

MONICA NERI ARCHITETTO

Via Mazzini, 49 56025 Pontedera (PI)
Tel 0587/213108 e-mail: nerimonica45@gmail.com

**OGGETTO: INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI CAPANNONE
A DESTINAZIONE ARTIGIANALE
PdC L.R.T. 65/2014 e succ. modif. art. 134 comma 1 lett. a**

Ubicazione: Comune di Casciana Terme Lari
Perignano, Via Sicilia
Proprietà: Casa Build SRL
Progetto e D.L.: Arch. Monica Neri

INTEGRAZIONI:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Richiedente

Arch. Monica Neri

**OGGETTO: INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI CAPANNONE
A DESTINAZIONE ARTIGIANALE
P.d.C. L.R.T. 65/2014 e succ. modif. art. 134 comma 1 lett. a**

LE INTEGRAZIONI SONO INDICATE IN COLORE ROSSO

Ubicazione: Comune di Casciana Terme Lari
Perignano, Via Sicilia
Proprietà: Casa Build SRL
Progetto e D.L.: Arch. Monica Neri

Il Permesso a Costruire riguarda la nuova costruzione di un capannone a destinazione d'uso artigianale in ampliamento ad un edificio esistente con la stessa destinazione d'uso. L'area in esame è ubicata nella zona commerciale produttiva di Perignano in prossimità di via Sicilia, nel Piano Strutturale è identificato nel Sub-sistema Urbano della Piana del Fosso Zannone - Territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale (TUP2). Contestualmente alla presente istanza per il P.d.C. la variante al R.U. modifica l'area da zona D2 (area di espansione a prevalente carattere produttivo-commerciale) a zona D1 (area di completamento a prevalente carattere produttivo-commerciale).

L'area di proprietà Casa Build srl si trova a Nord di Via Sicilia e comprende nel suo complesso tre capannoni a destinazione D/7 e un appezzamento di terreno della sup. complessiva di circa di circa 6.821 mq. dei quali 4.617 mq. sono oggetto di variante da zona D2 a zona D1, mentre i restanti 2.204 mq. restano in area D2 con la previsione di area a strada e parcheggio pubblici.

L'area oggetto d'intervento è identificata al Catasto Terreni foglio 17, part. 197 (500 mq.) per intero e porzione pari a 4. 117 della part. 501 (sup. 6.321 mq.),
- Catasto Fabbricati foglio 17, part. 538, sub. 2 (graffato con la part. 536 sub 4),
Il capannone da ampliare, indicato come edificio 2, è identificato al Catasto Fabbricati foglio 17, part. 195, sub. 24 (graffato con la part. 537 sub 1) .

Per quanto riguarda la conformità urbanistica l'ultimo intervento edilizio realizzato sui capannoni esistenti riguarda la "realizzazione di un corpo di fabbrica a collegamento tra due edifici esistenti" in particolare l'edificio che si attesta su via Sicilia (edificio indicato con il n. 1, vedi TAV 1) e l'edificio posto sul retro (edificio indicato con il n. 2, vedi TAV 1) autorizzato con P. di C. n. 17 del 18/09/2012, P.E. 2012/09 e successiva variante di fine lavori. La certificazione di agibilità è stata presentata in data 21/12/2013 Prot. 0014159. Successivamente è stato rilasciato Accertamento di Conformità n. 12/010 del 17/04/2012 (P.E. 2012/4 del 9/2/2012) per opere pertinenziali e realizzazione di impianti tecnologici per le attività artigianali svolte negli edifici esistenti e opere interne all'edificio 1 che si attesta su via Sicilia.

La superficie fondiaria del lotto che comprende l'area di proprietà compresa in zona D1, a seguito della variante al R.U., (indicata nella TAV. 1 "schema superficie fondiaria di proprietà" con contorno di colore blu) è di 12.380,00 mq:

- superficie fondiaria in zona D1 vigente	7.763 mq
- superficie fondiaria in zona D2 vigente oggetto di variante urbanistica	4.617 mq

Superficie fondiaria ricadente in zona D1 a seguito della variante	12.380 mq
---	------------------

La superficie edificata dei capannoni esistenti destinati all'attività artigianale è di 3.414,10 mq (da P.E. 2012/09) e quella del nuovo capannone pari a 1.305 mq, queste superfici soddisfano ampiamente la SE massima pari al 60% della superficie fondiaria, come stabilito dalla scheda norma prevista dal R.U. per il comparto 14, così come è verificata la superficie coperta (vedi TAV. 1 "Verifica sup. edificabile e sup. coperta").

Per le verifiche complessive del lotto risulta verificata sia la superficie permeabile che la superficie a parcheggio come indicato e descritto nella TAV. 1 "Verifica parametri urbanistici".

Il nuovo capannone sarà realizzato nell'area posta a nord del lotto in ampliamento dell'edificio esistente (edificio 2, TAV 1). L'edificio 2, costruito in epoca anteriore agli altri edifici di proprietà Casa Build, è posto ad un livello inferiore di 47 cm (quota pavimento); il piano di calpestio del nuovo capannone sarà realizzato alla stessa quota dei capannoni più recenti e la differenza di quota sarà superata, oltre che con gradini, anche con una piattaforma di sollevamento per facilitare le lavorazioni e il passaggio degli addetti ai lavori anche con ridotte capacità motorie. **Sarà necessario rialzare anche l'area esterna, dove saranno realizzati i parcheggi e la viabilità, per portarla alla stessa quota del nuovo capannone; perciò il materiale derivante dallo scavo per la realizzazione delle fondazioni e parte della vasca di laminazione sarà riutilizzato per rialzare il terreno.**

L'ingresso principale dell'edificio è posto sul lato nord, il fabbricato si sviluppa su un unico piano con altezza interna pari a 6,5 ml. e **con altezza esterna pari a 8,54 ml (inferiore a quella massima di 12,00 ml prevista dal R.U. vigente dell'estinto comune di Lari)**, la forma della pianta dell'edificio è ad "L", viste le caratteristiche dell'area e la necessità di un ampio piazzale. Il capannone è costituito da: un locale di sup. utile 303 mq destinato a magazzino con permanenza di addetti da cui si accede a due bagni con disimpegno, magazzino di 156 mq senza permanenza di addetti, laboratorio di 712 mq da cui si accede, tramite una zona di disimpegno, al refettorio e a due bagni accessibili ai disabili. Il laboratorio sarà collegato all'edificio esistente da un'ampia apertura centrale dove sarà predisposta la piattaforma di sollevamento e una scala come sopra descritto.

Il capannone sarà realizzato con fondazioni in c.a. in opera mentre tutte le altre strutture saranno prefabbricate in cemento armato: travi e pilastri, pareti di tamponamento verticali e orizzontali in c.a. spessore 25 cm, copertura con elementi in cemento armato precompresso a profilo curvilineo con shed e lucernario continuo. Le pareti di divisione interne saranno in cartongesso, i pavimenti saranno di tipo industriale continuo. La copertura, accessibile da scala esterne fissa a pioli e delimitata da un parapetto di altezza pari a 1,2 ml, consente l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza come meglio descritto *nell'Elaborato tecnico della copertura* ai sensi del D.P.G.R n. 75/R allegato.

I locali del capannone soddisfano i requisiti areoilluminanti come descritto nell'elaborato "*Verifica areoilluminante*"; in particolare, per quanto riguarda il locale dell'edificio 2, poiché con l'ampliamento saranno tamponate alcune aperture sul lato ovest, dove si attesta il nuovo edificio, al fine della verifica areoilluminante sarà ampliata la superficie del laboratorio non adibita alla permanenza di addetti (indicata zona "c" come nella P.E. 2012/09 "realizzazione di un corpo di fabbrica a collegamento tra due edifici esistenti").

L'intervento prevede anche la sistemazione delle aree esterne:

- sarà demolita parte della recinzione esistente e realizzata una nuova recinzione a limite del lotto costituita da muretto con blocchi in cls e pannelli modulari in grigliato zincato, con accesso carrabile dalla stradina esistente che delimita il lato ovest del lotto di pertinenza;
- il piazzale e la viabilità interna sarà realizzata con asfalto drenante **(come indicato nella nota tecnica del Geol. Graziano Graziani è stato considerato un coefficiente di permeabilità di 0,5);**

- le zone a parcheggio e il vialetto di ingresso pedonale al nuovo capannone saranno realizzate con autobloccanti su sottofondo di sabbia (ai sensi dell'art. 27 delle del D.P.G.R. 64/R/2013 è considerata superficie permeabile).

L'intervento, pur soddisfacendo la verifica della sup. permeabile come previsto dal D.C.R.T. 230/94 (TAV. 1 *Verifica sup. permeabile*), prevede la realizzazione in una vasca di laminazione della capacità di 120 mc per lo smaltimento delle acque meteoriche (art. 98 del R.U. comunale) in modo da non alterare l'assetto idraulico dell' area oggetto d'intervento. La vasca di laminazione è ubicata in adiacenza alla recinzione nell'angolo nord-ovest del lotto e vi confluiranno le acque meteoriche provenienti dai pluviali del nuovo capannone e dai piazzali. **Il dimensionamento e le modalità di svuotamento della vasca è stato calcolato nell'Indagine Geologica e nella Nota Tecnica di dettaglio (allegata alle integrazioni) redatta dal Geol. Graziano Graziani allegata alla Variante Urbanistica. (vedi TAV 11, 12 e 13).**

Pontedera, marzo 2020

Arch. Monica Neri