



COMUNE DI EMPOLI

Provincia di Firenze



Gruppo Consiliare Rifondazione - Comunisti Italiani

Oggetto: Odg d'accompagnamento all'approvazione del Secondo Regolamento Urbanistico ed alla variante al Piano Strutturale

Il Consiglio Comunale di Empoli

Preso atto delle 290 osservazioni al regolamento urbanistico presentate da Enti, Associazioni, Ordini Professionali e singoli Cittadini

Ritenuto pertanto necessario accompagnare la presente delibera e le relative controdeduzioni da alcune precisazioni di carattere generale:

Delibera che:

- 1) il dimensionamento del quadro previsionale strategico e della relativa relazione integrativa (che prevede circa 180.000 mq di sul per residenziale nel presente R.U. e <<un "potenziale" dimensionamento complessivo di 1.198.400 mc, ovvero 399.467 mq di SUL>> per una possibile variante al Piano Strutturale) allegati al presente atto è sovradimensionato come ampiamente dimostrato dal dibattito consiliare in sede d'adozione, in sede di discussione delle osservazioni (in particolare la n.92) e soprattutto con riferimento alle reali dinamiche demografiche, ai dati (errati) utilizzati per l'individuazione del costruito al 2010 nonché alle verosimili dinamiche demografiche proiettate al 2018 ed al sovradimensionato taglio medio degli alloggi (rispetto a quanto ci dice lo stesso monitoraggio effettuato dall'Amministrazione).
- 2) In conseguenza del punto 1), che peraltro contraddice - perseguendo la strada diametralmente opposta - i presupposti della logica "volumi zero" contenuta nel primo bando operato dalla A.C. (bando sbagliato nei modi e nei contenuti, ma condivisibile nella filosofia di fondo), non si debba procedere a nessun ulteriore inserimento di nuove volumetrie residenziali da inserire in un'ipotetica variante al Piano Strutturale come invece traspare sia dalla Relazione allegata al presente atto, sia dalle parole dell'Ass. all'Urbanistica in sede d'adozione, sia dalla frase sibillina ("in questa fase del procedimento") utilizzata in numerose controdeduzioni di diniego con riferimento ai relativi casi di richiesta d'inserimento di terreni non edificabili in zona "B" o "C". Questo anche al fine di rendere prioritario e più vantaggioso il recupero/riuso di alcune parti dismesse della città e di agevolare il compimento di quei P.U.A. che faticosamente dovrebbero terminare la ricucitura del tessuto urbano come già programmato nel 1° R.U.
- 3) Ritiene non adeguato, anche in considerazione dei punti 1) e 2) ed in relazione all'attuale fase di

crisi economica il dimensionamento dell'edilizia residenziale pubblica o comunque sociale che, pur a fronte di un incremento del costruito residenziale scende da circa 19.000 mq a circa 13.500 di cui oltre 2.000 dalla riconversione di edifici pubblici (che pertanto si sarebbero potuti già sommare ai precedenti 19.000 rendendo ancora più marcata la discrasia)

- 4) Ritiene non congruo ai fini del perseguimento di un'adeguata pianificazione territoriale e della qualità della vita dei nostri concittadini la modifica definita "di lieve entità" al P.S. con particolare riferimento agli articoli 55 e 56, modifica con la quale si consente di superare i confini delle singole UTOE per il soddisfacimento degli standards urbanistici; ciò anche in considerazione del fatto che l'UTOE col maggior incremento di carico (circa 65.000 mq) è quella centrale e della corrispettiva scarsità strutturale di viabilità dedicata all'utenza debole della strada per il raggiungimento di scuole, giardini, ecc...ad opera dei nostri concittadini ivi residenti
- 5) Ritiene insostenibile per la nostra città - sia in termini ambientali che di ricadute negative in termini di viabilità per tutta la zona di sottopoggio tra Villanova e Pozzale - la previsione della c.d. "bretellina" che dovrebbe collegare via Piovola con lo svincolo della FIPILI Empoli est; ciò in considerazione della scellerata scelta localizzativa operata dall'A.C. del "nuovo" polo tecnologico (precedentemente e giustamente programmato nell'area del Terrafino) e della conseguente previsione di sventramento di quello che il nostro P.S. definisce "polmone verde" della città. Si fa presente che a tale riguardo si è manifestata dubbiosa anche la Regione Toscana che, con propria osservazione (n.94) si è dichiarata ignara d'un simile tracciato, tracciato circa il quale non risulta notiziata in tempo utile da produrre specifiche osservazioni di merito.
- 6) Ritiene necessario integrare quanto prima il presente R.U. con strumenti di programmazione di cui si è evidenziata la carenza in questa sede e tra i quali citiamo in via principale:
 - Il Regolamento Edilizio e Bioedilizio (sollecitato da Ordini, Associazioni come CNA e Vivere Empoli e singoli cittadini), inspiegabilmente e colpevolmente non predisposto nel nostro comune nonostante il nostro ufficio fosse stato tra i soggetti attivi nella stesura della prima bozza circolata - ormai da circa oltre due anni - nei vari Comuni dell'Unione e già approvato (con le precipue modificazioni) in alcuni Enti del territorio. Ritiene altresì necessario prevedere nel suddetto strumento - e contrariamente a quanto controdedito in numerose osservazioni sul tema - introdurre sin dall'inizio incentivi atti a premiare in termini economici (non volumetrici) le imprese ed i cittadini che vorranno costruire secondo tali principi al fine di ridurre le esternalità negative per la collettività derivanti dall'edilizia di minor qualità.
 - Il Piano Generale Urbano del Traffico (sollecitato più volte oltre che dagli scriventi, da diversi osservanti tra cui CNA) che, scaduto nel 2008, ha la necessità d'essere aggiornato stante il collasso di alcuni assi viari della città in determinati orari
 - L'aggiornamento della schedatura dei siti e dei manufatti d'interesse ambientale, storico e/o artistico (sollecitato da numerosissime osservazioni con documentazioni fotografiche allegate attestanti una generale discrasia tra vincoli apposti e situazioni di fatto dell'edificato) poiché risalente ai primi anni '80 e poiché fondato quasi esclusivamente sul criterio temporale (in primis presenza d'un nucleo edificato nella cartografia del catasto leopoldino) piuttosto che su quello qualitativo e puntuale.
 - Una disciplina di dettaglio sulle strutture extralberghiere - come richiestoci dalla Regione Toscana - al fine, tra gli altri, d'evitare impropri cambi di destinazione dei frazionamenti realizzati ai fini turistico-ricettivi ed eventualmente oggetto di pressioni speculative, così come di preservare la fruibilità pubblica di porzioni d'interesse storico-architettonico dei borghi storici di Monterappoli e Pontorme eventualmente adibiti a legittima attività extralberghiera.
- 6) Ritiene inopportuno l'utilizzo dello strumento del Progetto Unitario Convenzionato che, oltre ad

essere un'anticipazione della legge di revisione della L.R. 1/2005 (legge non ancora adottata e già per tale motivo fonte dunque d'incertezza normativa) e pur rappresentando un aggravio rispetto alla procedura ordinaria del permesso a costruire, tende a sottrarre potenziali interventi oggetto di passaggio in CC - specie nelle zone "C" - dalla discussione assembleare riconducendole esclusivamente al giudizio d'opportunità della sola Giunta; tale strumento pertanto, da un lato, non esaudisce la necessità d'immediatezza e certezza tipica del permesso a costruire prevedendo un vaglio di congruità della Giunta e, eventualmente, la richiesta di ulteriori atti/interventi sulle opere al fine di garantire la sostenibilità urbanistica, dall'altro non esaudisce tuttavia la necessità di trasparenza e garanzia tipica della discussione consiliare dei P.U.A. Risulta pertanto uno strumento ibrido che avrà solo lo scopo di aggravare i procedimenti per gli interventi minori e, viceversa, di renderli meno trasparenti per gli interventi di maggior rilievo non riconducibili a P.U.A.

- 7) Ritiene insostenibili, assieme alla Regione Toscana, le previsioni adottate con riferimento al PUA 1.1 di proprietà pubblica e comunemente noto come "Palazzo delle Esposizioni". I 20.000 mq di sul prevista (la cui maggioranza residenziale) ed i 20 mt d'altezza non sono infatti sostenibili - ancorché rinviati ad un eventuale concorso di idee - né in termini storico (si tratta dell'area del "piaggione" storicamente luogo pubblico per eccellenza e dotato di ampi spazi all'aperto - si precisa in tal senso che, come osservato anche dalla Regione Toscana, l'attuale previsione, date le volumetrie ed a prescindere dal progetto finale, contempla la sparizione dell'attuale pineta retrostante il palazzo); né in termini architettonici (si tratta - come definito dal P.S. - dell'anello di congiunzione della "città sulle due rive", nonché di un'area aggettante da un lato sul parco fluviale dell'Arno e dall'altro su edifici storici di recente recupero); né in termini geologici (si tratta infatti di un'area costituente l'alveo originario dell'Arno); nè in termini urbanistici-di mobilità urbana (si parla di un'area con circa ulteriori 400 abitanti insediabili, soluzione insostenibile visto il già elevato carico e la già difficile situazione in termini di viabilità); né, infine, in termini socio-economici (si contribuirebbe infatti ulteriormente a svuotare il centro storico di valore e funzioni)
- 8) Ritiene, con la CNA ed altri osservanti che, a garanzia generale del buon andamento della programmazione urbanistica e dell'effettiva rispondenza della stessa alle mutate esigenze della città, le forme della partecipazione associativa e popolare al percorso di formazione degli strumenti urbanistici debbano essere proceduralizzate e non affidate a "modi e termini di volta in volta ritenuti opportuni dall'A.C."
- 9) Ritiene in conclusione che sia inaccettabile che lo strumento urbanistico, principale atto di governo delle amministrazioni locali, arrivi, colpevolmente, con quasi quattro anni di ritardo rispetto alla scadenza del primo R.U. Si tratta d'un periodo lungo quasi quanto la vigenza ordinaria - cinque anni - d'un piano. Si tratta d'un periodo nel quale non si è risposto alle mutate esigenze della città omettendo di dare risposte concrete ai cittadini e regole certe agli operatori del settore.
- 10) Ritiene pertanto necessario che dal giorno successivo all'approvazione del presente atto s'inizi un attento monitoraggio di quanto disposto al fine di riuscire a produrre, tra cinque anni, il 3° R.U. del Comune di Empoli in tempi certi e rapidi.
- 11) Ritiene, infine, avvilente per il CC tutto, ed in definitiva per l'intera città che in esso è rappresentata, che l'atto principale di questo mandato consiliare sia stato presentato, nonostante l'atteggiamento non ostruzionistico delle opposizioni, col totale appiattimento dell'esecutivo sull'operato dell'ufficio, senza mai un'argomentazione politica sulle scelte operate (anche quando questa era evidente) e con la scarsa, se non straordinaria, partecipazione del gruppo di maggioranza assoluta che ha monoliticamente espresso 290 sì incondizionati a 290 pareri

favorevoli della Giunta d'accoglimento delle controdeduzioni dell'ufficio. Pur condividendo il ruolo importante delle organizzazioni politiche nella mediazione, pensare che queste possano sostituirsi in toto alle assemblee elettive ed al necessario dibattito/confronto tra posizioni diverse costituisce un grave vulnus alla vita democratica di questa città.

Gruppo Rifondazione Comunisti Italiani

Gabriele Bini

Paolo Gaccione



COMUNE DI EMPOLI

Provincia di Firenze



Gruppo Consiliare Rifondazione - Comunisti Italiani

Oggetto: Odg d'accompagnamento all'approvazione del Secondo Regolamento Urbanistico ed alla variante al Piano Strutturale

Il Consiglio Comunale di Empoli

Preso atto delle 290 osservazioni al regolamento urbanistico presentate da Enti, Associazioni, Ordini Professionali e singoli Cittadini

Ritenuto pertanto necessario accompagnare la presente delibera e le relative controdeduzioni da alcune precisazioni di carattere particolare:

Delibera che:

A) Con riferimento alle NTA:

- 1) Ritiene utile prevedere quanto richiesto dall'Ordine degli Architetti con riferimento alle ristrutturazioni edilizie ed ai locali tecnici da destinare al porta a porta in una prossima variante al presente strumento; questo anche alla luce del folle Regolamento di Polizia Urbana adottato dall'A.C. e della conseguente impossibilità d'utilizzare, contrariamente a quanto sostenuto dall'Assessore all'Urbanistica, i balconi, le terrazze ed ogni altra superficie "aperta" al fine del deposito temporaneo dei rifiuti domestici da destinare alla raccolta differenziata
- 2) Ritiene opportuno, come richiesto da diversi osservanti tra cui l'Associazione Vivere Empoli e l'Ordine degli Architetti, la possibilità di prevedere, in una prossima modifica della previsione urbanistica, la copertura per i posti auto privati anche in territorio urbano (oltre che agricolo) al fine di poter installare pannelli fotovoltaici o altre forme d'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili come già avviene per le altre pertinenze (tettoie, coperture vialetti ingresso, ecc...)
- 3) Ritiene errata la norma sulla sostituzione edilizia in ambito agricolo contenuta nel 2° R.U. poiché, condividendo l'interesse della Regione Toscana esplicitato attraverso il P.I.T. e consistente nel duplice obiettivo di non snaturare e caricare impropriamente il tessuto agricolo da un lato e nel recuperare manufatti precari ed altrimenti degradati dall'altro, si conferma la possibilità di procedere per interventi fino a 400 mq di superficie (5 appartamenti di 80 mq) senza piano di recupero (la qual cosa determina un notevole incremento di carico improprio in

ambito agricolo), ma dall'altro si costringe il singolo proprietario di un edificio inferiore agli 80 mq o con superficie tra 80 e 160 (se destinato ad altro uso) ad effettuare un oneroso piano di recupero che può determinare la non fattibilità dell'intervento e, pertanto, la permanenza del rudere. In sostanza appaiono immotivatamente avvantaggiati i proprietari più grandi che intendano effettuare operazioni anche a carattere speculativo (le quali sarebbero comunque economicamente sostenibili e che effettivamente possono snaturare il tessuto agricolo), piuttosto che i piccoli proprietari che intendano realizzare la soluzione abitativa per un proprio familiare recuperando un immobile altrimenti degradato.

- 4) Ritiene necessario, come evidenziato da numerosi osservanti (tra cui CNA), che, fermo restando un doveroso margine d'adattabilità al caso concreto, le prescrizioni dell'Amministrazione relativamente alla necessità o meno di dover realizzare opere d'urbanizzazione in caso di recupero del patrimonio edilizio esistente siano il più possibile ricondotte ad una griglia di elementi oggettivi e non già alla valutazione "discrezionale" dell'Amministrazione al fine di garantire ex-ante la valutazione sulla convenienza di eventuali interventi; tutto questo stante anche la notevole differenza in termini procedurali di ristrutturazione/sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
- 5) Ritiene immotivata la differenza di trattamento riservata dalle presenti norme agli imprenditori agricoli - i quali per la realizzazione dei manufatti precari legati all'attività d'impresa devono sottoscrivere un atto d'obbligo - ed i titolari di esercizi di somministrazione - i quali, viceversa, hanno ricevuto lo stralcio dell'atto unilaterale per la predisposizione di superfici esterne coperte e chiuse su quattro lati. Sarà pertanto necessario uniformare le due realtà per ragioni d'equità.
- 6) Ritiene errato il non aver accolto (se non parzialmente) l'osservazione dell'Ordine degli Architetti volta ad introdurre l'obbligo di dover obbligatoriamente prevedere interventi equivalenti atti ad ottenere un adeguato risparmio energetico in caso di documentata impossibilità di ricorrere al solare termico per la produzione d'acqua calda sanitaria

B) Con riferimento ad alcune scelte localizzative

- 7) Ritiene necessario che l'Amministrazione si attivi quanto prima presso l'Autorità di Bacino affinché l'attività economica svolta dalla Nuova CEV possa non ricavare un danno grave ed insostenibile in termini socio-economici dall'attuale perimetrazione per il rischio idraulico, perimetrazione che potrebbe essere risagomata ottenendo i medesimi benefici relativi al rischio idraulico, evitando al contempo un importante nocumento ad un'azienda importante per il patrimonio empolesse
- 8) Ritiene necessario, come rilevato nell'osservazione n.109 una modifica della strumentazione urbanistica sovraordinata al fine di prevedere aree da destinare a luogo per la sepoltura e la cremazione degli animali da affezione.
- 9) Ritiene necessario modificare la destinazione dell'area della ex pista go kart di Marcignana come richiesto dal proponente l'oss. n. 67 ed ampiamente argomentato durante la discussione della stessa, al fine di recuperare l'area (altrimenti degradata) per finalità che comportino attività motoristiche non impattanti (corsi guida sicura e scuola guida), ecocompatibili (veicoli a propulsione elettrica) e/o non motoristiche (per es. ciclocross)
- 10) Esprime perplessità per la previsione che contempla la realizzazione di una sorta di "Cabel bis" nell'area della ex Coef, area dove le attuali previsioni hanno aperto dalla zonizzazione produttiva per attività singola alla zonizzazione categoria "D2" prevedendo,

contemporaneamente, un'apertura al direzionale in tali zone fino anche al 100% della superficie per una pluralità indefinita di realtà economiche. Consapevoli che il direzionale, a differenza dell'artigianato e del commercio risulta particolarmente "ad alta intensità di lavoro per superficie occupata" il CC ritiene pertanto impossibile localizzare tali attività in un'area totalmente priva della necessaria viabilità esponendo l'Amministrazione ad un eventuale, nuovo, ricatto occupazionale collegato alla necessità dell'adeguamento infrastrutturale discendente, come per Via Piovola, da errata programmazione.

- 11) Ritiene necessario provvedere ad una particolare programmazione di aree pubbliche (in primis quelle marginali all'alveo del fiume Arno) da destinare ad "orti sociali" come sollecitato dall'Ordine degli Architetti
- 12) Con riferimento all'oss. n. 30 relativa alla ex scuola di Monterappoli, è interesse della collettività, qualora l'Associazione "Il Torrino" che attualmente occupa l'immobile dovesse trovare (in modo volontario o concordato) altra ubicazione, utilizzare l'area per recuperarla ai fini di edilizia residenziale pubblica come già fatto con riferimento ad altri immobili (gattile via Majorana, ex scuola Ponte a Elsa, ecc...)
- 13) Ritiene convincente l'argomentazione della Regione Toscana in merito ai PUA limitrofi ad aree agricole (ed in particolar modo il PUA 9.1 di Ponte a Elsa) e pertanto errata la previsione di un ambito di trasformazione ad uso residenziale che possa essere costituito da tre piani fuori terra nonostante l'area sia costeggiata da un edificato circostante a due piani fuori terra sul lato ovest e da una lunga piana agricola che corre lungo il fiume Elsa sul lato Est.
- 14) Ritiene immotivata e meramente provocatoria (se non connessa ad altre logiche urbanistiche) la programmazione di edilizia ERP nell'attuale sede del centro sociale Intifada (soprattutto in considerazione della larga svendita per fini diversi del patrimonio edilizio pubblico e dell'inadeguatezza del luogo già saturo di tali destinazioni) e s'impegna pertanto ad effettuare ogni nuovo atto inerente l'area di concerto con i legittimi affittuari dell'immobile come giustamente avvenuto per l'associazione "Il Torrino" di Monterappoli.
- 15) Ritiene necessario, anche in conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione che consente il declassamento da zona A4 ad A3 e conseguentemente la realizzazione di residenziale ai piani diversi dal pian terreno dell'immobile ex coop di Via Ridolfi, adoperarsi affinché quel luogo possa divenire, in parte o totalmente, destinato ad edilizia convenzionata data anche la natura della proprietà e viste anche le recenti esperienze come quella del S. Girolamo Emiliani.

Gruppo Rifondazione Comunisti Italiani

Gabriele Bini

Paolo Gaccione