

PROPOSTA URBANISTICA

**Per Piano attuativo di iniziativa privata sito nel Comune di Bibbona (LI)
Area "D3_Area del Capannile" – Scheda Normativa n. 4 del R.U.**

Ubicazione: Area "D3_Area del Capannile" sita in Bibbona (LI), via Sandro Pertini

Proprietà: "G.E.A. srl – Gestioni Ecologiche Ambientali"

Legale rappresentante Bigazzi Gianna

57022 Donoratico – Castagneto Carducci (Li) via Toniolo 9

Dati Catastali: N.C.E.U/N.C.T Foglio 8, Particella 298

Relazione tecnica



Veduta d'insieme dal piazzale all'ingresso dell'area oggetto di intervento



Veduta d'insieme dell'area all'interno della quale verrà realizzato l'impianto di stoccaggio e dosaggio inerti

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto è classificata dal vigente POC come:

- Sottosistema IC
- UTOE: 1C3 "Insediamenti localizzati delle attività"
- Scheda Normativa n. 4 del R.U. - D3 Area del Capannile

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Lo strumento urbanistico individua come area di intervento quella che interessa l'Area del Capannile (D3) sita nel Comune di Bibbona, provincia di Livorno e più precisamente in un'area contenuta all'interno della zona industriale denominata "Mannaione". Più precisamente, l'area è a confine con il fosso degli alberelli nel alto sud, con la via Sandro Pertini a est e con altre proprietà lungo il confine ovest e nord.

Il terreno in oggetto si raggiunge percorrendo la via Sandro Pertini, a fine della quale è presente un piazzale (già di proprietà della GEA srl) che anticipa il terreno interessato completamente da erba selvatica oggetto di intervento.

QUADRO NORMATIVO e OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La scheda normativa n.4 fornisce indirizzi e prescrizioni che devono essere rispettati per la riqualificazione dell'area volta al "Potenziamento del comparto artigianale/commerciale a servizio del centro abitato e del bacino di utenza più ampio che già gravita sull'area del Mannaione Nord".

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

La superficie dell'area del Capannile all'interno del quale si va a realizzare l'impianto ha un'estensione pari a mq 17.431. All'interno di essa la scheda normativa di cui sopra prevede la realizzazione di:

- Aree a verde pubblico per una superficie minima di mq 405
- Area destinata a parcheggio pubblico per una superficie minima di mq 675
- La costruzione di edifici a destinazione commerciale fino ad un massimo di mq 3.102 di SUL (mq 3.702 – mq 600 da destinare all'area identificata dalla scheda stessa come E1)
- funzioni ammesse sono di tipo produttivo (ap), Urbane (AU), commerciali, spazi verde e/o alberati

Inoltre, come indicato all'art. 40 comma 3 del regolamento urbanistico comunale, i parametri urbanistici a cui far riferimento per la realizzazione dell'intervento sono:

- Superficie copribile ammissibile.....50% del lotto
- Altezza massima.....1 p.f.t con h int fino a max di 8.5 ml
- Altezza massima.....2 p.f.t con h interpiano fino a max di 4 ml
- Distanza dalle strade7.50 ml

IL PROGETTO URBANISTICO

Facendo seguito a tutto quanto sopra descritto, con il presente piano attuativo si prevede la realizzazione di:

ATTIVITA' PRODUTTIVA_ ovvero un impianto di stoccaggio e dosaggio di inerti che occuperà quasi l'intera area di proprietà e comprensivo di una zona dedicata al carico e allo scarico delle merci, alla trasformazione e alla preparazione degli inerti; di un

grande piazzale necessario alle manovre dei mezzi di trasporto e di una rampa avente dimensioni di circa 42 metri di lunghezza e 23.70 metri di larghezza. Infine, si prevedono due aree a fianco dell'impianto e appositamente progettate con dei muretti divisorii necessari alla conservazione dei diversi elementi edili.

Si allega la tavola e la relazione a questo dedicata.

IL FABBRICATO_un locale adibito ad uso ufficio e servizi collegati alla gestione dell'impianto, realizzato in muratura delle dimensioni di circa 100 mq di SUL. Si allega la tavola. Le dimensioni previste sono di metri 14.60 x 7 mt = 102.20 mq di SUL per un'altezza di 3 metri

La PESA_per gli automezzi.

La TETTOIA_posta lungo il lato sud, in prossimità dell'argine ma nel limite della sua fascia di rispetto. La copertura sarà caratterizzata da un impianto FTV dimensionato per soddisfare parte delle esigenze dell'intervento previsto. Si allega la tavola e la relazione di calcolo a questo dedicata.

Le dimensioni previste sono di metri 50x10 = 500 mq destinate a parcheggio privato e la copertura prevede la permeabilità delle acque in quanto, per l'installazione dei pannelli fotovoltaici, è utilizzata solo il telaio della struttura.

Il POZZO_di nuova realizzazione sarà costruito per rispondere al fabbisogno di acqua necessaria all'impianto senza quindi attingere alla fornitura pubblica. Quest'ultima invece, sarà utilizzata per soddisfare il fabbisogno di acqua relativo agli uffici e quindi assimilabile agli usi domestici. Si allega la documentazione a questo dedicata.

IL MAGAZZINO_consisterà nella realizzazione di in una tensostruttura avente le seguenti caratteristiche:

- dimensioni di 22.70 metri x 20.30 metri (totale mq ed un'altezza massimo di 7.70 metri circa
- Il telaio è in metallo
- La copertura è una tenda scorrevole in poliestere
- La struttura è posata a terra su una fondazione a platea in calcestruzzo. Si allega la tavola a questo dedicata.

LA VIABILITA'_l'accesso all'area di proprietà della GEA srl avviene dalla via Sandro

Pertini. Da questa, si accede al piazzale a servizio pubblico che consentirà di entrare:

- Entrare nelle due aree private: quella dedicata all'impianto e quella del magazzino, separate l'una dalle altre, da due cancelli carrabili
- Accedere alla strada con parcheggio pubblico (sempre di progetto) che costeggerà il lato est dell'area e gli edifici esistenti disposti lungo la strada sopradetta. Si allega la tavola a questo dedicata.

AREE VERDI_Ai fine del corretto inserimento ambientale, Lungo il lato ovest e nord, a confine con i terreni di altra proprietà e come da previsione della scheda, verranno piantate delle siepi verdi miste ad alberi ad alto fusto che fungeranno da schermatura all'impianto. Aree a verde saranno previste anche lungo il lato est in prossimità della strada e del parcheggio. Si allega la tavola a questo dedicata.

Dati urbanistici di progetto

destinazione d'uso	superficie mq
Parcheggio pubblico	677 mq
Verde pubblico	1200 mq
SUL Fabbricato ad uso ufficio	102,20 mq
SUL Struttura uso Magazzino	460,81 mq
SUL totale	563,01 mq
Sup. Coperta Fabbricato uso ufficio	102,20 mq
Sup. Coperta Struttura uso Magazzino	460,81 mq
Sup. Coperta impianto della Rampa	995,40 mq
Sup. Coperta tettoia (eccedenza dei 2 metri)	400 mq
Sup. Coperta totale	1.958,41 mq
Altezza fabbricato uso ufficio	3 metri
Altezza struttura uso magazzino	7,70 metri
Sup. Permeabile	13.839 mq

VERIFICHE con i minimi da SCHEDA e da REG. URBANISTICO

Superfici di progetto	Indicazioni da Scheda n.4 o da Reg.Urbanistico	Verifica
Parcheggio mq 677	675 mq minimi	Mq 677 > 675 mq

Verde mq 1.200	405 mq minimi	Mq 1.200 > 405 mq
SUL mq 563,01	3.102 mq massimi (3.702mq - 600 m per area E1)	Mq 563,01 < 3.102 mq
Sup. coperta mq 1958,41	8.715,5 mq massimo (ovvero il 50% del lotto)	1.958,41 mq < 8.715,5 mq
Altezza edifici 1 p.f.t. uffici 3 metri magazzino	8.5 metri massimo	Metri 3 < 8.5 metri Metri 7.70 < 8.5 metri

RIFERIMENTI TECNICI

Si precisa che il tutto quanto sopra descritto e menzionato fa riferimento alle relazioni tecniche e agli elaborati grafici redatti da professionisti competenti ed incaricati dalla proprietà.

In particolare si tratta de la relazione AUA e la documentazione dell'impianto da parte dell'azienda Tecnobethon (fornitrice del materiale) che alleghiamo alla presente come parte integrante della relazione stessa.

Il tecnico
Gabriele Bulicelli Architetto

