

**RELAZIONE TECNICA SUL PROGETTO**  
**PER L'AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO PRODUTTIVO**  
**DELLA SOCIETA' DINI S.R.L. MECCANICA DI PRECISIONE**

**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, soprattutto grazie alla linea di accessoristica navale, Ubi Maior, che registra un costante trend positivo ormai da tre anni, ha nuovamente necessità di ampliare lo spazio di magazzino e stoccaggio.

Una attenta analisi del bilancio costi-benefici tra l'intervento di adeguamento della struttura attuale e l'acquisto di una altra struttura già adeguatamente dimensionata ha prodotto il risultato positivo per la prima ipotesi.

La ricerca di nuovi capannoni in zona non ha dato esito, visto che non si sono trovati oggetti comparabili all'esistente su un mercato immobiliare che malgrado il periodo di stagnazione, non sembra comprendere la doverosa riduzione dei prezzi. Ma non solo,

molto del mercato immobiliare produttivo oggi non è adeguato alle vigenti normative, antisismiche, impiantistiche e di contenimento dei consumi energetici. In molti casi sull'industriale è più conveniente procedere alla demolizione totale dell'immobile obsoleto e alla sua riedificazione normativamente adeguata, che alla ristrutturazione dello stesso edificio, con evidenti maggiori bisogni di impegno economico.

Ecco perché la proprietà ha deciso di intraprendere, attraverso il progetto e la presente relazione, la richiesta di variante allo strumento urbanistico redatta ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, piuttosto che puntare all'acquisto di un nuovo immobile. A tale scelta si è infine giunti non solo per quanto sopra espresso, ma anche per le seguenti motivazioni non secondarie a quella già illustrata:

- l'attuale sede aziendale è stata oggetto, soltanto quattro anni fa, di un primo ampliamento di superficie coperta per reperire spazi per il nuovo ramo di azienda dedicato alla produzione di attrezzature nautiche di elevata qualità. Tale intervento ha comportato un investimento economico consistente, per poter creare spazi calibrati sulle specifiche necessità aziendali (operative e di rappresentanza). Ecco che all'interno dei normali costi di ammortamento degli interventi abbandonare oggi un intervento così recente è assolutamente antieconomico;
- l'attività aziendale di meccanica di precisione si svolge con l'utilizzo di grandi e sofisticati macchinari, il cui eventuale spostamento in altra area richiederebbe un trasloco costosissimo e complicato;
- Infine, ma non per ultimo, c'è una particolare attenzione all'aspetto sociale del cambiamento: la maggior parte dei lavoratori dipendenti hanno residenza anagrafica nelle vicinanze della sede aziendale, che raggiungono con mezzi propri e soprattutto con costi di spostamento in tutti i sensi molto contenuti. Ecco che andare a reperire nuovi immobili, ovviamente o nell'area industriale di viale Hanoi o peggio, nel nuovo insediamento degli Scopeti a Rufina o ancora più lontano comporterebbe, oltre a quanto già detto, un innegabile peggioramento della condizione degli operai e degli impiegati, delocalizzando a 10-30 km di distanza e provocando così anche un incremento al già congestionato traffico mattutino.

Quindi, un modesto aggravio dei parametri urbanistici in un lotto facente parte di una zona già interamente urbanizzata ed organizzata sulla attività produttiva, consentirebbe di assolvere a tutti i problemi illustrati, consentendo l'ultimo sviluppo possibile ad una delle purtroppo poche realtà in crescita sul territorio comunale; ed è perciò su queste basi che viene ad essere formulata la proposta progettuale.

### **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, quinta verde, 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 opterà 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 una trasposizione di volumetria per le attività manifatturiere pari a 2100 mc, proprio per fare fronte in modo efficace e tempestivo alle necessità di ampliare le superfici produttive delle Aziende dell'insediamento industriale-artigianale locale, a fronte di un trend in crescita ed in controtendenza rispetto alla generale stagnazione dell'attività manifatturiera.

Verifica dei rapporti dimensionali:

	ESISTENTE	PROGETTO
SUPERFICIE COPERTA	597,46 mq	814,36 mq
VOLUME	3152,61 mc	4058,01 mc
RAPPORTO DI COPERTURA EFFETTIVO	48%	66%

Volume calcolato ai sensi dell'art.23 d.p.g.r. 64/R/2013 (S.u.l. x H i.n.)

Superficie del lotto	1250 mq
Rapporto di copertura attualmente ammissibile	50%
Volume totale edificabile	3750 mc
Superficie coperta totale edificabile	625 mq
Volume esistente	3152,61mc
Volume residuo	597,39 mc
Superficie coperta esistente	597,46 mq
Superficie coperta residua	27,54 mq
Aumento di volume	+905,40 mc
Aumento di superficie coperta	+216,90 mq
<b>Volume extra parametri urbanistici</b>	<b>308,01 mc</b>
<b>Superficie extra parametri urbanistici</b>	<b>189,36 mq</b>

Volume calcolato ai sensi dell'art.23 d.p.g.r. 64/R/2013 (S.u.l. x H i.n.)

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 0,48 (su 0,50 consentito) al valore di 0,66.**

Gli altri parametri urbanistici rientrano nel disposto dalla normativa di variante allo strumento urbanistico così come illustrato sulla tavola n. 9.

Per la verifica alla maggior impermeabilizzazione del lotto, si specifica che, conformemente alla licenza di originaria costruzione, l'intera superficie è già stata totalmente impermeabilizzata con la pavimentazione in cls industriale per consentire la migliore fruibilità del lotto stesso. L'intervento proposto pertanto non altera l'attuale condizione di percolazione nel terreno delle acque meteoriche, se non migliorare, allungandolo, il tempo di restituzione in fognatura attraverso il sistema di raccolta in

copertura con gronde e pluviali che saranno successivamente convogliati negli appositi pozzetti come da previsioni progettuali.

### **Conclusioni:**

L'intervento progettato dunque:

- non provoca consistenti alterazioni delle previsioni di variante 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 riduce la superficie permeabile esistente;
- utilizzerà tecnologie costruttive e sistemi di isolamento ecocompatibili e di basso consumo energetico;
- non rientra tra le attività elencate nel D.P.R. 151/2011 e non è quindi soggetto agli adempimenti di prevenzione incendi;
- consente di proseguire una attività produttiva in crescita nel rispetto delle esigenze logistiche dell'imprenditore e sociali dei dipendenti.

San Francesco di Pelago, il 29 novembre 2016

Revisionata il 14.12.2016.

Il Progettista