

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

L'Immobiliare Faini s.r.l. con sede in Firenze, Via delle Mantellate 14 , con atto Notaio Palazzo del 27 giugno 2018 rep. 73931/17525 (allegato), ha acquisito dalla Fortuna s.r.l. , la piena proprietà dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pontassieve dalle particelle n. 25 e 26 del foglio di mappa n. 94 per una superficie catastale complessiva di mq 9.800 o quanti effettivamente siano.

Conseguentemente è ad oggi titolare dei diritti edificatori sull'appezzamento ed in particolare di tutto quanto previsto nella Scheda urbanistica riferita all'ambito a progettazione unitaria **S9 – La Fortuna**.

Al fine di procedere al trasferimento dell'azienda manifatturiera Fibbi Elio s.r.l. attualmente sedente in Via Pietro Nenni n. 12 a Sieci , esercente attività di produzione manufatti in materiali termoplastici , la proprietà presenta l'allegato progetto ai sensi dell'art. 121 della L.R. n. 65 /2014.

Il progetto unitario convenzionato prevede la realizzazione , in due distinti lotti , di un fabbricato artigianale con uffici e servizi per complessivi mc 23.487,75 < 23.520,00 consentiti dalla scheda, per una SUL totale di mq 3.209,99 < 4.000,00 previsti dalla scheda suddetta.

L'intero immobile sarà realizzato con la tecnologia della prefabbricazione industriale, dotato di un parziale doppio volume per la collocazione degli uffici e dei servizi. L'altezza del fabbricato sarà di m 9,00 e quindi inferiore ai m 10 consentiti, i piani previsti saranno 2. E' ipotizzata la realizzazione in due lotti funzionali , meglio identificati nella tavola n. 9 allegata.

Il progetto prevede la cessione all'amministrazione comunale di una fascia a verde in sinistra idraulica del Fosso del Pelacane per complessivi mq 994, 30 la cui superficie è maggiore del 10% della superficie territoriale del lotto ai sensi di quanto dettato dall'art. 5 del D.M. 1.444/68.

Anche la superficie per parcheggi privati è stata dimensionata tenendo conto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 e art. 10 Del. C.R. 137/99, ovvero prevedendo 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume di edificio come indicato nella scheda d'ambito, per un totale di mq 1.099,00 > di mq 1.093,48 occorrenti.

Per la realizzazione del nuovo accesso carrabile al lotto al km 96+200 lato sx della Stada Stale n. 67 , è già stata ottenuto Nulla Osta Anas n. 7000000224245 del 01/02/2018 (allegato in copia).

Il fabbricato di progetto non prevede la costruzione di volumi interrati , è pertanto garantita la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno . Il muro in pietra esistente sul confine del lotto con la SS 67 sarà conservato e mantenuto tranne nella porzione ove sarà eseguito il nuovo accesso carrabile. E' pure prevista la creazione di una fascia di verde alberata con specie autoctone da interporre tra la strada ed il nuovo sistema edificato.

E' stata verificata infine anche la presenza della quota di superficie permeabile individuata nella totalità del verde privato pari a mq 3.075 > 2.201,42 (25% superficie del lotto).

Per quanto riguarda “ **l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento** “ comma 2 lett.b) art. 121 L.R. 65/2014, lo scrivente relaziona quanto segue:

1. per il taglio selettivo della vegetazione ripariale esistente lungo il Fosso del Pelacane, per la profilatura delle sponde e la manutenzione ordinaria delle eventuali opere d'arte presenti (briglie,soglie,difese longitudinali) ai fini del miglioramento della sicurezza idraulica del lotto, è in corso di redazione un progetto a cura dell'ing. Tiziano Staiano, che ha già effettuato lo studio idraulico sul Fosso del Pelacane propedeutico all'approvazione della variante urbanistica. Appena disponibile sarà trasmesso ad integrazione della pratica:
2. per la creazione dell'accesso da Via Aretina all'area di pertinenza del torrente Pelacane ai fini fruitivi e di manutenzione idraulica, si rimane in attesa di indicazioni da parte dell'U.T. Comunale in merito all'eventuale acquisizione dello slargo di proprietà Anas;
3. per quanto riguarda l'approvvigionamento delle necessaria potenza elettrica, in seguito a contatti con la sede Enel di Pontassieve, è stata individuata la localizzazione della nuova cabina di trasformazione . Se necessario potrebbe essere ceduto anche il resede di pertinenza;
4. per quanto riguarda lo scarico in pubblica fognatura delle acque reflue e l'approvvigionamento idrico, non si è in grado di fare alcuna previsione in quanto, pur avendo richiesto la necessaria documentazione all'ente gestore delle reti, Publiacqua,

ad oggi non è pervenuto alcun contributo; le acque meteoriche saranno collettate nel Fosso del Pelacane;

5. per la rete gas non è stata richiesta nessuna indicazione all'ente gestore in quanto, dalle prime informazioni del progettista degli impianti meccanici, potrebbe essere installato un sistema di climatizzazione alimentato da sola energia elettrica, peraltro in parte prodotta dai pannelli fotovoltaici previsti in copertura, comunque senza alcun problema di approvvigionamento vista la previsione relativa alla cabina di trasformazione;
6. nessuna indicazione è stata richiesta all'ente gestore della telefonia.

Pontassieve, luglio 2018

Il progettista

Si allegano oltre alla presente:

- n. 9 tavole grafiche;
- documentazione fotografica.