

COMUNE DI VIAREGGIO

Ufficio progettazione urbanistica

Piano di Recupero "VIA DI MONTRAMITO"
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
APPROVAZIONE SETTEMBRE 2007

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Cap. 1.

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Obiettivi del Piano

Il presente Piano ha come obiettivo principale l'attuazione del Piano di recupero di una vasta zona ricompresa tra la via di Montramito e la Gora di Stiava ai sensi dell'art. 29 della L. 47/85 e dell'art. 73 L.R. 01/05.

Gli obiettivi del piano sono principalmente:

- il recupero dell'edilizia residenziale attraverso indicazioni di ristrutturazione edilizia;
- il recupero degli spazi aperti lungo la Gora di Stiava;
- la riorganizzazione funzionale e l'adeguamento sanitario delle residenze.

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. L'ambito di applicazione del Piano Attuativo, riguarda un'area di territorio comunale classificata nella Variante PRG, come zona "A3" ed individuata nella allegata Tavola n. 3. La normativa integra e sostituisce, ove in contrasto, la normativa di P.R.G..
2. Il Piano di Recupero e' costituito dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica*
- *Conferenza dei servizi 10/06/2003*
- *Parere della Provincia di Lucca del 25/02/05*
- *Parere della Provincia di Lucca del 06/03/06*
- *Bozza di atto unilaterale d'obbligo*
- *Norme Tecniche di Attuazione*
- *Relazione geologica*
- *Tavole:*

Tav. 1 Localizzazione	1:10.000
Tav. 2 Estratto mappa catastale	1:2.000
Tav. 3 Estratto tavola P.R.G.C. vigente	1:2.000
Tav. 4 Estratto C.T.R. aggiornata con viabilità esistente/ sez. ambientali	1:2.000

Tav. 5 Estratto Piano Strutturale – vincoli idraulici	1:2.000
Tav. 6 Espansione urbana	1:2.000 -1:500
Tav. 7 Tipologie edilizie	1:2.000
Tav. 8 Uso dei piani terra	1:2.000
Tav. 9 Altezza edifici	1:2.000
Tav. 10 Fronte strada – stato attuale	fuori scala
Tav. 11 Individuazione delle domande di condono	1:1.000 -1:500
Tav. 12 Individuazione della fascia di vincolo della Gora di Stiava	1:2.000 -1:500
Tav. 13 Ipotesi di progetto del fronte di Via di Montramito	1:500

Cap. 2

CATEGORIE D'INTERVENTO

Art. 3 - Destinazioni d'uso

1. Con il termine destinazione d'uso si definisce la destinazione d'uso di ciascuna delle singole unità immobiliari presenti all'interno del Piano.
2. Le destinazioni d'uso consentite, nel rispetto della destinazione generale di zona, sono le seguenti:
 - residenziale;
 - attrezzature e servizi di interesse pubblico;
 - direzionale – uffici;
 - commerciale a servizio della residenza (esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione di cibi e bevande).
3. La destinazione artigianale può essere mantenuta per quegli immobili e edifici aventi detta destinazione alla data di adozione del presente piano.

Art. 4 - Elenco delle categorie di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono così individuati:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;

e) sopraelevazione di un piano del corpo principale di edifici ad un solo piano senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

come definiti dalla vigente normativa urbanistico-edilizia comunale.

Art. 5 - Sopraelevazione

1. Con il termine di sopraelevazione si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di SIp aggiuntiva attraverso l'estensione in senso verticale dell'edificio esistente o di parte di esso. L'intervento deve essere attuato a seguito di un progetto unitario che interessi l'intera unità edilizia purché non venga aumentato il numero di unità abitative e venga attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo nella logica di accrescimento della propria specifica tipologia edilizia.
2. Gli interventi possono essere attuati su tutti gli edifici individuati nell'allegata Tavola n. 13.
3. E' ammessa esclusivamente la sopraelevazione di un piano. Altezza max consentita ml. 7,00 da misurare secondo le disposizioni del vigente Regolamento edilizio.
4. Gli interventi di sopraelevazione, per gli immobili con porzione dei medesimi insistenti nella fascia di vincolo di 4 ml ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme, sono consentiti previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ed esclusivamente per la porzione di edificio esterna alla suddetta fascia. La sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo è altresì dovuta per tutti gli immobili con porzione dei medesimi insistenti nella suddetta fascia di vincolo di 4 ml come meglio specificato nell'art. 8, punto 2.

Art. 6 – Fascia di rispetto della Gora di Stiava

1. La fascia di rispetto di inedificabilità assoluta è fissata in ml. 4 da calcolarsi in base al R.D. 368/1904 “Regolamento sulle bonifiche delle paludi e dei terreni paludosi” e individuata nell'allegata Tavola n. 12.
2. Gli immobili o parti di essi realizzati e documentati prima del 10 maggio 1927, data del “Decreto di Concessione delle opere di bonifica del Padule di Viareggio” e che quindi non rientrano nelle disposizioni di cui al R.D. 368/1904, si ritengono legittimi.

Cap. 3

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI - PRESCRIZIONI

Art. 7 - Attuazione degli interventi

Il Piano si attua mediante interventi diretti secondo le procedure delle leggi vigenti quali: dichiarazione di inizio attività (DIA), Permesso di Costruire e Permesso di Costruire Convenzionato.

Art. 8 - Prescrizioni

a) Prescrizioni derivanti dallo studio geologico tecnico

La progettazione esecutiva degli interventi, dovrà comunque essere supportata dalle indagini di dettaglio previste dal D.M. 11/03/88 e dal D.M. 14/09/05. A prescindere dai risultati delle indagini di cui sopra si valuta necessario alla luce delle indagini già esperite, prevedere in questa fase e ai fini dell'annullamento di ogni possibile rischio, per il posizionamento dei piani fondazionali di riferimento, l'adozione di tipologie fondazionali profonde che si attestino al di sotto dei primi strati di terreno di qualità scadente identificati dalle prove geotecniche.

b) Prescrizioni derivanti dal Parere del Servizio Difesa del Suolo della Provincia di Lucca

Ambito di applicazione: fascia di vincolo da 0 a 4 metri dal ciglio di sponda della Gora di Stiava.

- 1) Gli immobili o parti di essi realizzati e documentati prima del 10 maggio 1927, si ritengono legittimi.
- 2) Gli immobili o parti di essi realizzati successivamente al 10 maggio 1927 e rientranti nell'ambito di cui al presente comma dovranno essere, dietro parere negativo della Provincia, demoliti per la parte rientrante nella suddetta fascia di vincolo. E' ammessa, in attesa della demolizione, la sottoscrizione, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo.
- 3) Gli immobili o parti di essi ricadenti nell'ambito di cui al presente comma, con parere idraulico, si ritengono assentiti.
- 4) Dovrà essere stipulato un accordo tra gli enti per garantire l'accessibilità in destra e/o in sinistra per l'ispezione e manutenzione della Gora di Stiava ora classificata in terza categoria.

c) Prescrizioni edilizie

E' fatto divieto, nella fascia di vincolo di cui all'art. 6 delle presenti norme, la realizzazione di elementi in aggetto quali terrazze, balconi, logge e qualsiasi altro elemento di fabbrica che sporga oltre la linea di proiezione dei 4 ml.

d) Prescrizioni idrauliche

In base alle risultanze degli studi idraulici effettuati nelle aree circostanti si prevede come prescrizione per la mitigazione del rischio idraulico, per gli interventi di sopraelevazione e di demolizione e ricostruzione nell'ambito della ristrutturazione edilizia, ai fini della messa in sicurezza idraulica, il rialzamento di 50 cm dal piano di campagna dell'edificio oggetto di intervento.

Viareggio, lì 13 settembre 2007

Il Responsabile del procedimento

Arch. Davide Berrugi

Il Dirigente

Arch. Franco G.M. Allegretti