

COMUNE DI CECINA

PROVINCIA DI LIVORNO

Loc. La Ghinchia

**OGGETTO : SOTTOSISTEMA I4
UTOE 4 - SCHEDA C7
AREA EX MASSALOMBARDA**

VARIANTE RIDUTTIVA PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Approvato con delibera del consiglio comunale n.23 del 20.04.2009, convenzionato
con atto stipulato in data 04.08.2009, repertorio 135.809, raccolta 9.605

OPERE DI URBANIZZAZIONE

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

IL TECNICO

Arch. Roberto Valori – Arch. Matteo Valori
Via f.lli Rosselli, n. 7 Cecina
tel. 0586.683500

COMMITTENTE

Inprojet s.r.l.
Agliaia (Pt)

DATA: Novembre 2018

RELAZIONE TECNICA

UBICAZIONE

L'area è ubicata nel Comune di Cecina, Via Pasubio Sud, località La Ghinchia.

DATI URBANISTICI

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione ricade nell'UTOE 4 della "Vecchia Aurelia e Frangia Urbana", sottosistema insediativo I4 della "città in aggiunta" come attività destinata ad attività produttive, ex Scheda Normativa C7 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cecina.

L'area in questione è normata nelle N.T.A. Variante n.3 del Regolamento Urbanistico vigente, approvato con del. C.C. n. 16 del 27.03.2014, alla Scheda Normativa C7, Art. 31 comma 3.2.

Il comparto edificatorio, ex scheda C7 è stato oggetto di un Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 20.04.2009, convenzionato con atto stipulato in data 04.08.2009, repertorio 135.809, raccolta 9.605, rogito del notaio Marco Cavallini di Rosignano Marittimo.

Tale convenzione ha una validità decennale dalla data della sua sottoscrizione.

La durata della convenzione urbanistica, che scadrebbe naturalmente il 04 agosto 2019, è stata prorogata di tre anni ai sensi del Decreto Legge n. 69 del 21 giugno 2013, altrimenti detto "Decreto del Fare", convertito nella Legge n. 98 del 9 agosto 2013, il quale ha introdotto significativi cambiamenti nel settore dell'edilizia e pertanto attualmente ha una scadenza utile nell'Agosto 2022.

In data 08.03.2018, con protocollo n. 10099/2018 l'Amministrazione Comunale ha rilasciato parere favorevole alla presentazione di una variante riduttiva al Piano di Lottizzazione scheda C7 e successiva integrazione parere del 29.03.2018, prot. n. GE 2018/0012436.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Cecina come segue:

- Foglio 48 particella 213 categoria Area Urbana consistenza mq. 2.001;
- Foglio 48 particella 214 categoria Area Urbana consistenza mq. 2.874;
- Foglio 48 particella 215 categoria Area Urbana consistenza mq. 501;
- Foglio 48 particella 430 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 3.724;
- Foglio 48 particella 429 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 19.814;

- Foglio 48 particella 426 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 1.660;
- Foglio 48 particella 431 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 3.630;
- Foglio 48 particella 365 sub 603 categoria Area Urbana consistenza mq. 3.630;
- Foglio 48 particella 427 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 190;
- Foglio 48 particella 364 sub 603 categoria Area Urbana consistenza mq. 2.040;
- Foglio 48 particella 364 sub 602 categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 20 superficie catastale mq.23 rendita € 40,28;
- Foglio 48 particella 366 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 260;
- Foglio 48 particella 432 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 2.918;
- Foglio 48 particella 433 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 3.178;
- Foglio 48 particella 428 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 190;

per un totale di mq. 46.630 catastali corrispondenti ad una superficie grafica di mq. 43.316.

con la Variante riduttiva in oggetto si intende sottrarre dalla superficie catastale suddetta una parte della superficie allo scopo di creare una fascia di rispetto con la proprietà confinante.

Le particelle oggetto della riduzione sono le seguenti:

- Foglio 48 particella 364 sub 603 categoria Area Urbana consistenza mq. 2.040;
- Foglio 48 particella 364 sub 602 categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 20 superficie catastale mq.23 rendita € 40,28;
- Foglio 48 particella 366 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 260;
- Foglio 48 particella 432 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 2.918;
- Foglio 48 particella 433 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 3.178;
- Foglio 48 particella 428 sub 601 categoria Area Urbana consistenza mq. 190;

per un totale di mq. 8.606 di superficie catastale nominale corrispondente a mq. 8.674 di superficie catastale grafica.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN VARIANTE

Attualmente l'area, avente forma trapezoidale, ha una superficie complessiva di mq.43.316.

Il terreno si presenta pressoché pianeggiante, libero da piantumazioni.

Il comparto edificatorio oggetto di intervento, ex scheda C7, è stato oggetto di un Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 20.04.2009, convenzionato con atto stipulato in data 04.08.2009, repertorio 135.809, raccolta 9.605, rogito del notaio Marco Cavallini di Rosignano Marittimo.

Il Piano di Lottizzazione approvato prevedeva la realizzazione di n. 2 macrolotti, indicati nel progetto urbanistico approvato con le lettere "A" e "B", aventi rispettivamente una superficie di mq. 13.210,56 e mq. 15.750,60, per un totale di superficie fondiaria di mq. 28.961,16 sui quali è possibile realizzare edifici per attività produttive-artigianali.

L'insediamento in progetto prevedeva anche una viabilità interna, classificata come strade urbane artigianali Bc, costituita da una via parallela al fosso dei Parmigiani, da due sedi stradali ortogonali al percorso di accesso e dall'attuale strada vicinale congiungente la SP n. 39 ex Via Aurelia e la Via Pasubio.

La tipologia edilizia prevista era quella di capannoni prefabbricati dell'altezza massima di due piani fuori terra, posti con andamento a linea e/o a corona con corte interna.

Con la variante in oggetto si intende ridurre la superficie oggetto del Piano di Lottizzazione allo scopo di creare una fascia di rispetto con la proprietà confinante, in particolare dal comparto sarà sottratta la fascia di terreni al confine est corrispondente catastalmente alle particelle n. 364 sub 602, n. 364 sub 603, n. 366 sub 602, n. 432 sub 601, n. 433 sub 601, n. 428 sub 601, per un totale di superficie catastale nominale pari a mq. 8.606, corrispondente ad una superficie catastale grafica di mq. 8.674.

Con la riduzione della superficie del comparto il progetto oggetto del Piano di Lottizzazione subirà soltanto una riduzione di superficie rimanendo pressochè inalterato nell'impianto generale.

La tipologia d'intervento, la consistenza immobiliare, la suddivisione ed il taglio dei capannoni oggetto di intervento sono da considerarsi non vincolanti, flessibili e suscettibili di variazioni, al fine di poter rispondere nel miglior modo, alla diversificazione della domanda proveniente dal territorio.

DATI PROGETTUALI PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

Di seguito sono indicati i dati progettuali relativi al P.D.L. in oggetto e la verifica degli standards urbanistici.

Superficie totale dell'area di lottizzazione mq. 43.316		
Superficie fondiaria lotti edificabili Lotto "A" Lotto "B"	mq. 13.210,56 mq. 15.750,60	
Superficie complessiva dei lotti edificabili		mq. 28.961,16
Superficie standards: Parcheggi Verde Pista ciclabile	mq. 5.151,35 mq. 2.980,97 mq. 629,45	
Superficie totale standards > 20% area lotto (mq 8.663)		mq. 8.761,77
Superficie strade lottizzazione e accesso ai lotti		mq. 5.593,35
Superficie totale area di lottizzazione mq. 28.961,16 + mq. 8.761,77 + mq. 5.593,35		mq. 43.316,28

VERIFICA E RAFFRONTO DATI

DA REGOLAMENTO URBANISTICO	DA PIANO DI LOTTIZZAZIONE
LOTTO EDIFICABILE "A" Sup. coperta < 0,50 superficie fondiaria mq. 13.210,56 x 0.50 = mq. 6.605,28	LOTTO EDIFICABILE "A" Sup. coperta < 0,50 superficie fondiaria mq. 6.377,09 < mq. 6.605,28
LOTTO EDIFICABILE "B" Sup. coperta < 0,50 superficie fondiaria mq. 15.750,60 x 0.50 = mq. 7.875,30	LOTTO EDIFICABILE "B" Sup. coperta < 0,50 superficie fondiaria mq. 7.811,28 < mq. 7.875,30

VERIFICA PERMEABILITA' DELLE SUPERFICI DEL COMPARTO

Ai sensi delibera C.R.T. n. 230 del 21.06.1994)

Lotto A - Superficie complessiva mq 13.210,56	
Verde	mq. 3.925,93
Parcheggi inerbiti	mq. 620,00
Sommano superfici permeabili	mq. 4.545,93

La superficie permeabile deve risultare $>$ del 25% della superficie del lotto

Nel nostro caso è verificato che mq 4.545,93 risulta $>$ al 25% di mq 13.210,56 ovvero di mq 3.302,64

Lotto B - Superficie complessiva mq 15.750,60	
Verde	mq. 3.462,48
Parcheggi inerbiti	mq. 952,00
Sommano superfici permeabili	mq. 4.414,48

La superficie permeabile deve risultare $>$ al 25% della superficie del lotto

Nel nostro caso è verificato che mq 4.414,48 risulta $>$ al 25% di mq 15.750,60 ovvero di mq 3.937,65

Aree di cessione - Superficie complessiva mq 14.355,12	
Verde	mq. 2.980,97
Parcheggi con autobloccanti	mq. 1.004,08
Sommano superfici permeabili	mq. 3.985,05

La superficie permeabile deve risultare $>$ al 25% della superficie del totale

Nel nostro caso è verificato che mq. 3.985,05 risulta $>$ al 25% di mq. 14.355,12 ovvero di mq. 3.588,78

Nell'insieme del comparto l'area permeabile risulta pari a mq. 12.945,46 $>$ al 25% di mq. 43.316,28 ovvero di mq 10.829,07 quindi risulta verificata.

DATI PROGETTUALI VARIANTE RIDUTTIVA

Di seguito sono indicati i dati progettuali relativi alla Variante Riduttiva del P.D.L. in oggetto e la verifica degli standards urbanistici.

Superficie totale dell'area di lottizzazione mq. 43.316		
Superficie comparto da sottrarre al P.D.L. approvato mq. 8.674		
Superficie complessiva comparto: mq. 43.316 - mq. 8.674		mq. 34.642
Superficie fondiaria lotti edificabili Lotto "A" Lotto "B"	mq. 6.472,55 mq. 15.750,60	
Superficie complessiva dei lotti edificabili		mq.22.223,15
Superficie standards: Parcheggi Verde Pista ciclabile	mq. 3.923,86 mq. 2.438,14 mq. 629,45	
Superficie totale standards > 20%area lotto (mq 6.928,40)		mq. 6.991,45
Superficie strade lottizzazione e accesso ai lotti		mq. 5.427,74
Superficie totale area di lottizzazione mq. 22.223,15 + mq. 6.991,45 + mq. 5.427,74		mq. 34.642

VERIFICA E RAFFRONTO DATI

DA REGOLAMENTO URBANISTICO	DA PIANO DI LOTTIZZAZIONE
LOTTO EDIFICABILE "A" Sup. coperta < 0,50 superficie fondiaria mq. 6.472,55 x 0.50 = mq. 3.236,27	LOTTO EDIFICABILE "A" Sup. coperta < 0,50 superficie fondiaria mq. 3.097,52 < mq. 3.236,27
LOTTO EDIFICABILE "B" Sup. coperta < 0,50 superficie fondiaria mq. 15.750,60 x 0.50 = mq. 7.875,30	LOTTO EDIFICABILE "B" Sup. coperta < 0,50 superficie fondiaria mq. 7.811,28 < mq. 7.875,30

VERIFICA PERMEABILITA' DELLE SUPERFICI DEL COMPARTO
VARIANTE RIDUTTIVA

Lotto A - Superficie complessiva mq 6.472,55	
Verde	mq.2.306,56
Parcheggi inerbiti	mq. 250,00
Sommano superfici permeabili	mq. 2.556,56

La superficie permeabile deve risultare > del 25% della superficie del lotto

Nel nostro caso è verificato che mq 2.556,56 risulta > al 25% di mq 6.472,55 ovvero di mq 1.618,13

Lotto B - Superficie complessiva mq 15.750,60	
Verde	mq. 3.462,48
Parcheggi inerbiti	mq. 952,00
Sommano superfici permeabili	mq. 4.414,48

La superficie permeabile deve risultare > al 25% della superficie del lotto

Nel nostro caso è verificato che mq 4.414,48 risulta > al 25% di mq 15.750,60 ovvero di mq 3.937,65

Aree di cessione - Superficie complessiva mq 12.419,19	
Verde	mq. 2.437,42
Parcheggi con autobloccanti	mq. 670,00
Sommano superfici permeabili	mq. 3.107,42

La superficie permeabile deve risultare > al 25% della superficie del totale

Nel nostro caso è verificato che mq. 3.107,42 risulta > al 25% di mq. 12.419,19 ovvero di mq. 3.104,80

Nell'insieme del comparto l'area permeabile risulta pari a mq. 10.078,46 > al 25% di mq. 34.642 ovvero di mq 8.660,50 quindi risulta verificata.

Come si evince dai calcoli sopra riportati, la variante riduttiva in oggetto comporta una variazione di superficie dell'area di lottizzazione con conseguente riduzione di superficie del lotto edificabile A, delle superfici destinate a parcheggi, a verde e alla strada.

L'impianto generale della lottizzazione, nonostante la riduzione dell'area di intervento, rimane sostanzialmente inalterato e pertanto si rimanda a quanto indicato nel piano di lottizzazione approvato

Cecina, novembre 2018

Dott. Arch. Roberto Valori

Dott. Arch. Matteo Valori
