

COMUNE DI CECINA - Provincia di Livorno

PROGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO "C13"
LOCALITA' PALAZZACCIO

PROPRIETA'

Gurki S.a.s. - La Fenice S.r.l.

LA FENICE s.r.l.
L'amministratore unico

OGGETTO DELLA TAVOLA

RELAZIONE TECNICA

ELABORATO

ALLEGATO

A

DATA
LUGLIO 2018

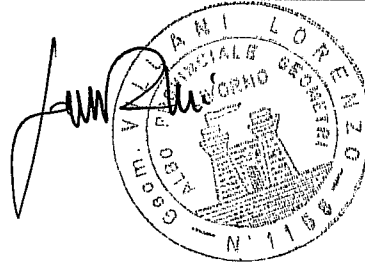
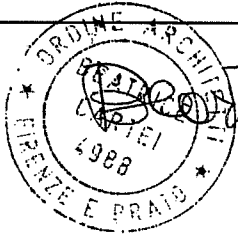
AGGIORNAMENTO
DICEMBRE 2018

FILE

NOTE

PROGETTISTI

Arch. Beatrice Cartei, Cecina, via Marrucci 50
Geom. Lorenzo Villani, Cecina, via Susa 70



RELAZIONE

1. Generalità

La presente relazione concerne il progetto del Piano di Lottizzazione dell'area identificata come "Comparto C13" del Comune di Cecina.

Tale area, della superficie indicativa di circa 24.600 mq., è posta in località Palazzaccio, compresa fra la S.S. n. 1 Aurelia- Corso Matteotti, il sottostante comparto C12 a sud, il campo di calcio della polisportiva Palazzaccio e la Via Montenero.

Si presenta allo stato attuale come un vasto spazio libero da volumi edificati, caratterizzato da vegetazione spontanea.

Il terreno presenta una naturale inclinazione che produce un dislivello massimo di mt. 4.00 circa fra i limiti del comparto sia in direzione nord-sud che in direzione est-ovest.

2. Caratteristiche generali dell'intervento

Il progetto in sintesi, comprende:

- nuova viabilità carrabile e pedonale a completamento della viabilità esistente
- aree a verde pubblico attrezzato
- piste ciclabili
- aree a parcheggio pubblico
- aree edificabili per complessivi 3.900 mq. di Sul

Il Comparto in oggetto, dopo la realizzazione del confinante Comparto C12 a sud, si pone oggi come una area di completamento del tessuto urbano esistente caratterizzato da un edificato con andamento regolare lungo gli assi viari, composto da piccole unità mono-bifamiliari con giardino.

Partendo dalla osservazione di tale realtà, l'intervento propone la realizzazione di piccoli nuclei distinti, attestati prevalentemente su una viabilità di distribuzione interna a basso scorrimento.

Elemento caratterizzante del progetto è la grande quantità di verde pubblico attrezzato e distribuito tra i vari lotti edificabili.

Con l'intento di limitare al massimo l'impatto ambientale delle nuove costruzioni si prevedono edifici di piccole dimensioni con ampie porzioni di verde circostanti che facciano da filtro rispetto alle aree pubbliche e agli assi stradali.

Le scelte architettoniche si sono indirizzate verso il massimo rispetto dell'ambiente circostante, prevedendo un inserimento armonico degli edifici nei lotti di pertinenza con una distribuzione della Sul piuttosto omogenea.

La viabilità di collegamento sarà rappresentata, così come previsto dal P.S., dal proseguimento della Via del Platano che andrà a raccordarsi con il tratto stradale realizzato nel Comparto C12. L'andamento inclinato della strada di progetto in pianta è stato dettato proprio dalla necessità di raccordo tra le carreggiate della strada realizzata nel comparto C12 e quelle preesistenti della Via del Platano che purtroppo non risultano in asse come avrebbero dovuto essere da previsioni di piano strutturale.

Per poter bilanciare almeno in parte il dislivello naturale del terreno di circa mt. 4.00 esistente fra i limiti del comparto sia in direzione nord-sud che in direzione est-ovest, si prevede nelle NTA del piano la possibilità di alzare la quota di riferimento dei fabbricati con movimento del terreno dei giardini di massimo 1,20 metri.

LE AREE VERDI

Fulcro del progetto sono le aree verdi che si articolano in tre porzioni distinte. La quantità di verde prevista, pari ad oltre 6.000 mq., supera di gran lunga la superficie minima richiesta come standard e questo ha consentito di creare un nuovo quartiere nel verde, articolato in tre distinte porzioni con aree di sosta e di gioco per bambini posizionate in modo diffuso per ogni gruppo di lotti edificabili. Le varie aree parco saranno collegate da percorsi pedonali e ciclabili in modo da facilitare e rendere fluida la fruizione dei vari spazi.

Si alternano aree di sosta e di gioco per bambini, circondate da vegetazione di tipo tradizionale, tipica della zona quali lecci, arbusti mediterranei oleandri ecc.

Si propongono inoltre vari arbusti di tipo autoctono quali lavanda, ginestra, corbezzolo in modo che le aree pubbliche assumano una connotazione familiare a chi vi accede.

Tali aree saranno adeguatamente illuminate durante le ore notturne così da renderle più sicure e fruibili in qualsiasi momento.

I giochi saranno vari e verranno distribuiti nelle diverse aree in modo da incoraggiare la comunicazione e l'interscambio da parte dei fruitori.

Sono previste anche piccole porzioni di verde destinate ad aree di sosta senza gioco dedicate a chi preferisce una maggior quiete.

LA DUNA

Lungo la Via Aurelia - Corso Matteotti è prevista, oltre ad una fascia di rispetto composta da verde e marciapiede, la realizzazione di una duna artificiale che possa fare da filtro e protezione al rumore e allo smog prodotto dal traffico esistente sulla Via Aurelia-Corso Matteotti.

La duna verrà piantumata con arbusti resistenti di tipo mediterraneo quali la violaciocca, la soldanella di mare, il giglio di mare, la lavanda e l'elicriso studiati in modo da conferirle una precisa identità, diversa dal resto, con macchie di colore alternate nei vari periodi dell'anno.

LA VIABILITA'

Ad eccezione del proseguimento di Via del Platano, le altre strade del Comparto avranno solo funzione distributiva interna in modo da limitare il transito di auto e contenere l'inquinamento acustico e dell'aria. L'intento progettuale è stato quello di ridurre al minimo le parti carrabili e favorire le aree verdi.

Si sono scartate ipotesi alternative di viabilità inserita nel verde a senso unico e sezione ridotta in quanto, in base a quanto previsto dal Codice della Strada e verificato con contatti avuti con il corpo della Polizia Municipale, la carreggiata minima di un senso unico non può essere inferiore ai 5 metri. Realizzare anelli di viabilità a senso unico con due carreggiate distinte e separate di 5 metri ciascuna finiva per produrre una grande quantità di aree carrabili asfaltate e pavimentate che avrebbero snaturato l'idea progettuale originaria di un nuovo quartiere nel verde.

Conformemente a quanto previsto dalle indicazioni del Codice della strada, si è optato per una viabilità a doppia carreggiata con sezione di metri 2,75 ciascuna, in modo da avere un ingombro di 5,50 metri per percorrere i due sensi, anziché 10 m. come previsto nell'ipotesi originaria.

GLI STANDARD DI PROGETTO - LA SCHEDA C13

La Scheda del RU vigente del Comparto C13, come variata in data 7 Dicembre 2018 con delibera del Consiglio Comunale, prevede quantità di standard da realizzare che vanno ben oltre quelle rispondenti al D.M.1444.

Tale Scheda infatti, mantiene le quantità di standard previste dalla Scheda precedente ed ha come prescrizione specifica la realizzazione e la cessione di estese aree di verde attrezzato.

Tali prescrizioni, unite alla volontà progettuale di realizzare un nuovo quartiere estremamente vivibile, con vaste aree verdi per la sosta e per il gioco hanno fatto sì che il progetto comprenda una quantità di standard all'interno del Comparto che supera di circa 4.920 mq. la quantità prevista in base al calcolo del D.M.1444. e che va addirittura oltre alle quantità previste dalla Scheda.

In aggiunta alla realizzazione e alla cessione delle aree a verde attrezzato la Scheda C13 prescrive inoltre interventi di sistemazione del limitrofo impianto sportivo recentemente realizzato.

3. Caratteristiche generali degli edifici

Gli edifici si svilupperanno su un massimo di due piani fuori terra oltre ad eventuale piano interrato/seminterrato, con la possibilità di realizzare locali sottotetto, il tutto secondo quanto previsto dal R.E. vigente; presenteranno facciate intonacate e tinteggiate con colori tradizionali, oppure rivestite di mattoni a faccia vista o di pietra naturale.

Si auspica l'uso di tecnologie e materiali ecosostenibili, e di impianti che ottimizzino l'efficienza energetica con la conseguente riduzione dei consumi.

Le coperture saranno costituite da una o più falde inclinate, con manto di tegole in cotto di tipo toscano o portoghese, con eventuali terrazze a tasca e falde aggiuntive. Sono ammesse anche coperture piane.

Parte delle coperture potrà essere a terrazza piana in funzione della composizione architettonica dell'edificio e, in fase esecutiva, potranno essere valutate soluzioni diverse che consentano il corretto inserimento sulle coperture di pannelli solari, fotovoltaici, etc.

Le recinzioni dei lotti edificabili a confine delle aree pubbliche o di uso pubblico saranno realizzate con le stesse caratteristiche di finitura previste per le facciate degli edifici e potranno essere sormontate da ringhiera in metallo verniciato.

4. Dati di progetto

Superficie complessiva area di intervento	24.600 mq.
Area destinata a parcheggio pubblico	1.450 mq.
Area destinata a verde pubblico e percorsi ciclabili	6.280 mq.
Area destinata ai lotti edificabili	13.325 mq.

5. Verifica standard

calcolo abitanti:

Sul numero abitanti equivalenti	3.900 mq. 156 ab.
---------------------------------	----------------------

calcolo standard da prevedere in base al D.M.144:

totale standard (18mq/abitante x 156 abitanti) di cui	2.808 mq.
parcheggi pubblici (156 ab.x2.50 mq/ab)	390 mq.
verde pubblico (156 ab.x9.00 mq/ab)	1.404 mq.

verifica standard:

parcheggi pubblici previsti	1.450 mq.	>	390 mq.
verde pubblico previsto	6.280 mq.	>	1.404 mq.

(di cui percorsi ciclabili dentro al comparto 667 mq.)

<u>standard di progetto</u>	7.730 mq	>	2.808 mq.
-----------------------------	----------	---	-----------

N:B: la dotazione di standard non solo è superiore di 4.922 mq rispetto alla dotazione richiesta dal D.M. 1444 ma è in quantità superiori alle previsioni della Scheda urbanistica C13 vigente.

6. Potenzialità edificatoria

Il Comparto prevede la possibilità di realizzare 3.900 mq. di Sul a destinazione residenziale. Si prevede una distribuzione pressochè uniforme della Sul disponibile con piccole variazioni sui lotti con maggiore superficie e maggiore numero di accessi carrabili.

7. Opere di urbanizzazione

L'intervento prevede la realizzazione del complesso di opere necessarie per l'urbanizzazione dell'area in esame, al fine di dotare l'area stessa dei servizi e delle infrastrutture indispensabili per un corretto inserimento del nuovo agglomerato residenziale nell'ambiente circostante.

Sinteticamente le opere da realizzare risultano:

- Viabilità carrabile, pedonale e ciclabile
- Aree di parcheggio e sosta autoveicoli
- Aree a verde attrezzato nelle quantità previste dalla scheda
- Ree fognaria
- Rete idrica
- Rete gas
- Pubblica illuminazione
- Canalizzazioni Enel e Telecom

Per quanto riguarda la descrizione delle varie opere di urbanizzazione primaria si rimanda alla apposita Relazione Tecnica costituita dall'allegato B

Saranno realizzate inoltre opere di sistemazione dell'impianto sportivo recentemente realizzato in area limitrofa al Comparto come prescritto dalla scheda.

Raccordo con la legge 13/89 e con il D.M. 236/89

Tutte le opere saranno realizzate nel rispetto dei disposti della legge 13/89 e del D.M. 236/89 al fine di consentirne la fruibilità da parte di persone con impedite o ridotte capacità motorie e sensoriali.

In particolare si prevede:

In particolare si prevede:

- In corrispondenza degli attraversamenti stradali appositi raccordi alla quota del piano strada con utilizzo di diversi cromatismi per disabili e pavimentazioni di tipo "loges".
- Pavimentazioni non sdruciolevoli
- Ogni 30 posti auto almeno un parcheggio dedicato opportunamente dimensionato e segnalato.