulazione di via degli Orti con il nuovo fondo stradale*

## Il progetto

La via Degli Orti, strada che congiunge Piazza San Rocco con Via delle Antiche Mura, pur essendo di ridotte dimensioni, per la sua collocazione rispetto alla viabilità generale, è la strada che immette direttamente le frazioni di S. Maria ed Avane in Centro.

Per questa sua collocazione all'interno del tessuto viabile, è percorso da un notevole numero di veicoli che, associato alla tipologia costruttiva della strada ed al deterioramento avvenuto nel tempo, ne ha determinato un notevole degrado soprattutto nella parte iniziale e terminale. Il tratto intermedio, visto che è stato oggetto, negli anni, di rifacimento per interventi eseguiti da privati a seguito di ristrutturazioni edili o da parte di Enti Pubblici per risanamento dei servizi, è ancora in uno stato di conservazione sufficiente.

Pertanto vista la somma messa a disposizione per la messa in sicurezza delle strade, mediante i fondi stanziati con la Legge di Bilancio 2022, in relazione all'Annualità 2022, con questo intervento è intenzione di questo ufficio, iniziare il recupero di Via Degli Orti, partendo dalla parte finale della strada in prossimità dell'incrocio con via Delle Antiche Mura, in particolare intervenire nel tratto compreso tra il civico 1 ed il civico 44.

La manutenzione della strada prevede la demolizione completa del corpo stradale con l'asportazione della zanella in pietra posta ai lati della stessa. I ripristini consisteranno nella formazione di rilevato, manto di usura sistemazioni di caditoie, fognoli zanelle

L'esecuzione dei lavori di manutenzione delle strade comporta l'impiego di particolari mezzi operativi nonché di manodopera specializzata nei diversi tipi di lavorazione, tali da non poter essere svolta da personale interno di questo Ente.

Le principali lavorazioni possono così riassumersi:

- Smontaggio della zanella in pietra;
- Demolizione della vecchia pavimentazione in conglomerato bituminoso;
- Fornitura e posa di nuova zanella in porfido ai lati;
- Demolizione e successiva sostituzione dei valvolini idraulici
- Demolizione e successiva sostituzione dei pozzetti per la raccolta delle acque piovane;
- Demolizione e successiva sostituzione dei pozzetti fognari
- Eventuale demolizione dei tratti fognari in mattoni e successivo rifacimento con tubi in cemento diam. cm. 40
- Risanamento e ripristino dello strato superficiale delle pavimentazione stradale

Per i particolari si rimanda agli allegati elaborati grafici

L'importo messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale per questo intervento ammonta ad quadro tecnico economico complessivo di €. 125.000,00, compreso I.V.A. 10% e somme a disposizione, che si ritiene congruo per le lavorazioni da eseguire ed è dettagliato nell'elaborato Quadro Tecnico Economico

## COMPUTO METRICO DI MASSIMA

Ai sensi dell'articolo 54 del D.Lgs 50/2016, l'importo massimo delle prestazioni oggetto dell'Appalto è stato stimato in €. 105.000,00 al netto dell'IVA di Legge e compresi gli oneri di sicurezza, come da computi metrici allegati.

Gli oneri di sicurezza sono stati determinati analiticamente e non sono soggetti al ribasso d'asta.

L'affidamento dell'Appalto avverrà mediante procedura negoziata, conformemente all'art. n. 36 comma 2° lettera c/bis del D.Lgs n. 50/2016 e ssmi., con il criterio del prezzo più basso, tramite la predisposizione di una richiesta d'offerta in modalità telematica sul portale della Regione Toscana-START con invito a tre ditte alla procedura, dando atto che le ditte che potranno essere ammesse dovranno risultare in possesso della categoria prevalente OG3-classifica I per la quale è richiesta la classificazione.

Si precisa inoltre che il Contratto sarà stipulato "A Misura" ai sensi dell'art. 32, c. 14, del Codice ed avrà la durata di 90 giorni decorrenti a partire dalla data della firma del Verbale di Consegna.

La consegna dei lavori, nei casi previsti per Legge, potrà essere disposta anche sotto le riserve.

Si precisa che le lavorazioni ove necessario dovranno essere realizzate con l'ausilio di personale a terra per la regolazione del traffico veicolare e per garantire la massima sicurezza nell'espletamento delle operazioni da svolgere.

Empoli, lì Aprile 2022

*Geom Elisabetta Bagnoli*

*Ing. Sara Malatesti*