

REV.	DATA	DIS.	VER.	APP.	MODIFICHE E COMMENTI
A	19/06/2026	01	01	01	Prima emissione

COMUNE DI REGGELLO (FI)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

AI SENSI DELL'ART. 107 DELLA L.R. 65/2014

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
 NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE
 PRODUTTIVA E UFFICI



UTILIZZATORE



LCI ITALY S.R.L.
 Via Etruria 1, 50026 San Casciano in Val di Pesa (FI)
 Tel. +39 055 8293411

COMMITTENTE - DEVELOPMENT MANAGER


Confluence s.r.l.
 Via G.B. Pergolesi 27, 20124 Milano (MI)
 Tel. +39 02 25 39 9820 www.confluencesrl.eu

PROGETTAZIONE STRUTTURALE


Ing. Pierini Christian
 Via St. Marecchia 10/C, 47826 Verucchio (RN)
 Tel. +39 0541 734573 dcingegneria.com

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA


MVL Progetti
 Via V. Emanuele II, 180, 50134 Firenze (FI)
 Tel. +39 0556266267 www.mvlprogetti.com

PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI E MECCANICI


STIA Palma & Pernechele
 Via G.Bonomelli 3, 28100 Novara (NO)
 Tel. +39 0321 62 46 41

Titolo					Data			22/06/2026
RELAZIONE TECNICA GENERALE					Formato foglio			A4
					Scala			
Commessa	Fase	Redatto	Lotto	Tipo	Asset / Zona	Numero	Rev.	
18034	PD	MVL	211	RP	WH	010	A	

Piano Urbanistico Attuativo

di iniziativa privata, ai sensi dell'art.107 della L.R. 65/2014

Comune di Reggello

Provincia di Firenze

Relazione tecnica generale

Progetto per la realizzazione di un nuovo edificio
a destinazione produttiva e uffici

Giugno 2026

Indice generale

1. Premessa

2. Inquadramento territoriale e consistenza catastale

- 2.1. Dati generali dell'area e localizzazione
- 2.2. Dati catastali e titolarità delle aree di interesse

3. Inquadramento e conformità urbanistica

- 3.1. Rispondenza ai piani comunali e ai vincoli straordinari

4. Progetto Architettonico e funzioni

- 4.1. Inserimento paesaggistico
 - 4.1.1 Inserimento plano-altimetrico
 - 4.1.2 Varchi ambientali
 - 4.1.3 Materiali e cromie dei prospetti
 - 4.1.4 Inserimento di quinte arboree perimetrali
- 4.2. Principali dati dimensionali e funzioni
- 4.3. Verifica delle superfici di progetto
- 4.4. Accessibilità e fruibilità degli spazi di lavoro
- 4.5. Ingresso parcheggi e viabilità interna

1. Premessa

La presente relazione tecnica accompagna il Piano Attuativo di iniziativa privata relativo alla scheda norma AT8 in Località Ruota al mandò in Via Sant'Anna di Stazzema, Comune di Reggello, per il completamento del tessuto produttivo all'interno del territorio urbanizzato.

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto produttivo già presente nelle aree limitrofe e prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione produttiva e uffici oltre alle sistemazioni esterne private dedicate all'accessibilità e alla fruibilità dell'area.



2. Inquadramento generale territoriale e consistenza catastale

2.1. Dati generali dell'area e localizzazione

L'area in oggetto ricade all'interno del' UTOE 3 (unità di fondovalle) e si colloca nella porzione meridionale del territorio comunale di Reggello, specificamente all'interno della frazione di Ruota al Mandò, attestandosi lungo l'asse viario di Via Sant'Anna di Stazzema.

Il territorio che include le aree interessate risulta leggermente degradante verso il fiume Arno, completamente privo di manufatti e sistemato a verde naturale.

I confini sono determinati da viabilità esistente a Est, da Via di Sant'Anna di Stazzema, a Nord e a Ovest da Via di Bruschetto ed a Sud da un limite fisico costituito da un fosso di guardia.

L'area è collocata in un contesto a vocazione produttiva con Via di Sant'Anna già dotata delle principali infrastrutture energetiche, inoltre risulta strategicamente posizionata a breve distanza dai principali nodi infrastrutturali del Valdarno Superiore (connessione con la Strada Regionale SR69 e il casello autostradale A1 Incisa-Reggello), garantendo una ottimale accessibilità per i flussi di traffico pesante legati alla logistica e alle attività manifatturiere, senza interferire con la viabilità dei centri storici minori o residenziali circoscritti .

L'area rispetto al Piano Operativo del Comune di Reggello (POC) è inserita nell'UTOE 3 – Tav. 10 – Disciplina del territorio Urbano – Scheda Norma AT8 Loc.Ruota al Mandò – Via di Sant'Anna di Stazzema.

La scheda Norma coinvolge, oltre l'area in oggetto AT8, anche l'area OP2, destinata al nuovo depuratore denominato IDL Torricella, ad oggi in costruzione.



2.2. Dati catastali e titolarità delle aree di interesse

L'ambito AT8 risulta composto dalle seguenti particelle:

- Foglio 66, Particella 380, proprietà Toscana Immobiliare S.p.A, Sup. catastale =27,779 mq
- Foglio 66, Particella 439, proprietà Toscana Immobiliare S.p.A, Sup. catastale =37,365 mq
- Foglio 66, Particella 434, proprietà Comune di Reggello, Sup. catastale =390 mq
- Foglio 66, Particella 440, proprietà Comune di Reggello, Sup.catastale =490 mq
- Foglio 66, Particella "strada" (porzione della Strada Comunale di Bruschetto, proprietà Comune di Reggello, Sup.catastale =264 mq

La somma delle superfici catastali sopra riportate è di circa = 66.288 mq

Nello stato di progetto e come meglio definito nella relazione allegata, elaborato 3.4 " Relazione oneri di urbanizzazione monetizzazioni", in accordo con il Comune, L'intera area rimarrà con il medesimo assetto proprietario attuale, quindi in parte privata e in parte pubblica.



3. Inquadramento e conformità urbanistica

3.1. Rispondenza ai piani comunali e ai Vincoli sovraordinati

L'intervento in oggetto, finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione d'uso produttiva e direzionale, si inserisce in un quadro di piena coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale di livello sovraordinato.

Piano Strutturale

Secondo il Piano Strutturale l'area è classificata come:

PS – Tav. 13 – UTOE e Sistemi territoriali – Sistema territoriale di pianura

PS – Tav. 12 Territorio urbanizzato (in maniera parziale, per una fascia lungo la strada di Sant'Anna di Stazzema)

Il piano strutturale di Reggello è stato adottato con la delibera di C.C. n.81 del 17 Ottobre 2016 e approvato con delibera di C.C. n.25 del 28 Marzo 2018.

Successivamente è stata adottata la prima variante con delibera di C.C. n.56 del 22 Luglio 2020 e delibera di C.C. n.40 del 18 Maggio 2023 per approvazione del Piano Operativo attualmente in vigore.

All'interno della disciplina del **Piano Strutturale Comunale**, l'area oggetto del presente Piano Attuativo è inserita nell'Ambito di macro-scopo a forte vocazione manifatturiera e commerciale. Le linee dogmatiche del Piano Strutturale individuano tale porzione di territorio come area nodale per il consolidamento e il completamento delle attività produttive esistenti.

Il progetto recepisce le indicazioni del piano strutturale, salvaguardando le relazioni visive e ambientali con il territorio circostante ed evitando fenomeni di frammentazione del territorio aperto, in quanto il volume dell'edificio si concentra all'interno dei margini edificabili.

Piano Operativo Comunale (POC) e Scheda Norma AT8

L'area in oggetto, è individuato nel PO all'interno della Tav. 10 – Tessuto urbano e classificato come Area di trasformazione.

La scheda norma AT8 individua l'intervento e lo classifica come “completamento del tessuto produttivo in località Ruota di Mandò” e regola la fase di attuazione secondo la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art.107 della L.R. 65/2014



POC - SCHEDA NORMA AMBITO AT8

VARIANTE AL PO AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 65/2014 PER CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI - APRILE 2026

AT8 - PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	67.233 mq 64.950 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	18.000 mq
SC - SUPERFICIE COPERTA massima	18.000 mq
HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima	10,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo - Commerciale
OPERE PUBBLICHE	
PP2 - PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	4.000 mq (minimo)

F2.2 - VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	2.000 mq (minimo)
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

OP2 - OPERE PUBBLICHE	
ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	24.955 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
IC - INDICE DI COPERTURA massimo	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
DESTINAZIONE D'USO	Impianto tecnologico - depuratore
Conferenza di copianificazione con verbale del 05.03.2020	

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
Area accentrato edificato	Allineamento fronti
Verde privato (Vpr)	Accessi carrabili e/o pedonali
F4.2 - Area per impianto tecnologico	Corridoio visivo
Area per volume di compenso	Percorso ciclo-pedonale
Fascia di rispetto del depuratore	Filare alberato

L'area AT8 insiste su una **Superficie Territoriale = 64.950 mq** (in seguito a "Variante ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 per correzione di errori materiali" approvata nel Consiglio Comunale del 28.04.2026) e prevede la realizzazione di nuova edificazione con funzione produttiva–commerciale di dimensioni massime pari:

Superficie Edificabile = 18.000 mq

Superficie Coperta = 18.000 mq

Altezza del fronte massima pari a 10,50 m.

La scheda norma AT8 indica come **prescrizioni progettuali** che l'edificazione avvenga nei seguenti modi:

- Principalmente lungo la strada di Via di Snat'Anna di Stazzema
- All'interno dell'area indicata come area di accentrimento edificato
- Al di fuori della fascia di rispetto del depuratore
- Al di fuori dell'area vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c1, lett.C, D, Lgs. 42/2004
- Secondo un disegno organico e unitario in modo da compattare il tessuto produttivo
- L'altezza del nuovo edificio non dovrà superare lo skyline degli edifici esistenti posti sulla strada di Sant'Anna di Stazzema
- Dovranno essere mantenuti i varchi ambientali paesaggistici da e verso il Fiume Arno e del corso d'acqua posto a sud del comparto
- Dovranno essere previste schermature vegetali anti-rumore con funzione di filtro e mascheramento verso il territorio rurale
- Dovrà essere garantita il ripeto di una fascia di inedificabilità indicata con la sigla Vpr

Il progetto rispetta le suddette prescrizioni e include le seguenti **indicazioni progettuali**:

- Tipologia edilizia moderna
- Paramenti verticali verdi
- Coperture piane
- Allineamenti paralleli e in linea con la piattaforma produttiva–commerciale esistente
- Utilizzo di alberature con funzione di filtro ecologico (secondo il modello APEA)
- Accesso carrabile dalla viabilità esistente
- Tutela dei corridoi esistenti verso il territorio rurale dalla SP 69

La scheda norma AT8 subordina l'intervento alla realizzazione delle seguenti **opere pubbliche**, da cedere gratuitamente, con le relative aree all'amministrazione comunale:

Area PP2 Parcheggio pubblico , Sup. min = 4.000 mq

Area F2.2 Verde Pubblico, Sup. min. = 2.000 mq

In accordo con il Comune di Reggello le due opere pubbliche sopraindicate saranno entrambe monetizzate (secondo le modalità meglio specificate nella "Relazione Oneri e monetizzazioni" in allegato alla presente) mantenendo la consistenza catastale e la proprietà attuale, come meglio specificato nel precedente cap. 2.2.

Vincoli ambientali

Nello specifico, il progetto rispetta le direttive e gli obiettivi strategici del **Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)** della Regione Toscana (approvato con Del.C.R. 27/03/2015, n.37).

L'intervento non va ad alterare i sistemi di invarianti strutturali né i vincoli di natura sovraordinata, con particolare riferimento all'allegato B – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del codice e art.8 i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua (art 142, c.1, lett.c)

In particolare, dalla disanima dei vincoli sovraordinati (Rif. Tav. 22 sud del PO Vincoli sovraordinati) si evince che l'area **Il perimetro dell'AT 8 è marginalmente interessato dalla fascia di rispetto dei 150 metri dal fiume Arno** e come prescritto dalla scheda d'Ambito di riferimento non è prevista alcuna edificazione nella porzione soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. C.

L'area ricadente all'interno dell'area vincolo è attualmente lasciata a verde, così verrà preservata, sarà mantenuta la funzione di verde privato caratterizzata da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici del sito e non sarà compromesso il rapporto con il corso d'acqua , limitando al minimo le aree impermeabili e no alterando il rapporto naturale con il corso d'acqua come meglio specificato nel capitolo 7.2 e nella relazione idrica e idrologica.

4 Progetto Architettonico e funzioni

4.1. Inserimento paesaggistico

Sotto il profilo morfologico e paesaggistico, il sito è inserito nel quadro di transizione tipico del **Valdarno Superiore**, adagiato sui primi sistemi collinari e di pianura che risalgono verso le pendici del Pratomagno. L'area è caratterizzata da una topografia prevalentemente regolare e pianeggiante, che ne favorisce l'edificabilità industriale senza richiedere importanti rimodellazioni del terreno o scarpate artificiali invasive.

In accordo alle prescrizioni della **Scheda Norma AT8** del Piano Operativo, l'edificio di progetto è stato interamente localizzato entro l'area di accentrimento dell'edificio. Il posizionamento esclude qualsiasi interferenza con il settore occidentale del comparto, sottoposto a Vincolo Paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004, e si attiene rigorosamente alla fascia di rispetto normativo stabilita per il nuovo depuratore di previsione (impianto pubblico **OP2** – Nuovo depuratore IDL Torricella).

Il complesso edilizio a destinazione produttiva e direzionale è configurato come un volume unico a pianta rettangolare (dimensioni perimetrali pari a 76,70 m x 211,00 m), orientato con il fronte maggiore parallelo a Via di Sant'Anna di Stazzema, asse distributivo primario della zona industriale.

L'impianto planimetrico rispetta e prosegue i fili fissi e gli allineamenti di edificazione consolidati dei lotti adiacenti. Con una Superficie Edificabile (SE) complessiva pari a 17.307,00 mq, l'opera esprime una scala volumetrica urbana analoga e proporzionata ai complessi produttivi limitrofi *(come dettagliato nello schema comparativi di cui alla Elaborato n. 25).*



LEGENDA

- EDIFICI INDUSTRIALI LIMITROFI
- 1_ EDIFICIO INDUSTRIALE PRINCIPALE
superficie 19 000 mq
- 2_ EDIFICIO INDUSTRIALE PRINCIPALE
superficie 36 000 mq
- SAGOMA EDIFICIO DI PROGETTO
- SAGOMA AMBITO AT8
- STRADA REGIONALE SR 69
- AUTOSTRADA A1

La progettazione integrata ha dovuto rispondere, in prima istanza, alle richieste dettate dalla committenza concependo l'edificio come un unico volume in modo da garantire lo svolgimento dei processi produttivi e migliorare la logistica tra le varie fasi di produzione che trasformano le materie prime in prodotto finito.

Al contempo, in accordo agli indirizzi strategici della pianificazione comunale, tale compattezza tipologica segue i requisiti del modello APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), finalizzato a consolidare il tessuto industriale esistente a Ruota al Mandò, minimizzare il consumo di suolo ed evitare fenomeni di dispersione dell'edificato verso le aree rurali e agricole perimetrali

La copertura piana dell'edificio è dotata di una serie di lucernari che permettono di calibrare il rapporto aeroilluminante proveniente dalle finestre poste in facciata. Tale soluzione garantisce un'ottimale illuminazione naturale anche nelle porzioni centrali degli spazi interni che, altrimenti, risulterebbero scarsamente illuminate dalle sole fonti artificiali, con un conseguente incremento dei consumi energetici.

Inoltre, la copertura ospita un impianto fotovoltaico distribuito secondo l'orientamento ottimale. L'infrastruttura è dimensionata per contribuire in maniera sostanziale al fabbisogno energetico attraverso lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili, nel pieno rispetto dei requisiti di integrazione architettonica e di mitigazione visiva previsti dalla normativa vigente.

Nonostante l'assenza di vincoli formali, il tessuto circostante mantiene un delicato equilibrio visivo dato dall'interconnessione tra le aree produttive consolidate di Ruota al Mandò e lo sfondo rurale collinare tipico toscano (caratterizzato da oliveti e colture tradizionali).

Per questa ragione, l'inserimento urbanistico di progetto ha posto particolare attenzione alla mitigazione visiva dell'impatto volumetrico rispondendo alle prescrizioni e alle indicazioni del POC.

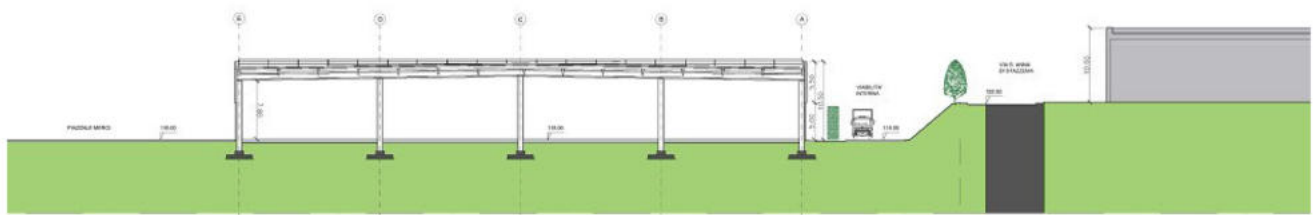


4.1.1 Inserimento plano-altimetrico

Le quote altimetriche della strada di Via di Sant'Anna variano da 116,5 m. slm, nei pressi dell'incrocio con Via di Bruschetto, sino a 122 m. slm, al termine della strada.

L'edificio, che per ragioni funzionali e produttive deve sfruttare l'altezza massima consentita di 10,50 m. è stato posto interamente alla quota altimetrica di 118,00 m. slm, in modo tale da garantire due obiettivi strategici di progetto:

Inoltre, mantenendo costante la quota di imposta del piano di calpestio dell'edificio, dai punti di vista posti agli estremi di Via di Sant'Anna è stata possibile salvaguardare la vista delle colline poste sullo sfondo delle viste prospettiche. *(vedi viste prospettiche di progetto Elaborato n.27*



Tali varchi sono stati verificati tramite i foto-inserimenti presenti *nell'elaborato di progetto 5.2* e comparati con quelli proposti nella Scheda Norma AT8

I foto-inserimenti di progetto verificano il rispetto delle indicazioni del POC dalle visuali panoramiche esterne e dalle aree collinari retrostanti.

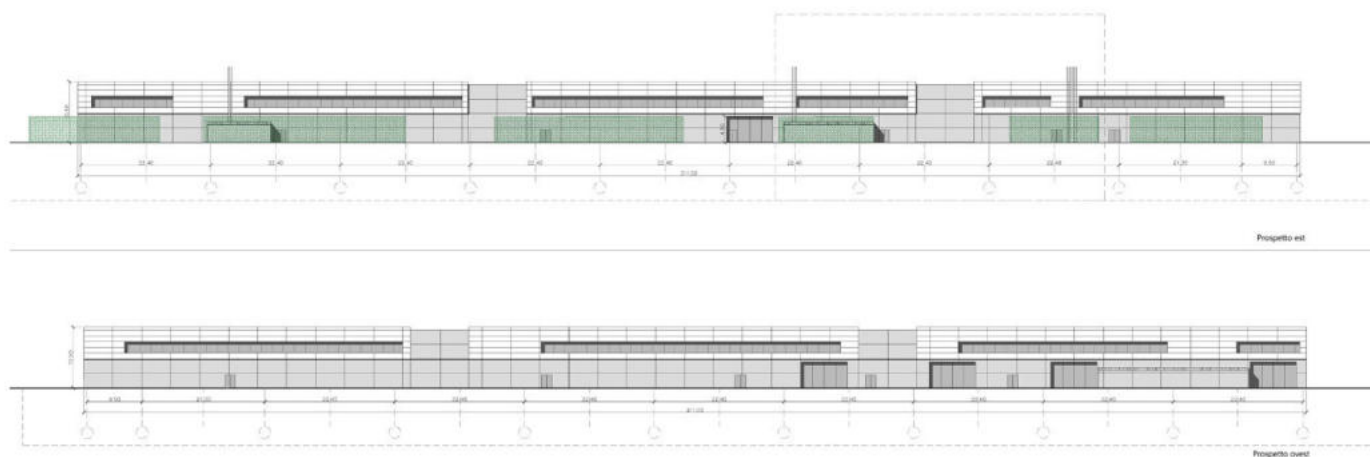


In riferimento alla planimetria inserita a pag.9 della scheda AT8 nominata come “alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico” con carattere non prescrittivo, viene indicato un varco ambientale che non è stato possibile “verificare” in quanto, come dimostrato nella foto inserita nell’elaborato num. 26 Foto num. F3, risulta visivamente ostruito da elementi già esistenti nel territorio, in ordine: un parcheggio privato, un’area verde con alberi ad alto fusto e una cabina elettrica posta in via sant’Anna di Stazzema.

Inoltre, Come dimostrato nell’Elaborato 26 dal confronto tra la simulazione prospettica F5 e il foto inserimento di progetto F6, la scelta di mantenere quote di imposta inferiori rispetto ai fabbricati industriali limitrofi garantisce la tutela e la continuità visiva del panorama collinare toscano.

4.1.3 Materiali e cromie dei prospetti

Le facciate del nuovo edificio sono caratterizzate da un marcato taglio orizzontale, definito da una linea continua su tutto il perimetro dell’edificio posta a un’altezza di 5,00 m. dal terreno. Tale scelta compositiva, calibrata sulle proporzioni volumetriche del manufatto, è finalizzata a mitigare l’impatto visivo dell’opera, dimezzando la percezione reale dei fronti.



Il disegno delle superfici verticali si articola attraverso due soluzioni materiche e cromatiche distinte:

- Piano terra: costituito da pannelli prefabbricati in calcestruzzo a vista di colore grigio chiaro.
- Primo piano: rivestito con pannelli sandwich (moduli di 5,00 x 1,00 m) di colore bianco.

L'intero prospetto risulta così ritmato da un modulo costante di 5,00 m, che determina il passo geometrico degli elementi di facciata. Per accentuare l'effetto di sospensione e leggerezza del volume superiore, il rivestimento del primo piano presenta uno sbalzo di 10 cm rispetto al filo del piano terra; tale distacco, combinato con la tonalità bianca della finitura, favorisce la dematerializzazione della parte superiore dell'edificio e il suo inserimento nel contesto paesaggistico.



- Tagli materici trasversali

Come precedentemente illustrato, le specifiche esigenze funzionali e logistiche connesse alla destinazione d'uso dell'edifici non è stato possibile dividere il volume complessivo.

Tuttavia, al fine di garantire un coerente inserimento urbanistico e di mitigare l'impatto visivo dell'opera, la continuità materica dei prospetti e della copertura è stata interrotta in corrispondenza degli assi visivi determinati dalla scala urbana degli edifici prospicienti, situati sul fronte opposto di via di Sant'Anna.

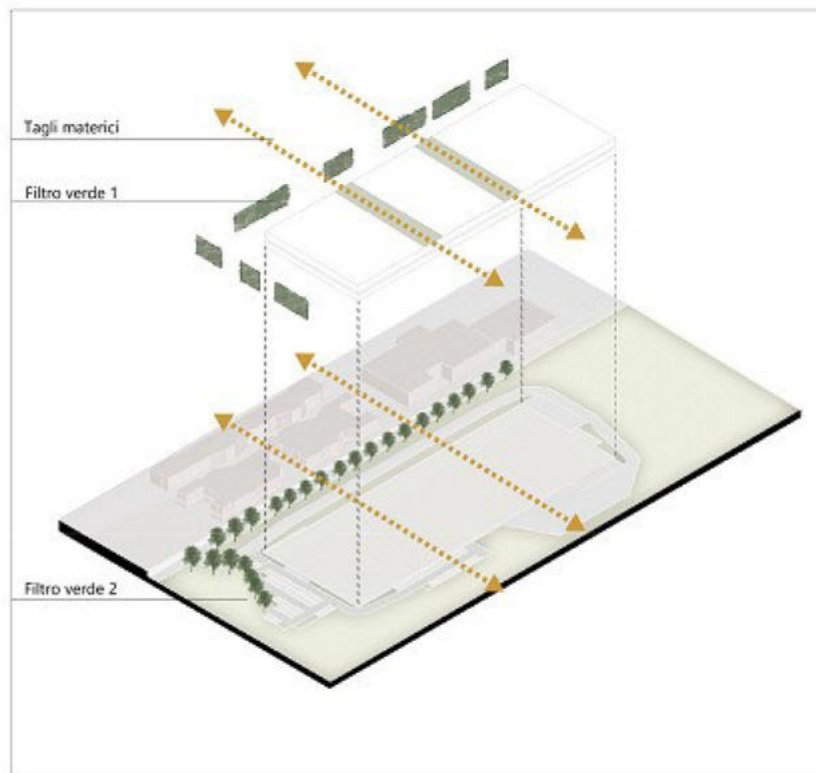
In tal modo, sia dalle viste aeree sia dagli scorci prospettici stradali, l'articolazione dei fronti frammenta la percezione del macro-volume, restituendo una proporzione urbana coerente e in continuità con il tessuto edilizio adiacente.

4.1.4 Inserimento di quinte arboree perimetrali e aree verdi

Il progetto prevede l'inserimento di due sistemi lineari di quinte vegetali lungo i fronti principali, corrispondenti alla facciata esposta a Sud-Ovest su Via di Sant'Anna e a quella esposta a Nord verso Via di Bruscheto. Tali elementi, posizionati in corrispondenza dei fronti visibili dalle viabilità pubbliche di accesso al lotto, assolvono alla duplice funzione di mascheramento visivo del volume produttivo e di filtro per l'abbattimento acustico ambientale.

- Prima quinta vegetale (Filtro lineare di facciata): disposta a una distanza variabile compresa tra 2,00 m e 5,00 m dal filo dei prospetti, sarà configurata come un sistema lineare interrotto esclusivamente in corrispondenza dei varchi di accesso. La barriera, con un'altezza programmata di 4,00 m, sarà realizzata mediante l'impianto di specie arbustive e arboreescenti sempreverdi ad assetto denso, tipiche dell'ambiente locale, quali l'Alloro (*Laurus nobilis*), il Leccio (*Quercus ilex*) e il Filirea (*Phillyrea latifolia*).
- Seconda quinta vegetale (Filtro lineare di confine): posizionata nella fascia di rispetto compresa tra la viabilità di servizio interna al lotto e le strade pubbliche perimetrali. Questo secondo allineamento fungerà da barriera macro-paesaggistica di transizione e

sarà costituito da un filare alberato di medio e alto fusto a sviluppo prevalentemente verticale. Le essenze selezionate per garantire la permanenza della schermatura durante l'intero ciclo annuale comprendono il Cipresso comune (*Cupressus sempervirens*), il Leccio (*Quercus ilex*) e l'Olivio (*Olea europaea*).



Relativamente alle aree verdi di progetto, la planimetria rispetta le prescrizioni della scheda norma AT8, prevedendo il mantenimento di un'area dedicata a verde privato nella porzione sud-est del comparto. Come indicato *nell'elaborato di progetto n. 3.6*, la superficie permeabile misura 37.360 mq rispetto alla superficie fondiaria di 58.950 mq, risultando ampiamente al di sopra del limite minimo del 25% della SF (pari a 14.737,50 mq) prescritto dall'art. 65.2 delle NTA del Piano Operativo

Le opere di sistemazione a verde saranno eseguite in stretta osservanza del Regolamento Comunale per la tutela del verde pubblico e privato, garantendo la salvaguardia delle alberature di alto fusto eventualmente esistenti nel lotto e dove ciò non sarà possibile a causa della realizzazione del fabbricato sarà previsto un reimpianto di alberi di essenze autoctone con rapporto pari o superiore a quelli abbattuti.

4.2. Principali dati dimensionali e funzioni

Il volume principale dell'edificio, alto 10.50 m. misura sul lato lungo di Via di Sant'Anna di Stazzema 211,00 ml e sul lato corto 76,70 ml determinando una Superficie Coperta di 16.183,70 mq.

Partecipano al conteggio della superficie coperta anche le superfici esterne all'edificio principale, dei locali per la ricarica dei muletti, per le attrezzature, la cabina Enel e la superficie della stazione di Pompaggio, determinando una Superficie Coperta complessiva di = 16.8435,00 mq

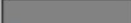
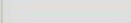
Il progetto esprime una Superficie Edificabile (SE) complessiva pari a 17.982,00 mq (comunque inferiore al limite massimo di 18.000,00 mq stabilito dalla Scheda Norma AT8), articolata come segue:

- Area produttiva: 16.000,00 mq distribuiti su un unico livello fuori terra, con un'altezza interna utile di 7,85 m.
- Area uffici/direzionale: 1.600,00 mq complessivi distribuiti su due livelli fuori terra, con un'altezza netta interna di 3,00 m per ciascun piano.
- Locali tecnici accessori esterni: vano ricarica muletti (260,00 mq) e volume attrezzature (122,00 mq).

4.3. Verifica degli standard

Di seguito sono elencate tutte le superfici di progetto come verifica delle superfici massime indicate nella scheda AT8 del POC.



	SUPERFICI DI PROGETTO	
	ST Sup Territoriale - UTOE 3 - AT8 - PO	64.950 mq
	ST Sup Fondiaria	58.950 mq
	DT Dotazioni territoriali richieste	
	PP2 - Parcheggio pubblico 4000 mq	Non richiesto
	F22 - Verde pubblico 2000 mq	Non richiesto
	Limite Area edificabile	40.380 mq
	Fascia di rispetto Depuratore	
	Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004	
	AREE EDIFICIO DI PROGETTO	
	SE PT Produzione	15.386 mq
	SE P1 Uffici	797 mq
	SE P1 Uffici (escluso vani scale e ascensore)	742 mq
	SE ricarica muletti	260 mq
	SE compressori e pompe a vuoto	122 mq
	SE TOT.	17.307 mq
	SC Edificio	16.565 mq
	SC CAB	84 mq
	SC SDP	195 mq
	SC TOT.	16.843 mq
	S.cop.esterna (MAX 10% di SC= 1.738 mq)	- mq
	AREE ESTERNE DI PROGETTO	
	Sup Parcheggio privato	3.300 mq
	Num. posti auto	110
	Asfalto (parcheggio privato)	3.314 mq
	Asfalto (viabilità + aree tecniche)	4.226 mq
	Piazzali in c.a per carico e scarico	2.225 mq
	Marciaiedi	448 mq
	Platea SDP	316 mq
	Loc. Tecnici	229 mq
	Sup. Pavimentate esterne Tot.	10.744mq
	Sup Verde Privato (Sup. permeabile)	37.363mq
	Edificio + Sup.Pavimentate (Sup. Impermeabile)	27.587mq

4.4. Accessibilità, fruibilità degli spazi di lavoro e viabilità interna

Sotto il profilo distributivo, **l'accesso principale** al complesso, **il blocco direzionale** e **i parcheggi privati pertinenziali** per i dipendenti sono stati localizzati nel settore Nord del lotto. Tale configurazione ottimizza i flussi in funzione dell'imbocco carrabile e garantisce un orientamento favorevole, valorizzando i convisivi sia per gli utenti in arrivo dalla viabilità principale sia per il comfort termo-visivo del personale negli uffici.

Il blocco direzionale, articolato su due piani sono serviti da due ingressi, uno principale e uno secondario, ciascuno dotato di un corpo scala indipendente.

Tale configurazione garantisce il rispetto della normativa anticendio relativa al sistema di vie di esodo.

L'ingresso principale è dotato da un impianto ascensore tale da garantire il requisito di accessibilità a tutte le funzioni primarie dell'edificio, in conformità alle disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Tutti i **reparti interni dell'area produttiva** sono dotati, oltre che di portoni industriali per la movimentazione e il carico/scarico delle merci, di un sistema di uscite di sicurezza. La dislocazione, il dimensionamento e il numero di tali varchi sono stati progettati in funzione del massimo affollamento previsto, garantendo il pieno rispetto della normativa di prevenzione incendi vigente in merito alle lunghezze massime dei percorsi d'esodo.

Al fine di minimizzare l'impatto antropico sul contesto circostante, **le banchine logistiche** di carico e scarico merci sono state disposte sul fronte a valle dell'edificio. Questo posizionamento strategico sfrutta la morfologia del terreno per schermare i piazzali di sosta dei mezzi pesanti e le aree operative esterne rispetto alle visuali panoramiche dai punti di osservazione posti a monte dell'insediamento.

4.5 Ingresso, parcheggi e viabilità interna

L'accesso carrabile al complesso è localizzato su Via di Sant'Anna di Stazzema, in corrispondenza del tratto immediatamente successivo all'intersezione con Via di Bruschetto. Il posizionamento garantisce il rispetto della distanza minima di 12,00 m dalle altre intersezioni stradali, in piena conformità alle prescrizioni dell'**art. 46, comma 2, lett. a) del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495** (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

Al fine di evitare interferenze con la fluidità del traffico lungo la viabilità pubblica principale, il dispositivo di controllo degli accessi (sbarra automatica) è arretrato di circa 40,00 m rispetto al filo del confine stradale. Tale configurazione genera un'area di accumulo interna idonea a ospitare i mezzi pesanti articolati in fase di attesa dell'apertura, senza generare accodamenti su Via di Sant'Anna di Stazzema.

La viabilità di servizio interna è strutturata per operare una separazione immediata dei flussi all'ingresso, canalizzando in modo autonomo le direttrici del traffico leggero (autovetture dei dipendenti) e del traffico pesante (mezzi logistici), ottimizzando la sicurezza d'uso e la funzionalità della rete interna. I profili geometrici dei tracciati presentano le seguenti caratteristiche:

- **Viabilità veicoli leggeri:** configurata a doppio senso di marcia con una larghezza della carreggiata pari a 6,00 m.
- **Viabilità mezzi pesanti:** configurata a doppio senso di marcia con una larghezza netta di 8,00 m, con un raggio di curvatura sull'asse stradale di 13,40 m (raggio minimo di norma: 9,00 m) e un raggio di curvatura sul ciglio interno di 9,40 m (raggio minimo di norma: 5,30 m).

Parcheggi

La viabilità di servizio interna è strutturata per operare una separazione immediata dei flussi all'ingresso, canalizzando in modo autonomo le direttrici del traffico leggero (autovetture dei dipendenti) e del traffico pesante (mezzi logistici), ottimizzando la sicurezza d'uso e la funzionalità della rete interna. I profili geometrici dei tracciati presentano le seguenti caratteristiche:

- **Viabilità veicoli leggeri:** configurata a doppio senso di marcia con una larghezza della carreggiata pari a 6,00 m.
- **Viabilità mezzi pesanti:** configurata a doppio senso di marcia con una larghezza netta di 8,00 m, con un raggio di curvatura sull'asse stradale di 13,40 m (raggio minimo di norma: 9,00 m) e un raggio di curvatura sul ciglio interno di 9,40 m (raggio minimo di norma: 5,30 m).

- **Verifica della dotazione minima di parcheggi privati (Art. 21.2 NTA del P.O.)**

Ai sensi dell'art. 21.2 delle Norme del Piano Operativo del Comune di Reggello, i nuovi insediamenti a destinazione produttiva devono garantire una dotazione minima di parcheggi pertinenziali privati pari a **25,00 mq ogni 100,00 mq di Superficie Edificabile (SE)**.

Dotazione minima richiesta $17.800,00 \text{ mq} : 100 \times 25 = 4.450,00 \text{ mq}$

A fronte di un fabbisogno normativo di 4.450,00 mq, il progetto destina 3.325,00 mq ai parcheggi per il traffico leggero (110 stalli auto) e la quota complementare di 1.750,00 mq ad aree attrezzate per la sosta temporanea e la movimentazione dei mezzi pesanti, soddisfacendo integralmente lo standard richiesto.