

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:**  
Relazione tecnico-illustrativa. 1

**RICHIEDENTE:**  
Sarti Federico

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

**All'Ill.mo Sig. Sindaco  
del Comune di Porcari**

---

**Oggetto:** Relazione illustrativa allegata al progetto di piano attuativo per un lotto "d5\*", sito lungo la via Puccini, nel comune di Porcari.

---

Lo scriventi Studio ReP Rocco e Puccetti Architetti, con sede in Borgo Giannotti n° 344, iscritti all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca, in qualità di incaricato della richiesta suddetta, specifica che :

- con il presente progetto si intende completare e precisare quanto inizialmente presentato con la domanda di parere preventivo (prot. 8290 del 17/05/2011) per la quale è stato rilasciato *"Parere favorevole a condizione che nel piano attuativo siano utilizzati criteri costruttivi volti all'ecosostenibilità dell'intervento"* (prot. 11176 del 06/07/2011).
- il Piano attuativo interessa un lotto situato lungo la strada provinciale n° 61 nel tratto denominato via Puccini e ricadente secondo quanto indicato nel vigente Regolamento Urbanistico, nelle zone *D.5\* aree destinate ad insediamenti direzionali, commerciali, turistico ricettivi.*

- come già in parte anticipato nel precedente parere preventivo, il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale caratterizzato da una media struttura di vendita collocata al piano terra e da una serie di



*Vista di insieme*

esercizi di vicinato al piano primo. L'edificio si svilupperà, partendo da uno spazio di ingresso a doppio volume, attorno al quale si organizzeranno i servizi , i sistemi di collegamento verticale (ascensore, scale mobili) ed orizzontali (galleria al piano primo). La scelta della destinazione commerciale proposta risulta compatibile in quanto da una verifica planimetrica effettuata per l'area in oggetto non risultano al

momento altre medie strutture di vendita in un raggio di 120 metri lineari dalle pareti esterne dell'edificio di progetto.

*In generale*

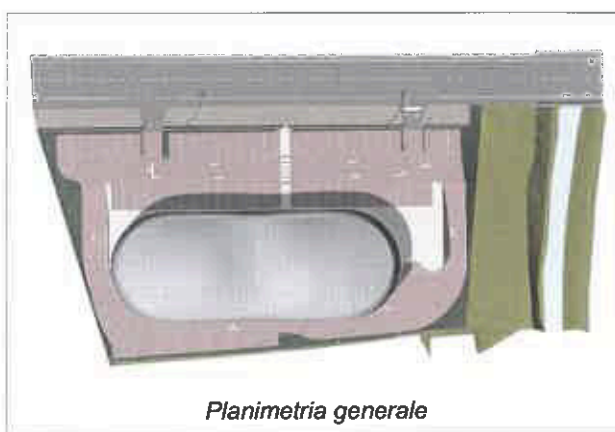
- Vista la centralità ed il rilievo dell'area nell'ambito comunale e la collocazione strategica di raccordo tra i comuni vicini, l'intervento si propone diversi obiettivi: ▶ produrre un organismo edilizio di pregio, sia per quanto riguarda il disegno architettonico che per quanto riguarda la fruibilità degli spazi interni ed esterni.
  - ▶ realizzare un edificio di qualità attraverso la scelta di tecnologie e di materiali innovativi e performanti.
  - ▶ arricchire il valore del contesto, valorizzandone le aree circostanti attraverso la realizzazione di un fabbricato capace di distinguersi nel contesto urbano e di dare una forte connotazione al suo intorno.

*In dettaglio*

*per quanto riguarda la sistemazione delle aree esterne*

- l'accesso al lotto per il quale contestualmente alla presente è stata presentata idonea domanda *per l'esecuzione di opere nelle zone soggette a vincolo stradale* consisterà, nel rispetto di quanto richiesto dall'art. 26 del d.p.g.r. 15/R/2009 per le medie strutture con sup. di vendita superiore a 500 mq, in due ingressi a senso unico separati e distanziati (ingresso ad ovest – uscita ad est).

- l'area est del lotto di intervento, interessata dalla fascia di rispetto del Rio Leccio, e per la quale contestualmente alla presente è stata presentata idonea domanda *per concessione in linea idraulica*, è risultata interessata da un progetto di

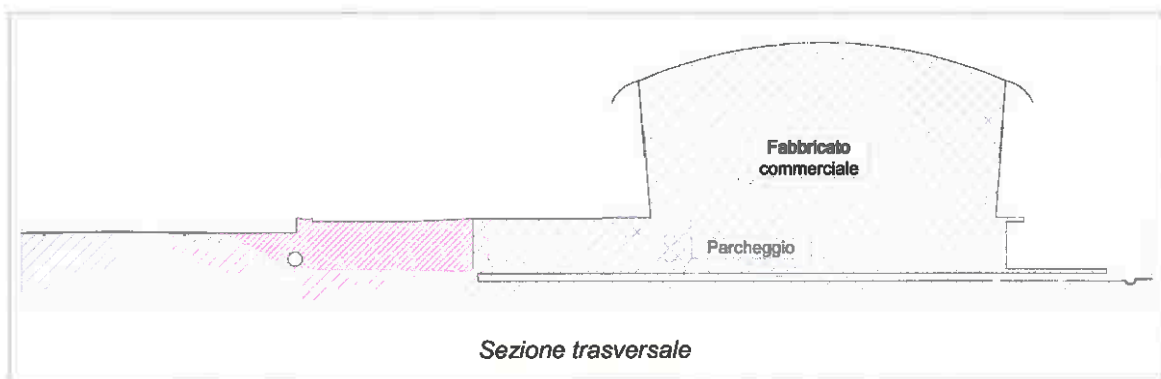


adeguamento idraulico del Rio Leccio. Nel rispetto delle nuove sezioni di adeguamento e della relativa fascia di rispetto di 5mt, la nuova soluzione progettuale non prevede alcun tipo di intervento nell'area interessata dai limiti di cui sopra.

- Per quanto riguarda le aree verdi presenti ad est ed ovest si provvederà nel rispetto della fascia di rispetto del Rio Leccio alla piantumazione di alberature e di eventuali siepi. In generale si utilizzeranno materiali drenanti tali da favorire un controllo costante ed una regimazione delle acque superficiali che verranno opportunamente raccolte mediante griglie, trattate e stoccate o rilasciate, se necessario, in modo controllato nel sistema di canalette esistenti lungo il confine sud-ovest del lotto.
- si prevede inoltre la realizzazione di due zone esterne a parcheggio collocate rispettivamente a nord tra la provinciale e il fabbricato ed a sud lungo il confine del lotto. La circolazione all'interno del lotto avverrà secondo un senso di marcia prestabilito e deciso in modo da ottimizzare la fruizione dello stesso da parte degli avventori.

*per quanto riguarda il fabbricato*

- Stante la conformazione altimetrica dell'area (*vedasi sezione trasversale*) il costruendo fabbricato si svilupperà a partire da un piano seminterrato per parcheggi, con accesso posto nella parte sud del lotto, collegata da rampe con la parte nord che, come detto, verrà rialzata e portata ad una quota prossima a quella della strada provinciale.



La scelta concordata della quota di imposta del fabbricato in funzione delle indicazioni fornite dagli approfondimenti idraulici voluti dall'Autorità di bacino del fiume Arno è stata determinata dalla volontà di salvaguardare il passaggio delle eventuali acque di transito dovute a fenomeni alluvionali, mediante la realizzazione di un vuoto al disotto del fabbricato. Tale volume tecnico, così come previsto nell'articolo del Regolamento Urbanistico e concordato con l'ufficio tecnico

dell'Amministrazione Comunale, consentirà di salvaguardare l'intero piano seminterrato e le aree limitrofe, nel rispetto dell'altezza massima del fabbricato. Quest'ultimo, inalterato per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali verticali, subirà in conseguenza della realizzazione del suddetto volume tecnico un rialzamento tale comunque da essere contenuto dalla quota del muretto di recinzione posto a divisione con la strada provinciale.

(per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione idraulica allegata)

- La struttura costituita principalmente da un telaio interno in acciaio, consentirà di inclinare le pareti verticali, liberandole da funzioni portanti, e di realizzare la copertura che costituisce una delle principali caratteristiche del progetto e che con il suo andamento curvilineo consentirà nei settori con altezza massima di 2,7 mt l'individuazione di due aree per il posizionamento di tutti gli apparati impiantistici necessari per il corretto utilizzo dell'immobile e renderà possibile la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici , integrati, semi-integrati o simili, riducendo al minimo l'impatto visivo degli stessi.
- per una descrizione di dettaglio di quanto sopra e di tutte le accortezze tecnico-costruttive, improntate alla riduzione del consumo energetico del fabbricato, al risparmio idrico, alla scelta di materiali bio-edili o simili, necessarie per il raggiungimento dei requisiti minimi di cui al "Regolamento di edilizia sostenibile" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 55 del 29.05.2008, si rimanda alla stesura del progetto definitivo che seguirà al presente piano attuativo.

Per una migliore comprensione di tutto quanto detto si rimanda agli elaborati grafici relativi all'ipotesi di progetto, vedi Tav.le. 1-2-3-4-5-6-7-x-y-z .

Lucca,li

Con Osservanza

I Tecnici

