

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO, PER REALIZZAZIONE NUOVA RIMESSA A SERVIZIO DELL'ASSOCIAZIONE DI VOLONTARIATO ONLUS "LA RACCHETTA"

Fraz. Panzano in Chianti
Loc. Parco del Poggio di Rocchio

Richiedente:
Associazione di Volontariato ONLUS "LA RACCHETTA"

ALLEGATI:

- Relazione tecnica;
- Copia Autorizzazione Paesaggistica;
- Copia Costituzione del Diritto di Superficie;
- Visure Catastali;
- Copia estratto di mappa catastale;
- Copia carta d'identità del tecnico.

RELAZIONE TECNICA

RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO, PER REALIZZAZIONE NUOVA RIMESSA A SERVIZIO DELL'ASSOCIAZIONE DI VOLONTARIATO ONLUS "LA RACCHETTA".

Richiedente:

- associazione di volontariato onlus "La Racchetta" (prevenzione repressione incendi boschivi, ecologia, protezione civile e pubblica utilità), con sede in Scandicci (FI), Via di Marciola snc, P.Iva e Cod. Fisc. 01433690482; legalmente rappresentata dal Sig. Leonardo Tomassoli, nato a Firenze (FI), il 11 Ottobre 1984 e residente in Scandicci (FI), Via dei Rossi n° 57 (c.f. TMS LRD 84RI1 D612M).

Premessa:

La storia del volontariato antincendio boschivo e protezione civile a Panzano in Chianti nasce nel 1986, quando un piccolo ma determinato gruppo di Panzanesi decise di costituire l'ASAP (associazione servizio antincendio e protezione civile). Erano gli anni in cui la Toscana ed il chianti erano afflitti da numerosi e vasti incendi, pertanto questi volenterosi cittadini, accumunati dalla passione per le radio amatoriali e per la natura, decisero di mettere a disposizione il proprio tempo per la lotta agli incendi boschivi.

All'inizio le risorse erano scarse: una vecchia campagnola fiat fu attrezzata "alla buona" e le radio dei privati messe a disposizione dell'associazione; nonostante queste premesse "incerte" l'associazione crebbe velocemente incrementando il numero dei soci, dei mezzi e degli interventi di protezione civile e antincendio. Il sistema AIB regionale doveva ancora nascere, tuttavia i volontari instaurarono una proficua collaborazione con le autorità (Comune, Forestale, Vigili del fuoco) facendosi fin da subito conoscere e rispettare per il loro impegno, tant'è che il Comune di Greve in Chianti mise a disposizione dell'associazione i vecchi locali comunali un tempo utilizzati come macelli pubblici, per utilizzarli come sede e ricovero automezzi;

Nel 1992 L'ASAP decise di confluire all'interno dell'associazione GAIB, in quanto associazione più strutturata e maggiormente presente nel territorio, in particolare, nel Valdarno.

Nel 1997 vennero restituiti al Comune di Greve in Chianti i locali che quest'ultimo aveva messo a disposizione dell'associazione e fu inaugurata la nuova sede dell'associazione presso il Poggio di Rocchio a Panzano, costituita da una casina in legno donata dal Comune di Greve. La vita dell'associazione proseguì pressoché immutata fino al 2014 quando i soci, all'unanimità, decisero di lasciare il GAIB ed associarsi a La Racchetta. La scelta fu dettata da divergenze con il consiglio centrale del GAIB sulla gestione degli interventi operativi e le risorse da destinare alla sezione di Panzano.

La scelta di "confluire" nella Racchetta non è stata casuale: in quanto quest'ultima è una delle più grandi e più esperte associazioni di protezione civile e antincendio boschivo della regione Toscana, con più di quarant'anni di storia. La Racchetta conta oggi 31 sezione operative (tra cui la nostra), 140 mezzi operativi e circa 2000 volontari sul territorio nazionale; inoltre, far parte de La Racchetta vuol dire poter contare sull'aiuto e la collaborazione di molte altre sezioni vicine (tra cui il Ferrone, San Casciano, Tavarnelle, Radda e Castellina) così da potersi supportare nei vari interventi ed essere più efficienti.

Da quando la sezione di Panzano si è associata a La Racchetta è stato notevolmente incrementato il parco mezzi ed attrezzature in termini di numero e qualità. La sezione conta un numero di 50 soci che, sempre animati da quello spirito che oltre 30 anni fa portò alla costituzione dell'ASAP, svolgono numerosissimi interventi di protezione civile (per emergenza neve/ghiaccio, allagamenti, ecc...), interventi di antincendio boschivo e servizi di pubblica utilità sia nel comune di Greve che in tutta la Toscana.

Oggi, la sezione di Panzano non dispone di un ricovero adeguato per attrezzature e mezzi operativi, che non essendo ben riparati, rischiano di rovinarsi; pertanto ha la necessità di realizzare una nuova sede operativa più funzionale e strutturata, dotata di tutti quei servizi necessari a rendere l'operatività dei volontari più efficiente.

Il progetto che la sezione di Panzano vorrebbe realizzare è ambizioso, ma finalizzato alla massima funzionalità della Associazione oltre ad essere motivo di crescita ed efficienza della sezione di Panzano in termini di capacità operativa, sarà un'attrattiva per eventuali nuovi soci e costituirà un importante punto di riferimento per la popolazione, sia come punto di aggregazione sia in caso di emergenza/calamità naturali.

Ubicazione intervento progettuale e Descrizione catastale:

La porzione di terreno oggetto della presente è posta nel comune di Greve in Chianti, frazione di Panzano in Chianti, nei pressi di Piazza Bucciarelli lungo la Strada Regionale Chiantigiana (S.R. 222) e più precisamente trattasi della porzione a valle del Parco del Poggio di Rocchio con accesso dal pubblico parcheggio omonimo;

Il terreno oggetto della presente è giustamente rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti, nel foglio di mappa 154, particella 312; si precisa che l'associazione "La Racchetta" è titolare del diritto di superficie su detto terreno in forza della "Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito" avvenuta con Atto Pubblico del 03/06/2019 al Repertorio 1643 e Trascritto il 25/06/2019, mentre come anzidetto la particella è di proprietà comunale.

Informativa urbanistica:

Visto il vigente "P.O. - piano operativo comunale", il terreno ricade in "Territorio Urbanizzato – Tessuti Prevalentemente Residenziali", con destinazione d'uso destinata ad "Attrezzature di Servizio Pubblico (S) – Parchi e Giardini Pubblici o di Uso Pubblico (SV) ed è privo di classificazione, pertanto come meglio descritto dall'Art. 17 Comma 1 e 2, la Protezione Civile può eseguire nuovi manufatti, come meglio riportato nel P.O.:

- Comma 1: *Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche (S) sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di Protezione Civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico;*

- Comma 2: *Le destinazioni specifiche ad attrezzature di servizio pubbliche sono attribuite agli immobili ed alle aree, distinguendo i diversi usi principali riportati al comma 1. In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.*

Detta zona è sottoposta alla tutela del “Vincolo Paesaggistico-ambientale” ed al “Vincolo di Tutela Idrogeologico”, pertanto preventivamente è stata ottenuta in data 03/12/2020 l’Autorizzazione Paesaggistica N. 2020/84.

Descrizione Immobiliare:

Trattasi dell’area scoperta ad uso pubblico posta in località Panzano in Chianti, denominata “Parco del Poggio di Rocchio”, nei pressi di Piazza Bucciarelli lungo la Strada Regionale Chiantigiana (S.R. 222), più precisamente trattasi della porzione a valle del Parco del Poggio di Rocchio con accesso dal pubblico parcheggio omonimo.

La porzione di terreno sul quale l’associazione vorrebbe realizzare le opere è quella più a valle e defilata del Parco pubblico sul versante Nord - Ovest della collina che dal paese di Panzano degrada verso il fondovalle ed il capoluogo; nonostante detta porzione di terreno abbia accesso diretto dal Parcheggio pubblico e si trovi essenzialmente a ridosso, anche se a quota molto più alta, della Strada Regionale Chiantigiana (S.R. 222), essa rimane ben nascosta e defilata per chi percorre dette strade pubbliche, in quanto la fitta vegetazione costituita in prevalenza da alte siepi di cipressi e da altre specie vegetative spontanee, ne coprono quasi totalmente la visuale. Come precedentemente detto il terreno ha giacitura collinare e la zona interessata dai lavori è prevalentemente la zona pianeggiante attualmente utilizzata come parcheggio per i mezzi in dotazione all’associazione “La Racchetta”.

Descrizione della proposta progettuale:

Vista la possibilità del nuovo piano Operativo di poter realizzare nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche (S) nuovi manufatti funzionali ai servizi di Protezione Civile, l’intento dell’associazione “La Racchetta” sezione di Panzano in Chianti è quello di andare a realizzare una nuova struttura funzionale al servizio di Protezione Civile, in parte da destinare a nuova sede operativa dotata di tutti i servizi necessari all’operatività ed in parte da destinare a rimessa mezzi ed attrezzature.

La nuova struttura sarà realizzata sul terreno di proprietà comunale ma in uso alla Racchetta in quanto titolare del diritto di superficie, a ridosso dell’ampio piazzale esistente attualmente utilizzato come ricovero mezzi dell’associazione la Racchetta, nella zona più a valle e meno visibile del Parco pubblico del Poggio di Rocchio.

Il nuovo fabbricato, sarà posto ad una distanza dai confini di proprietà ben maggiore dei 5 metri lineari previsti da gli strumenti urbanistici, mentre dalla Strada Regionale (chiantigiana) sarà posto ad una distanza di circa 15 ml., in quanto per l'intervento in oggetto, ricorrono le condizioni di cui "all'art. 26 comma 3 lettera a del DPR 495", visto che lo "strumento urbanistico comunale" vigente prevede in quell'area, interventi edilizi realizzabili con "attuazione diretta" (Permesso di Costruire o S.C.I.A.) ed in tal caso, la distanza dal confine si riduce a ml. 10, contro i ml. 30 usuali previsti per le strade regionali.

Esso avrà una superficie utile di circa 340 mq., in parte mono piano ed in parte su due livelli; il piano terreno sarà occupato quasi interamente dall'ampia rimessa automezzi e magazzino per attrezzature, mentre la restante parte del piano terreno sarà destinata a spogliatoi, docce e servizi igienici ad uso esclusivo dei soci operativi; mentre la porzione che occupa il piano primo, pur collegata tramite una scala interna con la zona servizi del piano inferiore, sarà destinata alla sede vera e propria dell'associazione, con un'ampia sala per riunioni ed area relax, una cucina, un locale archivio destinato principalmente a sala radio e da un servizio igienico, dotato di aereazione meccanica forzata, usufruibile da persone con limitate capacità motorie.

Il nuovo edificio sarà realizzato con struttura reticolare in cemento armato e tamponature in muratura, mentre il solaio piano intermedio e quelli di copertura a falda inclinata saranno realizzati in pannelli cassero autoportanti a coibentazione termica incorporata, il manto di copertura sarà in coppi e tegole invecchiati, con gronda in aggetto; in copertura si prevede l'inserimento di materiali isolanti e coibenti, nonché sistemi di ancoraggio anti-caduta, in ottemperanza alle vigenti normative di riferimento, esternamente il fabbricato sarà intonacato e tinteggiato color giallo paglierino, con riquadri alle aperture e gronda tinteggiate color grigio cenere, mentre gli infissi saranno in legno con vetro camera basso emissivo.

Per rispondere ai requisiti energetici e rientrare nei parametri di legge sarà realizzato un "cappotto termico", così da ottenere un'omogenea coibentazione tra pareti e copertura sul fabbricato; il tutto è meglio descritto e dimostrato nella Legge 10/91 redatta dal Per. Ind. Gianni Schiatti.

Ai sensi del D.M. 15.7.1975 e s.m.i., i locali avranno adeguato rapporto illuminotecnico e gli interventi proposti migliorano i coefficienti della situazione "ante-opera";

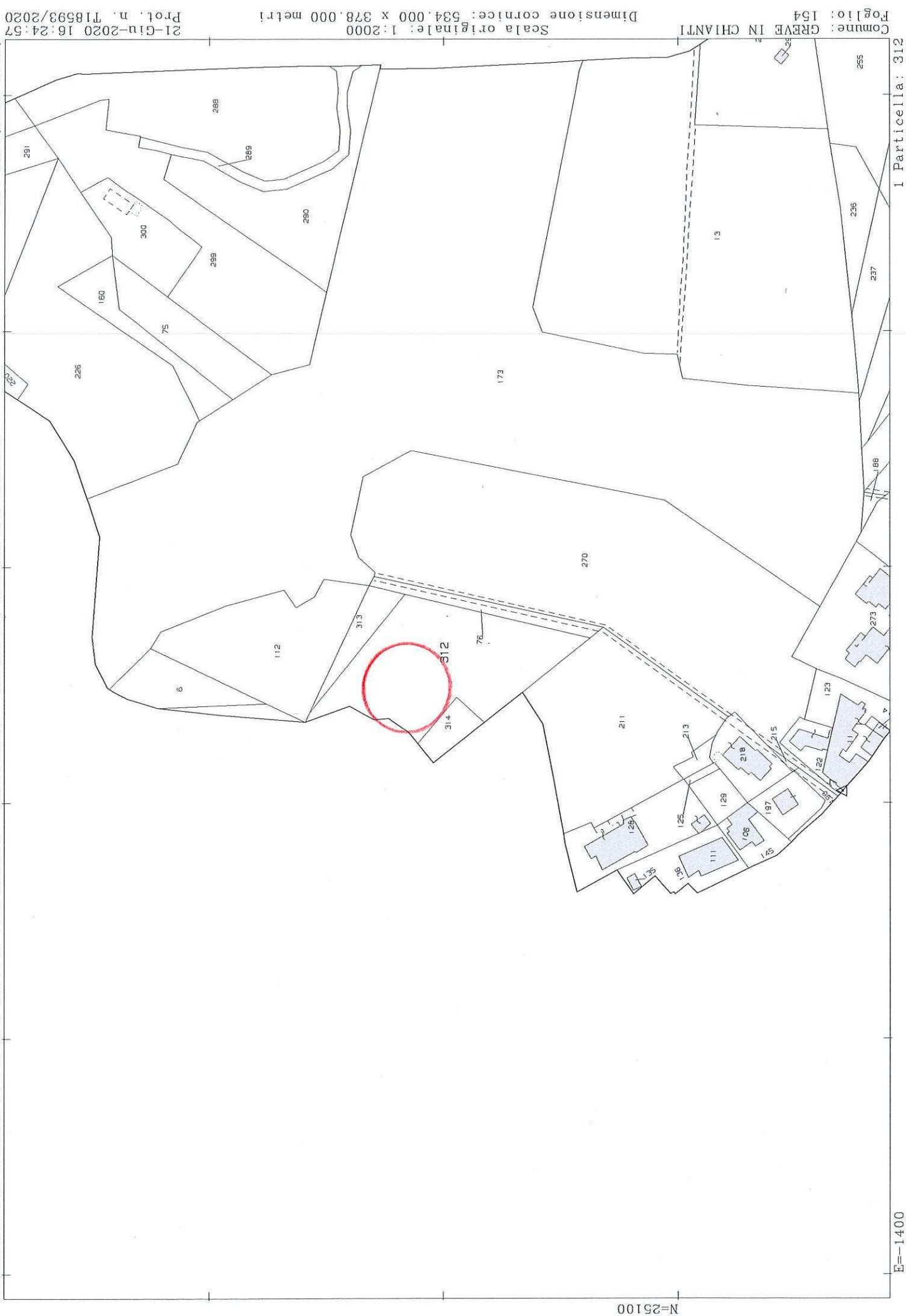
le altezze dei locali abitabili risultano superiori a ml. 2,70; quella dei locali accessori pari o superiori a ml. 2,40.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento dei liquami sarà posto in opera un pozzetto degrassatore per le acque grasse e saponose ed una fossa settica Imhoff, utile alla depurazione primaria delle "acque nere" e delle acque grasse e saponose precedentemente trattate, una volta pretrattati i liquami confluiranno in una trincea drenante di sub irrigazione posta a valle della nuova struttura il tutto atto a soddisfare uno scarico per 2 A.E.; detto dimensionamento è scaturito dall'Art. 135 lett. E del Regolamento Edilizio Comunale, in quanto viene considerato "un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producono acque di lavorazione", quindi considerando che la struttura ospiterà dai 3 al massimo 5 volontari al giorno in via cautelativa sono stati considerati 2 A.E..

La zona circostante il nuovo fabbricato sarà mantenuta il più possibile inalterata, prevedendo la realizzazione di marciapiedi circostanti il fabbricato in cotto e la costruzione di muretti di contenimento rifiniti in pietrame locale a faccia vista; è prevista inoltre una complessiva profilatura del terreno, con sistemazione di scarpate e ciglioni, che verranno inerbiti e piantumati con essenze spontanee della macchia mediterranea (lavanda, scope, ginestre, rosmarino, ecc.); Ulteriori eventuali sistemazioni come fioriere, piani di seduta, ecc., saranno realizzati in pietrame locale, sempre comunque limitando l'alterazione del contesto paesaggistico attuale, scartando l'utilizzo di materiali estranei al territorio rurale chiantigiano (come per esempio, lastre di "porfido", gres o cotto industriale, ecc.).

Il tutto come meglio si evince dagli elaborati grafici e dalle foto allegati alla presente.

Panzano in Chianti, Dicembre 2020



N=25100

E=-1400

1 Particella: 312

Comune: GREVE IN CHIANTI
Foglio: 154

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Giu-2020 16:24:57
Prot. n. T18593/2020