



# COMUNE DI VIAREGGIO

*PEEP N. 5 "Ferrovia – Forcone  
Piano Attuativo  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ADOZIONE  
Aprile 2006*

## **Cap. 1.** **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art.1 - Obiettivi del Piano**

Il Piano Attuativo ha come obiettivo principale l'attuazione del Piano di Edilizia Popolare ed economica in località Ferrovia attraverso una proposta complessiva di riorganizzazione dell'area che prevede la realizzazione di nuovi edifici a carattere residenziale di edilizia pubblica e di una zona destinata a parco pubblico nell'area a diretto contatto con la ferrovia Lucca Viareggio

### **Art. 2- Ambito di applicazione**

L' Ambito di applicazione del Piano e' il territorio comunale indicato a PEEP n. 5 , cosi' come individuato nella tavola denominata "Estratto PRG vigente" in scala 1/2000 allegata.

La normativa Integra e sostituisce, ove in contrasto, la normativa di P.R.G.

Il Piano e' costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tavole Formato A3
  - o Aerofotogrammetrico scala 1:2.000
  - o Estratto catastale scala 1:2.000
  - o Estratto PRG vigente scala 1:2.000
  - o Planivolumetrico scala 1:2.000
  - o Suddivisione in lotti scala 1:500
  - o Distanze e allineamenti scala 1:500
  - o Planimetria generale scala 1:500
  - o Opere di urbanizzazione scala 1:500
  - o Schemi distributivi (interrato – Piano Terra – Piano Tipo) scala 1:500
- Relazione geologica

## **Cap. 2.** **PROCEDURE DI ATTUAZIONE**

### **Art 3 - Strumenti di attuazione degli Interventi**

Il Piano si attua mediante interventi diretti, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale, e delle norme e regolamenti comunali.

### **Art. 4- Esecuzione di opere dl urbanizzazione primaria**

Il Piano in oggetto, prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Strade e relative adiacenze
- Parcheggi Pubblici
- Percorsi pedonali ad uso pubblico
- Verde Pubblico
- Rete ENEL
- Rete Acquedotto
- Rete Gas
- Illuminazione Pubblica
- Fognatura Acque Bianche
- Fognatura Acque Nere
- Rete di distribuzione del telefono
- Rete cablata

## **Cap. 3** **NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 5 – Le invarianti**

Con il termine invarianti si intende definire le parti del progetto che non possono subire modifiche se non nell'ambito di una revisione generale del PdR.

Risulteranno invarianti:

- L'assetto generale del lotto edificatorio e del lotto destinato a parco pubblico nei quali è diviso il comparto

- L'assetto generale dell'impianto viario;
- L'assetto dell'impianto edilizio in particolare per quanto riguarda degli edifici in corrispondenza dei fronti prospicienti le vie e gli spazi pubblici;
- L'assetto e l'ubicazione delle aree di uso pubblico;
- Le destinazioni d'uso successivamente indicate.
- La suddivisione tra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato;

#### **Art. 6 – Le varianti**

Con il termine varianti si intende definire le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettaglio

Risulteranno varianti:

- L'assetto tipologico-architettonico degli edifici, l'articolazione e dimensionamento dei singoli alloggi nel rispetto dei parametri e indicazioni definiti dagli articoli successivi e dalle normative vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica;
- Il disegno degli spazi pubblici;

### **Cap. 4**

#### **ELEMENTI NORMATIVI COMUNI AGLI INTERVENTI E DEFINIZIONI URBANISTICHE**

#### **Art. 7- Definizioni urbanistiche ed edilizie**

##### *Indici*

L'area oggetto del piano attuativo ha una superficie fondiaria di circa mq 4.300 Il lotto A (lotto edificatorio ) ha una superficie funzionale di circa mq 2.300 mentre il lotto B (verde pubblico e percorsi pedonali) misura circa mq. 2.000.

Volumetria max – mc. 7.000

h. max. – ml. 14,50

##### *Distanze*

La distanza minima di un fabbricato dai confini del Piano Attuativo e' fissata in 5,00 ml.

Per quanto riguarda gli allineamenti sui fronti stradali valgono gli allineamenti indicati sulla tavola denominata "Distanze e allineamenti"

Per quanto non espressamente previsto valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e delle leggi generali in materia.

##### *Parcheggi Privati*

All' interno dei singoli lotti devono essere riservati spazi per il parcheggio in misura non inferiore a quanto stabilito dalla Legge n. 122/89 e/o dalle normative regionali e settoriali in materia.

#### **Art. 8- Destinazioni d'uso**

Con il termine destinazione d'uso si definisce la destinazione d'uso di ciascuna delle singole unita' immobiliari presenti all'interno del Piano.

Le destinazioni d'uso consentite, nel rispetto della destinazione generale di zona, sono le seguenti:

- Residenziale
- Attrezzature pubbliche – parco pubblico

#### **Art. 9- Volumi tecnici – Rinvio al Regolamento Edilizio vigente**

Per i volumi tecnici valgono le disposizioni del Regolamento edilizio vigente

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolo valgono le e le disposizioni del Regolamento edilizio vigente

### **Cap. 5.**

#### **TIPOLOGIE EDILIZIE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CATEGORIE D'INTERVENTO**

#### **Art. 10 Tipologie edilizie ammesse dal presente piano**

Le tipologie edilizie ammesse dal presente piano sono:

- Tipologia a Corte
- Tipologia a Ballatoio
- Tipologia in linea
- Tipologia a schiera

#### **Art. 11 Definizione delle categorie d'intervento ammesse**

Le categorie d'intervento ammesse sono le seguenti:

## ***1. Nuova Edificazione***

### ***NUOVA EDIFICAZIONE***

*Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi esclusivamente nel lotto A identificato nella tavola denominata suddivisione in lotti. Le tipologie edilizie degli interventi sono quelle indicate all'art. 10. delle presenti NTA. nel rispetto della volumetria e degli indici previsti dal vigente PRG.*

#### ***Art. 12 Caratteristiche costruttive***

Le nuove costruzioni devono essere realizzate con materiali e tecniche costruttive tali da armonizzarsi nel contesto tipico dell'edilizia dell'area di Viareggio.

##### *Strutture verticali*

Sono ammesse i seguenti tipi di strutture portanti:

- telaio in cemento armato
- Muratura portante

##### *Coperture*

Sono ammesse le seguenti tipologie

- Coperture di tipo tradizionale a falda con manto di copertura in laterizio. Canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata. Sono escluse la plastica e l'acciaio.
- Tetto a copertura Piana
- Tetto rovescio – giardino pensile

##### *Pareti perimetrali esterne*

Sono ammesse:

- Murature in laterizio.
- Murature in Poroton

##### *Materiali di finitura*

I materiali di finitura che possono essere utilizzati per i tamponamenti esterni sono i seguenti:

- Intonaco di tipo civile coibente
- Tinteggiature con intonaci colorati in pasta
- Pittura a calce

##### *Infissi*

I materiali per gli infissi ammessi sono

- legno
- pvc
- alluminio e legno

##### *Sistemazione esterne*

- Tutte le eventuali recinzioni devono essere realizzate in laterizio o in elementi in cls intonacati
- Le pavimentazioni esterne ammesse sono del tipo autobloccante
- Le sistemazione a verde con area a seminato e vegetazione autoctona.

##### *Colori e tinteggiature*

La scelta delle tinteggiature di facciate prospicienti vie, piazze, spazi pubblici

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da campioni delle tinte e dei materiali o, in alternativa, la loro descrizione dettagliata con riferimento al catalogo cromatico prescelto.

## **Cap. 6**

### ***CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO***

#### ***Art. 13 – Interventi di nuova edificazione***

Interventi di nuova edificazione nel lotto A

Il lotto A destinato alla realizzazione di alloggi per edilizia abitazioni da destinare alla locazione a canone controllato per periodi non inferiori a 25 anni e/o alla realizzazione di abitazioni da cedere/assegnare in proprietà (edilizia agevolata) o in alternativa alla realizzazione di alloggi di proprietà comunale.

Caratteristica dell'intervento è inoltre il riferimento a strategie di sostenibilità ambientale, sia per quanto riguarda la conformazione dell'edificio, per l'esposizione che per le scelte più propriamente tecniche e tecnologiche.

***Viareggio, li 03/04/2006***

Il Responsabile Ufficio  
Progettazione Urbanistica  
Arch. Davide Berrugi

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