



Comune di CECINA

Provincia di Livorno

Oggetto:

**VARIANTE URBANISTICA AL R.U.  
SCHEDE D36**

## **RELAZIONE GENERALE**

Proponente: Ing. Andrea Gracci,  
Centro Direzionale Velathri, S.P. Palazzi, 57023CECINA (LI)  
tel. 0586 631363, [ingandragracci@gmail.com](mailto:ingandragracci@gmail.com)

Comune: Cecina

Ubicazione: Via Curtatone 12 - Cecina

Cecina, 30 Maggio 2019

Progettista:  
Ing. Andrea Gracci

## Premessa

In prospettiva della redazione dei nuovi strumenti di pianificazione (scadenza del R.U. 06.05.2019) l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno intraprendere un procedimento di Variante Urbanistica al R.U. per la scheda D36

L'area d'intervento è classificata all'interno del R.U. come appartenente all'UTOE 8 "della Ladronaia e Città Nuova", sottosistema I4 della "città in aggiunta".

La scheda D36 variata individua oltre all'Attività Commerciale con annessa area a parcheggio (contenuti già nella scheda primitiva): i locali interessati dall'attività di Macellazione; un'area in progetto destinata a parcheggio pubblico; alcune aree di destinate a verde pubblico sia esistenti che in progetto; un campo di calcetto; un campo di basket; un'area riservata a sgambatura cani.

La scelta di pianificazione prevede inoltre una marginale modifica al tracciato della bretella stradale già individuata dal PRG essenziale al nuovo collegamento tra via IV novembre e via Curtatone.

Sono previste la riqualificazione ed il ripristino di tutta l'area interessata dall'intervento.

## **SCELTA DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI:**

La Variante proposta riguarda il terreno compreso tra Via Magona, Via Curtatone, Via Carrà, Via De Nittis di circa 2,4 ettari, individuato catastalmente al Foglio 30, particelle 3, 9, 203, 266, 267, 295

La Variante prevede l'acquisizione di detti volumi/superfici, in accordo con l'Amministrazione Comunale, proprietaria dei Locali Macelli, oltre al terreno circostante per la riqualificazione dell'intera area, mediante:

- l'allontanamento dell'attività di macellazione, (in manifesto stato di

degrado ed inopportuna limitrofa ad aree residenziali) in area più consona all'esercizio

- la demolizione parziale dei locali fatiscenti occupati dai Pubblici Macelli con il mantenimento della porzione di edificio sottoposto a tutela da parte della Soprintendenza
- il trasferimento dell'attività commerciale esistente in nuovi locali da realizzare in luogo locali demoliti dei Macelli,
- l'acquisizione da parte della A.C. dei locali commerciali esistenti che saranno riconvertiti ad utilità pubblica
- la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, aree a verde e parcheggi pubblici.

La riorganizzazione delle aree a verde attrezzate esistenti

L'immobile oggetto di trasferimento, da realizzare in luogo delle strutture demolite dei Pubblici Macelli, comprenderà, oltre alle superfici esistenti, sia trasferite che demolite, l'incremento di SUL indicato nella scheda urbanistica.

La superficie della struttura commerciale rimarrà in ogni caso compresa nel limite previsto per la media distribuzione (< mq 1500 sup. netta di vendita) e sarà in linea con le dimensioni medie delle attività presenti sul territorio comunale.

Rispetto all'intervento di demolizione dell'immobile adibito a Pubblici Macelli si recepiscono le disposizioni trasmesse in data 9 maggio protocollo 5266 e successivamente in data 10 maggio 2019 protocollo 5354 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la progettazione sarà perfezionata in fase di rilascio del Permesso di Costruire

Va comunque evidenziato che nella proposta di variante in oggetto:

- l'intervento va a sostituire un'attività, quale quella della macellazione, di

considerevole impatto ambientale sotto molti aspetti, con una attività commerciale di media distribuzione, per altro già esistente

- le quantità apportate all'impianto fognario subiscono un apprezzabile riduzione in quanto l'attività di macellazione produce maggiori residui rispetto ad una media distribuzione commerciale
- L'approvvigionamento dell'acqua è inferiore all'attuale in quanto si va a togliere il consumo importante dell'attività dei macelli.
- le volumetrie realizzate sono sensibilmente inferiori a quelle risultanti dalla somma della demolizione dei macelli e della delocalizzazione dell'attività commerciale
- eventuali superfici già individuate come standard urbanistici qualora fossero interessate dalla progettazione della variante saranno adeguatamente compensate.

La prevista la cessione degli immobili ed area di pertinenza al fabbricato nella disposizione della A.C. per destinarlo ad altra natura di interesse comune con soluzione specifica, sarà individuata nelle successive fasi.

Saranno riorganizzati, ove necessario, gli Standard Urbanistici, procurando, attraverso una progettazione organica e ponderata, servizi mirati e idonei sia alle aree residenziali limitrofe, che alla collettività.

Progettista:  
Ing. Andrea Gracci

**struttura esistente**

superficie lorda. Edificio	mq	1362,92
superficie netta Edificio	mq	1189,17
superficie netta di vendita	mq	900
superficie lorda di vendita	mq	920,30

**struttura in progetto**

superficie lorda. Edificio	mq	2450,00
superficie netta Edificio	mq	2085,78
superficie netta di vendita	mq	1329,54
superficie lorda di vendita	mq	1732,37

**Attività di macellazione**

superficie totale	mq	860,8
superficie soggetta a demolizione	mq	690,00

**Superfici a Parcheggio Pubblico, Verde attrezzato  
ricompreso nel perimetro della nuova scheda**

Verde Pubblico esistente riconfermato	mq	5500
Verde Pubblico di nuova costituzione	mq	3220
Parcheggio Pubblico esistente riconfermato	mq	0
Parcheggio Pubblico di nuova costituzione	mc	1300











