



**COMUNE DI VIAREGGIO**  
Provincia di Lucca  
Area Sviluppo Sostenibile  
*Servizio Pianificazione Progettazione*

**OGGETTO: - VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO PR 2 VETRAIA - VARIANTE ALL'ART. 10.10 AREA DI TRASFORMAZIONE "L" – AREA ATTIVITÀ PARROCCHIALI". - APPROVAZIONE**



**RELAZIONE TECNICA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**GIUGNO 2014**

## **Premessa**

In data 04.02.2014 (prot. 9565) l'Ente Diocesano per le Opere di Culto e Religione ha inviato al Comune di Viareggio una proposta di modifica al Piano di Recupero denominato PR2 Vetraia approvato con Delibera Giunta Comunale n. 144 del 14.03.2003 ed in specifico all'art. 10.10 Area di Trasformazione L – Area attività Parrocchiali. Tale proposta richiede, nell'ambito degli obiettivi previsti dalla normativa ovvero il potenziamento delle attività Parrocchiali, la corretta indicazione della destinazione d'uso prevista per l'area ovvero Area per attività Parrocchiali e una specifica alla categoria d'intervento già ammessa per l'area di trasformazione " L " dal Piano approvato ovvero la Ristrutturazione Urbanistica.

A tale scopo la proposta richiede la possibilità di demolire sia la Chiesa esistente (in pessimo stato manutentivo che non rende possibile, in ragione dei materiali utilizzati e delle modalità costruttive impiegate, che la Canonica esistente al fine di accorpare tali volumi in un'unica struttura nel rispetto delle distanze e vincoli esistenti per l'area.

- **Obiettivi della Variante al Piano Attuativo**

La proposta ha come obiettivo finale di dotare la parrocchia di tutte le strutture necessarie alle proprie attività (edificio di culto, casa canonica, locali di ministero pastorale e spazi ricreativi).

La variante al Piano è necessaria anche in ragione della oggettiva impossibilità di recuperare la Chiesa esistente (attualmente in stato di degrado in ragione della vetustà dei materiali utilizzati e delle modalità costruttive impiegate);

- **La Proposta di Variante al Piano Attuativo**

La proposta presentata dall'Ente Diocesano richiede altresì che le possibilità di aumento volumetrico indicate dal Piano vigente (S.L.P. 600 mq.– Sup. Cop. 350 mq – H.max 6,00 ml.)- da attuare, secondo il piano attuativo vigente, attraverso la realizzazione di un nuovo volume distinto dalla chiesa esistente e destinato ad attività parrocchiali - siano accorpate al nuovo organismo che comprende oltre alla nuova chiesa, la canonica e sale per attività parrocchiale.

Tale nuovo edificio che costituisce standard urbanistico ai sensi dell'art. 3 – lettera b - del D.M. 1444/68 <sup>1</sup> prevede un'altezza massima pari a 9,00 ml – nel rispetto della normativa generale del Pr2 Vetraia, ad esclusione del campanile che costituendo un particolare elemento caratterizzante e specifico, ai sensi dell'art. 77 comma 1 – lettera d - del Piano Strutturale vigente può raggiungere un'altezza fino a 18 ml.

Per quanto riguarda la Slp massima prevista per l'intervento (che si ricorda costituisce un'attrezzatura di interesse comune, ovvero costituisce standard urbanistico) questa deriva dalla

---

<sup>1</sup> mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

sommatoria delle Slp esistenti (da demolire) e dalla volumetrie potenziali (ovvero non ancora realizzate) previste per l'area dal PR2 approvato:

#### Volumetrie esistenti

- |            |     |       |
|------------|-----|-------|
| - Chiesa   | mq. | 1.100 |
| - Canonica | mq. | 250   |

#### Volumetrie potenziali previste dal PR2

- |                                      |     |     |
|--------------------------------------|-----|-----|
| - Sopraelevazione canonica           | mq. | 250 |
| - Nuovi volumi attività parrocchiali | mq. | 600 |

Totale mq. 2.200

#### ● **Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica**

Con Delibera G.C. n. 43 del 06.03.2014 il Comune di Viareggio ha dato formale avvio alla procedura di Variante al Piano Attuativo PR2 Vetraia – Area di trasformazione “L” e avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Sul sito web del Comune di Viareggio è stato pubblicato il documento di Avvio del procedimento di variante e verifica di assoggettabilità a Vas relativo alla Variante al Piano Attuativo PR2 Vetraia – Area di trasformazione “L” con allegati i necessari documenti ;

In medesima data il “Documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica ”, è stato trasmesso ai soggetti Competenti ambientali;

In data 14.04.2014 l’Autorità Competente in materia VAS ha emanato il DECRETO DI NON ASSOGGETTAMENTO al procedimento di Valutazione ambientale Strategica ai sensi dell’art. 22 della L.r. 10/2010 e s.m.i della Variante al Piano Attuativo PR2 Vetraia.

#### ● **La Normativa della Variante al Piano Attuativo PR2 – Area di trasformazione 10.10**

La Precedente Norma relativa all’Area di Trasformazione 10.10 viene così modificata:

#### **Art. 10.10 Area di Trasformazione “L” (Area Attività Parrocchiali)**

##### **Descrizione**

Terreno con sovrastanti edifici parrocchiali (edificio di culto e casa canonica), di forma irregolare e diviso in due parti da area di proprietà demaniale (Fosso Trogola).

Si prevedono tutte le attività edilizie fino alla Ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle Volumetrie esistenti e delle volumetrie potenziali previste dal Piano Attuativo, finalizzate a dotare la parrocchia di tutte le strutture necessarie alle proprie attività (edificio di culto, casa canonica, locali di ministero pastorale e spazi ricreativi).

Inoltre, si prevede di riservare una porzione di terreno (circa 1330 mq), attualmente compresa negli spazi del Centro Zappelli, per attività ludico-sportive legate alle iniziative parrocchiali. La dotazione prevista consta di un campo di calcetto con il relativo locale spogliatoio-docce

##### **Obiettivi**

- Riqualficazione completa dell’area e potenziamento delle attività parrocchiali.

### **Identificazione Catastale**

Foglio	mappale	sub
22	128	4
22	128	5
22	128	6
22	181	
22	664	
22	665	
23	121	(parziale)
23	122	(parziale)

### **Tipo di intervento**

- Ristrutturazione urbanistica

### **Parametri urbanistico –edilizi**

- Superficie territoriale (ST)  $4.210 + 1.140 + 1.330 = 6.680$  mq
- Superficie lorda Pavimentata (SLP): totale di progetto 2200 mq
- Hmax =9.00m<sup>(\*)</sup>

<sup>(\*)</sup> ad eccezione dell'elemento puntuale (campanile) con Hmax= 18 m come da Piano Strutturale vigente (Norme di P.S., art. 77, comma I lettera D)

### **Destinazioni d'uso**

- Attività parrocchiali e servizi correlati

### **Cessione di aree per opere di Urbanizzazione Primaria**

- Si prevede la cessione all'Amministrazione Comunale di un'area localizzata nella zona della canonica, come individuata nella cartografia allegata, per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, spazi verde attrezzato)

Viareggio, lì 23/06/2014

Il Responsabile Ufficio Urbanistica  
Arch. Davide Berrugi

IL DIRIGENTE  
Arch. Franco Allegretti