



LOCATION PER INSEDIAMENTO POLO FIERISTICO DENOMINATO CECINAEXPO o CECINAFIERE





Comune di Cecina

PROVINCIA DI LIVORNO

PROVINCIA DI PISA

01

LOCALIZZAZIONE

Italia



Toscana



Provincia Livorno



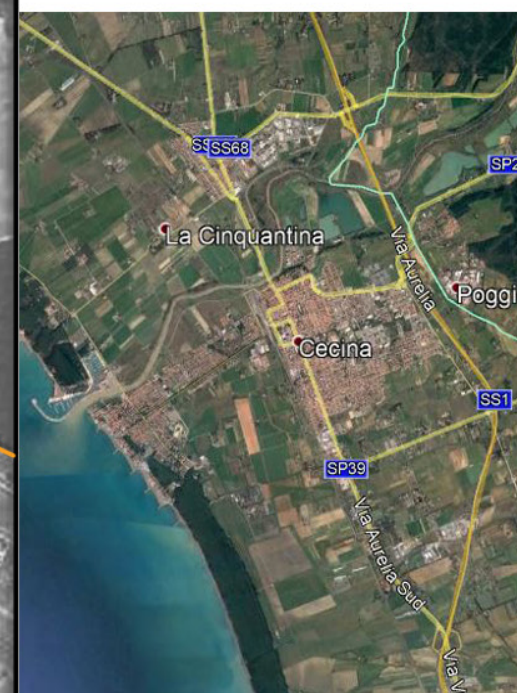
Capannoni ISAC

(Via Terra dei Ceci, 1, 57023 Cecina LI)

02

RETE STRADALE

Comune di Cecina



Schema infrastrutture



- SS1 - Aurelia (superstrada)
- SP38 - Vecchia Aurelia
- Ferrovia
- Centro abitato



SCHEMA DEI FLUSSI

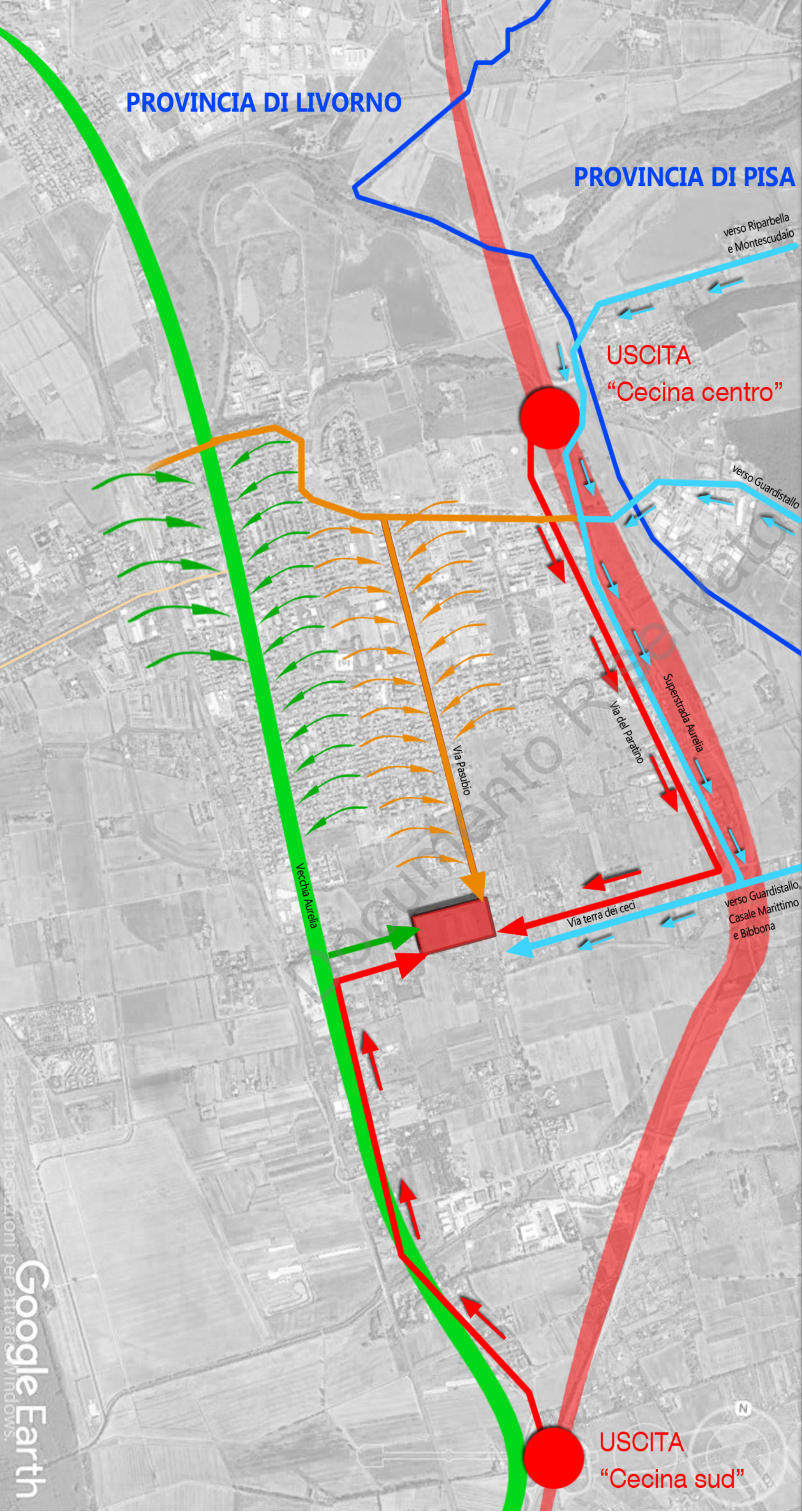
La schematizzazione dei flussi vuole graficizzare le maggiori linee di comunicazione carrabile che attraversano il comune di Cecina.

I capannoni ISAC, sono posti in una zona baricentrica tra le uscite della superstrada (Aurelia SS1) quali "Cecina Centro" e "Cecina sud" detta anche "La California". I flussi extraurbani, in soli 3 minuti hanno la possibilità di raggiungere i capannoni da "Cecina centro", attraverso via del Paratino e nell'ultimo tratto su via Terra dei ceci, mentre da "Cecina sud", guidando per pochi minuti sulla Vecchia Aurelia e voltando infine a destra su via Terra dei ceci (strade rosse).

I flussi provenienti dal centro di Cecina, tendono, invece, a convogliare tutti nella strada centrale, Via Pasubio, una strada di una discreta portata che incorocia via Terra dei Ceci in prossimità dei capannoni ISAC.

In celeste sono indicate le strade che dai comuni collinari limitrofi (Riparbella, Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo e Bibbona) si immettono nel tessuto urbano raggiungendo l'area di interesse attraverso via del Paratino.

Ultimo canale di viabilità è quello indicato in verde, ovvero la Vecchia via Aurelia. Questa strada ha una consistente portata. Qua convoglia il traffico del Centro di Cecina e quello di Marina di Cecina diretto verso sud. Inoltre, rappresenta una importante via di accesso alla città per i comuni limitrofi posti a sud quali Bibbona, Castagneto, San Vincenzo, che vi giungono o attraverso questa strada o attraverso la SS1.



Vista da via Pasubio



Vista incrocio via Pasubio e vi Terra dei ceci



Vista dell'ingresso in via Terra dei ceci

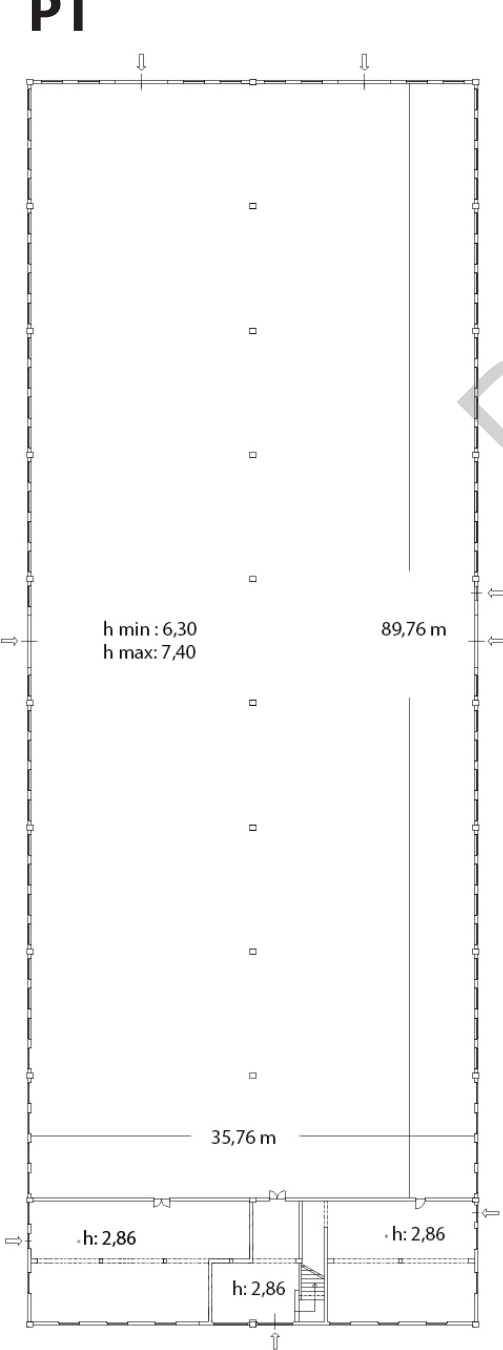




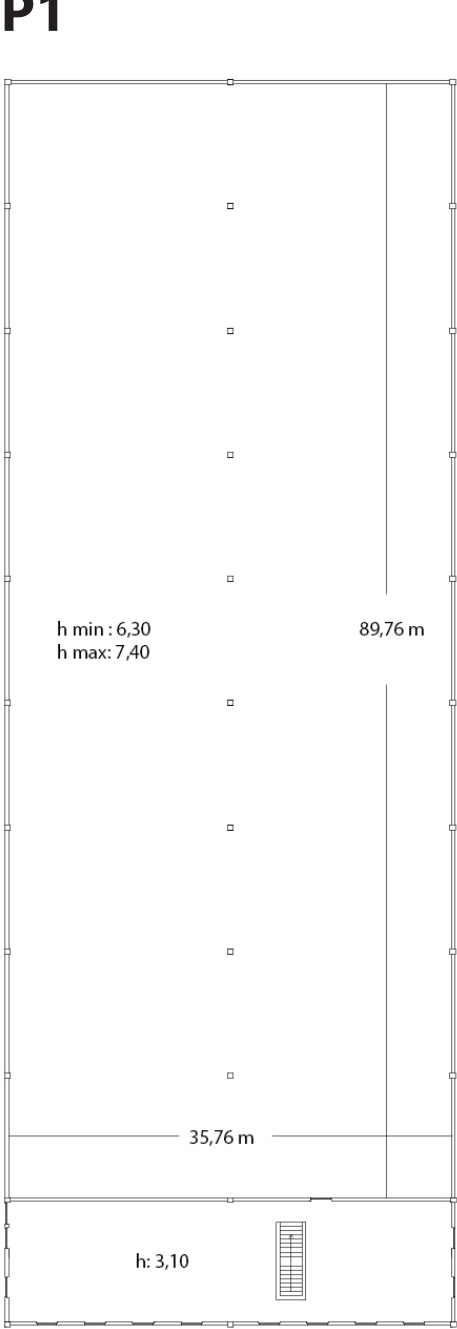
PLANIMENTRIA
CAPANNONE “TIPO”



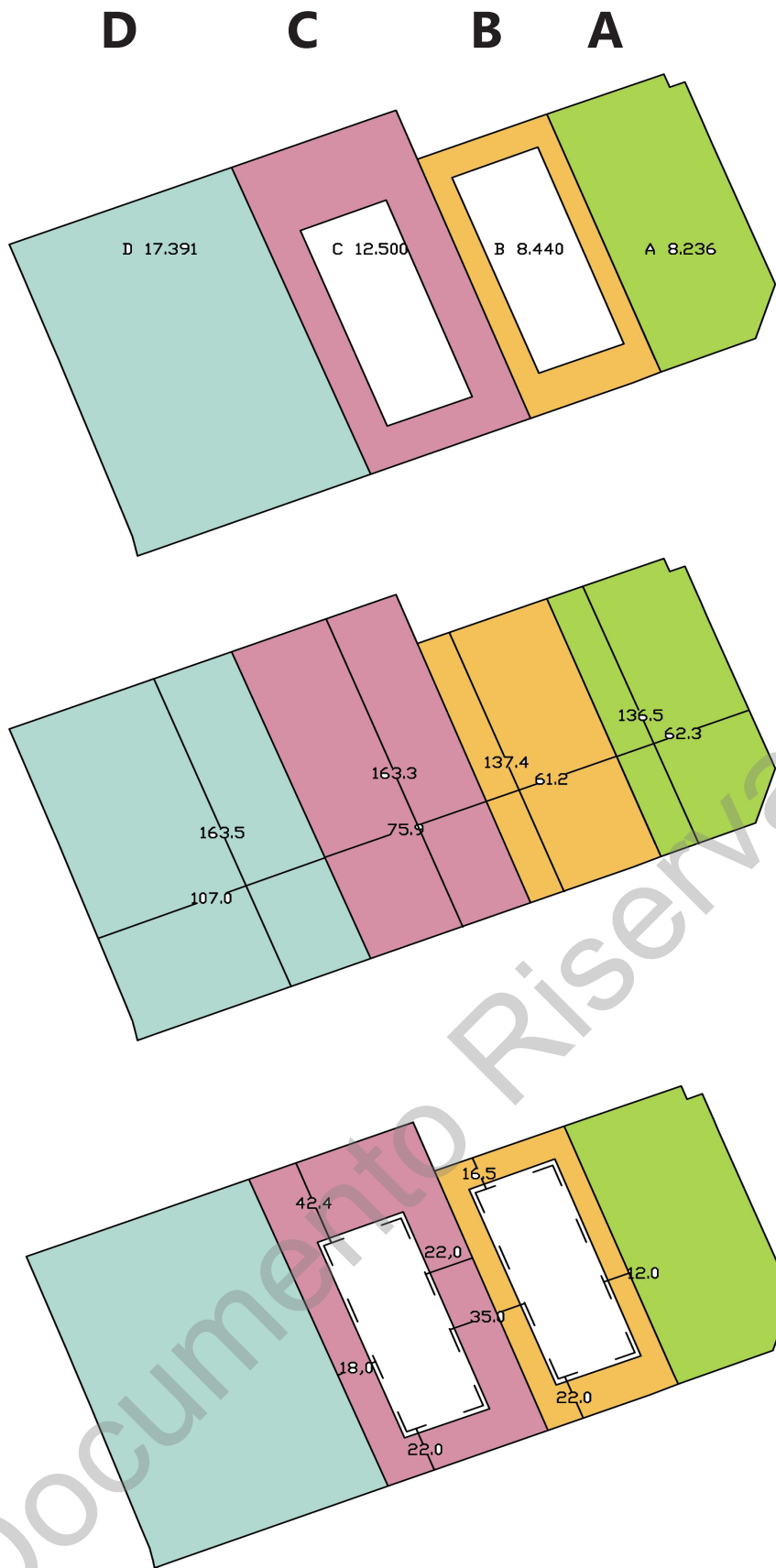
PT



P1



RELAZIONE DESCRITTIVA
PROPRIETÀ



CAPANNONI ISAC - PROPRIETÀ POSTA A CECINA IN VIA TERRA DEI CECI 1

INQUADRAMENTO URBANISTICO E GEOGRAFICO:

La proprietà in oggetto di proprietà della ISAC di Santini snc, utilizzata attualmente per la produzione di statue artistiche, è ubicata in prossimità dell'incrocio tra via Pasubio e Via Terra dei Ceci a sud di Cecina.

Sotto il profilo urbanistico la proprietà ricade nel sottosistema ambientale A5 del PS del Comune di Cecina ed è attualmente normata nel RU dal art. 31 M9.

E' delimitata sul alto sud da via terra dei Ceci, a ovest da Via Pasubio, a nord da una strada poderale ed alcuni edifici rurali, mentre a ovest con il fosso della Vallescaja e da un terreno agricolo.

La posizione e' particolarmente favorevole per la vicinanza dei due principali svincoli della superstrada, Cecina centro e Cecina sud ("la California") tra i quali si pone in posizione baricentrica.

Il lotto di circa 46.500 mq, presenta una forma piuttosto regolare e sviluppa il suo lato maggiore su via Terra dei ceci (SP 14b), per circa 300m, in direzione est-ovest sul quale presenta due accessi carrabili.

Un terzo ingresso è collocato sul lato ovest, lungo via Pasubio che si sviluppa per circa 120m.

LOTTI A, B, C, D

La proprietà, può essere identificata e idealmente suddivisa in quattro lotti: A, B, C, D.

Procedendo da est verso ovest, troviamo il lotto **A**, un area di mq. 8.235 circa, caratterizzato da un terreno già spianato ed inghiaiato in passato, per almeno 80 cm di spessore, predisposto per una nuova edificazione.

I lotti **B** e **C** sono aree di rispettivamente mq 8.440 e mq 12.500 ed in entrambi sono collocati due capannoni che presentano le analoghe caratteristiche costruttive. Detti lotti, oltre alla presenza dei due capannoni, presentano ampie zone già asfaltate o inghiaiate, per almeno 80 cm di spessore, atte alla viabilità di carico scarico merci. Nel dettaglio, il lotto C presenta una maggiore superficie predisposta per ampliamenti futuri.

Il lotto **D** ha una superficie di 17.390 mq ed è il lotto posizionato nella parte più a ovest della proprietà. È un lotto ad uso agricolo, attualmente utilizzato per la produzione di foraggio. Esso è caratterizzato da un leggero dislivello verso sud. Uno degli accessi alla proprietà, ricadenti in tale lotto, potrebbe essere utilizzato ad uso esclusivo del lotto C mediante la realizzazione di una viabilità perimetrale interna.

La suddivisione in lotti è puramente indicativa e non è vincolante nella consistenza e nel numero. Essa rappresenta, secondo noi, lo stato di fatto ideale, ma può essere modificata in base alle richieste dell'interessato.

DESCRIZIONE CAPANNONI

Entrambi i capannoni hanno una lunghezza esterna di m 100,40 e una larghezza di m 36,50, per una superficie coperta di mq. 3664 + 362 posti al primo piano per un totale di 4.026 mq a capannone. La copertura, di dimensioni 105x40 m, è stata realizzata con moduli prefabbricati arcuati in cemento precompresso di tipo hpv Silberkuhl disposti a shed con lucernario in vetro retinato rivolto verso nord.

Detti fabbricati si sviluppano in direzione nord-sud e raggiungono un'altezza sotto gronda di m 6,40 mentre nella parte centrale è di m 7,50.

La struttura è a travi e pilastri (dim.40x50cm) in cemento precompresso, con campata di mt 10 tamponata con cellublock intonacati da 25 cm di spessore. Ogni campata è scandita lateralmente da 4 finestre per dare luce agli spazi interni.

Da come possiamo leggere dalle piante, i capannoni presentano sul fronte principale una zona più strutturata, disposta su due piani, che accoglie gli uffici e gli spazi di rappresentanza oltre che a magazzini e rimessaggi, appartamento del custode e spazi per il personale. Per il resto del loro sviluppo di 90 m sono caratterizzati da una spazialità estremamente versatile dato il doppio volume in altezza e la sola fila di 8 colonne centrali che garantiscono una estrema libertà di riutilizzo futuro. Gli ingressi principali ai capannoni sono dei portelloni scorrevoli posti centralmente sui su tutti i lati.

L'unica differenza tra i due capannoni consiste nell'attuale utilizzo: il capannone del lotto B accoglie l'attuale produzione ISAC e gli uffici della società, mentre il capannone posto nel lotto C accoglie un deposito e un campionario i cui portelloni di ingresso laterali misurano 390x400 cm.

UTENZE GIÀ COLLEGATE

La proprietà è collegata alle seguenti utenze:

- rete idrica ASA, con punto di fornitura posto lungo via Pasubio
- alla rete elettrica in bassa tensione, con punto di fornitura posto in via Pasubio
- rete telefonica e dati con punto di fornitura posto lungo via Terra dei Ceci
- fognatura acque bianche e nere posta lungo via Terra dei ceci

Attualmente non è collegata a:

- rete del gas metano presente lungo tutta via Pasubio.
- rete fognaria comunale presente lungo tutta via Pasubio

Gli scarichi dei servizi igienici attualmente avvengono tramite un pozzo biologico a 3 camere che scarica direttamente nella fognatura delle acque bianche diam. 800 mm, posta lungo via Terra dei ceci e che si immette nel fosso della Vallelscaja.

IL POZZO ARTESIANO

La proprietà dispone di un pozzo artesiano con relativa concessione, posto sul retro del capannone (lato nord) lotto C. Il pozzo è profondo circa 60 m e dispone di una pompa ad uso anti incendio collegata alla rete di idranti disposti lungo i perimetri dei due capannoni.

CONTACT US

Per informazioni

D.co Giordano

+39 320 113 2991



www.digitalia360.it