

Lucca Borgo Giannotti 344
Telefono 0583/331424 - Fax 0583/342363
E-mail studio@roccoepuccetti.it

ReP
Rocco e Puccetti
Architetti

COMUNE:
PORCARI

OGGETTO:
PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO PER UN LOTTO "D5**" , SITO
LUNGO LA VIA PUCCINI, NEL COMUNE DI PORCARI

ELABORATO:
Norme tecniche di attuazione

RICHIEDENTE:
Sarti Federico

FUTURO ACQUIRENTE:
Rao Franco *legale rappresentante della* Immobiliare M.F.V. Spa

Sommario

Disposizioni generali

Art. 1 - Ambito di applicazione

Art. 2 – Elaborati di piano

Procedure di attuazione

Art. 3 - Strumenti di attuazione degli interventi

Art. 4 – Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria

Norme di carattere generale

Art. 5 – Le invarianti

Art. 6 – Le varianti

Interventi e definizioni urbanistiche

Art. 7 – Indici e parametri edilizi

Art. 8 – Destinazioni d'uso

Art. 9 – Categorie di intervento ammesse

Requisiti progettuali

Art. 10 – Caratteristiche costruttive del fabbricato

Art. 11 – Pertinenze

Art. 12 – Locali dedicati

Disposizioni generali

Le presenti norme, parametri e prescrizioni costituiscono il quadro di riferimento per la progettazione del Piano Attuativo dell'area situata lungo la Via Puccini, nel Comune di Porcari. Attraverso di esse si intendono indicare le linee essenziali da tenere nella progettazione esecutiva per assicurare nelle destinazioni d'uso, nelle opere di urbanizzazione primaria e per la parte architettonica, processi di trasformazione coerenti con gli obiettivi di eco-sostenibilità ambientale e con i caratteri del territorio.

Art. 1 - Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione del Piano Attuativo è l'area identificata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico vigente come "Zone D5* aree destinate ad insediamenti direzionali, commerciali, turistico ricettivi" e disciplinate all'articolo 21 comma 6 e 7.

La presente normativa integra e sostituisce, ove in contrasto, la normativa di R.U..

Art. 2 – Elaborati di piano

Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione tecnico – illustrativa

Norme tecniche di attuazione

Elaborati grafici:

Tav.1 – Estratti cartografici

Tav.2.1 – Documentazione fotografica

Tav.3 – Rilievo dei terreni

Tav.4.1 – Planimetria generale – Prospetto e sezioni

Tav.5.1 – Ipotesi progettuale – piante, prospetti e sezioni

Tav.6.1 – Tavola tecnica

Tav.7.1 – Planivolumetrico – Viste prospettiche

Bozza di convenzione

Allegati alla bozza di convenzione:

- Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria
- Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria

Indagini geologico tecniche a supporto del progetto di Piano Attuativo - Relazione tecnica

Indagini geologico tecniche a supporto del progetto di Piano Attuativo - Relazione tecnica integrativa

Note integrative alla comunicazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno-Lucca-Pisa, del 6/3/2013,

Relazione idraulica

Allegati:

- Nulla osta in linea idraulica per realizzazione di opere di sistemazione esterna in prossimità del Rio Leccio
- Nulla osta per realizzazione di due ingressi carrabili e di un tratto di recinzione SP 61 Lucchese Romana Variante Porcari.
- Parere favorevole Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Procedure di attuazione

Art. 3 - Strumenti di attuazione degli interventi

Il piano attuativo si attua mediante intervento diretto, nel rispetto della legislazione statale e regionale, delle norme e regolamenti comunali vigenti al momento della richiesta.

L'intervento è comunque subordinato alla stipula di una apposita convenzione redatta nelle forme e le con modalità previste dalla legge.

Art. 4 – Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria

Il piano prevede, come previsto per legge, l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi;
- verde.

Art. 5 – Le invarianti

L'assetto generale ipotizzato nel progetto deve intendersi vincolante per quanto riguarda:

- l'assetto dell'impianto edilizio;
- le destinazioni d'uso come indicate al successivo art.8;
- gli accorgimenti tecnici atti a garantire il transito delle acque di deflusso provenienti dall'eventuale esondazione del Rio Leccio.

Art. 6 – Le varianti

L'assetto generale ipotizzato nel progetto deve intendersi non vincolante per quanto riguarda:

- l'assetto generale dell'impianto viario;
- l'assetto tipologico – architettonico dell'edificio;
- l'articolazione e il dimensionamento delle singole unità immobiliari nel rispetto dei parametri e indicazioni definite nei successivi articoli, nonché dalle normative di settore vigenti.

Interventi e definizioni urbanistiche

Art. 7 – Indici e parametri edilizi

Gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri:

indice fondiario 3,00 mc/mq
rapporto di copertura 0,30
altezza massima 7,50 m

Caratteristiche generali:

superficie fondiaria all'interno del perimetro del piano	3646 mq
superficie coperta	1094 mq
volumetria massima da indice fondiario	10938 mc
volumetria massima da rapporto di copertura	8203 mc

Art. 8 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- direzionali: uffici amministrativi e direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi;

- commerciali: attività commerciali, di deposito e di distribuzione delle merci;
- turistico ricettive: attività turistico ricettive
- residenza per il titolare o l'addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con superficie utile massima di mq. 120 e volume massimo di 400 mc.: tutto questo previo motivato parere favorevole della U.S.L. in merito alla compatibilità della residenza con le attività produttive esistenti e riguardo agli aspetti di salubrità totale.

Art. 9 – Categorie di intervento ammesse

Le tipologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelle definite nel Testo unico edilizia DPR 380/2001 e s.m.i. Capo I Attività edilizia comma 3 e dagli artt. 78 e 79 della LRT 1/2005 e sm.i..

Tutti gli interventi edilizi dovranno comunque essere attuati nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Requisiti progettuali

Art. 10 – Caratteristiche costruttive del fabbricato

La sagoma e i caratteri architettonici formali del fabbricato previsto dal piano costituisce indirizzo di progettazione e potrà essere modificato nel rispetto dei valori e parametri edilizi e urbanistici di cui ai precedenti articoli in sede di redazione del progetto esecutivo allegato all'istanza per il rilascio del titolo abilitativo.

Il progetto esecutivo dovrà prendere in considerazione sistemi costruttivi che prevedono l'uso dei materiali bio-climatici, sistemi energetici alternativi e fonti energetiche riproducibili, assicurando comunque il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, anche in accordo con le linee guida per l'edilizia sostenibile di cui all'art. 145 della LRT n° 1/2005.

In particolare il progetto dovrà tenere presente le seguenti indicazioni.

1. **isolamento termico:** è opportuno l'utilizzo di strutture con bassa conducibilità globale e bassa diffusività;
2. **sistemi solari passivi:** è opportuno l'utilizzo di superfici vetrate per la captazione solare e il trasferimento del calore nell'ambiente interno (pavimenti, pareti, soffitti);
3. **produzione di acqua calda:** l'installazione di impianti dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire nel rispetto del corretto inserimento architettonico dei collettori solari coerentemente all'inclinazione e orientamento della falda di copertura;
4. **energia elettrica da fonti rinnovabili:** il dimensionamento dell'impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica dovrà garantire una produzione oltre a quanto previsto per legge nella misura almeno del 10%;
5. **riduzione consumi idrici:** il ciclo delle acque deve essere progettato in modo da garantire il minor consumo possibile dell'acqua potabile, mantenendo un elevato grado di comfort per gli utenti, e l'utilizzo di sorgenti alternative di minor qualità (acque grigie ed acque meteoriche) per tutti gli utilizzi concessi dalle normative vigenti all'interno ed all'esterno degli edifici, prevedendo sistemi di riduzione dei flussi idraulici applicabili sulla rubinetteria e i sistemi per il risciacquo dei wc.

6. **illuminazione naturale:** l'illuminazione naturale deve essere progettata in modo da garantire:
 - una sufficiente quantità di luce naturale entrante;
 - una distribuzione uniforme della luce;
 - la vista verso l'esterno;
 - la penetrazione della radiazione luminosa all'interno dell'ambiente, soprattutto nel periodo invernale;
 - la privacy;
 - l'oscurabilità.
7. **isolamento acustico:** dovranno essere garantiti i valori di isolamento riguardanti l'isolamento acustico di facciata, delle partizioni interne, per il calpestio e gli agenti atmosferici;
8. **temperatura dell'aria:** dovranno essere valutate le opportune strategie, adottando soluzioni tipologiche ed impiantistiche che permettano di controllare efficacemente la temperatura dell'aria nei diversi ambienti anche in considerazione dei fattori termici stagionali: sistemi di termoregolazione e controllo, regolazione degli impianti con attenuazione notturna senza lo spegnimento, adozione di soluzioni a pannelli radianti;
9. **manutenzione edilizia ed impiantistica:** la scelta dei componenti e materiali dell'involucro edilizio dovranno tenere conto delle qualità prestazionali ed energetiche degli stessi in funzione delle condizioni climatiche del luogo, utilizzando schermi protettivi dall'irraggiamento solare e dagli agenti atmosferici; protezione della facciate e dei giunti dagli agenti atmosferici, attraverso schermature integrate nell' involucro edilizio o come elementi tecnologici di facciata.

Art. 11 – Pertinenze

La sistemazione delle aree pertinenziali dell'edificio dovrà essere improntata alla massima semplicità; nel resede del fabbricato potranno essere realizzati elementi di arredo esterno.

Tutte le opere infrastrutturali ed a rete dovranno essere completamente interrato. Eventuali cabine di trasformazione ed altri manufatti edilizi dovranno uniformarsi, per forma e materiali, al contesto architettonico ipotizzato.

Tutti i materiali da utilizzarsi nelle realizzazioni architettoniche e dei sistemi infrastrutturali dovranno uniformarsi ai caratteri architettonici del progetto ed in particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. **viabilità pubblica, di uso pubblico e privato:** dovrà essere realizzata con materiali semi - permeabili; definiti di concerto con l'Amministrazione Comunale nel progetto esecutivo;
2. **parcheggi pubblici e privati:** dovranno essere permeabili, attraverso la realizzazione di pavimentazioni filtranti;
3. **illuminazione dei percorsi carrabili pubblici, privati e pedonali:** sarà costituita da paline sistemate ai lati o incassata in muretti di contenimento. La tipologia e la localizzazione dei punti luce dovranno essere non invasive e privilegiare la massima semplicità ed efficacia. In particolare si dovranno adottare sistemi automatici di regolazione, accensione e spegnimento (sensori di luminosità e di presenza, sistemi di regolazione e controllo quali crepuscolari e timer programmabili).

4. **alberature arbusti ed ogni altra essenza vegetale:** la sistemazione del verde ad uso pubblico dovrà prevedere l'impianto di specie di tipo autoctono;
5. **acque meteoriche:** all'interno del resede dovranno essere raccolte in cisterne adeguate per poter essere adoperate per l'irrigazione delle aree a verde ed eventualmente recuperate nelle reti duali; quelle derivate della viabilità pubblica, di uso pubblico, etc.. dovranno essere raccolte in canalette esterne di adeguata pendenza riportate per dispersione e filtraggio nelle parti comuni.

Art. 12 – Locali dedicati

Nell'ambito dei locali tecnici della struttura sarà necessario destinare un'area finalizzata alla raccolta e cernita dei rifiuti prodotti dalle attività insediate in attesa dello smaltimento.