

Piano di Recupero "Via di Montramito"
RELAZIONE TECNICA
APPROVAZIONE SETTEMBRE 2007

CAP. 1 PREMESSE

L'area oggetto d'intervento, fortemente caratterizzata dall'essere disposta lungo la Gora di Stiava, è localizzata all'interno del quartiere Varignano, nella parte periferica orientale della città.

Da un punto di vista sociale questa parte di città rappresenta il quartiere popolare di maggior rilievo, grazie alla massiccia presenza di edilizia residenziale pubblica e di un'edilizia "essenziale", spesso alterata da ampliamenti e superfetazioni.

Con la realizzazione e l'apertura della parallela Via Tobino (fine anni '90), nuova arteria d'ingresso alla città, Via di Montramito ha visto ridimensionato il suo ruolo storico di asse viario.

Dal punto di vista della vivibilità della zona, l'allontanamento di buona parte del traffico, ha sortito un benefico effetto: la residenza ha trovato maggior tranquillità, è migliorata l'integrazione con il quartiere e le attività produttive e commerciali, pur perdendo qualcosa in termini di visibilità, offrono maggior accoglienza al pubblico e possono svolgere i loro scambi provocando minor intralcio.

La prossima realizzazione di alcune rotatorie su Via Tobino, in prossimità del Ponte di Maghetto e più a monte, in asse con Viale della Resistenza, razionalizzeranno i collegamenti con la città e il quartiere Varignano, senza modificare il valore di viabilità secondaria oggi assunto da Via di Montramito.

Il Piano di Recupero di Via di Montramito nasce con l'intento di rispondere al tema più generale della qualità cercando di risolvere, congiuntamente, il problema abitativo messo in luce da una serie di opere abusive (piccoli ampliamenti, annessi in materiale precario, parziali sopraelevazioni, ecc..) denunciate in occasione dei Condoni Edilizi passati (L. 47/85, L. 794/94) e le inderogabili problematiche legate alle prescrizioni del Vincolo IDRAULICO lungo la Gora di Stiava.

Occorre sottolineare che la riqualificazione del fronte prospiciente verso la Gora di Stiava consentirà di eliminare l'attuale immagine di forte degrado oggi ben visibile da una delle porte d'ingresso alla città.

Il ruolo dell'ente pubblico in questo tipo di pianificazione è sicuramente diverso da quello classico del piano tradizionale nel quale l'ente è l'unico o di gran lunga il principale attuatore: svolge di fatto un ruolo prevalentemente di "controllo e indirizzo" cercando di costruire l'opportunità affinché il privato intervenga con progetti e iniziative che rispondano, oltre che alle proprie esigenze, al tema della qualità urbana.

CAP. 2 RIFERIMENTI NORMATIVI

In relazione all'elevato numero delle Domande di Condono presentate a seguito della L.47/85 e della L.794/94 riguardanti i fabbricati lungo Via di Montramito, ai sensi degli artt. 29 e 30 della L.n°47/1985, è stato predisposto il presente Piano di Recupero.

In dettaglio, per gli edifici dell'area ricompresa nella perimetrazione del Piano di Recupero di Via di Montramito, sono state presentate n°61 Domande di Condono di cui n°46 a seguito della L.47/85 e n°15 a seguito della L.794/94.

Con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana del 18/10/99 n.1152, la Gora di Stiava è stata classificata di Terza Categoria Idraulica, pertanto, le competenze in materia di polizia idraulica, ai sensi del R.D. 523/1904, sono passate prima al Genio Civile e quindi, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/99 "Norme per la difesa del suolo", all'Amministrazione Provinciale di Lucca. Ai sensi dell'art. 133 del R.D. 368/1904 "Regolamento sulle bonifiche delle paludi e dei terreni paludosi", la fascia di rispetto di inedificabilità assoluta è fissata in misura minima di ml. 4. Con l'art. 1 del D.M. n° 78 - Div. XI° del 10 maggio 1927 venivano concesse al "Consorzio idraulico di Ponente di Viareggio" le opere di bonifica del Padule di Viareggio, comprendenti il territorio di Via di Montramito, e pertanto, da detta data, le prescrizioni del R.D. 368/1904 interessano gli immobili situati lungo la Gora di Stiava.

CAP. 3

AREA D'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento è racchiusa tra il tracciato di Via di Montramito e la sponda sinistra del fosso detto "Gora di Stiava", limitata verso monte dal ponte di Maghetto e verso mare dal punto di confluenza tra detta Gora e il Fosso Farabola.

CAP. 4

PIANO REGOLATORE VIGENTE

La Variante generale al PRG del Comune di Viareggio disciplina l'area oggetto del presente piano ad intervento edilizio diretto senza demandare ad alcun piano attuativo.

Vista la densità di opere per le quali fu a suo tempo presentata domanda di condono, visto che, a tutt'oggi, per la presenza di Vincolo Soprordinato del Genio Civile della Provincia di Lucca in cui ricadono larga parte delle opere abusive, non è stato possibile dare risposta alle reali esigenze abitative per cui furono realizzate tali opere, ai sensi dell'art. 29 della L. 28 febbraio 1985, N°47, si propone la presente variante allo strumento urbanistico generale finalizzata al recupero urbanistico degli insediamenti in parte abusivi.

CAP. 5

OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO DI RECUPERO

Gli obiettivi che fissa il Piano di recupero sono legati essenzialmente al rispetto del Vincolo Idraulico, alla riqualificazione delle aree, al recupero dell'edilizia residenziale e della qualità degli interventi edilizi. I Criteri generali del progetto del Piano di Recupero sono :

- messa in sicurezza, dal punto di vista idraulico, della Gora di Stiava;
- il recupero dell'edilizia residenziale attraverso indicazioni di ristrutturazione edilizia che prevedono, in alcuni casi, anche la possibilità della sopraelevazione;
- il recupero degli spazi aperti lungo la Gora di Stiava;
- la riorganizzazione funzionale e l'adeguamento sanitario delle residenze;
- disponibilità di sufficienti aree per i compiti di pertinenza idraulica.

CAP. 6

CONFERENZA DEI SERVIZI

In data 10 giugno 2003 si è svolta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Viareggio alla presenza dei responsabili di Comune, Provincia di Lucca e Consorzio di Bonifica la Conferenza dei Servizi in merito alle pratiche di condono edilizio relative ad immobili ricadenti nel vincolo idraulico della Gora di Stiava. Gli obiettivi di detta conferenza sono stati i seguenti :

- a. messa in sicurezza, dal punto di vista idraulico, della Gora di Stiava;
- b. disponibilità di sufficienti aree per i compiti di pertinenza idraulica;
- c. riqualificazione abitativa, in ragione del diffuso degrado urbanistico-edilizio.

In sede di conferenza viene stabilito che la fascia di vincolo assoluto, ai sensi del R.D. 368/1904, attorno ai corsi d'acqua è pari a ml. 4.

CAP. 7 IL PROGETTO

Il progetto prevede la sistemazione dell'impianto urbanistico-edilizio disposto lungo la sponda sinistra della Gora di Stiava volto al rispetto delle prescrizioni del Vincolo Idraulico e al recupero delle volumetrie – abusivamente realizzate e denunciate nei termini della Legge n°47/85 e della Legge n°794/94, oltre a regolamentare l'attività edificatoria dei fabbricati compresi nella perimetrazione del Piano di Recupero.

Il Piano di recupero norma gli interventi sul patrimonio edilizio esistente: interventi da attuare direttamente dopo aver dimostrato, da parte del privato interessato, la legittimità dell'edificato esistente nel lotto oggetto d'intervento.

Gli interventi da realizzare direttamente comprendono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia. Quest'ultimi prevedono, per gli edifici esistenti ad un solo piano, anche la sopraelevazione, previa demolizione di volumi non assentiti.

CAP. 8 RELAZIONE GEOLOGICA

Dalla relazione geologica allegata a firma del geologo Dott. Ferrari si specifica che la pericolosità geomorfologica dell'area oggetto del piano è da considerarsi 2g, la pericolosità idraulica è da considerarsi in classe 3bi mentre la pericolosità sismica è da definirsi pari a 2t.

La fattibilità geomorfologica classifica l'area nella classe 2gg, la fattibilità idraulica è ascrivibile alla classe 4ii, mentre la fattibilità sismica è identificata pari a 3t.

Viareggio, lì 13 settembre 2007

Il Responsabile del procedimento
Arch. Davide Berrugi

Il Dirigente
Arch. F. G.M. Allegretti