

COMUNE DI CECINA

Provincia di Livorno

RELAZIONE TECNICA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA URBANISTICA C10

Progetto: CERRI STUDIO TECNICO ASSOCIATO

*Richiedenti : Solido S.R.L.; Industria e Commercio del
Legno s.r.l., F.lli Andrei S.N.C di Andrei Gabriele e
Andrea*

ALLEGATI:

- *Documentazione fotografica*
- *Stato di diritto : volumi assentiti da P.Edilizie*
- *Norme Tecniche di Attuazione*
- *Elenco elaborati grafici presentati*

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PREMESSA

Il Piano Attuativo in oggetto mette in atto gli indirizzi e prescrizioni indicati nella scheda urbanistica C10 del Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Cecina ,ed interessa l'area delimitata ,ad ovest dalla ferrovia , ad est dalla strada statale vecchia Aurelia ed a nord dal fosso della Vallescaja.

La scheda ha come obiettivo la riqualificazione dell'intera area , che ad oggi è occupata da attività produttive , attraverso la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti consistenti in capannoni e manufatti utilizzati per la produzione di materiali edili.

La scheda prevede come modalità di intervento il Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

E' stato scelto dai proprietari delle particelle catastali inserite nel perimetro della scheda di presentare quindi un Piano attuativo di iniziativa Privata.

I soggetti richiedenti sono :

Solido S.R.L.

Industria e Commercio del Legno S.R.L.

F.Ili Andrei S.N.C di Andrei Gabriele e Andrea

Su richiesta dei vari soggetti coinvolti , il comparto fu frazionato in base alle proprietà catastali in modo da rendere attuabili le schede stesse.

Fu richiesto quindi di elaborare la scheda C10 in base alle proprietà catastali delle Società che fanno capo ai signori F.Ili Andrei .

Tuttavia da un confronto fra il perimetro della scheda C10 ed il perimetro catastale , fu riscontrato che nel perimetro di scheda erano comprese piccole porzioni di particelle di proprietà diverse dai soggetti richiedenti il Piano attuativo in oggetto.

Tale perimetro è stato modificato e corretto attraverso la variante semplificata adottata con DCC n. 76 del 27/07/2016 efficace in seguito a pubblicazione sul BURT n. 6 del 08-02-2017.All'interno del perimetro della scheda C10 è compresa anche la via Raffaello Sanzio , identificata catastalmente al Foglio 39 mappale 29,che risulta essere strada

esistente da sempre di uso pubblico, intestata alla S.r.l. Immobiliare Santa Giovanna.

Come richiesto dalla Amministrazione Comunale , su tale strada saranno realizzate opere di urbanizzazione primaria per le quali si rimanda agli elaborati grafici ed alla relazione tecnica sulle O. di U.

SUPERFICI DEI COMPARTI EDIFICATORI SCHEDA C10

Il perimetro della scheda comparto C10 , ha una superficie territoriale ,verificata da rilievo strumentale, di mq 35.413.

Il comparto C10 è stato poi suddiviso da scheda norma , ed in base alle destinazioni d'uso ammesse , in due sub- comparti :

- Sub comparto C10 a **con destinazione d'uso residenziale**
- Sub comparto C10 b **con destinazione d'uso attività urbane e produttive**

Da scheda di regolamento urbanistico le superfici dei due comparti sono state graficamente così individuate:

- Sub comparto C10 a mq 15.080
- Sub comparto C10 b mq 20.333

La scheda prevede nelle prescrizioni, la possibilità di rettifica della perimetrazione dei due sub comparti all'interno del 10% della superficie territoriale degli stessi.

Così come dimostrato alla tavola grafica n. 4 , le superfici territoriali dei due sub comparti sono state rettifiche trasferendo una parte della superficie del comparto C10 b al comparto C10 a .

La parte trasferita è inferiore al 10% della superficie territoriale del comparto stesso.

Le nuove superfici dei due sub comparti sono quindi così definite :

- **Sub comparto C10a** mq 15.080 + mq 1.506 (< a mq 1508 ovvero 10% di mq 15.080) = **totale mq 16.586**
- **Sub comparto C10 b** mq 20.333 – mq 1506 = **totale mq 18.827**

SUPERFICI UTILI LORDE PREVISTE NEL PIANO ATTUATIVO E SCHEMA PROGETTUALE PLANIVOLUMETRICO

La scheda C10 ,nella sezione interventi ammessi e quantità insediabili , indica le seguenti S.U.L. massime ammissibili :

sub comparto "a" (residenza) : 700 mq di SUL in aggiunta a quella derivante dalla volumetria esistente nel sub comparto con un massimo di SUL da recupero di mq 1300, per un totale di mq 2000; la Sul può essere aumentata del 10% (mq 200) per realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

Sub comparto "b"(attività urbane e produttive): 1000 mq di Sul in aggiunta a quella derivante dal recupero della volumetria esistente nel sub comparto con un massimo di Sul da recupero mq 1800 , per un totale di mq 2800.

In aggiunta a tale Sul potrà essere ammesso il trasferimento dei diritti edificatori derivante da scheda urbanistica D94a per ulteriori mq 1500 (così detto "atterraggio").

Infine la scheda prescrive la cessione ,a titolo gratuito ,alla Amministrazione Comunale di un'area di superficie mq 1000 **all'interno del sub comparto "a"** , da destinare alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e/o Pubblica.

Riguardo alle S.u.l. da recupero di volumetrie esistenti , si evidenzia che dallo Stato di diritto dei capannoni esistenti , sono stati reperiti i dati riguardanti i volumi assentiti da Pratiche Edilizie. Tali volumi permettono il recupero del massimo della Sul consentita , ossia mq 1300 per il sub comparto "a" e mq 1800 per il sub comparto "b" (**vedi Stato di diritto : volumi assentiti dalle P.E., allegato di seguito alla relazione**).

Infatti :

- nel **sub comparto "a"** è attualmente presente un capannone ad uso magazzino , uffici ed abitazione del custode , realizzato con P.E. n. 32/80 con volume assentito di mc 5.987 , che corrisponde ad una SUL di mq 1.995, così come calcolata dividendo il volume per 3 ai sensi dell'art. 10 lettera "g" punto 10; la superficie recuperabile esistente è quindi superiore a quella massima ammissibile da scheda , per cui la superficie recuperata sarà mq 1300.

- nel **sub comparto "b"** è attualmente presente un capannone ad uso magazzino, realizzato con P.E. n. 28/85 con volume assentito di mc 7.388,16 , che corrisponde ad una SUL di mq 2.462, così come calcolata dividendo il volume per 3 ai sensi dell'art. 10 lettera "g" punto 10; la superficie recuperabile esistente è quindi superiore a quella massima ammissibile da scheda , per cui la superficie recuperata sarà mq 1800.

Nello schema progettuale (vedi tavola grafica n. 5) , schema puramente indicativo e suscettibile di variazioni in sede di rilascio dei singoli Titoli Abilitativi, si hanno quindi due sub comparti con ingressi separati:

- Il Sub- comparto C10 a , con ingresso da Via Raffaello Sanzio, in cui viene realizzata una superficie residenziale pari a mq 2000 (il massimo realizzabile da scheda) suddivisa in 7 lotti . Il comparto prevede la realizzazione di viabilità interna, marciapiedi, verde pubblico e privato , parcheggi pubblici e privati .

Un ulteriore lotto , è stato riservato alla realizzazione di una SUL di mq 200 destinata ad edilizia residenziale sociale, così come previsto da scheda urbanistica (10% della SUL residenziale massima realizzabile).

Infine è stato previsto un lotto di superficie fondiaria di mq 1000 da cedere all'amministrazione comunale per la realizzazione di Edilizia residenziale sociale e/o pubblica.

- Il sub- comparto C10 b , con ingresso dalla Via Aurelia (ubicato nello stesso punto dell'attuale ingresso) , in cui viene realizzata una superficie con destinazione d'uso attività urbane (commerciale e direzionale) di mq 2800 in un unico lotto, che potrà ospitare anche la s.u.l. di mq 1500 derivante dal trasferimento dei diritti edificatori della scheda urbanistica D94a.

Anche in questo lotto sono previsti : viabilità interna, marciapiedi, verde pubblico e privato, parcheggi pubblici e privati.

La progettazione tiene e terrà conto della fascia di rispetto di ml 30 prevista da vincolo ferroviario , e considerata a partire dal binario ferroviario che delimita il comparto ad ovest, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/80.

Infine, come richiesto nella scheda urbanistica, sul lato ovest è prevista la realizzazione di una fascia di verde a protezione dalla linea ferroviaria che include sistemi di abbattimento acustico (vedi tavole grafiche e relazione Opere di Urbanizzazione).

Per ulteriori specifiche progettuali, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo

SUPERFICI A STANDARD URBANISTICI

La scheda prevede la realizzazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico, così come indicato graficamente nella scheda stessa.

Ai sensi dell'art. 7 comma 2.5 delle N.T.A del R.U. del Comune di Cecina, trattandosi di scheda normativa di tipo C, ed essendoci nella scheda stessa una rappresentazione grafica degli standard richiesti, si tengono in considerazione tali quantità, sempre che queste non siano inferiori alle quantità richieste dal D.M 1444/68.

Verifica standard urbanistici da D.M. 1444/68 (vedi tavola grafica n. 7)

1) Comparto C10 a- residenziale

Le quantità previste dall'art. 3 del D.M. 1444/68 per la destinazione residenziale, sono in totale mq 18 ad abitante equivalente.

Per il calcolo degli abitanti equivalenti si considerano 25 mq di S.U.L. ad abitante equivalente, così come indicato all'art. 7 punto 2.2 delle N.T.A del R.U. di Cecina.

La S.U.L. residenziale massima insediabile è mq 2200 che corrispondono quindi a 88 ab. equivalenti (mq 2200/25).

Per la S.U.L. di edilizia residenziale sociale e/o pubblica da realizzare nel lotto di mq 1000 da cedere all'Amministrazione comunale, si considera un'incidenza del costruito simile a quella del resto del comparto, ovvero circa il 35% di costruito in relazione alla superficie fondiaria (essendo la superficie fondiaria in progetto circa mq 6400 e la S.u.l. insediabile mq 2200). Con tale incidenza di costruito si considerano ulteriori mq 350 di S.U.L. per ERS realizzabile dall'Amministrazione Comunale, con quindi ulteriori 14 abitanti equivalenti (mq 350/25).

Il totale di abitanti equivalenti nel sub- comparto "a" è quindi 102, e la superficie a standard minima da D.M. 1444/68 è mq $18 \times 102 = \text{mq } 1.836$.

2) Comparto C10 b- attività urbane (commerciale e direzionale)

Le quantità previste dall'art. 5 punto 2) del D.M. 1444/68 per la destinazione residenziale , sono 80 mq (escluse sedi viarie) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui almeno la metà a parcheggio.

La Sul commerciale e direzionale massima insediabile è mq 2.800 + mq 1.500 (atterraggio) per un totale di mq 3.400.

La superficie a standard minima prevista da D.M. 1444/68 è perciò pari a mq $3.400 \times 80\% = \text{mq } 3.440$ di cui almeno mq 1720 a parcheggio.

Verifica standard urbanistici da scheda urbanistica C10

Graficamente gli standard richiesti nella scheda C10 risultano essere (vedi tavola grafica n. 7) :

1) Comparto C10 a- residenziale

Verde pubblico : mq $1808 + \text{mq } 1130 = \text{mq } 2.938$

Parcheggi pubblici e viabilità : mq 1147

2) Comparto C10 b- attività urbane (commerciale e direzionale)

Verde pubblico : mq $1078 + \text{mq } 1355 = \text{mq } 2.433$

Parcheggi pubblici e viabilità : mq 2881

Poiché gli standard minimi calcolati in base al D.M. 1444/68 sono inferiori rispetto a quelli calcolati graficamente da scheda urbanistica, nel progetto verranno presi in considerazione le superfici a standard grafiche indicate appunto in scheda , ovvero :

Comparto C10 a- residenziale

Verde pubblico minimo mq 2.938

Parcheggi pubblici e viabilità minimo mq 1.147

Comparto C10 b- attività urbane (commerciale e direzionale)

Verde pubblico minimo mq 2.433

Parcheggi pubblici e viabilità minimo mq 2.881

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Documentazione fotografica

Stato di Diritto : Volumi assentiti da Pratiche Edilizie

Norme Tecniche di Attuazione

Elenco degli elaborati grafici presentati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

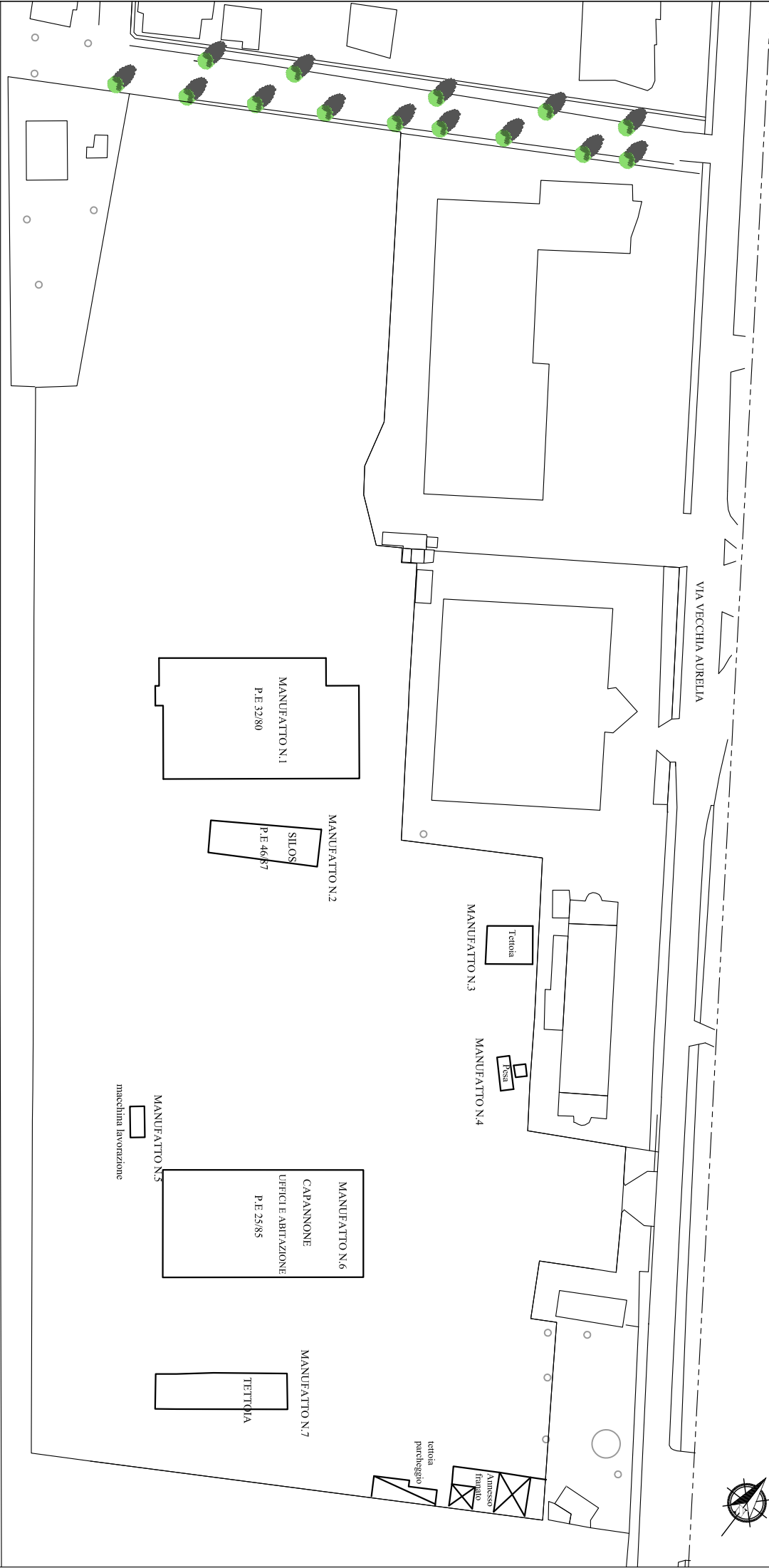


FOTO PANORAMICHE DELL'INTERO COMPLESSO



PIAZZALE EST



ZONA SUD - EST

FOTO PANORAMICHE DELL'INTERO COMPLESSO



PIAZZALE NORD - NORD OVEST



ZONA SUD

FOTO PANORAMICHE DELL'INTERO COMPLESSO



ZONA OVEST



ZONA SUD - EST

FOTO MANUFATTO 1

CAPANNONE E MANUFATTO AD USO DEPOSITO



FOTO MANUFATTO 2

SILOS E MANUFATTI ANNESSI



FOTO MANUFATTO 3

TETTOIA AD USO DEPOSITO



FOTO MANUFATTO 4

MANUFATTO AD USO UFFICIO - PESA



FOTO MANUFATTO 5

FABBRICATO LAVORAZIONE INERTI



FOTO FABBRICATO 6

MAGAZZINO - UFFICIO - APPARTAMENTO



FOTO MANUFATTO 8

TETTOIA E ANNESSO AD USO DEPOSITO



FOTO MANUFATTO 9

TETTOIA PARCHEGGIO

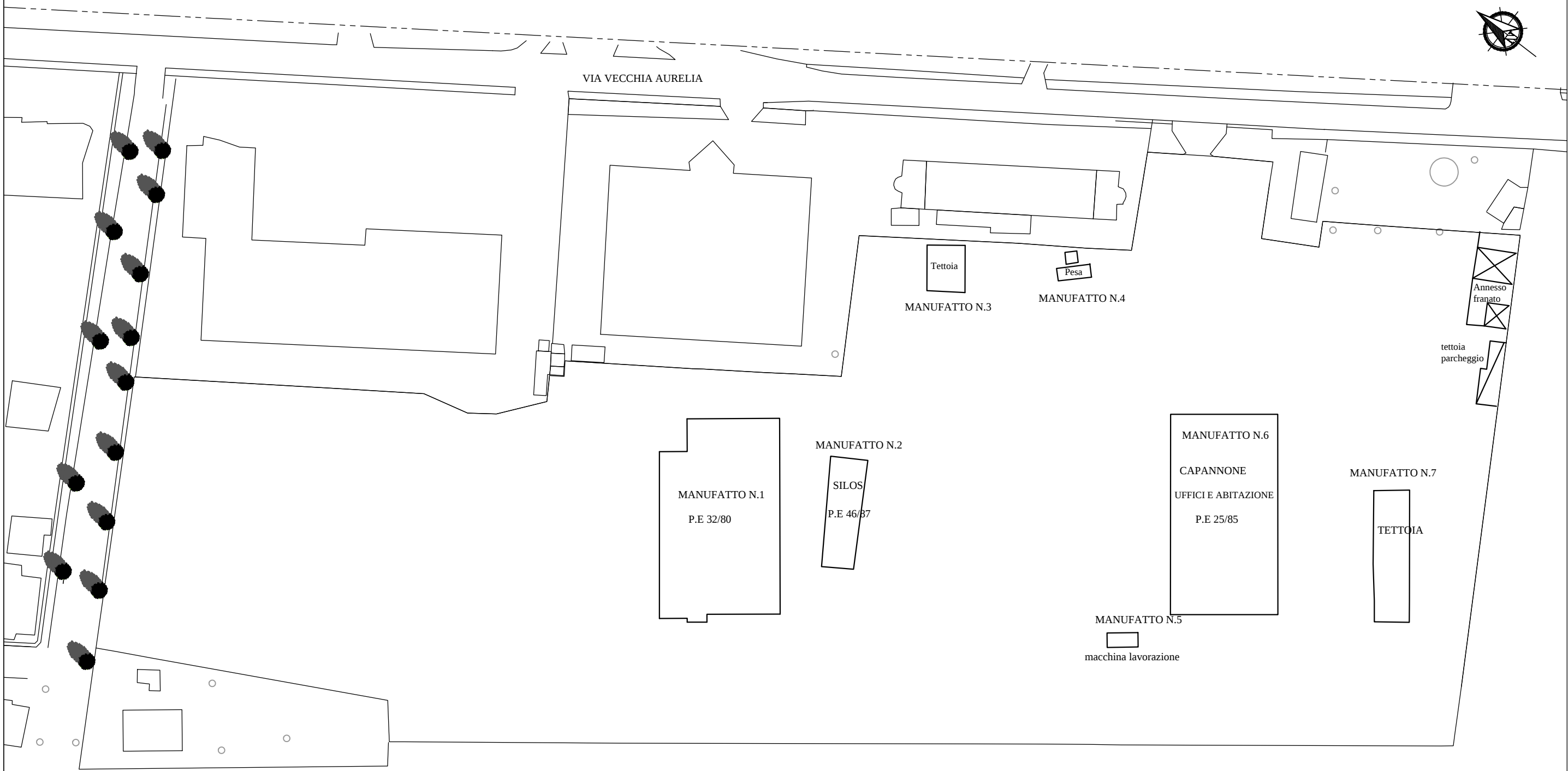


FOTO MANUFATTO 10

FABBRICATO PARZIALMENTE FRANATO



SUPERFICI STATO DI DIRITTO



PIANO ATTUATIVO SCHEDA URBANISTICA C10			
LEGENDA STATO ATTUALE			
N. 1	CAPANNONE AD USO DEPOSITO	P.E. N. 32/80	MC. 5987 ASSENTITO DA P.E.
N. 2	SILOS E MANUFATTI ANNESSI	P.E. N. 46/87	
N. 3	TETTOIA AD USO DEPOSITO		
N. 4	MANUFATTO USO UFFICIO - PESA		
N. 5	MACCHINA LAVORAZIONE INERTI		
N. 6	MAGAZZINO - UFFICIO- APPARTAMENTO	P.E. N. 28/85 DIA 270/97 (modifiche interne)	MC. 7388,16 ASSENTITO DA P.E.
N. 7	TETTOIA E FABBRICATO AD USO DEPOSITO		
N. 8	TETTOIA USO DEPOSITO/PARCHEGGIO		
N. 9	ANNESSO PARZIALMENTE FRANATO		

S.U.L. ASSENTITA COMPARTO C10 a (manufatto n.1) = MC 5987 /3 = MQ 1995

S.U.L. ASSENTITA COMPARTO C10 b (manufatto n.6) = MC 7388,16 /3 = MQ 2462

S.U.L. MASSIMA RECUPERABILE DA SCHEDA URBANISTICA :

COMPARTO C10 a MQ 1300 < MQ 1995

COMPARTO C10 b MQ 1800 < MQ 2462

S.U.L. AGGIUNTIVA DA SCHEDA URBANISTICA:

COMPARTO C10 a MQ 700

COMPARTO C10 b MQ 1000

TOTALE VOLUMI REALIZZABILI ED IN PROGETTO

COMPARTO C10 a MQ 1300 + mq 700 = MQ 2000

COMPARTO C10 b MQ 1800 + mq 1000 = MQ 2800

[Faint handwritten notes and markings are visible.]

Al Sig. SINDACO
del Comune di CECINA

Ai sensi delle norme vigenti, i sottoscritti presentano per l'approvazione l'allegato progetto (1)

Ai sensi delle norme vigenti, i sottoscritti presentano per l'approvazione l'allegato progetto (1)

DI NUOVA COSTRUZIONE DI CAPACITÀ PER DEPOSITO MATERIE EDILI,
OFFICI ED ASSISTENZA POSTALE

OFFICINA ED ATTIVITÀ DI RICERCA
da eseguirsi in CECINA sul mappale n. 46 del foglio 12 del Catasto

corrispondente al civico n. di Via AURELIA in frazione di 'CEDRINO'

PROPRIETARIO è il Sig. Luigi Ausreil Snc - 00050700998

PROGETTISTA è il Sig. ING. MARCO LAURICCI L.DZ MRA 43E31A515X

iscritto all'albo di

Dimesioni	
Superficie coperta	m ² 1331,36
Piani fuori terra (compreso il seminterrato)	m ² 2
Volume vuoto per pieno (V/p) — della parte di fabbricato fuori terra	m ³ 33,16
— dell'intero fabbricato compresa la parte interrata	m ³ 38,16

Abitazioni	Stanze (3)	Vani compresi nelle abitazioni Accessori	Totale 4 + 2 + 3	Locali destinati ad altro uso	Totale generale vani e locali 6 + 4 + 5
1	4	3	7	4	11

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 or other number
			1						

Riscaldamento	Condizionamento	Ascensore
si	no	si
no	si	no

☐	Pietra mattoni	☒	Cemento armato	☒	altre	☐	C.A.P.
--------------------------	----------------	-------------------------------------	----------------	-------------------------------------	-------	--------------------------	--------


 Eiffel Tower

(2) Devono indicarsi: per vani utili o stanze, quai vani che esclusivamente o prevalentemente siano adibiti all'abitazione (camere da letto, sala da pranzo, soggiorno, cucina, studio, etc.); per accessori: bagno, w.c., ripostiglio, ingresso, corridoio.

• R. Nocchioli • Firenze

Prot.

0552

del Comune di CECINA

Ai sensi delle norme vigenti, i sottoscritti presentano per l'approvazione l'allegato progetto (1)

Ai sensi delle norme vigenti, i sottoscritti presentano per l'approvazione l'allegato progetto (1)

da eseguirsi in CENNA sul mappale n. 70 del foglio 42 del Catasto
corrispondente al civico n. di Via AURELIA in frazione di LA CEDRANA

PROPRIETARIO è il Sig. ^{DE}ANDREI GABRIELE (N. 08.08.44 P. 224554) C. ANTONIA
(N. 08.43 P. 16 C. 45 L.) domiciliato in: ^{DE}CEVIA Via 21-22 GRADINI 4 tel.

PROGETTISTA è il Sig. ENR. PIABO - VIA 221 (CORONA VERDE) 41010
con studio in FIENA - PIAZZA DELLA VITTA 20 tel. 600.204
iscritto all'albo di Architetti N. 676

10807	7	18865	29277
m	n.	m	m

Totale generale
vani e locali

Impianti centraliSTRUTTURA PORTANTE

sequit

(1) Nuova costruzione, ricostruzione, sostanziale modifica, sopralzo, ampliamento, opere di manutenzione, recinzione, etc.

(2) Devono indicarsi: per vani utili o stanze, quei vani che esclusivamente o prevalentemente siano adibiti ad abitazione (camere da letto, sala da pranzo, soggiorno, cucina, studio, etc.); per accessori: bagno, w.c., ripostiglio, ingresso, corridoio.

TIPOLITO GRISELLI • CECINA

W. H. W. W. W. W.

(Iscritto Albo¹ Prov.² N.°³)
il quale sottoscrivendo, accetta l'incarico,

L'ASSUNTORE DEI LAVORI E'

(Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere rimessa dichiarazione di accettazione da parte dell'Assuntore medesimo).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

SCHEDA URBANISTICA C10

- 1 DESTINAZIONI D'USO: COME DA SCHEDA C10
- 2 SUP.TOTALE DEL COMPARTO MQ 35.413 - SUB COMPARTO C10a MQ 16.586 - SUB COMPARTO C10b MQ 18.827
- 3 S.U.L. MAX SUB COMPARTO C10a MQ 2000 + MQ 200 DI E.R.S.
- 4 S.U.L. MAX SUB COMPARTO C10b MQ 2800 + MQ 1500 ATTERRAGGIO
- 5 LA DISTRIBUZIONE INTERNA AL COMPARTO, COMPRESA LA VIABILITA' E LO SCHEMA PLANIMETRICO DEGLI
EDIFICI ALL'INTERNO DEI LOTTI E' INDICATIVO E SARA' DEFINITO IN SEDE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA.
(VEDI ART.3 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA)
- 6 SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA 25%
- 7 SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO PER OGNI LOTTO : COME DA N.T.A DEL R.U VIGENTE
(VEDI ART.3 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA)
- 8 SUPERFICI MINIME A STANDARD PUBBLICO : DA SCHEDA URBANISTICA (ART. 7 Comma 2.5 N.T.A DEL R.U.)

<u>COMPARTO C10 a : VERDE PUBBLICO MQ 2938</u>	<u>PARCHEGGIO PUBBLICO MQ 1147</u>
<u>COMPARTO C10 b : VERDE PUBBLICO MQ 2433</u>	<u>PARCHEGGIO PUBBLICO MQ2881</u>
- 9 H max ml 7,50
- 10 DISTACCO TRA PARETI FINESTRATE ml 10,00
- 11 DISTACCO DAI CONFINI E STRADE ml 5,00
- 12 FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA D.P.R 753/80 ART.49 = ML 30 in proiez. orizzontale dal limite della zona di
occupazione della più vicina rotaia
- 13 MARCIAPIEDI ml 1.50
- 14 STRADA INTERNA DI LOTTIZZAZIONE minimo ml 4,5
- 15 RICHIESTA DI TITOLO ABILITATIVO SINGOLO PER OGNI LOTTO O SINGOLO EDIFICIO DA REALIZZARE

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI

TAV. 1	<u>Ubicazione</u>	Scala 1:10000-1:2000
TAV. 2 a	Contesto ambientale	
TAV. 3	<u>Stato di fatto: rilievo strumentale, sezioni ambientali e documentazione fotografica</u>	Scala 1:500
TAV. 4	<u>Planimetria generale</u> : individuazione dei sub-comparti	Scala 1:500
TAV. 5	<u>Planimetria generale</u> : schema progettuale e sezioni ambientali	Scala 1:500
TAV. 6	<u>Planimetria Generale con individuazione delle distanze</u>	Scala 1:500
TAV. 6	<u>Planimetria Generale</u> : Standard Urbanistici	Scala 1:500
TAV. 1bis	<u>Stato di diritto</u> : P.E. n. 32/80	Scala 1:100
TAV. unica	<u>Stato di diritto</u> : P.E. n. 28/85	Scala 1:500