

AL SINDACO
del Comune di Cortona
Provincia di Arezzo

Oggetto: INTEGRAZIONI A DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICHE relative alla *Variante al RU N. 11 per la modifica della scheda 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e contestuale attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni in "Podere Vagnotti" Loc. Santa Caterina, proposti dalla Società Cooperativa Opes Edificatrice*

La Opes Edificatrice Società Cooperativa, con sede in via delle Porte Nuove 18, 50144 Firenze, proprietaria del complesso edilizio "Podere Vagnotti" in Loc. Santa Caterina, in qualità di proponente del Piano di Recupero con contestuale Variante al RU N.11, per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni in "Podere Vagnotti" in Loc. Santa Caterina, in riferimento alla richiesta di integrazioni relative al deposito delle indagini geologiche presso il Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana, di cui alla Vostra nota del 30 maggio 2018, specifica che il bacino in cui insiste l'area oggetto di Variante è costituito da campi soggetti a coltivazioni ripetute e continue che hanno pendenza modesta e che sono attraversati da scoline per la raccolta delle acque di pioggia, che lentamente defluiscono dai campi per poi essere convogliate in fossi sempre mantenuti puliti, con un sistema di scolo molto efficiente nel suo complesso, la cui costante manutenzione è direttamente collegata all'attività agricola intensiva.

La proprietà specifica anche che il piano attuativo proposto prevede essenzialmente il recupero a fini abitativi di fabbricati esistenti, i cui solai a piano terra, maggiormente a rischio in caso di alluvionamenti diffusi, risultano ad una quota maggiore di 115cm rispetto alla quota degli appezzamenti di terreno circostanti e che gli interventi di nuova realizzazione sono limitati alla costruzione di una piscina e di un capanno polifunzionale, con una Superficie Coperta di progetto inferiore a quella dello stato attuale in conseguenza delle superfetazioni demolite e non ricostruite.¹

A tal riguardo, corre l'obbligo di sottolineare che stando alla lettera della normativa vigente (Art. 3, c.4 sub. b) e c) del DPGR 53/2011) la Variante in parola parrebbe rientrare, in maniera piuttosto pacifica, tra quelle per le quali il Comune non è tenuto a nuove indagini geologiche.

¹ La Superficie Coperta allo stato di fatto risulta di 1.474mq mentre quella di progetto è pari a 1.452mq; come anche la SUL di progetto di 2.196,02mq inferiore alla SUL iniziale dello stato di fatto di 2.513,01mq .

Ciò nonostante la Opes è consapevole della condizione morfologica dei luoghi risultati da successivi interventi idraulici sulla rete scolante che hanno portato alla bonifica di un territorio originariamente paludoso e quindi dell'eventuale fattore di rischio esterno cui potrebbe essere soggetta l'area su cui si colloca la previsione, *"in conseguenza di eventi piovosi intensi o prolungati concomitanti alla presenza della cosiddetta Botte Bonini, che potrebbero comportare un innalzamento dei livelli idrici negli alvei dei canali afferenti al sistema idraulico con conseguente allagamento delle zone limitrofe"*, e precisa che di questa eventualità è già stato tenuto conto nella progettazione del piano attuativo.

Il progetto urbanistico presentato infatti fissa, per le superfici esterne dell'edificio, il mantenimento della caratteristica continuità spaziale propria delle pertinenze rurali toscane, con un resede destinato a verde comune, libero ed aperto, privo di recinzioni o delimitazioni fisiche di qualsiasi genere, senza muretti, siepi o altro tipo di sistemazione che potrebbero compromettere il valore o la vulnerabilità dell'ambito interessato o potrebbero comunque danneggiarsi in caso di allagamento. L'area pertinenziale, sempre da progetto, sarà sistemata a verde drenante (con un elevato grado di permeabilità del terreno), in modo da garantire la regimazione delle acque in eccesso nel terreno. A salvaguardia di un corretto drenaggio delle acque superficiali è prevista la realizzazione di canali filtranti e fossetti rinverditi per favorire l'allontanamento delle dell'acqua di prima pioggia ed i camminamenti carrabili e pedonali, limitati all'indispensabile, saranno realizzati con materiali drenanti (es. ghiaia).

Come riportato nelle relazioni tecniche descrittive del piano attuativo proposto, già in fase di progettazione, è stata prevista la strategia del recupero delle acque piovane da raccogliere in apposite cisterne destinate all'irrigazione, sottraendo di fatto alla rete di drenaggio i volumi di acqua accumulati. non sono stati, inoltre, progettati piani interrati o seminterrati (comunque vietati dall'art. 42 delle NTA di RU del Comune di Cortona) ad esclusione del locale tecnico della piscina, imposto completamente interrato dalle stesse NTA di RU all'art. 36, che sarà adeguatamente dotato di misure di difesa dall'acqua con infissi a tenuta stagna e dispositivi di protezione passiva, come l'uso delle paratoie o dei sacchi di sabbia.

Sempre in relazione all'eventualità straordinaria che si verifichi un fenomeno piovoso di assoluta eccezionalità, è stato anche studiato il tombamento del fosso che scorre di fronte al complesso edilizio, realizzato con SCIA nel 2012 ed inserito all'interno del reticolo minore nel 2017.

Quanto alla piscina, è pacifico ritenere che eventuali danni dovuti ad un fenomeno piovoso di notevole intensità, possano essere riferibili ad un'ordinaria manutenzione dell'impianto, trattandosi

di una vasca interrata già riempita di acqua. Tutti gli impianti tecnologici avranno i quadri elettrici ed i contatori installati fuori dalla portata dell'acqua, in luoghi alti e sicuri che ne impediscano la loro compromissione da eventi alluvionali.

Tenendo infine conto, che questo eventuale fattore di rischio esterno può essere considerato alla stregua degli eventi ampiamente preannunciati dalle stazioni metereologiche, con un'allerta meteo diffusa con largo anticipo rispetto all'arrivo delle perturbazioni, si può ritenere che ci sia tutto il tempo necessario per mettere in pratica le misure di difesa passiva sia di tipo tecnico strutturale che di tipo comportamentale, in grado di permettere l'allontanamento delle persone e di limitare al massimo i danni.

Considerato quindi che il fattore di rischio viene inteso come il prodotto della probabilità di allagamento per il danno conseguente allo stesso, la consapevolezza da parte della proprietà della possibilità che si verifichi un evento atmosferico di portata eccezionale, con piogge intense e persistenti, oggi difficilmente "imprevedibile", persuade a ricercare strategie volte alla riduzione dei rischi di allagamento ed alla riduzione del danno, individuando sistemi di protezione passiva come l'uso di sacchi di sabbia e l'uso delle paratoie, soluzioni facilmente e rapidamente installabili oltre che reversibili.

Si ritiene pertanto proporzionato l'uso delle difese passive nelle situazioni di accentuata vulnerabilità localizzate nei punti da proteggere (ingressi delle abitazioni a piano terreno e locale tecnico piscina) con dispositivi che bloccano il passaggio dell'acqua, quali sacchi di sabbia e paratoie mobili: l'impiego di questi sistemi costituiscono infatti una valida e rapida barriera impermeabile tra l'acqua e l'ambiente che si vuol proteggere e possono essere velocemente applicate previo il loro stoccaggio nei locali non residenziali già individuati dal piano.

Cortona, 16 luglio 2018

Opes edificatrice

Architetto Gabriella Mammoli

Geologo Benedetta Chiodini