

solubro 21/11/08

Garante  
Al. M. M. M.  
M. M. M.

## Contributo alla discussione inerente la Variante Parziale al Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli

Sara Giacomozzi, Massimo Carta, Christian Ciampi, Michele de Silva, Fabio Lucchesi, Francesco Monacci, Adalgisa Rubino, Massimo Tofanelli (LaRIST- Laboratorio per la Rappresentazione Identitaria e Statutaria del territorio)

Sulla base dei documenti presentati e della loro illustrazione negli incontri pubblici da parte dei responsabili della valutazione integrata, emergono alcune questioni sulle quali pensiamo sia necessario un'attenta verifica prima di procedere ad una loro attuazione all'interno dello strumento di governo del territorio comunale.

Scorrendo velocemente gli articoli oggetto di modifica le osservazioni principali riguardano:

### 7.11 Rapporto di copertura fondiario

La facoltà per i piani interrati di *eccedere il rapporto di copertura ammesso per la zona urbanistica di appartenenza* dovrebbe essere attentamente valutato sia per l'impermealizzazione dei suoli che tale opera comunque comporta, sia per la non opportunità di favorire la costruzione di piani interrati in un territorio come quello empoiese (soprattutto di pianura) naturalmente esposto a fenomeni di allagamento per la superficialità della falda. Rispetto all'obiettivo specifico indicato dal Modello logico di valutazione 'Recupero e rifunzionalizzazione del tessuto areale ed edilizio dismesso', sfugge un collegamento diretto che forse andrebbe chiarito.

### 8.5.1 Piano Pilotis

La realizzazione di piani pilotis, esperienza consolidata dall'edilizia degli anni 60 e 70, è ormai ritenuta fallimentare in ogni ambito di applicazione, per diversi motivi:

- la tendenza a chiudere tali volumi con strutture provvisorie che nel tempo diventano definitive in modo disordinato e spesso incongruo con i caratteri edilizi dell'edificio (attività che sembra incoraggiata dalla proposta di variante)
- l'inadeguatezza della tipologia a pilotis rispetto al tema del risparmio energetico: aumentando il rapporto tra superficie esterna e volume comportano una scarsa efficienza energetica, motivo che ha spesso indotto il comportamento sopradescritto
- il linguaggio formale della tipologia certo non è innovativo (come indicato dagli effetti a lungo termine della misura nel modello logico di valutazione), anzi è riferibile nella edilizia corrente ad un periodo storico dei più infelici dal punto di vista formale.

Riguardo al ricorso a tale tipologia nelle aree a pericolosità idraulica sono importanti 2 distinzioni :

- Nelle aree già edificate può essere importante ricorrere a misure per abbattere la vulnerabilità alle piene degli edifici esistenti, pensando di cambiare la destinazione d'uso dei piani terra con una politica 'premiale' che consenta di aumentare il volume totale secondo indicazioni specifiche (interessante mi sembra a questo riguardo la ricca manualistica francese nei *Plan de prévention des risques naturels* comunali).
- Nelle aree non ancora edificate, dato per scontato l'impossibilità di avere delle funzioni 'nobili' al piano terreno, la possibilità di incrementare i volumi aumenta l'esposizione

dei beni e conseguentemente il rischio idraulico. Ciò è inammissibile rispetto agli obiettivi di sicurezza delle popolazioni esposte. Inoltre si perde l'occasione del riconoscimento della particolarità di tali aree rispetto alle dinamiche fluviali attraverso una progettazione innovativa sia delle strutture edilizie che più in generale dell'uso degli spazi aperti con funzioni compatibili con le piene periodiche.

L'esposizione al pericolo è spesso giustificata come condizione transitoria rispetto a misure di messa in sicurezza dei corsi d'acqua. A questo proposito è utile ricordare che la realizzazione di tali opere, onerosa e con innegabili impatti ambientali, non può essere giustificata per ridurre le aree di pertinenza fluviale (con la previsione di nuove aree edificabili), ma per mettere in sicurezza aree già esposte (già edificate). A questo riguardo, oltre alla politica dell'autorità di bacino bisognerebbe considerare anche le indicazioni della *Direttiva Alluvioni* (2007/60) e le *Linee guida per la gestione sostenibile delle piene* UN/ECE.

Riguardo a questa problematica, fondamentale nel territorio empoiese di pianura, potrebbero essere favorite, all'interno della variante 2 azioni:

- la messa a punto di una manualistica o delle indicazioni tecniche specifiche per la ristrutturazioni degli edifici e delle strutture urbanistiche esistenti in aree esposte al rischio esondazioni, con riferimento a esperienze ormai consolidate in campo internazionale; il ricorso a assicurazioni obbligatorie in aree esposte per limitare comportamenti scorretti e disincentivare l'occupazione delle aree.
- la sperimentazione di usi innovativi delle aree esondabili e tecniche edilizie che compatibili con le dinamiche fluviali, anche attraverso progetti pilota sulla base della ricca esperienza internazionale ( dai Paesi bassi a New Orleans).

La variante potrebbe essere colta come occasione per affrontare tale tematica in termini generali e avviare un dibattito che coinvolga tutte gli abitanti in aree esposte: partecipazione che diventa un presupposto necessario per garantire un'efficace presa di coscienza e di responsabilità da parte della cittadinanza stessa.

### 18.5 Sostituzione edilizia

Se l'accorpamento può essere utile per sanare situazioni critiche, in generale esso appare una misura molto 'forte' le cui conseguenze sono da valutare in modo attento.

In particolare:

- il cambiamento di destinazione d'uso ha necessariamente degli impatti sul carico territoriale, che deve essere valutato in maniera puntuale e generalmente scoraggiato; In particolare l'obiettivo di 'Rallentare l'abbandono della campagna, stimolare il radicamento locale' è perseguito solo se sul territorio si favorisce la conservazione e lo sviluppo di aziende agricole e tale utilizzo non sia logorato da una pressione ad una trasformazione esclusivamente residenziale (tendenza pericolosa soprattutto per le aree collinari periurbane), che comporta al contrario un abbandono dell'opera di presidio ambientale e territoriale.
- nel caso di edifici condonati (come spesso sono i vari annessi agricoli o edifici saltuari col tempo consolidati) tale cambiamento di destinazione è inammissibile perché favorisce una pratica non virtuosa che lo strumento di governo del territorio favorirebbe;

- tali interventi dovrebbero essere limitati a specifici edifici di pessima qualità, evitando la distruzione di edifici che, se pur di modesto pregio edilizio, rivestono un significato rispetto al contesto ambientale e paesistico nel quale sono collocati. A questo riguardo è importante considerare nella ricollocazione dei volumi i rapporti tra gli edifici e gli spazi aperti che costituiscono i caratteri fondamentali del paesaggio, evidenti e conservati soprattutto in quello rurale e riconoscibile soprattutto nei contesti collinari. In questo senso è da valutare attentamente il rapporto tra edificio, aree di pertinenza (aia, corte, etcc.,) orti e campagna, dettato da regole che hanno costruito i paesaggi storici e che non possono essere ignorati nelle nuove costruzioni, se non a scapito di un impatto paesistico e territoriale insostenibile. Ad esempio la norma che prevede la possibilità di prevedere parcheggi interrati in area agricola è inadeguata perché legata ad una tipologia edilizia molto 'urbana', che nel contesto rurale perde significato. Per evitare tali conseguenze la variante dovrebbe fornire indicazioni molto specifiche che non possono limitarsi a misure quantitative per l'area di cambiamento di sedime, e limitare la possibilità di ricorrere alla sostituzione a casi di degrado incontestabile: in questo modo potrebbe essere messa in campo una garanzia che lo strumento dovrebbe assicurarsi per verificare la sostenibilità degli scenari di trasformazione indotti dalla norma.

In merito agli altri articoli, sembrano particolarmente importanti e fortemente condivisibili quelli riferiti al sostegno all'edilizia sociale e alle misure per il risparmio energetico. Altri di riordino normativo sono al momento difficilmente valutabili.

Speriamo che le osservazioni sopra descritte non siano colte come critica al lavoro già svolto dagli uffici comunali, ma come contributo propositivo alla definizione della variante attraverso l'indicazione di maggiori strumenti di verifica dell'impatto che le misure possono avere sulla trasformazione del territorio (in particolare riguardo al tema della *sostituzione*) e per sollecitare una sperimentazione progettuale e innovativa su alcune tematiche (in particolare sulla progettazione in aree a pericolosità idraulica).

Empoli, 19 novembre 2008



**COMUNE DI EMPOLI**

**Protocollo Generale**

Num. Protocollo 0061061  
Data Protocollo 20/11/2008  
Data Ricevimento 20/11/2008

Categoria 01  
Classe 06