



COMUNE DI VIAREGGIO
Ufficio progettazione urbanistica

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO PEEP MIGLIARINA APPROVATO CON DEL. C.C. N. 68
DEL 30.09.1996 - LOTTO 4 - PER REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA.
APPROVAZIONE DEFINITIVA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marzo 2008

Il responsabile del Procedimento
Geom. Sabrina Valentini

IL DIRIGENTE
Dott.Arch. F.G.M. Allegretti

Premessa

La presente Variante al Piano Attuativo relativo al PEEP Migliarina approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 30 settembre 1996, e più precisamente al Lotto denominato n.4 negli elaborati del suddetto piano, ha lo scopo di realizzare alloggi per edilizia residenziale pubblica, utilizzando le volumetrie residue determinate dal confronto tra i volumi realizzati con l'attuazione del medesimo piano PEEP e le previsioni volumetriche del PEEP 1 (Viareggio) contenute nella Variante Generale PRG '97.

La Variante suddetta riguarda quindi una diversa distribuzione delle volumetrie e delle destinazioni previste nel piano PEEP Migliarina e viene redatta in attuazione di quanto disposto dal PRG Vigente per il PEEP1 di Viareggio.

L'area oggetto della Variante, denominata Lotto 4 , è ubicata alla confluenza tra via della gronda e via Bellotti dalle quali ha accesso ed è servita inoltre da via Bottego. Nella fase di realizzazione dell'intervento di attuazione del lotto 4 si procederà al proseguimento di via Monte Matanna nel tratto attualmente costituito dal percorso tombato del fosso Camaio.

Cap.1

Norme tecniche di attuazione

La Variante Urbanistica interessa aree così disciplinate dai vigenti strumenti urbanistici :

VARIANTE GENERALE PRG VIGENTE approvata con Delibera di C.C. n.66 del 27.10.97: tale strumento urbanistico include l'area in oggetto in zona PEEP e disciplina detta zona all'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione (Aree soggette a PEEP e PIP). Più precisamente l'area oggetto della presente variante rientra nel perimetro di quella individuata nella cartografia del PRG come PEEP 1 (Viareggio) avente i seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale mq. 26.000

Volume massimo mc. 47.000

Altezza massima m. 10,50

PIANO ATTUATIVO PEEP MIGLIARINA approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.1996.

In detto piano l'area oggetto della presente variante è individuata come **Lotto 4** a destinazione: **Attrezzature collettive** : (vedi tav.8 planimetria-zonizzazioni del piano PEEP approvato) *"l'attrezzatura collettiva è ubicata nell'area determinata dall'incrocio di Via della Gronda con Via Bellotti. E' formata da un'area verde dov'è previsto un Centro Sociale di circa mc.3200 ed è fornita di parcheggio autonomo. Nella dimensione è compresa la viabilità di accesso, i parcheggi, l'area verde di corredo"*

Cap. 2

Ambito di applicazione

L' Ambito di applicazione della variante è il LOTTO 4 così come individuato negli elaborati grafici allegati.

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica,

Norme tecniche di attuazione,

Tav.1 estratto catastale e estratto aerofotogrammetrico;

Tav.2 PEEP Migliarina - planimetria lotti approvati;

Tav.3 Previsioni Variante PRG '97 – catastale, aerofotogrammetrico;

Tav.4 Previsioni Variante PRG '97 – PRG vigente;

Tav.5 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina – parametri urbanistici della variante;

Tav.6 Piano particellare di esproprio;

Tav.7 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina – suddivisione in lotti;

Tav.8 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina – Ipotesi progettuale – planimetria generale

Tav.9 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina - Ipotesi progettuale – individuazione degli standard urbanistici

Tav.10 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina - Ipotesi progettuale – Allineamento e destinazione d'uso dei fabbricati;

Tav.11 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina - Ipotesi progettuale – Abitazioni tipo.

-Relazione del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/2005

-Relazione Geologico-Tecnica generale

Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria

La Variante in oggetto, prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Viabilità e Piazza pubblica
- Marciapiedi e percorsi pedonali
- Parcheggi Pubblici
- Illuminazione Pubblica
- Fognatura Acque Bianche
- Fognatura Acque Nere
- Area a verde pubblico

Cap. 3

Norme di carattere generale

1. Non potranno subire modifiche, se non nell'ambito di una revisione generale del Piano Attuativo, le seguenti parti della variante:

- La perimetrazione del lotto 4;
- La suddivisione dei lotti così come indicati nella Tav.7 della variante;
- Gli allineamenti dei fabbricati di cui alla tav.10 della variante;
- L'assetto generale dell'impianto viario;
- L'assetto generale delle aree di uso pubblico;
- Le destinazioni d'uso dei lotti;

2. Potranno invece subire modifiche le seguenti parti dell'ipotesi progettuale nell'ambito della progettazione di dettaglio:

- o L'assetto tipologico-architettonico degli edifici, l'articolazione e l'organizzazione delle singole strutture;
- o Il disegno degli spazi pubblici;
- o Il progetto e gli accessi carrabili e pedonali ai parcheggi pubblici.

Pertanto gli elaborati relativi alla ipotesi progettuale dalla Tav.7 alla tav.11, elaborate dall'Ufficio e contenute nella presente variante, per le parti non indicate al precedente punto 1. , costituiscono indirizzo progettuale, ma non sono vincolanti ai fini della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva che verrà predisposta in fase di esecuzione del progetto.

Cap. 4

Previsioni della Variante

La Variante prevede la modifica della destinazione del **Lotto 4** da "Attrezzature Collettive" a "Alloggi per Edilizia Residenziale Pubblica".

PEEP MIGLIARINA – LOTTO 4

Obiettivi: completamento dell'edificazione dell'area per interventi di residenza pubblica.

Destinazione: Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

Parametri Urbanistici:

superficie lotto	mq. 6.400
volume massimo	mc. 7322
h. massima	m. 10,50

Prescrizioni Particolari: il comparto dovrà prevedere la realizzazione di aree a standard pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Cap. 5

Modalità di approvazione

4.a Modalità di approvazione

Le modalità di approvazione della presente variante sono quelle indicate nell'art.69 "Approvazione dei piani attuativi" della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1.

Il procedimento

- a) Adozione della variante con atto della Giunta Comunale;
- b) Comunicazione agli altri soggetti istituzionali (Provincia) mediante trasmissione degli atti ;
- c) Deposito della Variante e relativo avviso sul B.U.R.T. e recepimento delle osservazioni (nel termine di 45 giorni per i cittadini e di 60 per i soggetti istituzionali).

L'approvazione

Con il provvedimento di approvazione della Variante da parte della Giunta Comunale l'Amministrazione promotrice può apportare a quanto adottato esclusivamente le modifiche attinenti alle questioni di propria esclusiva competenza.

Cap. 6

Prescrizioni a tutela del rischio idrogeologico

VALUTAZIONE DELLA PERICOLOSITA'

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
Classe **2g** – Pericolosità Bassa

PERICOLOSITA' PER FENOMENI SISMICI
Classe **2t** – Pericolosità Bassa

PERICOLOSITA' IDRAULICA
Classe **2i** – Pericolosità Bassa

VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITA'

Relativamente alla fattibilità delle problematiche di carattere geologico e sismico non si rilevano particolari prescrizioni oltre a quella di "effettuare un approfondimenti di indagine **geologico-geotecnica** di supporto all'intervento diretto con una valutazione, anche a livello qualitativo, di potenziale di liquefazione.

Riguardo agli studi **ideologico-idraulici** eseguiti a supporto del Regolamento Urbanistico, è stato evidenziato che l'area non risulta interessata né da fenomeni di alluvionamento né da fenomeni di

ristagno e pertanto non risulta necessario mettere in atto alcun accorgimento costruttivo finalizzato alla mitigazione del rischio.

Cap. 7

Prescrizioni per le opere di bonifica

Nella zona oggetto della variante, rientrante in una parte del comprensorio sui cui opera il Consorzio di Bonifica Versilia – Massaciuccoli, è presente il canale di bonifica denominato Fiumetto o fossa Pisana. Nel tratto di interesse il fosso risulta essere stato tombato, a cura del Comune di Viareggio, con scatolare in C.A.

La Variante prevede la realizzazione di edifici per civile abitazione, opere di viabilità, verde e parcheggi che necessariamente comporteranno un aumento di impermeabilizzazione del suolo e quindi un incremento delle portate al colmo affluenti alla rete dei canali di bonifica.

Inoltre è prevista la realizzazione di viabilità pubblica che costituirà il proseguimento della Via Monte Matanna nel tratto tombato del Fosso Fiumetto o fossa Pisana.

Il Consorzio di Bonifica Versilia – Massaciuccoli in sede di espressione del parere di competenza sul progetto di variante ha dettato le seguenti prescrizioni, pervenute in atti il 09.02.2008 prot.n.11242, che dovranno essere contenute nella richiesta ufficiale di nulla-osta da presentare al Consorzio stesso, prima dell'inizio dei lavori:

1. È necessario, in via prioritaria, per la salvaguardia delle persone e dei beni nell'area interessata, mettere in sicurezza l'opera di bonifica sopra detta ed evitare nel frattempo qualunque aggravio idrico alla stessa canalizzazione per effetto delle opere contemplate nella variante, prevedendo e realizzando interventi atti a trattenere in sito le acque eccedenti, rispetto allo stato attuale, fino a che non sarà correttamente adeguata la già richiamata fossa Pisana o fosso Fiumetto;
2. Venga mantenuta la distanza fissa di allineamento pari a non meno di metri 5,00 dall'attuale paramento esterno dello scatolare e dal confine demaniale della fossa Pisana, per la realizzazione di qualsiasi opera emergente rispetto all'attuale piano di campagna;
3. Lungo tutto il tratto coperto del fosso, dove verrà realizzata la nuova viabilità pubblica, al fine di poter rendere ispezionabile l'interno dell'attuale tombatura del fosso è necessario provvedere alla messa in opera di pozzetti di ispezione (uno ogni 20 ml) delle dimensioni di m. 1,00x1,00, previa demolizione parziale della sommità della copertura esistente delle stesse dimensioni dei sopracitati pozzetti;
4. Dovrà essere trasmessa al Consorzio la documentazione completa relativa alle verifiche statiche ed al collaudo delle opere, a firma di tecnico abilitato, al fine di accertare che tale intervento (nuova viabilità) non costituisca pregiudizio alla sicurezza strutturale dell'attuale scatolare.