

Num Protocollo 0059114
Data Protocollo 30/10/2010
Data Ricevimento 30/10/2010

Categoria 06
Classe 02

Al sign. Sindaco del Comune di Empoli

di via Casale
Al garante dell'informazione

Oggetto: Osservazione relativa alla Proposta di Piano di Recupero ex Casa colonica ed ex Cantina della Villa del Cotone, in via di Sottopoggio per San Donato con contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente

I sottoscritti presentano la seguente osservazione che nasce dalla volontà di preservare il valore storico testimoniale degli annessi della Villa del Cotone e del paesaggio agricolo pedecollinare. Il progetto presentato non salvaguarda a nostro parere le fondamentali caratteristiche tipologiche degli edifici, né tanto meno si integra con il paesaggio circostante, alterando completamente il rapporto storicamente costituito tra la villa, gli annessi e il paesaggio circostante. La trasformazione degli annessi agricoli e della fattoria in 13 alloggi, oltre a stravolgere le strutture architettoniche, comporta la completa alienazione dell'edificio dal contesto, che viene a costituire un edificio residenziale intensivo in mezzo alla campagna. E' inutile sottolineare la sensibilità e il valore del luogo che sapientemente il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico hanno rilevato e tutelato.

Vengono in particolare contestati dalla valutazione integrata:

La considerazione (pg.7):

"l'investimento a scopo residenziale sostenuto da un soggetto privato affidabile rappresenta la prospettiva realistica per la conservazione futura del complesso immobiliare, attraverso il recupero delle strutture e, al contempo, della somma investita."

Di fatto non vengono recuperate le strutture, ma completamente trasformate per adeguarle alla nuova funzione, mentre sul recupero della somma investita pensiamo sia importante che la tutela del territorio debba prescindere dall'investimenti fatto sugli edifici dalla società immobiliare che, se effettuato in misura sproporzionata rispetto alle possibilità di trasformazione, non debbono indurre a cambiarne la destinazione d'uso e il grado di tutela. Sarebbe questo un pericoloso precedente che mette in secondo ordine le norme di governo del territorio rispetto alla rendita immobiliare.

Rispetto agli obiettivi:

"Obiettivo 1. Valorizzare e conservare l'assetto morfologico-formale-paesaggistico dell'area di intervento, mantenendo il carattere di unitarietà e di omogeneità del contesto." (pg.7 Valutazione integrata)

Tale obiettivo sembra del tutto disatteso dal progetto in quanto il progetto costituisce un ulteriore frammentazione dell'unità paesaggistico - ambientale costituito dalla Villa del Cotone, degli annessi e del

contesto paesaggistico, così come riconosciuta nello Statuto dei luoghi del Piano Strutturale Comunale. Inoltre trasformapfondamente l'aspetto formale degli edifici (con la nuova forometria e distribuzione).

"Obiettivo 2. Salvaguardare e conservare il patrimonio ambientale, storico e culturale dell'area di intervento, in quanto testimonianza di notevole interesse del sistema paesistico-agricolo del territorio empoiese."(pg.7 Valutazione integrata)

Lo stralcio dell'area di progetto dal contesto Villa – annessi distrugge di fatto il significato di testimonianza storica dell'insieme. In particolare la costruzione del parcheggio, che copre la maggior parte dell'intervento stesso e costituisce di fatto la trasformazione più impattante dal punto di vista paesaggistico, in area prevista dal RU di 'ambiti di tutela dei manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale' sembra del tutto inammissibile. Le azioni previste dal piano che dovrebbero perseguire tale obiettivo sono solo superficiali e di facciata, riguardando elementi del paesaggio puntuali (la ragnaia) che non compensano lo stravolgimento generale del contesto.

Obiettivo 3. Recuperare, riqualificare e valorizzare il sistema residenziale in ambito agricolo, favorendo una nuova qualità abitativa con più alti livelli di vivibilità ed il presidio del territorio.

La funzione residenziale prevista non presenta alcun collegamento con il sistema territoriale, per cui il valore di presidio, che è riconosciuto a coloro che non solo alloggiano, ma vivono nel e del territorio, non è riconoscibile in tale progetto. Anzi la deruralizzazione degli edifici va nella direzione opposta.

Le azioni di conservazione della viabilità storica e degli spazi aperti anche con un arredo vegetazionale consono, non possono compensare lo stravolgimento adiacente dell'area dedicata al parcheggio (che un numero così elevato di alloggi basati sicuramente sul pendolarismo con autovetture comporta). Anche l'adozione di impianti innovativi per il risparmio idrico e energetico diventano in tale intervento del tutto secondari e appaiono come opera superficiale di compensazione del tutto insufficiente in un progetto con un impatto sul paesaggio così importante.

Essendo quindi gli interventi previsti dal progetto del tutto incoerenti se non addirittura contraddittori rispetto agli obiettivi dichiarati, **la stessa coerenza con gli obiettivi del PIT non è soddisfatta.**

Per quanto riguarda la coerenza con il PS è da evidenziare come già detto il sistema sia riconosciuto come invariante strutturale nello statuto dei luoghi e comprende tutto il sistema dalla villa, agli annessi, alle aree agricole circostanti. Pertanto la sua smembratura e completa trasformazione, sia dei manufatti architettonici che delle aree agricole circostanti, **è ritenuta incompatibile.**

Allo stesso modo il RU riconosce sia il valore degli edifici, consentendone una trasformazione che non ne snaturi il significato storico documentale (pur non escludendone il cambiamento di funzione da residenza agricola a residenza), sia delle aree contermini per il loro valore paesistico ambientale. La variante proposta, non necessiterebbe quindi, a nostro parere solo di un cambiamento di categoria dell'intervento dell'edificio (comunque non ritenuto ammissibile), **ma anche delle aree agricole interessate dalla**

progettazione del parcheggio che occupa un'area destinata a ambito di tutela dei manufatti di rilevanza ambientale e/o storico.

Inoltre in riferimento al rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, si ritiene che il progetto intervenga su un'area che rientra a pieno titolo in quelle previste nell'Allegato 1 del D.L.4/2008 con caratteristiche di "Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;" per le caratteristiche degli effetti sulle aree interessate dal progetto, per cui il progetto di trasformazione è da assoggettare a VAS.

I sottoscritti chiedono pertanto che la richiesta di variante del RU sia negata, in quanto il progetto presentato comporta una compromissione irreversibile del paesaggio e del patrimonio storico pedecollinare e risulta in contrasto con gli obiettivi del regolamento stesso, con altri strumenti di governo del territorio (PS e PIT) e inoltre carente di VAS.

Sara Giacomozzi, via S.Lavagnini, 6 - 50053 Empoli

Sara Giacomozzi

Giovanni Maria Masucci, via S.Lavagnini, 6 - 50053 Empoli

Giovanni Maria Masucci

Anna Giani, via S.Lavagnini, 12 - 50053 Empoli

Anna Giani

David Gronchi, via S.Lavagnini, 12 - 50053 Empoli

David Gronchi

Adalgisa Rubino, via dell'Orto 51, 50121 Firenze

Adalgisa Rubino

"Federazione dei Verdi di Empoli - Circolo Chico Mendez - Piazza del popolo 50053 Empoli

Federazione dei Verdi