



COMUNE DI REGGELLO

PIANO ATTUATIVO *Comparto P.R.I.11*

TAVOLA:

GEN-001

SCALA:

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E STANDARD URBANISTICI

DATA:

Gennaio 2014

REVISIONE:

-

IL TECNICO

DOTT. ING. RENZI LORENZO

Località Poderino 107 - 50066 Reggello (FI)

LA PROPRIETÀ

GONNELLI 1585 S.R.L.

via E. De Nicola 41 - 50066 Reggello (FI)

COMUNE DI REGGELLO

PROVINCIA DI FIRENZE

OGGETTO:

Piano attuativo comparto PRI-11

UBICAZIONE:

Frantoio di S.Tea via E. De Nicola n 41 Reggello (Fi)

PROPRIETA':

GONNELLI 1585 S.R.L.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E STANDARD URBANISTICI

LOCALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO

L'intervento è localizzato tra Via E. de Nicola e la località il Cino nei terreni adiacenti al Frantoio di Santa Tèa a Cascia e ha come scopo quello di realizzare un nuovo edificio per l'attività del Frantoio ed un edificio per civile abitazione



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E FINALITA' DELL' INTERVENTO

L' intervento propone la riorganizzazione urbanistica del Frantoio di S. Tea, attualmente ospitato in un complesso che comprende un' edificio localizzato in una zona omogenea A e un edificio localizzato in una zona D. Quest'ultimo si compone di porzioni di edificio che si sono aggiunte negli anni al corpo centrale attualmente adibito prevalentemente a Frantoio e uffici, a cui sono state aggiunti un magazzino ed una tettoia sopra le tramogge oltre a vari altri piccoli interventi intercorsi negli anni. Gli spazi a disposizione dell' azienda risultano ormai insufficienti soprattutto per quanto riguarda la parte di imbottigliamento e aree magazzino.

L'accesso all' attività avviene da via E. De Nicola pertanto i mezzi che provengono o vanno verso l'autostrada dovranno necessariamente passare attraverso il centro storico di Cascia, percorrendo via D. Alighieri passando di fronte alle scuole elementari per poi tornare su via E. De Nicola dove si trova appunto l'accesso e dove la manovra per mezzi di grandi dimensioni risulta difficoltosa.

L' intervento pertanto ha come obiettivi quello di migliorare l'accesso all'impianto, liberando il centro storico di Cascia dal traffico generato dall' attività, e quello di creare spazi funzionali all'attività tramite la realizzazione di un nuovo edificio.

Con la realizzazione del Piano attuativo si prevede di attuare questi obiettivi, grazie alla costruzione di nuovi spazi per il Frantoio, e la realizzazione di una strada che collegherà la rotonda di via Nenni ad il nuovo ingresso dell' attività che consentirà di diminuire di molto il percorso dei mezzi pesanti all' interno del centro abitato di Cascia.

Il comparto prevede due aree d'intervento:

- la prima a nord-est della nuova viabilità di PRG con destinazione Frantoio ed attività commerciale
- la seconda a sud-ovest della nuova viabilità di PRG con destinazione residenziale

Di seguito si riporta il percorso dei mezzi pesanti diretti verso l'autostrada, in giallo il percorso attuale, in rosso si vede il percorso molto ridotto grazie alla nuova strada.

OPERE STRADALI

La strada di cui sopra collegherà la rotatoria di via Nenni a via P. della Francesca all' altezza dell' incrocio di via del Giotto e proseguirà fino all'ingresso dell'attività terminando con un incrocio sulla strada vicinale che collega Santa Tèa con il Cino (di seguito denominata Strada di S. Tèa).

La strada di comparto ha al suo interno un tratto già realizzato (via P. della Francesca), che vincola le dimensioni delle altre parti di strada da realizzare, quindi la nuova viabilità avrà una larghezza della corsia di marcia di mt. 3,00+0,50 di banchina per complessivi 7,00 mt di larghezza da cui sono escluse le zanelle e marciapiedi di larghezza 1,50 mt e sarà di categoria *“E” urbana di quartiere.*

La fondazione stradale sarà eseguita mediante l'impiego e la compattazione di massicciata 80/200 per uno spessore di 40 cm, successivamente verrà formata una massicciata di base con pietrisco o stabilizzato calcare 40/70, avente uno spessore minimo di 20 cm, e successivo strato di pietrisco 10/30, avente spessore cm 5 per la sagomatura e cilindatura a regola d'arte. Sullo strato di base così costituito, si provvederà alla posa in opera, con macchina vibrofinitrice, di uno strato di collegamento con conglomerato bituminoso tipo binder (pezz. 0/20), confezionato in modo da fornire con prove Marchall una stabilità non inferiore a 250 ed un indice dei vuoti residui a costipamento finito non superiore al 10%; lo spessore compreso di detto strato sarà di cm 8. A completamento della pavimentazione della carreggiata, sarà steso, sempre con macchina vibrofinitrice, uno strato di usura (tappeto) con conglomerato bituminoso di fine granulometria pezz. 0/10, confezionato in modo da fornire con prove Marchall una stabilità non inferiore a kg 900, uno scorrimento da 2 a 4,5 mm, un valore di rigidità superiore a 300, ed un indice dei vuoti residui, a costipamento finito, non superiore al 7%, il tutto per uno spessore compreso di almeno 3 cm, rullato e compattato a perfetta regola d'arte.

I Marciapiedi, previsti sui due lati, saranno delimitati mediante cordonato in c.a.v. o listra martellinata completati con apposite zanelle ad un petto in c.a.v. ed eseguiti in conformità alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Avranno una sottofondazione realizzata in misto granulometrico di fiume o di cava calcarea dell'altezza compresa di 25cm. Al di sopra di questo strato è previsto un massetto in calcestruzzo cementizio dello spessore di 15cm. A completamento dei marciapiedi verrà steso un tappeto d'usura in conglomerato bituminoso pezz. 0/5 dello spessore minimo

compreso di cm 3.

CORRELAZIONE E CONGRUENZA CON STRADE ESISTENTI

La tratta A dell' intervento, che va da prog. 0+010Km a prog. 0+090Km, ha come punto di inizio la rotatoria di via Nenni e come punto di arrivo l' incrocio tra via P. Della Francesca e Via Giotto. Questi due tratti di strada esistenti saranno base di partenza e di arrivo della nuova strada sia a livello altimetrico che planimetrico.

La tratta B che va da prog. 0+150Km a prog. 0+200Km è legata nella parte iniziale a via P. della Francesca, mentre nella parte finale è prevista la realizzazione di un nuovo incrocio che collegherà la nuova strada con la strada di S. Tea.

SUDDIVISIONE LOTTI

Come meglio precisato sopra all' interno del comparto è prevista un'area dedicata alla realizzazione di una nuova strada pubblica che avrà una superficie di circa 2450 mq (di cui circa 800 mq esistenti (Via P. Della Francesca) ed in cui non sono previste modifiche ma solo piccoli interventi per raccordare i pezzi nuovi a quello esistente e per gli allacciamenti dei sottoservizi. I restanti 1650 mq circa corrispondono alla porzione di strada da realizzare che si compone di tre tratti;

- Tratta A che va dalla rotatoria di via Nenni all' incrocio tra via P. Della Francesca e via Giotto (da Progressiva 0+010 Km a Prog. 0+090 Km)
- Tratto B che va dalla fine di via P. Della Francesca fino al nuovo ingresso del Frantoio (da Prog. 0+160 Km a Prog. 0+200 Km)
- Adeguamento della Strada all' incrocio con la strada di S. Tea (da Prog. 0+010 Km a Prog. 0+100 Km)

Nella scheda della NTA è previsto la realizzazione di due lotti uno residenziale di 917,36 mq in cui è prevista la realizzazione di due appartamenti ed un lotto Industriale di 11383,26 mq, in cui è presente un edificio dedicato ad attività di Frantoio (per il quale non sono previsti interventi), un annesso rurale per ricovero cavalli e una porzione di terreno adiacente alla nuova viabilità in cui è prevista la realizzazione di un nuovo edificio industriale che avrà varie funzioni prevalentemente legate all' imbottigliamento ed allo stoccaggio.

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei lotti ed il calcolo degli standard urbanistici, si rimanda la descrizione alle tavole del piano attuativo indicate con IND-001 per il lotto industriale e RES-001 per il lotto residenziale.

STANDARD URBANISTICI LOTTO INDUSTRIALE

Il lotto industriale è posizionato a Nord-Est della nuova viabilità di progetto all' interno dei terreni del Frantoio di S. Tèa. In questa area è prevista la realizzazione di un nuovo edificio in cui saranno inseriti magazzini, un'area per l'imbottigliamento, uffici ed alcuni locali tecnici. E' previsto inoltre di realizzare un piccolo edificio per l'imbottigliamento manuale sfruttando la superficie dell' annesso (ricovero cavalli) identificato al foglio di mappa 71 part 1861 (ex 153) del comune di Reggello, pari a 152,22 mq e 364,80 mc, come da concessione edilizia in sanatoria n 53/13 del 28/05/13.

PARAMETRI URBANISTICI DA R.U. TAV 8.1:

- ✓ Superficie Utile Lorda SUL = 4800mq
- ✓ Rapporto di Copertura Rc= 50%
- ✓ Altezza Massima Hmax=12ml
- ✓ Destinazione = Frantoio e attività commerciale

La superficie del lotto industriale è di 11.383,26 mq comprensiva di tutto l'area interna al PRG che va da via P. della Francesca a Via E. De Nicola, comprendendo anche l'area già edificata (non oggetto d'intervento).

Di seguito si riportano il calcolo degli standard urbanistici come da DM 1444/68, NTA e R.E. del Comune di Reggello.

STANDARD URBANISTICI LOTTO INDUSTRIALE

SUPERFICI LOTTO

Superficie totale lotto 11383,26 mq

SUPERFICI FABBRICATI

Superficie max da scheda PRG 4800 mq

Superficie esistente 2258,01 mq

Superficie realizzabile 2541,99 mq

R.E. Art. 81 coma 1	sup	posti auto	
1 posto auto ogni 100mq di nuova costruzione	2541,99	25,4199	26

D.M. 1444/68 articolo 5 comma 1

nei nuovi insediamenti di carattere industriale da destinare a verde o parcheggi non può essere inferiore al 10 % della superficie destinata a tali insediamenti

	lotto (mq)	% da DM	tot (mq)
Superficie a parcheggio	11383,26	10,00%	1138,33

TOT. superfici a PARCHEGGIO TOT **1138,33** mq

STANDARD URBANISTICI LOTTO RESIDENZIALE

Il lotto residenziale è posizionato nella parte sud-ovest del comparto e prevede la realizzazione di 2 appartamenti, con due piani fuori terra, una mansarda abitabile ed uno seminterrato. Ogni appartamento sarà dotato di giardino e parcheggi coperti.

Grazie alla realizzazione dell'incrocio tra la nuova strada in progetto e la strada di Santa Tèa il lotto, di forma triangolare, risulta circondato per 2/3 circa dalla nuova strada in progetto, gli accessi pedonali agli appartamenti avverrà dalla nuova strada di progetto, mentre per quelli carrabili verrà utilizzata la strada vicinale del Cino.

Gli edifici residenziali hanno i seguenti parametri urbanistici:

- ✓ I.F.=2,0;
- ✓ Rc=50%
- ✓ H.max10,50ml

Di seguito si riportano il calcolo degli standard urbanistici come da DM 1444/68, NTA e R.E. del Comune di Reggello.

STANDARD URBANISTICI RESIDENZIALE

SUPERFICI LOTTO		
Superficie Territoriale (St)	949,39	mq
SuperficieFondiarria (Sf)	728,25	mq
Sup attrezzature pubbliche (Sap)	221,14	mq
indice fabbricabilità (I.F.)	2	
Volume realizzabile (Sf x IF)	1456,5	mc

D.M. 1444/68 abitanti equivalenti		
Volume realizzabile (Sf x IF)	1456,5	mc
volume x ab. eq.	80	mc
n.ab equivalenti	18,21	

D.M. 1444/68 verde pubblico		
n.ab equivalenti	18,21	
sup. per ab. Eq.	9	mc
Sup parcheggi pubblici	163,86	mq

D.M. 1444/68 Parcheggi pubblici		
n.ab equivalenti	18,21	
sup. per ab. Eq.	2,5	mc
Sup parcheggi pubblici	45,52	mq

verifica Art 81 R.E. Parcheggi pubblici		
Volume max realizzabile	1456,5	mc
2,5mq per ogni 100mc	$2,5 \cdot V/100$	
Sup parcheggi pubblici	36,41	mq

Art 2 R.E. Parcheggi pubblici		
n. alloggi	2	mc
1,5 per alloggio	1,5	
Sup parcheggi pubblici	3	mq

Superficie Verde pubblico = 164,19 > 163,86 VERIFICATO

Superficie Parcheggi pubblici = 55,73 > 45,52 VERIFICATO

SUPERIFICI DA MONETTIZZARE

Come emerso più volte durante l'approfondimento degli elaborati, non è stato possibile individuare un'area all'interno dei lotti o nelle vicinanze che possa ospitare gli standard urbanistici derivanti dal lotto industriale, pertanto si richiede la monetizzazione di tali opere per una superficie pari a 1138,33 mq

La verifica dei parcheggi privati e quelli per la parte commerciale dei singoli lotti, viene rimandata ai progetti esecutivi dei singoli lotti.

Reggello li 15-05-14

Ing. Renzi Lorenzo
