

**Piano Attuativo degli Arenili**

## **Osservazione n.20**

Prot. 8941 del 31/01/2022



# CITTÀ DI VIAREGGIO

Spazio riservato al Protocollo	Spazio riservato all'Ufficio Urbanistica  Osservazione n. _____
--------------------------------	---

Al Sindaco  
del Comune di Viareggio  
Piazza Nerie Paolini, 1  
55049 – Viareggio (LU)

**OGGETTO: Delibera n 81 del 22/11/2021 - Variante Semplificata al vigente R.U., ai sensi dell'art.30 della L.R.T. n.65/2014, Piano Attuativo degli Arenili, ai sensi dell'art.111 della L.R.T. n.65/2014, Rapporto Ambientale (VAS) ai sensi dell'art.23 della L.R.T. n.10/2010 – ADOZIONE.**

Osservazione al Piano Attuativo degli Arenili

## DATI ANAGRAFICI

Il/sottoscritto/ LOMBARDI GUIDO C.F. LMB GDU 75P01 L833K  
nato a VIAREGGIO (Prov. LU ), il 01/09/1975  
residente nel Comune di VIAREGGIO (Prov. LU )  
Via/P.zza VIALE DEI TIGLI n. 14 C.A.P. 55049  
Tel. 347/5617528 indirizzo e-mail o pec armando.bertozzi@geopec.it

## in qualità di:

Legale rappresentante (specificare Ente, Società o Associazione) L.R. BAGNO ALOHA di Lombardi Guido e C. s.a.s.

Geometra Armando Bertozzi

Tecnico libero professionista delegato incaricato da LOMBARDI GUIDO L.R. BAGNO ALOHA

(allegare delega)

Altro (specificare) \_\_\_\_\_

## OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Osservazione generale SCHEDA NORMA 03 – BAGNO ALOHA

Indicare l'eventuale elaborato/i di cui l'osservazione propone la modifica.

### ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione Variante al R.U. \_\_\_\_\_

Estratto N.T.A. - R.U. (Stato Comparato) \_\_\_\_\_

Estratto N.T.A. - R.U. (Stato Modificato) \_\_\_\_\_

### ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI

Relazione Generale \_\_\_\_\_

Allegato - Relazione Generale (Quadro Sinottico Obbiettivi/Direttive/Prescrizioni) \_\_\_\_\_

Disciplina di Piano \_\_\_\_\_

Allegato - Disciplina di Piano (Schede Norma e Abaco Interventi Ammissibili) SCHEDA NORMA 03

Quadro Conoscitivo (da Tav. 1-QC a Tav. 10.2-QC - specificare elaborato/i) \_\_\_\_\_

Quadro Progettuale (da Tav. 1.1-QP a Tav. 1.3-QP - specificare elaborato/i) \_\_\_\_\_

### ELABORATI GEOLOGICI

Quadro Geologico Relazione \_\_\_\_\_

Allegato - Quadro Geologico Relazione (Indagini) \_\_\_\_\_

Quadro Geologico (da Tav. G.1 a Tav. G.12 - specificare elaborato/i e articoli) \_\_\_\_\_

### ELABORATI DEL PROCEDIMENTO DI VAS

Quadro Ambientale - Rapporto ambientale VAS \_\_\_\_\_

Quadro Ambientale - Studio Struttura Naturalistico-Ecologica \_\_\_\_\_

### ELABORATI DEL PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

Quadro Partecipativo \_\_\_\_\_

## IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE /AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Stabilimento Balneare BAGNO ALOHA

Riferimento Quadro Conoscitivo - Schedan. 03

Riferimento Ambito :

Ambito 1 (Viareggio nord),



- Ambito 2 (Viareggio centro - Passeggiata a mare),
- Ambito 3 (Viareggio centro - Passeggiata a mare),
- Ambito 4 (arenile attrezzato antistante la c.d. Costa dei Barbari).

Riferimento Fasce Funzionali

- Fascia A1 (Arenile di libero transito)
- Fascia A2 (Arenile per il soggiorno all'ombra)
- Fascia A3 (Fascia dei servizi di spiaggia)

**Ubicazione**

Località VIAREGGIO Indirizzo TERRAZZA  
DELLE REPUBBLICA n. civico 34

**Dati catastali**

Foglio 01 Mappale/i 95

**Documentazione allegata** (max formato A3)

- Documentazione catastale con localizzazione dell'immobile/area interessati
- Estratto del Piano/scheda adottato con localizzazione dell'immobile/area interessati
- Altra documentazione ritenuta utile a chiarire l'osservazione (documentazione fotografica, planimetria aerofotogrammetrica con localizzazione dell'immobile, elaborati grafici, relazioni, ecc.)

- Documentazione in formato cartaceo
- Documentazione in formato digitale

**MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE**

L'osservazione presentata riguarda in particolare la scheda 03 Bagno Aloha in merito agli interventi ammessi nella fascia funzionale A/3 Servizi di spiaggia nella zona Vagone Cabine – Corpo Principale e Distribuzione Funzionale e Requisiti minimi.

La motivazione è legata ad una non corretta indicazione delle altezze dei piano interrati/seminterrati in merito alla destinazione d'uso ammessa, ad una descrizione sommaria degli interventi disciplinati dalla normativa regionale e ammissibili dalle norme adottate, nell'inserimento di una norma L.R. n.05/2010 già prevista dalle NTA del RU, nella necessità di ammettere la creazione di case appartamenti per vacanze ex. Novo nel corpo principale come prosecuzione degli interventi che erano già ammissibili dal Piano Antecedente PP5 anche per adeguare le strutture turistico/ricettive degli stabilimenti balneari alle nuove esigenze del mercato.

Si richiede che le modifiche normative richieste con la presente osservazione vengano inserite anche nelle altre norme e relazioni di piano adottate Relazione Generale e Disciplina di Piano.

## RICHIESTA DELL'OSSERVAZIONE

### **Vagone cabine/Corpo Principale:**

lettera b) si richiede che l'altezza massima prevista per i locali cucina interrati/seminterrati ammessi dal Piano sia di ml.3.00 anziché ml. 2.70 dato che trattandosi di ambienti di lavoro le vigenti normative igienico sanitarie prevedono che se ubicati ai piani interrati/seminterrati devono avere come minimo tale altezza per essere utilizzati come ambienti di lavoro (cucine).

Punto 1) si richiede una migliore e più precisa definizione degli interventi ammissibili dal Piano : gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 lettere b), c) e d) della L.R. n.65/2014 e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente.

### **Corpo principale:**

Punto 1) si richiede una migliore e più precisa definizione degli interventi ammissibili dal Piano : gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 lettere b), c) e d) della L.R. n.65/2014 e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente. Sono consentiti altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa che comprendono gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 5/2010 a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (interventi già previsti dalle NTA del RU vigente art.34). L'eventuale spostamento del solaio del sottotetto è ammesso a condizione che l'intradosso del nuovo solaio sia mantenuto ad una distanza di almeno 30 cm al di sopra dell'architrave delle aperture esterne.

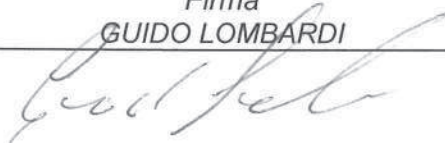
### **Distribuzione Funzionale Requisiti minimi del corpo principale:**

Si richiede che sia consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanza nel rispetto dei limiti dimensionali e prescrizioni attualmente previste dalla scheda di dettaglio R8 del vigente Regolamento edilizio comunale.

(luogo e data) VIAREGGIO 10/01/2022

*(Allegare documento d'identità dell'osservante)*

Firma  
GUIDO LOMBARDI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guido Lombardi', written over a horizontal line.



**MODULO PER LA PROCURA SPECIALE**



**AL SUE /SUAP DEL COMUNE DI VIAREGGIO**

**IN RELAZIONE ALLA**

S.C.I.A.  PdC  ACC. CONFORMITA'  OSSERVAZIONE PAA  CIL / CILA

FINE LAVORI  AGIBILITA'

**IL SOTTOSCRITTO**

(N.B. Nell'ipotesi in cui vi siano più soci o legali rappresentanti di una stessa società, ciascuno di essi deve conferire procura con la compilazione del presente modello)

Cognome	LOMBARDI	Nome	GUIDO
Nato a	VIAREGGIO	Prov.	LU
Residente in	VIAREGGIO	Prov.	LU
Via/piazza	VIALE DEI TIGLI	CAP	55049
Tel.	Fa x	Cod. fisc.	LMB GDU 75P01 L833K
Inirizzo email			

**IN QUALITA' DI**

Persona fisica	<input checked="" type="checkbox"/> Legale rappresentante / socio	<input type="checkbox"/> Instore
<input type="checkbox"/> Procuratore abilitato con atto redatto presso lo studio notarile ..... repertorio N° ..... del ..... e registrato a ..... il .....		

**DELLA**

Forma giuridica *	Denomi n.**	SOC. BAGNO ALOHA di Lombardi Guido e C. s.a.s.	
Sede legale nel Comune di ***	VIAREGGIO	Provin cia	LU
Via/piaz.	TERRAZZA DELLA REPUBBLICA	N. civico	34
Iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di	N. iscrizione registro		
Partita IVA	001263590463	Codice Fiscale	

**DICHIARA**

**DI CONFERIRE LA PROCURA SPECIALE, AI SENSI DEGLI ARTT. 1392 e 1393 DEL CODICE CIVILE A:**

Cognome	BERTOZZI	Nome	ARMANDO
Nato a	VIAREGGIO	Prov.	LU
Residente in	VIAREGGIO	Prov.	LU
Via/piazza	VIA AURELIA SUD	CAP	55049
Tel.	347/5617528	Fa x	Cod. fisc.
Inirizzo PEC	armando.berozzi@geopec.it		

**IN QUALITA' DI**

<input checked="" type="checkbox"/> Libero professionista (geometra / architetto / ingegnere / perito ind. edile, etc)	<input type="checkbox"/> Altro _____
--	--------------------------------------

GEOMETRA con studio / sede in VIAREGGIO Via / Piazza MAMELI N. 144 , P.Iva iscrizione all'albo/collegio dei GEOMETRI al numero 1543 ;

Il presente modello deve essere compilato e sottoscritto con firma autografa e vi deve essere allegato un documento di riconoscimento in corso di validità da parte del/dei dichiarante/dichiaranti; il tutto deve poi essere acquisito mediante un dispositivo Scanner, in formato "PDF".

**Il presente modello deve essere sottoscritto digitalmente dal procuratore speciale, che in tal modo accetta l'incarico, e deve essere allegato alla pratica presentata in modalità telematica.**

**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla corrispondenza degli allegati**

Il/la sottoscritto/i attesta/attestano - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole/i delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci - la corrispondenza delle copie dei documenti (non notarili) allegati alla pratica, ai documenti conservati agli atti della società.

**Elezione Domicilio**

Il/la sottoscritto/i elegge/eleggono domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo, presso l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del soggetto al quale la presente procura è conferita per la trasmissione telematica; allo stesso soggetto è conferita altresì la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.

(o in alternativa)

Il/la sottoscritto/i **non** elegge/eleggono alcun domicilio speciale presso l'indirizzo di posta elettronica del soggetto al quale la presente procura è conferita per la sottoscrizione digitale, e richiede/richiedono che tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento, siano inviate al seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata:

\_\_\_\_\_

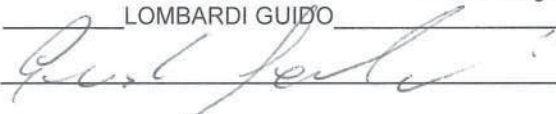
Il sottoscritto/i dichiara/dichiarano di
<input checked="" type="checkbox"/> di essere informato/i ai sensi del <b>D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196</b> : - di dover obbligatoriamente conferire i propri dati personali compilando il presente modulo; - che gli stessi dati saranno trattati dal Comune, quale Titolare, nonché dal Dirigente dello SUAP, quale Responsabile, in modo cartaceo e telematico, per le sole finalità istituzionali inerenti il rilascio del provvedimento unico finale; - che il Comune potrà, ai sensi della vigente normativa, comunicare i suddetti dati a tutti gli Enti che dovranno intervenire nel procedimento, nonché diffondere gli stessi mediante programmi informatici; - di poter conoscere, ai sensi dell'art. 7, l'esistenza dei propri dati personali, di poterli aggiornare, rettificare od integrare qualora fosse necessario, nonché di richiederne la cancellazione quando trattati in violazione di legge

Luogo e data

VIAREGGIO 10/01/2022

Firme Autografe

LOMBARDI GUIDO

  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



<p>COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</p>	<p>INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE</p>	<p>SCHEDA-NORMA N°</p>
<p>QUADRO PROPOSITIVO</p>	<p>UBICAZIONE</p>	<p>03</p>
<p>SCHEDA-NORMA ABACO DEGLI INTERVENTI</p>	<p>TERRAZZA DELLA REPUBBLICA</p>	<p>AMBITO TERRITORIALE 1</p>
<p>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1" 1. Aloha - 17. Pinocchio - 19. Roberto - 28. Principe Azzurro</p>	<p>MORFO TIPO "A PETTINE CON DOPPIO TRANSETTO"</p>	<p>MORFO TIPO "A PETTINE CON DOPPIO TRANSETTO"</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>I manufatti con morfotipo "a pettine con doppio transetto" sono composti da un vagone disposto perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiate le cabine destinate a spogliatoio, servizi igienici e gli altri vani di servizio e di supporto alla balneazione in genere disposti su una fila singola o doppia nella parte più interna della superficie coperta, mentre la parte più esterna è utilizzata esclusivamente come zona d'ombra di collegamento e per il riposo. Il transetto costituisce lo spazio che si sviluppa trasversalmente rispetto al vagone dove, in genere, si trova il locale di somministrazione che occupa di solito tutta la superficie coperta della testata fronte mare. Il secondo transetto è in genere posizionato nella parte del vagone cabine prossima a casa e appartamenti per vacanze. I manufatti con morfotipo a "pettine con doppio all'estremità lato monti del vagone. E il manufatto utilizzato come abitazione dei gestori o dei guardiani dello stabilimento o a esse e appartamenti per vacanze. I manufatti con morfotipo a "pettine con doppio transetto" sono collocati o all'interno della concessione demaniale o più frequentemente sul confine tra due concessioni. Le sistemazioni esterne e i servizi per la balneazione sono ubicati nello spazio attrezzato laterale al vagone.</p> <p>Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto storico esistente e si rapportino con il paesaggio costiero. Gli interventi dovranno assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici dei manufatti e delle aree di pertinenza. Dovranno essere mantenuti i valori identitari dello skyline costiero senza compromettere la qualità estetica-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici.</p>	<p>I manufatti con morfotipo "a pettine con doppio transetto" sono composti da un vagone disposto perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiate le cabine destinate a spogliatoio, servizi igienici e gli altri vani di servizio e di supporto alla balneazione in genere disposti su una fila singola o doppia nella parte più interna della superficie coperta, mentre la parte più esterna è utilizzata esclusivamente come zona d'ombra di collegamento e per il riposo. Il transetto costituisce lo spazio che si sviluppa trasversalmente rispetto al vagone dove, in genere, si trova il locale di somministrazione che occupa di solito tutta la superficie coperta della testata fronte mare. Il secondo transetto è in genere posizionato nella parte del vagone cabine prossima a casa e appartamenti per vacanze. I manufatti con morfotipo a "pettine con doppio all'estremità lato monti del vagone. E il manufatto utilizzato come abitazione dei gestori o dei guardiani dello stabilimento o a esse e appartamenti per vacanze. I manufatti con morfotipo a "pettine con doppio transetto" sono collocati o all'interno della concessione demaniale o più frequentemente sul confine tra due concessioni. Le sistemazioni esterne e i servizi per la balneazione sono ubicati nello spazio attrezzato laterale al vagone.</p>
<p>OGGETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</p>	<p><b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b></p>	<p><b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b></p>
<p>VAGONE CABINE</p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda:</p> <p>a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavole QP-1.1 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edili, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti;</p> <p>b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente.</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p> <p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a veranda/portico e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento.</p> <p>E' consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.</p> <p>Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanze.</p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda:</p> <p>a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavole QP-1.1 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edili, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti;</p> <p>b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente.</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p> <p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a veranda/portico e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento.</p> <p>E' consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.</p> <p>Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanze.</p>
<p>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente.</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p> <p>E' consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardiamaggio.</p> <p>Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanze.</p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente.</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p> <p>E' consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardiamaggio.</p> <p>Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanze.</p>
<p>CORPO PRINCIPALE</p>	<p>E' consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica.</li> </ul> <p>E' consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 3,00 m. dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>	<p>E' consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica.</li> </ul> <p>E' consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 3,00 m. dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<p>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</p>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3,00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3,00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p>



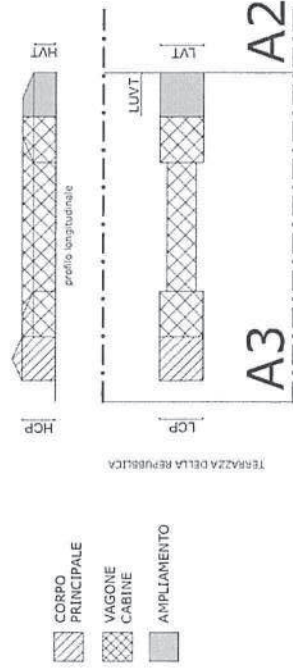
<p><b>INSEGNE – RECINZIONI</b></p>	<p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di verande/gazebo, con altezza massima all'imposta di 3,00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente in aderenza al vagone cabine o corpo principale, realizzati con strutture leggere e coperture anche impermeabile con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare; per esigenze di protezione e/o messa in sicurezza della struttura, può essere ammessa l'installazione di pannelli vetri, del tipo a tutto vetro, mobili e rimovibili oppure scorrevoli con apertura a pacchetto, con profilo in legno e/o metallo di dimensioni contenute limitato alla zona movimento/scorrimiento, da utilizzarsi per chiusure temporanee o stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia.</p> <p>Le recinzioni fronte Terrazza della Repubblica dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,10 m., preferibilmente con la posa di una siepe retrostante.</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "relais laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<p><b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b></p>	
<p><b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b></p>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di adattarsi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insonorizzativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occultano i varchi visuali da e verso la costa e al luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<p><b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA- SISMICA IDRAULICA</b></p>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>
<p><b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b></p>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

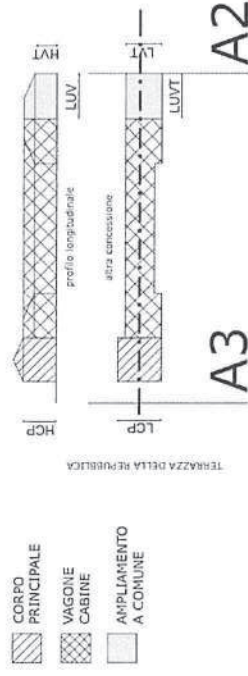
VAGONE CABINE		CORPO PRINCIPALE	
codice	dimensione (m.)	codice	dimensione (m.)
LUVT	5,00 max.	LCP	esistente
LVT	esistente	HCP	esistente
HVT	esistente		
			note

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**



**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**



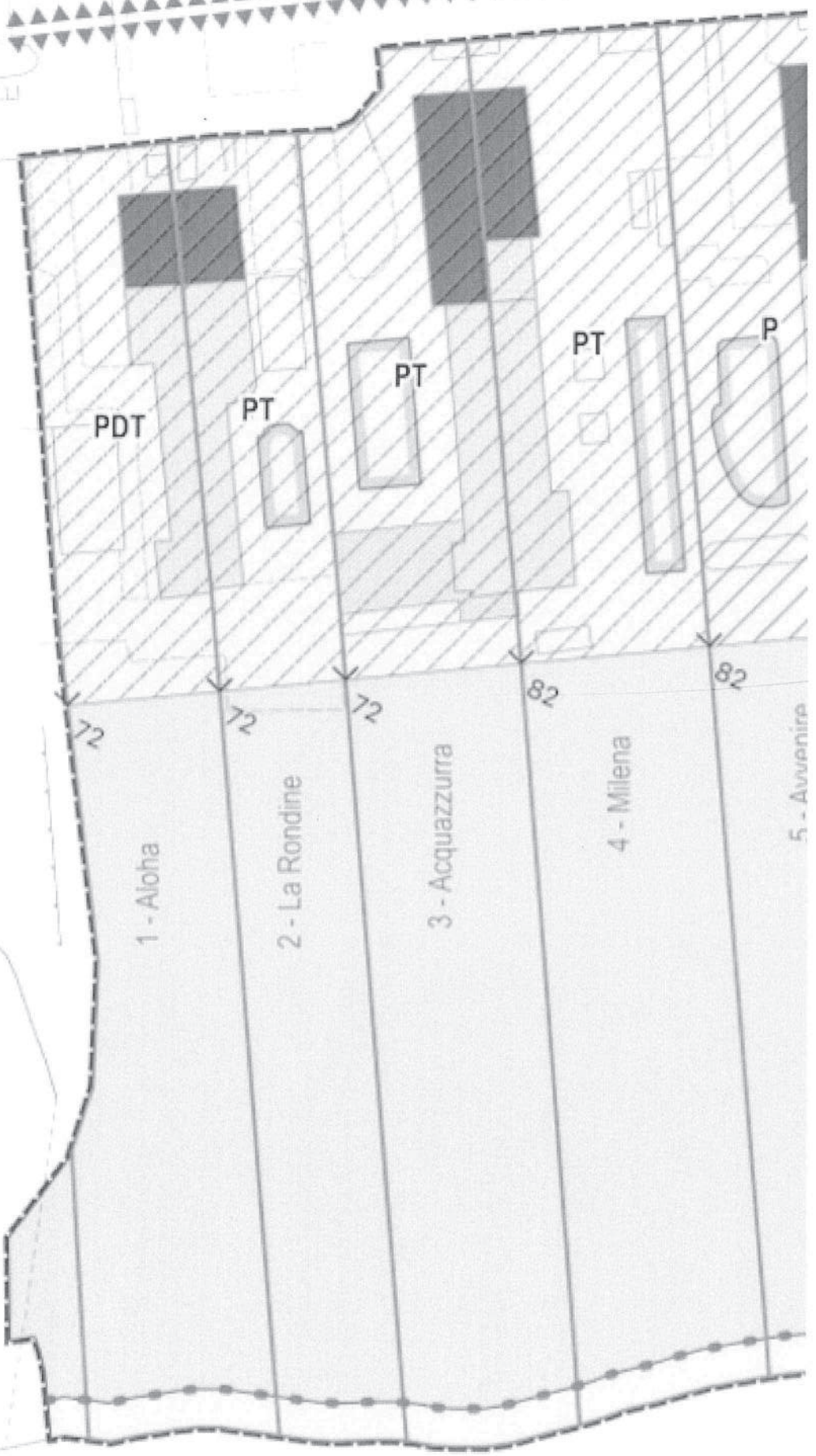


PIAZZA TOTTI  
ENZO REGGIO  
CAGGI NASSIR

PISTA

TERRA

PASSERELLA CASARTELLI



BATE



N=4860200

E=1598700

I Particella: 95

**Piano Attuativo degli Arenili**

## **Osservazione n.21**

Prot. 8942 del 31/01/2022





# CITTÀ DI VIAREGGIO

Spazio riservato al Protocollo	Spazio riservato all'Ufficio Urbanistica Osservazione n. _____
--------------------------------	---

Al Sindaco  
del Comune di Viareggio  
Piazza Nerie Paolini, 1  
55049 – Viareggio (LU)

**OGGETTO: Delibera n 81 del 22/11/2021 - Variante Semplificata al vigente R.U., ai sensi dell'art.30 della L.R.T. n.65/2014, Piano Attuativo degli Arenili, ai sensi dell'art.111 della L.R.T. n.65/2014, Rapporto Ambientale (VAS) ai sensi dell'art.23 della L.R.T. n.10/2010 – ADOZIONE.**

Osservazione al Piano Attuativo degli Arenili

## DATI ANAGRAFICI

Il sottoscritto/ PRIORI MASSIMO C.F. PRR MSM 64B29 E715L  
nato a LUCCA (Prov. LU ), il 29/02/1964  
residente nel Comune di VIAREGGIO (Prov. LU )  
Via/P.zza TERRAZZA DELLA REPUBBLICA n. 32 C.A.P. 55049  
55049 Tel. 347/5617528 indirizzo e-mail o pec armando.bertozzi@geopec.it

### in qualità di:

Legale rappresentante (specificare Ente, Società o Associazione) L.R. soc. DUEMME di Priori Massimo S.a.S.

Geometra Armando Bertozzi

Tecnico libero professionista delegato incaricato da PRIORI MASSIMO L.R. BAGNO ACQUAZZURRA

(allegare delega)

Altro (specificare) \_\_\_\_\_

## OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Osservazione generale SCHEDA NORMA 02 – BAGNO ACQUAZZURRA

Indicare l'eventuale elaborato/i di cui l'osservazione propone la modifica.

### ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Relazione Variante al R.U.** \_\_\_\_\_
- Estratto N.T.A. - R.U. (Stato Comparato)** \_\_\_\_\_
- Estratto N.T.A. - R.U. (Stato Modificato)** \_\_\_\_\_

### ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI

- Relazione Generale** \_\_\_\_\_
- Allegato - Relazione Generale (Quadro Sinottico Obbiettivi/Direttive/Prescrizioni)** \_\_\_\_\_
- Disciplina di Piano** \_\_\_\_\_
- Allegato - Disciplina di Piano (Schede Norma e Abaco Interventi Ammissibili)** SCHEDA NORMA 02
- Quadro Conoscitivo (da Tav.1-QC a Tav.10.2-QC - specificare elaborato/i)** tav. 2 – Q.C. e tav. 4.1. Q.C.
- Quadro Progettuale (da Tav.1.1-QP a Tav.1.3-QP - specificare elaborato/i)** tav. 1.1-Q.P.

### ELABORATI GEOLOGICI

- Quadro Geologico Relazione** \_\_\_\_\_
- Allegato - Quadro Geologico Relazione (Indagini)** \_\_\_\_\_
- Quadro Geologico (da Tav.G.1 a Tav.G.12 - specificare elaborato/i e articoli)** \_\_\_\_\_

### ELABORATI DEL PROCEDIMENTO DI VAS

- Quadro Ambientale- Rapporto ambientale VAS** \_\_\_\_\_
- Quadro Ambientale – Studio Struttura Naturalistico-Ecologica** \_\_\_\_\_

### ELABORATI DEL PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

- Quadro Partecipativo** \_\_\_\_\_

## IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE /AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Stabilimento Balneare BAGNO ACQUAZZURRA

Riferimento Quadro Conoscitivo-Schedan. 02

Riferimento Ambito :

Ambito 1 (Viareggio nord),



- Ambito 2 (Viareggio centro - Passeggiata a mare),
- Ambito 3 (Viareggio centro - Passeggiata a mare),
- Ambito 4 (arenile attrezzato antistante la c.d. Costa dei Barbari).

Riferimento Fasce Funzionali

- Fascia A1 (Arenile di libero transito)
- Fascia A2 (Arenile per il soggiorno all'ombra)
- Fascia A3 (Fascia dei servizi di spiaggia)

**Ubicazione**

Località VIAREGGIO Indirizzo TERRAZZA  
DELLE REPUBBLICA n. civico 32

**Dati catastali**

Foglio 01 Mappale/i 03-94-508-563

**Documentazione allegata** (max formato A3)

- Documentazione catastale con localizzazione dell'immobile/area interessati
- Estratto del Piano/scheda adottato con localizzazione dell'immobile/area interessati
- Altra documentazione ritenuta utile a chiarire l'osservazione (documentazione fotografica, planimetria aerofotogrammetrica con localizzazione dell'immobile, elaborati grafici, relazioni, ecc.)

ESTRATTO AREOFOTOGRAMMETTRICO GOOGLE MAPS

- Documentazione in formato cartaceo
- Documentazione in formato digitale

**MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE**

L'osservazione presentata riguarda in particolare la scheda 02 Bagno Acquazzurra in merito agli interventi ammessi nella fascia funzionale A/3 Servizi di spiaggia nella zona Vagone Cabine – Corpo Principale e Distribuzione Funzionale e Requisiti minimi.

La motivazione è legata ad una non corretta indicazione delle altezze dei piano interrati/seminterrati in merito alla destinazione d'uso ammessa, ad una descrizione sommaria degli interventi disciplinati dalla normativa regionale e ammissibili dalle norme adottate, nell'inserimento di una norma L.R. n.05/2010 già prevista dalle NTA del RU, nella necessità di ammettere la creazione di case appartamenti per vacanze ex. Novo nel corpo principale come prosecuzione degli interventi che erano già ammissibili dal Piano Antecedente PP5 anche per adeguare le strutture turistico/ricettive degli stabilimenti balneari alle nuove esigenze del mercato.

Si richiede che le modifiche normative richieste con la presente osservazione vengano inserite anche nelle altre norme e relazioni di piano adottate Relazione Generale e Disciplina di Piano.

Si richiede che le modifiche grafiche evidenziate e richieste con la presente osservazione vengano inserite anche nelle altre documentazioni grafiche ove difforni e relazioni di piano adottate Relazione Generale e Disciplina di Piano.



## RICHIESTA DELL'OSSERVAZIONE

### **Vagone cabine/Corpo Principale:**

lettera b) si richiede che l'altezza massima prevista per i locali cucina interrati/seminterrati ammessi dal Piano sia di ml.3.00 anziché ml. 2.70 dato che trattandosi di ambienti di lavoro le vigenti normative igienico sanitarie prevedono che se ubicati ai piani interrati/seminterrati devono avere come minimo tale altezza per essere utilizzati come ambienti di lavoro (cucine).

Punto 1) si richiede una migliore e più precisa definizione degli interventi ammissibili dal Piano : gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 lettere b), c) e d) della L.R. n.65/2014 e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente.

### **Corpo principale:**

Punto 1) si richiede una migliore e più precisa definizione degli interventi ammissibili dal Piano : gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 lettere b), c) e d) della L.R. n.65/2014 e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente. Sono consentiti altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa che comprendono gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 5/2010 a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (interventi già previsti dalle NTA del RU vigente art.34). L'eventuale spostamento del solaio del sottotetto è ammesso a condizione che l'intradosso del nuovo solaio sia mantenuto ad una distanza di almeno 30 cm al di sopra dell'architrave delle aperture esterne.

### **Distribuzione Funzionale Requisiti minimi del corpo principale:**

Si richiede che sia consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanza nel rispetto dei limiti dimensionali e prescrizioni attualmente previste dalla scheda di dettaglio R8 del vigente Regolamento edilizio comunale.

Modifica delle cartografie quadro conoscitivo e quadro progettuale a seguito della seguente rappresentazione cartografica errata:

Dall'esame della tavola quadro conoscitivo tavola 2 – QC Catasto e concessioni demaniali, così come dall'estratto Google Maps allegato si rileva che la testata del Bagno lato Mare risulta allungata rispetto al Bagno Milena adiacente lato Sud. Tale rappresentazione risulta corretta dato che il Bagno Acquazzurra durante la vigenza del Piano Particolareggiato PP5 ha ampliato, con regolare permesso edilizio n. 03/2009 e successive modifiche regolarmente autorizzate la testata del Bagno verso mare come intervento di adeguamento funzionale per ampliare la sala esistente del locale somministrazione.

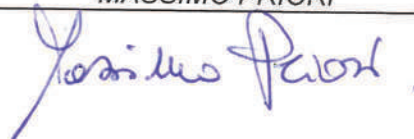
Nella tavola 1.1. del Quadro Progettuale e nella tavola 4.1 del Quadro Conoscitivo tale ampliamento non risulta presente. Si richiede pertanto la correzione di tali tavole grafiche, e di eventuali altre tavole o documentazioni errate, con l'inserimento del suddetto ampliamento del vagone cabine così come già rappresentato nella tavola 2 del Quadro Conoscitivo – Catasto e

Concessioni Demaniali e come evidenziato anche dall'estratto aerofotogrammetrico di Google Maps allegato.

(luogo e data) VIAREGGIO 10/01/2022

(Allegare documento d'identità dell'osservante)

Firma  
MASSIMO PRIORI





**MODULO PER LA PROCURA SPECIALE**



**AL SUE /SUAP DEL COMUNE DI VIAREGGIO**

**IN RELAZIONE ALLA**

S.C.I.A.  PdC  ACC. CONFORMITA'  OSSERVAZIONE PAA  CIL / CILA

FINE LAVORI  AGIBILITA'

**IL SOTTOSCRITTO**

(N.B. Nell'ipotesi in cui vi siano più soci o legali rappresentanti di una stessa società, ciascuno di essi deve conferire procura con la compilazione del presente modello)

Cognome	PRIORI	Nome	MASSIMO
Nato a	LUCCA	Prov.	LU
Residente in	VIAREGGIO	Prov.	LU
Via/piazza	TERRAZZA DELLA REPUBBLICA	CAP	55049
Tel.	Fa x	Cod. fisc.	PRR MSM 64B29 E715L
Inirizzo email			

**IN QUALITA' DI**

Persona fisica  X Legale rappresentante / socio  Instore  
 Procuratore abilitato con atto redatto presso lo studio notarile ..... repertorio N° ..... del ..... e registrato a ..... il .....

**DELLA**

Forma giuridica *	Denomi n.**	SOC. DUEMME di Priori Massimo s.a.s.	
Sede legale nel Comune di ***	VIAREGGIO	Provin cia	LU
Via/piaz.	TERRAZZA DELLA REPUBBLICA	N. civico	32
Iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di	N. iscrizione registro		
Partita IVA	00543550461	Codice Fiscale	

**DICHIARA**

**DI CONFERIRE LA PROCURA SPECIALE, AI SENSI DEGLI ARTT. 1392 e 1393 DEL CODICE CIVILE A:**

Cognome	BERTOZZI	Nome	ARMANDO
Nato a	VIAREGGIO	Prov.	LU
Residente in	VIAREGGIO	Prov.	LU
Via/piazza	VIA AURELIA SUD	CAP	55049
Tel.	347/5617528	Fa x	Cod. fisc.
Inirizzo PEC	armando.berozzi@geopec.it		

**IN QUALITA' DI**

Libero professionista (geometra / architetto / ingegnere / perito ind. edile, etc)  Altro \_\_\_\_\_

GEOMETRA con studio / sede in VIAREGGIO Via / Piazza MAMELI N. 144, P.Iva iscrizione all'albo/collegio dei GEOMETRI al numero 1543;

Il presente modello deve essere compilato e sottoscritto con firma autografa e vi deve essere allegato un documento di riconoscimento in corso di validità da parte del/dei dichiarante/dichiaranti; il tutto deve poi essere acquisito mediante un dispositivo Scanner, in formato "PDF".

**Il presente modello deve essere sottoscritto digitalmente dal procuratore speciale, che in tal modo accetta l'incarico, e deve essere allegato alla pratica presentata in modalità telematica.**



**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla corrispondenza degli allegati**

Il/la sottoscritto/i attesta/attestano - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole/i delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci - la corrispondenza delle copie dei documenti (non notarili) allegati alla pratica, ai documenti conservati agli atti della società.

**Elezione Domicilio**

Il/la sottoscritto/i elegge/eleggono domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo, presso l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del soggetto al quale la presente procura è conferita per la trasmissione telematica; allo stesso soggetto è conferita altresì la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.

(o in alternativa)

Il/la sottoscritto/i **non** elegge/eleggono alcun domicilio speciale presso l'indirizzo di posta elettronica del soggetto al quale la presente procura è conferita per la sottoscrizione digitale, e richiede/richiedono che tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento, siano inviate al seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata:

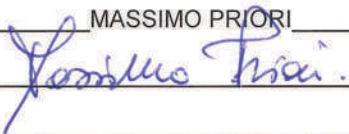
\_\_\_\_\_

Il sottoscritto/i dichiara/dichiarano di
<input checked="" type="checkbox"/> di essere informato/i ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196: - di dover obbligatoriamente conferire i propri dati personali compilando il presente modulo; - che gli stessi dati saranno trattati dal Comune, quale Titolare, nonché dal Dirigente dello SUAP, quale Responsabile, in modo cartaceo e telematico, per le sole finalità istituzionali inerenti il rilascio del provvedimento unico finale; - che il Comune potrà, ai sensi della vigente normativa, comunicare i suddetti dati a tutti gli Enti che dovranno intervenire nel procedimento, nonché diffondere gli stessi mediante programmi informatici; - di poter conoscere, ai sensi dell'art. 7, l'esistenza dei propri dati personali, di poterli aggiornare, rettificare od integrare qualora fosse necessario, nonché di richiederne la cancellazione quando trattati in violazione di legge.

Luogo e data

VIAREGGIO 10/01/2022

Firme Autografe

\_\_\_\_\_  
MASSIMO PRIORI  
  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



<p>COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</p> <p>QUADRO PROPOSITIVO</p> <p>SCHEDA-NORMA ABACO DEGLI INTERVENTI</p>	<p>INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE</p> <p>AMBITO TERRITORIALE 1</p> <p>UBICAZIONE</p> <p>TERRAZZA DELLA REPUBBLICA</p>	<p>SCHEDA-NORMA N°</p> <p>02</p>
<p>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1"</p> <p>2.La Rondine - 3.Acquazzurra - 4.Milena - 9.Amelia - 10.Leda - 15.Zaranord - 16.Zara 18.Norge - 20.Reginetta - 24.Sauro - 26.Lita - 27.Aurora - 29.Petrini</p> <p>DESCRIZIONE</p> <p>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</p>	<p>MORFOTIPO "A PETTINE CON TRANSETTO"</p> <p>I manufatti con tipologia "a pettine con transetto" sono composti da una <i>vagone</i> disposto perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiati le cabine destinate a spogliatoio, servizi igienici e gli altri vani di servizio e di supporto alla balneazione in genere disposti su una fila singola o doppia nella parte più interna della superficie coperta, mentre la parte più esterna è utilizzata esclusivamente come zona d'ombra di collegamento e per il riposo. Il transetto costituisce lo spazio che si sviluppa trasversalmente rispetto al vagone dove, in genere, si trova il locale di somministrazione che occupa quasi sempre tutta la superficie coperta della testata fronte mare. Il corpo principale costituisce il manufatto localizzato all'estremità lato monti del vagone. È il manufatto utilizzato come abitazione dei gestori o dei guardiani dello stabilimento o a case e appartamenti per vacanze. I manufatti con morfotipo a "pettine con transetto" sono collocati, in genere, sul confine tra due concessioni demaniali. Le sistemazioni esterne e i servizi per la balneazione sono ubicati nello spazio attrezzato laterale al vagone.</p> <p>Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto storico esistente e si rapportino con il paesaggio costiero. Gli interventi dovranno assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici dei manufatti e delle aree di pertinenza. Dovranno essere mantenuti i valori identitari dello skyline costiero senza compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici.</p>	<p>02</p>
<p>VAGONE CABINE</p> <p>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</p> <p>CORPO PRINCIPALE</p> <p>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</p>	<p><b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b></p> <p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda:</p> <p>a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle tavole QP-1.1 e comunque non superiore a 5,00 mq, mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edili, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini delle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti;</p> <p>b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente;</li> <li>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</li> </ol> <p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale dei "vagoni", compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a veranda/portico e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento.</p> <p>È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.</p> <p>Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanze.</p> <p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente;</li> <li>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</li> </ol> <p>Non è consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardiamaggio.</p> <p>Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanze.</p>	<p>02</p>
<p>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</p>	<p>È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq, con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 3,00 m. dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>	<p>02</p>



<p><b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b></p> <p><b>INSEGNE – RECINZIONI</b></p>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3,00 m, per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e coperture in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di verande/gazebo, con altezza massima all'imposta di 3,00 m, per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente in aderenza al vagone cabine o corpo principale, realizzati con strutture leggere e removibili e copertura anche impermeabile con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare; per esigenze di protezione e/o messa in sicurezza della struttura, può essere ammessa l'installazione di pannelli vetriati, del tipo a tutto vetro, mobili e rimovibili oppure scorrevoli con apertura a pacchetto, con profilo in legno e/o metallo di dimensioni contenute limitato alla zona movimento/scorrimiento, da utilizzarsi per chiusure temporanee o stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia.</p> <p>Le recinzioni fronte Terrazza della Repubblica dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,10 m; preferibilmente con la posa di una siepe retrostante.</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telajo laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<p><b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b></p>	
<p><b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b></p> <p><b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b></p>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di adattarsi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m. In modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<p><b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA- SISMICA IDRAULICA</b></p> <p><b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b></p>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>



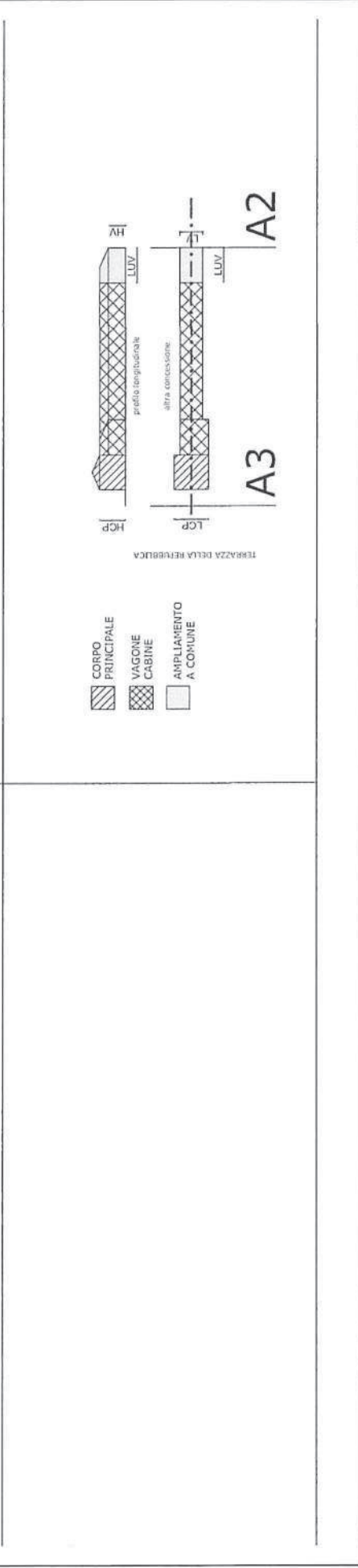
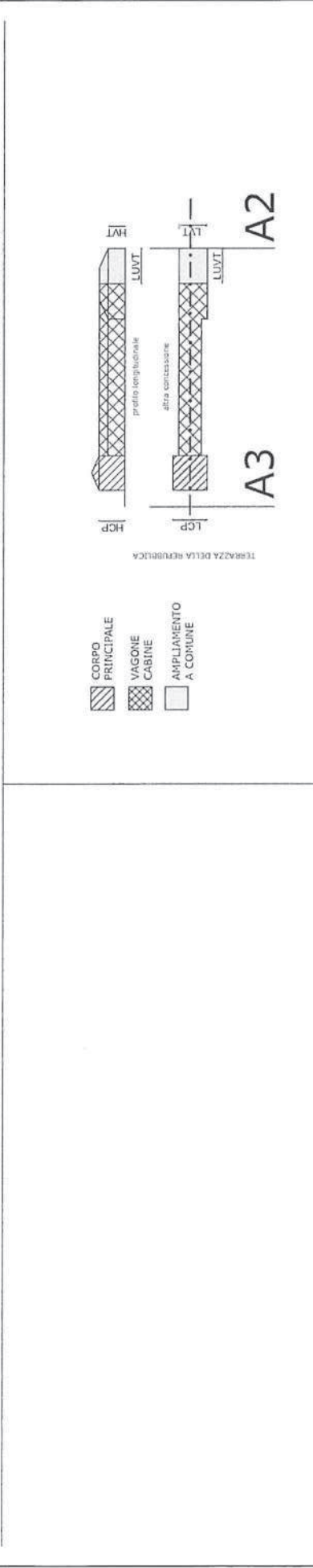
**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

VAGONE CABINE		CORPO PRINCIPALE	
codice	dimensione (m.)	codice	dimensione (m.)
LUVT	5,00 max.	LCP	esistente
LVT	esistente	HCP	esistente
LUV	5,00 max.		
LV	esistente		
HVT	esistente		
HV	esistente		

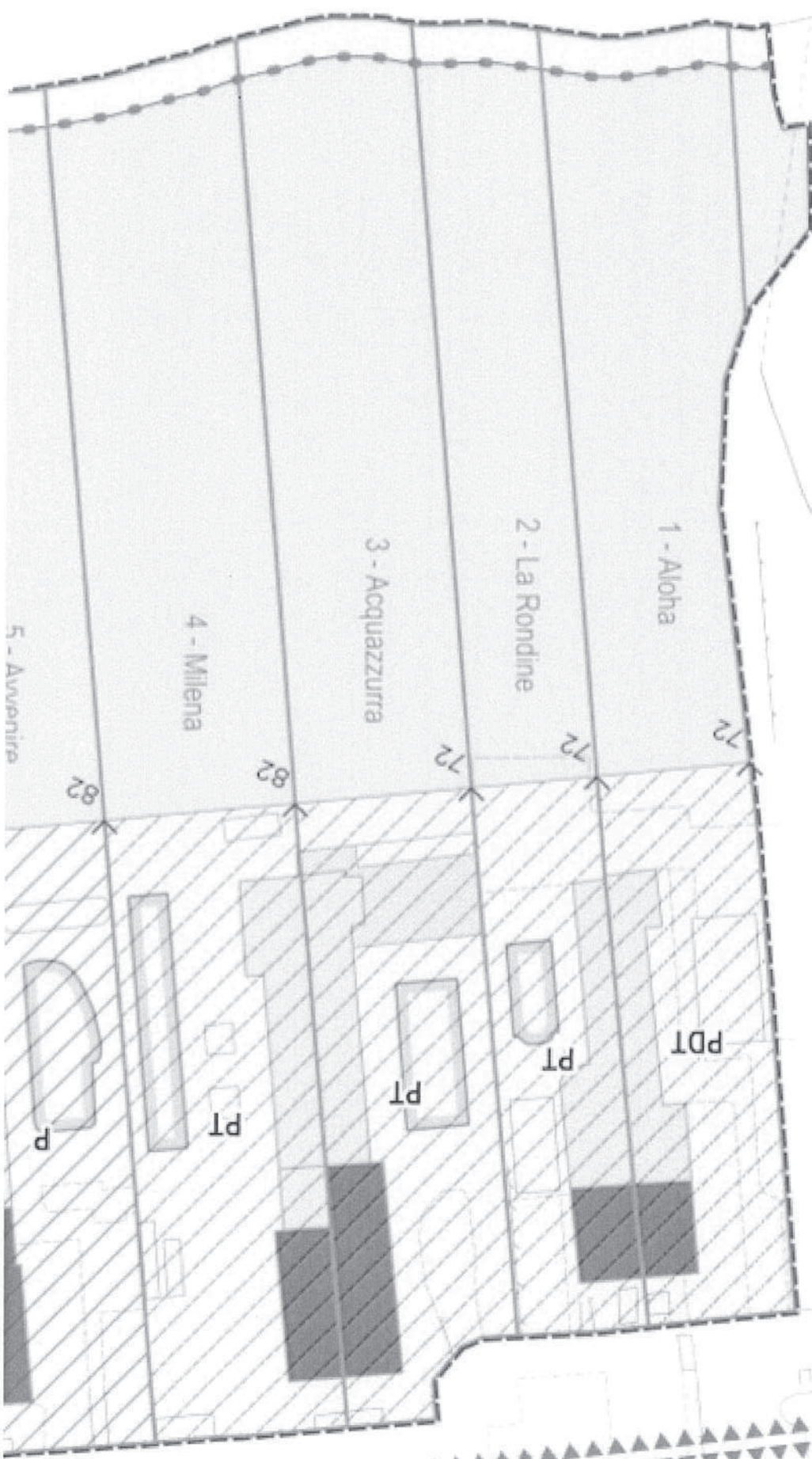
**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**



BATE



PISTA

PASSE REPUBLICASARTELLI

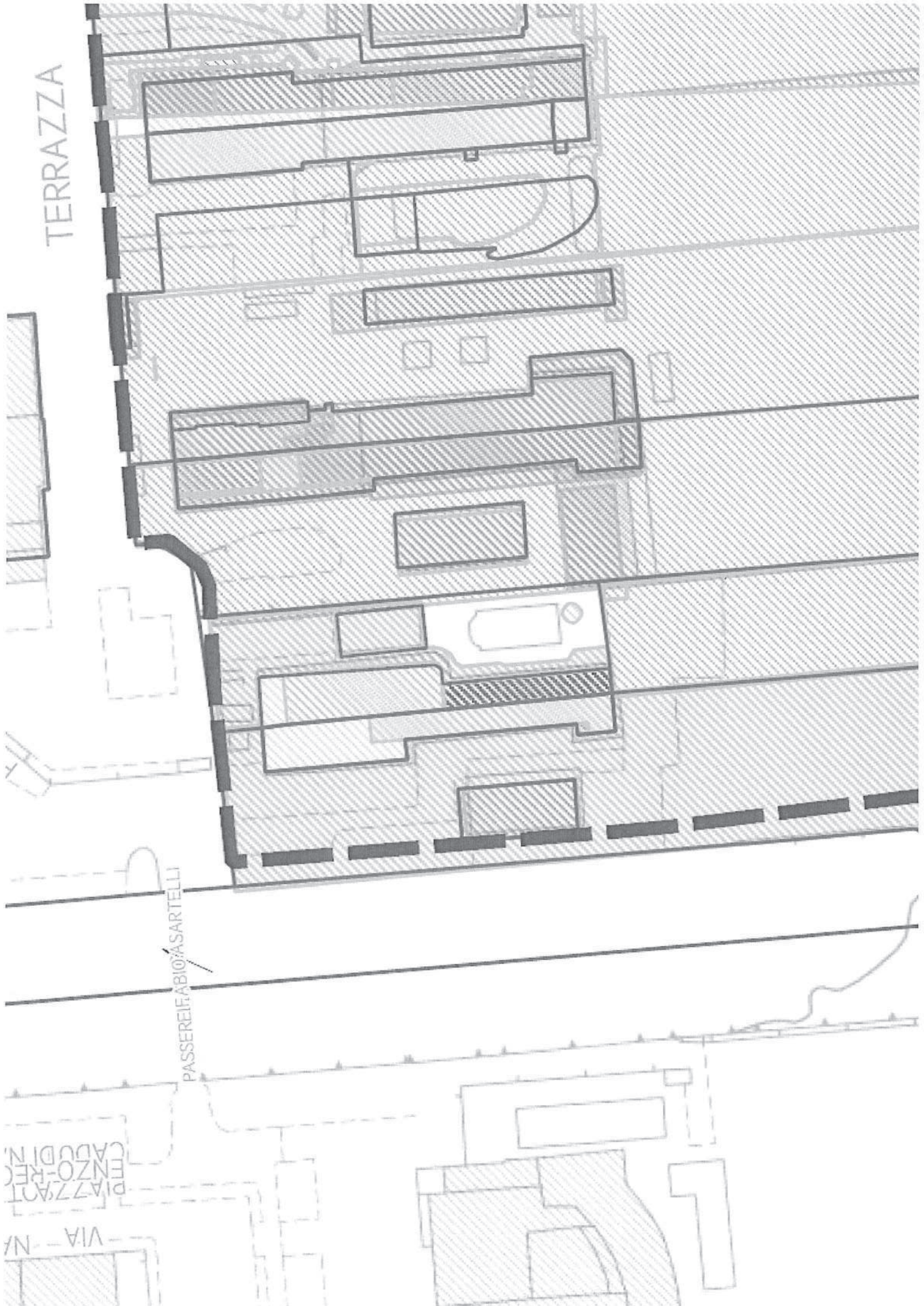
PIAZZA PORTO  
ENZO REGGOLI  
CADO DI NASSIR



TERRAZZA

PASSEREIFABIO/SARTELLI

VIA - N/  
PIAZZA  
ENZO-REC  
CADU DI N.





1 - Aloha

2 - La Rondine

3 - Acquazzurra

4 - Milena

5 - Avvenire

6 - Marzia

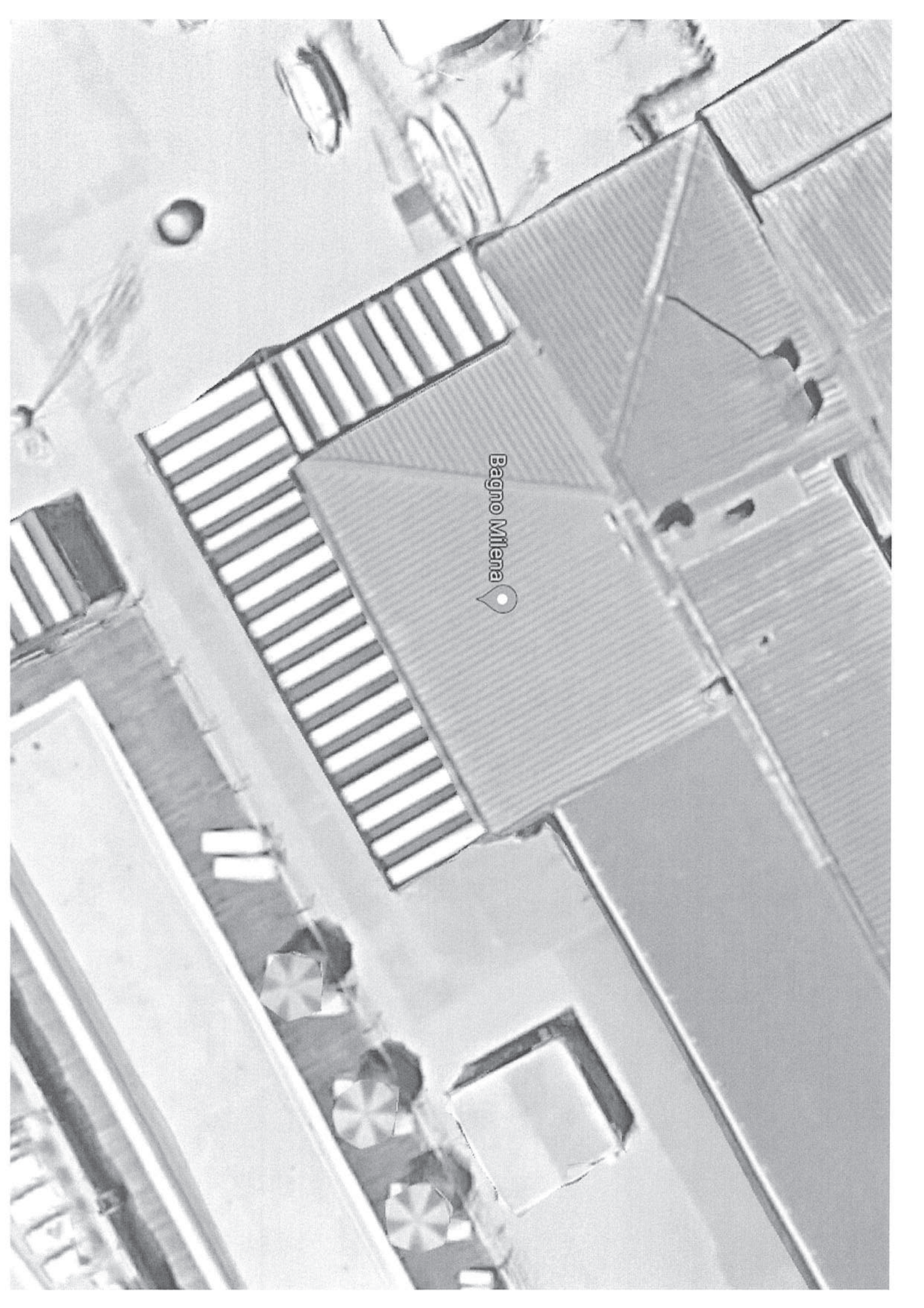
7 - Città Giardino

8 - Firenze





Bagno Milena









**Piano Attuativo degli Arenili**

## **Osservazione n.22**

Prot. 8943 del 31/01/2022



# CITTÀ DI VIAREGGIO

Spazio riservato al Protocollo	Spazio riservato all'Ufficio Urbanistica Osservazione n. _____
--------------------------------	---

Al Sindaco  
del Comune di Viareggio  
Piazza Nerie Paolini, 1  
55049 – Viareggio (LU)

**OGGETTO: Delibera n 81 del 22/11/2021 - Variante Semplificata al vigente R.U., ai sensi dell'art.30 della L.R.T. n.65/2014, Piano Attuativo degli Arenili, ai sensi dell'art.111 della L.R.T. n.65/2014, Rapporto Ambientale (VAS) ai sensi dell'art.23 della L.R.T. n.10/2010 – ADOZIONE.**

Osservazione al Piano Attuativo degli Arenili

## DATI ANAGRAFICI

Il/sottoscritto/ SODINI MONICA ADELE C.F. SDN MCD 69R48 Z700X  
nato a SALE (AUSTRALIA VICTORIA) (Prov. LU ), il 08/10/1969  
residente nel Comune di VIAREGGIO (Prov. LU )  
Via/P.zza VIA GIULIO CESARE n. 26 C.A.P. 55049  
Tel. 347/5617528 indirizzo e-mail o pec armando.beriozzi@geopec.it

## in qualità di:

Legale rappresentante (specificare Ente, Società o Associazione) L.R. BAGNO DUE SORELLE di Sodini Monica & C. s.n.c.  
 Geometra Armando Bertozzi  
Tecnico libero professionista delegato incaricato da SODINI MONICA ADELE L.R. BAGNO DUE SORELLE

(allegare delega)

Altro (specificare) \_\_\_\_\_



## OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Osservazione generale SCHEDA NORMA 01 – BAGNO DUE SORELLE

Indicare l'eventuale elaborato/i di cui l'osservazione propone la modifica.

### ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione Variante al R.U. \_\_\_\_\_

Estratto N.T.A. - R.U. (Stato Comparato) \_\_\_\_\_

Estratto N.T.A. - R.U. (Stato Modificato) \_\_\_\_\_

### ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI

Relazione Generale \_\_\_\_\_

Allegato - Relazione Generale (Quadro Sinottico Obbiettivi/Direttive/Prescrizioni) \_\_\_\_\_

Disciplina di Piano \_\_\_\_\_

Allegato - Disciplina di Piano (Schede Norma e Abaco Interventi Ammissibili) SCHEDA NORMA 01 \_\_\_\_\_

Quadro Conoscitivo (da Tav. 1-QC a Tav. 10.2-QC - specificare elaborato/i) \_\_\_\_\_

Quadro Progettuale (da Tav. 1.1-QP a Tav. 1.3-QP - specificare elaborato/i) \_\_\_\_\_

### ELABORATI GEOLOGICI

Quadro Geologico Relazione \_\_\_\_\_

Allegato - Quadro Geologico Relazione (Indagini) \_\_\_\_\_

Quadro Geologico (da Tav. G. 1 a Tav. G. 12 - specificare elaborato/i e articoli) \_\_\_\_\_

### ELABORATI DEL PROCEDIMENTO DI VAS

Quadro Ambientale - Rapporto ambientale VAS \_\_\_\_\_

Quadro Ambientale - Studio Struttura Naturalistico-Ecologica \_\_\_\_\_

### ELABORATI DEL PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

Quadro Partecipativo \_\_\_\_\_

## IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE /AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Stabilimento Balneare BAGNO DUE SORELLE

Riferimento Quadro Conoscitivo - Schedan. 01

Riferimento Ambito :

Ambito 1 (Viareggio nord),

- Ambito 2 (Viareggio centro - Passeggiata a mare),
- Ambito 3 (Viareggio centro - Passeggiata a mare),
- Ambito 4 (arenile attrezzato antistante la c.d. Costa dei Barbari).

Riferimento Fasce Funzionali

- Fascia A1 (Arenile di libero transito)
- Fascia A2 (Arenile per il soggiorno all'ombra)
- Fascia A3 (Fascia dei servizi di spiaggia)

**Ubicazione**

Località VIAREGGIO Indirizzo TERRAZZA  
DELLE REPUBBLICA n.civico 12

**Dati catastali**

Foglio 01 Mappale/i 14-530

**Documentazione allegata** (max formato A3)

- Documentazione catastale con localizzazione dell'immobile/area interessati
- Estratto del Piano/scheda adottato con localizzazione dell'immobile/area interessati
- Altra documentazione ritenuta utile a chiarire l'osservazione (documentazione fotografica, planimetria aerofotogrammetrica con localizzazione dell'immobile, elaborati grafici, relazioni, ecc.)

Documentazione in formato cartaceo

- Documentazione in formato digitale

**MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE**

L'osservazione presentata riguarda in particolare la scheda 01 Bagno Due Sorelle in merito agli interventi ammessi nella fascia funzionale A/3 Servizi di spiaggia nella zona Vagone Cabine – Corpo Principale e Distribuzione Funzionale e Requisiti minimi.

La motivazione è legata ad una non corretta indicazione delle altezze dei piano interrati/seminterrati in merito alla destinazione d'uso ammessa, ad una descrizione sommaria degli interventi disciplinati dalla normativa regionale e ammissibili dalle norme adottate, nell'inserimento di una norma L.R. n.05/2010 già prevista dalle NTA del RU, nella necessità di ammettere la creazione di case appartamenti per vacanze ex. Novo nel corpo principale come prosecuzione degli interventi che erano già ammissibili dal Piano Antecedente PP5 anche per adeguare le strutture turistico/ricettive degli stabilimenti balneari alle nuove esigenze del mercato.

Si richiede che le modifiche normative richieste con la presente osservazione vengano inserite anche nelle altre norme e relazioni di piano adottate Relazione Generale e Disciplina di Piano.



## RICHIESTA DELL'OSSERVAZIONE

### **Vagone cabine/Corpo Principale:**

lettera b) si richiede che l'altezza massima prevista per i locali cucina interrati/seminterrati ammessi dal Piano sia di ml.3.00 anziché ml. 2.70 dato che trattandosi di ambienti di lavoro le vigenti normative igienico sanitarie prevedono che se ubicati ai piani interrati/seminterrati devono avere come minimo tale altezza per essere utilizzati come ambienti di lavoro (cucine).

Punto 1) si richiede una migliore e più precisa definizione degli interventi ammissibili dal Piano : gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 lettere b), c) e d) della L.R. n.65/2014 e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente.

### **Corpo principale:**

Punto 1) si richiede una migliore e più precisa definizione degli interventi ammissibili dal Piano : gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 lettere b), c) e d) della L.R. n.65/2014 e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente. Sono consentiti altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa che comprendono gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 5/2010 a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (interventi già previsti dalle NTA del RU vigente art.34). L'eventuale spostamento del solaio del sottotetto è ammesso a condizione che l'intradosso del nuovo solaio sia mantenuto ad una distanza di almeno 30 cm al di sopra dell'architrave delle aperture esterne.

### **Distribuzione Funzionale Requisiti minimi del corpo principale:**

Si richiede che sia consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanza nel rispetto dei limiti dimensionali e prescrizioni attualmente previste dalla scheda di dettaglio R8 del vigente Regolamento edilizio comunale.

(luogo e data) VIAREGGIO 10/01/2022

(Allegare documento d'identità dell'osservante)



Firma  
MONICA ADELE SODINI



**MODULO PER LA PROCURA SPECIALE**



**AL SUE /SUAP DEL COMUNE DI VIAREGGIO**

**IN RELAZIONE ALLA**

S.C.I.A.  PdC  ACC. CONFORMITA'  OSSERVAZIONE PAA  CIL / CILA

FINE LAVORI  AGIBILITA'

**IL SOTTOSCRITTO**

(N.B. Nell'ipotesi in cui vi siano più soci o legali rappresentanti di una stessa società, ciascuno di essi deve conferire procura con la compilazione del presente modello)

Cognome	SODINI	No me	MONICA ADELE	
Nato a	SALE (AUSTRALIA VICTORIA)	Pro v.	AUSTRALIA	Il 08/10/1969
Residente in	VIAREGGIO	Prov.	LU	CAP 55049
Via/piazza	GIULIO CESARE			n. 26
Tel.	Fa x	Cod. fisc.	SDN MCD 69R48 Z700X	
Indirizzo email				

**IN QUALITA' DI**

Persona fisica	<input checked="" type="checkbox"/> Legale rappresentante / socio	<input type="checkbox"/> Instore
<input type="checkbox"/> Procuratore abilitato con atto redatto presso lo studio notarile ..... repertorio N° ..... del ..... e registrato a ..... il .....		

**DELLA**

Forma giuridica *	Denomi n.**	SOC. BAGNO DUE SORELLE di Sodini Monica e C. s.n.c.		
Sede legale nel Comune di ***	VIAREGGIO	Provin cia	LU	
Via/piaz.	TERRAZZA DELLA REPUBBLICA	N. civico	12	
Iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di		N. iscrizione registro		
Partita IVA 01136540463	Codice Fiscale			

**DICHIARA**

**DI CONFERIRE LA PROCURA SPECIALE, AI SENSI DEGLI ARTT. 1392 e 1393 DEL CODICE CIVILE A:**

Cognome	BERTOZZI	No me	ARMANDO	
Nato a	VIAREGGIO	Pro v.	LU	Il 06/02/1970
Residente in	VIAREGGIO	Prov.	LU	CAP 55049
Via/piazza	VIA AURELIA SUD			n. 494/24
Tel.	347/5617528	Fa x	Cod. fisc.	BRTRND70B06L833N
Indirizzo PEC armando.berozzi@geopec.it				

**IN QUALITA' DI**

Libero professionista (geometra / architetto / ingegnere / perito ind. edile, etc)  Altro \_\_\_\_\_

GEOMETRA con studio / sede in VIAREGGIO Via / Piazza MAMELI N. 144, P.Iva iscrizione all'albo/collegio dei GEOMETRI al numero 1543 ;

Il presente modello deve essere compilato e sottoscritto con firma autografa e vi deve essere allegato un documento di riconoscimento in corso di validità da parte del/dei dichiarante/dichiaranti; il tutto deve poi essere acquisito mediante un dispositivo Scanner, in formato "PDF".

**Il presente modello deve essere sottoscritto digitalmente dal procuratore speciale, che in tal modo accetta l'incarico, e deve essere allegato alla pratica presentata in modalità telematica.**

**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla corrispondenza degli allegati**

Il/la sottoscritto/i attesta/attestano - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole/i delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci - la corrispondenza delle copie dei documenti (non notarili) allegati alla pratica, ai documenti conservati agli atti della società.

**Elezione Domicilio**

Il/la sottoscritto/i elegge/eleggono domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo, presso l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del soggetto al quale la presente procura è conferita per la trasmissione telematica; allo stesso soggetto è conferita altresì la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.

(o in alternativa)

Il/la sottoscritto/i non elegge/eleggono alcun domicilio speciale presso l'indirizzo di posta elettronica del soggetto al quale la presente procura è conferita per la sottoscrizione digitale, e richiede/richiedono che tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento, siano inviate al seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata:

\_\_\_\_\_

Il sottoscritto/i dichiara/dichiarano di
<input checked="" type="checkbox"/> di essere informato/i ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196: - di dover obbligatoriamente conferire i propri dati personali compilando il presente modulo; - che gli stessi dati saranno trattati dal Comune, quale Titolare, nonché dal Dirigente dello SUAP, quale Responsabile, in modo cartaceo e telematico, per le sole finalità istituzionali inerenti il rilascio del provvedimento unico finale; - che il Comune potrà, ai sensi della vigente normativa, comunicare i suddetti dati a tutti gli Enti che dovranno intervenire nel procedimento, nonché diffondere gli stessi mediante programmi informatici; - di poter conoscere, ai sensi dell'art. 7, l'esistenza dei propri dati personali, di poterli aggiornare, rettificare od integrare qualora fosse necessario, nonché di richiederne la cancellazione quando trattati in violazione di legge

Luogo e data  
VIAREGGIO 10/01/2022

Firme Autografe  
\_\_\_\_\_  
SODINI MONICA ADELE  
*Monica Adele Sodi*  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



<p>COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</p>	<p>INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE</p> <p style="text-align: center;"><b>AMBITO TERRITORIALE 1</b></p> <p>SCHEDA-NORMA N°</p> <p style="text-align: right; font-size: 24px;"><b>01</b></p>	<p>SCHEDA-NORMA N°</p>
<p>QUADRO PROPOSITIVO</p> <p>SCHEDA-NORMA ABACO DEGLI INTERVENTI</p>	<p>TERRAZZA DELLA REPUBBLICA</p>	<p>MORFO TIPO "A PETTINE"</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p><b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1"</b> 5.Avventire - 6.Marzia - 7.Città Giardino - 8.Firenze - 11.Barsanti 12.Girasole - 13.Piave - 14.Lelia - 21.Esperia - 22.Due Sorelle - 25.Teresita - 30.Antaura</p>	<p>I manufatti con morfotipo "a pettine" sono composti da un vagone disposto perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiate le cabine destinate a spogliatoio, servizi igienici e gli altri vani di servizio e di supporto alla balneazione in genere disposti su una fila singola o doppia nella parte più interna della superficie coperta, mentre la parte più esterna è utilizzata esclusivamente come zona d'ombra di collegamento e per il riposo. L'eventuale locale di somministrazione occupa in genere tutta la superficie coperta della testata fronte mare. Il corpo principale costituisce il manufatto localizzato all'estremità lato monti del vagone. È il manufatto utilizzato come abitazione del stabilimento o a case e appartamenti per vacanze. I manufatti con morfotipo a "pettine" sono collocati o all'interno della concessione demaniale o sul confine tra due concessioni. Le sistemazioni esterne e i servizi per la balneazione sono ubicati nello spazio attrezzato laterale al vagone.</p> <p>Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto costiero. Gli interventi dovranno assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici dei manufatti delle aree di pertinenza. Dovranno essere mantenuti i valori identitari dello skyline costiero senza compromettere la qualità estetica-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici.</p>
<p>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</p> <p>VAGONE CABINE</p>	<p style="text-align: center;"><b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b></p> <p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda:</p> <p>a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavole QP-1.1 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edili, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti;</p> <p>b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente;</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p>	<p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a veranda/portico e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento.</p> <p>È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.</p>
<p>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</p> <p>CORPO PRINCIPALE</p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente.</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p>	<p>È consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardianaggio. Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanza.</p>
<p>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</p> <p>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</p>	<p>È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 3,00 m. dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare. La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>	<p>È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 3,00 m. dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare. La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>



<p><b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b></p>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3,00 m, per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di verande/gazebo, con altezza massima all'imposta di 3,00 m, per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente in aderenza al vagone cabine o corpo principale, realizzati con strutture leggere e removibili e copertura anche impermeabile con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare; per esigenze di protezione e/o messa in sicurezza della struttura, può essere ammessa l'installazione di pannelli vetrai, del tipo a tutto vetro, mobili e rimovibili oppure scorrevoli con apertura a paccinotto, con profilo in legno e/o metallo di dimensioni contenute limitato alla zona movimento/scorrimonto, da utilizzarsi per chiusure temporanee o stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia.</p> <p>Le recinzioni fronte Terrazza della Repubblica dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,10 m., preferibilmente con la posa di una siepe retrostante.</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaiο laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari</p>
<p><b>INSEGNE – RECINZIONI</b></p>	<p><b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b></p>
<p><b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b></p>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automentenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli interventi edili devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edili sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edili diversificati degli stabilimenti balneari, della cordina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occultano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 1.4 della Disciplina di Piano.</p>
<p><b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b></p>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>
<p><b>FATTIBILITÀ' GEOLOGICA SISMICA-IDRAULICA</b></p>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>
<p><b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ' AMBIENTALE</b></p>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

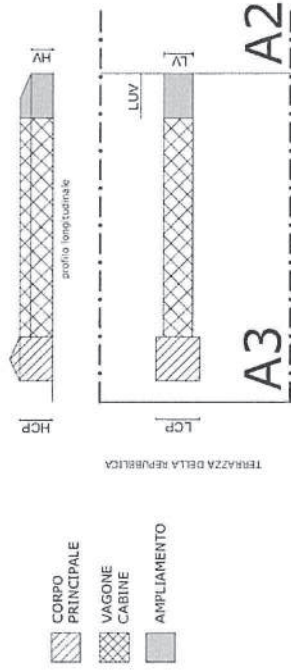


PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI

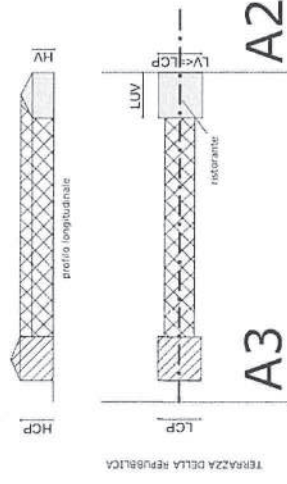
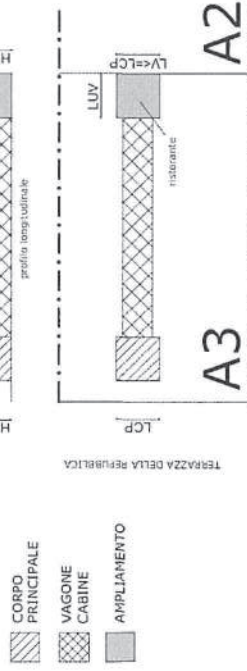
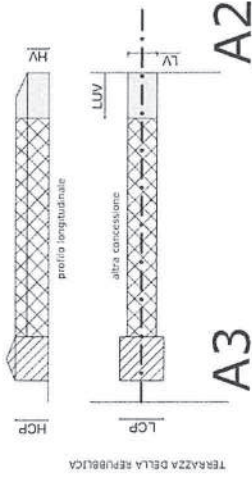
VAGONE CABINE		CORPO PRINCIPALE	
codice	dimensione (m.)	codice	dimensione (m.)
LUV	5,00 max.	HCP	esistente
LV	esistente o max. LCP	LCP	esistente
HV	esistente		

ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI

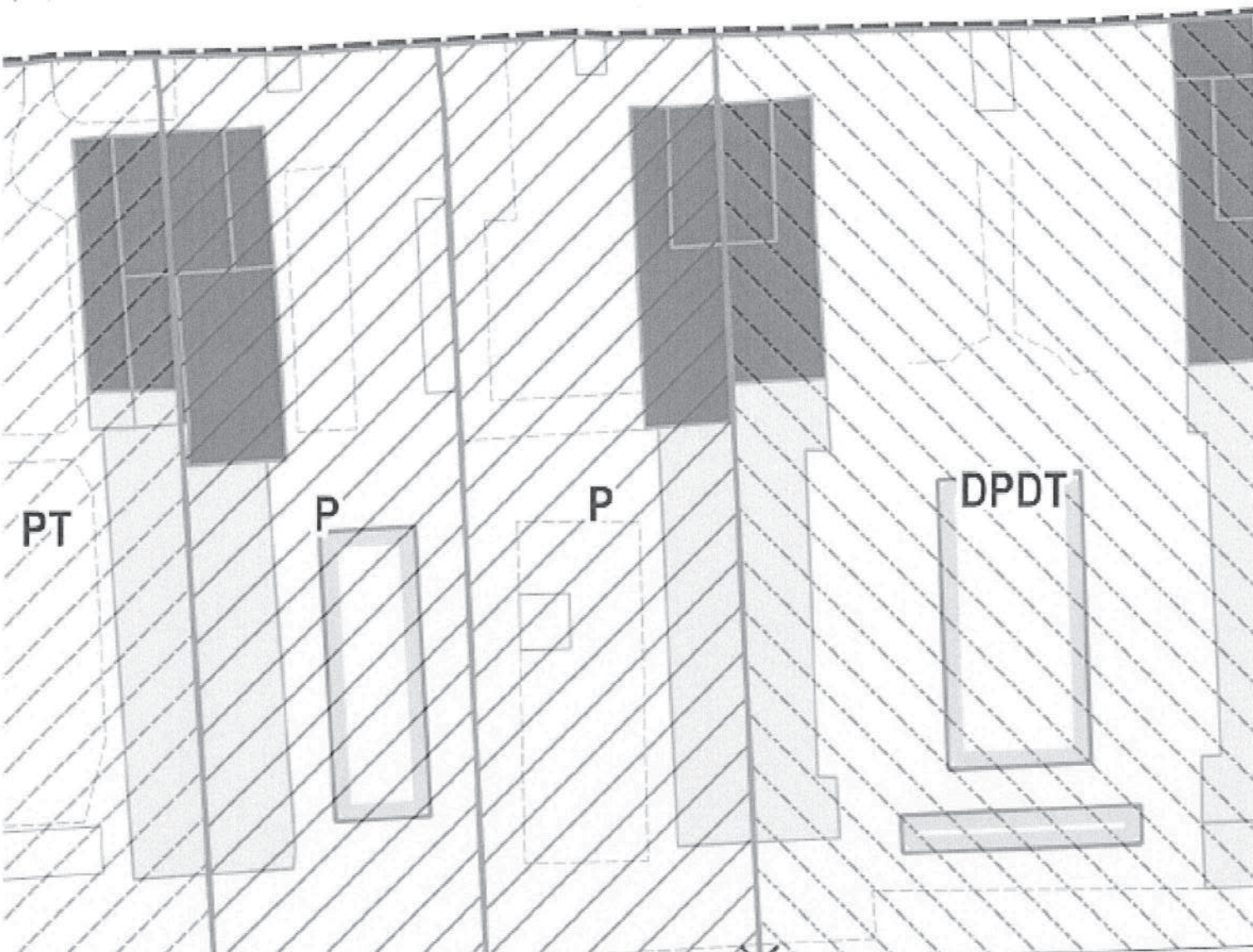
INTERNO ALLA CONCESSIONE



SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI







20 - Reginetta

87

21 - Esperia

87

22 - Due Sorelle

87

23 - Genova



