

COMUNE DI REGGELLO
PROVINCIA DI FIRENZE

OGGETTO:

PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE E DELL' OCCUPAZIONE

FRANTOIO DI S.TEA-GONNELLI 1585 SRL

AZIENDA:

GONNELLI 1585 S.R.L.

via E. De Nicola n 41 Reggello (Fi)

PREMESSA

La presente relazione viene elaborata come allegato al piano attuativo PRI-11 ai sensi del comma 5.1 art 30 NTA del Comune di Reggello e come espressamente indicato nella scheda normativa del comparto di cui sopra.

STATO ATTUALE E FINALITA' DELL' INTERVENTO

L' intervento propone la riorganizzazione urbanistica e strutturale della società Gonnelli 1585 Srl 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 nonché la loro conformazione su strutture antiche ed inadatte ad uno sviluppo dell'attività risultano ormai insufficienti soprattutto per quanto riguarda la parte di imbottigliamento e aree magazzino. L'attività produttiva del Frantoio in questione, infatti, attualmente si svolge in maniera irrazionale in dipendenza delle sue ridotte dimensioni e a causa di ambienti non adatti alle attuali esigenze produttive, talché le attività di trasformazione avvengono da una parte e le attività di stoccaggio, di imbottigliamento, di immagazzinamento, avvengono in strutture non comunicanti e distanti da quella principale.

Inoltre, l'unico accesso all'azienda è posto in via E. De Nicola e ciò comporta che tutti i mezzi, pesanti e non, che provengono o vanno verso l'autostrada devono necessariamente passare

attraverso il centro storico di Cascia, percorrere via D. Alighieri passando di fronte alle scuole elementari, per poi tornare nuovamente su via E. De Nicola per raggiungere l'accesso aziendale che non risulta assolutamente agevole poiché la manovra per i mezzi di grandi dimensioni risulta difficoltosa con evidenti disagi per la stessa viabilità cittadina e per lo svolgimento dell'attività dell'azienda.

L'intervento, pertanto, ha come obiettivi sia quello di migliorare l'accesso all'azienda e creare spazi funzionali all'attività sia di portare un miglioramento alla viabilità del paese, evitando dunque il passaggio dal centro storico dei mezzi pesanti, tramite la realizzazione di un nuovo edificio con apposite aree di manovra in sicurezza da realizzare.

Per ovviare a quanto sopra la Società è arrivata alla decisione di armonizzare e di concentrare le attività operative attraverso la realizzazione di un nuovo edificio all'interno del quale allocare le cisterne dell'olio prodotto in frantoio, macchinari e attrezzature per l'imbottigliamento e confezionamento, magazzini di stoccaggio, uffici, una zona per l'impianto di evaporazione delle acque di vegetazione, spogliatoi, servizi igienici nonché un locale termico.

Quindi, la parte destinata alla frangitura delle olive e alle operazioni strettamente correlate rimarranno nell'attuale edificio.

DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

Il lotto industriale è posizionato a Nord-Est della nuova viabilità di progetto all'interno dei terreni delle società Gonnelli 1585 srl. In questa area è prevista la realizzazione di un nuovo edificio oltre a spazi esterni dedicati a parcheggio e a spazi di manovra.

E' previsto inoltre di realizzare un piccolo edificio per l'imbottigliamento manuale sfruttando la superficie dell'annesso 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 interna al PRG che va da via P. della Francesca a Via E. De Nicola è di 11.383,26 mq, comprensiva dell'area già edificata non oggetto d'intervento.

Di seguito si riportano un riepilogo delle superfici del 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

Il progetto esecutivo elaborato dalla società, infatti, rispecchia sostanzialmente le finalità e gli obiettivi generali e specifici fissati, con particolare attenzione all'impatto ambientale dato che la società da tempo è impegnata nella realizzazione di un impianto pilota di evaporazione delle acque di vegetazione all'interno di un progetto di ricerca condotto dall'Università degli Studi di Firenze – Dipartimento di Ingegneria di cui alla Misura 124 GAL START del PSR della Regione Toscana.

La società, inoltre, nel frattempo ha provveduto a dotarsi di un innovativo sistema Alfa Laval SpA dotato di uno speciale brevetto (modulo viscoline) necessario ed utile a modulare e ad ottimizzare il processo di estrazione dell'olio extravergine di oliva sia in continuo che in modalità partitaria consentendo di raggiungere i più recenti livelli tecnici e tecnologici anche nella fase di produzione.

Il numero dei contenitori in acciaio inox per lo stoccaggio dell'olio saranno incrementati al fine di garantire una maggiore capacità di stoccaggio e di selezione qualitativa per le linee da agricoltura biologica, monovarietali, igp Toscano consentendo, quindi, un incremento delle produzioni certificate e locali. Una volta frante le olive nel Frantoio, l'olio extra vergine di oliva, infatti, sarà convogliato senza contatto con l'esterno direttamente nell'aria di stoccaggio poste all'interno della nuova struttura, imbottigliate e immagazzinate all'interno dell'edificio in progetto. Le cisterne d'acciaio inox, posizionate nella parte nord dell'edificio e riparate dall'esposizione diretta della luce solare, saranno poste in un ambiente con temperatura controllata per mantenere inalterate le caratteristiche del prodotto. Dalle cisterne, l'olio, sarà immesso nelle macchine per l'imbottigliamento e successivamente posto in bancali che verranno collocati nel magazzino situato nella parte frontale dell'edificio.

Riguardo ai macchinari e alle attrezzature specifiche, è stato programmato anche l'acquisto di un ulteriore triblocco automatico di nuova generazione per il riempimento e il confezionamento dell'olio costituito da un sistema di soffiatura, riempimento, tappatura, nastro trasportatore ed elevatore tappi in un'ottica di armonizzazione con gli altri macchinari presenti e di ottimizzazione

del processo produttivo.

In sostanza, il progetto è stato elaborato con lo scopo di razionalizzare al massimo gli ambienti operativi/produttivi e tecnici con la finalità principale di ottimizzare le diverse funzioni in ordine di tempo e di sicurezza, garantendo la specializzazione di alcuni settori quali quelli di stoccaggio e di imbottigliamento in particolare.

Sicché, in dettaglio, la struttura produttiva oggetto di esame, progettata in prefabbricato industriale, è costituita da:

- a) locale cisterne di mq 347 ove allocare n. 48 contenitori in acciaio inox a temperatura controllata per lo stoccaggio dell'olio;
- b) locale imbottigliamento di mq 494;
- c) locale magazzino - anche di prodotti finiti - di mq 525;
- d) locale tecnico per centrale termica di mq 23 e impianto di evaporazione di mq 83;
- e) locale impianto di azoto di mq 23 e rimessaggio di mq 85;
- f) vani per uffici, archivio, riunioni, server, pulizia, servizi igienici, per complessivi mq 190 circa.
- g) Un locale per il rimessaggio dei mezzi agricoli.

Completano gli interventi strutturali la sistemazione dell'area a piazzale adibito a parcheggio e movimentazione soprattutto di mezzi pesanti per attività di carico e di scarico. Particolare importanza si deve dare al fatto che gli spazi esterni previsti risultano necessari per la movimentazione dei mezzi pesanti, infatti nella progettazione del comparto non è stato possibile individuare un'area tale da poter inserire i parcheggi pubblici necessari in quanto togliendo i 1130 mq circa derivanti dal calcolo degli standard urbanistici sarebbero venuti a mancare i presupposti per poter avere adeguate aree di manovra per i mezzi pesanti. In particolare si creerebbero problematiche legate all'accostamento alle baie di carico soprattutto per i bilici (che sono i mezzi che maggiormente arrivano nell'azienda) rendendo così vani gli sforzi di realizzare un edificio efficiente e che possa migliorarne la produttività.

All'interno del lotto è prevista anche la realizzazione di un piccolo edificio posto nei pressi del nuovo ingresso realizzato sfruttando il volume derivato dalla demolizione di un annesso esistente.

La realizzazione del nuovo edificio consentirà una concreta riorganizzazione funzionale dell'intera attività della società Gonnelli 1585 Srl- Frantoio di S. Tea in termini di incremento di produttività quanto di riduzione dei costi di produzione attualmente preclusi da attuali inefficienze strutturali. Infatti, all'interno della struttura in progetto saranno collocati le lavorazioni che attualmente insistono in ambienti ristretti e dislocati in varie parti dell'azienda.

La riorganizzazione funzionale derivante dalla struttura in progetto avrà notevoli vantaggi per la società Gonnelli 1585 srl, consentendo di concentrare il lavoro in due aree ben definite ed adeguate alle esigenze produttive al fine di realizzare un incremento dell'attuale produzione e commercializzazione dei prodotti sul territorio nazionale ed internazionale.

Attualmente la società confeziona circa 400 tonnellate annue che con la nuova struttura potranno incrementare del 30-40% in un arco di tempo di cinque anni. Conseguentemente la società necessiterà di nuove unità lavorative da impiegare nella nuova realtà per far fronte a tale incremento produttivo. Dal punto di vista occupazionale si prevede, quindi, un incremento di unità che saranno impiegate nell'edificio di cui trattasi con evidente mantenimento e sviluppo dell'attuale stato occupazionale del territorio del Comune di Reggello (e/o, eventualmente, dei comuni limitrofi) nonché un evidente miglioramento delle attuali condizioni di lavoro.

Per quanto concerne l'altro obiettivo individuato sopra, l'accesso per i mezzi, compresi quelli pesanti, sarà quindi spostato da via E. de Nicola e convogliato direttamente su via P. della Francesca evitando così di far passare i mezzi pesanti dal centro di Cascia e garantendo loro un accesso molto più comodo e spazioso dell'attuale.

All'interno della nuova struttura è previsto un ampio piazzale adibito a parcheggio, dove i camion potranno effettuare manovra in sicurezza prevedendo a tale scopo anche la possibilità per i mezzi pesanti di girare intorno al nuovo capannone migliorando così la manovra e la visibilità all'interno della nuova struttura nonché in uscita ed in ingresso nella pubblica viabilità.

Scelte architettoniche e strutturali

L'edificio in progetto ha una forma non regolare, adattata alla forma delle varie zone in funzione dell'attività svolta. In particolare si può dire che l'edificio si compone di un volume (il più grande) destinato a imbottigliamento e magazzino, con baie di carico per i mezzi pesanti e posizionato nella parte destra per chi guarda il prospetto frontale. Di fianco troviamo il locale adibito allo stoccaggio dell'olio in cisterne d'acciaio, che è stato volutamente interrato parzialmente per permettere al terzo volume di sovrapporsi a questo. Quest'ultimo spazio è destinato ad uffici e reception ed ha una forma irregolare che parte da terra ed arriva sopra alla zona delle cisterne e sarà coperta con un tetto curvo in legno lamellare che crea anche una loggia nell'ingresso. Nella parte posteriore dell'edificio sono previsti alcuni locali tecnici e per il rimessaggio, di forma regolare e due tettoie in legno lamellare che richiamano quella principale.

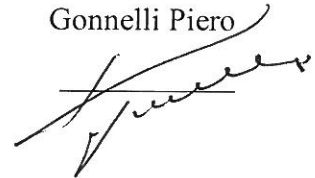
La copertura in legno lamellare è presente nella zona uffici, in elementi prefabbricati di tipo alveolare per la zona destinata alle cisterne in modo da creare una terrazza che colleghi la parte uffici del primo piano con l'esterno. E' previsto, inoltre, la realizzazione di una copertura a coppelle e tegoli in c.a sopra il corpo di fabbrica più grande dedicato ad imbottigliamento e magazzino su cui è prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico attualmente in fase di progettazione.

In definitiva, alla luce di quanto sopra illustrato, risulta coerente la validità dell'iniziativa progettuale proposta sia in termini di efficienza tecnico-economica sia in termini di miglioramento della viabilità comunale, oltre ad essere in linea con gli obiettivi generali e specifici di cui al Contratto di filiera e alla specifica Misura 123 del P.S.R. 2007-2013 della Regione Toscana.

Reggello, 19-06-2014

GONNELLI 1585 Srl
Via E. De Nicola, 41
REGGELLO - FIRENZE
Tel. 055 869140 - Fax 055 869142
Cod. fisc. e Partita Iva 05947310487

Gonnelli Piero



Gonnelli Giorgio

