



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.**

ADOZIONE

RELAZIONE TECNICA

Novembre 2007

Il responsabile del Procedimento

Geom. Sabrina Valentini

IL DIRIGENTE

Dott.Arch. F.G.M. Allegretti

Cap.1 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.2 La strumentazione urbanistica vigente

L' area oggetto della presente Variante denominata "Lotto 4" è soggetta alla disciplina del Piano Attuativo PEEP Migliarina approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.1996. Inoltre è soggetta alle previsioni della Variante Genrale al PRG '97, che inserisce la medesima area in area PEEP di cui all'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree soggette a PEEP e a PIP" e più precisamente all'interno del PEEP1 (Viareggio) avente i seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale	mq. 26.000
Volume massimo	mc. 47.000
Altezza massima	m. 10,50

Cap. 3 L'ipotesi progettuale

La variante prevede la realizzazione di n. 36 alloggi di edilizia residenziale pubblica, inseriti in n.4 blocchi di 9 appartamenti ciascuno, con h. max. m.10,50 posti lungo gli allineamenti delle vie Bellotti e della Gronda.

L'ipotesi progettuale prevede, in luogo di due appartamenti posti al piano terra di due blocchi, la realizzazione di superfici commerciali ed il reperimento dei relativi standard a parcheggio nella misura dell'80% della superficie calpestabile. In tale ipotesi si ha la realizzazione quindi di 34 alloggi e di spazi commerciali.

L'ipotesi progettuale, prevede inoltre la realizzazione di standard pubblici e privati individuati secondo le leggi vigenti, individua pertanto un'area da destinare a piazza e a parcheggio pubblico con la realizzazione di una viabilità pubblica che costituirà il proseguimento della via Monte Matanna nel tratto tombato del fosso Camaiore, e un'area a verde pubblico con accesso da via della gronda .

I parcheggi privati saranno localizzati nello spazio retrostante i fabbricati , interposto tra i fabbricati stessi e la zona a verde pubblico.

Cap.4 La Variante Urbanistica

Abbiamo già visto che gli strumenti urbanistici attuativi riguardanti l'area in oggetto sono il Piano Peep Migliarina approvato e il PEEP 1 contenuto nella variante PRG'97. Facendo alcune verifiche e confronti tra i due strumenti sono emerse volumetrie residue ottenute come di seguito:

- Nell'attuazione del Piano Peep Migliarina sono variate alcune distribuzioni volumetriche all'interno dei lotti per cui sono rimasti volumi residui così ripartiti:
 - residenziale mc. 2.705,
 - negozi/uffici mc. 7.593,36
 - attrezzature collettive mc. 3.200
 - per un totale di volume residuo pari a mc. 13.497,98;

La volumetria a destinazione residenziale realizzata col medesimo piano corrisponde a mc. 39.678.

- Il PEEP 1 (Viareggio) invece ha preso in considerazione esclusivamente la volumetria relativa a interventi di residenza pubblica per 47.000 mc.

La differenza tra la volumetria residenziale prevista nel PEEP1 (Viareggio) mc. 47.000 e quella realizzata con il Peep Migliarina mc. 39.678 è pari a mc. 7322.

La variante al piano attuativo consente perciò di localizzare la volumetria così ottenuta , da destinare a edilizia residenziale pubblica, nel "lotto 4" del Peep Migliarina che risulta ancora completamente inedificate. La presente variante consiste inoltre nel cambio di destinazione del "lotto 4" che il piano PEEP destina a Attrezzature collettive a edilizia residenziale pubblica.

Il tutto come meglio individuato negli elaborati grafici della variante.

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.

4.b Norme tecniche di attuazione

PEEP MIGLIARINA - LOTTO 4

Strumento di attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica

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

Fattibilità - Tutela del Rischio Idrogeologico

VALUTAZIONE DELLA PERICOLOSITA'

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

Classe **2g** – Pericolosità Bassa

PERICOLOSITA' PER FENOMENI SISMICI

Classe **2f** – 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.

Viareggio, Novembre 2007