



Studio Architettura Arch. Guiggi Alfonso

# COMUNE DI TERRICCIOLA

COMMITTENTE

**IMMOBILBEST**  
di Magozzi Graziella & C. SAS

Via Valdera P. 109 - 56038 Ponsacco

PROGETTO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**ATTIVITA' PRODUTTIVE**  
**IN LOCALITA' LA ROSA**

UBICAZIONE

**TERRICCIOLA - VIA SALAIOLA**

**RELAZIONE TECNICA**

Via Fontana n.2  
56037 Peccioli  
Tel. 0587-635722  
alfonsoguiggiarch@tiscali.it

Collaboratori :  
Ingegnere Adriano Guiggi  
Disegnatore Roberto Guiggi  
Disegnatrice Eletta Guiggi

MARZO 2017

PRATICA N. 17.01

# **RELAZIONE TECNICA**

## **I N D I C E D E G L I A R G O M E N T I**

### **1 P R E M E S S A**

### **2 A N A L I S I D E L L ' E S I S T E N T E**

### **3 O B B I E T T I V I d e l P . D . L .**

### **4 A T T U A Z I O N E : I I P R O G E T T O D I P I A N O**

- a) Interventi preliminari
- b) Viabilità
- c) Caratteristiche tecniche e tipologiche
- d) Caratteri Architettonici

### **6 D A T I U R B A N I S T I C I D I P I A N O A T T U A T I V O**

### **7 P E R I C O L O S I T A G E O M O R F O L O G I C A - I D R A U L I C A**

### **8 I M P A T T O A C U S T I C O**

### **9 L E N O R M E T E C N I C H E D I A T T U A Z I O N E**

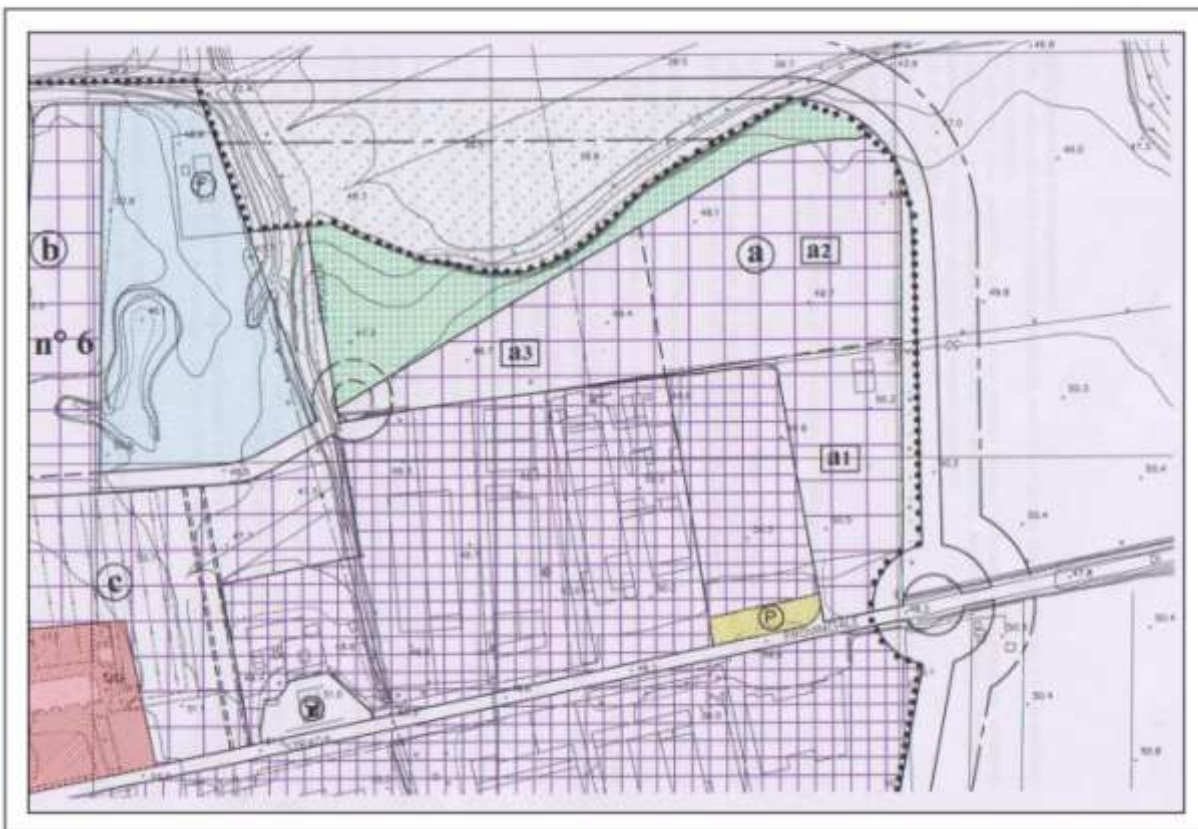
### **10 A R T 7 7 D . P . R . 3 8 0 / 0 1 – V E R I F I C A A C C E S S I B I L I T A ' E S T E R N A**

## 1) PREMESSA

Nel Comune di Terricciola in località La Rosa via Salaiola e più precisamente in adiacenza ai Magazzini Mangini, il vigente P.R.G. ha individuato un' area libera "D3 Produttive di nuova attuazione" destinata ad interventi edificatori che consentono le seguenti destinazioni d' uso : "artigianale, industriale, commerciale e per la distribuzione, magazzini, attrezzature di servizio, compreso spazi per uffici, laboratori, mostre e quant' altro connesso con le attività produttive e specificatamente previsto nelle singole sottozone ed UTOE" così come meglio riportato all'Art. 36 N.T.A. dello strumento Urbanistico del Comune di Terricciola.

Con l'ultima variante l'area produttiva, è stata modificata diminuendo la superficie edificabile e suddividendo la stessa in tre sotto - comparti a1-a2-a3- al fine di poterli attuare autonomamente nel tempo con distinte convenzioni edilizie.

### Estratto P.R.G.



La progettazione urbanistica, nonostante la suddivisione in comparti sarà comunque unitaria . La progettazione evidenzierà e verificherà anche la compatibilità dei rapporti urbanistici che si stabiliranno con l'area adiacente sempre di proprietà del soggetto attuatore che nel vigente strumento urbanistico ricade in Zona D2 produttiva di completamento .

Ai fini urbanistici il rispetto degli standard edilizi e urbanistici sarà verificato sull'intera area di nuova attuazione e comunque limitatamente al reperimento degli spazi parcheggio sarà prodotta anche la verifica dell'attuale spazio commerciale Magazzini Mangini.

## **2) ANALISI DELL'ESISTENTE**

L'area del Piano Attuativo è posta ai margini di un territorio urbano a carattere produttivo che negli ultimi decenni ha in parte cambiato l'originaria vocazione, quella di settore specializzato nella realizzazione di mobili-cucine, in altre tipologie di attività di tipo commerciale e di servizi .

La superficie territoriale è di circa mq. 25.076,31 di superficie complessiva con giacitura pianeggiante l'area di forma irregolare è delimitata per due lati da terreni agricoli per un lato dalla via Salaiola e per i restanti da terreno edificabile D2 di completamento e dall'edificio commerciale Magazzini Mangini.

L'area della lottizzazione è in parte recintata con piazzale in ghiaia , all'interno è presente un piccolo edificio in lamiera adibito a rimessa che verrà demolito al momento dell'esecuzione del Piano Attuativo . La parte residua è attualmente utilizzata a scopo agricolo e più precisamente a seminativo.

L'ambito dell'intervento risulta adiacente alla via Comunale di Salaiola dove sono presenti tutte le infrastrutture primarie a rete, Telefonia, elettricità, gas, acqua e rete fognaria.

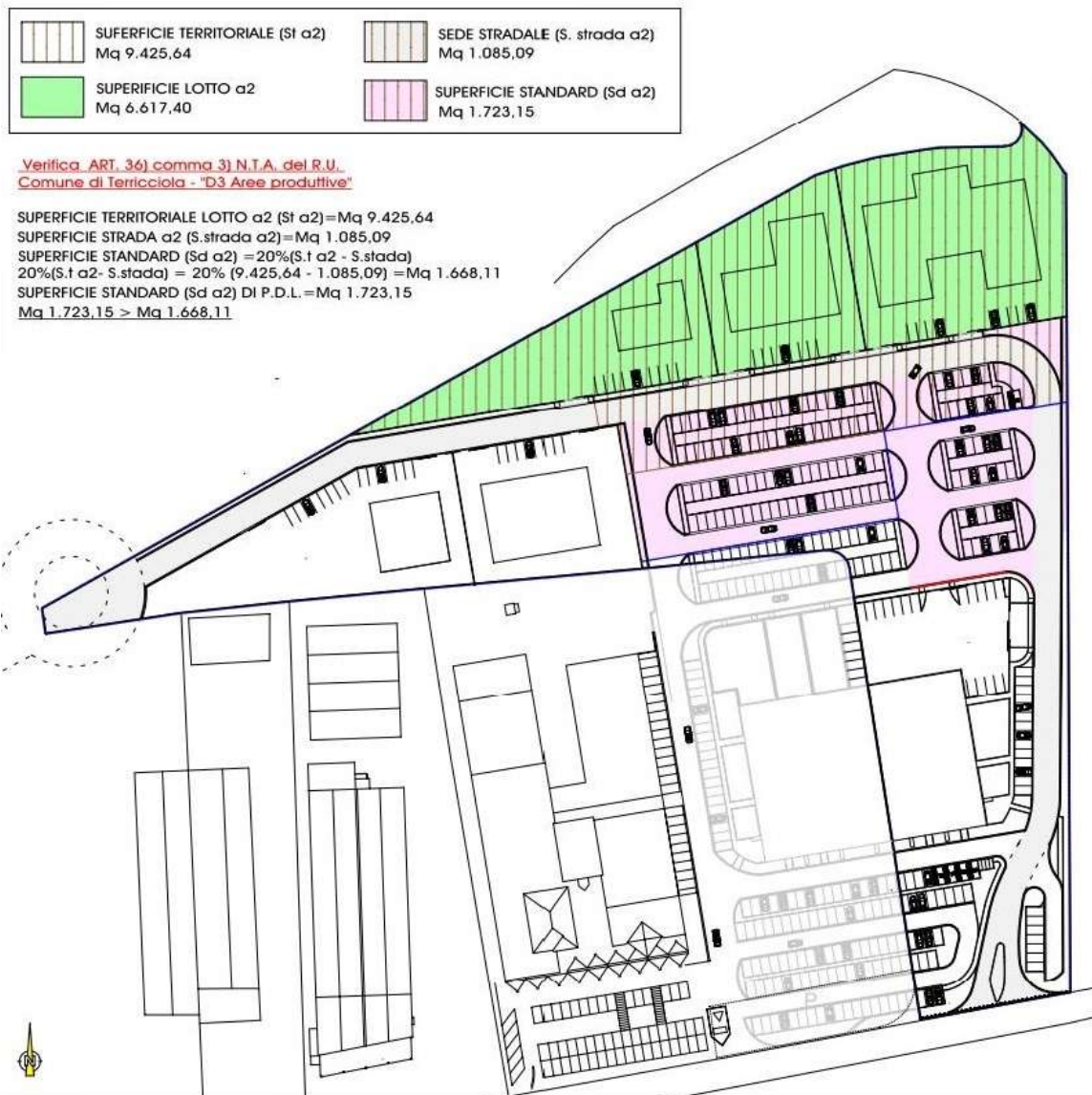
L'area si trova in posizione geografica baricentrica rispetto al territorio dei Comuni di Terricciola ,Peccioli, Lajatico, Capannoli i collegamenti stradali esistenti con il territorio intercomunale e interprovinciale consistono nella viabilità provinciale La Fila e Via Salaiola, la strada Statale Sarzanese Valdera che si collegano alla S.G.C. Firenze Livorno con solo 15 Km. di percorrenza.





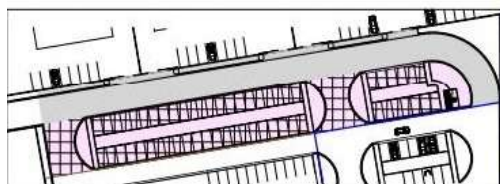
Nella 2° FASE è prevista l'edificazione della parte nord della superficie fondiaria in oggetto mediante l'inserimento urbanistico di un numero di edifici commerciali/artigianali e /o industriali che va da un massimo di tre ad un minimo di uno , a seconda della divisione in lotti che si intenderà adottare(vedi Tav 1.04).

Anche in questo caso, come è evidenziato sulle tavole grafiche allegate il reperimento degli standard urbanistici spazi pubblici e spazi parcheggio occuperà oltre al sotto-comparto a2 anche parte del sottocomparto a3.



Verifica ART. 5 comma 2) D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968

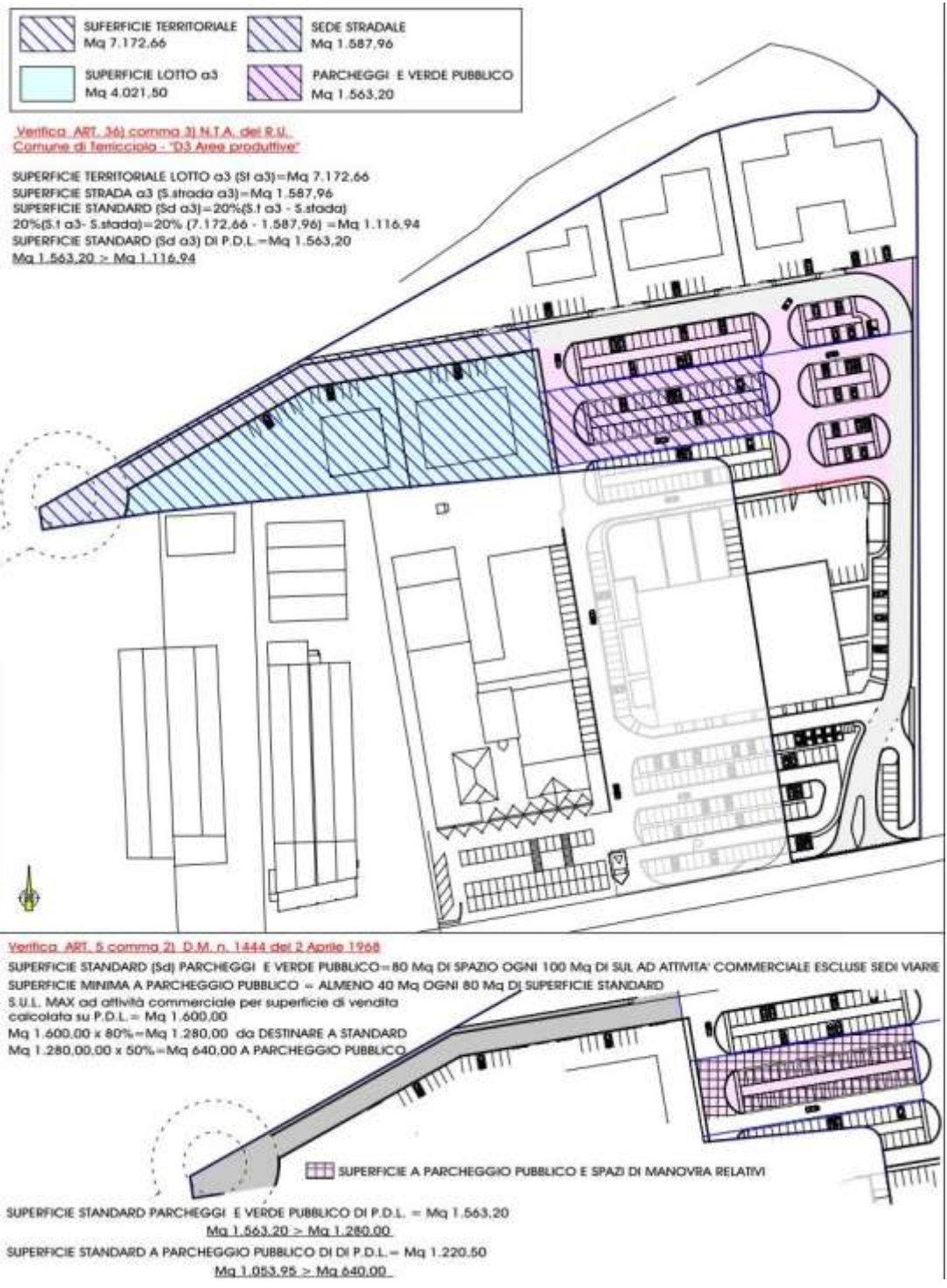
SUPERFICIE STANDARD (Sd) PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO=80 Mq DI SPAZIO OGNI 100 Mq DI SUL AD ATTIVITA' COMMERCIALE ESCLUSE SEDI VIARIE  
 SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO PUBBLICO = ALMENO 40 Mq OGNI 80 Mq DI SUPERFICIE STANDARD



S.U.L. MAX destinata ad attività commerciale per superficie di vendita calcolata su P.D.L.= Mq 2.000,00  
 Mq 2.000,00 x 80%=Mq 1.600,00 da DESTINARE A STANDARD  
 Mq 1.600,00,00 x 50%=Mq 800,00 da DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO  
 SUPERFICIE PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO DI P.D.L.= Mq 1.723,15  
 Mq 1.723,15 > Mq 1.600,00  
 SUPERFICIE STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO DI P.D.L. = Mq 1.003,37  
 Mq 1.003,37 > Mq 800,00

Nella 3° FASE è previsto il completamento dell'intera superficie fondiaria in oggetto mediante l'inserimento urbanistico di un numero di edifici commerciali/artigianali e/o industriali che va da un massimo di due ad un minimo di uno , a seconda della divisione in lotti che si intenderà adottare (vedi Tav 1.04).

Anche in questo caso, come è evidenziato sulle tavole grafiche allegate il reperimento degli standard urbanistici spazi pubblici e spazi parcheggio occuperà oltre al sotto-comparto a3 anche parte dei sottocomparti a2.



**Gli spazi esterni** si dividono in aree di pertinenza pubblica e aree di pertinenza privata .

La parte pubblica è costituita, da una strada carrabile di collegamento tra la zona d'intervento e la Via Provinciale SP41 denominata via Salaiola , dallo spazio a parcheggi che si trova in posizione centrale rispetto ai tre comparti di cui sopra e da alcune aree a verde nel rispetto degli standard urbanistici.

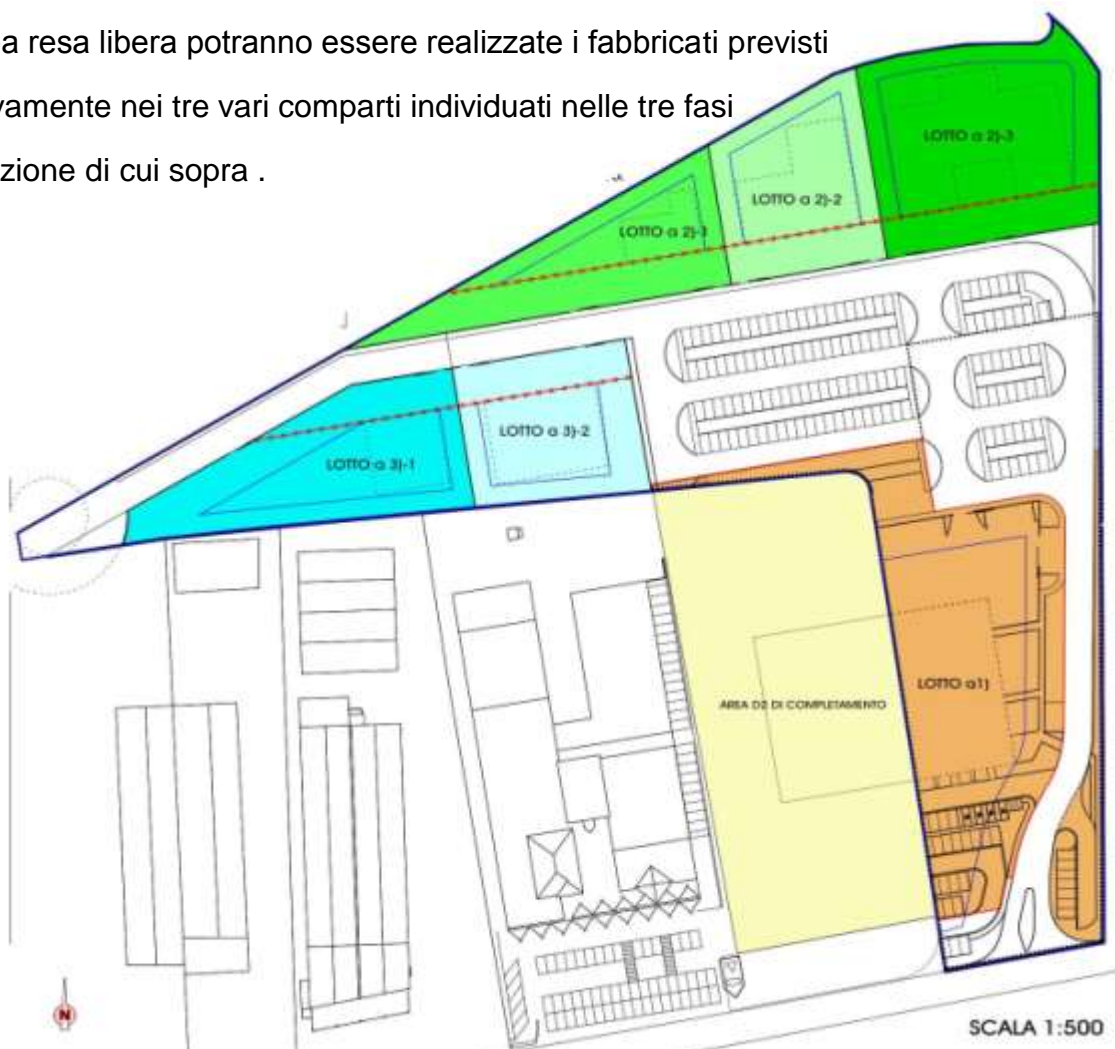
La parte privata è distinta in lotti ossia aree di pertinenza diretta dei fabbricati stessi . Sono altresì previste ulteriori aree di corredo lasciate a verde.

#### 4) ATTUAZIONE : IL PROGETTO DI PIANO

##### a) INTERVENTI PRELIMINARI

L'intervento prevede essenzialmente la completa demolizione di un piccolo edificio in lamiera adibito a rimessa rispettando le norme antinfortunistiche e di sicurezza sia per quanto riguarda le persone addette al cantiere, sia per quanto riguarda le persone e le cose esterne allo stesso in quanto verranno prese tutte le precauzioni necessarie.

Sull'area resa libera potranno essere realizzate i fabbricati previsti rispettivamente nei tre vari comparti individuati nelle tre fasi di attuazione di cui sopra .





## b) - VIABILITA'

La realizzazione del Piano di Lottizzazione presuppone la creazione di una nuova strada pubblica con accesso dalla Strada Provinciale n.41 denominata via Salaiola.

- Realizzazione della viabilità pubblica mediante l' esecuzione di una strada di PRG che collega l'area d'intervento alla viabilità esistente (Via Salaiola)

- L'accesso suddetto consiste nella realizzazione di uno svincolo stradale per l'ingresso e l'uscita di mezzi carrabili costituito da due carreggiate, una in entrata e una in uscita .

La nuova viabilità pubblica dovrà prevedere un adeguato svincolo stradale di immissione alla via Salaiola, realizzando la nuova segnaletica stradale nel tratto di strada asfaltata sia verticale che orizzontale.

Nella zona centrale dell'area da edificare sono previsti i parcheggi pubblici, i percorsi pedonali di relazione conformi alle norme vigenti per la mobilità dei portatori di handicap.

## c) - CARATTERISTICHE TECNICHE - TIPOLOGICHE

Le tipologie edilizie previste nei singoli lotti sono caratterizzate da volumi elementari tipici degli edifici a destinazione produttiva che però permettono anche l'inserimento di attività complementari tipo uffici attrezzature di servizio e locali commerciali.

Le caratteristiche dimensionali dei fabbricati previsti nella Lottizzazione differiscono tra di loro sia per l'aspetto dimensionale sia per la sagoma ,in quanto gli stessi sono disposti in lotti di diversa conformazione .

La destinazione dei vari lotti è quella prevista all'Art. 36 delle NTA del regolamento Urbanistico e nello schema di progetto, solo ai fini indicativi e non prescrittivi, si prevede la destinazione prevalente dell'edificio A1 a spazi Commerciali e uffici mentre per gli altri lotti la destinazione sarà di tipo artigianale, magazzini , laboratori e uffici, nei limiti indicati all'art.36 comma3 NTA.

Per i lotti A2 (1-2-3) e A3 (1-2) posti nella zona retrostante la via provinciale questi dovranno avere un allineamento obbligatorio almeno di una parte del corpo di fabbrica dell'edificio di progetto a distanza di ml.10 dalla prospiciente la via pubblica di penetrazione (vedi tav 04).

Per il lotto A1 è prevista la realizzazione di un edificio in contiguità con l'area D2 Produttiva di completamento , con destinazione Commerciale di media distribuzione e/o di vicinato .Il corpo di fabbrica dovrà essere posizionato ad una distanza minima dalla via provinciale di ml.30 .

Per quanto attiene alle altezze dei fabbricati, lo strumento attuativo prevede la realizzazione dell'edificio A1 prevalentemente ad una solo piano per un altezza di ml. 6,00 da terra e solo per la parte frontale è ammessa la possibilità di realizzare un corpo di fabbrica sopraelevato per un'altezza totale da terra non superiore a ml 10,00 come indicato nel R.U. di Terricciola .

Per gli altri lotti l'altezza prevista sui fabbricati di riferimento è di ml.6,70 per l'edificio a due piani e di ml. 9,70 per l'edificio di tre piani .

Per tutte le tipologie adottate nei singoli edifici sono comunque possibili diverse soluzioni di composizione interna ed esterna oppure possibilità di aggregazioni delle singole unità in altre di più ampie dimensioni.

#### d) CARATTERI ARCHITETTONICI

I caratteri architettonici degli edifici previsti nel piano attuativo potranno avere anche diversa connotazione in quanto saranno proprio le specifiche destinazioni che definiranno più

precisamente la tipologia di ogni singolo progetto. Proprio per questa molteplicità di possibili destinazioni dei futuri edifici abbiamo proceduto ad elencare alcune indicazioni,progettuali e a circoscrivere le poche indicazioni di carattere prescrittivo che di seguito riportiamo.

Come già indicato al precedente punto, il piano attuativo ipotizza due zone ben distinte ,la prima sul fronte strada lotto a1 destinato ad attività prevalentemente commerciali e uffici la seconda nella parte retrostante lotti a2 – a3 a prevalente vocazione artigianale e servizi. Si ribadisce comunque che su tutti i lotti la destinazione sarà quella prevista all'Art. 36 delle NTA del Regolamento Urbanistico e delle N.T.A. di P.D.L.. Questa distinzione puramente teorica ha orientato l'articolazione volumetrica in maniera diversa , infatti sono previsti nel lotto a1 volumi articolati prevalentemente su un livello con la possibilità di realizzare al massimo fino al secondo , mentre per la zona dei lotti a2-a3 si è prevista la possibilità di elevare l'edificio anche parzialmente con tipologia a gradoni fino al terzo livello fino al raggiungimento dell'altezza max di ml.10,00.

I corpi di fabbrica sono di tipo lineare è comunque possibile creare degli arretramenti realizzando corti aperte ma mantenendo almeno per una parte del fabbricato l'allineamento obbligatorio del fronte principale.

Al fine di realizzare una maggiore articolazione volumetrica i fabbricati potranno essere dotati di porticati al piano terra e di logge anche profonde poste sugli altri piani.

Le aperture saranno previste al piano terra del lotto a1 con delle vetrine a tutta altezza mentre per gli altri lotti sarà possibile l'utilizzo di aperture continue di tipo a nastro o anche a tutta altezza . I portoni dovranno essere di forma e finitura simile per tutti gli edifici di tipo a libro / scorrevoli , basculanti.

Per quanto riguarda la cartellonistica pubblicitaria le attività potranno essere segnalate con insegne montate su appositi tralicci verticali da prevedersi uno per ogni area di intervento e inseriti negli spazi aperti dei lotti e nelle aree a parcheggio.

Le insegne delle attività al primo piano e dei negozi potranno essere sistemate, nelle parti sottostanti i portici e le logge ,non sono ammesse insegne posizionate sui fronti degli edifici.

Gli impianti di condizionamento, le antenne, le parabole, le caldaie, ecc. dovranno essere previste, al momento della progettazione dei volumi e delle pertinenze, in modo da integrarsi con l'organismo edilizio e con gli spazi aperti senza costituire elemento di degrado.

## **6) DATI URBANISTICI DI PIANO ATTUATIVO**

### DATI URBANISTICI COME DA ART 37 N.T.A.

-R.C. 60% di "S.f."

-U.t. 70% di "S.t."

-H max. = ml 10,00 salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla Legge 2.2.74 n. 64 e D.M. 24/01/1986;

- Distanza min. dalle strade : ml 10,00 dalla strada Pubblica

ml.5,00 dalle strade private di penetrazione interna.

- Distanza min. dai confini = ml 5,00 con possibilità di costruire sul confine in accordo tra i confinanti;

-Distanza min. dai limiti di zona = ml 5,00 con possibilità di costruire a distanza inferiore o sul limite di zona qualora il terreno sia dello stesso proprietario;;

### DATI DI PIANO ATTUATIVO:

SUFERFICIE TERRITORIALE (St) .....	MQ. 25.064,60
SUFERFICIE FONDIARIA (Sf) .....	MQ. 15.684,30
SEDE STRADALE.....	MQ. 4.035,70
SUPERFICIE A VERDE E A PARCHEGGI.....	MQ. 5.344.60



SUPERFICIE COPERTA MASSIMA (SC max =60% Sf )=.....MQ. 9.410,58

S.U.L. max = 70% St =.....MQ 17.545,22

U.T. max = S.U.L./St = .....70% max

VERIFICHE 1°IPOTESI AGGREGATIVA:

Sag-I max= .....MQ. 7.344,17(46,83% Sf)

SC max di P.D.L. (60 % Sf)= .....MQ. 9.410,58

MQ 7.344,17 (46,83% Sf) < MQ 9.410,58 (60% Sf)

S.U.L.di progetto= .....MQ 14.279,06 (56,97% St)

S.U.L. max di P.D.L.= 70,00% St =..... MQ 17.545,22

MQ 14.279,06 (56,97% St) < MQ 17.545,22 (70%St)

ALTEZZA VIRTUALE (H Vir.)=..... 3,50 ml

VOLUME max= S.U.L. max x H Vir.= 17.545,22 x 3,50 =..... Mc 61.408,27

I.F. = VOLUME / SUP.FONDIARIA= 61.408,27/15.545,22=.....3,97 Mc/Mq

ART 36) COMMA 3) DELLE N.T.A. DEL R.U. DEL COMUNE DI TERRICCIOLA:

SUPERFICIE STANDARD PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO = .....20% (ST-S. Strada)

20% (25.064,60- 4.035,70) = MQ 4.205,78

SUPERFICIE A PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO DI P.D.L.= .....MQ 5.344,60

MQ 5.344,60 > MQ 4.205,78

VERIFICA ART. 5 COMMA 2) D.M. N. 1444 DEL 2 APRILE 1968

-SUPERFICIE STANDARD (Sd) PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO = 80 Mq DI SPAZIO

OGNI 100 Mq DI SUL AD ATTIVITA' COMMERCIALE ESCLUSE SEDI VIARIE;

-SUPERFICIE MIN. A PARCHEGGIO PUBBLICO = ALMENO 40 Mq OGNI 80 Mq DI SUPERFICIE STANDARD

-S.U.L. MAX ad attività commerciale per superf. di vendita calcolata su P.D.L.= Mq 2.500,00

Mq 2.500,00 x 80%=Mq 2.000,00 da DESTINARE A STANDARD

Mq 2.000,00 x 50%=Mq 1.000,00 A PARCHEGGIO PUBBLICO

SUPERFICIE STANDARD DI P.D.L.=..... Mq 2.058,25

Mq 2.058,25 > Mq 2.000,00

SUPERFICIE STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO DI P.D.L.= .....Mq 1.310,03

Mq 1.310,03 > Mq 1.000,00

## 7) PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA - IDRAULICA

La morfologia del terreno è di tipo pianeggiante , dalla relazione geologica del dott. Geol. Andrea Petresi si evince che:

la stratigrafia del terreno analizzato riporta uno strato fino a ml.2,2 di profondità di sabbie grossolane da mediamente a fortemente addensate di bassa compressibilità , da ml. 2,2 a ml.8,00 abbiamo argille mediamente compatte.

Dato il contesto morfologico sia la pericolosità idraulica che la Vulnerabilità Idrogeologica entrambe appartengono alla classe G.2 **Pericolosità Geologica media e vulnerabilità bassa.**

Nella esecuzione dei lavori si dovrà comunque fare riferimento all'indagine geologico –tecnica di supporto al piano di recupero che viene allegata alla presente relazione.

## **8) IMPATTO ACUSTICO**

Il progetto di P.d.L. prevede l'inserimento di attività di tipo commerciale , industriale – artigianale e di servizio. Considerando che ad oggi non è possibile sapere quale tipo di attività sarà insediata in ogni singolo edificio di progetto e di conseguenza non sono note le sorgenti sonore delle future attività.

Pertanto la valutazione previsionale di impatto acustico, redatta secondo i disposti dell'articolo 8 comma 2 della Legge 447/95, non viene ad oggi presentata; tuttavia questa sarà presentata al momento di inizio attività (NIP) delle rispettive aziende che si insidieranno negli edifici in oggetto ovvero al momento in cui saranno note l'attività e le sorgenti sonore.

## **9) LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le Norme tecniche di attuazione in allegato alla presente, sono state strutturate in tre Titoli, il primo riguardante le "Norme generali di attuazione" in cui sono specificati in particolare gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi; nel secondo "Modalità di intervento dove sono riportati i parametri urbanistici, edilizi, igienico - funzionali e tecnologici che dovranno essere rispettati per l'esecuzione dei singoli specifici interventi; il terzo Titolo "L'ambiente urbano", si riferisce agli interventi riguardanti principalmente la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente urbano.

Peccioli, Marzo 2017

IL TECNICO

---

Dott.Arch. A. Guiggi

## **10) ART . 77 D.P.R. 380/01 (EX L . 13/89)- VERIFICA ACCESSIBILITA' ESTERNA**

Per quanto riguarda le condizioni imposte dalla normativa in relazione all'accessibilità dell'area in oggetto , queste risultano pienamente soddisfatte sia nella zona pubblica che in quella privata.

Si accede all'area residenziale direttamente da Via di Salaiola attraverso un tratto di strada pubblica interna di collegamento con i nuovi lotti.

Il tratto di strada suddetto raggiunge un parcheggio pubblico con dotazione di n° 3 posti auto per portatori di handicap conformemente a quanto richiesto dalla Normativa che prevede 1 posto auto per handicappati ogni 50 (o frazione di 50)posteggi pubblici.

L'accesso ai singoli lotti avviene dalla stessa strada carrabile e si trova alla stessa quota di quest'ultima.

I marciapiedi sia pubblici che privati sono perfettamente percorribili da persone su sedia a ruote in quanto la pavimentazione è costituita da autobloccanti e le pendenze dei tratti inclinati non superano mai l'8% così come previsto dalla Normativa.

Le dimensioni dei percorsi sia pubblici che privati sono tali da consentire una rotazione di 360 ° e quindi il cambio di direzione di persona su sedia a rotelle.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici

Peccioli, Marzo 2017

IL PROGETTISTA

Dott. Arch.A.Guiggi