



CITTÀ DI VIAREGGIO

Piano Attuativo degli Arenili

RELAZIONE GENERALE

Sindaco

GIORGIO DEL GHINGARO

Assessore alla Pianificazione Strategica della Città

FEDERICO PIERUCCI

Dirigente Settore Pianificazione Urbanistica - Infrastrutture

STEFANO MODENA

Garante della Comunicazione

IVA PAGNI

Settore Pianificazione Urbanistica - Infrastrutture

Progettazione urbanistica

Collaboratori

Gabriele Borri | Pier Paolo Baldini

Ornella Angeli | Cesare Berti

Cristiana Bertuccelli | Simonetta Bruciati

Claudia Fruzza | Eleonora Giannecchini

Eleonora Lencioni | Peter Andrew Moggia

Jonas Muraro | Sabrina Petri

Studi geologici

Francesco Ceccarelli

Autorità Competente VAS

Dirigente Settore LL.PP. e Progettazione - Silvia Fontani

Gianlorenzo Dalle Luche | Paola Malcontenti

Maurizio Tani

Valutazione Ambientale Strategica

Processo di partecipazione

Università di Pisa

Scuola di Ingegneria - DESTeC

Coord. scientifico - Fabrizio Cinelli

Spec. VAS - Marco Mancino

2021

Sommario

1. Premessa.....	3
2. Le condizioni normative per l'approvazione del PAA	3
3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi	5
3. Gli obiettivi e le azioni strategiche del Piano Attuativo degli Arenili (PAA).....	7
4. La Variante al Regolamento urbanistico e il "progetto di Piano Attuativo"	10
4.1 La variante al regolamento urbanistico	10
4.2 Il "progetto" di piano attuativo (PAA)	12
5. Il Piano Attuativo (PAA)	13
5.1 ELABORATI DI PIANO	13
5.2 LA FORMAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO.....	14
5.2.1 Le attività turistiche-balneari e le destinazioni funzionali degli edifici.....	14
5.2.2 I morfotipi degli stabilimenti balneari.....	15
5.2.3 Le schede conoscitive degli stabilimenti balneari	17
5.2.4 Le visuali che caratterizzano il paesaggio costiero	19
5.2.5 Ulteriori elementi di quadro conoscitivo.....	21
5.3 IL QUADRO PROGETTUALE.....	21
5.3.1 Vagone cabine	23
5.3.2 Corpo principale.....	24
5.3.3 Piscine e vasche per l'idroterapia	24
5.3.4 Sistemazioni esterne per il tempo libero.....	25
5.3.5 Recinzioni e insegne di accesso agli stabilimenti balneari.....	25
5.3.6 Fascia dei servizi di spiaggia (a3) – ambito territoriale 4	26
5.3.7 Attività con categoria funzionale diversa dalla turistico-ricettiva	26
5.3.8 Beach-stadium	26
5.3.9 La riqualificazione della percezione del paesaggio costiero.....	26
5.3.10 La sostenibilità ambientale e la riqualificazione del verde.....	28
5.4 L'ACCESSIBILITÀ.....	29

.... al Balena ci vanno i signori
Salviati, Ginori, Bertolli e Garrè,
al Colombo curati e priori,
le monache al Dori dal tocco alle tre....

("Viareggio amore mio: Miriordo"; Egisto Malfatti)

1. Premessa

Il presente **Piano Attuativo degli Arenili di iniziativa pubblica (PAA)** è stato redatto in **variante puntuale al Regolamento urbanistico** come previsto al punto 11 dell'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si tratta di **due strumenti urbanistici** distinti tra loro e di diverso ordine normativo:

- 1) la **Variante al Regolamento urbanistico** che disciplina l'ambito dell'arenile individuato dal Regolamento urbanistico che va dall'arenile attrezzato antistante la c.d. Costa dei Barbari adiacente ai primi stabilimenti balneari della spiaggia di Levante, oltrepassa il Porto e il Canale Burlamacca e arriva fino alla Fossa dell'Abate, che segna il confine col Comune di Camaiore.
Tale Variante individua gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni che, sulla base del PIT/PPR e della disciplina del Piano strutturale vigente costituiscono la "parte" operativa del Regolamento urbanistico per questa specifica porzione di territorio comunale;
- 2) il **Piano Attuativo degli Arenili (PAA)** che sviluppa invece la disciplina di dettaglio per le azioni di trasformazione degli stabilimenti balneari, le funzioni ammesse e sull'uso degli spazi aperti. Pertanto, il Piano contiene una serie maggiore di informazioni rispetto al Regolamento urbanistico, che inquadrano le regole di utilizzo e l'immagine figurativa degli stabilimenti balneari e il loro inserimento nel contesto ambientale, sia in rapporto con la linea di costa, sia rispetto al tessuto edilizio che compone la prima fascia urbana di Viareggio.

3

Sebbene la porzione di territorio in oggetto sia ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Regolamento urbanistico in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e che formalmente la variante abbia pertanto le caratteristiche della procedura di tipo semplificato di cui all'art.30 della citata legge regionale, l'A.C., pur mantenendo tale procedura semplificata ai fini della sua approvazione, ha ritenuto di dover procedere preliminarmente con la formazione di un documento di Avvio del Procedimento considerata l'importanza sostanziale e identitaria dell'ambito interessato e la sua alta valenza paesaggistica e ambientale.

Il PAA si configura come un nuovo strumento in sostituzione integrale del "Piano Particolareggiato dei Viali a Mare di Viareggio (PP5-F1)" (già decaduto) in particolare per la disciplina relativa all'ambito dell'arenile che era individuato negli elaborati di piano come "Zona F1 di spiaggia".

Il PAA si configura come lo strumento amministrativo necessario per permettere alle strutture balneari e commerciali esistenti di poter riqualificarsi ed effettuare dei piani di investimento a valenza pluriennale finalizzati anche alla stipula di atti formali, dato atto che a oggi l'applicazione della direttiva Bolkestein e la precisa scadenza delle concessioni demaniali in atto, sono oggetto di differenti indicazioni tra legislazione nazionale ed europea, per cui uno strumento attuativo può agevolare la valorizzazione e la gestione della spiaggia.

2. Le condizioni normative per l'approvazione del PAA

Nella sostanza la disciplina di tutela dell'arenile e di trasformazione delle strutture balneari ha un contenuto tecnico e sostanziale di due tipi:

- A) il primo contenuto è di tipo "**operativo**", con obiettivi e indirizzi generali, tipici di una disciplina "quadro" che sarà posta all'interno delle N.T.A. dello strumento urbanistico e questo **sarà il contenuto della variante al Regolamento urbanistico**.

La procedura di approvazione della variante al Regolamento urbanistico segue l'iter delle varianti semplificate di cui all'art.30 della L.R. 65/2014, in quanto, come detto, il vigente Regolamento urbanistico ricomprende la porzione di territorio in questione nel perimetro del territorio urbanizzato individuato in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della citata legge regionale.

Inoltre **la procedura di approvazione della variante al Regolamento urbanistico necessita del parere della conferenza paesaggistica** in quanto l'Accordo tra il MIBAC e la Regione Toscana, ai sensi dell'art.31 della L.R. 65/2014, stabilisce all'art.4 che la variante in oggetto - interessando la parte di territorio ricadente nel perimetro del vincolo paesaggistico della fascia costiera e in quello del vincolo relativo ai territori costieri ai sensi dell'art.142, c.1, del Codice del Paesaggio - è soggetta a conferenza paesaggistica in quanto costituisce variante allo strumento urbanistico vigente già soggetto al procedimento di conformazione al PIT/PPR.

- B) il secondo contenuto è di "**dettaglio**", **con previsioni e aspetti specifici di un Piano Attuativo** per il passaggio di scala dalla disciplina operativa generale a quella particolare di livello progettuale e previsionale degli interventi edilizi ammissibili.

La procedura di approvazione del PAA seguirà l'iter previsto per i piani attuativi dall'art.111 della L.R. 65/2014 ed è anch'essa soggetta alla conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della disciplina di PIT/PPR in quanto il vigente Piano Strutturale comunale non è conformato né alla Legge regionale 65/2014, né al PIT/PPR. Il PAA conterrà quanto prescritto dall'art. 109 della L.R. 65/2014.

Con l'Avvio del procedimento il Comune ha trasmesso gli atti agli altri soggetti istituzionali al fine di acquisire eventuali apporti tecnici e conoscitivi.

Per gli **strumenti urbanistici soggetti a VAS** ai sensi dell'art.5 della L.R. 10/2010, l'Avvio del procedimento è stato effettuato contemporaneamente all'invio del Documento Preliminare di cui all'art.23, comma 2, della stessa L.R. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), le cui procedure e contenuti della documentazione necessaria per il suo svolgimento sono regolate dalla Direttiva europea 2001/42/CE, dal D.Lgs. 152/2006, oltre alla citata legge regionale.

Ai sensi dello stesso art.23 della L.R. 10/2010, ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione del Rapporto Ambientale, il Proponente ha predisposto un Documento Preliminare con i seguenti contenuti:

- le indicazioni necessarie inerenti allo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale;

che è stato trasmesso, nelle forme previste dalla legge, all'Autorità Competente VAS, che provvede ad avviare le consultazioni preliminari in relazione alla successiva adozione del Rapporto Ambientale.

Nell'atto di Avvio del procedimento è stato indicato, come previsto dalla L.R. 65/2014, il programma delle attività di informazione e di partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della presente Variante.

Il Comune provvede **all'adozione della variante al Regolamento urbanistico** ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014, e **all'adozione del Piano Attuativo degli Arenili** ai sensi dell'art.111 della L.R. 65/2014, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica di cui al processo di VAS e comunica tempestivamente i provvedimenti adottati e i relativi atti agli altri soggetti istituzionali.

I provvedimenti e gli atti adottati sono depositati presso l'A.C. per trenta giorni dalla data di pubblicazione sul BURT ed entro tale termine chiunque può prenderne visione, presentando osservazioni.

Decorsi tali termini e i contestuali adempimenti previsti dal processo di VAS (osservazioni in sessanta giorni) con l'espressione del parere motivato dell'Autorità Competente, il Comune **provvede alla verifica di conformità e accoglimento delle controdeduzioni** con il riferimento puntuale delle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni

conseguentemente prese, **trasmettendo la Variante al Regolamento urbanistico e il Piano Attuativo degli Arenili, ancora non approvati, alla Regione Toscana e al MiBACT per la convocazione della Conferenza paesaggistica.**

Al termine della Conferenza paesaggistica e valutata la conformazione degli strumenti urbanistici il Comune li **approva il PAA e lo trasmette agli altri soggetti istituzionali**. Trascorsi almeno quindici giorni, l'avviso di approvazione è pubblicato sul BURT e gli strumenti urbanistici acquistano efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT.

3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi

L'ambito interessato dal nuovo strumento urbanistico riguarda l'esteso litorale sabbioso che si presenta come un nastro continuo di strutture balneari e spiaggia attrezzata che dalla Fossa dell'Abate, al confine col Comune di Camaiore, si estende verso sud oltre il porto di Viareggio e dalla linea di costa arriva alla Terrazza della Repubblica, alla Via dei Barellai e alla Passeggiata del lungomare, con la sua caratteristica forma di *promenade* per la presenza di strutture in stile liberty che ospitano grandi alberghi, oltre che attività commerciali e di servizi.

In generale, tutta la zona urbana di contatto con l'arenile ha seguito un modello di espansione di tipo compatto, col caratteristico impianto urbanistico a scacchiera organizzato su una maglia di strade ortogonale alla linea di costa, creando quindi una fascia di urbanizzato continuo, interrotto solo dalla disgregazione della maglia quadrata sostituita da una causale distribuzione viaria dei fabbricati multipiano della "città giardino" da dove e solo per pochissimi punti, ancora si apprezzano visivamente i residui lembi di quella che era l'originale pineta costiera.

Lo sviluppo dei processi crescenti della pressione antropica in senso parallelo alla linea di costa e del carico turistico a essa associato, hanno determinato le principali criticità che oggi caratterizzano il rapporto tra il sistema dell'arenile e quello dell'insediamento urbano. Tali criticità si manifestano soprattutto con una progressiva saturazione degli spazi aperti residuali da parte sia delle strutture balneari che di quelle commerciali (bar, ristoranti) lungo le Traverse a mare, indebolendo così le relazioni visive tra la spiaggia e gli sfondi consolidati attraverso la progressiva occlusione dei fronti marini e la perdita dei coni prospettici da e verso il mare ad opera degli insediamenti balneari continui e delle loro opere accessorie (steccati, casotti, siepi, ecc..) che, oltre a rappresentare una barriera ecologica e visuale, impediscono la pubblica fruizione della fascia costiera.

L'attuale conformazione degli stabilimenti balneari e della spiaggia attrezzata è quindi il risultato della progressiva antropizzazione dell'arenile sabbioso. Già dagli anni Trenta del secolo scorso gli stabilimenti balneari furono al centro di un nuovo piano edilizio della zona a mare e di una grande operazione estetica di rinnovamento legata a un processo di incentivazione dell'attività turistica, che fece di Viareggio una stazione di villeggiatura di importanza internazionale. L'aspetto della Passeggiata, con gli stabilimenti balneari, viene ad assumere il carattere evocativo delle grandi Esposizioni Universali; forme esotiche di padiglioni spesso da queste prelevate e completamente ricostruite in loco, che diventano la quinta teatrale di un laboratorio sperimentale di un luogo e di forme nelle quali si ritrova una società cosmopolita e mondana. In questo senso è da mettere in risalto come la c.d. "Galleria Nettuno" che formava l'ingresso all'omonimo stabilimento balneare (disegnata dall'architetto Coppedè) era stata realizzata come accesso alla Mostra Internazionale di Milano del 1906. Nel tempo, le vecchie costruzioni in legno della Passeggiata, frutto dell'artigianato locale e dei maestri d'ascia legati ai grandi bastimenti, nate in modo originario e spontaneo (è noto che le prime, Dori e Nereo, risalgono addirittura al 1828) furono completamente sostituite da costruzioni in muratura o in cemento e gli stabilimenti balneari, pur conservando principalmente l'uso del legno (unico esempio diverso è il Bagno Paradiso, che venne ricostruito in muratura) furono interamente riedificati nella forma "a pettine" per formare una schiera di strutture perpendicolari alla battigia con funzione di accogliere le cabine spogliatoio per i villeggianti e consentire una migliore visione della spiaggia dalla Passeggiata a mare.

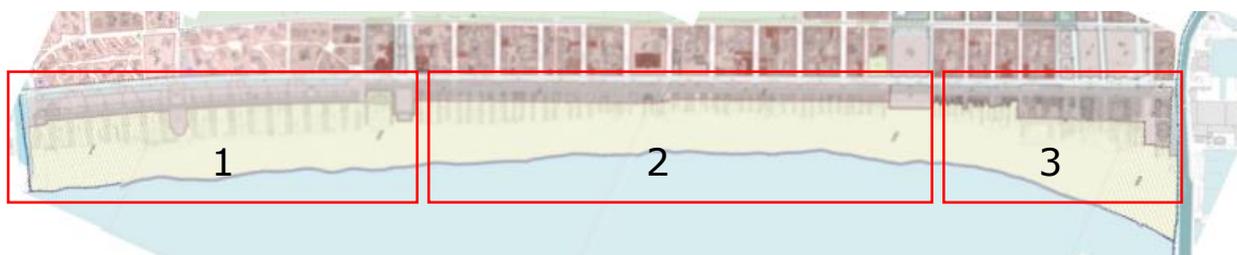
Questo tratto caratteristico della spiaggia attrezzata è rimasto ancora oggi leggibile nella forma degli attuali stabilimenti balneari, che in genere hanno subito nel tempo, in modo più o meno marcato, dei prolungamenti longitudinali delle strutture verso la linea di costa, andando poi a

occupare progressivamente, spesso con forme incongrue e disordinate, lo spazio di arenile tra uno stabilimento e l'altro, con attrezzature e con arredi legati alle funzioni e alle esigenze sempre nuove dell'attività turistica e imprenditoriale.

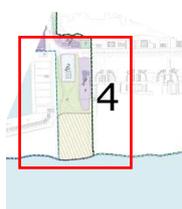
La "spiaggia" urbanizzata è così divenuta parte integrante e sostanziale della Passeggiata, che è l'elemento caratterizzante la città balneare.

Oggi, la fascia dell'arenile in questione è sommariamente riconoscibile e divisibile per **ambiti omogenei** che si distinguono tra loro soprattutto per il rapporto funzionale e figurativo col tessuto urbanizzato retrostante:

- **Ambito 1** (Viareggio nord), è quello degli stabilimenti balneari ubicati di fronte alla **Terrazza della Repubblica**, che dalla Fossa dell'Abate arriva fino all'arenile antistante Piazza Maria Luisa.
Tale ambito è quello che più si caratterizza per l'intervisibilità delle visuali panoramiche e prospettiche che dall'arenile si aprono verso i rilievi delle Alpi Apuane e viceversa per quelle che dalla Terrazza della Repubblica si aprono verso la linea di costa. In questo Ambito assume invece una minor valenza l'aspetto meramente edilizio degli stabilimenti balneari che in scala temporale sono quelli di più recente edificazione rispetto al resto dell'arenile.
- **Ambito 2** (Viareggio centro - Passeggiata a mare), è quello delle strutture balneari che prospettano sulla **Via dei Barellai/Viale Marconi**, che dall'arenile antistante Piazza Maria Luisa arriva fino all'arenile davanti a Piazza Mazzini;
- **Ambito 3** (Viareggio centro - Passeggiata a mare), è quello delle strutture balneari che prospettano sul **Viale Margherita/Via Modena/Piazza Pea**, che dall'arenile davanti a Piazza Mazzini arriva fino al Molo e al Canale Burlamacca.
Questo è l'ambito caratterizzato per la sua massima parte dalla c.d. "parte storica", dove sono ubicati la maggior parte degli stabilimenti balneari dai nomi famosi, che attraverso le vicende storiche hanno presieduto alla leggibilità dei caratteri morfo-tipologici consolidati e degli elementi identitari della Passeggiata e dell'arenile.



- **Ambito 4** (arenile attrezzato antistante la c.d. Costa dei Barbari), è la piccola porzione di arenile attrezzato temporaneamente durante la stagione estiva che è posta tra il Porto e il primo stabilimento balneare della Marina di Levante.



Per gli Ambiti 1, 2 e 3, gli stabilimenti balneari sono strutturati con manufatti edilizi ("vagoni") disposti prevalentemente a pettine, che ospitano le cabine e con la zona bar/ristorante posizionata in genere nella testata aperta verso il mare e con la "casa di guardianaggio" ("corpo principale") chiusa verso monti, in prossimità dell'edificato della Passeggiata.

Lo spazio tra un "vagone" e l'altro, che spesso intervalla e delimita le diverse concessioni demaniali, è prevalentemente destinato all'attività di relax con zone dove trovano posto le piscine

con acqua di mare, spazi coperti e solarium, gazebo, servizi, giochi per bambini e ampie parti sistemate a verde o a giardino.

3. Gli obiettivi e le azioni strategiche del Piano Attuativo degli Arenili (PAA)

Il Comune di Viareggio con l'approvazione del Regolamento Urbanistico ha previsto - **ai fini della tutela e della valorizzazione del litorale di cui all'articolo 8 della disciplina di piano** - la predisposizione di uno specifico piano attuativo particolareggiato di iniziativa pubblica per l'Arenile (PAA) che dovrà perseguire, oltre a quanto citato nel suddetto articolo, gli **obiettivi definiti nel Piano Strutturale e nel PIT-PPR**.

La Regione Toscana si è dotata del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), mediante il quale vengono regolati gli aspetti paesaggistici delle trasformazioni territoriali, urbanistiche ed edilizie.

Il c.d. Codice del Paesaggio (Dlgs n.42/2004) stabilisce che dall'entrata in vigore del Piano Paesaggistico (20 Maggio 2015) i comuni, le città metropolitane, le province e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione.

La formulazione del Piano considera le intervenute modifiche in materia di tutela del paesaggio che sono state introdotte in tema di obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni contenute nel PIT, con particolare riferimento alla "Scheda d'ambito n.1 Litorale sabbioso Apuano-Versiliese", "Scheda d'ambito n.2 Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio", nonché alle "Schede di vincolo ex art. 136 e 142 del Codice del Paesaggio".

Il PAA, in variante al Regolamento urbanistico, è volto all'adeguamento e alla conformazione della disciplina di gestione e trasformazione degli stabilimenti balneari sia ai contenuti del Regolamento Urbanistico, sia ai contenuti e alle disposizioni del PIT-PPR, formulando, per questa caratteristica porzione di territorio comunale, uno strumento di natura urbanistica e ambientale con valenza di un vero e proprio **"piano del paesaggio balneare e costiero"**.

Il PAA, in variante al Regolamento Urbanistico, persegue una serie di **obiettivi generali**, che fanno riferimento alle finalità della Legge regionale sul governo del territorio (65/2014); in modo particolare per quanto riguarda gli aspetti relativi al riconoscimento delle componenti che costituiscono le strutture del patrimonio territoriale riconosciute per tale ambito del territorio comunale e le conseguenti regole per la loro tutela e riproduzione.

Un secondo aspetto, fa riferimento al perseguimento degli **obiettivi di qualità**, riguarda come detto la conformazione alla disciplina del PIT con valenza di Piano paesaggistico e al riconoscimento e alla tutela delle componenti figurative ed estetico-percettive identitarie del paesaggio costiero, mettendo in risalto i principi generativi che ancora sono leggibili e dettando le regole di tutela, in coerenza con le schede di vincolo paesaggistico per legge e per decreto che interessano l'arenile in questione al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni.

Tali obiettivi di qualità con valore di indirizzo sono riportati nella scheda della "Sezione 4" dei beni paesaggistici per decreto del PIT/PPR relativa alla "Fascia costiera sita nel comune di Viareggio (D.M. 15/12/1959 - G.U. 42 del 1960)" e nelle schede del "Sistema costiero della Versilia" e dell'Arno e del Serchio" dell'Allegato "C" con riferimento ai beni paesaggistici per legge del Codice, di cui all'elaborato "8B" del Piano.

Oltre ai suddetti obiettivi di carattere generale il PAA persegue una serie di **obiettivi strategici** basati sul riuso, il recupero, la riqualificazione, la ristrutturazione che, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, possono essere così riassunti:

- la tutela dei valori ambientali e prospettici che formano il sistema del paesaggio costiero costituito normalmente: dal rapporto tra sistema degli stabilimenti balneari, il lungomare

e il tessuto edificato e l'orizzonte della linea di costa fruibile sia dall'arenile sia dalla viabilità costiera;

- il valore di spazio pubblico degli spazi aperti;
- la tutela e la salvaguardia del litorale, per il quale la conservazione delle risorse naturali è considerata fattore strategico sia ai fini della difesa fisico-morfologica che per lo sviluppo della stessa attività turistica;
- il miglioramento dell'organizzazione e la riqualificazione delle strutture balneari, della loro qualità architettonica e dei servizi funzionali e complementari alla balneazione con la possibilità di realizzare strutture di facile rimozione a servizio delle attività di somministrazione, strutture con funzioni cura e di centro benessere, al fine di un adeguamento dell'offerta dei servizi alle esigenze del mercato e degli utenti, anche in previsione di un eventuale prolungamento del loro periodo d'utilizzo;
- il miglioramento e il riordino della qualità degli arredi e degli spazi connessi con la possibilità di realizzare piscine e attrezzature per attività ludiche e ricreative;
- l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, per consentire a chiunque la possibilità di accesso al mare nella massima autonomia possibile;
- l'adeguamento degli impianti vegetazionali presenti negli spazi di pertinenza degli stabilimenti balneari con specie autoctone e comunque coerenti con l'ambiente e la tradizione locale;
- il miglioramento del disegno degli accessi agli stabilimenti balneari e del rapporto con l'edificato della passeggiata, tenendo in considerazione la doppia immagine estate-inverno;
- il miglioramento delle relazioni funzionali tra gli stabilimenti balneari e i percorsi pedonali di Via dei Barellai e della Passeggiata, spesso interrotti da spazi commerciali, dagli accessi alle residenze e dalle strutture esterne dei bar, che producono potenziali elementi di degrado fisico e funzionale con confusione visiva per la sovrapposizione di punti di attenzione incongrui con gli elementi del paesaggio.
- il mantenimento dei coni/varchi visuali da e verso l'arenile.
- l'attuazione delle misure di mitigazione con approccio NBS basate su uno specifico studio della struttura ecologico-naturalistica.

Sulla base degli obiettivi fin qui descritti, il Piano Attuativo degli Arenili (PAA) promuove **misure e azioni** volte più al **riordino e al recupero funzionale, alla manutenzione qualitativa del patrimonio esistente**, anziché puntare principalmente a uno sviluppo dimensionale delle superfici occupate dagli stabilimenti balneari, in un arenile già largamente dotato di attrezzature per l'uso turistico e la balneazione.

A tal fine i principali **indirizzi** per la formazione del PAA sono rivolti a:

- ❖ orientare gli interventi di manutenzione e trasformazione del patrimonio edilizio verso la conservazione, il recupero e la valorizzazione del tessuto storico-identitario degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi, conservandone l'assetto morfologico tradizionale costituito dagli elementi distributivi tipici, nonché dalle caratteristiche dimensionali e materiche architettoniche ed edilizie caratteristiche ed identitarie del litorale di Viareggio.
- ❖ mantenere i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;
- ❖ conservare e recuperare i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico ancora leggibili, quali le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Déco, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale;
- ❖ assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;
- ❖ conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza dei profili diversificati, alternati a contesti naturalistico-ambientali in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;
- ❖ salvaguardare la continuità dei percorsi pedonali/ciclabili nella fascia a contatto con gli stabilimenti balneari;
- ❖ recuperare le strutture balneari di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado;

- ❖ orientare gli interventi alla qualificazione dell'immagine dell'insediamento costiero e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;
- ❖ incentivare le forme e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- ❖ assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;
- ❖ assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto;
- ❖ disciplinare l'installazione di manufatti temporanei stagionali sulla spiaggia sabbiosa al fine di garantire il mantenimento del suo carattere naturale;
- ❖ non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici;
- ❖ tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale, il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l'ampio arenile;
- ❖ tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con particolare riferimento alle componenti paesaggistiche dell'arenile con funzione di collegamento con l'entroterra.
- ❖ contenere i processi di artificializzazione del territorio costiero e garantire che gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente non compromettano gli eventuali ecosistemi relittuali e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri;
- ❖ prevedere una specifica disciplina volta alla conservazione della memoria storica, delle forme architettoniche di valore artistico e monumentale degli spazi aperti, nonché alla manutenzione e al miglioramento del loro patrimonio arboreo;
- ❖ favorire la fruizione pubblica sostenibile del territorio costiero anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dalla Passeggiata verso il mare;
- ❖ riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori eco-sistemici, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale;
- ❖ riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico;
- ❖ incentivare gli interventi volti alla riqualificazione paesaggistica delle zone di criticità, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti, ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori;
- ❖ conservare e recuperare i manufatti che costituiscono il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto, i caratteri stilistici, formali e costruttivi che caratterizzano il sistema costiero;
- ❖ contenere sugli arenili la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici. Gli eventuali nuovi interventi devono:
 - utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili;
 - consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare;
- ❖ la realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi;
- ❖ gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture balneari esistenti non devono compromettere l'integrità e il valore figurativo dell'arenile ed essere finalizzati al

miglioramento e all'adeguamento funzionale delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti;

- ❖ individuazione di aree attrezzate per gli sport da spiaggia, compatibilmente con la tutela e salvaguardia del litorale, finalizzata al miglioramento delle attività turistico-ricettive e balneari esistenti.

4. La Variante al Regolamento urbanistico e il "progetto di Piano Attuativo"

Come premesso si tratta di operare su due fronti: il primo riguarda la Variante al Regolamento urbanistico e il secondo riguarda il PAA vero e proprio.

4.1 LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per quanto riguarda la Variante al Regolamento urbanistico il quadro delle conoscenze individua l'ambito in oggetto come "territorio urbanizzato" appartenente al "Morfotipo T.P.S.4" (Tessuto a piattafirme residenziale e turistico ricettiva).

La variante specifica un'articolazione spaziale del litorale e della spiaggia attrezzata suddivisa in **quattro ambiti territoriali omogenei**, che si distinguono tra loro soprattutto per il rapporto funzionale e figurativo col tessuto urbanizzato retrostante:

AMBITO TERRITORIALE 1 (in rapporto con la "città contemporanea" – Città Giardino): è quello degli stabilimenti balneari ubicati di fronte alla Terrazza della Repubblica, che dalla Fossa dell'Abate arriva fino all'arenile antistante Piazza Maria Luisa.

Tale ambito è quello dei tre che più si caratterizza per l'intervisibilità delle visuali panoramiche e prospettiche che dall'arenile si aprono verso i rilievi delle Alpi Apuane e viceversa per quelle che dalla Terrazza della Repubblica si aprono verso la linea di costa.

AMBITO TERRITORIALE 2 (in rapporto con la "città razionalista" – Viale Marconi): è quello delle strutture balneari che prospettano sulla Via dei Barellai e che dall'arenile antistante Piazza Maria Luisa arriva fino all'arenile davanti a Piazza Mazzini/Belvedere delle Maschere.

Questo ambito è quello che si è sviluppato soprattutto nel ventennio tra le due guerre, dove le strutture edilizie che si affacciano lungo il Viale Marconi affiancano la Viareggio storica della Passeggiata Margherita e si qualificano come singolari architetture coi caratteri del razionalismo italiano, che citando modelli internazionali e che grazie soprattutto agli architetti della scuola fiorentina, hanno fatto identificare Viareggio e il suo paesaggio urbano come la "Perla della Versilia".

AMBITO TERRITORIALE 3 (in rapporto con la "città liberty" – Viale Regina Margherita): è quello delle strutture balneari che prospettano sulla Passeggiata Margherita/Via Modena, che dall'arenile davanti a Piazza Mazzini arriva fino al Canale Burlamacca e ricomprende anche una piccola porzione di arenile libero da attrezzature antistante il Molo Marinai d'Italia.

Questo è l'ambito della c.d. "parte storica", dove sono ubicati la maggior parte degli stabilimenti balneari che, attraverso le vicende storiche, hanno presieduto alla formazione e alla leggibilità dei caratteri morfo-tipologici consolidati e degli elementi identitari del paesaggio costiero.

In questo ambito, nella porzione che va da Piazza Mazzini/Belvedere delle Maschere fino al "Balena", troviamo gli stabilimenti balneari dai nomi storici. Sono anche quelli che hanno conservato l'accesso principale direttamente dagli edifici che prospettano sulla Passeggiata Margherita, che però restano esclusi dal perimetro d'interesse del PAA.

AMBITO TERRITORIALE 4 (antistante la c.d. Costa dei Barbari sul Viale Europa): è la piccola porzione di arenile attrezzato durante la stagione estiva che è posta tra l'area del Porto e il primo stabilimento balneare della Marina di Levante; a monte vi confina un'area a "verde attrezzato" per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee, di tempo libero e sportive.

Inoltre, la variante prevede un uso e **un'organizzazione della spiaggia divisa per fasce funzionali** parallele alla linea di costa, con le seguenti caratteristiche:

Arenile di libero transito (A1): comprende la battigia avente la profondità 5,00 m. dalla linea di costa destinata al passeggio. In tale fascia non sono ammesse installazioni o qualsiasi altra attrezzatura di alcun tipo, anche precaria, al fine di permettere il libero transito delle persone nonché dei mezzi di servizio e di soccorso.

Arenile per il soggiorno all'ombra (A2): è l'arenile vero e proprio che corrisponde alla fascia intermedia avente profondità variabile il cui limite a mare coincide con il limite ideale dell'arenile per il libero transito. Questa fascia dovrà essere mantenuta a spiaggia e utilizzata per strutture ombreggianti come tende e ombrelloni a carattere stagionale che conservano le caratteristiche tipologiche ormai consolidate del paesaggio balneare, completi di arredi mobili da spiaggia. È vietata ogni forma di edificazione, comprese le recinzioni, a esclusione dell'installazione di docce scoperte.

Fascia dei servizi di spiaggia (A3): è la terza fascia il cui limite a mare coincide con l'arenile per il soggiorno all'ombra e quello a monte con il confine demaniale della concessione o con il fronte dello stabilimento balneare. Questa fascia è quella ormai completamente "antropizzata" che è divenuta funzionale e utilizzabile per tutte le strutture e le attrezzature necessarie per la piena attività dello stabilimento balneare (cabine spogliatoio, locali tecnici e di deposito/servizio, docce e servizi igienici, spazi per la sosta e il riposo, aree a verde, zone per l'ombra e verande, gazebi, piscine e solarium) e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, la ricreazione, esercizi di vicinato, la vendita e somministrazione di alimenti e bevande, le discipline bio-naturali e del benessere. È altresì consentito l'utilizzo di manufatti edilizi destinati a corpo principale/casa di guardianaggio e/o in aggiunta a questi, per l'uso abitativo come case e appartamenti per vacanze.

La variante inoltre - nel rispetto delle prescrizioni di cui allo Statuto del PIT/PPR - Beni paesaggistici per decreto: D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960 "Fascia costiera sita nel comune di Viareggio"; D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 "La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore"; Aree tutelate per legge: "I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare - Scheda 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese"; "Scheda 2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio" - prescrive ulteriormente:

la variante prevede che il PAA, in coerenza con i contenuti e le disposizioni del PIT-PPR della Regione Toscana, riconosca le visuali identitarie del paesaggio costiero e detti regole di tutela e di controllo al fine di garantire il mantenimento della qualità paesaggistica e dell'immagine percepita. In questo senso il PAA dovrà distinguere gli elementi della percezione ancora riconoscibili da e verso il mare e i relativi livelli di percepibilità degli stessi secondo la differente profondità spaziale delle visuali. Il PAA dovrà infine dettare le regole per la tutela di tali valori riconosciuti, fermo restando che, negli interventi ammessi, l'altezza massima fuori terra degli edifici dovrà essere mantenuta.

- 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.
- Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:
 - sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
 - non impediscano o limitino l'accesso al mare.
- L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

- 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 e del profilo della pineta costiera, dalle basse pendici delle colline marittime e dalle vette apuane.
- Non sono ammessi interventi che impediscono 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.
- 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.
- 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.
- Le strutture per la cartellonistica, le insegne di accesso agli stabilimenti balneari, le recinzioni di qualunque tipo e le tamponature invernali degli stabilimenti balneari, dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione, materiali e decoro con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.2 IL "PROGETTO" DI PIANO ATTUATIVO (PAA)

Il PAA recepisce la suddivisione del contesto territoriale interessato in quattro ambiti territoriali, ciascuno inteso come un unico sistema formale, omogeneo dal punto di vista ambientale, funzionale e figurativo, rispetto al margine urbano dell'edificato retrostante. All'interno di ciascun ambito il litorale è ulteriormente suddiviso in "unità minime d'intervento" che corrispondono ai singoli stabilimenti balneari.

A grandi linee il "progetto" di Piano ha inteso prevedere la:

- a) suddivisione dell'arenile in n.4 Ambiti paesaggistici: 1) Terrazza della Repubblica; 2) Via Barellai/Viale Marconi, 3) Viale Margherita/Via Modena/Piazza Pea, 4) spiaggia attrezzata stagionalmente antistante la c.d. Costa dei Barbari, posta tra il Porto e il primo stabilimento balneare della Marina di Levante;
- b) individuazione degli obiettivi specifici e delle destinazioni d'uso ammesse per ciascuno degli Ambiti paesaggistici;
- c) suddivisione dell'arenile in fasce funzionali parallele alla linea di costa: A) arenile libero transito, B) arenile per soggiorno all'ombra, C) fascia per servizi di spiaggia;
- d) suddivisione dell'arenile/spiaggia attrezzata in "unità minime d'intervento". che coincidono con i singoli stabilimenti balneari;
- e) individuazione dell'arenile prospiciente le piazze e i varchi di accesso al mare;
- f) classificazione/schedatura degli stabilimenti balneari: A) schedatura per stabilimento balneare; B) schedatura per tipologia edilizia in funzione all'Ambito paesaggistico considerato;
- g) per ciascun Ambito sono stati individuati i diversi "tipi" di stabilimento balneare che differiscono per:
 - disposizione, orientamento e caratteri dei manufatti edilizi;
 - attrezzature turistiche per la balneazione, la cura e il benessere, il tempo libero;
 - elementi pertinenziali e di verde, disegno delle recinzioni e degli accessi;
 - presenza o meno di spazi, percorsi pubblici e varchi di accesso al mare.

Sulla base di questi "modelli" è stata costruita, per gli Ambiti 1, 2 e 3, una disciplina particolareggiata, da affiancare sia a quella di Regolamento urbanistico, che a quella di contenuto generale di Piano attuativo, attraverso la formazione un numero di abachi/rappresentazioni figurate posti all'interno di schede-norma, contenenti gli esiti spaziali di progetto e corredate da parametri tipologici e planivolumetrici, parametri dimensionali ed edilizi, requisiti progettuali di qualità, interventi ammissibili con valore sia prescrittivo che di orientamento e/o indirizzo.

Il piano ha inoltre predisposto, sulla base degli elementi conoscitivi e iconografici del paesaggio, l'individuazione di varchi visuali/coni visivi e prospettici in funzione di diversi livelli di percepibilità delle visuali ancora riconoscibili da e verso il mare, disciplinando gli elementi costitutivi e le regole di utilizzo per il loro mantenimento.

5. Il Piano Attuativo (PAA)

5.1 ELABORATI DI PIANO

A) RELAZIONE GENERALE

Allegato:

A1) QUADRO SINOTTICO OBIETTIVI/DIRETTIVE/PRESCRIZIONI DEL PIT/PPR – PS – RU

B) DISCIPLINA DI PIANO

Allegato:

B1) SCHEDE NORMA E ABACO DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

C) QUADRO CONOSCITIVO

Tav.1-QC) CARTA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE (scala 1:10.000).

Tav.2-QC) CARTA DEL CATASTO E DELLE CONCESSIONI DEMANIALI (scala 1:2.000).

Tav.3-QC) CARTA DI INDIVIDUAZIONE DELLE ATTIVITÀ TURISTICO-BALNEARI (scala 1:2.000).

Tav.4.1-QC) CARTA DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI DEGLI EDIFICI E SPAZI PUBBLICI DEGLI STABILIMENTI BALNEARI - TRATTO 1 (scala 1:1.000).

Tav.4.2-QC) CARTA DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI DEGLI EDIFICI E SPAZI PUBBLICI DEGLI STABILIMENTI BALNEARI - TRATTO 2 (scala 1:1.000).

Tav.4.3-QC) CARTA DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI DEGLI EDIFICI E SPAZI PUBBLICI DEGLI STABILIMENTI BALNEARI - TRATTO 3 (scala 1:1.000).

Tav.5-QC) CARTA DEI MORFOTIPI DELL'URBANIZZAZIONE CONTEMPORANEA E DEGLI STABILIMENTI BALNEARI (scala 1:2.000).

Tav.6-QC) SCHEDATURA DEGLI STABILIMENTI BALNEARI CON PERIODIZZAZIONE STORICA.

Tav.7-QC) CARTA DELLE VISUALI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO (scala 1:2.000).

Tav.8-QC) CARTA DEI BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI E DEI VINCOLI SOVRAORDINATI E DEL DEMANIO (scala 1:2.000).

Tav.9-QC) ICONOGRAFIA DEL PAESAGGIO E DEGLI STABILIMENTI BALNEARI.

Tav.10.1-QC) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Tav.10.2-QC) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

D) QUADRO PROGETTUALE

Tav.1.1-QP) DISCIPLINA DEI SUOLI E FASCE FUNZIONALI – Ambito 1 (scala 1:1.000).

Tav.1.2-QP) DISCIPLINA DEI SUOLI E FASCE FUNZIONALI – Ambito 2 (scala 1:1.000).

Tav.1.3-QP) DISCIPLINA DEI SUOLI E FASCE FUNZIONALI – Ambiti 3-4 (scala 1:1.000).

Completano il PAA:

- le carte e le norme tecniche di attuazione relative alle indagini specialistiche geologiche, idrauliche e sismiche;
- gli elaborati tecnici del processo di VAS con il Rapporto Ambientale;
- gli elaborati tecnici relativi agli studi specialistici sul verde urbano e sul patrimonio arboreo degli stabilimenti balneari;
- i documenti tecnici afferenti al processo partecipativo.

5.2 LA FORMAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

La formazione delle conoscenze urbanistiche ha preso inizio con l'analisi del "Piano Particolareggiato dei Viali a Mare di Viareggio (PP5-F1)" (decaduto) e in particolare della disciplina relativa all'ambito dell'arenile individuato come "Zona F1 di spiaggia".

Il Piano Particolareggiato dei viali a mare, aggiornato con D.G.C. n°171 del 09.03.2007, aveva per oggetto le aree individuate come "PP5" e "F1" all'interno degli elaborati della variante al Piano Regolatore Comunale, approvata dal Consiglio Comunale di Viareggio con deliberazione n.66/97, unificate ed integrate nei loro limiti geografici fino ad includere, oltre agli spazi pubblici compresi all'interno dei limiti delle aree suddette, anche le aree individuate all'interno degli elaborati della variante al Piano Regolatore Comunale sopra citata sotto la dicitura "AI" comprese nell'area delimitata dal Canale Burlamacca, dai viali Margherita e Marconi, dalla Fossa dell'Abate e dall'arenile.

Il Piano Particolareggiato era finalizzato al recupero e alla riqualificazione urbana delle aree comprese all'interno dei limiti geografici delle aree "PP5" "F1" e "AI", nel rispetto delle caratteristiche storico-morfologiche delle aree stesse e delle loro tradizioni sociali e culturali.

In modo dettagliato sono state condotte le analisi sulla cartografia di Piano e sulla schedatura degli stabilimenti balneari, che ha costituito anche la base per la definizione della nuova *scheda conoscitiva*.

Per lo studio, le analisi sulle singole concessioni demaniali sono stati utilizzati i dati conoscitivi del S.I.D. in possesso dell'Ufficio Demanio del Comune di Viareggio, mentre per la formazione della cartografia di base sono state utilizzate le "ortofoto 2019", i file digitali cartografici del Regolamento Urbanistico, in formato shp con sistema di riferimento Gauss-Boaga, il DB Topografico in scala 1:2.000 della Regione Toscana aggiornato al 2012, i dati catastali aggiornati al 2020 che la R.T. ha fornito in uso al Comune di Viareggio. Per lo studio delle consistenze edilizie dei singoli stabilimenti balneari sono state utilizzate le planimetrie interne catastali messe a disposizione dal Comune di Viareggio.

I dati quantitativi relativi alle schede conoscitive degli stabilimenti balneari sono stati desunti dal sistema informatico territoriale della R.T.

Il quadro conoscitivo, relativo alla parte urbanistica, è stato completato:

- 1) dallo studio dell'immagine iconografica del paesaggio balneare e degli stabilimenti balneari, con un catalogo composto da planimetrie estratte dal catasto storico regionale e dall'archivio fotografico d'epoca e fino agli anni Ottanta del secolo scorso, che illustrano il cambiamento nel tempo dei principali caratteri stilistici degli stabilimenti balneari;
- 2) da un'accurata indagine fotografica compiuta nell'estate 2020 e nell'inverno 2021, composta da un regesto fotografico che illustra, per i diversi tratti di spiaggia:
 - a. i principali tipi di accesso allo stabilimento balneare e in particolare quelli di carattere storico presenti prospicienti la Passeggiata Margherita.;
 - b. l'immagine "invernale" degli stabilimenti balneari ripresi dalla spiaggia.

Completano il Q.C. di Piano, gli studi specialistici, comprensivi della cartografia e degli elaborati tecnici a corredo: delle indagini tecniche sul patrimonio arboreo e sul verde, delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche, del processo di VAS.

5.2.1 LE ATTIVITA' TURISTICHE-BALNEARI E LE DESTINAZIONI FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

L'intero arenile considerato nel perimetro del PAA è stato suddiviso in tre tratti. Il primo tratto è quello degli stabilimenti balneari della Terrazza della Repubblica, il secondo tratto è quello degli stabilimenti di Via Barellai fino al Piazza Mazzini/Belvedere delle Maschere e il terzo tratto è quello degli stabilimenti della Passeggiata storica/Via Modena/Piazza Pea fino a includere la porzione d'arenile prospiciente la c.d. Costa dei Barbari.

Oggi, come già detto, gli stabilimenti balneari sono, in genere, edifici composti da due porzioni principali bene identificabili: il "**vagone**" e il "**corpo principale**". Per *vagone* si intende

quell'edificio, spesso realizzato in legno, di forma allungata orientato perpendicolarmente al mare e contenente i servizi primari per la balneazione (cabine spogliatoio, servizi igienici) e le principali attività di supporto a essa collegate. Per *corpo principale* si intende invece l'edificio, spesso realizzato in muratura, posizionato in testa lato monti del vagone cabine, talvolta parallelo al mare, in genere di sezione più ampia rispetto al vagone e destinato a un uso di guardianaggio/residenziale o di supporto secondario alla balneazione.

Ciascun **stabilimento balneare è stato identificato con un numero progressivo**, in aggiunta alla propria denominazione e per ciascun stabilimento balneare sono stati individuati il **"corpo principale"** e il **"vagone cabine"** e gli spazi pertinenziali e di servizio **con le relative destinazioni funzionali** (direzione, residenza, somministrazione, commerciale, edifici multifunzioni, manufatti accatastati, presenza di piscina).

5.2.2 I MORFOTIPI DEGLI STABILIMENTI BALNEARI

Inoltre, le analisi e gli studi sulla tipologia degli edifici degli stabilimenti balneari e delle attività turistiche - in base alla presenza di determinate caratteristiche funzionali, dimensionali, distributive ed organizzative - hanno consentito di **sotto-articolare il morfotipo T.P.S.4** (Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive) individuato dal Regolamento urbanistico e riconoscere per l'ambito considerato dal PAA i seguenti **morfotipi**:

Tipo edilizio 1:

- stabilimenti balneari con morfotipo "a pettine";
- stabilimenti balneari con morfotipo "a pettine con transetto";
- stabilimenti balneari con morfotipo "a pettine con doppio transetto".

Tipo edilizio 2:

- stabilimenti balneari con morfotipo "a doppio pettine";
- stabilimenti balneari con morfotipo "a doppio pettine con transetto";
- stabilimenti balneari con morfotipo "a doppio pettine con doppio transetto".

Altra Tipologia:

- Stabilimenti balneari con morfotipo non riconducibile ai Tipi edilizi 1 e 2.

Il PAA ha riconosciuto il "Tipo edilizio 1" e il "Tipo edilizio 2", rispettivamente: **morfotipo "a pettine"** e **morfotipo "a doppio pettine"**, come una sorta di "strutture essenziali", cioè come modelli da rimarcare, per la loro tipicità d'impianto, che hanno caratterizzato il tessuto degli stabilimenti balneari, in quanto *"di valore testimoniale delle vicende storiche che hanno determinato la tipicità e la leggibilità dei caratteri architettonici e dei valori estetico-percettivi della spiaggia attrezzata e dell'arenile di Viareggio"*.

In particolare, il PAA distingue:

Tipologia 1 – Stabilimenti balneari 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, se presente, 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" 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.

Tipologia 1 – Stabilimenti balneari con morfotipo "a pettine con 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 quasi sempre tutta la superficie coperta della testata fronte mare. Il corpo principale, se presente, 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.

Questo è il morfotipo più ricorrente tra gli stabilimenti balneari della Terrazza della Repubblica.

Tipologia 1 – Stabilimenti balneari 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 al corpo principale. Il corpo principale, se presente, 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 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.

Tipologia 2 – Stabilimenti balneari con morfotipo "doppio a pettine":

sono composti da due vagoni disposti 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, se presente, 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. In genere, i due vagoni si trovano l'uno all'interno della concessione demaniale e l'altro sul confine tra due concessioni demaniali diverse. Le sistemazioni esterne e i servizi per la balneazione sono ubicati nello spazio attrezzato tra i due vagoni.

Questo è il morfotipo più ricorrente tra gli stabilimenti balneari della Passeggiata storica e di quelli sulla Via Barellai.

Tipologia 2 – Stabilimenti balneari con morfotipo "a doppio pettine con transetto":

sono composti da due vagoni disposti 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 corpo principale, se presente, 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 "doppio pettine con transetto" sono collocati in genere sul confine tra due concessioni. Le sistemazioni esterne e i servizi per la balneazione sono ubicati nello spazio attrezzato tra i due vagoni.

Tipologia 2 – Stabilimenti balneari con morfotipo “a doppio pettine con doppio transetto”:

sono composti da due vagoni disposti 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 al corpo principale. Rientrano in questo morfotipo gli stabilimenti balneari che hanno un doppio transetto su almeno uno dei due vagoni. Il corpo principale, se presente, 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 “doppio pettine con doppio transetto” sono collocati in genere sul confine tra due concessioni. Le sistemazioni esterne e i servizi per la balneazione sono ubicati nello spazio attrezzato tra i due vagoni.

Altra Tipologia - Stabilimenti balneari con morfotipo non riconducibile alle tipologie 1 e 2:

sono in parte gli stabilimenti formati da edifici che assumono, spesso a seguito nel tempo di aggiunte di forma incongrue o particolare, un disegno architettonico complessivo diverso rispetto alle forme tipologiche dell'Ambito territoriale considerato. In questa tipologia rientrano anche alcuni stabilimenti balneari dai nomi storici come il “Principe di Piemonte”, il “Nettuno”, il “Balena” che, pur con vicende storiche diverse, presentano una conformazione morfotipologica particolare e comunque non riconducibile alle prime due tipologie.

5.2.3 LE SCHEDE CONOSCITIVE DEGLI STABILIMENTI BALNEARI

Ogni **scheda conoscitiva** è composta sostanzialmente di due parti:

- 1) La **prima parte** fornisce indicazioni e informazioni conoscitive sui seguenti elementi:
 - a) denominazione, n° progressivo, individuazione cartografica e ubicazione dello stabilimento balneare, data del rilievo.
 - b) indicazione dei principali parametri urbanistici (superficie territoriale, superficie area destinata a servizi, superficie arenile, superficie coperta degli edifici, profondità arenile, larghezza fronte mare dello stabilimento balneare).
 - c) indicazione dei principali parametri architettonici-edilizi riguardanti il “vagone cabine” e il “corpo principale”, con l'individuazione dei seguenti elementi:
 - presenza di elementi di valore storico-testimoniale;
 - tipologia/morfotipo;
 - n° dei piani;
 - lunghezza massima;
 - larghezza massima;
 - altezza massima;
 - tipologia copertura.
 - d) informazioni sulle ulteriori funzioni/attività presenti e complementari a quella dello stabilimento balneare:
 - somministrazione alimenti e bevande;
 - casa di guardianaggio/abitazione;
 - casa/appartamenti per vacanza;
 - commerciale;
 - centro benessere;
 - piscina.
 - e) informazioni sulla presenza di altri elementi caratterizzanti lo stabilimento balneare quali:
 - il tipo d'insegne di accesso (accesso storico, portale, telaio laterale, bandiera/pennone);
 - il tipo e il materiale delle recinzioni di accesso (metallo, siepe/fioriera, muratura, legno);

- tamponature invernali (impostoni, avvolgibili, altro).
- f) l'individuazione del tipo di vincolo paesaggistico riguardante lo stabilimento balneare;
g) un registro fotografico con punti di ripresa che inquadrano l'accesso dello stabilimento balneare.

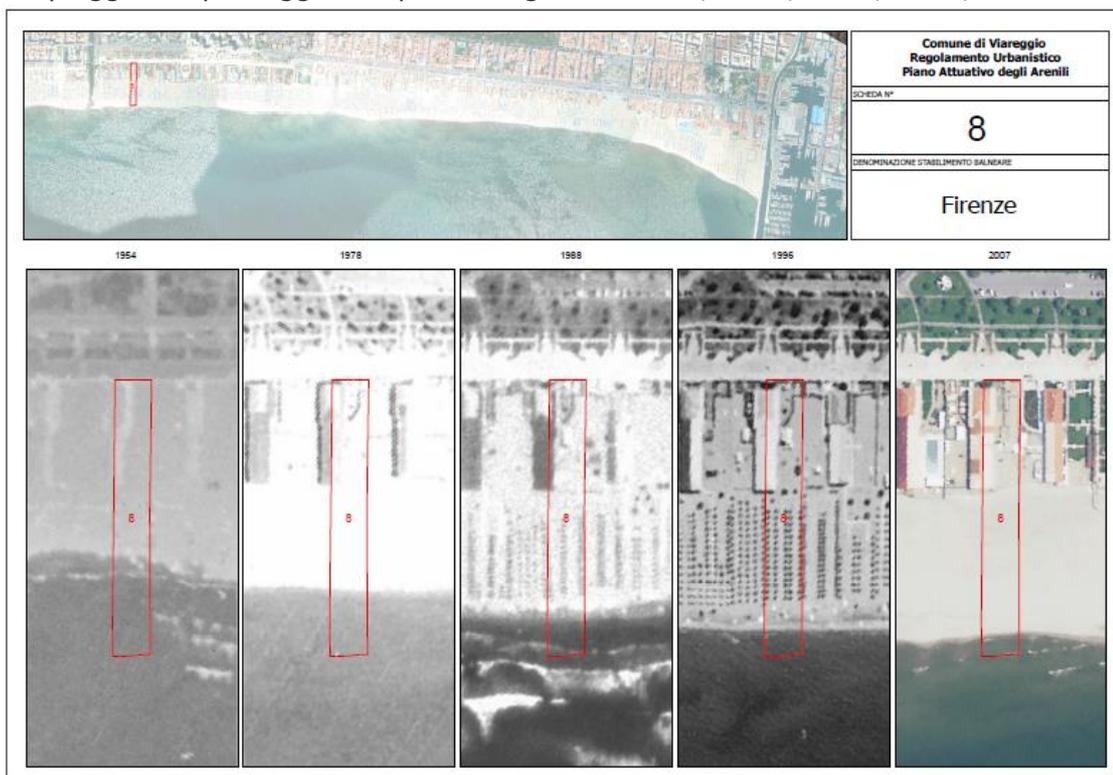
I dati numerici relativi ai parametri urbanistici e a quelli architettonico-edilizi riportati nella scheda conoscitiva sono stati desunti dal sistema GIS del portale informatico della Regione Toscana e pertanto non possono essere considerati come rispondenti al reale stato di fatto degli immobili, pertanto sono da considerarsi solo come valore di ordine di grandezza.

COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI		DENOMINAZIONE STABILIMENTO BALNEARE Firenze		SCHEDA N° 8	
SCHEDATURA STABILIMENTI BALNEARI		Terrazza della Repubblica			
PARAMETRI URBANISTICI					
SUPERFICIE TERRITORIALE		4351 mq.			
SUPERFICIE AREA SERVIZI		1725 mq.			
SUPERFICIE ARENILE		2626 mq.			
SUPERFICIE COPERTA		494 mq.			
PROFONDITA' ARENILE C.T.S.		124 m.			
PROFONDITA' ARENILE ORTOFOTO 2019		188 m.			
LARGHEZZA FRONTE MARE		24 m.			
PARAMETRI ARCHITETTONICI-EDILIZI					
VAGONE			CORPO PRINCIPALE		
ELEMENTI DI VALORE STORICO / TESTIMONIALE		si		X no	
ELEMENTI DI VALORE STORICO / TESTIMONIALE		si		X no	
TIPOLOGIA			TIPOLOGIA		
<input checked="" type="checkbox"/> a pettine	<input type="checkbox"/> a pettine con transetto	<input type="checkbox"/> a pettine con doppio transetto	<input type="checkbox"/> a doppio pettine	<input type="checkbox"/> a doppio pettine con doppio transetto	<input type="checkbox"/> altra
X in continuità col vagone		in discontinuità col vagone		altra	
n° piani fuori terra		X seminterrato		n° piani fuori terra	
X 1		2		3	
LUNGHEZZA MASSIMA		41 m.		LUNGHEZZA MASSIMA	
LARGHEZZA MASSIMA		7,50 m.		LARGHEZZA MASSIMA	
ALTEZZA MASSIMA		4 m.		ALTEZZA MASSIMA	
LUNGHEZZA MASSIMA		24,30 m.		LUNGHEZZA MASSIMA	
LARGHEZZA MASSIMA		7,50 m.		LARGHEZZA MASSIMA	
ALTEZZA MASSIMA		5 m.		ALTEZZA MASSIMA	
TIPOLOGIA COPERTURA			TIPOLOGIA COPERTURA		
capanna	<input checked="" type="checkbox"/> padiglione	piena	scartum	mosa	<input checked="" type="checkbox"/> laterizio
capanna	<input checked="" type="checkbox"/> padiglione	piena	scartum	mosa	<input checked="" type="checkbox"/> laterizio
ULTERIORI FUNZIONI					
commerciale	amministrazione	<input checked="" type="checkbox"/> guardanaglie/abitazione	casa-vacanze	centro benessere	placina
commerciale	amministrazione	<input checked="" type="checkbox"/> guardanaglie/abitazione	casa-vacanze	centro benessere	altro
ALTRI ELEMENTI					
INGEGNERIA ACCESSO STABILIMENTO	portale	<input checked="" type="checkbox"/> balzo laterale	bandiera/paravento	altro	accesso storico
TAMPONATURE INVERNALI	impostoni legno		<input checked="" type="checkbox"/> avvolgibili		altro
RECINZIONE ACCESSO	rete	siapa/forata	muratura	legno	<input checked="" type="checkbox"/> metallo
RECINZIONE ACCESSO	rete	siapa/forata	muratura	legno	<input checked="" type="checkbox"/> metallo

Documentazione Fotografica



- 2) La **seconda parte** della scheda conoscitiva illustra, per ciascun stabilimento balneare, la periodizzazione dell'arenile dal 1954 al 2019 con la sovrapposizione tra il perimetro dello stabilimento balneare e le foto aeree, mettendo in risalto il progressivo allungamento della spiaggia col passaggio temporale degli anni 1954, 1978, 1988, 1996, 2007.



5.2.4 LE VISUALI CHE CARATTERIZZANO IL PAESAGGIO COSTIERO

Altro elemento molto importante per la formazione del quadro delle conoscenze è stato **lo studio e l'individuazione delle visuali** che caratterizzano l'arenile di Viareggio. Anche questa indagine è stata condotta per l'intero arenile suddiviso per Ambiti territoriali, riconoscendo per ciascuno di questi, una differente valenza percettiva del paesaggio. In questo modo si è voluto riconoscere le componenti figurative ed estetico-percettive che identificano il paesaggio costiero e i principi generativi che ancora sono leggibili al fine di garantirne il mantenimento della qualità paesaggistica e la riqualificazione dell'immagine percepita.

Le connessioni fisiche e percettive sono condizionate dalla conformazione degli stabilimenti balneari, dalla disposizione delle sistemazioni esterne che si trovano tra i corpi edilizi degli stessi stabilimenti e dalla densità della cortina edilizia che separa, spesso in modo pressoché continuo, il mare dal retrostante ambito urbano e dai fondali prospettici dei rilievi.

E non è un caso se già nei primi anni Venti del secolo scorso, insieme al problema del potenziamento delle strutture per l'accoglienza turistica e delle architetture prettamente balneari, si era posto il problema della "posizione" degli stabilimenti balneari che già allora ostruivano la visuale del mare, rendendo così meno attraente il soggiorno sulla spiaggia.

Progressivamente - con l'allungamento nel tempo dell'arenile e con la trasformazione degli stabilimenti balneari, che avevano la caratteristica di essere costruiti quasi completamente in mare, con la forma "tipo" a "ferro di cavallo" - si cominciarono a costruire i bagni con disegno "a pettine", forma che lasciava più libera la visuale al mare formando così una sorta di prolungamento ideale degli assi viari ortogonali alla linea di costa che convergevano verso l'arenile e la Passeggiata, che in questo modo cominciava a diventare il fondale scenico e autocelebrativo della città balneare.

Oggi, la vista da e verso il mare è quasi esclusivamente consentita - eccetto che per il sistema degli spazi aperti come la Terrazza della Repubblica, Piazza Puccini/Maria Luisa, Piazza Mazzini, Piazza Campioni, Piazza Pea - attraverso le Traverse a mare che separano gli edifici sul Viale Marconi e sulla Passeggiata e che spesso sono invasi dai dehors e dalle strutture delle attività commerciali e anche in parte da altri ostacoli visivi lungo i percorsi pedonali della Via dei Barellai e di Via Modena.

Il PAA riconosce e distingue, pur in questo quadro ormai diffusamente urbanizzato e artificializzato, i seguenti elementi della percezione:

1. per "**cono prospettico**": l'ampiezza e l'orientamento della visione dell'osservatore verso il paesaggio remoto costituito dai diversi elementi/bersagli visivi posti in successione nella loro profondità spaziale;
2. per "**cono visivo**": l'ampiezza e l'orientamento della visione dell'osservatore verso lo spazio e le relazioni visive tra gli stabilimenti balneari e il paesaggio visibile attraverso le discontinuità dei fronti dell'edificato che si apre dalle strade in direzione mare-monti.
3. per "**varco visivo**": l'ampiezza e l'orientamento della visione dell'osservatore verso lo spazio e le relazioni visive tra gli stabilimenti balneari e gli edifici prospicienti che determinano il fronte del tessuto urbano edificato.

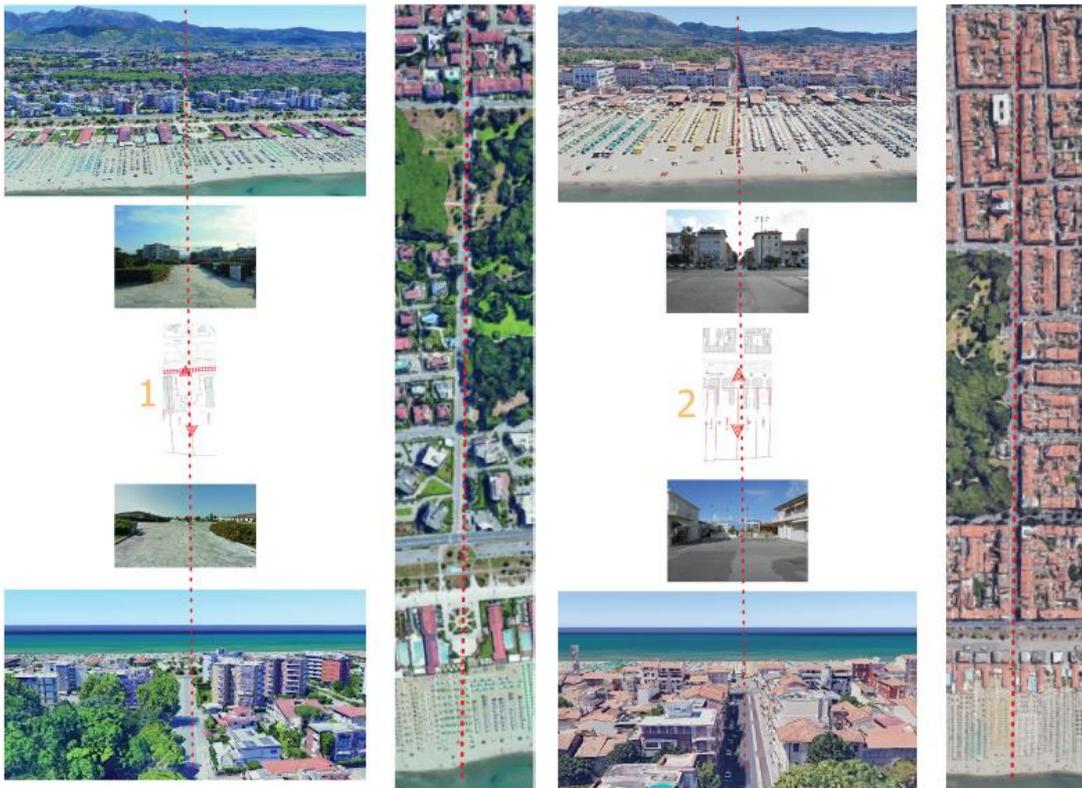
Inoltre, Il PPA riconosce e salvaguarda il valore paesaggistico dei caratteri identitari dell'iconografia e dell'immagine collettiva dello "skyline costiero": inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da 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".

Sulla base di queste considerazioni il PAA distingue **tre livelli di percepibilità del paesaggio** (basso, medio, alto) in funzione delle diverse profondità spaziali delle visuali degli oggetti e delle loro relazioni. A questi tre livelli corrispondono:

- il "cono prospettico" come livello più alto di visuale e di percepibilità del paesaggio estesa fino ai rilievi montuosi;
- il "cono visivo" come livello medio di visuale e di percepibilità del paesaggio estesa fino ad es. alla Pineta di Ponente;

- il "varco visivo" come livello più basso di visuale e di percepiibilità del paesaggio limitata al fronte dell'edificato.

Cono prospettico



Cono visivo



Varco visivo



5.2.5 ULTERIORI ELEMENTI DI QUADRO CONOSCITIVO

Completano il quadro delle conoscenze le indagini di rilievo dei beni architettonici e l'individuazione cartografica dei vincoli paesaggistici, per decreto e per legge, presenti nell'ambito di Piano, unitamente ai vincoli di natura demaniale.

Il quadro conoscitivo generale è implementato dalle indagini geologiche, idrauliche e sismiche e dagli studi specialistici sul verde urbano e sul patrimonio arboreo degli stabilimenti balneari, ai quali si rimanda per l'approfondimento dei relativi temi trattati.

5.3 IL QUADRO PROGETTUALE

Occorre innanzi tutto premettere che **il Piano attuativo degli arenili (PAA) consente interventi** riguardanti la gestione e la trasformazione degli stabilimenti balneari, finalizzati al perseguimento degli obiettivi di Piano, **esclusivamente nella Fascia funzionale "A3", identificata con la dicitura "Servizi di spiaggia"**, in quanto riconosciuta, nel corso delle vicende che hanno plasmato nel tempo l'identità storica di Viareggio, come quella porzione di arenile da sempre "antropizzato", funzionale e utilizzabile per tutte le strutture e le attrezzature necessarie per la piena attività degli stabilimenti balneari (cabine spogliatoio, locali tecnici e di deposito/servizio, docce e servizi igienici, spazi per la sosta e il riposo, aree a verde, zone per l'ombra e verande, gazebi, piscine e solarium) e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, la ricreazione, la somministrazione di alimenti e bevande, le discipline bio-naturali e del benessere.

Al fine del miglioramento dell'organizzazione e della riqualificazione delle strutture balneari, della loro qualità architettonica e dei servizi funzionali e complementari alla balneazione e di conservare il più possibile gli allineamenti del fronte verso mare dei vagoni-cabine esistenti - ricomprendendo alcune porzioni di spiaggia attrezzata già oggetto di sistemazioni esterne, come le piscine - **la linea dividente tra l'arenile per il "soggiorno all'ombra - (A2)" e la fascia dei "servizi di spiaggia - (A3)"** è stata identificata traslando di 5,00 m. verso mare la linea dividente già individuata nell'oggi decaduto "Piano particolareggiato F1". Si ritiene che tale avanzamento possa essere altresì giustificato anche dall'allontanamento nel tempo della linea di battigia verso mare e dal conseguente allungamento della spiaggia, come dimostrato dal quadro conoscitivo.

La linea dividente così ottenuta non intercetta, salvo sporadici casi, l'ambito delle alluvioni costiere individuata negli studi sulla pericolosità idraulica.

La suddetta linea dividente è indicata nelle tavole progettuali di PAA con una misura lineare che è stata così misurata:

- Ambito 1 - Terrazza della Repubblica: dalla recinzione sul fronte degli stabilimenti balneari lato Terrazza, coincidente con la linea che individua il perimetro di PAA verso monti;
- Stabilimento balneare "Principe di Piemonte": dal fronte dell'edificio prospiciente il Viale Marconi;
- Ambito 2 - Via Barellai: dalla Via Barellai;
- Ambito 3 - Edifici storici della Passeggiata: dal fronte degli edifici prospicienti il Viale Margherita;
- Ambito 3 - Via Modena: dalla Via Modena/Piazza Pea.

Per le due Fasce funzionali: "Arenile per il libero transito - A1" e "Arenile per il soggiorno all'ombra - A2", il PAA non consente alcun intervento edilizio, al fine della tutela integrale dei valori ambientali e prospettici che formano la natura e la cultura dei luoghi e del contenimento dei processi di artificializzazione dell'arenile.

In questo senso le spiagge attrezzate poste a mare delle Piazze pubbliche: Piazza Puccini/Maria Luisa, Piazza Mazzini/Belvedere delle Maschere, Piazza Campioni, Piazza Pea, sono identificate esclusivamente come Fasce funzionali "A2", così da mantenere il più possibile inalterato l'arenile e le visuali da e verso il mare percepite dagli spazi pubblici aperti.

Il PAA - sulla base dei propri obiettivi generali e degli Ambiti territoriali e delle Fasce funzionali individuati dalla contemporanea Variante al Regolamento urbanistico - disciplina la gestione e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente su due livelli normativi:

- 1) di **carattere generale**, con le norme tecniche di attuazione del Piano;
- 2) di **dettaglio**, con le Schede-norma, contenenti, ove previsto, l'abaco figurato degli interventi ammessi.

1. La **disciplina di carattere generale** stabilisce:

- a. le condizioni generali per l'attuabilità degli interventi edilizi degli stabilimenti balneari;
- b. gli interventi per gli stabilimenti balneari;
- c. gli interventi per le attività e le funzioni diverse dalla turistico-ricettiva;
- d. gli interventi per il "beach-stadium";
- e. i criteri progettuali da seguire per la qualità architettonica;
- f. la riqualificazione della percezione del paesaggio costiero;
- g. l'accessibilità agli stabilimenti balneari e all'arenile;
- h. la fattibilità geologica, sismica e idraulica;
- i. i requisiti di sostenibilità ambientale.

Costituiscono le **condizioni generali per l'attuazione di ogni intervento di gestione e di trasformazione del patrimonio edilizio esistente**:

- il rispetto del carattere "di facile rimozione", restando di competenza dell'Agenzia del Demanio la valutazione dell'opportunità di procedere all'acquisizione dello Stato delle opere non amovibili, salvo demolizione a spese del concessionario.
- il rispetto delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici per "decreto" e per "legge" di cui al PIT con valenza di Piano paesaggistico e in particolare, il mantenimento dei coni/varchi visuali da e verso l'arenile assicurando soluzioni progettuali coerenti e compatibili col contesto, utilizzando tecniche e materiali eco-compatibili e minimizzando l'impermeabilizzazione dell'arenile.
- la tutela e la conservazione dei caratteri identitari dello "statuto dei luoghi" del Piano Strutturale, definita dal Regolamento Urbanistico all'art.8 delle N.T.A. (Disciplina per la tutela e la valorizzazione del litorale);
- il rispetto delle prescrizioni in ordine alla fattibilità degli interventi con particolare riguardo alle componenti idrauliche, sismiche, geomorfologiche e dell'equilibrio costiero e ambientali contenute nelle discipline specialistiche;

Nel caso che l'intervento edilizio riguardi la modifica della sagoma di manufatti posti in aderenza sul confine di due concessioni demaniali si dovrà procedere con un progetto di tipo unitario esteso all'organismo edilizio e alla sua area circostante.

2. **L'attuazione degli interventi è regolata dalla disciplina di PAA e dai contenuti delle Tavole 1.1-QP, 1.2-QP e 1.3-QP.** In particolare, **gli interventi ammessi sono in funzione del morfotipo riconosciuto per ciascun stabilimento balneare. Per ogni morfotipo** corrisponde una specifica **Scheda-norma contenuta nell'allegato alla Disciplina del Piano.** Ciascuna Scheda contiene, ove previsto, l'"abaco figurato degli interventi" e costituisce il criterio costitutivo e il postulato della progettazione architettonica e delle azioni di trasformazione in generale.

La **disciplina di dettaglio** della Scheda-norma individua per ogni tipo edilizio di stabilimento balneare:

- a. la descrizione del morfotipo e gli obiettivi specifici di PAA per gli stabilimenti di Tipo edilizio 1 e 2;
- b. la descrizione e gli obiettivi specifici di PAA per gli stabilimenti che non rientrano nel Tipo edilizio 1 e 2;
- c. gli interventi sul "vagone cabine" e sul "corpo principale" nella Fascia funzionale A3 - Servizi di Spiaggia degli Ambiti territoriali 1, 2 e 3;
- d. le destinazioni funzionali e i requisiti minimi degli stabilimenti balneari;
- e. gli interventi per le piscine e le vasche per l'idro-terapia;
- f. gli interventi per le sistemazioni esterne per il tempo libero;
- g. gli interventi per le insegne di accesso allo stabilimento balneare e per le recinzioni;

- h. i parametri urbanistico-edilizi degli interventi sul "vagone cabine" e sul "corpo principale";
- i. l'abaco figurato degli interventi ammessi sul "vagone cabine" e sul "corpo principale";
- j. le prescrizioni per la qualità degli interventi.

Costituiscono i principali **obiettivi di PAA**: 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 storicizzato 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.

Il PAA assume valore di Piano particolareggiato ai sensi dell'art. 116 della L.R. n.65/2014 e si attua generalmente mediante interventi edilizi diretti riguardanti le singole concessioni demaniali, così come risulta dallo stato legittimo degli immobili alla data di adozione del presente PAA.

Nel caso che l'intervento edilizio riguardi la modifica della sagoma di manufatti posti in aderenza sul confine di due concessioni demaniali il PAA prescrive di procedere con un progetto di tipo unitario esteso all'intero organismo edilizio e alla sua area circostante.

Gli **interventi ammessi dal PAA per gli stabilimenti balneari di Tipo 1 e 2** specificati nelle Schede-norma, sono indirizzati alla riqualificazione dell'offerta turistica e al miglioramento dei servizi offerti dalle attività balneari esistenti. Sono interventi "diretti" e si distinguono per:

5.3.1 VAGONE CABINE

23

I principali interventi ammessi sono coerenti con quanto era già consentito dalla previgente normativa. Nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della Scheda-norma sono consentiti:

- **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 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfotipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Tale prolungamento è contenuto in genere nel 10% circa della attuale lunghezza media dei vagoni.

Per gli stabilimenti balneari con morfotipo "a pettine", con il suddetto intervento di addizione volumetrica è consentito – solo al fine di ottenere uno spazio destinato alla vendita e somministrazione di alimenti e bevande (in particolare per migliorare il servizio di ristorazione negli stabilimenti balneari) - poter ampliare la larghezza della sezione trasversale della parte terminale lato mare del vagone, fino a una dimensione massima pari alla larghezza massima del c.d. "corpo principale". Questo intervento è sempre consentito per i "vagoni" degli stabilimenti balneari della Terrazza della Repubblica (sia interni alla concessione che in adiacenza sul confine tra due concessioni diverse, con intervento a comune) in quanto il corpo principale risulta in genere strutturato e morfologicamente bene individuato anche dal punto di vista estetico-percettivo; mentre per gli stabilimenti balneari posti negli altri Ambiti l'intervento descritto è consentito solo per gli stabilimenti balneari con morfotipo "a pettine" posti all'interno della concessione demaniale (Via Barellai).

- **la realizzazione di locali interrati/seminterrati** compresi nel perimetro della superficie coperta destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.

Inoltre, 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 citato sono consentiti:

- gli interventi edilizi 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.
- 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.

Sempre proseguendo la linea di quanto era già consentito dalla previgente normativa, per quanto riguarda la distribuzione funzionale del "vagone cabine", dovrà 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. **È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel "vagone cabine", in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e come detto localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone.**

5.3.2 CORPO PRINCIPALE

I principali interventi ammessi sono coerenti con quanto era già consentito dalla previgente normativa. Nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della Scheda-norma sono consentiti:

- **la realizzazione di locali interrati/seminterrati** compresi nel perimetro della superficie coperta destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.

Inoltre, 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 citato sono consentiti:

- gli interventi edilizi 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.
- 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.

Per quanto riguarda la distribuzione funzionale del "corpo principale", 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, mentre **non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanza.**

5.3.3 PISCINE E VASCHE PER L'IDROTERAPIA

I principali interventi ammessi sono coerenti con quanto era già consentito dalla previgente normativa. In particolare, è consentita **la realizzazione all'aperto di piscine** a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:

- che non vi sia più di **una piscina per stabilimento balneare**;
- la localizzazione sia individuata **nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone**;
- nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;
- **dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq.** con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;
- la **distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non inferiore a 5,00 m.**;

- la **distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non inferiore a 4,00 m.**;
- **che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso il mare.**

L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq.. 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.

5.3.4 SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO

I principali interventi ammessi sono coerenti con quanto era già consentito dalla previgente normativa. In particolare, 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, realizzate con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. È altresì consentita **l'installazione di verande/gazebi**, 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 vetrati, 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.

5.3.5 RECINZIONI E INSEGNE DI ACCESSO AGLI STABILIMENTI BALNEARI

Il PAA non consente la realizzazione di recinzioni o di qualsiasi genere di delimitazione delle aree di concessione a eccezione di quelle poste lungo fronti dello stabilimento balneare. Inoltre, per ciascun stabilimento balneare è consentita l'installazione di un'insegna riportante il nominativo dello stabilimento balneare/attività a esso correlate, preferibilmente del tipo "a portale" o ad "arco", posizionate al di sopra dell'ingresso dello stabilimento balneare.

* * *

Gli **interventi ammessi dal PAA sugli stabilimenti balneari di Tipo diverso da quelli 1 e 2 elencati nelle Schede-norma**, sono indirizzati alla riqualificazione dell'offerta turistica e al miglioramento delle attività balneari esistenti.

Dovranno **privilegiare il mantenimento o il ripristino** dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici consolidati, assicurando che si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto storicizzato e si rapportino con il paesaggio costiero.

Per queste schede gli interventi si attuano con due diverse modalità:

- a) in modo "diretto", per gli interventi di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia conservativa;
- b) in modo "indiretto", con la predisposizione di un Piano di Recupero finalizzato al ripristino/riconfigurazione dei caratteri morfo-tipologici e architettonici di valore identitario

Si tratta, in generale, di stabilimenti balneari di natura particolare, sia per la loro unicità e valenza storico-culturale (stabilimento Principe di Piemonte), sia per altri stabilimenti (alcuni dei

quali dai nomi storici come il "Balena") che hanno subito nel corso del tempo la progressiva perdita dei caratteri tipo-morfologici a causa di interventi incongrui che hanno finito per deconnotare in tutto o in parte la loro aspetto formale e funzionale.

In genere, per questi ultimi, sono consentiti in via ordinaria e con intervento edilizio diretto, gli **interventi edilizi di manutenzione e restauro** della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e gli interventi per l'eliminazione e il **superamento delle barriere architettoniche** e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili della L.R. n.65/2014.

Con la presentazione di un **Piano di Recupero**, redatto al fine di riconfigurare/ripristinare il morfotipo a pettine/doppio pettine, unitamente ai caratteri architettonici consolidati, sono consentiti **interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva** della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e se attualmente **sprovvisori**, della **realizzazione di un corpo principale** destinato a "casa di guardianaggio" della dimensione massima pari a 40 mq. di Superficie Utile, ubicato lato monti del vagone cabine.

Una Scheda-norma a parte riguarda lo stabilimento balneare "**Principe di Piemonte**", in quanto unico stabilimento classificato di valore storico-testimoniale e per il quale gli interventi ammessi dovranno contribuire a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, attraverso il recupero/ripristino e riordino dei caratteri che caratterizzano l'identità e la memoria storica di questa architettura.

5.3.6 FASCIA DEI SERVIZI DI SPIAGGIA (A3) – AMBITO TERRITORIALE 4

In questo piccolo tratto di spiaggia attrezzata durante la stagione estiva antistante la c.d. Costa dei Barbari; gli unici manufatti presenti sono composti da pochi elementi prefabbricati in metallo, semplicemente appoggiati sulla spiaggia, nei quali sono alloggiati i vani di servizio e di somministrazione di alimenti e bevande e di supporto alla balneazione.

In questo caso gli interventi di **manutenzione e ristrutturazione dovranno essere volti all'adeguamento, riqualificazione, riordino dei manufatti precari** e delle sistemazioni esterne di pertinenza, nonché degli arredi e delle attrezzature di corredo.

26

5.3.7 ATTIVITÀ CON CATEGORIA FUNZIONALE DIVERSA DALLA TURISTICO-RICETTIVA

Nel perimetro interessato dal PAA sono presenti attività con categoria funzionale diversa dalla turistico-ricettiva. Il PAA si pone l'obiettivo di mantenere le attività esistenti, favorendo l'adeguamento degli immobili alle mutate esigenze del mercato e l'integrazione sinergica e complementare di queste attività con le attività turistico-ricettive e con la fruizione in generale degli stabilimenti balneari.

In questi casi il Piano consente interventi edilizi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia conservativa della L.R. n.65/2014 e gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche della L.R. n.65/2014.

5.3.8 BEACH-STADIUM

Il Beach-Stadium "Matteo Valenti" è un impianto sportivo stagionale all'aperto in grado di ospitare diversi sport da spiaggia come il Beach Soccer, Beach Tennis, Beach Volley, Beach Rugby e Frisbee e altre manifestazioni per spettacoli. L'obiettivo del PAA è quello di rendere tale struttura fruibile tutto l'anno.

5.3.9 LA RIQUALIFICAZIONE DELLA PERCEZIONE DEL PAESAGGIO COSTIERO

Il PAA si propone di conformare la disciplina di gestione e di trasformazione della spiaggia attrezzata ai contenuti e alle disposizioni del PIT-PPR della Regione Toscana, nell'intento di qualificarsi come uno strumento di dettaglio con valenza di vero e proprio *Piano del paesaggio balneare e costiero*. In questo senso riconosce le componenti figurative ed estetico-percettive identitarie del paesaggio costiero e i principi generativi che ancora sono leggibili e detta regole

di tutela e di controllo al fine di garantirne il mantenimento della qualità paesaggistica e la riqualificazione dell'immagine percepita. Le connessioni fisiche e percettive tra il mare, il retrostante ambito urbano e i fondali prospettici dei rilievi sono condizionate dalla conformazione degli stabilimenti balneari, dalla disposizione delle sistemazioni esterne che si trovano tra i corpi degli stessi stabilimenti e dalla densità del tessuto edilizio che separa in modo pressoché continuo il mare dalla cortina edilizia della c.d. Passeggiata; non a caso il disegno a "pettine" degli stabilimenti balneari, che lascia più libera la visuale al mare, costituisce una sorta di prolungamento ideale degli assi viari ortogonali alla linea di costa che convergono verso l'arenile e la Passeggiata, che da sempre costituisce il fondale scenico e autocelebrativo della città.

Il PAA intende:

- 1) per "**cono prospettico**": *l'ampiezza e l'orientamento della visione dell'osservatore verso il paesaggio remoto costituito dai diversi elementi/bersagli visivi posti in successione nella loro profondità spaziale;*
- 2) per "**cono visivo**": *l'ampiezza e l'orientamento della visione dell'osservatore verso lo spazio e le relazioni visive tra gli stabilimenti balneari e il paesaggio visibile attraverso le discontinuità dei fronti dell'edificato che si apre dalle strade in direzione mare-monti.*
- 3) per "**varco visivo**": *l'ampiezza e l'orientamento della visione dell'osservatore verso lo spazio e le relazioni visive tra gli stabilimenti balneari e gli edifici prospicienti che determinano il fronte del tessuto urbano edificato.*

Il PPA riconosce e salvaguarda il valore paesaggistico dei caratteri identitari dell'iconografia e dell'immagine collettiva dello "**skyline costiero**": 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".*

27

Il PAA distingue **tre livelli di perceibilità del paesaggio** (basso, medio, alto) in funzione delle diverse profondità spaziali delle visuali degli oggetti e delle loro relazioni. A questi tre livelli corrispondono:

- 1) il "cono prospettico" come livello più alto di visuale e di perceibilità del paesaggio estesa fino ai rilievi montuosi;
- 2) il "cono visivo" come livello medio di visuale e di perceibilità del paesaggio estesa fino ad es. alla Pineta di Ponente;
- 3) il "varco visivo" come livello più basso di visuale e di perceibilità del paesaggio limitata al fronte dell'edificato.

Pertanto, il PAA intende recuperare il più possibile il rapporto e le connessioni fisiche e visuali con il mare, attraverso il miglioramento della qualità "scenografica" delle percezioni visive degli stabilimenti balneari attraverso il corretto posizionamento e allineamento dei manufatti, il controllo delle forme architettoniche, il riordino di strutture e arredi, anche temporanei, che possano in qualche modo creare confusione visuale e frammentare, destrutturare e/o deconnotare le relazioni visive consolidate del paesaggio costiero.

VARCO VISIVO:

gli interventi sui manufatti edilizi riguardanti le sistemazioni esterne che interessano la minore delle estensioni lineari che si aprono tra i corpi principali/vagoni cabine di uno o più stabilimenti balneari, **dovranno essere contenuti entro un'altezza massima** all'imposta di 3,00 m..

CONO VISIVO:

gli interventi sui manufatti riguardanti le sistemazioni esterne che interessano la minore delle estensioni lineari che si aprono tra i corpi principali/vagoni cabine di uno o più stabilimenti balneari, **dovranno essere contenuti entro un'altezza massima** all'imposta di 3,00 m., con una disposizione/dislocazione dei manufatti tale da mantenere **libero da sagome edilizie**

almeno il 50% della minima estensione lineare che si apre tra i corpi principali/vagoni cabine di uno o più stabilimenti balneari.

CONO PROSPETTICO:

gli interventi sui manufatti edilizi riguardanti le sistemazioni esterne **dovranno essere contenuti entro un'altezza massima** all'imposta di 3,00 m., con una disposizione/dislocazione dei manufatti tale da mantenere **libero da sagome edilizie almeno il 75%** della minima estensione lineare che si apre tra i corpi principali/vagoni cabine di uno o più stabilimenti balneari.

5.3.10 LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA RIQUALIFICAZIONE DEL VERDE

Il PAA **persegue la sostenibilità ambientale e l'interazione con l'ambiente in modo da mantenere a lungo termine una buona qualità delle risorse impiegate.** L'ammissibilità dei nuovi interventi che possono prevedere forme di approvvigionamento idrico risulterà condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici. Ai fini della riduzione dell'impatto sulla risorsa idrica, il PAA privilegia scelte per la realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandole ad usi non pregiati.

Per gli interventi che possano comportare incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura sarà necessario provvedere al relativo allaccio e tutti gli interventi sulla rete fognaria dovranno evitare gli effetti negativi dovuti all'infiltrazione delle acque reflue sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.

Le scelte progettuali e tecniche dovranno garantire l'adeguato rispetto del clima acustico garantendo la coerenza con il Piano di Classificazione Acustica comunale.

Nell'ambito degli stabilimenti balneari e delle strutture di servizio, l'illuminazione dovrà caratterizzarsi da adeguate scelte tecniche finalizzate a raggiungere maggiori livelli di sostenibilità, sia in termini di inquinamento luminoso che di consumi energetici.

In tutte le aree, comprese quelle esterne, il PAA privilegia apparecchi illuminanti con lampade ad alta efficienza energetica di tipo LED.

in relazione all'uso efficiente delle risorse energetiche dovranno essere previste apposite soluzioni tecnologiche per gli impianti, quali i sistemi di recupero ad alta efficienza e produzione di energia termica con pompe di calore a basse temperature.

Al fine di migliorare la qualità degli interventi ed indirizzare il Piano ed i conseguenti progetti verso un livello adeguato di resilienza, interconnessione con i sistemi di connessione e qualità ecologica, anche nel rispetto delle prescrizioni del PIT, **qualsiasi tipo di intervento sul sistema del Verde dovrà tenere conto delle analisi e degli esiti dello Studio della struttura naturalistica-ecologica per la resilienza.**

La progettazione del verde dovrà essere in continuità con la parte a verde pubblico in modo da garantire un adeguato livello di connettività ecologica.

Dovrà essere per quanto possibile favorito il mantenimento e l'incremento del verde privato che nei vari ambiti costituisce un tessuto verde connettivo strategico.

Nella scelta delle specie per gli interventi sarà privilegiata la messa a dimora di specie autoctone, arboree e arbustive locali, promuovendo la propagazione delle specie spontanee rinvenute nelle aree naturali limitrofe (es Macchia lucchese).

Per la gestione del verde orizzontale dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali anche finalizzate alla riduzione delle superfici a prato (nello specifico di microterme) a favore di altre essenze ovvero l'uso di specie erbacee a bassa esigenza idrica (macroterme).

Nell'ambito della progettazione delle aree a prato, potrebbero essere impiantate specie erbacee e arbusti caratteristici delle dune costiere, connotate da buone caratteristiche di adattamento e basso livello di esigenza idrica.

Negli interventi di relazione tra il verde privato ed il verde pubblico dovrà essere valutata la possibilità di realizzare fasce verdi o incrementare la vegetazione nelle strade/o piazze ortogonali al mare in modo da favorire il collegamento (greenway) tra la costa e la Pineta di Ponente.

5.4 L'ACCESSIBILITÀ

Il tema dell'accessibilità si inquadra nel più ampio contenuto del c.d. **"turismo accessibile"** inteso **non solo come rilancio dell'economia di un particolare settore, ma nella componente ben più ampia della sostenibilità e della riconoscibilità di un territorio.**

La progettazione, la realizzazione degli interventi e la gestione della spiaggia devono garantire la possibilità a persone con diversa disabilità di accedere allo stabilimento balneare e poter usufruire di tutti i servizi presenti, in ragione degli interessi e dell'abilità del singolo.

Tutti gli interventi riguardanti le opere edilizie e le sistemazioni degli spazi esterni degli stabilimenti balneari, delle spiagge libere attrezzate, delle attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune e degli accessi al mare, dovranno essere realizzate nel rispetto del D.P.G.R. n.41/R/2009, garantendo il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche, in modo da assicurare altresì il rispetto delle leggi nazionali e regionali in materia e l'accessibilità alle persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.