



**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**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Novembre 2007**

**Il responsabile del Procedimento**

**IL DIRIGENTE**

### 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.1

#### Norme tecniche di attuazione

La Variante Urbanistica interessa aree così disciplinate dai vigenti strumenti urbanistici :

**VARIANTE GENERALE PRG VIGENTE** approvata con Delibera di C.C. n.66 del 27.10.97: tale strumento urbanistico include l'area in oggetto in zona PEEP e disciplina detta zona all'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione (Aree soggette a PEEP e PIP). Più precisamente l'area oggetto della presente variante rientra nel perimetro di quella individuata nella cartografia del PRG come PEEP 1 (Viareggio) avente i seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale mq. 26.000

Volume massimo mc. 47.000

Altezza massima m. 10,50

**PIANO ATTUATIVO PEEP MIGLIARINA** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.1996.

In detto piano l'area oggetto della presente variante è individuata come **Lotto 4** a destinazione: **Attrezzature collettive** : (vedi tav.8 planimetria-zonizzazioni del piano PEEP approvato) *"l'attrezzatura collettiva è ubicata nell'area determinata dall'incrocio di Via della Gronda con Via Bellotti. E' formata da un'area verde dov'è previsto un Centro Sociale di circa mc.3200 ed è fornita di parcheggio autonomo. Nella dimensione è compresa la viabilità di accesso, i parcheggi, l'area verde di corredo"*

## **Cap. 2**

### **Ambito di applicazione**

L' Ambito di applicazione della variante è il LOTTO 4 così come individuato negli elaborati grafici allegati.

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica,

Norme tecniche di attuazione,

Tav.1 estratto catastale e estratto aerofotogrammetrico;

Tav.2 PEEP Migliarina - planimetria lotti approvati;

Tav.3 Previsioni Variante PRG '97 – catastale, aerofotogrammetrico;

Tav.4 Previsioni Variante PRG '97 – PRG vigente;

Tav.5 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina – parametri urbanistici della variante;

Tav.6 Piano particellare di esproprio;

Tav.7 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina – suddivisione in lotti;

Tav.8 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina – Ipotesi progettuale – planimetria generale

Tav.9 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina - Ipotesi progettuale – individuazione degli standard urbanistici

Tav.10 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina - Ipotesi progettuale – Allineamento e destinazione d'uso dei fabbricati;

Tav.11 Variante Lotto 4 PEEP Migliarina - Ipotesi progettuale – Abitazioni tipo.

-Relazione del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/2005

-Relazione Geologico-Tecnica generale

### **Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria**

La Variante in oggetto, prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Viabilità e Piazza pubblica
- Marciapiedi e percorsi pedonali
- Parcheggi Pubblici
- Illuminazione Pubblica
- Fognatura Acque Bianche
- Fognatura Acque Nere
- Area a verde pubblico

## **Cap. 3**

## Norme di carattere generale

1. Non potranno subire modifiche, se non nell'ambito di una revisione generale del Piano Attuativo, le seguenti parti della variante:

- La perimetrazione del lotto 4;
- La suddivisione dei lotti così come indicati nella Tav.7 della variante;
- Gli allineamenti dei fabbricati di cui alla tav.10 della variante;
- L'assetto generale dell'impianto viario;
- L'assetto generale delle aree di uso pubblico;
- Le destinazioni d'uso dei lotti;

2. Potranno invece subire modifiche le seguenti parti dell'ipotesi progettuale nell'ambito della progettazione di dettaglio:

- L'assetto tipologico-architettonico degli edifici, l'articolazione e l'organizzazione delle singole strutture;
- Il disegno degli spazi pubblici;
- Il progetto e gli accessi carrabili e pedonali ai parcheggi pubblici.

Pertanto gli elaborati relativi alla ipotesi progettuale dalla Tav.7 alla tav.11, elaborate dall'Ufficio e contenute nella presente variante, per le parti non indicate al precedente punto 1. , costituiscono indirizzo progettuale, ma non sono vincolanti ai fini della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva che verrà predisposta in fase di esecuzione del progetto.

## Cap. 4

### Previsioni della Variante

La Variante prevede la modifica della destinazione del **Lotto 4** da "Attrezzature Collettive" a "Alloggi per Edilizia Residenziale Pubblica".

PEEP MIGLIARINA – LOTTO 4

**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**

### **Modalità di approvazione**

#### **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.

## **Cap. 6**

### **Prescrizioni a 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