

PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA PA3.03 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTREZZATURE DI SERVIZIO A STRADA IN  
CHIANTI - BORGO PAOLI

FASCICOLO ESPLICATIVO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Il presente documento contiene la proposta di controdeduzione alle osservazioni, allegata alla delibera di approvazione, con la puntuale valutazione dei contenuti ed una motivata proposta di controdeduzione, secondo la seguente casistica:

- accoglibile;
- parzialmente accoglibile;
- non pertinente;
- non accoglibile;

Elenco delle osservazioni	Controdeduzione
<b>01 - prot.13378 del 19/07/2021</b> <b>Gruppo consiliare VIVA – Cittadini per Greve in Chianti</b>	
<b>Osservazione sulle aree verdi esistenti e di progetto in relazione ai Criteri Ambientali Minimi (DM 11/10/2017)</b>	<b>Valutazione dell'osservazione</b>
<p>Il gruppo consiliare VIVA – Cittadini per Greve in Chianti formula le seguenti osservazioni al Piano Attuativo relativo all'area PA3.03 a destinazione residenziale ed attrezzature di servizio a Strada in Chianti borgo Paoli ai sensi dell'ex art.111 comma 3 della LR.65/2014:</p> <p><u>Premessa</u></p> <p>Vengono abbattuti i cipressi sull'attuale strada di accesso al campo sportivo. In un periodo in cui in ogni territorio si finanziano le nuove piantagioni, a Strada il Comune fa abbattere alberi di notevoli dimensioni (cipressi e olivi) che qualificano l'area sia paesaggisticamente che ambientalmente.</p> <p>I nuovi spazi pubblici (ceduti al Comune come opere di urbanizzazione) sembrano non rispettare i Criteri Ambientali Minimi (CAM, DM 11 ottobre 2017), obbligatori per le aree pubbliche e tesi alla diminuzione delle isole di calore e dell'impermeabilità dei suoli. Se ne riporta l'articolo relativo:</p> <p>2.2.8.1 Viabilità ogni qualvolta si intervenga con la sostituzione di una pavimentazione e non sia praticabile l'impiego di superfici a verde, si devono impiegare pavimentazioni di tipo «freddo», scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare e optare per gli autobloccanti permeabili. Le zone destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli devono essere ombreggiate attenendosi alle seguenti prescrizioni: almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di aree; il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 metro e di opacità superiore al 75%; devono essere presenti spazi per moto, ciclomotori e rastrelliere per</p>	<p><b>In relazione alla richiesta di verifica dei CAM:</b></p> <p>Il Decreto ministeriale 11 ottobre 2017 definisce i «Criteri ambientali minimi» e alcune indicazioni di carattere generale per gli appalti di nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione, riqualificazione energetica di <u>edifici pubblici</u> e per la gestione dei cantieri.</p> <p>Il documento riporta alcune indicazioni di carattere generale, rivolte alle <u>stazioni appaltanti</u>, in relazione all'espletamento della relativa gara d'appalto e all'esecuzione del contratto. In particolare tali indicazioni consistono in suggerimenti finalizzati alla razionalizzazione degli acquisti per tale categoria merceologica, ed eventualmente anche in relazione all'espletamento della relativa gara d'appalto, all'esecuzione del contratto e/o alla gestione del prodotto o servizio oggetto dello stesso. L'allegato al decreto definisce i «criteri ambientali», individuati per le diverse fasi di definizione della procedura di gara, che consentono di migliorare il servizio o il lavoro prestato, assicurando prestazioni ambientali al di sopra della media del settore. Tali «criteri» corrispondono ove possibile a caratteristiche e prestazioni ambientali superiori a quelle previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti. Questo non esclude che esistano Leggi regionali che prescrivono prestazioni ancor meno impattanti di quelle definite dai CAM; in tal caso evidentemente tali leggi prevalgono sui corrispondenti criteri definiti nell'allegato al decreto.</p> <p>Il piano attuativo in oggetto attiene a progettazione privata, non si ritiene pertinente l'applicazione del DM 11/10/2017, bensì la vigente normativa edilizio/urbanistica di settore</p> <p><b>Non pertinente</b></p>

<p>biciclette, rapportati al numero di addetti/utenti/potenziabili abitanti del quartiere.</p> <p><u>Osservazione</u>  <u>Si chiede che l'intervento in questione venga verificato sulla base dei CAM, che gli alberi non vengano abbattuti ma che ne siano piantati dei nuovi nelle aree pubbliche e che i materiali delle pavimentazioni esterne siano drenanti.</u></p>	<p><b>In relazione agli alberi esistenti all'interno del lotto edificabile:</b>  Gli alberi presenti all'interno del lotto sono già stati valutati in relazione al piano attuativo già approvato, in quanto il lotto edificabile è lo stesso del piano attuativo attualmente convenzionato, di cui il presente piano rappresenta variante. Gli alberi all'interno dei resedi urbani sono esclusi dalle disposizioni della Legge forestale 39/2000 in quanto non considerati boschi, e non esistono vincoli specifici a livello comunale. Il lotto in questione non è neanche soggetto a vincolo paesaggistico. Tuttavia l'amministrazione comunale potrà valutare la prescrizione di reimpianto in aree pubbliche diverse dal lotto in questione, a livello di rilascio di titolo edilizio di riferimento per l'esecuzione della trasformazione edilizia</p> <p><b>Parzialmente accoglibile</b></p> <p><b>In relazione alle pavimentazioni esterne drenanti:</b>  Si apprende dalla relazione tecnica degli edifici privati e del centro parrocchiale, che le pavimentazioni esterne dei percorsi a comune sono previste in masselli autobloccanti, mentre le pavimentazione dei loggiati privati e delle terrazze sono previste in gres porcellanato.</p> <p><b>Già valutato</b></p>
<p><b>Osservazione sulla Qualità della Progettazione in relazione ai Criteri Ambientali Minimi (DM 11/10/2017) ed alle norme del regolamento edilizio Comunale</b></p>	<p><b>Valutazione dell'osservazione</b></p>
<p><u>Premessa</u>  Rispetto al precedente progetto, il Piano Attuativo adottato risulta ancora più parcellizzato e incoerente, sia nel raddoppio dei corpi residenziali che nella rotazione del centro parrocchiale.  Gli spazi sono saturati dalla viabilità e dai parcheggi che risultano comunque insufficienti a coprire le necessità reali del circolo e delle residenze. L'accesso al centro parrocchiale, che avviene dal parcheggio pubblico e poi da quello privato, non qualifica l'immobile.  Pavimentazioni esterne: i marciapiedi e le pavimentazione delle logge</p>	<p><b>In relazione alla richiesta di verifica dei CAM:</b>  Per i contenuti di verifica dei CAM si rimanda a quanto detto nella precedente osservazione, ovvero che il piano attuativo in oggetto attiene a progettazione privata, non si ritiene pertinente l'applicazione del DM 11/10/2017, bensì la vigente normativa edilizio/urbanistica di settore</p> <p><b>Non pertinente</b></p> <p><b>In relazione all'applicazione delle norme di Regolamento edilizio (art.22 e art.24)</b></p>

saranno realizzati in gres porcellanato rettificato di grande formato, incoerente con le pavimentazioni tipiche della zona.

Sono realizzati sbancamenti ingenti per risolvere i dislivelli

#### Osservazione

Si chiede che il progetto venga verificato secondo le disposizioni quantitative e qualitative dettate dai CAM e dal Regolamento edilizio comunale, da cui si estrapolano i seguenti articoli:

Regolamento edilizio comunale (D.C.C. n. 5 del 18/01/2021) - art.22 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

(...)

Al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale, i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;

- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;

- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali,

adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;

- prevedere nelle aree a verde, impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;

- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;

- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;

La scala di definizione del progetto inserito nel piano attuativo, prevede i contenuti di cui all'art.109 della L.R.n.65/2014. Ogni ulteriore specifica tecnica attinente la progettazione impiantistica, sistemazioni esterne, materiali, ecc..., nel grado di definizione richiesto dal Regolamento edilizio vigente, sarà parte integrante della progettazione relativa alla presentazione del titolo edilizio di riferimento per l'esecuzione della trasformazione edilizia (Scia, Permesso di costruire, ecc...)

**Non pertinente per la scala di definizione del piano attuativo**

#### **In relazione all'applicazione delle norme di Regolamento edilizio (art.22 prescrizioni dotazioni idriche e fognarie)**

L'aspetto prescrittivo riguardo la verifica delle capacità di carico delle reti idriche e fognarie, è già verificato a livello di proposta del piano attuativo, in forza della prescrizione derivante dal parere reso da parte di Publiacqua, acquisito al protocollo n.9009 del 18/05/2021, in riferimento all'ATTESTAZIONE DEI SOTTOSERVIZI di cui alla "Delibera n.4 del 29/07/2008 T.O. n.3 Medio Valdarno – Richiesta di attestazione sottoservizi per la realizzazione di tre edifici di cui due ad uso residenziale posti in via della Fonticina nel Comune di Greve in Chianti, Città Metropolitana di Firenze", nel quale si dichiara la compatibilità dell'intervento con le reti esistenti, e la richiesta di estensione della rete fognaria per la parte di riferimento dell'intervento, con onere a carico del soggetto proponente (parere riportato nella DCC n.93/2021 di adozione)

**Gia' valutato**

#### **In relazione all'applicazione delle norme di Regolamento edilizio (art.64)**

Premettendo che sia lo spazio parcheggio che il camminamento pedonale non risultano privati ma in cessione all'Amministrazione comunale, si conferma che la progettazione dell'illuminazione di tali aree avverrà, nel grado di definizione richiesto dal Regolamento edilizio vigente, con la progettazione attinente alla presentazione del titolo edilizio di riferimento per l'esecuzione della trasformazione edilizia (Scia, Permesso di costruire, ecc...).

- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo.

Fermo restando quanto previsto in relazione a specifiche Aree di Trasformazione sono in ogni caso prescritte:

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;

- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;

- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

Anche in conformità alle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti del D.P.G.R.n. 2/R del 09/02/2007 e s.m.i., nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:

- supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;

- incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti. Sia negli interventi di nuova edificazione che di modifica del patrimonio edilizio esistente, dovrà essere garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti e migliorative rispetto ai parametri di legge.

(...)

Regolamento edilizio comunale (D.C.C. n. 5 del 18/01/2021) - art Art.24 – Dotazioni impiantistiche

(...)

Nelle nuove costruzioni o negli interventi di demolizione e ricostruzione

Nel Piano attuativo e' presente un file denominato "17385\_Tavola 4A2 Illuminazione pubblica verifiche" nel quale e' stata eseguita la verifica illuminotecnica dei corpi illuminanti previsti in schema.

**Non pertinente per la scala di definizione del piano attuativo**

deve essere installata una doppia rete idrica per consentire un eventuale utilizzo di acqua priva delle caratteristiche di potabilità per usi diversi dal consumo umano, come definito dal Dlgs.31/2001. E' disposto di effettuare un bilancio idrico (entrate/uscite) comprensivo del fabbisogno e dei volumi delle acque di varia natura (derivanti dal lavaggio, meteoriche, di drenaggio, reflue domestiche, urbane e industriali) che possono essere raccolte, recuperate o scaricate. Secondo il tipo di utilizzo dell'acqua recuperata è necessario garantire un appropriato trattamento.

Regolamento edilizio comunale (D.C.C. n. 5 del 18/01/2021) - art Art.64 –  
Strade, passaggi privati

La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere:

(...)

6. all'illuminazione, ove prescritta, secondo normativa vigente e i disposti del Regolamento su “Risparmio energetico e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso negli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dei Comuni del Chianti” approvato con DCC n.13 del 12/03/2008 e s.m.i