

**Scheda Urbanistica C26**

**Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la Realizzazione  
di una**

**Struttura Turistico – Ricettiva in località Cinquantina**

**Relazione Tecnica**

**COMUNE DI CECINA**



(fig1)

Gennaio 2019

**Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la Realizzazione  
di una**

**Struttura Turistico – Ricettiva in località Cinqantina**

1

**Relazione Tecnica**

**COMUNE DI CECINA**

Sommario

1_Premessa.....	2
2_Approccio metodologico.....	2
3_Caratteristiche del Piano.....	2
3.1_Inquadramento territoriale.....	3
3.2_Il progetto.....	4
3.3_Dimensionamento del Comparto.....	6
3.4_Barriere architettoniche.....	7
3.5_Opere di Urbanizzazione.....	7
3.5.1- Viabilità: strade, percorsi pedonali e parcheggi.....	7
3.5.2- Fognature: smaltimento delle acque bianche.....	8
3.5.3- Fognature: smaltimento delle acque nere.....	8
3.5.4- Rete di distribuzione acquedotto.....	9
3.5.5- Illuminazione.....	9
3.5.6- Linea ENEL.....	10
3.5.7 Canalizzazioni telefoniche TELECOM.....	10
3.5.8- Arredo urbano, sistemazione a verde.....	10

## 1\_Premessa

La **Scheda Urbanistica C26**, compresa tra il Complesso Culturale della Cinquantina con la via Guerrazzi a nord e le strade poderali a sud, est ed ovest è stata identificata nel Regolamento Urbanistico del Piano Regolatore Generale del Comune di Cecina, approvato con Delibera Cons. Com. n° 16 del 27.03.2014 che prevedeva l'attuazione della pianificazione tramite un **Piano Attuativo di Iniziativa Privata**.

## 2\_Approccio metodologico

La scheda C26, individuata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Cecina, si identifica in un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo ad un'area posta nella parte occidentale di Cecina, compresa tra la Via Guerrazzi a nord e viabilità poderale sui rimanenti lati, attualmente occupata da un'area agricola a vocazione seminativa.

Gli interventi di pianificazione prevedono nuove destinazioni dove l'uso prevalente è il Turistico-Ricettivo mentre una quota minimale sarà riservata alle Attività Urbane. In prossimità del Complesso della Cinquantina, un'area riservata a parcheggio privato per 300 posti auto sarà nella disponibilità della A.C. in occasione di eventi di interesse pubblico.

La scheda urbanistica inoltre individua a margine della perimetrazione stessa, un'area contrassegnata dalla lett. a) prevista "a verde naturale attrezzato" da impiegare per attività sportive svolte all'aria aperta.

## 3\_Caratteristiche del Piano

La Scheda Urbanistica C26 prevede una destinazione multipla, composta da un complesso ricettivo per una superficie di 3.000 mq, un elemento destinato

ad Attività Urbane con superficie pari a 100 mq, e da un'area destinata a Parcheggio Privato per 300 posti auto. Come già indicato, l'intervento si identifica in un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata.

### 3.1 Inquadramento territoriale

Il settore in parola è posto nella parte occidentale dell'abitato di Cecina (fig.1), delimitato a nord da Via Guerrazzi e dal complesso della Villa della Cinquantina, ad ovest e dalla viabilità podereale e ciclabile sui restanti lati. L'area presenta una forma poligonale, oggi coltivata a seminativo. **(fig1 e 2).**



**(fig. 2),**

L'area di proprietà sottoposta a trasformazione urbanistica ha una superficie totale di mq73.000, distinta al Catasto Terreni comunale al foglio 21, particelle 59,60,162,164,168 per il perimetro C26 e foglio

21, particelle 21, 63 per il perimetro a),  
così come specificato nella seguente tabella

	C26		a)	
	foglio21	superficie mq	foglio21	superficie mq
particella	168	2890	21	27750
particella	162	4830	63	230
particella	164	24450		
particella	59	2300		
particella	60	10550		
tot mq	45020		27980	
TOT Proprietà			73000	

### 3.2\_ Il progetto

Il piano proposto si forma nella filosofia dell'impatto marginale, in quanto, in linea con le indicazioni dalla scheda di valutazione C26 (all. H1 della Variante al Regolamento Urbanistico Comunale), ove si indica di *limitare l'impermeabilizzazione di parcheggi, piazzali, piste ciclabili e marciapiedi, favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo, non prevede nessuna superficie impermeabile* oltre quella derivante dalle coperture degli elementi edificati, che rappresentano solo il 5% della superficie della scheda stessa

La progettazione individua due fasi operative di Intervento, (**fig. 3**), di seguito descritte:

#### Unità di intervento 1 –

- destinazione Turistico – Ricettiva mq 200 per Servizi Principali Centralizzati
- destinazione Attività Urbane mq 100
- destinazione Turistico – Ricettiva mq 1200 suddivisi in n°20 unità abitative dotate di servizio autonomo di cucina, così come previsto dalla formula del "Villaggio Albergo" (art.18 L86/2016, c4) dove è consentita la presenza di Unità Abitative autonome, nel limite massimo del 40% della capacità complessiva. Dette Unità Abitative saranno ripartite in n°10 elementi costituiti da manufatti leggeri prefabbricati, installati con temporaneo ancoraggio al suolo

Alla Unità di Intervento1 è legata la realizzazione del parcheggio da



300 P.A. individuato dalla Scheda oltre che l'adeguamento della viabilità poderale

#### Unità di intervento 2 –

- destinazione Turistico – Ricettiva per mq 1500 distribuita in 8 unità anch'esse costituite da manufatti leggeri prefabbricati, installati con temporaneo ancoraggio al suolo

5

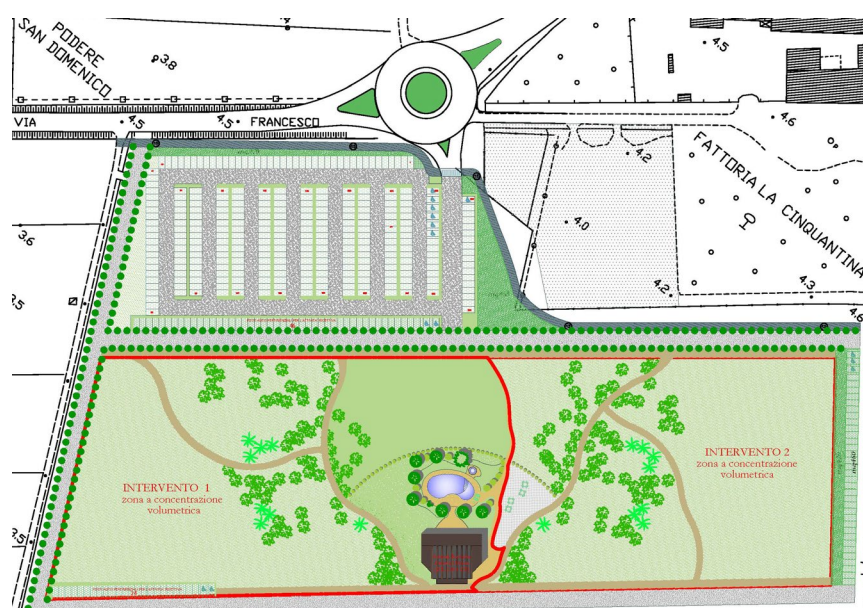


fig. 3

#### **ACCESSO CARRABILE E PEDONALE**

L'accesso al complesso turistico -ricettivo, in relazione al traffico veicolare avverrà tramite una rotatoria di progetto posta all'incrocio tra via Guerrazzi e l'accesso alla Villa della Cinquantina. Detto elemento, dettagliato e vagliato dalla A.C. in una precedente soluzione urbanistica dell'area, sarà realizzato secondo le prescrizioni fornite.

La viabilità bianca esistente, attestata sulla pista ciclabile esistente, adeguatamente dimensionata e piantumata, sarà utilizzata come viabilità pedonale, ciclabile e di servizio.

L'area a parcheggio di capienza 300 posti auto, come previsto dalla scheda urbanistica sarà localizzata al margine nord-occidentale del Comparto, lateralmente al Complesso Museale della Villa Cinquantina

e sarà accessibile dalla rotatoria già menzionata.

I parcheggi pertinenziali e di relazione troveranno collocazione perpendicolarmente lungo la nuova viabilità interna al comparto. Il collegamento tra le varie unità avverrà infatti preferenzialmente attraverso percorsi pedonali e ciclabili.

L'area del Comparto, è priva di qualsiasi essenza arborea ed arbustiva. Il progetto, allo scopo di integrare il nuovo edificato con le preesistenze del Complesso Museale prevede la posa a dimora di alberi di leccio intervallati da oleandri e siepi di alloro lungo i camminamenti e la nuova viabilità

### **3.3\_Dimensionamento del Comparto**

Superficie complessiva	mq.73.000
Superficie coperta e impermeabile	5%
SUL di progetto Ricettivo	mq .3000
SUL di progetto Att. Urbane	mq . 100

SUL complesso U.I.1

Ricettivo mq.1500

Attività Urbane mq 100

SUL complesso U.I.2

Ricettivo mq.1500

**STANDARD URBANISTICI:** Le superfici da cedere nel rispetto del DM1444/68 sono state quantificate su una stima di 100AE insediati per un totale complessivo di mq 1800 con un minimo di mq 900 di verde pubblico ed un minimo di mq 250 di parcheggio.

Il progetto prevede una fila di posti auto pubblici realizzata sul lato nord-est del comparto con una superficie utile di mq460 schermata rispetto al complesso turistico da una striscia di verde pubblico, prevede inoltre una fascia di verde pubblico di posta al margine della pista ciclabile esistente, di profondità variabile, per una superficie totale di mq 1.345.

Complessivamente le aree cedute per il rispetto dello Standard Urbanistico saranno mq 1.805 nel rispetto del DM 1444/68

### **3.4\_BARRIERE ARCHITETTONICHE**

In merito al rispetto della norma, premesso che l'area oggetto di intervento, essendo per sua natura assolutamente priva di dislivelli non presenterà particolari problematiche risultando pienamente fruibile.

Si evidenzia in ogni caso che tutti i percorsi avranno una pendenza minima inferiore al 5%, saranno rispettati sia per quantità che per dimensione i posti auto riservati (già indicati nella tavola 4 di piano) ubicati in posizione tale da agevolare il raggiungimento delle strutture, saranno accessibili tutti gli spazi comuni e gli spazi privati nella misura stabilita dalla normativa di riferimento

### **3.5\_OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

Sinteticamente le opere da realizzare risultano:

- Viabilità carrabile, e pedonale permeabile
- Aree di parcheggio permeabili
- Verde attrezzato
- Rete fognaria bianca e nera
- Rete idrica
- Pubblica illuminazione
- Allacciamento Enel
- Allacciamento Telecom

Tutte le opere sono previste nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli Enti erogatori dei vari servizi a seguito di richiesta preventiva.

#### **3.5.1- Viabilità: strade, percorsi pedonali e parcheggi**

Il piano di posa della sede stradale verrà eseguito mediante lo scotico, lo scavo del terreno e la formazione del rilievo stradale; la realizzazione della fondazione stradale sarà eseguita con materiale calcareo o di fine pezzatura, steso con l'ausilio di un mezzo meccanico



fino all'altezza della quota di progetto, compattato con rullo vibrante e chiuso da uno strato di calcestruzzo. Con la stessa procedura saranno realizzati sia i percorsi pedonali, i posti auto pertinenziali, il parcheggio privato posto al margine nord-ovest ed illuminato mediante due torri faro di potenza adeguata. Gli stalli saranno individuati per mezzo di filagne di castagno e corde alla marinara. Tutto ciò nel rispetto degli indirizzi forniti dalla scheda di valutazione (all. H1 del R.U.) ove si indica di limitare l'impermeabilizzazione di parcheggi, piazzali marciapiedi, favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo

### 3.5.2- Fognature: smaltimento delle acque bianche

Tale smaltimento, rappresentato unicamente dalle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei corpi di fabbrica, in quanto la scelta di indirizzo progettuale è quella di non creare superficie impermeabili.

Le acque derivanti dalle coperture saranno raccolte in cisterne di stoccaggio ed utilizzate successivamente per l'irrigazione delle aree a verde, per la piscina e per le cacciate dei servizi igienici. Le cisterne saranno munite di tubazioni di troppopieno che convoglieranno gli eventuali esuberanti tramite piccoli tratti di tubazione che si raccordano con la regimazione attuale, e con le scoline lungo le nuove strade.

Quanto descritto sarà oggetto di un progetto adeguatamente dettagliato ed allegato al Permesso di Costruire

### 3.5.3- Fognature: smaltimento delle acque nere

Per lo smaltimento è previsto l'allaccio alla condotta pubblica esistente presente in Via Guerrazzi, angolo via Vecchia Livornese tramite il pozzetto ubicato nella sede stradale. Al fine di garantire il deflusso sfruttando la pendenza delle condotte senza l'ausilio di sollevamenti meccanici, saranno necessari scavi a sezione ristretta obbligata fino alla profondità di ml 2.00, come da profili di progetto; fornitura e posa in opera di tubazioni in PVC a norme UNI dei diametri riportati nei disegni di progetto; costruzione di pozzetti d'ispezione in cls posti su soletta di fondazione delle dimensioni interne come indicato in

progetto; riempimento dello scavo con materiale arido fino al piano stradale

Quanto descritto sarà oggetto di un progetto adeguatamente dettagliato ed allegato al Permesso di Costruire

#### 3.5.4- Rete di distribuzione acquedotto

Il fabbisogno di acqua potabile dell'insediamento è previsto mediante l'allaccio al civico acquedotto suddiviso per le due Unità di Intervento e realizzato secondo le prescrizioni dell'ente gestore.

Quanto descritto sarà oggetto di un progetto adeguatamente dettagliato ed allegato al Permesso di Costruire

#### 3.5.5- Illuminazione

La linea elettrica di alimentazione sarà ubicata sotto la sede dei percorsi pedonali e dei parcheggi di relazione, in base alla disposizione prevista dal progetto, ad una profondità di cm 45/50; questa sarà costituita da conduttori unipolari isolati posti in tubazioni di PVC, adagate su letto di sabbia avente uno spessore soffice di almeno 10 centimetri, ricoperto con materiale arido per i rimanenti cm 40. La linea di terra sarà costituita da corda di rame nuda semirigida, alloggiata nello scavo ma esterna al tubo in PVC. I percorsi pedonali saranno illuminati da lampioni Led di altezza contenuta (80cm) comandati ad impulso domotico ed ogni palo infisso sarà dotato di scarico a terra, mediante bulloni alla base dei cavi con cavetto in rame, completo di copri-corda, resistenza di terra inferiore a 2 0 in conformità alle norme vigenti, della stessa tipologia ma di altezza maggiore (250 cm) saranno i lampioni collocati lungo la viabilità carrabile, mentre il parcheggio privato posto a nord-ovest sarà illuminato da due torri faro.

Quanto descritto sarà oggetto di un progetto adeguatamente dettagliato ed allegato al Permesso di Costruire

### 3.5.6- Linea ENEL

Il fabbisogno di energia elettrica a 220 e 380 Volt, quantificato preventivamente in complessivi Kw. 120, sarà fornito mediante derivazione della linea di bassa tensione presente. La linea elettrica interna al Comparto sarà ubicata sotto il piano stradale e sarà costituita da tubazione in plastica al cui interno saranno alloggiati i cavi a cura di ENEL, ad una profondità di cm 60, rinfiacati con materiale arido fino al raggiungimento del piano stradale. I pozzetti per lo smistamento saranno realizzati in muratura con soletta di basamento e di copertura in cls delle dimensioni di cm 65x65 e di cm 129x65, per una profondità interna di cm 80 e verranno posti alla distanza prescritta dai disegni esecutivi secondo le indicazioni fornite dalla ENEL.

Quanto descritto sarà oggetto di un progetto adeguatamente dettagliato ed allegato al Permesso di Costruire

### 3.5.7 Canalizzazioni telefoniche TELECOM

La linea telefonica sarà ubicata sotto il piano stradale; sarà costituita da tubazione in plastica dove saranno collocati i cavi a cura di TELECOM, ad una profondità di cm 60, rinfiacati con materiale arido fino al raggiungimento del piano stradale. I pozzetti per lo smistamento saranno realizzati secondo il progetto esecutivo seguendo le indicazioni fornite da Telecom, onde consentirne l'allaccio.

Quanto descritto sarà oggetto di un progetto adeguatamente dettagliato ed allegato al Permesso di Costruire

### 3.5.8- Arredo urbano, sistemazione a verde

Per quanto riguarda il verde attrezzato sarà eseguito un preliminare scotico del terreno attuale e il successivo riporto del terreno vegetale. Sarà poi operata la semina previa preparazione, fresatura, spargimento di semi di tipo miscuglio e concimazione con stallatico. Seguirà la messa in opera di piante ad alto fusto tipo leccio, e la messa a dimora di cespugli di oleandro, alloro e viburno di altezza 50/60 cm. L'installazione di pannelli fotovoltaici consentirà di annullare il fabbisogno elettrico dalla rete di distribuzione nazionale per il riscaldamento degli

ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria (al netto della distribuzione); si annulleranno pertanto tutte le emissioni in atmosfera correlate a tale consumo elettrico. L'installazione dell'impianto fotovoltaico consentirà inoltre di ridurre notevolmente il fabbisogno elettrico da rete di distribuzione nazionale per illuminazione ed altri usi, riducendo buona parte delle emissioni in atmosfera correlate a tale consumo elettrico. Nel bilancio energetico delle strutture da realizzare giocano inoltre un ruolo determinante i seguenti fattori già presi in considerazione nella definizione del progetto:

- andamento stagionale delle condizioni meteorologiche;
- irraggiamento solare medio stagionale;
- proprietà termiche delle partifinestate;
- proprietà termiche delle parti opache di chiusura;
- i livelli prestazionali attesi di illuminamento e benessere igrotermico;
- le modalità di funzionamento degli impianti di riscaldamento e condizionamento e l'illuminazione naturale;
- il contributo energetico di fonti di calore presenti all'interno dell'edificio.

In funzione di questo appare significativa la scelta dei materiali di costruzione, quali gli infissi con vetri di tipo riflettente, a doppia camera a bassa emissività e trasmittanza, finalizzati a contenere la trasmissione luminosa, l'assorbimento energetico ed il fattore solare. La prevista progettazione energeticamente consapevole delle finestrate e delle loro protezioni consentirà di:

- provvedere ad avere un elevato rapporto visivo verso l'esterno con piacere e benessere percettivo;
- provvedere ad utilizzare la luce solare naturale per le maggiori ore possibili con il maggiore piacere e benessere percettivo – fruitivo, creando un maggiore benessere visivo;
- provvedere ad avere una maggiore protezione agli agenti climatici avversi, precipitazioni atmosferiche, vento, ecc.;
- provvedere ad avere un maggiore filtro ai rumori e ai suoni provenienti dall'esterno, benessere acustico;
- provvedere ad avere una maggiore schermatura verso i flussi climatici estivi e invernali, benessere termico, mediante la eliminazione dei ponti termici. In particolare per quanto riguarda l'illuminazione si dovrà prevedere di utilizzare l'illuminazione e l'areazione naturale.

Le pareti perimetrali, al fine di garantire un buon contenimento energetico e una bassa trasmissione dei rumori esterni, saranno previste di idoneo spessore, con l'impiego di isolanti termici ed acustici. I programmi di utilizzo di energia permetteranno di regolare autonomamente gli impegni di potenza elettrica in modo tale da ottenere il massimo risparmio utilizzando i maggiori consumi nelle fasce orarie di

minore richiesta. Particolare attenzione sarà rivolta all'utilizzo di lampade a basso consumo energetico, con lampioni esterni dotati di crepuscolare e con corpi illuminanti a led a basso consumo. Al fine di raggiungere una buona classificazione energetica si prevede di recuperare il contenuto energetico (calorie o frigorie) dell'aria esausta in espulsione, per trasferirlo all'aria fresca in ingresso, in modo da minimizzare il fabbisogno termico o di raffrescamento complessivo dell'edificio. La ventilazione meccanica quindi garantirà al contempo un'ottimizzazione dei costi energetici e un migliore comfort interno.

I fattori climatici quali temperatura, umidità relativa e precipitazioni, non saranno influenzati dalla esecuzione delle opere previste dal Piano Attuativo della Scheda C26

In fase di cantiere l'ambiente idrico non sarà influenzato dalle attività, in quanto esse non prevedono scarichi idrici rilevanti. L'acqua per uso potabile in fase di esercizio dell'insediamento sarà fornita dalla locale rete acquedottistica. Gli impianti sanitari degli edifici saranno progettati in modo da limitare il fabbisogno idrico globale, adottando soluzioni tecnologiche varie, quali i temporizzatori per l'interruzione del flusso d'acqua, l'utilizzo di sciacquoni per wc a due livelli.

L'acqua meteorica precipitante sulle coperture sarà recuperata e utilizzata per l'irrigazione delle aree a verde. Al riguardo si evidenzia come a fronte di una superficie coperta associata all'intervento pari a circa 3.600mq, ipotizzando un recupero di acqua pari al 70% di quella precipitata annualmente, e quindi pari a 550 mm (780 x 0.7), si può ipotizzare uno stoccaggio di acqua meteorica pari ad un massimo di 2.000mc.

Nell'ambito della edificazione saranno realizzate le opportune opere impiantistiche di trattamento dei reflui prodotti (degrassatori/disoleatori, vasche bi/tricamerale) e delle nuove condotte fognarie che consentiranno di avviare i liquami prodotti verso l'esistente condotta fognaria. Per quanto sopra esposto, considerato un afflusso in fognatura sul totale idrico pari all'80%, gli scarichi fognari.

Cecina, Gennaio 2019