

# Comune di Livorno

AREA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA  
"NUOVO CENTRO"

## PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE E DIREZIONALE SUL LOTTO DI TERRENO COMPRESO TRA VIA MARRUCCI E VIA GELATI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - IDENTIFICAZIONE  
URBANISTICA - IDENTIFICAZIONE CATASTALE



### PROGETTO:

 STUDIO TECNICO GORI

**GEOM. FABIO GORI** (COORDINATORE DI PROGETTO)

**ARCH. SILVIA GHINASSI** (COLLABORATORE ALLA PROGETTAZIONE)

**GEOM. SANDRA BERTOCCHINI** (COLLABORATORE ALLA PROGETTAZIONE)

**ING. MICHELE CECIONI** (PROG. OPERE STRUTTURALI GETTATE IN OPERA)

**ING. LEONARDO MAZZONCINI** (PROG. OPERE STRUTTURALI GETTATE IN OPERA)

### COMMITTENTE:



AUTOMOBILE CLUB LIVORNO

RTD

# STUDIO TECNICO GORI

---

Via Verdi n.24 - Tel. 0586-896498 e-mail: [studiogori.livorno@libero.it](mailto:studiogori.livorno@libero.it)  
57126 LIVORNO

OGGETTO : Progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale sul lotto di terreno compreso tra via Marrucci e via Gelati.

PROPRIETARIO DELL'AREA: **AUTOMOBILE CLUB LIVORNO**  
**RELAZIONE TECNICA GENERALE**

## **1. DESCRIZIONE DELL'AREA**

Il lotto oggetto d'intervento fa parte dell'Area di Trasformazione Urbanistica Nuovo Centro 4 C 18, sottozona CAR e si estende per una superficie complessiva catastale di mq 5.329, di cui:

- ⇒ mq 2.300 in diritto di superficie trentennale ad Unicoop Tirreno per la realizzazione della stazione di carburanti;
- ⇒ mq 2.328 di proprietà dell'Automobile Club Livorno, destinati alla costruzione di una palazzina per uso commerciale /direzionale ed area esterna pertinenziale a parcheggio;
- ⇒ i residui mq 701 a comune con l'adiacente stazione carburanti, adibiti a viabilità interna.

L'area in oggetto, è destinata nel Piano Particolareggiato del Comune di Livorno ad attività di distribuzione di carburanti, con una capacità edificatoria di 1.000 mq di SLP a destinazione direzionale/commerciale, di cui una parte (mq 30) a disposizione della stazione carburanti e mq 970 per l'edificazione del fabbricato a destinazione direzionale/commerciale.

L'appezzamento di terreno, sul quale sarà edificato il fabbricato, è compreso tra la Via Gelati e la Via Marrucci, il suo profilo morfologico è pressoché pianeggiante, come rappresentato dalle curve di livello della Tavola 2 allegata.

Il nuovo comparto di cui fa parte il lotto in questione, risulta urbanizzato, sono presenti le reti pubbliche di fognatura delle acque bianche e nere, la rete idrica e quella elettrica.

Per gli aspetti geologici e geotecnici si rimanda alla specifica relazione allegata, facente parte della progettazione esecutiva.

## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

**PIANO STRUTTURALE:** Sistema Territoriale n.4 insediativo (art.18)  
Sistema Funzionale n.6 delle centralità (art.26)  
Sottosistema 6-C "Nuovo Centro"  
Sistema Territoriale n.4 insediativo (art.18)  
Sistema Funzionale n.7 dei parchi urbani (art.27)  
Sottosistema 7-B "Parco delle Centralità"  
Sottosistema 4-C "Insediativo di Pianura" (art.21)  
U.T.O.E. 4-C -18 "Nuovo Centro"

**REGOLAMENTO URBANISTICO:** Aree di Trasformazione (art.17) interne al perimetro del centro abitato e classificata di categoria "C" secondo il D.M. 1444/68.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO :** Ambito 2 e Sub ambito 5  
Sottozone Tav. 7 allegata al Piano Attuativo con la seguente destinazione : *Distributore Carburanti*

Il nuovo Piano Operativo Comunale, adottato dal Comune di Livorno con delibera n.160 del 14/07/2023, ha confermato le previsioni urbanistiche del previgente Piano Particolareggiato, per una capacità edificatoria complessiva di 1.000 mq.

## 3. INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area, di proprietà dell'Automobile Club Livorno, della superficie complessiva catastale di mq 3.029 è identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Livorno, Catasto Terreni, come segue:

<u>Foglio 42</u>	
➤ Particella 716 della superficie di mq 2.669	} TOTALE MQ 3.029 (compresa l'area a comune di mq 701)
➤ Particella 718 della superficie di mq 323	
➤ Particella 721 della superficie di mq 37	

La superficie oggetto d'intervento è mq 2.328, costituita da porzione delle citate particelle 716 -718 – 721.

#### **4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO**

La superficie coperta del nuovo edificio è pari a mq 901, disposta su un piano unico fuori terra con altezza massima a livello di gronda di m 4,00.

La configurazione del fabbricato si presenta solo con i componenti strutturali, realizzati in cemento armato prefabbricato, composti da quattordici pilastri, collegati in testa dalle travi di copertura. Le fondazioni saranno in plinti isolati in c.a. gettato in opera, collegati da travi in c.a.

Il solaio del piano terreno sarà costituito da un vespaio ventilato, costituito da casseforme in plastica riciclata tipo "Iglu", per la rapida formazione, a secco, di una piattaforma pedonabile autoportante sopra cui eseguire la gettata di calcestruzzo per il riempimento del cassero fino alla sua sommità (a raso), sovrastante pannello di coibentazione termica in fibra di vetro dello spessore di cm 10 e soletta superiore armata con rete elettrosaldata. I casseri sono appoggiati su quattro piedi laterali per garantire massima ventilazione e agevolare il passaggio dei sottoservizi necessari.

Il vespaio ventilato sarà collegato con l'esterno tramite semplici tubazioni, per creare un flusso d'aria naturale che attraversa l'intercapedine, con la funzione di contrastare l'umidità di risalita e di disperdere in atmosfera l'eventuale formazione di gas Radon proveniente dal terreno, contribuendo così a rendere salubri gli ambienti che costituiscono l'intero edificio in progetto.

La copertura semi praticabile, sarà composta da un sistema di elementi alari in cls armato, con profilo curvilineo all'estradosso. Tali elementi monolitici, già coibentati ed impermeabilizzati, prevedono inoltre, la predisposizione per la successiva installazione integrata di pannelli solari fotovoltaici, in ottemperanza delle vigenti normative in materia di energia derivante da fonti rinnovabili.

Completano le opere da realizzare, il marciapiede perimetrale al fabbricato e le predisposizioni per gli scarichi di acque reflue e cavidotti per gli impianti.

#### **5. CALCOLO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO**

Il computo metrico estimativo dei lavori, facente parte degli allegati al progetto esecutivo, è stato determinato in base all'applicazione per ogni singola categoria lavorativa dei prezzi unitari riferiti al prezzario 2024 della Regione Toscana per la Provincia di Livorno, con analisi dei costi, per la sola struttura prefabbricata, determinata in base ai prezzi correnti di mercato,

Il quadro economico, oltre all'importo dei lavori determinato nel calcolo della spesa, comprende i costi indiretti della sicurezza non soggetti al ribasso.

Gli oneri diretti della Sicurezza, ai sensi del D.Lgs. n.81/08, sono afferenti all'esercizio dell'attività di impresa; si tratta delle spese che l'impresa sostiene per la gestione dei rischi specifici propri e cioè relativi alle misure di prevenzione e protezione da adottare durante l'esecuzione delle proprie lavorazioni nello specifico cantiere.

Questi oneri sono contenuti nella quota parte delle spese generali, quindi compresi nell'importo totale dei lavori che deriverà dall'offerta economica di ogni impresa invitata per la gara d'appalto, in particolare sono compresi nei singoli prezzi unitari, e non sono riconducibili ai costi della sicurezza previsti dal punto 4 dell'Allegato XV al Lgs. 81/08.

Il seguente quadro sinottico riassume quanto sopra descritto e riportato nell'allegato computo metrico estimativo :

#### **CALCOLO DELLA SPESA**

##### **STRUTTURA DEL FABBRICATO**

➤ Opere di scavo e riempimenti	€	42.427,52
➤ Opere di fondazione compreso marciapiede	€	83.771,45
➤ Solaio aerato del piano terra	€	128.770,22
➤ Struttura in elevazione in cemento armato prefabbricato	€	198.000,00
➤ Predisposizioni scarichi ed impianti	€	1.463,04

---

**TOTALE** € **454.432,23**

#### **QUADRO ECONOMICO**

➤ Importo lavori come da computo metrico estimativo	€	454.432,23
➤ Costi indiretti della Sicurezza come da computo estimativo	€	19.021,69

---

**TOTALE** € **473.453,92**

Gli oneri diretti della Sicurezza, ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008, si intendono compresi nell'importo totale dei lavori computato in progetto ed in particolare nei singoli prezzi unitari; la corresponsione dei suddetti oneri, *il cui ammontare l'impresa dovrà ritenere non ribassabile in sede di offerta*, avverrà con la contabilità ordinaria dei lavori.

**IL PROGETTISTA**  
**Geom. Fabio Gori**