

Comune di Reggello

Provincia di Firenze

PIANO ATTUATIVO

**Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale in media
superficie di vendita alimentare - AT 15 Via Pietro Nenni
Reggello**

Richiedente: ARCO SOC. COOP CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI

Sede Arezzo, Via XXV Aprile (Partita Iva: 00125710517)

RELAZIONE DI FATTIBILITA'

Strumenti Urbanistici di riferimento

L'avviso di approvazione del Piano Strutturale è stato pubblicato sul B.U.R.T n. 26 del 27/06/2018. Aggiornamento del **Piano Strutturale** a seguito della variante approvata con Delibera n.40 del 18.05.2023.

Piano Operativo approvato con [Delibera C.C. n. 41](#) del 18.05.2023. L'avviso di approvazione del Piano Operativo è stato pubblicato sul B.U.R.T [n.26 del 28/06/2023](#).

Identificazione dell'Area di intervento

Sistema territoriale	Sistema territoriale della Collina (art.28)
UTOE	n.7 Reggello-Cascia
Sistemi morfogenetici	Margine (art.18)
Caratteri ecosistemici	Rete ecosistemi – Seminativi
Territorio Urbanizzato	Reggello, Cascia

Fattibilità tecnica

Adeguamento della viabilità esterna al lotto con allargamento della carreggiata stradale di via Pietro Nenni con il relativo spostamento e allargamento anche del marciapiede pedonale. Gli accessi al lotto commerciale quindi avverranno sia su Via Pietro Nenni che su Via Piero della Francesca con la possibilità di avere

entrate ed uscite in doppio senso di marcia, ponendo particolare attenzione allo studio degli spazi di manovra dei mezzi di trasporto merci su Via Nenni.

All'interno del lotto poi saranno adeguatamente separate la viabilità del carico-scarico merci con la viabilità aperta al pubblico.

Il lotto risulta adeguatamente servito dal punto di vista delle fognature sia lungo Via Nenni che su Via Piero della Francesca.

Anche l'utenza elettrica risulta essere facilmente collegabile poiché già presente lungo i percorsi pubblici.

Fattibilità economica

L'intero intervento, come già ampiamente descritto dagli elaborati e dalla relazione illustrativa, prevede la realizzazione di opere pubbliche con relativa cessione all'Amministrazione Comunale di notevole impatto. In particolare il parcheggio pubblico consentirà la sosta anche ai veicoli dell'edificato già presente in Via Pietro Nenni che attualmente dispone di scarsa possibilità di parcheggio, mentre il verde pubblico di progetto sarà la naturale continuazione del verde pubblico esistente tra Via Pietro Nenni e Via Sergenti.

Questo sarà sostenibile grazie alla possibilità di portare i costi delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Inoltre tali interventi saranno garantiti dalla presenza di un marchio commerciale la cui forza economica sarà in grado anche di mantenere le opere pubbliche.

Fattibilità ambientale

Viste le prescrizioni della scheda del comparto l'impatto ambientale e paesaggistico dell'intervento sarà ampiamente mitigato.

Si prevede infatti di lasciare inedita tutta la zona in prossimità di Via Pietro Nenni e di Via Piero della Francesca per consentire la tutela dei convisivi e delle visuali verso il territorio rurale. Si prevede utilizzo di materiali permeabili su tutti i parcheggi al fine di migliorare il grado di permeabilità del suolo.

Coerenza con PRG e Norme di Settore

Considerando i principali riferimenti Normativi di seguito elencati:

NTA Piano Operativo Comune di Reggello (scheda AT15-Via Nenni)

LR 65/2014 con aggiornamento LR 10/2024

LR 62/2018 (codice del commercio)

L.122/89 (parcheggi)

L.13/89 (barriere architettoniche)

Il progetto si può ritenere coerente e conforme.

Arezzo 30/06/2025

In fede

Architetto Giulio Senserini



Architetto Marco Serafini



Geometra Leonardo Risi

