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 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 composto da un unico parallelepipedo di altezza 12 metri con copertura piana praticabile sulla quale è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici. Si prevede la realizzazione di una struttura portante in c.a prefabbricato e tamponamenti in pannelli di calcestruzzo alleggerito con finitura effetto intonaco.

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. Gli infissi

saranno con telaio in alluminio elettro-colorato bianco perla RAL 1013 come quelli del capannone già presente, in modo da garantire una continuità visiva.

Pluviali e gronde saranno nascosti dall'esterno dell'edificio.

La quota zero del nuovo edificio sarà posta a + 26 cm rispetto alla quota media dei piazzali esistenti in modo da rispettare le disposizioni in materia di rischio di alluvioni di cui alla L.R 41/2018.

L'intervento di nuova edificazione non altera la percentuale di superficie permeabile del lotto in quanto l'edificio sarà realizzato sul piazzale esterno asfaltato già impermeabile del capannone esistente, garantisce l'adeguamento dimensionamento degli spazi a parcheggio e di sosta pertinenziali (sia in riferimento al lotto di nuova edificazione che complessivamente sull'intera azienda) e non andrà a modificare le fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico presenti lungo tutti i confini del lotto.

L'edificio al suo interno avrà due funzioni principali:

- la zona produttiva sarà disposta su tre piani, occuperà la parte più a nord-ovest del piano terra e del piano primo e l'intero piano secondo
- il magazzino occuperà la parte più a sud-est del volume e sarà realizzata con una doppia altezza (6.80 metri netti interni)

In riferimento ai requisiti di igienico-sanitari vengono rispettati gli "indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" indicati 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
- la superficie minima di 9 m²
- la 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 2.40 metri
- superficie del locale WC con lavabo di almeno 2 m², nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno la superficie del locale WC può essere ridotta fino a 1 m² con lato minimo non inferiore a 0.9 m²
- superficie dell'antibagno con lavabo di almeno 1.5 m²
- possibilità di essere privi di illuminazione naturale
- aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato
- 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
- Non sono presenti locali sotterranei o semi-sotterranei.

E' presente 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.

E' previsto un impianto termico destinato al riscaldamento invernale e condizionamento con un sistema di generazione comprendente quattro pompe di calore a espansione diretta di tipo VRF, una per il piano terra, una per il piano primo e due per il piano secondo. La distribuzione avviene mediante canalizzazioni in alluminio preisolato passanti a soffitto. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante tre bollitori elettrici per ciascun piano e distribuzione mediante collettore e tubi multistrato.

Il nuovo volume si posiziona nel lotto rispettando la distanza dai confini (maggiore di 5 metri) e la distanza dal capannone esistente (maggiore di 10 metri).

A completamento degli interventi 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 11.4 metri.

PARAMETRI URBANISTICI

La superficie 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 1.573,74 mq, di cui 632,38 mq al piano terra, 337.2 mq al piano primo e 604.15 al piano secondo.

Il nuovo volume edificato è di 6.676,15 mc.

L'indice fondiario è dunque di 2 mc/mq.

La superficie coperta è di 767.4 mq, pari al 23.6% della superficie del lotto.

La superficie permeabile, invariata rispetto allo stato di fatto, è di 908.2 mq, pari al 27.9 % della superficie del lotto.

La superficie destinata a parcheggi all'interno del lotto è di 1078 mq. Per il volume di progetto sarebbero sufficienti 667.6 mq (1 ogni 10 mc di costruzione). La

superficie destinata a parcheggi è infatti considerata di servizio anche all'edificio esistente posizionato sul lotto adiacente.