

## RELAZIONE TECNICA

### Premessa

La società Dini S.r.l. Meccanica di Precisione è proprietaria di un immobile ad uso produttivo artigianale in località Molino del Piano, nella zona di insediamento industriale c.d. "Montetrini", in via di Serravalle n.c. 35, 37, 39.

L'edificio, che sorge all'interno di un lotto di forma triangolare, è attualmente composto da due corpi di fabbrica comunicanti: il primo, edificato nel 2005, di Superficie Coperta pari a 500mq circa e di altezza fuori terra pari a 6,00m, è organizzato in parte su due livelli (magazzino, spogliatoi e servizi/wc al piano seminterrato; uffici, servizi e sala mensa al piano primo) ed in parte su un unico volume di altezza netta pari a 5,00m dove si colloca il vero e proprio centro produttivo dell'Officina Meccanica. Il secondo corpo di fabbrica, edificato nel 2011 in adiacenza dell'edificio originario ed organizzato su due livelli per un'altezza fuori terra di 6,35m, ha permesso di reperire nuovi ed indispensabili spazi di stoccaggio e magazzino per l'attività produttiva in forte crescita. L'azienda, che inizialmente vedeva infatti impiegati 5 addetti, oltre ai titolari, conta attualmente 13 dipendenti, di cui 3 assunti negli ultimi diciotto mesi. Il complesso immobiliare sviluppa attualmente una superficie coperta di circa 600mq. La proprietà, che in questi anni ha investito in sviluppo e ricerca, ha nuovamente necessità di ampliare lo spazio di magazzino e stoccaggio per venire incontro alle esigenze dell'azienda che continua a mantenere il trend positivo di crescita e sviluppo.

### Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve il bene è così censito:

Foglio di mappa 53, particella 217, sub 1, cat. C/2, classe 6, consistenza 755mq, rendita 2300,56€.

### Proprietà:

Dini S.R.L. Meccanica di Precisione, con sede in Pontassieve via di Serravalle 35,37,39 p.  
Iva 05245060487

### **Descrizione dell'intervento:**

Il nuovo corpo di fabbrica, che si raccorderà ai due esistenti, sarà di forma irregolare per seguire le linee dei confini di proprietà e coprirà una superficie di circa 217mq. Una parte (circa 140mq) con altezza netta pari a 5,00m e direttamente collegato con l'Officina Meccanica, sarà destinata a magazzino e carico/scarico merci con affaccio sul resede privato pavimentato. La porzione restante, destinata a stoccaggio materiali, avrà altezza netta pari a 2,70m per non impedire l'affaccio e il ricambio di aria alle finestre degli ambienti principali dell'edificio esistente. Il nuovo corpo di fabbrica sarà posizionato come da progetto al fine di creare una piccola corte interna che accoglierà tutto il sistema dei compressori, in modo da circoscrivere l'area che diverrà quindi di solo uso tecnico e, nel contempo, canalizzare verso l'alto le emissioni sonore dei macchinari diminuendo sensibilmente l'impatto acustico attuale.

L'intervento si localizza sul fronte secondario dell'edificio, e sarà in gran parte mascherato alla vista di chi percorre la S.P.84 dalla collinetta artificiale piantumata ed inerbita che raccorda il piano della lottizzazione esistente con il piano stradale. Il nuovo corpo di fabbrica si armonizzerà per finiture, colorazioni e forme architettoniche all'edificio esistente. Si opererà per un manufatto con elementi strutturali leggeri al fine di non intervenire con consistenti opere di fondazione, e per soluzioni che possano garantire elevate prestazioni dal punto di vista energetico (sufficiente isolamento termico, infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera basso emissivo, brise soleil per limitare l'irraggiamento diretto, installazione di tubi solari per l'illuminazione naturale). Si prevede l'utilizzo quasi esclusivo del legno quale materia prima di costruzione ecosostenibile che possa garantire anche ottime prestazioni termoacustiche, statiche ed antisismiche. La facciata esterna sarà intonacata e tinteggiata in colore pesca/sabbia in armonia con i blocchi di cemento colorato del fabbricato principale. Nessuna modifica sarà apportata al sistema di scolo delle acque piovane nel piazzale, mentre la porzione di piazzale che resterà all'interno dell'ampliamento verrà semplicemente regolarizzata.

### **Analisi del contesto vincolistico:**

L'area in oggetto è sottoposta a Vincolo Idrogeologico e l'intervento proposto è quindi soggetto a specifica Autorizzazione (ai sensi dell'art. 101 del Regolamento Forestale 48/R). E' invece esclusa dalla tutela del Vincolo Paesaggistico ex art. 142.2 del D.Lgs 42/2004.

### Elementi in contrasto con il R.U.C.:

Con riferimento a quanto riportato nella relazione Urbanistica (elaborato A1) allegato alla Variante 3<sup>^</sup> al RUC, l'UTOE n.1 (Molino del Piano) beneficia di un travaso di volumetria per le attività manifatturiere pari a 2100 mc, proprio per fare fronte alle necessità delle Aziende dell'insediamento produttivo locale di ampliare le superfici a loro disposizione, a fronte di un trend in crescita ed in controtendenza rispetto alla generale stagnazione dell'attività manifatturiera.

Verifica dei rapporti dimensionali:

Superficie del lotto	1447,46	mq
Rapporto di copertura	0.5	
Superficie coperta totale edificabile	723,73	mc
Volume totale edificabile	3750	mc
Superficie esistente	597,46	mq
Volume esistente	3152,61	mc
Superficie coperta residua	126,27	mq
Volume residuo	597,39	mc
Superficie ampliamento (progetto)	<b>216,90</b>	mq
Volume ampliamento (progetto)	<b>905,40</b>	mc
Δ Superficie extra parametri urbanistici	<b>90,63</b>	mq
Δ Volume extra parametri urbanistici	<b>308,01</b>	mc

L'intervento progettato attinge quindi alla nuova disponibilità di volume trasferito dall'UTOE 3 (circa 310mc) ma al contempo risulta in contrasto con il R.U.C. che per la zona prevede un rapporto fondiario di copertura pari al 50% (art.47 N.T.A.) **necessitando quindi di una superficie coperta aggiuntiva di circa 91 mq che porterebbe così il rapporto di copertura dall'attuale 0,50 al valore di 0,57.**

## **Conclusioni:**

L'intervento progettato:

- non provoca consistenti alterazioni delle previsioni del P.R.G. richiedendo un modesto aumento del Rapporto di Copertura;
- viene proposto a fronte di oggettive e reali necessità produttive e lavorative;
- non prevede diminuzione di superficie permeabile;
- utilizzerà tecnologie costruttive e sistemi di isolamento ecocompatibili.

Si precisa inoltre che la tipologia di attività non rientra tra quelle elencate nel D.P.R. 151/2011 e non è quindi soggetta agli adempimenti di prevenzione incendi.

Il tecnico incaricato