

PROVINCIA DI LIVORNO

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

OGGETTO: PALNIVOLUMETRICO del Comparto 3t-13 - insediamento in area a destinazione commerciale – direzionale – servizi in Rosignano Solvay località Le Morelline, via Filidei – via Delle Pescine – via Del Mondiglio.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA PLANIVOLUMETRICO

Il presente planivolumetrico riguarda il progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale-direzionale e servizi in un'area identificata dal RU del Comune di Rosignano Marittimo quale Comparto 3-t13. Il terreno, oggetto di Planivolumetrico Convenzionato, è ubicato in frazione di Rosignano Solvay località Morelline Due tra Via Filidei, Via delle Pescine, Via del Mondiglio; ha una superficie di mq. 39.000 circa, così come riportato nella Scheda Norma comparto 3-t13. L'area è di proprietà della Soc. Building srl ed è distinta al N.C.T. al foglio 86, particelle 74-619-620(porzione)-626-627-628-644(porzione)-649(porzione)-650-655-659-663-664-667-668-752-753-754-755-756-757-758. Nella tavola 1 del presente planivolumetrico sono riportati l'estratto catastale, gli estratti del Regolamento Urbanistico ed il rilievo plani-altimetrico dell'area.

Il progetto prevede la realizzazione di due medie strutture di vendita e di una struttura con esercizi di vicinato ed alcuni spazi con destinazione a uffici o servizi, oltre a spazi a verde e parcheggio, sia pubblici che privati. Come evidenziato nella tavola 2 del planivolumetrico l'insediamento è costituito da tre corpi di fabbrica che formeranno un intervento unitario per un complesso a destinazione commerciale-direzionale. Il progetto planivolumetrico che si viene a presentare è pensato nella sua globalità ma l'intervento potrà anche essere eseguito in più stralci funzionali. Nella tavola n.3 del planivolumetrico è riportata l'indicazione dei tre sub-comparti che costituiscono gli stralci funzionali e che possono essere eseguiti in tempi diversi ed in ordine non progressivo.

Nello specifico è prevista l'edificazione per stralci funzionali dei seguenti sub-comparti:

Sub - comparto A

Riguarderà la costruzione di un edificio con destinazione commerciale, secondo la Cat.3 delle attuali N.T.A. del R.U. del Comune di Rosignano M.mo., identificato negli elaborati grafici come "A". L'edificio avrà una Superficie Coperta di mq 2000 c.a. e nel sub-comparto sono previste aree di coronamento al fabbricato A secondo gli standards

previsti dalle vigenti normative. *Standard pubblici*: secondo quanto indicato dal D.M. 1444/68

Standard privati: secondo quanto indicato dal Regolamento di attuazione della Legge Regionale 7 febbraio 2005 n.28; in particolare relativamente a quanto previsto per le medie strutture di vendita (Art. 8 comma 1). Inoltre per la dotazione di parcheggi, si è rispettato quanto dettato dall'Art. 29 del Regolamento di Attuazione sia per la "sosta stanziale" che per la "sosta di relazione"; ciò anche per quanto riguarda le alberature (1 albero ogni 100 mq di parcheggio).

Sub-comparto B

Riguarderà la costruzione di un edificio articolato, identificato negli elaborati grafici come "B", che prevede destinazione Commerciale al piano terreno di mq 4.000 c.a. e due piani superiori a destinazione Cat. 5 e Cat. 6 secondo quanto previsto dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico. Al piano terra vi sarà una destinazione Commerciale di Cat.3. Sono stati applicati i disposti del Regolamento di attuazione della Legge Regionale 7 febbraio 2005 n.28 sia per gli standard pubblici che per gli standard privati per medie strutture di vendita. Ai piani superiori sono previsti spazi con destinazione Direzionale (Cat.5) o Servizi (Cat.6). Nel sub-comparto sono previste aree di coronamento al fabbricato B secondo gli standards previsti dalle vigenti normative.

Standard pubblici secondo quanto indicato dal D.M. 1444/68

Standard privati secondo quanto previsto dal R.U. che rimanda alla L 122/89.

Sub-comparto C

-Riguarderà la costruzione di un edificio con destinazione commerciale, secondo la Cat.3 delle attuali N.T.A. del R.U. del Comune di Rosignano M.mo., identificato negli elaborati grafici come "C". Tale edificio avrà una Superficie Coperta di mq 2000 c.a. e sarà come dimensioni e tipologia simile al fabbricato del sub-comparto A. Nel sub-comparto sono

previste aree di coronamento al fabbricato C secondo gli standards previsti dalle vigenti normative.

Standard pubblici secondo quanto indicato dal D.M. 1444/68

Standard privati secondo quanto indicato dal Regolamento di attuazione della Legge Regionale 7 febbraio 2005 n.28; in particolare relativamente a quanto previsto per le medie strutture di vendita (Art. 8 comma 1).

Negli elaborati grafici sono identificati i sub-comparti con l'indicazione del corpo di fabbrica e della relativa area di pertinenza, in particolare vedasi la tavola n.3 del planivolumetrico. Ogni stralcio avrà funzionalità autonoma e seguirà gli standards previsti dalla normativa per ogni singolo fabbricato. Si precisa che l'intervento pur prevedendo tre stralci funzionali che possono essere eseguiti separatamente ed in tempi diversi, l'ordine di esecuzione degli stessi non sarà obbligatoriamente progressivo ma potrà avere variazioni secondo le disposizioni e possibilità della committenza. In ogni caso dovrà essere garantita la funzionalità di ciascun sub-comparto in relazione alla dotazione di standard ed all'autonomia funzionale, nel progetto definitivo delle opere pubbliche sono previste specifiche prescrizioni in merito ai modi ed ai tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazioni al fine di garantire la realizzazione per stralci funzionali.

Per quanto riguarda l'accessibilità al comparto si fa presente che è stato richiesto parere della Polizia Municipale in merito alla viabilità ed agli accessi che si allega in copia. Il planivolumetrico risponde a quanto prescritto scheda norma del comparto 3t-13 in quanto è stato effettuato uno studio sulla mobilità veicolare con segnaletica ed individuazione di ingressi separati. E' stata studiata l'organizzazione degli spazi esterni a parcheggio e verde con individuazione dei materiali. Sono previste piantumazioni nelle aree a parcheggio e nelle aree a verde; sarà mantenuta la fascia alberata esistente confinate con l'area residenziale limitrofa. In prossimità del fosso Fonte Acquaiola è stata

mantenuta una zona di rispetto di 10 metri per lato che il progetto prevede di attrezzare a verde pubblico inserendo un percorso pedonale caratterizzato da panchine ed aree di sosta. Le aree a strade e parcheggi pubblici saranno identificate da quelle private grazie ad una pavimentazione diversa degli stalli che avranno pavimentazione in asfalto anziché in betonelle, previste invece per le aree private, secondo indicazioni del Settore Lavori Pubblici.

I parametri urbanistici rispettano quanto previsto nella scheda norma e sono riportati nella tavola specifica. E' stata effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto mediante foto-modellazione realistica come riportato nella tavola n.9 del planivolumetrico; inoltre si è tenuto conto dell'esistente via Filidei collegandola con percorsi pedonali al nuovo comparto.

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda all'esame degli elaborati grafici del planivolumetrico allegati. Per le specifiche costruttive e dimensionali degli standard pubblici da realizzare per l'attuazione comparto si rimanda all'esame del progetto definitivo delle opere pubbliche.

I progettisti

Elenco elaborati grafici:

Tav.1 – Rilievo stato attuale, ubicazione su estratto del RU ed estratto catastale

Tav. 2 – Planimetria generale, quote di progetto, viabilità interna

Tav. 3 – Pianta fabbricati, sub-comparti

Tav. 4 – Calcoli urbanistici

Tav. 5 – Schema generale fognatura bianca e nera (pubblica e privata)

Tac. 6 – Schema generale acquedotto e linea gas (pubblico e privato)

Tav. 7 – Viabilità di accesso al comparto

Tav. 8 – Schema generale illuminazione (pubblica e privata)

Tav. 9 – Simulazioni tridimensionali (render indicativi)