



Livorno, 18 Aprile 2018

Oggetto: **MD TIRRENICA srl**

**BUILDING srl**

*Nuovo edificio a carattere commerciale*

*Rosignano M.mo (LI)*

*Comparto 3T-13 sottocomparto A*

**RICHIESTA DI VARIANTE AL PLANIVOLUMETRICO REV.1**

## **1 – PREMESSA**

Con la presente richiesta di variante al planivolumetrico si va modificare il solo valore relativo alla superficie coperta del sub-comparto A e B, in quanto rispetto alla scheda normativa che prevede per il Sub comparto A una superficie coperta pari a 2.000 mq , per il B una superficie coperta pari a 4.000 mq e per il C una superficie pari a 2.000 mq, la variante prevede di aumentare la superficie coperta del sub- comparto A fino a 2.190 mq andando a ridurre la superficie coperta del B ottenendo un valore pari a 3.810 mq, mentre la superficie coperta del C rimarrà invariata.

In conclusione si intende andare a variare la Sc dei sub-comparto A e B lasciando invariato il valore totale relativo al comparto indicato nella scheda normativa ovvero 8.000 mq

## **2 – PARAMETRI EDILIZI SUB-COMPARTO A**

In riferimento al R.U del Comune di Rosignano M.mo – N.T.A. si prevede:

- 1 Rapporto di copertura  $R_c = 50\%$  Superficie del comparto
- 2 Distanza dalle strade > di 20ml sia per via del Mondiglio che per via R. Filidei
- 3 Destinazione d'uso Commerciale cat.3
- 4 N° piani : massimo 2 piani fuori terra
- 5 Distanza da confini privati: m. 5 o aderenza - VERIFICATA
- 6 Distanza dal fosso "Fonte Acquaiola": m. 10- VERIFICATA

### VERIFICHE IN BASE AL PROGETTO DI VARIANTE :

- 1 Sup. Comparto: 9,820 mq => 50% Sup. = 4.910 mq Sc massima

Sup. Coperta : 2.182 mq (Rif.art.15 D.P.G.R. n.64R 2013) < Sc max. 4.910 mq VERIFICATA

- 2 Distanza dalle strade > di 20ml sia per via del Mondiglio che per via R. Filidei VERIFICATA

- 3 Destinazione d'uso Commerciale cat.3 VERIFICATA



4 N° piani : 1 piano fuori terra < max. 2 piani fuori terra VERIFICATA

5 Distanza da confini privati: m. 5 o aderenza - VERIFICATA

6 Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza - VERIFICATA

	<b><u>PARAMETRI EDILIZI</u></b> Convenzione del <b>16.02.2016</b> rep.1743 racc.n.1136	<b><u>PARAMETRI EDILIZI</u></b> <b>Variante al</b> <b>Planivolumetrico</b>	Verifica
Rapporto di copertura (min. 50%)	2.000 mq	<b>2.182 mq</b>	<b><u>MODIFICA</u></b> <b><u>RICHIESTA</u></b>
Numero piani fuori terra	2	<b>1</b>	<b>ok</b>
Distanza da Via del Mondiglio e da Viale Filidei	>20 ml	<b>&gt;20 ml</b>	<b>ok</b>
Distanza dai confini	>5 ml	<b>&gt;5 ml</b>	<b>ok</b>
Distanza dal fosso "Fonte Acquaiola"	>10 ml	<b>&gt;10 ml</b>	<b>ok</b>



### 3- CALCOLO INDICI URBANISTICI

	<b>Standard Pubblici DM 1444/'68 Convenzione del 16.02.2016 rep.1743 racc.n.1136</b>	<b>VARIANTE Convenzione del 16.02.2016 rep.1743 racc.n.1136</b>	Verifica
Parcheggi pubblici (mq)	1.515 mq	<b>1.641 mq</b>	<b>ok</b>
Verde pubblico (mq)	1.515 mq	<b>1.480 mq</b>	<b>ok</b>

#### **Standard Pubblici DM 1444/'68 Art.5 Comma 2**

Superficie Lorda: Rif.D.P.G.R. 64/R del 2013 Art.10

Totale Superficie Lorda 2.164,2 mq

80% Slorda di 2.164,2\_mq = 1.731,3 mq

...di cui il 50 % da destinare a parcheggio pubblico => min. 865,6 mq

Verifica:

RICHIESTA DI VARIANTE:

Parcheggio pubblico di progetto 1.641 mq > min. 865,6 mq VERIFICATA

CONVENZIONE:

1.641 mq > 1.515 mq (Standard Pubblici DM 1444/'68 Convenzione del 16.02.2016 rep.1743 racc.n.1136) VERIFICATA

...di cui il 50% da destinare a servizi ovvero verde pubblico => 865,6 mq

Verifica:

RICHIESTA DI VARIANTE:

Verde pubblico di progetto **1.480 mq** > min. 865,6 mq VERIFICATA



Le alberature previste nell'area pubblica sono le stesse indicate nel Permesso a Costruire 296/2016  
Tavola 4 bis PARCHEGGI E VERDE

**Standard Privati DM n.15R del 01/04/2009**

Sosta di relazione

Media struttura:

Sala vendita : 1.248 mq x 1,5 = 1.872 mq

Sup. Locali aperti al pubblico (servizio clienti) 117,3 mq

Totale : 1.989,3 mq

Numero minimo posti auto:

1.989,3 mq /25 mq = 80 posti min. < **81** numero posti auto di progetto di cui 3 accessibili

Sosta stanziale:

Slp x Hint. (zona sala vendita)= 1.449,5 mq x 4,7 ml = 6.812,6 mc

Slpx Hint. (zona retro sala)= 563,5 mq x 5,1 ml =2.873,8 mc

Slp x H (pensilina) = 151,2 mq x 6,93 ml = 1.047,8 mc

Volume totale: 10.734,2 mc

Volume/ 10 m = 1.073,4 mq

Superficie piazzale adibito a parcheggio : 3.747,6 mq

Verifica:

Sosta di relazione + Sosta stanziale = 1.989,3 mq + 1.073,4 mq = 3.062 mq < 3.747,6 mq VERIFICATA

**Art. 29 prevede inoltre "1 alberatura ogni 100 mq di parcheggio"**

Piazzale adibito a parcheggio mq 3.747,6 mq, di conseguenza n.37 alberature di tipo Citrus aurantium o Acacia di Costantinopoli, così come previsto nel Permesso a Costruire n. 296/2016, Tavola 4 bis PARCHEGGI E VERDE e Tavola 12 Progetto del verde.



#### **4- PERCORSO PEDONALE DI COLLEGAMENTO TRA I VARI COMPARTI**

Come da Convenzione si prevede la realizzazione di un percorso pedonale che consente l'attraversamento pedonale del fosso "Fonte Acquaiola".

Con la presente Variante si intende andare a valorizzare il percorso di collegamento tra i vari compartimenti, spostando l'accesso alla rampa sul lato opposto rispetto alla versione precedente in modo da non creare interferenze tra il traffico pedonale e quello di servizio.

Inoltre si intende andare a creare una barriera "verde" per limitare il più possibile la visuale del fronte laterale da parte di coloro i quali percorrono il passaggio pedonale tra il sub-comparto A e il sub-comparto B.

#### **5 – SECONDO ACCESSO CARRABILE SU VIA DEL MONDIGLIO**

Nella presente richiesta di Variante si richiede la realizzazione di un secondo accesso su Via del Mondiglio in modo da consentire un collegamento diretto tra il nuovo fabbricato commerciale, realizzato all'interno del sub-comparto A e il Viale R. Filidei.

Tale accesso, meglio rappresentato nella **Tavola 1331\_VP1001rev.1** è costituito da un ingresso e da un'uscita, concedendo l'accesso diretto al parcheggio riservato ai clienti dell'attività commerciale.

#### **6- ROTATORIA CARRABILE SUL VIALE R. FILIDEI/VIA DEL MONDIGLIO**

Nella presente richiesta di Variante allo Stato Concessionato si richiede la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra Viale R. Filidei e Via del Mondiglio.

Come rappresentato nella **Tavola 1331\_VP1002 rev.1** allegata alla presente relazione si prevede la realizzazione di una rotatoria "provvisoria" nelle more delle pratiche autorizzative e di esproprio per la realizzazione della rotatoria "definitiva" a doppia corsia, come rappresentato nella Tavola **1330\_VP1001rev.1**.

Il progetto finale prevede l'occupazione di alcuni terreni appartenenti a proprietà differenti, come è possibile vedere dall'estratto di mappa e dallo stralcio allegato di seguito (foglio 80 del NCEU del



Comune di Rosignano Marittimo), si vanno a distinguere in base alla legittima proprietà le particelle catastali che verranno occupate dalla rotatoria definitiva.

In sintesi:

Proprietà Eredi D'Abramo: Foglio 80 Particelle 635

Proprietà Solvay : Foglio 80 Particelle 594 – 566 – 683.

Proprietà Comune di Rosignano Marittimo: Foglio 80 Particelle 701-677-679-681-743-745-747-749-744-746-748-750-645-682.

il tecnico incaricato  
Dott. Ing. Roberto Canessa