

*PEEP N. 4 "Ex Centrale del Latte"*  
*Piano Attuativo*  
**RELAZIONE TECNICA**  
**ADOZIONE**  
*Aprile 2006*

## **CAP 1**

### **PREMESSE**

Il PRG vigente, approvato con Delibera C.C. n. 66 del 27.10.1997 prevede nell'area denominata centrale del latte la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica denominato Peep n.4 Il Comune di Viareggio ha inteso partecipare al bando promosso dalla Regione Toscana (Delib. C.R. n. 51/2004 -*Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione. - Dimensionamento dei finanziamenti - Condizioni, procedure e termini per la predisposizione dell'avviso pubblico*) per la realizzazione di alloggi in affitto utilizzando le potenzialità edificatorie dell'area.

In alternativa il Comune di Viareggio intende utilizzare parte dell'area per la realizzazione di edilizia pubblica da destinare ad alloggi per emergenza abitativa o la realizzazione di alloggi in locazione a fitto concordato.

Al fine di recuperare volumetrie relative a edifici dimessi con finalità legate all'edilizia residenziale pubblica sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica sull'ex chiesa dei Testimoni di Geova.

## **CAP 2**

### **AREA D'INTERVENTO**

L'area in oggetto si trova nella prima periferia di Viareggio, ad est di Largo Risorgimento, è pianeggiante, delimitato a nord dalla via di Montramito e a sud dal canale Burlamacca.

La zona oggetto dell'intervento interessa oltre all'area dell'ex Centrale del Latte (ora destinata a magazzini del Verde Pubblico), l'area occupata dall'ex sala del regno dei testimoni di Geova, oltre ad area destinate ad edilizia residenziale privata e pubblica. Il progetto prevede la realizzazione di interventi di edilizia residenziale esclusivamente nell'area di proprietà comunale ovvero nell'area dei magazzini del verde pubblico da attuare attraverso la demolizione di parte dei volumi esistenti. Per i volumi e le aree non oggetto dell'intervento il piano attuativo non modifica la destinazione urbanistica del vigente PRG ( che avrebbe comportato una variante urbanistica) rinviando al Regolamento Urbanistico, attualmente in fase di adozione, la nuova disciplina.

## **CAP. 3**

### **OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO**

Gli obiettivi da perseguire in questo progetto risultano quindi essere:

- il riconoscimento di via di Montramito come asse urbano di riferimento urbanistico, sociale e funzionale;
- la realizzazione di una piazza di limitate dimensione sulla via di Montramito che costituisce il punto di congiunzione del percorso pubblico e la via di Montramito;
- la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile che riesca efficacemente a connettere, in direzione nord-sud, il verde pubblico esistente tra viale Tobino e la Gora di Stiava, l'abitato compreso fra quest'ultima e la via di Montramito, l'area d'intervento e, attraverso il canale Burlamacca, il centro sportivo Vasco Zappelli ed il quartiere Varignano. Questo percorso costituisce il fulcro per la riconnessione formale e funzionale dell'interno sistema delle periferie ad est della ferrovia, toccando di fatto, da nord a sud, il quartiere Migliarina, le zone urbanizzate allineate lungo via di Montramito ed il quartiere Varignano;
- la realizzazione di un complesso residenziale a carattere di edilizia convenzionata e/o agevolata integrato nel sistema urbano di Viareggio in una delle aree di formazione della città ;
- la realizzazione di un complesso residenziale capace di dialogare con il tessuto urbano circostante evitando forti contrapposizioni sia in termini di dimensionamento dei volumi che nel rapporto tra aree pubbliche ed aree private;
- il recupero di volumetrie degradate e/o abbandonate al fine di realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica;

- la realizzazione, attraverso opere di ristrutturazione dell'edilizia esistente e in particolare della palazzina degli uffici lungo via di Montramito, di strutture ad uso pubblico da destinare a sedi di enti pubblici, associazioni no profit, ecc. come da richiesta della Circoscrizione Viareggio Nuova

#### **CAP. 4 CRITERI DI PROGETTAZIONE**

L'area oggetto del Piano è stata suddivisa in 4 Comparti di cui esclusivamente il comparto 1 di esclusiva proprietà comunale prevede un progetto complesso al fine della partecipazione al bando regionale e/o alla realizzazione di interventi legati all'emergenza abitativa; una porzione del comparto 1 (lotto B) è destinata ad interventi per la realizzazione di attrezzature e servizi di uso pubblico attraverso la ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente.

Per il Comparto 2 si prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica al fine del recupero dell'edificio della ex chiesa dei testimoni di Geova per realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica.

Per i Comparti 3, 4 si prevedono esclusivamente interventi di Ristrutturazione Edilizia.

Il progetto relativamente al Comparto 1 prevede la demolizione completa di tutte le volumetrie presenti sull'area ad esclusione della palazzina per uffici posta all'inizio dell'area per la quale viene prevista la ristrutturazione e la destinazione a funzioni di uso pubblico (lotto B).

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici separati e di dimensioni diverse, anche se di altezza costante: l'orientamento approssimativamente nord-sud dell'asse longitudinale dei singoli edifici evidenzia la volontà di sottolineare un collegamento perpendicolare all'asse di via di Montramito. Il collegamento distingue anche l'asse di riferimento dell'intervento, tra gli edifici compresi tra la Gora di Stiava e via di Montramito e la possibile realizzazione di un ponte ciclo - pedonale sul canale Burlamacca; tale asse rende efficace la connessione urbana tra i quartieri di riferimento.

Sulla via di Montramito, al fine di connettere funzionalmente l'intervento allo spazio urbano preesistente si prevede la realizzazione di una piazzetta da cui partono i collegamenti pedonali alle case previste nel lotto e al quartiere del Varignano

Gli edifici di altezza massima tre piani si integreranno nel tessuto urbano circostante, costituito da un'edilizia minuta, evitando la realizzazione di edifici fuori scala.

La proposta progettuale nel comparto 2 prevede la realizzazione di un edificio con uguale orientamento rispetto agli edifici previsti nel Comparto 1. Le aree a standard prevedono il proseguimento dell'area a verde lungo il canale della Burlamacca.

#### **CAP. 5 VERIFICA DM 1444/68**

##### **INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI NEL COMPARTO 1 (Lotto A – LottoA')**

L'area oggetto del piano attuativo ha una superficie fondiaria di circa mq. 3.850;

Volumetria prevista 7.600 mc.

Abitanti insediabili n. 76

Standards richiesti =  $76 * 18 \text{ mq/abitate} = \text{mq. } 1.368$

Aree a standards = mq. 1.660

##### **INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI NEL COMPARTO 2**

Sup. Territoriale del Comparto 2 mq. 750

Volumetria prevista 1.400 mc.

Abitanti insediabili n. 14

Standards richiesti =  $14 * 18 \text{ mq/abitate} = \text{mq. } 252$

Aree a standards = mq. 252

**CAP .6**  
**PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA**

**COMPARTO 1**

|  |   |              |            |               |                  |
|--|---|--------------|------------|---------------|------------------|
| <b>MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI</b> | Realizzazione di marciapiedi e percorsi pedonali, compreso scavo, sottofondo in stabilizzato di cava, pavimentazione in masselli di cemento autobloccanti. Compresa provvista e posa in opera di cordonato stradale in cemento o in pietra e quant'altro occorrente   | <b>Mq</b>    | <b>780</b> | <b>55,00</b>  | <b>42.900,00</b> |
| <b>ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>          | Realizzazione di impianto di pubblica illuminazione, compreso scavo e rinterro, provvista e posa in opera tubazione per linea elettrica, pozzetti di derivazione, cavo per l'alimentazione, impianto di messa a terra, dispersori di terra, quadro di comando e quant'altro occorrente                                  | <b>ml.</b>   | <b>170</b> | <b>60,00</b>  | <b>10.200,00</b> |
| <b>ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>          | Provvista e posa in opera di lampioni in ghisa, a braccio singolo o a doppio braccio, compreso scavo per la realizzazione dei plinti di ancoraggio, realizzazione di plinti in cemento armato in opera, compreso basamento per il fissaggio dei pali di sostegno, dispersori di terra, lampade e quant'altro occorrente | <b>corpo</b> | <b>20</b>  | <b>3000,0</b> | <b>60.000,00</b> |
| <b>FOGNATURA BIANCA</b>                | Realizzazione di impianto di fognatura bianca in PVC rigido, compreso scavo, rinterro, provvista e posa in opera di tubazione diametri idonei, collegamenti, caditoie stradali, pozzetti sifonati, pozzetti di ispezione, griglie e chiusini in ghisa, e quant'altro occorrente   | <b>ml.</b>   | <b>140</b> | <b>190,00</b> | <b>26.600,00</b> |
| <b>OPERE A VERDE</b>                   | Sistemazione a verde delle aree pubbliche, mediante scarifica superficiale del terreno interessato, copertura con terreno vegetale, semina di prato e di piante erbacee; messa a dimora di piante, arbusti ed essenze arboree secondo indicazioni progettuali di dettaglio e quant'altro occorrente                     | <b>mq</b>    | <b>850</b> | <b>50,00</b>  | <b>42.500,00</b> |

|   |           |                   |
|---|-----------|-------------------|
| <b>TOTALE SPESE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> | <b>€</b>  | <b>182.200,00</b> |
| Oneri per imprevisti 10%                        | <b>€.</b> | <b>18.220,00</b>  |
| <b>TOTALE</b>                                   | <b>€.</b> | <b>200.420,00</b> |
| <b>IVA 10%</b>                                  | <b>€</b>  | <b>20.042,00</b>  |
| <b>Totale Oneri</b>                             | <b>€</b>  | <b>220.462,00</b> |

**COMPARTO 2**

|  |   |           |           |              |                |
|--|---|-----------|-----------|--------------|----------------|
| <b>MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI</b> | Realizzazione di marciapiedi e percorsi pedonali, compreso scavo, sottofondo in stabilizzato di cava, pavimentazione in masselli di cemento autobloccanti. Compresa provvista e posa in opera di cordonato stradale in cemento o in pietra e quant'altro occorrente | <b>Mq</b> | <b>60</b> | <b>55,00</b> | <b>3300,00</b> |
|--|---|-----------|-----------|--------------|----------------|

|                               |   |       |     |        |           |
|-------------------------------|---|-------|-----|--------|-----------|
| <b>ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b> | Realizzazione di impianto di pubblica illuminazione, compreso scavo e rinterro, provvista e posa in opera tubazione per linea elettrica, pozzetti di derivazione, cavo per l'alimentazione, impianto di messa a terra, dispersori di terra, quadro di comando e quant'altro occorrente                                  | ml.   | 100 | 60,00  | 6.000,00  |
| <b>ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b> | Provvista e posa in opera di lampioni in ghisa, a braccio singolo o a doppio braccio, compreso scavo per la realizzazione dei plinti di ancoraggio, realizzazione di plinti in cemento armato in opera, compreso basamento per il fissaggio dei pali di sostegno, dispersori di terra, lampade e quant'altro occorrente | corpo | 12  | 3000,0 | 36.000,00 |
| <b>OPERE A VERDE</b>          | Sistemazione a verde delle aree pubbliche, mediante scarifica superficiale del terreno interessato, copertura con terreno vegetale, semina di prato e di piante erbacee; messa a dimora di piante, arbusti ed essenze arboree secondo indicazioni progettuali di dettaglio e quant'altro occorrente                     | mq    | 190 | 50,00  | 9.500,00  |

|   |    |                  |
|---|----|------------------|
| <b>TOTALE SPESE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> | €  | <b>54.800,00</b> |
| <b>Oneri per imprevisti 10%</b>                 | €. | <b>5.480,00</b>  |
| <b>TOTALE</b>                                   | €. | <b>60.280,00</b> |
| <b>IVA 10%</b>                                  | €  | <b>6.028,00</b>  |
| <b>Totale Oneri</b>                             | €  | <b>66.308,00</b> |

## CAP.7 PIANO PARTICELLARE

| DITTA                       | Fgl | Mapp. | Sub. | Cat. | Classe      | Cons.    | Rendita   | Mapp.corr                   |
|-----------------------------|-----|-------|------|------|-------------|----------|-----------|-----------------------------|
| PEZZINI Maria Grazia        | 22  | 82    | 1    | A04  | 4           | 6,5 vani | 382,65    | 354 - 452                   |
| PUCETTI Lea – VOLPE Daniela | 22  | 82    | 2    | A04  | 3           | 3,5 vani | 151,84    | 270 - 351                   |
|                             | 22  | 453   |      |      | ENTE URBANO | 14 mq.   |           |                             |
|                             | 22  | 374   |      |      |             |          |           |                             |
|                             | 22  | 454   |      |      |             |          |           |                             |
| BASENTO srl                 | 22  | 265   | 1    | C02  | 2           | 355 mq   | 1.063,39  |                             |
| BASENTO srl                 | 22  | 265   | 2    | A04  | 6           | 3,5 vani | 240,41    |                             |
| BASENTO srl                 | 22  | 265   | 3    | A04  | 6           | 3,5 vani | 240,41    |                             |
| BASENTO srl                 | 22  | 267   |      | A04  | 7           | 4 vani   | 319,17    |                             |
| COMUNE DI VIAREGGIO         | 22  | 249   |      | E09  |             |          |           |                             |
| COMUNE DI VIAREGGIO         | 22  | 81    | 1    | D08  |             |          | 19.646,00 | 269 –sub. 3<br>433 – sub. 9 |
| COMUNE DI VIAREGGIO         | 22  | 298   | 1    | A04  | 1           | 4,5 vani | 143,86    |                             |
|                             |     |       | 2    | A05  | 6           | 2 vani   | 57,84     |                             |
|                             |     |       | 3    | A05  | 1           | 1 vani   | 13,48     |                             |
|                             |     |       | 4    | A05  | 6           | 2 vani   | 57,84     |                             |
|                             |     |       | 5    | A05  | 6           | 2 vani   | 57,84     |                             |
|                             |     |       | 6    | A05  | 6           | 3 vani   | 86,77     |                             |
|                             |     |       | 7    | A05  | 6           | 1 vani   | 28,92     |                             |
|                             |     |       | 8    | A05  | 6           | 2 vani   | 57,84     |                             |
|                             |     |       | 9    | A05  | 6           | 2 vani   | 57,84     |                             |
|                             |     |       | 10   | A05  | 6           | 2 vani   | 57,84     |                             |

|                            |    |     |    |     |   |          |        |  |
|----------------------------|----|-----|----|-----|---|----------|--------|--|
|                            |    |     | 11 | A05 | 6 | 3 vani   | 86,77  |  |
| <b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> | 22 | 299 | 1  | A05 | 6 | 3 vani   | 86,77  |  |
|                            |    |     | 2  | A05 | 6 | 3 vani   | 86,77  |  |
|                            |    |     | 3  | A05 | 5 | 3 vani   | 74,53  |  |
|                            |    |     | 4  | A05 | 6 | 2,5 vani | 72,30  |  |
|                            |    |     | 5  | A05 | 6 | 2,5 vani | 72,30  |  |
|                            |    |     | 6  | A04 | 2 | 3,5 vani | 130,33 |  |
|                            |    |     | 7  | A05 | 6 | 2 vani   | 57,84  |  |
|                            |    |     | 8  | A05 | 6 | 1 vani   | 28,92  |  |
|                            |    |     | 9  | A05 | 6 | 2 vani   | 57,84  |  |
|                            |    |     | 10 | A05 | 5 | 3 vani   | 74,53  |  |
|                            |    |     | 11 | A05 | 5 | 3 vani   | 74,53  |  |
|                            |    |     | 12 | A05 | 6 | 2 vani   | 57,84  |  |
|                            |    |     | 13 | A05 | 6 | 2 vani   | 57,84  |  |
|                            |    |     | 14 | A05 | 6 | 2 vani   | 57,84  |  |
| <b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> | 22 | 300 |    | A05 | 8 | 2,5 vani | 98,13  |  |
| <b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> | 22 | 301 |    | A05 | 8 | 2,5 vani | 98,13  |  |
| <b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> | 22 | 302 |    | A05 | 8 | 0,5 vani | 0      |  |
| <b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> | 22 | 303 |    | A05 | 8 | 2,5 vani | 98,13  |  |

*Viareggio, li 27/04/2006*

Il Responsabile Ufficio  
Progettazione Urbanistica  
Arch. Davide Berrugi

Il Dirigente  
Dott. Arch. Franco G.M. Allegretti