

COMUNE DI Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa
AREA 3 – PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica – Sportello Unico Edilizia – Ambiente

RELAZIONE TECNICA
PDC per intervento di Nuova Costruzione Graziani SRL

UBICAZIONE

L'intervento è ubicato in zona industriale Viale Karol Wojtyla 6 – Crespina Lorenzana PISA, individuato nel Catasto fabbricati al Foglio 7 Particella 415 sub 1,2,3,4,5.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intervento ricade nel lotto *Uc 4.2 "Ampliamento attività produttiva Via Karol Wojtyla a Laura"* come da variante al piano operativo depositata al SUAP contestualmente al presente PDC ai sensi dell'Art.35 L.R 65/2014.

L'area ricadeva precedentemente in zona D1 – Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati. Il lotto, dislocato lungo la Via Karol Wojtyla e parte di un tessuto produttivo compatto, è completamente urbanizzato, dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, delle dotazioni infrastrutturali e di rete.

Sull'area insiste esclusivamente un vincolo idrico, la cartografia del PGRA individua condizioni di Pericolosità Idraulica P2 e il PS Comunale caratterizza il sito con pericolosità P2, per il quale si allega la relazione di studio idraulico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede l'ampliamento della sede produttiva dell'azienda "Graziani SRL", che si occupa principalmente di produzione di articoli in cera e candele. La destinazione d'uso degli immobili esistenti come dei nuovi immobili rimane quindi quella "industriale – artigianale".

Il nuovo edificio è dislocato in posizione arretrata rispetto a quelli già esistenti e allineati lungo strada in modo da rimarcare la gerarchia degli assetti insediativi. Il progetto prevede la realizzazione di un unico edificio a pianta rettangolare, coerente con la tipologia prevalente dei volumi presenti sull'area. La copertura, sulla quale è prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici, è a doppia falda e avrà un'altezza al colmo di 10.3 metri. La struttura portante sarà in cemento armato prefabbricato, con tamponamenti in pannelli di calcestruzzi alleggerito, trattati con finitura a effetto intonaco e caratterizzati da fughe orizzontali.

I pannelli del nuovo volume, colorati in pasta, sono previsti in color terracotta, in modo da creare un armonioso binomio cromatico con l'edificio esistente. Le aperture a nastro saranno in continuità con quelle del capannone attuale in modo da garantire un'efficace coerenza visiva. Gli infissi avranno un telaio in alluminio elettro-colorato bianco perla RAL 1013. I pluviali e le gronde saranno occultati dalla facciata esterna.

Il piano terra del nuovo edificio sarà posizionato a +26 cm rispetto alla quota media dei piazzali esistenti, in conformità con le disposizioni relative al rischio di alluvioni (L.R 41/2018).

L'intervento comporterà un lieve incremento della superficie impermeabile del lotto, dato che gran parte dell'edificio sarà costruito sul piazzale già asfaltato, ma parte dell'area verde destinata a parcheggio sarà trasformata in area edificata. E' comunque garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari al 25.7 % della superficie fondiaria, maggiore rispetto al 25% richiesto dall'Art.16 del Regolamento di attuazione dell'Art.37, comma 3, della L.R del 3 Gennaio 2005. Il progetto non andrà invece a modificare le fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico presenti lungo tutti i confini del lotto.

L'edificio avrà due funzioni principali:

- la zona produttiva si estenderà su due piani, occupando la parte nord- ovest del piano terra e del piano primo
- il magazzino sarà situato nella parte sud-est, realizzato con una doppia altezza (8.20 metri netti interni)

In riferimento ai requisiti di igienico-sanitari sono rispettati gli "indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" previsti nell'Allegato A della Delibera n.211 della Giunta della Regione Toscana.

Per i locali di categoria 1 (locali produttivi e magazzino) vengono rispettati i seguenti parametri:

- altezza media non inferiore a 3 metri (4.40 metri al piano terra e 3.65 metri al piano primo)
- superficie minima di 9m²
- superficie illuminante corrispondente a un RI maggiore uguale a 1/10 della superficie del locale (considerato un incremento proporzionale per i locali la cui profondità superi di 2.5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento)
- areazione naturale, superficie apribile corrispondente a un RA maggiore uguale a 1/16 della superficie utile del locale

Per i locali di categoria 3 (locali igienici) vengono rispettati i seguenti parametri:

- altezza media non inferiore a 2.4 metri
- superficie del locale WC con lavabo di almeno 2 m² (4.5 m²)
- possibilità di essere privi di illuminazione naturale
- aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato

Non sono presenti locali sotterranei o semi-sotterranei.

I locali di lavoro e di servizio posti al piano terra e al piano primo sono tutti accessibili ai sensi del DM 236/89 e ai sensi dell'Art.77 del DPR 380/2001 e delle relative norme regionali.

Il progetto prevede un impianto di illuminazione artificiale che soddisfa i requisiti necessari, la dotazione e gli apparecchi illuminanti sono indicati nelle tavole ELE 01 / ELE 02 / ELE 03.

L'impianto termico per il riscaldamento invernale e il condizionamento estivo sarà gestito tramite un sistema di generazione comprendente quattro pompe di calore a espansione diretta di tipo VRF, due per il piano terra e due per il piano primo. La distribuzione avviene mediante canalizzazioni in alluminio preisolato passanti a soffitto.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita da bollitori elettrici distribuiti su ciascun piano con distribuzione mediante collettore e tubi multistrato.

Il nuovo volume si posiziona nel lotto a una distanza dai confini maggiore di 5 metri e a una distanza dal capannone esistente maggiore di 10 metri. E' inoltre presente una scala antincendio esterna, anch'essa nel rispetto della distanza di 5 metri dal confine.

A completamento dell'intervento e al fine di assicurare la massima integrazione con gli insediamenti già esistenti è prevista inoltre la realizzazione di una tettoia con struttura metallica che unisce l'edificio esistente con il nuovo edificio in modo da permettere il passaggio di persone e merci tra i due spazi di lavoro. La tettoia avrà dimensioni 11.7 metri x 8.6 metri.

PARAMETRI URBANISTICI

La superficie fondiaria del lotto di riferimento è di 3.258 mq.

La nuova superficie edificata, ai sensi dell'Art.10 del Regolamento N.39/R del 25/07/2018, è di 1.665,36 mq, di cui 93.3 mq di superficie accessoria e 1572 mq di superficie utile lorda (921,6 mq al piano terra e 650,4 mq al piano primo).

Il volume di progetto è di 7.468,9 mc, il volume virtuale dato dalla superficie utile moltiplicata per un'altezza virtuale di 3 metri è di 4716,1 mc.

L'indice fondiario risulta essere di 2,7 mc/mq.

La superficie coperta è di 1.051,9 mq, pari al 32.3% della superficie del lotto.

La superficie permeabile è di 836.4 mq, pari al 25.7 % della superficie del lotto.

La superficie del lotto oggetto di intervento destinata a parcheggi all'interno del lotto è di 715,45 mq. La Legge 122/89 "Tognoli" prevede che per le *"nuove costruzioni debbono essere riservati apposti spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione"*. Considerando un volume virtuale dell'edificio pari a 4.716,1 mc, la superficie minima da destinare a parcheggio, secondo quanto previsto dalla normativa, risulta pari a $4716,1 \text{ mc} / 10 = 471,6 \text{ mq}$. Pertanto la superficie effettivamente destinata a parcheggio (715,45 mq) risulta superiore al minimo richiesto per legge, garantendo la conformità normativa.

Oltre all'applicazione della norma, ai fini della valutazione funzionale, si tiene conto della reale presenza di personale nell'azienda:

- dipendenti attuali: 50
- nuove assunzioni previste con l'ampliamento: 8
- lavoratori interinali presenti nei picchi di attività: 10

Il totale stimato dei lavoratori presenti contemporaneamente in azienda è quindi di 68 persone. I posti auto complessivamente disponibili nel lotto aziendale sono 88, numero che garantisce un'adeguata copertura del fabbisogno di parcheggio per tutti i lavoratori, anche nei periodi di maggiore affluenza.