



CITTÀ DI VIAREGGIO

# Piano Attuativo degli Arenili

## ESTRATTO N.T.A. REGOLAMENTO URBANISTICO

Stato Comparato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 29 della Regione Toscana

~~testo eliminato~~ testo aggiunto

**Sindaco**

GIORGIO DEL GHINGARO

**Assessore alla Pianificazione Strategica della Città**

FEDERICO PIERUCCI

**Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P.** SILVIA FONTANI

**Garante della Comunicazione**

IVA PAGNI

**Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica**

Ornella Angeli | Giulia Bernardini  
Claudia Fruzza | Marco Mancino  
Eleonora Panettella | Sabrina Petri

**Progettazione urbanistica**

Gabriele Borri | Pier Paolo Baldini

**Collaboratori**

Cesare Berti | Cristiana Bertucelli  
Simonetta Bruciati | Eleonora Giannecchini

**Studi geologici**

Francesco Ceccarelli

**Autorità Competente VAS**

Dirigente Settore Edilizia Privata,  
Politiche Ambientali e Culturali - Stefano Modena

**Commissione del Paesaggio**

Gianlorenzo Dalle Luche | Paola Malcontenti  
Maurizio Tani

**Valutazione Ambientale Strategica**

**Processo di partecipazione**

Università di Pisa  
Scuola di Ingegneria - DESTeC  
Coord. scientifico - Fabrizio Cinelli  
Matteo Garzella

APPROVAZIONE CONTRODEDUZIONI

2022

(...)

## **Art. 8 – Disciplina per la tutela e valorizzazione del LITORALE**

1. Il R.U. individua, nelle tavole grafiche l’Arenile e l’ambito della Passeggiata a mare. In tali ambiti dovranno essere predisposti specifici Piani Attuativi particolareggiati di iniziativa pubblica i quali dovranno perseguire gli obiettivi definiti nel Piano Strutturale e nel PIT-PPR e applicare le discipline del presente R.U.

2. I piani attuativi particolareggiati di cui al comma 1 dovranno attuare le direttive che il PIT-PPR dettaglia all’interno della Scheda d’Ambito Versilia e Costa Apuana, all’interno delle schede di vincolo paesaggistico ex art. 136 e derivanti dalla disciplina dei beni paesaggistici di cui all’elaborato 8B allegato alla disciplina dei Beni Paesaggistici ex art. 142 del PIT-PPR; in particolare i Piani Particolareggiati dovranno:

- a) orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell’insediamento costiero;
- b) conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: le testimonianze dell’architettura del tardo Liberty e Déco, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale;
- c) conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi;
- d) assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;
- e) conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati alternati a contesti naturalistico-ambientali in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;
- f) tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;
- g) riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;
- h) recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado;
- i) orientare gli interventi alla qualificazione dell’immagine dell’insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrue per tipologia, dimensione e caratteri formali;
- j) limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- k) 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;
- l) 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, con particolare attenzione:
  - al corretto dimensionamento dell’intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali;
  - alla qualità del disegno d’insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell’edilizia storica;
  - all’armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico;
- m) 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;
- n) Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale Apuano Versiliense, con particolare riferimento agli elementi costitutivi, che definiscono la struttura del Lungomare (l’impianto degli insediamenti, i caratteri architettonici, tipologici e testimoniali del patrimonio edilizio storico, il viale litoraneo con le testimonianze del tardo Liberty e Déco, il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l’ampio arenile).

- o) Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche (profondo arenile con residuali dune, complessi forestali litoranei e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l'entroterra).
- p) Evitare ulteriori processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggicostieri.
- q) Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.
- r) 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.
- s) 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.
- t) 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.
- u) 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.
- v) Limitare 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;
- w) 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;
- x) Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti nei piani particolareggiati, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.

3. I Piani di cui al comma 1 dovranno assicurare la piena applicazione dell'art. 23 comma 2 della legge 104/1992 ("Norme per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate") in merito alla visitabilità degli impianti all' "effettiva possibilità di accesso al mare delle persone disabili"; dovranno garantire una dotazione di rastrelliere per ciascuno stabilimento balneare in grado di assicurare un numero minimo di posti bici proporzionato al numero massimo di posti spiaggia secondo un rapporto da definire all'interno dello stesso Piano Attuativo.

4. Il Piano Attuativo della Passeggiata a mare dovrà inoltre prevedere la riorganizzazione degli spazi destinati alla mobilità e alla sosta veicolare lungo i Viali Belluomini e Carducci, volta a ridurre significativamente le superfici asfaltate; la previsione di aree destinate alla sosta e ricarica di autoveicoli elettrici; l'ampliamento della pista ciclabile Gastone Nencini per un minimo 4 m di larghezza e la previsione di rastrelliere pubbliche per le biciclette e postazioni per il bike sharing, assicurando un numero di posti bici non inferiore agli stalli dei parcheggi pubblici opportunamente distribuiti lungo il percorso in ragione della localizzazione dei punti di attrazione, nonché di aree di sosta e ricarica per le e-bike; l'aumento degli attraversamenti pedonali e ciclabili; l'eventuale inserimento di corsie dedicate al TPL; l'eventuale inserimento di un percorso per il jogging; la piena accessibilità della totalità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, attraverso l'utilizzo di dispositivi, pavimentazioni, sedute ed elementi di arredo urbano in grado di assicurare l'eliminazione ex ante di qualsiasi tipo di barriera architettonica secondo i principi del "design for all"; specifiche elaborazioni volte a dimostrare come le soluzioni progettuali adottate per lo spazio pubblico, la viabilità e le aree di sosta (quali ad es. l'uso di pavimentazioni ad elevata albedo, manti drenanti, superfici erbose, alberature, pergole, ecc.) riducano l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale. Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere, nel suo progetto unitario, la conservazione delle caratteristiche proprie delle

piazze e degli spazi pubblici ponendoli in adeguata relazione tra diloro.

5. Nelle more della formazione di detti Piani Attuativi devono essere rispettate le disposizioni definite nei seguenti commi.

6. In applicazione dell'Art. 15 del P.S. è prescritta la conservazione degli arenili, dei cordoni dunali e retrodunali. In fase di formazione degli strumenti attuativi di cui ai precedenti commi potrà essere disciplinata la sola installazione di manufatti temporanei stagionali sulla spiaggia sabbiosa al fine di garantire il mantenimento dei caratteri naturali di tali contesti. Dovrà altresì essere prevista la conservazione dell'assetto morfologico tradizionale degli stabilimenti balneari costituito dagli elementi distributivi tipici nonché dalle caratteristiche dimensionali e materiche architettoniche ed edilizie caratteristiche ed identitarie del litorale di Viareggio. Fino all'approvazione del piano particolareggiato dell'Arenile di cui al suddetto punto 2, sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti interventi di cui art. 29 comma primo lettere a, b, c, d, e ed f in linea a quanto disposto dall'art.9 del D.P.R. 380/2001, sempre nel rispetto delle prescrizioni e direttive PIT-PPR senza aumento della superficie coperta, artificializzazione dell'arenile, alterazione della sagoma né mutamento della destinazione d'uso nonché nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni dei precedenti piani approvati. Il Piano Particolareggiato, relativamente ad eventuali parti a veranda esistenti dovranno essere configurate come uno spazio libero aperto su almeno tre lati, senza chiusure fisse o tamponamenti stabili; 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure temporanee o stagionali.

7. In attuazione dell'Art. 15 del P.S. per l'ambito della Passeggiata il R.U. disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente perseguendo la conservazione della memoria storica, delle forme architettoniche di valore artistico e monumentale. Nello specifico si applicano le discipline ammesse per gli edifici classificati con il simbolo numerico corrispondente a quanto stabilito nell'Art. 39 e nell'Art.40; nelle more di formazione del Piano Particolareggiato della Passeggiata non sono ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta.

8. In fase di formazione degli strumenti attuativi di cui ai precedenti commi dovrà essere prevista 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 patrimonio arboreo.

9. La formazione degli strumenti attuativi di cui ai precedenti commi deve avvenire mediante una contestuale variante al R.U. ed è subordinata al rispetto di quanto stabilito dal successivo Art. 15 e seguenti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

### **Art. 8 bis – Disciplina per la formazione del Piano Attuativo degli Arenili (PAA)**

1. È l'ambito che ricomprende 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 nella zona prospiciente la c.d. "costa dei barbari" e dalla linea di costa arriva alla Terrazza della Repubblica, alla Via dei Barellai, alla Via Modena 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 alla residenza e attività commerciali e di servizi.

L'attuale conformazione degli stabilimenti balneari e della spiaggia attrezzata è il risultato della progressiva antropizzazione del litorale sabbioso legata al processo di incentivazione dell'attività turistica oggi leggibile nella forma degli attuali stabilimenti balneari, che hanno occupato progressivamente la spiaggia con attrezzature, con arredi e funzioni legate alle esigenze sempre nuove dell'attività turistica e imprenditoriale.

2. Il Piano attuativo di cui al precedente art. 8 riguarda l'intero perimetro individuato nelle tavole di R.U. e che coincide, per il litorale sabbioso di Ponente, col morfotipo T.P.S.4 (Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive) di cui all'art. 56 delle presenti norme tecniche di attuazione.

3. Il Piano attuativo, sulla base di un proprio quadro conoscitivo, potrà sotto-articolare il morfotipo T.P.S.4 (Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive) e riconoscere i morfotipi di riferimento tra i diversi tipi edilizi esistenti degli stabilimenti balneari, in base alla presenza di determinate caratteristiche funzionali, dimensionali, distributive ed organizzative.

4. Il Piano attuativo dovrà individuare aree attrezzate per gli sport da spiaggia, compatibilmente con la tutela e salvaguardia del litorale, finalizzata al miglioramento delle attività turistico-ricettive e al potenziamento delle attività connesse a quelle balneari esistenti.

5. Il Piano attuativo dovrà, sulla base degli indirizzi e degli obiettivi di cui al precedente art. 8, individuare e perimetrare l'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, così distinti:

**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. In questo Ambito assume invece una minor valenza l'aspetto meramente edilizio degli stabilimenti balneari che sono quelli di più recente edificazione rispetto al resto dell'arenile.

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

**AMBITO TERRITORIALE 3** (in rapporto con la "città liberty" – Viale Regina Margherita): è quello delle strutture balneari che prospettano sulla Passeggiata Margherita/Via Modena, Piazza Pea, 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 leggibilità dei caratteri morfologici consolidati e degli elementi identitari dei luoghi.

**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.

6. L'uso della spiaggia è organizzata 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, gazebo, piscine e solarium) e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, la ricreazione e il relax, il tempo libero lo sport di spiaggia, esercizi di vicinato e di servizio per la persona, la vendita e somministrazione di alimenti e bevande, le discipline bio-naturali e del benessere fisico. È altresì consentito l'utilizzo di manufatti edilizi destinati a corpo principale/casa di guardianaggio e/o in aggiunta a questi se già assentiti, per l'uso abitativo come case e appartamenti per vacanze.

7. La disciplina urbanistico-edilizia dovrà essere quella contenuta nel Piano attuativo comprese le norme sulle distanze, i parametri urbanistico edilizi, le destinazioni ammesse, 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".

8. Il Piano attuativo, in coerenza con i contenuti e le disposizioni del PIT-PPR della Regione Toscana, dovrà riconoscere le visuali identitarie del paesaggio costiero dettando 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 perceibilità 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.

9. Per gli interventi edilizi contenuti nel Piano attuativo è fatto obbligo il rispetto puntuale delle seguenti prescrizioni d'uso:

- 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:
  - 1) 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;
  - 2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
  - 3) 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 ocludano 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.

10. Il Piano attuativo (PAA) si intende integrato, per quanto non in contrasto e ove non previsto diversamente dallo stesso, dal Regolamento Edilizio. Si rimanda all'Ordinanza Dirigenziale n.2 del 17/01/2019 la disciplina delle attività balneari di competenza comunale e la gestione sull'uso della spiaggia che non ha una natura conformativa.

**11. Per gli interventi edilizi contenuti nel Piano attuativo è fatto obbligo il rispetto puntuale degli obiettivi, direttive e prescrizioni delle "aree tutelate per legge" di cui alla "Scheda 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese" e quelli di cui alla "Scheda 2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio" contenute nell'Allegato C dell'Elaborato 8 B del PIT-PPR, in modo particolare:**

**11.1 AMBITO TERRITORIALE 1, 2 e 3, le "direttive" della "Scheda 1", di cui ai punti:**

**l) limitare 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:**

- **assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono;**
- **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.**

**n) gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti negli strumenti urbanistici, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico - ricreative e balneari esistenti .**

**11.2 AMBITO TERRITORIALE 4, le "direttive" della "Scheda 2", di cui ai punti:**

**p) 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.**

**q) favorire la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti al fine di garantire la fruibilità pubblica del litorale, in modo compatibile con la conservazione dell'integrità paesaggistica e naturalistica della fascia costiera.**

**Nonché le "prescrizioni" della "Scheda 2", di cui ai punti:**

**a) non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a:**

- **l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;**

- l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;
- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.

b) nell'ambito delle attività di pulizia periodica degli arenili non è ammessa la collocazione del materiale organico spiaggiato direttamente sopra il sistema dunale ed i relativi habitat. Tale materiale dovrà essere altresì valorizzato per la realizzazione di interventi di difesa del fronte dunale, con particolare riferimento alla chiusura di eventuali aperture e interruzioni dunali (blowout). Sono altresì vietate le attività di pulizia degli arenili con mezzi meccanici nella fascia adiacente il fronte dunale, al fine di non innescare/accentuare i fenomeni di scalzamento ed erosione del fronte dunale.

c) negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento. Nelle aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi del sistema dunale, gli interventi di ripascimento finalizzati all'ampliamento degli arenili, e non alla manutenzione stagionale del profilo esistente della spiaggia, precedente le mareggiate invernali, devono essere accompagnati da azioni volte a favorire il ripristino morfologico ed ecosistemico della duna.

d) gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e ambientale dei sistemi dunali degradati, tra i quali l'eliminazione di cenosi di specie esotiche/infestanti, la ricomposizione degli habitat primari, la rinaturalizzazione di aree oggetto di calpestio, devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

l) la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano poste al di fuori dei sistemi dunali,
- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;

non comportino:

- aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;
- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;
- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

n - sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere.

Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

## 12. Scheda Tecnica

Al fine di garantire la tutela e la valorizzazione del LITORALE di cui al precedente art. 8 e di garantire il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni della "Scheda 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese" e quelli della "Scheda 2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio" contenute nell'Allegato C dell'Elaborato 8 B del PIT-PPR e in modo particolare di quelle riportate al punto precedente si precisa quanto segue:

### 12.1 Categorie funzionali e destinazioni d'uso

- A) nel rispetto di quanto precedentemente riportato al punto 6 del presente articolo, è consentita la destinazione d'uso "Stabilimenti balneari e spiagge attrezzate" di cui all'art. 25 del vigente Regolamento Urbanistico. Tale destinazione d'uso è comprensiva dell'esercizio delle attività connesse alla balneazione come per esempio: la ricreazione e il relax, il tempo libero, lo sport di spiaggia, gli esercizi di vicinato e di servizio per la persona, la vendita e somministrazione di alimenti e bevande, le discipline bio-naturali e del benessere fisico. È altresì consentita la destinazione d'uso a "corpo principale/casa di guardianaggio", che non potrà comunque essere utilizzata per fini turistici all'interno delle strutture balneari.
- B) limitatamente ai beni immobili esistenti destinati a "strutture ricettive extra-alberghiere con le

caratteristiche della civile abitazione” e per quelli con categoria funzionale diversa da quella Turistico-ricettiva, è consentito il mantenimento delle attività/destinazioni d’uso esistenti nel rispetto della regolarità dei titoli edilizi e urbanistici rilasciati.

C) al fine di non snaturare l’identità degli elementi peculiari del patrimonio edilizio balneare non sono consentite:

- nuove destinazioni d’uso residenziali per civile abitazione e nuove destinazioni d’uso residenziali per l’attività extra-alberghiera del tipo “bed&breakfast”, “case e appartamenti per vacanze”;
- nuove destinazioni Turistico-ricettive che prevedano il pernottamento all’interno delle strutture balneari;
- il frazionamento all’interno degli stabilimenti balneari esistenti al fine di mantenerne l’integrità gestionale e percettiva.

## **12.2 Criteri e qualità degli interventi ammessi**

Gli interventi ammessi dovranno assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono e prevedere l’utilizzo di tecniche e di materiali eco-compatibili, nonché 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.

Gli interventi ammessi dal Piano attuativo sono subordinati:

1) ad assicurare la qualità progettuale che interpreti i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:

- al corretto dimensionamento dell’intervento in rapporto alla consistenza dei manufatti che conservano i caratteri tipologici storici e tradizionali;
- alla qualità del disegno d’insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dello stabilimento balneare;
- evitare soluzioni formali di incongruenza ed estraniamento, minimizzando la presenza di volumi aggiunti ai volumi principali;
- all’armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico;
- a 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.

2) a limitare 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.

Nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto 9 del presente articolo, nell’esecuzione degli interventi di cui al precedente punto 2):

- l’altezza massima fuori terra degli edifici dovrà essere pari a quella esistente;
- al fine di limitare l’ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, le addizioni volumetriche ai manufatti edilizi esistenti dovranno essere finalizzate al miglioramento qualitativo dell’offerta turistica dello stabilimento balneare ed dovranno essere realizzate come prolungamento verso mare della sagoma esistente non superiore a 5,00 m., nel rispetto degli elementi della percezione consolidata e della leggibilità dell’assetto morfologico tradizionale degli stabilimenti balneari, nonché dei caratteri dimensionali e degli elementi distributivi tipologici e architettonici dei manufatti preesistenti. Tale ampliamento ubicato all’estremità lato mare del vagone cabine, dovrà essere preferibilmente destinato a locale per la somministrazione di alimenti e bevande. Tale ampliamento non sarà consentito agli stabilimenti balneari che ne hanno usufruito successivamente all’entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015);
- non sarà consentita la realizzazione di nuovi locali interrati/seminterrati agli stabilimenti balneari che ne hanno usufruito successivamente all’entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015);
- è consentita la realizzazione di una sola piscina per stabilimento balneare;
- al fine di limitare gli effetti dell’impermeabilizzazione della spiaggia e di concorrere alla sostenibilità ambientale e idraulica degli interventi, le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, o che prevedano modifiche di uso e/o utilizzo del suolo dovranno prevedere il rispetto dell’invarianza idraulica.





CITTÀ DI VIAREGGIO

# Piano Attuativo degli Arenili

## RELAZIONE GENERALE

**Stato Comparato** a seguito dell'accoglimento diretto dell'osservazione n. 19 e all'accoglimento delle altre osservazioni

*testo eliminato* testo aggiunto

**Sindaco**

GIORGIO DEL GHINGARO

**Assessore alla Pianificazione Strategica della Città**

FEDERICO PIERUCCI

**Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P.** SILVIA FONTANI

**Garante della Comunicazione**

IVA PAGNI

**Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica**

Ornella Angeli | Giulia Bernardini  
Claudia Fruzza | Marco Mancino  
Eleonora Panettella | Sabrina Petri

**Progettazione urbanistica**

Gabriele Borri | Pier Paolo Baldini

**Collaboratori**

Cesare Berti | Cristiana Bertucelli  
Simonetta Bruciati | Eleonora Giannecchini

**Studi geologici**

Francesco Ceccarelli

**Autorità Competente VAS**

Dirigente Settore Edilizia Privata,  
Politiche Ambientali e Culturali - Stefano Modena

**Valutazione Ambientale Strategica**

**Processo di partecipazione**

**Commissione del Paesaggio**

Gianlorenzo Dalle Luche | Paola Malcontenti  
Maurizio Tani

Università di Pisa

Scuola di Ingegneria - DESTeC

Coord. scientifico - Fabrizio Cinelli

Matteo Garzella

APPROVAZIONE CONTRODEDUZIONI

2022

## Sommario

<b>1. Premessa.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Le condizioni normative per l'approvazione del PAA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Gli obiettivi e le azioni strategiche del Piano Attuativo degli Arenili (PAA).....</b>	<b>7</b>
<b>4. La Variante al Regolamento urbanistico e il "progetto di Piano Attuativo" .....</b>	<b>10</b>
4.1 La variante al regolamento urbanistico .....	10
4.2 Il "progetto" di piano attuativo (PAA) .....	13
<b>5. Il Piano Attuativo (PAA) .....</b>	<b>13</b>
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.....	15
5.2.2 I morfotipi degli stabilimenti balneari.....	15
5.2.3 Le schede conoscitive degli stabilimenti balneari .....	18
5.2.4 Le visuali che caratterizzano il paesaggio costiero .....	19
5.2.5 Ulteriori elementi di quadro conoscitivo.....	22
5.3 IL QUADRO PROGETTUALE.....	22
5.3.1 Vagone cabine .....	24
5.3.2 Corpo principale.....	25
5.3.3 Piscine e vasche per l'idroterapia .....	26
5.3.4 Sistemazioni esterne per il tempo libero.....	26
5.3.5 Recinzioni e insegne di accesso agli stabilimenti balneari.....	26
5.3.6 Fascia dei servizi di spiaggia (a3) – ambito territoriale 4 .....	27
5.3.7 Attività con categoria funzionale diversa dalla turistico-ricettiva .....	28
5.3.8 Beach-stadium .....	28
5.3.9 La riqualificazione della percezione del paesaggio costiero.....	28
5.3.10 La sostenibilità ambientale e la riqualificazione del verde.....	29
5.4 L'ACCESSIBILITÀ.....	30

.... 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 Arenilidi 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 Burlamaccae arriva fino alla Fossa dell'Abate, che segna il confine col Comune di Camaione.  
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 G. 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 residui 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

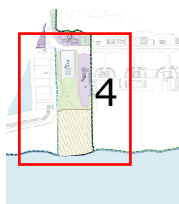
schiera di strutture perpendicolari alla battigia con funzione di accogliere le cabine spogliatoio per i villeggianti e consentire una migliore visione della spiaggia dalla Passeggiata a mare. Questo tratto caratteristico della spiaggia attrezzata è rimasto ancora oggi leggibile nella forma degli attuali 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 G. Borelli/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 morfotipologici 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 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 nella scheda 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 ed 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 G. Borelli 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 cono/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.

8

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 piattaforme 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 G. 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 Marinali 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.

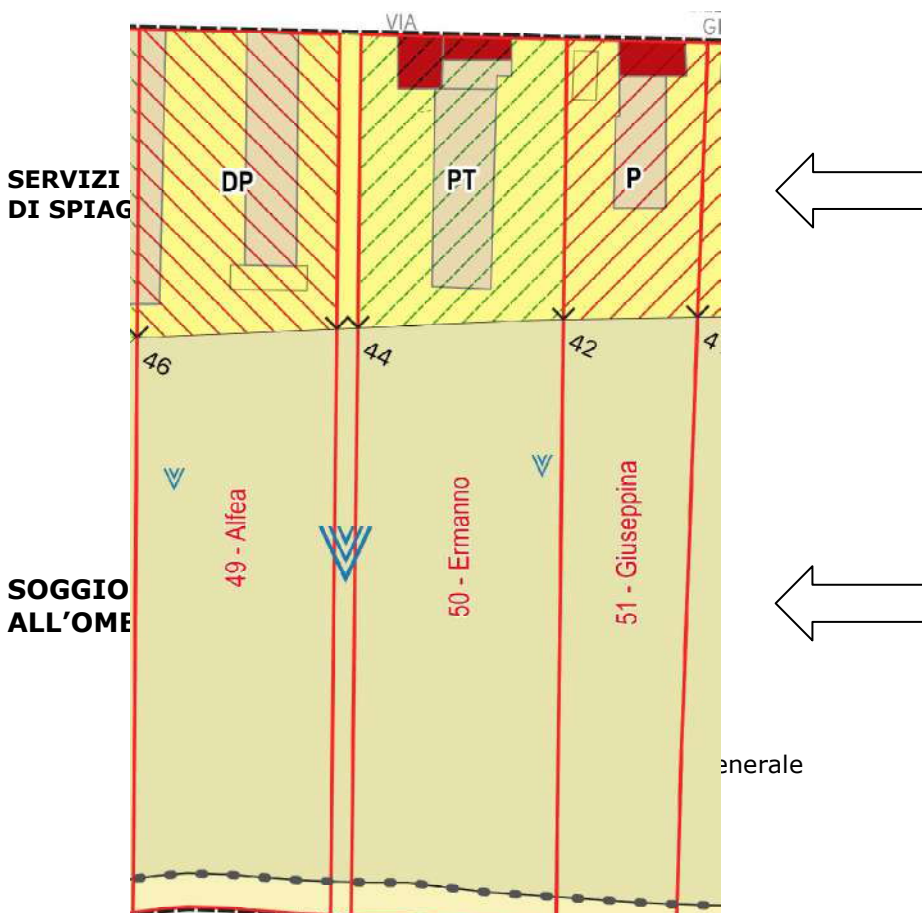
**AMBITO TERRITORIALE 4** (antistante la c.d. Costa dei Barbari sul Viale Europa): è la piccola porzione di arenile attrezzato durante la stagione estiva che è posta tra l'area del Porto e il primo stabilimento balneare della Marina di Levante; a monte vi confina un'area a "verde attrezzato" per luoghi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

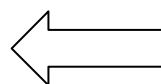
**Arenile di libero transito (A1)**: comprende la battigia avente la profondità 5,00 m. dalla linea di costadestinata al passeggio. In tale fascia non sono ammesse installazioni o qualsiasi altra attrezzatura di alcun tipo, anche precaria, al fine di permettere il libero transito delle persone nonché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



**LIBERO  
TRANSITO(A1)**



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 dei **G. Borelli**/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 correlate 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).

14

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" "FI" 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 internecatastali 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 registro 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.

15

### 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 dei **G.** 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).

### 5.2.2I 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 edilizio2:**

- 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 dei **G.** Barellai.

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

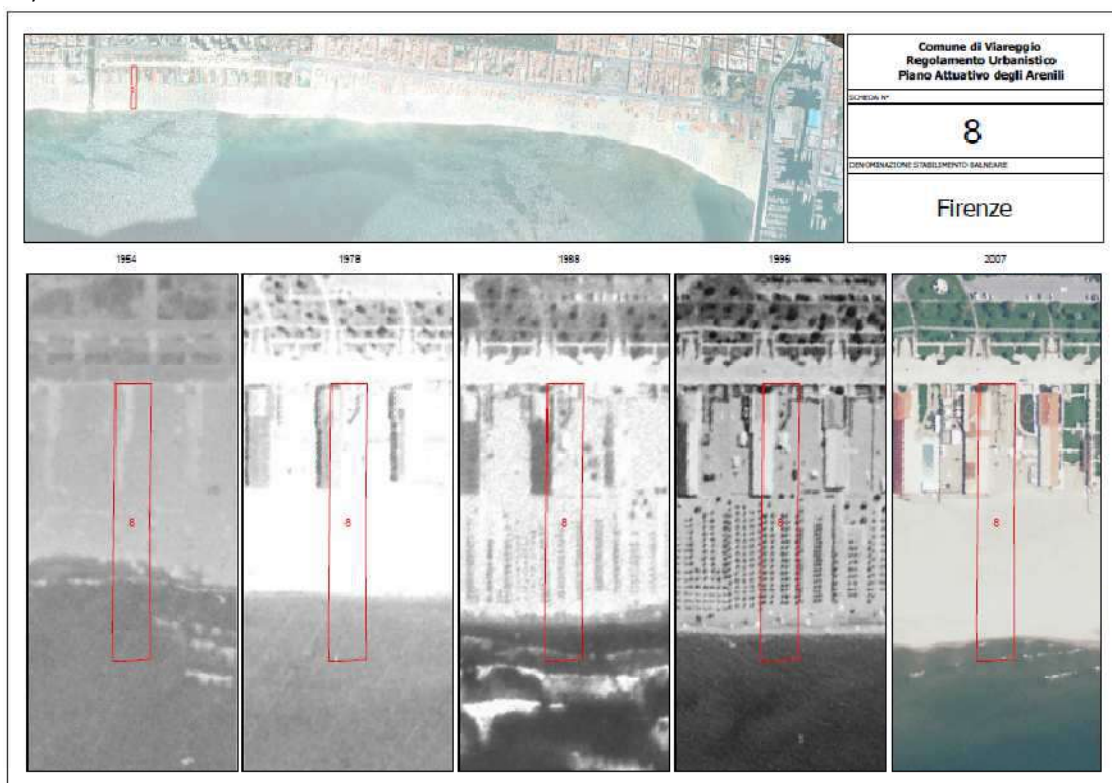
sono composti da due vagoni disposti perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiate le cabine destinate a spogliatoio, servizi igienici e gli altri vani di servizio e di supporto alla balneazione in genere disposti su una fila singola o doppia nella parte più interna della superficie coperta, mentre 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 morfotipogli 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.



- 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'arenilee 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 condisegno "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 G. 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.

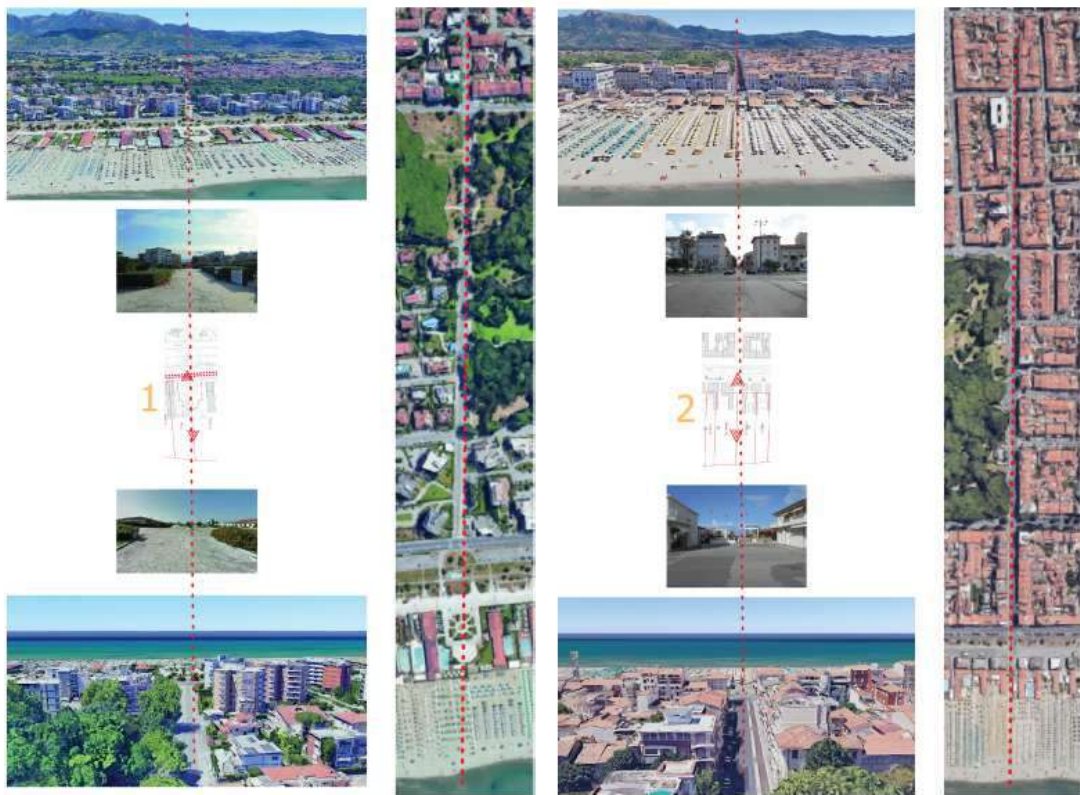
20

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 percepibilità 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 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 gazebo, 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 dei G.Barellai: dalla Via dei G.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.

23

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

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 morfo-tipologico 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 dei G.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 morfologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco citato sono consentiti:

- gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di tipo b) ~~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.**

25

### 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 morfologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco citato sono consentiti:

- gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di tipo b) ~~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 **5%/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 gazebi**, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al **5%/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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure ~~temporanee~~ 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 **ordinaria e straordinaria**, restauro **e risanamento conservativo** 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 **comportanti modifiche alla sagoma preesistente** della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e se attualmente **sprovvisti**, 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.

**La riconfigurazione del morfotipo "a pettine/doppio pettine" è ottenuta attraverso un rilievo critico e uno studio storico-scientifico propedeutico attraverso il quale si può intervenire con demolizione e ricostruzione comportante modifiche alla sagoma preesistente.**

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.

### 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 salvaguardia 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".*

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:

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



CITTÀ DI VIAREGGIO

# Piano Attuativo degli Arenili

## DISCIPLINA DI PIANO

Stato Comparato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

~~testo eliminato~~ **testo aggiunto**

### Sindaco

GIORGIO DEL GHINGARO

### Assessore alla Pianificazione Strategica della Città

FEDERICO PIERUCCI

Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P. SILVIA FONTANI

### Garante della Comunicazione

IVA PAGNI

### Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica

Ornella Angeli | Giulia Bernardini  
Claudia Fruzza | Marco Mancino  
Eleonora Panettella | Sabrina Petri

### Progettazione urbanistica

Gabriele Borri | Pier Paolo Baldini

### Collaboratori

Cesare Berti | Cristiana Bertucelli  
Simonetta Bruciati | Eleonora Giannecchini

### Studi geologici

Francesco Ceccarelli

### Autorità Competente VAS

Dirigente Settore Edilizia Privata,  
Politiche Ambientali e Culturali - Stefano Modena

### Valutazione Ambientale Strategica

#### Processo di partecipazione

### Commissione del Paesaggio

Gianlorenzo Dalle Luche | Paola Malcontenti  
Maurizio Tani

Università di Pisa

Scuola di Ingegneria - DESTeC

Coord. scientifico - Fabrizio Cinelli

Matteo Garzella

<b>Articolo 1 - Ambito di applicazione e riferimenti normativi</b> .....	<b>3</b>
<b>Articolo 2 - Obiettivi strategici</b> .....	<b>3</b>
<b>Articolo 3 - Elaborati di Piano</b> .....	<b>4</b>
<b>Articolo 4 - Perimetro e consistenza delle concessioni demaniali</b> .....	<b>5</b>
<b>Articolo 5 - Glossario</b> .....	<b>5</b>
5.1 Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.....	5
5.2 Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico- edilizi .....	7
5.3 Parametri edilizi .....	8
5.4 Ulteriori definizioni .....	10
<b>Articolo 6 - Articolazioni territoriali e fasce funzionali del PAA</b> .....	<b>11</b>
<b>Articolo 7 - Condizioni generali per l'attuabilità degli interventi</b> .....	<b>11</b>
<b>Articolo 8 - Stabilimenti balneari - interventi ammessi, distribuzioni funzionali e requisiti minimi</b> .....	<b>13</b>
8.1 Arenile di libero transito (A1).....	13
8.2 Arenile per il soggiorno all'ombra (A2).....	13
8.3 Fascia dei servizi di spiaggia (A3) - Ambiti territoriali 1, 2 e 3 .....	13
8.4 Fascia dei servizi di spiaggia (A3) - Ambito territoriale 4.....	17
<b>Articolo 9 - Attività con categoria funzionale diversa dalla Turistico-Ricettiva</b> .....	<b>18</b>
9.1 Attività artigianali/commerciali al dettaglio - esercizi di vendita e somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza.....	19
9.2 Abitazioni ordinarie .....	19
<b>Art. 10 - Beach-Stadium</b> .....	<b>19</b>
<b>Articolo 11 - Criteri progettuali per la qualità architettonica</b> .....	<b>20</b>
11.1 Vagone-cabine .....	20
11.2 Corpo principale.....	21
11.3 Sistemazioni esterne .....	21
<b>Articolo 12 - Riqualficazione della percezione del paesaggio costiero</b> .....	<b>22</b>
12.1 Regole per la manutenzione degli elementi della percezione del paesaggio .....	23
12.2 Controllo delle regole per la manutenzione degli elementi della percezione del paesaggio.....	24
<b>Articolo 13 - Accessibilità</b> .....	<b>25</b>
<b>Articolo 14 - Fattibilità Geologica, Sismica e Idraulica</b> .....	<b>25</b>
14.1 - Norma generale .....	25
14.2 - Matrici per la valutazione delle fattibilità per gli interventi diretti .....	26
14.3 - fattibilità geomorfologica, da colate detritiche e torrentizie e geolitotecnica .....	27
14.4 - fattibilità sismica.....	29
14.5 - fattibilità idraulica .....	29
14.6 - La fragilità degli acquiferi.....	29
14.7 - Vulnerabilità dell'acquifero a fenomeni di intrusione salina .....	30
14.8 - Invarianza idraulica.....	30
14.9 - Costruzioni interrato sottofalda .....	31
14.10 - individuazione di più pericolosità all'interno della stessa previsione urbanistica .....	31
<b>Articolo 15 - Sostenibilità ambientale e qualità del verde</b> .....	<b>32</b>
15.1 Acque superficiali e sotterranee.....	32
15.2 Inquinamento acustico.....	32
15.3 Sistemi di illuminazione.....	32
15.4 Uso efficiente delle risorse energetiche .....	33
15.5 Misure di mitigazione per le fasi realizzative .....	34
15.6 Indirizzi per la resilienza dei sistemi ecologici ed il miglioramento del verde.....	34
<b>Articolo 16 - Disposizioni finali</b> .....	<b>34</b>



## Articolo 1 - Ambito di applicazione e riferimenti normativi

Il **Piano Attuativo degli Arenili (PAA)** è redatto in variante puntuale del Regolamento Urbanistico come previsto al punto 11 dell'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e sostituisce per intero il "Piano Particolareggiato dei Viali a Mare di Viareggio (PP5-F1)", oggi decaduto, in particolare per la disciplina che riguarda l'ambito dell'arenile individuato come "Zona F1 di Spiaggia".

Il PAA sviluppa la disciplina di dettaglio, in applicazione delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, per le azioni di trasformazione urbanistiche, edilizie e infrastrutturali, le funzioni ammesse e le regole di utilizzo degli spazi aperti, delle attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune che determinano l'immagine figurativa degli stabilimenti balneari e le loro relazioni col contesto ambientale, sia in rapporto con la linea di costa che con la Passeggiata a mare e con gli edifici che la fronteggiano.

L'ambito interessato riguarda l'esteso litorale sabbioso e la spiaggia attrezzata che dalla Fossa dell'Abate, al confine col Comune di Camaiore, si estende verso sud oltre il porto di Viareggio comprendendo l'arenile attrezzato antistante la c.d. Costa dei Barbari, e dalla linea di costa arriva alla Terrazza della Repubblica, alla Via dei G. Barellai, (*osservazione n.19*) agli edifici storici sulla Passeggiata Margherita e alla Via Modena, incluso nel perimetro "F1b - Servizi di Spiaggia" e "F1c - Arenile" delle Tavole di Regolamento urbanistico. Il PAA è redatto secondo i disposti e le procedure previste dall'art.13 della L. 1150/42 e degli artt.107, 109, 111 e 116 della L.R. 65/2014; costituisce riferimento normativo la L.R. 86/2016, "Testo Unico del sistema turistico regionale" e il relativo regolamento di attuazione.

Il PAA è altresì redatto in conformità al PIT/PPR e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente disciplina di Piano, al fine della validità dei titoli necessari per l'attuazione degli interventi edilizi, le prescrizioni relative alla parte statutaria del PIT/PPR di cui ai beni paesaggistici della scheda di vincolo "*Fascia costiera sita nel comune di Viareggio - D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960*" e della scheda di vincolo "*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 - D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985*".

Costituiscono altresì parte integrante e sostanziale della presente disciplina le prescrizioni relative alla parte statutaria del PIT/PPR di cui ai beni paesaggistici: "*Scheda 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese*" e "*Scheda 2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio*" - "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare".

Nei casi di discordanza le disposizioni contenute nella disciplina normativa del PAA prevalgono sugli elaborati cartografici e tra questi ultimi prevale la cartografia di maggior dettaglio.

Il PAA viene inoltre sottoposto a procedura di VAS ai sensi dell'art. 23 della LR10/2010 ai fini della verifica della sostenibilità degli indirizzi e delle scelte di Piano in relazione alle caratteristiche dei sistemi e delle risorse ambientali interessate.

Il PAA si intende integrato, per quanto interessa, dalla disciplina del Regolamento Urbanistico vigente e dal Regolamento Edilizio per quanto non previsto diversamente dallo stesso PAA.

Il PAA ha validità ed efficacia per dieci anni, nei limiti sopra richiamati e nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.

Per la disciplina delle "attività balneari di competenza comunale" si fa riferimento all'Ordinanza dirigenziale n.2 del 17.01.2019, mentre per la disciplina dei "passi a mare" si fa riferimento all'Ordinanza dirigenziale n.6 del 09.10.2020.

## Articolo 2 - Obiettivi strategici

Il PAA è volto all'adeguamento e alla conformazione della disciplina di gestione del litorale ai contenuti e alle disposizioni del PIT-PPR, formulando uno strumento di natura urbanistica con valenza di vero e proprio *piano del paesaggio balneare e costiero* e quadro di indirizzo e di riferimento normativo per l'esercizio della funzione relativa alla gestione amministrativa del Demanio Marittimo.

Il PAA attraverso una serie di azioni strategiche basate sul riuso, il recupero funzionale, la manutenzione qualitativa, la riqualificazione e la ristrutturazione, persegue:

- la tutela dei valori ambientali e prospettici che formano la natura e la cultura espressa dal paesaggio costiero costituito dal rapporto tra il sistema degli stabilimenti balneari, il lungomare e il tessuto edificato e l'orizzonte della linea di costa fruibile dall'arenile e 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 ai fini della difesa fisico-morfologica e per lo sviluppo dell'attività turistica.
- la riqualificazione delle strutture balneari, il miglioramento della loro organizzazione, il controllo tipologico degli interventi edilizi e delle sistemazioni esterne, il miglioramento della qualità architettonica e dei servizi funzionali e complementari alla balneazione al fine di un adeguamento dell'offerta turistica alle esigenze degli utenti.
- la riqualificazione dell'"immagine" scenografica degli stabilimenti balneari e la tutela della qualità della loro architettura, al fine di garantire interventi sostenibili che rispettino le caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, materiche e cromatiche che ne costituiscono i valori identitari, valorizzando e riqualificando le relazioni fisiche e visive tra la struttura antropica e quella naturale.
- il miglioramento e il riordino della qualità degli arredi e degli spazi connessi per il tempo libero e le attività ludiche e ricreative degli stabilimenti balneari.
- 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 utilizzo di specie autoctone e comunque coerenti con l'ambiente e la tradizione locale.
- il miglioramento del disegno dei fronti e degli accessi agli stabilimenti balneari e del loro rapporto con l'edificato urbano, tenendo in considerazione la doppia immagine percettiva "estate-inverno".
- il miglioramento delle relazioni funzionali tra gli stabilimenti balneari e i percorsi pedonali di Via dei G. Borellai, (osservazione n.19) Via Modena, della Passeggiata e della Terrazza della Repubblica spesso interrotti da spazi commerciali, dagli accessi alle residenze e dalle strutture esterne dei bar-ristoranti, al fine di contenere gli elementi che determinano confusione visiva per la sovrapposizione di punti di attenzione incongrui con gli elementi percettivi di qualità del paesaggio.
- il mantenimento dei coni/varchi visuali da e verso l'arenile.
- il miglioramento delle prestazioni ambientali e la contestuale riduzione dell'impatto sulle risorse mediante misure di mitigazione e compensazione definite con approccio Nature Based Solutions (NBS).

### Articolo 3 - Elaborati di Piano

Il PAA è costituito dai seguenti elaborati:

#### A) RELAZIONE GENERALE

Allegato:

A1) QUADRO SINOTTICO OBIETTIVI/DIRETTIVE/PRESCRIZIONI DEL PIT/PPR – P.S. – R.U.

#### B) DISCIPLINA DI PIANO

Allegato:

B1) SCHEDE NORMA E ABACO FIGURATO DEGLI INTERVENTI.

#### 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 gli elaborati tecnici di PAA:

- le cartee le norme tecniche di attuazione relative alle indagini specialistiche geologiche, idrauliche e sismiche;
- gli elaborati tecnici relativi alla procedura di VAScol 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.

### **Articolo 4 - Perimetro e consistenza delle concessioni demaniali**

Il perimetro delle concessioni demaniali è stato desunto dalla cartografia digitale del SID depositata presso l'Ufficio comunale competente.

Lo stato attuale è lo stato di diritto presente al momento dell'adozione del presente PAA e a esso fanno riferimento gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi.

5

### **Articolo 5 - Glossario**

#### **5.1 DEFINIZIONI DI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI**

**Demanio marittimo:** la spiaggia costituisce un bene appartenente al demanio marittimo il cui uso è regolato dal Codice della Navigazione.

**Concessione demaniale:** è l'atto unilaterale e/o il provvedimento amministrativo mediante il quale l'Amministrazione Comunale concede per un periodo di tempo determinato, l'utilizzazione dei beni rientranti nel demanio marittimo/comunale.

**Linea di costa:** si intende quella linea, individuata tramite rappresentazione cartografica, che separa l'arenile dal mare territoriale. Tale linea negli elaborati di Piano si riferisce al perimetro dell'ambito di applicazione del PAA definito dal Regolamento Urbanistico vigente ed è da ritenersi indicativa e soggetta a una sua valutazione fisica oggettiva.

**Battigia:** si intende quella parte di spiaggia contro cui le onde si infrangono al suolo, che si estende per 5,00 metri dalla linea di costa.

**Stabilimento balneare:** sono i manufatti edilizi/strutture definite e consentite dall'art.75 della L.R. 86/2016 - Testo Unico del sistema turistico regionale – poste in prossimità del mare e attrezzate per la balneazione con cabine, spogliatoi, servizi igienici e docce. Gli stabilimenti balneari possono essere dotati di altri impianti e attrezzature per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione come i trattamenti elioterapici e termali, le attività sportive e la

ricreazione, la fruizione collettiva e le attività di centro benessere e le discipline del benessere e bio-naturali, nel rispetto dei requisiti previsti dalle normative di settore.

Secondo quanto riportato all'art.25 del vigente Regolamento urbanistico, gli stabilimenti balneari e le spiagge attrezzate afferiscono alla categoria funzionale "turistico-ricettiva" di cui all'art.99 della L.R. 64/2014.

**Vagone a pettine:** è il manufatto edilizio di forma allungata dello stabilimento balneare generalmente orientato perpendicolarmente al mare, contenente le cabine spogliatoio e i servizi igienici, raccolti in una fila singola o doppia, e più in generale le attrezzature di servizio per l'esercizio delle attività connesse con la balneazione. La parte più esterna del vagone antistante le cabine spogliatoio è utilizzata in genere come zona d'ombra di sosta e di passaggio.

Il vagone può essere ubicato sul confine della concessione demaniale e in aderenza ad altro vagone di stabilimento balneare diverso, oppure all'interno della concessione demaniale posto a distanza dal confine della stessa.

**Vagone a transetto:** è la porzione di vagone lato monti o la testa del vagone lato mare che si sviluppa in senso trasversale al vagone stesso e parallelo alla linea di costa.

**Portico ~~e Veranda~~** *(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)* **del vagone:** si intende la parte del vagone utilizzato come percorso coperto e zona d'ombra lungo tutto il perimetro delle cabine spogliatoio e dei servizi igienici in genere, fatta eccezione per le parti antistanti ai vani o agli spazi utilizzati per la somministrazione alimenti e bevande e quelli del corpo principale. Il portico, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma del vagone.

**Corpo principale:** è il manufatto dello stabilimento balneare, spesso realizzato in muratura, in genere posizionato in testa all'estremità lato monti, di sezione spesso più ampia rispetto al vagone e destinato principalmente a casa di guardianaggio o a uso abitativo del concessionario/gestore dello stabilimento balneare e non scindibile dallo stabilimento stesso.

Può essere dotato di portico/~~veranda~~ *(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)* che concorre alla determinazione della sagoma del corpo principale.

6

**Case/appartamenti per vacanza:** sono le unità abitative dello stabilimento balneare composte da locali arredati e dotati di cucina autonoma e servizi igienici, gestite in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati. Sono considerate "strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione" ai sensi della L.R. 86/2016 (Testo Unico del sistema turistico regionale).

**Fronte principale:** si intende il prospetto lato monti dello stabilimento balneare prospiciente la Terrazza della Repubblica, Via G.Barellai, *(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)* Via Modena e che corrisponde alla concessione demaniale.

**Accesso allo stabilimento balneare:** si intende l'entrata posta sul fronte principale di solito evidenziata da una insegna/"portale", riportante la denominazione dello stabilimento balneare.

**Recinzione:** si intende una qualsiasi struttura destinata a circoscrivere e separare il fronte principale dello stabilimento balneare dalla viabilità pubblica; in particolare dalla Terrazza della Repubblica, Via G.Barellai e Via Modena. *(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)*

**Tamponature invernali:** sono gli elementi di chiusura invernale delle strutture edilizie dello stabilimento balneare a difesa dagli agenti atmosferici.

**Gazebo:** si intende una struttura a servizio e pertinenza utilizzata sia come zona relax e ombra che come spazio di supporto all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

**Schermi antisabbia invernali:** si intende le strutture amovibili poste a protezione delle strutture balneari dall'erosione della sabbia.

**Insegna di accesso:** si intende l'elemento che riporta il nome dello stabilimento balneare e/o dei servizi offerti. Le insegne del tipo "a portale" sono quelle più numerose e si caratterizzano per un telaio squadrato o un arco, attraverso il quale si accede allo stabilimento balneare. Altri tipi sono "a telaio laterale" o "a bandiera/pennone".

**cabine amovibili:** sono le cabine spogliatoio/servizi igienici di natura temporanea **stagionale** (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) a servizio delle attività connesse alla balneazione.

**Strutture/manufatti stagionali: sono le opere di natura precaria destinate a soddisfare esigenze contingenti in determinati periodi dell'anno e destinate a essere rimosse entro il termine massimo di centottanta giorni indicativamente coincidente con la stagione balneare.** (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)

## **5.2 DEFINIZIONI TECNICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI URBANISTICO- EDILIZI**

### **Sagoma**

Nel rispetto della definizione contenuta nel D.P.G.R. 39/R/2018, si intende "sagoma" la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

La sagoma è delimitata: nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata; nelle parti laterali dal profilo perimetrale esterno fuori terra del manufatto edilizio, con esclusione di elementi edilizi aperti con aggetto pari o inferiore a ml 1,50; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio o manufatto.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.
- b) gli elementi edilizi aperti comunque denominati - quali aggetti ornamentali, sporti di gronda, pensiline ed altre coperture a sbalzo - il cui aggetto, misurato dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali, al lordo di spazi praticabili aperti risulti pari o inferiore a ml 1,50;
- c) le tettoie o le scale esterne di sicurezza poste in aderenza al manufatto edilizio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- d) i volumi tecnici posti in aderenza al manufatto edilizio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati col manufatto edilizio medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale;
- e) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma: le eventuali modeste rotazioni o traslazioni del manufatto rispetto all'area di sedime assentita; la realizzazione di verande o verande ricavate delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi aperti già compresi nella sagoma del manufatto edilizio con aggetto superiore a ml 1,50, una tettoia direttamente accessibile che sia parte integrante del manufatto edilizio dal punto di vista strutturale o morfotipologico.

### **Involucro edilizio**

Nel rispetto della definizione contenuta nel D.P.G.R. 39/R/2018, si intende per "involucro edilizio" la figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse del volume o del corpo principale, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza.

L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali del manufatto

edilizio, al lordo di eventuali verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio del manufatto:

- a) i portici e gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza al manufatto edilizio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza al manufatto edilizio da esse delimitati;
- e) i volumi tecnici posti in aderenza al manufatto edilizio 'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati col manufatto edilizio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- f) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

### **5.3 PARAMETRI EDILIZI**

Per i parametri edilizi ai fini degli interventi previsti dal presente PPA, valgono, ove non espressamente citati, le disposizioni contenute nel regolamento regionale DPGR n.39/R/2018.

#### **Superficie territoriale**

Si intende per "superficie territoriale" (ST) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

La misura e l'ubicazione delle superfici fondiarie (SF), destinate agli interventi privati, e delle aree per dotazioni territoriali (DT) che compongono la superficie territoriale (ST) è definita dagli strumenti urbanistici comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo, o del progetto unitario convenzionato o della convenzione riferita agli interventi di cui all'articolo 28-bis del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Superficie fondiaria (Fascia Servizi di Spiaggia "A3")**

Si intende per "superficie fondiaria" (SF) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

La superficie fondiaria (SF) comprende l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi, nonché eventuali lotti ad uso privato ancorché privi di capacità edificatoria.

#### **Superficie coperta (SC)**

Si intende per "superficie coperta" (SC) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale fuori terra del vagone e del corpo principale, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m. 1,50.

Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) i portici, nonché tutti gli elementi edilizi aventi oggetto superiore a m. 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (SC):

- a) gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi oggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1,50;

- b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 137 della L.R. 65/2014.

Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

### **Superficie totale (STot)**

Si intende per "superficie totale" (STot) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Nel computo della superficie totale (STot) sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow-window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, portici o porticati, nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in aggetto all'edificio.

Non concorrono al calcolo della superficie totale (STot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

### **Superficie utile**

Si intende per "superficie utile" (SU) la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegno, ripostigli.

Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:

- a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d) volumi tecnici;
- e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

### **Volume totale (Vtot)**

Si intende "volume totale o volumetria complessiva" (Vtot) il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL).

Ai fini del calcolo del volume totale (Vtot) non sono computate le superfici di terrazze o elementi edilizi aperti praticabili posti in aggetto all'edificio. Concorrono invece al calcolo del volume totale le verande chiuse sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Non concorrono al calcolo del volume totale (Vtot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle

altezze massime degli edifici.

Ai fini del calcolo del volume totale (VTot) si considera, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza che intercorre tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della copertura, comunque configurata.

### **Altezza del fronte (HF=HV, HV2, HCP, HVT, HVT2)**

Si intende "altezza del fronte" (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un manufatto edilizio delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza al manufatto edilizio;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale del manufatto edilizio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

Non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

- a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;
- b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

### **Altezza utile (HU)**

Si intende "altezza utile" (HU) l'altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

Non rileva ai fini del computo dell'altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

### **Indice di copertura (IC)**

Si intende "indice di copertura" (IC) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

## **5.4 ULTERIORI DEFINIZIONI**

### **Attività di vendita e somministrazione di alimenti e bevande e servizi di pertinenza**

Si intende la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, intesa come adiacente o pertinente al locale, appositamente attrezzati, così come meglio definito dalla normativa regionale vigente in materia di commercio;



### **Esercizio di vicinato**

Si intende l'esercizio commerciale al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 300 mq. come meglio definito dalla normativa regionale vigente in materia di commercio;

### **Attività commerciali per la cura della persona**

Si intendono i locali destinati a: saloni di barbiere e parrucchiere, istituti di bellezza, centri per il benessere fisico e le parafarmacie.

## **Articolo 6 - Articolazioni territoriali e fasce funzionali del PAA**

Il PAA individua, in coerenza con il Regolamento urbanistico, un'articolazione spaziale del litorale sabbioso 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 e forma insieme a esso l'immagine stereotipa della città di Viareggio:

**Ambito territoriale 1** (è 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 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 sono quelli di più recente edificazione rispetto al resto dell'arenile.

**Ambito territoriale 2** (è in rapporto con la "città razionalista" – Viale Marconi): è quello delle strutture balneari che prospettano sulla Via ~~dei~~**G. Borelli** (*modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19*) e che dall'arenile antistante Piazza Maria Luisa arriva fino all'arenile davanti a Piazza Mazzini/Belvedere delle Maschere.

11

**Ambito territoriale 3** (è in rapporto con la "città liberty ed eclettica" – Viale Regina Margherita): è quello delle strutture balneari che prospettano sulla Passeggiata Margherita/Via Modena/Piazza Pea, che dall'arenile davanti a Piazza Mazzini arriva fino a Piazza Pea e 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 leggibilità dei caratteri morfo-tipologici consolidati e degli elementi identitari dei luoghi; in particolare, il primo tratto che dal Belvedere delle Maschere arriva fino alla Via Rossi (prolungamento a mare della Via Zanardelli) accoglie gli stabilimenti balneari che presentano l'ingresso al bagno dai portali degli edifici di elevato valore storico-testimoniale che prospettano la Passeggiata. Questi edifici non sono comunque ricompresi nel perimetro di applicazione del PAA.

**Ambito territoriale 4** (spiaggia attrezzata antistante la c.d. Costa dei Barbari): è la piccola porzione di spiaggia libera da stabilimenti balneari e attrezzata temporaneamente durante la stagione estiva che è posta tra il Porto e il primo stabilimento balneare della Marina di Levante.

L'intero litorale sabbioso ricompreso negli ambiti descritti è suddiviso e articolato per **fasce funzionali** parallele alla linea di costa che sono denominate: **"Arenile di libero transito (A1)"**, **"Arenile per il soggiorno all'ombra (A2)"** e **"Fascia dei servizi di spiaggia (A3)"**, come meglio individuatee descritte al successivo Art. 8.

## **Articolo 7 - Condizioni generali per l'attuabilità degli interventi**

Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente e ogni intervento di trasformazione ammessa nell'ambito territoriale perimetrato dal PAA - incluse le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza edilizia - deve perseguire la coerenza delle condizioni normative per l'attuazione degli interventi secondo il seguente ordine di priorità:

- a) 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);
- b) le caratteristiche compositive e paesaggistiche degli interventi disciplinati per il "morfotipo dei tessuti della città produttiva e specialistica", definite dal Regolamento Urbanistico all'art.56 delle N.T.A. (T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive);
- c) la disciplina generale degli "interventi ammessi" e "riqualificazione della percezione del paesaggio" di cui ai successivi artt.8 e 12 della presente disciplina;
- d) la disciplina di dettaglio riportata negli "interventi ammessi/parametri urbanistico-edilizi" delle Schede-norma;

In caso di contrasto tra le discipline di cui alle lettere precedenti prevale la disciplina secondo l'ordine di priorità sopra definito.

L'attuazione degli interventi è regolata dalla presente disciplina e dai contenuti delle Tavole 1.1-QP, 1.2-QP e 1.3-QP. In particolare, gli interventi ammessi dal presente Piano sono previsti in funzione del morfotipo riconosciuto per ciascun stabilimento balneare. Per ogni morfotipocorrisponde una specifica Scheda-norma contenuta nell'allegato B1. 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. Sono elementi prescrittivi:

- il tipo edilizio e il morfotipo;
- gli interventi ammessi e i parametri urbanistico-edilizi;
- le prescrizioni per la qualità degli interventi.

Costituiscono carattere di orientamento e di indirizzo:

- gli schemi planovolumetrici dell'"abaco figurato" degli interventi.

12

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/assentitodegli immobili alla data di adozione del presente PAA.

Nelle Schede-norma sono specificati i casi in cui gli interventi edilizi si attuano con la predisposizione di un Piano di recupero di iniziativa privata, finalizzatoal ripristino/riconfigurazione dei caratteri morfotipologici e architettonici ritenuti di valore identitario.

Nella definizione degli interventi edilizi ammessi la consistenza del patrimonio edilizio esistente corrisponde allo stato legittimo/assentito alla data di adozione del presente Piano.

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'intero organismo edilizio e alla sua area circostante.

~~Qualunque intervento edilizio è subordinato alla presenza o alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria.~~ **Qualunque intervento edilizio a partire dagli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa con incremento del carico urbanistico è subordinato alla presenza o alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria, così come previsto dall'art.19.3 del vigente R.U..Per le definizioni degli interventi edilizi ammessi si fa riferimento a quelle del Regolamento urbanistico salvo quantoprecisato dalla presente Disciplina di Piano e/o dalle Schede-norma.** (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.7, n.19)

Ogni intervento ammesso è sottoposto alle seguenti precondizioni:

- 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.
- il rispetto delle prescrizioni in ordine alla fattibilità degli interventi con particolare riguardoalle

componenti idrauliche, sismiche, geomorfologiche e dell'equilibrio costiero e ambientali provenienti dalle discipline specialistiche.

- **il rispetto della destinazione d'uso "Stabilimenti balneari e spiagge attrezzate" di cui all'art. 25 del vigente Regolamento Urbanistico. Tale destinazione d'uso è comprensiva dell'esercizio delle attività connesse alla balneazione come per esempio: la ricreazione e il relax, il tempo libero, lo sport di spiaggia, gli esercizi di vicinato e di servizio per la persona, la vendita e somministrazione di alimenti e bevande, le discipline bio-naturali e del benessere fisico.** (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29)

I progetti relativi agli interventi edilizi dovranno individuare, nello stato di fatto di ogni singolo stabilimento balneare:

- i limiti perimetrali della concessione demaniale/comunale;
- gli allineamenti fronte strada e fronte mare dei manufatti edilizi;
- l'ambito territoriale e le fasce funzionali A1, A2 e A3;
- le destinazioni d'uso e funzionali per ogni piano dello stabilimento balneare;
- gli elementi della percezione del paesaggio (coni/varchi-prospettici/visivi) di cui al successivo articolo 12 della presente disciplina.

## **Articolo 8 – Stabilimenti balneari - interventi ammessi, distribuzionifunzionali e requisiti minimi**

Per tutti gli Ambiti territoriali:

### **8.1 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.

13

### **8.2 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 (A1) e a monte con la fascia dei servizi di spiaggia (A3). Al fine di garantire il mantenimento dei caratteri naturali dell'arenile, questa fascia deve essere mantenuta a spiaggia e utilizzata per la balneazione e l'elioterapia e utilizzata, con strutture ombreggianti tradizionali come tende e ombrelloni in tela, a carattere stagionale, che conservano le caratteristiche tipologiche ormai consolidate del paesaggio balneare, completi di arredi mobili da spiaggia e lettini, sdraio, pedane/passerele semplicemente appoggiate, nonché postazioni per la vigilanza/soccorso da realizzarsi con strutture in legno. È vietata ogni forma di edificazione e/o strutture fisse, comprese le recinzioni, a esclusione: di docce scoperte e dell'installazione di schermi "antisabbia" invernali che dovranno essere realizzati prevalentemente in materiale trasparente e comunque non oltre 5,00 m. verso mare dalla fascia "A3". Ogni manufatto, a esclusione degli schermi antisabbia invernali, dovranno essere rimossi al termine della stagione di utilizzo. Tutto dovrà comunque favorire il miglior inserimento paesaggistico e ambientale, secondo i caratteri percettivi espressi dalla tradizione locale. **Al fine di rafforzare l'immagine culturale e scenografica del lungomare e di valorizzare le relazioni visive che si aprono verso il mare dal Belvedere delle Maschere è consentito, nel periodo invernale, l'installazione temporanea e straordinaria di eventi espositivi d'arte che contribuiscano alla formazione di un vero e proprio "museo a cielo aperto e vista mare".** (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.4, n.7)

### **8.3 Fascia dei servizi di spiaggia (A3) – Ambiti territoriali 1, 2 e 3**

È la fascia funzionale completamente "artificializzata" il cui limite a mare coincide con l'arenile per il soggiorno all'ombra (A2) e a monte con il confine demaniale della concessione o fronte dello stabilimento balneare. Questa fascia funzionale è 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 verde) (modifica a seguito

dell'accoglimento dell'osservazione n.19), gazebi, piscine e solarium) e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, la ricreazione e lo svago, la fruizione collettiva, esercizi di vicinato, la vendita e somministrazione di alimenti e bevande, le discipline bio-naturali e del benessere, le attività di sport sulla spiaggia.

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 precedentemente individuata nel "Piano particolareggiato F1". La linea dividente è indicata nelle Tavole di progetto del PAA con una misura (espressa in metri lineari) 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 G.Barellai: dalla Via G.Barellai; (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)
- Ambito 3 - Edifici storici della Passeggiata: dal fronte degli edifici prospicienti il Viale Margherita;
- Ambito 3 - Via Modena: dalla Via Modena/Piazza Pea. Nella parte terminale dello stabilimento balneare "Flora" la linea dividente ricalca le aree già occupate e autorizzate stagionalmente dalle strutture del c.d. "Beach-Stadium".

Per ciascun stabilimento balneare, la larghezza della fascia dei "servizi di spiaggia" (A3), in direzione parallela alla linea di costa, è determinata dall'estensione del fronte della concessione demaniale.

In questa fascia (A3) è altresì consentito l'utilizzo di manufatti edilizi destinati a casa di guardianaggio **che non potranno comunque essere affittati per fini turistici all'interno delle strutture balneari** (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29)

in aggiunta a questi, per l'uso abitativo come case e appartamenti per vacanze se già assentiti alla data di adozione del presente Piano. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)

**Al fine di non snaturare l'identità degli elementi peculiari del patrimonio edilizio balneare non sono consentite:**

- **nuove destinazioni d'uso residenziali per civile abitazione e nuove destinazioni d'uso residenziali per l'attività extra-alberghiera del tipo "affittacamere", "bed & breakfast", "case e appartamenti per vacanze";**
- **nuove destinazioni Turistico-ricettive che prevedano il pernottamento all'interno delle strutture balneari;**
- **il frazionamento all'interno degli stabilimenti balneari esistenti al fine di mantenerne l'integrità gestionale e percettiva;** (modifiche conseguenti all'accoglimento dell'osservazione n.29)

Gli interventi ammessi dal PAA relativi ai singoli stabilimenti balneari raggruppati per morfotipo, che integrano quelli di carattere generale di questo articolo, sono contenuti nelle Schede-Norma allegate alla presente disciplina di piano.

Qualunque intervento edilizio, a prescindere dall'Ambito Territoriale e dal morfotipo di appartenenza, è subordinato:

- 1) ad assicurare la qualità progettuale - siano essi inerenti a restauro dell'esistente o a trasformazioni/inserimenti, anche con linguaggi architettonici contemporanei - che interpreti i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
  - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza dei manufatti che conservano i caratteri tipologici storici e tradizionali;
  - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dello stabilimento balneare;
  - evitare soluzioni formali di incongruenza ed estraniamento, minimizzando la presenza di volumi aggiunti ai volumi principali;
  - all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico;
  - a 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.
- 2) a limitare 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. Tutti gli 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.

Al fine della conservazione dell'assetto morfologico tradizionale degli stabilimenti balneari, costituito dagli elementi distributivi tipici, nonché dalle caratteristiche dimensionali e materiche architettoniche ed edilizie caratteristiche ed identitarie del litorale di Viareggio, il PAA non consente interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto edilizio degli stabilimenti balneari di tipo edilizio 1 e 2: **morfortipo "a pettine" emorfortipo "a doppio pettine"**, alterandone in maniera sostanziale la disposizione, l'orientamento ed i caratteri compositivi dei manufatti di cui essi si compongono in quanto considerati come una sorta di "immagini originarie"; cioè **"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"**.

Gli stabilimenti balneari per i quali è consentito l'intervento di completa demolizione e contestuale ricostruzione dovranno conformarsi e rispettare la composizione architettonica del tipo edilizio 1 o 2, assicurando di essere ricostruiti nel rispetto dei caratteri formali, compositivi funzionali del morfortipo "a pettine" o del morfortipo "a doppio pettine".

Per gli Ambiti Territoriali 1, 2 e 3 e per ogni morfortipo di stabilimento balneare è inoltre prescritto:

### **Vagone cabine**

Deve possedere i seguenti requisiti minimi ai sensi del D.P.G.R. 47/R/2018 – Regolamento d'attuazione del Testo Unico del sistema turistico regionale; in particolare:

- un numero di cabine spogliatoio pari al 10% del numero dei punti ombra (ombrelloni, tende e simili) con una superficie utile minima cadauna di 0,80 mq.;
- n°2 servizi igienici ogni 100 punti ombra o frazione di 50, accessibili a uso per disabili; oppure ogni 40 cabine negli stabilimenti in cui il numero delle cabine è superiore ai punti ombra, separati per uomini e per donne, costituiti da un locale bagno, con superficie utile minima di 0,80 mq., oltre a un locale antibagno;
- un locale spogliatoio ad uso comune con una superficie utile minima di 1,60 mq.;
- un locale per la direzione di superficie non superiore a 16 mq.;
- un locale di pronto soccorso/infermeria di dimensione minima di 6,00 mq.;
- almeno una cabina spogliatoio accessibile per disabili ogni 40 cabine o frazione eccedente il 50%;
- per garantire l'accesso in acqua e per rendere fruibili i servizi di spiaggia alle persone di ridotta capacità motoria, il gestore dello stabilimento predispone apposite passerelle di larghezza minima pari a 90 cm.
- l'altezza utile delle cabine spogliatoio non deve essere inferiore a 2,40 m. con il piano di calpestio non superiore a 0,70 m. dalla quota dell'arenile lato mare;
- ~~la veranda~~ **il portico** (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) che circonda le cabine spogliatoio dovrà essere di larghezza compresa tra un minimo di 1,50 m. e un massimo di 3,00 m. lungo tutto il perimetro antistante alle cabine spogliatoio e ai servizi in genere;
- nell'attuazione degli interventi ammessi l'altezza massima del fronte del vagone cabine dovrà essere pari a quella esistente. È comunque ammesso uniformare le altezze dei vagoni posti in aderenza sul confine due concessioni demaniali diverse;
- gli impianti e le attrezzature per la vendita e somministrazione di alimenti e bevande e servizi di pertinenza, dovranno preferibilmente essere localizzate in "testa" al vagone lato mare; per tale destinazione è ammessa la chiusura perimetrale ~~della veranda~~ **del portico** (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) antistante con l'installazione di infissi vetrati, del tipo a tutto vetro, oppure scorrevoli/con apertura a pacchetto;
- nel rispetto degli "indirizzi tecnici di igiene edilizia" della Regione Toscana per i locali e gli ambienti di lavoro, è consentito l'esercizio dell'attività stagionale di somministrazione di alimenti e bevande in vani con un'altezza utile non inferiore a ~~2,40~~ **3,00** m. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.10, n.19e conseguente all'accoglimento delle osservazioni n.5,

n.20, n.21, n.22, n.23), preferibilmente destinando a servizi di pertinenza gli eventuali vani posti al piano interrato/seminterrato.

- **al fine di consentire il corretto rapporto aeroilluminante dei locali interrati/seminterrati destinati a cucine/somministrazione di alimenti e bevande è consentita la realizzazione di uno scannafosso di larghezza massima pari a 1,00 m.** (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.10, n.19)

### **Corpo principale**

Deve conservare la funzione tradizionale di "casa di guardianaggio", posizionata in testa e all'estremità lato monti dello stabilimento balneare. Nel rispetto dei caratteri morfo-tipologici consolidati è consentito mantenere le destinazioni assentite e di attività di supporto alla balneazione (es. somministrazione di alimenti e bevande, direzione).

Nell'attuazione degli interventi ammessi l'altezza massima del fronte del corpo principale dovrà essere pari a quella esistente.

Per gli stabilimenti balneari, attualmente sprovvisti di corpo principale, è consentito destinare una Superficie Utile massima pari a 40 mq. del corpo cabine per la realizzazione di un corpo principale da destinarsi a casa di guardianaggio.

Non è consentito trasformare in tutto o in parte il corpo principale in case/appartamenti per vacanza e/o in "strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione" come individuate ai sensi della L.R. 86/2016 (Testo unico del sistema turistico regionale).

Per le case/appartamenti per vacanza, esistenti e assentite **già assentite alla data di adozione del presente Piano** sono consentiti: interventi edilizi di manutenzione **ordinaria e straordinaria** - con esclusione del frazionamento/accorpamento delle unità immobiliari **e aumento di superficie utile e accessoria** - (modifiche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art.136, comma1, lettera b) della L.R. n.65/2014.

È sempre consentita la trasformazione funzionale delle case/appartamenti per vacanza in altre funzioni tipiche dello stabilimento balneare.

16

### **Piscine e vasche per l'idroterapia**

Ciascun stabilimento balneare può essere dotato di una piscina all'aperto con una configurazione geometrica coerente con l'assetto planimetrico dello stabilimento balneare e del contesto paesaggistico. L'invaso della piscina/vasca per idroterapia non deve in alcun modo saturare gli spazi liberi esistenti. Le sistemazioni intorno alla piscina/vasca per l'idroterapia devono essere realizzate con basso impatto ambientale e visivo, con l'utilizzo di materiali naturali.

### **Sistemazioni esterne per il tempo libero**

Le sistemazioni esterne devono concorrere alla riqualificazione percettiva dell'immagine dello stabilimento balneare e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo; in particolare si dovranno recuperare tutti i manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali che risultano non compatibili con la conservazione dei valori delle percezioni consolidate.

Gli interventi edilizi devono evitare processi di artificializzazione/impermeabilizzazione permanente del suolo.

Le strutture relative alle sistemazioni esterne devono essere realizzate preferibilmente in legno, prive di strutture di fondazione continua, con copertura preferibilmente in tessuto naturale a colori chiari. Sono da evitare il più possibile materiali plastici o metallici.

Conformemente al Regolamento urbanistico, per i soli Ambiti 1 e 2, **per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria**, dovrà essere assicurata la dotazione minima di un posto bici ogni n.210 (modifiche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) strutture ombreggianti (tende e ombrelloni) presenti nella fascia di "soggiorno all'ombra (A2)". Ove, per ragioni tecniche, non fosse possibile individuare spazi sufficienti all'interno dello stabilimento balneare, tali posti bici, potranno essere localizzati negli stabilimenti balneari adiacenti o su suolo pubblico in prossimità dello stabilimento previa convenzione da stipularsi con il Comune.

## **Recinzioni e insegne**

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni o di qualsiasi genere di delimitazione delle aree di concessione a eccezione di quelle poste lungo fronti dello stabilimento balneare prospicienti la Terrazza della Repubblica, Via **G. Borelli**(*modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19*) e Via Modena, Piazza Pea. Su tali fronti è consentita la piantumazione di siepi e barriere verdi con essenze autoctone collocate eventualmente dietro la recinzione o sorrette da rete a maglia larga od ordini di filo metallico. È altresì consentita l'installazione di cancelli apribili posti a controllo di eventuali accessi carrabili, eseguiti come le recinzioni a disegno geometrico semplice di elevata permeabilità visiva, preferibilmente in legno/ferro.

Per ciascun stabilimento balneare è consentita l'installazione di un'insegna riportante il nominativo dello stabilimento balneare/attività a esso correlate, privo di qualsiasi scritta commerciale/marchio pubblicitario; le insegne saranno realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o ad "arco", posizionate al di sopra dell'ingresso/i dello stabilimento balneare, comprendenti, per quelle "a portale" due sostegni verticali ed un'architrave riportante il nominativo del bagno e di altezza massima dal suolo non superiore a 4,00 m., realizzata con strutture aperte, a disegno semplice, con cromie chiare e coerente coi valori paesaggistici oggetto di tutela.

## **Cabine amovibili**

Sono semplicemente ancorate al suolo e prive di opere di fondazione, prive di opere di urbanizzazione, con una superficie utile minima di 0,80 mq. e massima di 2,00 mq. cadauna e copertura a una falda o a capanna. È consentita la posa in opera di un numero di cabine non superiore al 10% delle strutture ombreggianti (tende e ombrelloni) presenti nella fascia di "soggiorno all'ombra (A2)" dello stabilimento balneare **e comunque con un massimo di n.10 cabine.**(*modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19*) Dovranno essere di aspetto formale e cromie il più possibile intonati a quelle del vagone cabine e alle strutture circostanti e dovranno essere coerenti coi valori paesaggistici oggetto di tutela.

17

## **8.4 Fascia dei servizi di spiaggia (A3) – Ambito territoriale 4**

È il piccolo tratto di spiaggia libera da stabilimenti balneari attrezzata durante la stagione estiva antistante la c.d. Costa dei Barbari e compresa tra il Viale Europa, l'area portuale e il primo stabilimento balneare della Marina di Levante ricompreso all'interno della Macchia Lucchese nel Parco di Migliarino-S.Rossore. 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 vendita e somministrazione di supporto alla balneazione.

Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione dovranno essere volti all'adeguamento, riqualificazione, riordino dei manufatti precari esistenti e delle sistemazioni esterne di pertinenza, nonché degli arredi e delle attrezzature di corredo. A tal fine, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione **ordinaria e straordinaria con esclusione del mutamento della destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso**(*modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7*) e di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) 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 di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014. Sempre al fine dell'adeguamento e del riordino del patrimonio edilizio esistente è altresì consentito, una-tantum, un incremento massimo del 10% della Superficie Coperta delle strutture edilizie esistenti.

Al fine di ripristinare le relazioni figurative con le preesistenze edilizie consolidate, con gli assetti di carattere tradizionale e di conservare i valori scenici e panoramici dei luoghi, dovrà essere evitata l'introduzione di tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, segnaletiche, arredi, anche vegetazionali e materiali non consoni alla tradizione locale e alla natura dei luoghi. Si dovrà privilegiare l'uso del legno e comunque di materiali a basso impatto ambientale ed energetico. Inoltre, dovrà essere assicurata la dotazione minima di un posto bici ogni n. **2-10**(*modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19*) strutture ombreggianti (tende e ombrelloni) presenti nella fascia A2).

Gli interventi edilizi sono soggetti alle seguenti **prescrizioni**:

- non sono ammessi gli interventi che:
  - compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, nonché i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo;
  - impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.
- gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:
  - siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici;
  - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona.
- eventuali manufatti, considerati ammissibili, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, preferibilmente in legno naturale o verniciato nei colori tradizionali, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici. Non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere.
- gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:
  - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
  - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- le insegne e le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
- non è ammessa la realizzazione di recinzioni o di qualsiasi genere di delimitazione delle aree di concessione
- È consentita l'installazione di un'insegna riportante il nominativo dello stabilimento balneare/attività a esso correlate, privo di qualsiasi scritta commerciale/marchio pubblicitario; le insegne saranno realizzate preferibilmente del tipo "a portale laterale" portante il nominativo del bagno e di altezza massima dal suolo non superiore a 1,50 m., a disegno semplice, con cromie chiare e coerente coi valori paesaggistici oggetto di tutela.
- 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 interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

## **Articolo 9 - 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, nel rispetto dei valori generali e degli obiettivi e indirizzi espressi.



## 9.1 Attività artigianali/commerciali al dettaglio – esercizi di vendita e somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza

Per queste attività esistenti legittimate alla data di adozione del Piano poste all'interno del perimetro interessato dal PAA, sono consentiti interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d) della L.R. n.65/2014 e 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.

È ammessa la destinazione d'uso, senza incremento del carico urbanistico, per: esercizi di vicinato e servizi di pertinenza degli esercizi, esercizi di somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, locali di spettacolo, sale ritrovo e da gioco, locali da ballo, attività per la cura della persona come: saloni di barbiere e parrucchiere, istituti di bellezza, centri per il benessere fisico e farmacie/parafarmacie.  
(modifiche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)

## 9.2 Abitazioni ordinarie

Sono le abitazioni indipendenti dalle strutture balneari e che non rientrano nella funzione ricettiva extra-alberghiera, in genere poste al piano terra o al primo piano degli edifici che si affacciano sulla Passeggiata Margherita e che sono incluse nel perimetro del PAA. Per queste unità immobiliari, esistenti e assentite, sono ammessi: interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall'art.20, comma 7, del vigente R.U., con esclusione del frazionamento/accorpamento delle unità immobiliari e del mutamento della destinazione d'uso. I suddetti interventi sono sempre ammessi, compatibilmente con l'eventuale simbolo numerico indicato nelle tavole di RU. e Sono altresì ammessi gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art.136, comma 1, lettera b) della L.R. n.65/2014. (modifiche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)

19

## Art. 10 – Beach-Stadium

Il Beach-Stadium "Matteo Valenti" è collocato all'interno della fascia dei servizi di spiaggia (A3) dello stabilimento balneare "Flora", sulla spiaggia in prossimità del Molo dei Marinai. Attualmente 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 all'aperto. L'obiettivo del PAA è quello di rendere la struttura fruibile tutto l'anno.

**Modalità di attuazione:** Permesso di Costruire Convenzionato.

### Destinazione d'uso:

Attrezzature per attività e manifestazioni sportive a carattere non stagionale, scuola di sport da spiaggia per bambini, attività per la ricreazione e la fruizione collettiva e funzioni a essa complementari, spettacolo all'aperto, impianti e spazi per la vendita e somministrazione di alimenti e bevande e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione.

### Dimensionamento massimo:

Superficie Servizi di Spiaggia – "beach-stadium" = 4.500 mq.

n.2 tribune per capienza di circa 1000 posti a sedere (dimensioni massime in pianta e area: 40 m. x 5 m. e 30 m. x 5 m.)

n.1 palco per area authority (dimensioni massime in pianta e area 20 m. x 8 m.)

n.1 torre layer per riprese TV (dimensioni massime in pianta 2,50x2,50 m. h=5 m.)

Spogliatoi atleti con docce e servizi igienici = Superficie Coperta 60 mq.; Hf. max. 3,00 m.

Servizi ristoro e somministrazione alimenti e bevande = Superficie Coperta 60 mq.; Hf. max. 3,00 m.

L'area sarà dotata di impianto di illuminazione notturna. (modifiche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)

### **Prescrizioni qualitative:**

- I manufatti a servizio delle strutture sportive (spogliatoi atleti, servizi, etc.) dovranno essere realizzati privilegiando materiali leggeri e/o rimovibili e finiture coerenti con il contesto in cui si inseriscono e dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale e alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici. Pendenza massima delle coperture 30%.

Gli stessi manufatti dovranno altresì essere realizzati:

- assicurando soluzioni progettuali coerenti e compatibili (per forma, dimensioni e cromie) con il contesto in cui si inseriscono;
- garantendo il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei coni/varchi visuali da e verso l'arenile e il mare, nel rispetto di quanto riportato all'art. 12 della presente disciplina.
- senza compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive e senza comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi.
- gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

## **Articolo 11 - Criteri progettuali per la qualità architettonica**

Allo scopo di mantenere, recuperare e qualificare la tipicità stilistica e formale, nonché la percezione visiva consolidata degli stabilimenti balneari, il PAA stabilisce che gli interventi di *modifica sostanziale* dell'aspetto esteriore, per ogni Ambito Territoriale e per ogni morfotipo di stabilimento balneare e nel rispetto del carattere di *facile rimozione*, dovranno essere coerenti con le seguenti caratteristiche:

### **11.1 VAGONE-CABINE**

Strutture verticali portanti e di tamponamento: preferibilmente in legno, o in acciaio a elementi puntiformi con elementi di tamponamento in legno. È consentito il mantenimento, ove esistente, della muratura tradizionale intonacata e tintegeeata. È vietato l'uso del cemento armato/muratura di mattoni faccia-vista.

Solai di calpestio in elevazione: preferibilmente in legno, o in legno e acciaio con soprastante pavimentazione preferibilmente in legno naturale o tintegeeato.

Solai di copertura: a padiglione con pendenza non superiore al 30% realizzati in legno o in legno e acciaio. Sono ammessi solai di copertura piani se consentiti dalla Scheda-norma/Abaco figurato degli interventi.

Manto di copertura inclinata: in tegole di cotto preferibilmente marsigliesi.

Manto di copertura piana: pavimentazione preferibilmente in legno.

Gronda: oggetto massimo non superiore a 50 cm., canali a sezione semicircolare e pluviali a sezione circolare, preferibilmente in rame o verniciati nei colori della tradizione locale.

Sottogronda: finitura in legno, preferibilmente con travicelli in legno;

Tramezzi interni: preferibilmente in legno, o in cartongesso, in legno e acciaio a elementi puntiformi con eventuali finiture intonacate o a vista negli stessi materiali o tintegeeati. Nei locali interrati/seminterrati è consentito l'uso della muratura tradizionale intonacata al civile e tintegeeata.

Intonaci: al civile.

Parapetti: in legno naturale o tintegeeato nei colori della tradizione locale.

Infissi: preferibilmente in legno, o in pvc/alluminio elettro-verniciato, a disegno semplice e nei colori chiari della tradizione locale.

Infissi vetrati: preferibilmente del tipo "scorrevole" in legno o in pvc/alluminio elettro-verniciato finitura legno o nei colori della tradizione locale.

Rivestimenti ed elementi di finitura/decorativi: in legno naturale o tintegeeato

Pannelli solari/fotovoltaici: posizionati preferibilmente in un'unica fila sulla falda a sud della copertura. Dovranno avere una superficie massima del 50% della falda ed essere integrati nella copertura senza

sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi della percezione o interferire con le visuali da e verso il mare.

Impianti tecnologici: alloggiati in vani specifici al fine evitare qualsiasi impatto visivo.

Tamponature invernali di chiusura: preferibilmente con avvolgibili, o oppure a 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/scorrimento.

Tinteggiature/verniciature: chiari/caldi, intonati allo stato dei luoghi e della tradizione locale.

Tutte le alterazioni dell'aspetto esteriore dei manufatti edilizi mediante l'introduzione di nuovi manufatti o elementi e/o la modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, distributive e compositive, dei materiali, degli elementi di finitura e delle cromie esterne sono considerate *modifiche sostanziali* devono rispettare gli elementi di cui sopra.

## **11.2 CORPO PRINCIPALE**

Strutture verticali portanti e di tamponamento: preferibilmente in legno o in acciaio a elementi puntiformi. È consentito il mantenimento della muratura tradizionale intonacata e tinteggiata. È vietato l'uso del cemento armato/muratura di mattoni faccia-vista.

Solai di calpestio in elevazione: preferibilmente in legno, o in legno e acciaio con soprastante pavimentazione preferibilmente in legno naturale o tinteggiato.

Solai di copertura: a padiglione con pendenza non superiore al 30% realizzati in legno o in legno e acciaio. È vietata la realizzazione di "terrazze a tasca".

Manto di copertura: in tegole di cotto preferibilmente marsigliesi.

Gronde: oggetto massimo non superiore a 50 cm., canali a sezione semicircolare e pluviali a sezione circolare, preferibilmente in rame o verniciati nei colori della tradizione locale.

Tramezzi interni: preferibilmente in legno, o in cartongesso, in muratura tradizionale o con elementi leggeri, in legno e acciaio a elementi puntiformi, con eventuali finiture intonacate o a vista negli stessi materiali o tinteggiati.

Facciate: intonaco al civile tinteggiato, in legno naturale o tinteggiato.

Parapetti: preferibilmente in legno naturale o tinteggiato nei colori della tradizione locale, o in acciaio inox, a disegno semplice con elementi orizzontali.

Infissi: preferibilmente in legno, o in pvc/alluminio elettro-verniciato, a disegno semplice e nei colori chiari della tradizione locale.

Infissi vetrati: del tipo "scorrevole" in legno o in pvc/alluminio elettro-verniciato finitura legno o nei colori della tradizione locale.

Pannelli solari/fotovoltaici: posizionati preferibilmente in un'unica fila sulla falda a sud della copertura. Dovranno avere una superficie massima del 50% della falda ed essere integrati nella copertura senza sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi della percezione o interferire con le visuali da e verso il mare.

Impianti tecnologici: alloggiati in vani specifici al fine evitare qualsiasi impatto visivo.

Tamponature invernali di chiusura: preferibilmente con avvolgibili o a infisso.

Tinteggiature/verniciature: chiari/caldi, intonati allo stato dei luoghi e della tradizione locale.

Tutte le alterazioni dell'aspetto esteriore dei manufatti edilizi mediante la modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti sono considerate *modifiche sostanziali* devono rispettare gli elementi di cui sopra.

## **11.3 SISTEMAZIONI ESTERNE**

Pavimentazioni esterne: con materiali a basso impatto ambientale ***di tipo permeabile*** (modifica a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.19)

e preferibilmente in legno semplicemente appoggiato.

Schermi antisabbia invernali: sono posizionati lato mare del vagone cabine, possibilmente nel modo che risulti il più allineato a quello degli stabilimenti limitrofi. Dovranno essere realizzati con pannelli in materiale trasparente e struttura lignea o rete frangivento di un unico colore per tutti gli stabilimenti balneari, di altezza complessiva massima di 1,60 m. dall'arenile circostante. I "passi di accesso al mare"

dovranno essere lasciati liberi; è consentita nel solo periodo invernale la posa di una rete frangivento perpendicolare al mare a delimitazione longitudinale del passaggio. Sui passi pedonali è ammessa la posa di pavimentazione in legno semplicemente appoggiata alla spiaggia, che possa essere utilizzata in autonomia anche da persone diversamente abili e/o con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. I passi possono essere individuati da apposita cartellonistica plurilingue installata sul fronte della viabilità pubblica. In generale, tutte le sistemazioni esterne, estive/invernali devono concorrere alla formazione di un'immagine percettiva del paesaggio decorosa e ordinata e consentire le visuali libere da e verso il mare.

Le sistemazioni riguardanti la manutenzione e gli adeguamenti delle aree a verde, dovranno tener conto delle prescrizioni, indirizzi e raccomandazioni relativi allo studio specialistico sul verde urbano e sul patrimonio arboreo degli stabilimenti balneari.

## Articolo 12–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 ortogonali alla linea di costa che convergono verso l'arenile e la Passeggiata, che da sempre costituisce il fondale scenico e autocelebrativo della città.

La vista 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 i varchi pubblici tra gli edifici che spesso sono invasi dalle strutture delle attività commerciali che si svolgono sulla Passeggiata e in parte anche ostacolati dai percorsi pedonali lungo la Via dei G. Barellai (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e di Via Modena.

Il PAA riconosce la spiaggia attrezzata e più in generale il paesaggio della costa suddiviso in **ambiti territoriali omogenei** che si caratterizzano sostanzialmente - oltre che per i loro connotati ormai diffusamente urbanizzati e artificializzati per la presenza degli stabilimenti balneari - per l'elevato valore identitario in relazione alle visuali panoramiche e prospettiche che dall'arenile si aprono verso i rilievi delle Alpi Apuane e dalla città verso il mare.

In questi ambiti il PAA distingue dal proprio quadro delle conoscenze (Tav. n.7 QC) 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.*

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:

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

In questo senso:

**l’Ambito territoriale 1:** 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.

È l’ambito che si caratterizza per il “fronte visivo” percepito in modo pressoché continuo che si distingue per la presenza di coni prospettici che dall’arenile si aprono verso i rilievi delle Alpi Apuane e viceversa dalla Terrazza della Repubblica verso la linea di costa.

**l’Ambito territoriale 2:** è quello degli stabilimenti balneari che prospettano sulla Via dei ~~G.~~ Barellai (*modifica a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.19*) e che dall’arenile antistante Piazza Maria Luisa arriva fino all’arenile davanti a Piazza Mazzini.

In questo ambito si riconosce la presenza prevalente di coni visivi che prolungandosi dalle Traverse a mare, lungo le strade in direzione mare-monti, non oltrepassano in genere il fondale scenico della Pineta di Ponente.

**l’Ambito territoriale 3:** è quello degli stabilimenti 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 Marinaro d’Italia. Tale ambito si caratterizza perlopiù per coni prospettici che si prolungano lungo le strade in direzione mare-monti e da varchi visivi che si fermano sulla cortina edilizia prospiciente al Viale Manin.

**l’Ambito territoriale 4:** è il piccolo tratto di spiaggia libera da stabilimenti balneari e attrezzata durante la stagione estiva antistante la c.d. Costa dei Barbari e compresa tra il Viale Europa, l’area portuale e il primo stabilimento balneare della Marina di Levante. In questo ambito assume carattere identitario dei luoghi il “quadro scenografico” che si apre dall’arenile verso la Macchia Lucchese e il fondale composto dai rilievi delle Alpi Apuane.

#### 12.1 REGOLE PER LA MANUTENZIONE DEGLI ELEMENTI DELLA PERCEZIONE DEL PAESAGGIO

Il PAA intende recuperare il più possibile il rapporto e le connessioni fisiche e visuali con il mare, attraverso il miglioramento della qualità delle percezioni visive degli stabilimenti balneari attraverso il corretto posizionamento e allineamento deimanufatti, 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.

Per ogni Ambito Territoriale e per ogni morfotipo di stabilimento balneare, nella fascia dei Servizi di Spiaggia (A3):

Varco 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 del fronted di 3,00 m. e con una pendenza massima

del 30%. Qualunque manufatto dovrà essere coerente per: forma, rapporto in scala, materiali e colori, con le componenti storicizzate che formano il paesaggio costiero in modo da assorbire visivamente le modificazioni senza una diminuzione sostanziale delle qualità paesaggistica percepita.

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 del fronte all'imposta di copertura di 3,00 m. e con una pendenza massima del 30%. Si dovrà evitare di posizionare tali manufatti nella parte centrale del cono visivo così da evitare la progressiva densificazione e/o occlusione del varco stesso, preferendo posizionamenti il più possibile in aderenza al corpo principale/vagone cabine. Dovrà comunque essere assicurata 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. Qualunque manufatto dovrà essere coerente per: forma, rapporto in scala, materiali e colori, con le componenti storicizzate che formano il paesaggio costiero in modo da assorbire visivamente le modificazioni senza una diminuzione sostanziale delle qualità paesaggistica percepita. Qualunque elemento del patrimonio arboreo, a corredo dello spazio aperto, non deve sovrapporsi visivamente in modo incongruo con visuali e con l'aspetto percepito consolidato e dovrà essere disposto preferibilmente in modo perpendicolare alla linea di costa, così da mantenere la migliore continuità percettiva.

Cono prospettico: gli interventi sui manufatti riguardanti le sistemazioni esterne dovranno essere contenuti entro un'altezza massima del fronte di 3,00 m. e con una pendenza massima del 30%, occupando un massimo del 5% della superficie della fascia dei Servizi di Spiaggia (A3) assicurando comunque 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. La posizione di tali manufatti dovrà evitare la progressiva densificazione dello spazio aperto e qualunque manufatto dovrà essere coerente per: forma, rapporto in scala, materiali e colori, con le componenti storicizzate che formano il paesaggio costiero in modo da assorbire visivamente le modificazioni senza una diminuzione sostanziale delle qualità paesaggistica percepita. Dovrà essere preservata la visuale del paesaggio remoto costituito dai diversi elementi/bersagli visivi posti in successione nella loro profondità spaziale. Qualunque elemento del patrimonio arboreo, a corredo dello spazio aperto, non deve sovrapporsi visivamente in modo incongruo con visuali e con l'aspetto percepito consolidato e dovrà essere disposto preferibilmente in modo perpendicolare alla linea di costa, così da mantenere la migliore continuità percettiva.

24

Nelle Schede-norma sono riportate altresì **le prescrizioni** per la *qualità degli interventi* che integrano per quanto non citato la disciplina del presente articolo.

Nei c.d. "passi di accesso al mare", pedonali o carrabili è vietata ogni forma di edificazione; dovranno rimanere libere e mantenuti nel modo migliore al fine di formare un'immagine percettiva del paesaggio, decorosa e ordinata e di mantenere le visuali libere da e verso il mare.

## 12.2 CONTROLLO DELLE REGOLE PER LA MANUTENZIONE DEGLI ELEMENTI DELLA PERCEZIONE DEL PAESAGGIO

Il controllo e la verifica preliminare degli interventi edilizi e della loro coerenza con le regole per la manutenzione della percezione contenuta nel presente articolo e nelle Schede-norma, delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici riportate nelle schede di vincolo del PIT/PPR è demandata alla Commissione Comunale per il Paesaggio.

La Commissione accerterà la compatibilità degli interventi proposti attraverso la richiesta e l'esame di foto-inserimenti e/o simulazioni visive accurate, dettagliate e realistiche, con punti di vista soggettivi e non, a volo d'uccello, che dovranno dimostrare il corretto inserimento di qualunque manufatto nel contesto paesaggistico di riferimento e il rispetto del mantenimento sostanziale delle condizioni originarie di percepibilità del paesaggio (skyline costiero) e dei coni/varchi visivi interessati anche attraverso l'introduzione/uso di eventuali elementi di compensazione.

## Articolo 13 - 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 disabilità motoria e/o sensoriale di accedere allo stabilimento e 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.4/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, in particolare, si dovrà assicurare:

- a) la massima accessibilità e fruibilità degli impianti e dei servizi proposti anche in funzione della balneazione e della partecipazione alle attività ricreative, per il tempo libero e di relazione;
- b) l'effettivo accesso al mare con la predisposizione di agevoli percorsi di collegamento realizzati possibilmente con elementi facilmente removibili, posizionati tra le zone dei servizi, lo spazio per il soggiorno all'ombra e la battigia.

Per agevolare la piena integrazione nella collettività delle persone diversamente abili, i percorsi di accesso e di collegamento sono posizionati in modo tale da consentire l'accessibilità ai vari servizi offerti dalle strutture balneari.

In particolare, la presente disciplina individua come obiettivi con valore di indirizzo la prassi di riferimento dell'"Appendice B – strumenti per la sostenibilità ambientale e l'accessibilità delle Linee guida per la sostenibilità ambientale, l'accessibilità, la qualità e la sicurezza dei servizi – UNI/PdR 92 del 2020".

25

## Articolo 14 – Fattibilità Geologica, Sismica e Idraulica

Prescrizioni di fattibilità – Normativa

Il Piano Attuativo degli Arenili definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le nuove trasformazioni urbanistiche, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti del Piano. La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano.

Le condizioni di attuazione delle trasformazioni sono riferite alla fattibilità, che fornisce indicazioni in merito alle limitazioni in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate sul territorio.

Lo studio di fattibilità ha quindi lo scopo di definire le condizioni per la realizzazione degli interventi ammessi a partire dallo scenario di pericolosità geologica, idraulica e sismica.

Il presente Piano Attuativo degli Arenili con le carte della pericolosità geologica, idraulica e sismica, e lo studio di Microzonazione Sismica di II livello, costituiscono il riferimento normativo per la corretta modalità di attuazione degli interventi ammessi e previsti sul territorio oggetto di piano attuativo.

### 14.1 - Norma generale

La relazione geologica deve riportare le classi di pericolosità e di fattibilità dell'area di intervento come individuate nel presente Piano Attuativo degli Arenili. Dovrà inoltre essere fatto riferimento anche alle cartografie di PAI e di PGRA del Distretto Appennino Settentrionale.

Il geologo incaricato di redigere la relazione geologica dovrà verificare e approfondire le pericolosità riportate nel Piano Attuativo degli Arenili e dovrà certificare, al termine del proprio studio e sulla base dei contenuti delle norme prescrittive di fattibilità di seguito riportate, che l'intervento previsto sia fattibile.

Dovranno comunque essere rispettate tutte le norme di carattere nazionale e regionale inerenti gli interventi disciplinati dalle NTA del Piano Attuativo degli Arenili.

#### 14.2 - Matrici per la valutazione delle fattibilità per gli interventi diretti

Le tabelle/matrici riportate nei punti a seguire stabiliscono i criteri per l'attribuzione delle classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento e del grado di pericolosità dell'area.

Per la determinazione delle pericolosità si rimanda alle tavole della pericolosità, in particolare:

Tavola 9G - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E GEOLITOTECNICA scala 1:5000

Tavola 10G - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA scala 1:5000

Tavola 11G - CARTA DELLE PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE scala 1:5000

Tavola 12G - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA E DELLE ALLUVIONI COSTIERE scala 1:5000

Determinazione della fattibilità sulla base della pericolosità e del tipo di intervento:

	Classe di pericolosità e di fattibilità						
	Pericolosità geomorfologica Tavola 9G		Pericolosità geolitotecnica Tavola 9G	Pericolosità sismica Tavola 10G		Pericolosità idraulica Tavola 12G	
Tipo di intervento edilizio/Pericolosità	G2	G3a	G2lt	S2	ZSIq	P1	P3
Scavi e rinterrimenti di qualsiasi genere volumetria maggiore di 3 mc	FG2	FG3	FG2	FS2	-	-	FI4 e Fattibile con criteri LR41/18
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.	FG1	FG1	FG1	-	-	FI0	FI4 e Fattibile con criteri LR41/18
Interventi di ristrutturazione edilizia	FG2	FG3	FG2	FS2	FS3	FI0	FI4 e Fattibile con criteri LR41/18
Interventi di addizione volumetrica	FG2	FG3	FG2	FS2	FS3	FI0	FI4 e Fattibile con criteri LR41/18
Interventi di demolizione e ricostruzione	FG2	FG3	FG2	FS2	FS3	FI0	FI4 e Fattibile con criteri LR41/18
Demolizione senza ricostruzione	FG1	FG1	FG1	-	-	-	-



Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche	FG2	FG3	FG2	FS2	FS3	-	FI4 e Fattibile con criteri LR41/18
Aree verdi attrezzate	\	\	\	\	\	\	\
Opere di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse con verde attrezzato), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.	FG1	FG1	FG2	FS2	FS3	FI0	FI4 e Fattibile con criteri LR41/18
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete (acquedotto impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile).	FG2	FG3	FG2	FS2	FS3	FI0	FI4 e Fattibile con criteri LR41/18
Realizzazione di impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio	FG2	FG3	FG2	FS2	FS3	FI0	FI4 e Fattibile con criteri LR41/18
Per gli interventi non ricompresi nell'elenco soprastante va utilizzato il criterio di analogia.							

#### 14.3 - fattibilità geomorfologica, da colate detritiche e torrentizie e geolitotecnica

Classe Per l'attuazione dei Piani Attuativi o in loro assenza degli interventi diretti è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

FG1 a) Approfondimento d'indagine geologico-geotecnica richiesto soltanto a supporto dell'intervento che prevede variazioni dei carichi sul terreno e/o modificazioni morfologiche del suolo, la relazione geologica può essere redatta sia a seguito di studi generali che di notizie reperite sull'area oggetto d'intervento. La relazione geologica dovrà indicare le eventuali opere di regimazione delle acque superficiali e (se previste) delle acque di filtrazione nel terreno, le acque raccolte non dovranno creare o essere causa di dissesti nei dintorni dell'area di intervento.

b) La relazione geotecnica dovrà verificare che l'intervento non costituisca una problematica dal punto di vista della stabilità dell'area di eventuali edifici e/o strutture limitrofe.

FG2

a) Approfondimento d'indagine geologico-geotecnica richiesto a supporto dell'intervento che prevede variazioni dei carichi sul terreno e/o modificazioni morfologiche del suolo, indagini di approfondimento estese all'ambito geologico, geomorfologico e geotecnico significativo. La relazione geologica dovrà indicare le opere di regimazione delle acque superficiali e (se previste) delle acque di filtrazione nel terreno, le acque raccolte non dovranno creare o essere causa di dissesti nei dintorni dell'area di intervento.

b) L'intervento previsto non deve modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

c) La relazione geotecnica dovrà verificare che l'intervento non costituisca una problematica dal punto di vista geotecnico per eventuali edifici e/o strutture limitrofe.

d) Le relazioni geologica e geotecnica dovranno essere corredate da indagini geognostiche di dettaglio realizzate all'interno del sito oggetto di intervento, finalizzate alla caratterizzazione stratigrafica e geotecnica del terreno di fondazione, dovranno definire dettagliatamente i parametri geotecnici, le caratteristiche della falda e la sua oscillazione stagionale, riportare il dimensionamento delle opere di fondazione e la valutazione dei cedimenti.

e) Per le aree inserite in pericolosità geolitotecnica G2lt, dovrà essere valutato il grado di pericolosità e nel caso, proposte misure di attenuazione del rischio quali accorgimenti costruttivi e fondazioni speciali, dovrà essere riportato il dimensionamento delle opere di fondazione e la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo. Inoltre, dovranno essere riportate le caratteristiche della falda e la sua oscillazione, e per le opere di emungimento sia temporanee che permanenti dovrà essere valutata la compatibilità del prelievo basata sulla verifica degli effetti a lungo termine tenuto conto delle condizioni stratigrafiche e di soggiacenza piezometrica.

28

---

FG3

a) Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3a dovuta all'azione dinamica delle acque della alluvione costiera) la fattibilità degli interventi è subordinata all'esito di studi, rilievi, indagini geognostiche e geofisiche, finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di intervento edilizio diretto, sono tali da:

a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione;

a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

b) La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia e sarà concordata con la struttura regionale competente.

c) Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

d) La relazione geologica e geotecnica dovrà essere corredata da indagini geognostiche di dettaglio eseguite in sito atte a valutare la stratigrafia delle aree oggetto di intervento, dovrà definire dettagliatamente i parametri geotecnici dei diversi litotipi, le caratteristiche della falda e la sua oscillazione, riportare il dimensionamento delle opere di fondazione e la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo. Le indagini di approfondimento devono essere estese all'ambito geologico-geomorfologico e geotecnico significativo.

#### 14.4 - fattibilità sismica

- Classe fattibilità Per l'attuazione dei Piani Attuativi o in loro assenza degli interventi diretti è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:
- FS2 a) Approfondimento di indagine qualitativo richiesto a supporto dell'intervento che prevede variazioni dei carichi sul terreno e/o modificazioni morfologiche del suolo.
- FS3 a) Per le aree individuate come zone a pericolosità da liquefazione, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla eventuale realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);  
b) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata, se necessari, all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

#### 14.5 - fattibilità idraulica

Il territorio del Piano Attuativo degli Arenili è stato classificato in classi di pericolosità idraulica come descritte nella tabella sottostante:

PGRA	Legge Regionale n. 41 del 24 luglio 2018
P3	Scenario alluvioni da mareggiate costiere
Aree bianche	

29

Classe fattibilità

- FI0 (Aree Bianche) È richiesta una valutazione idraulica qualitativa di carattere generale ottenibile per mezzo di raccolta di dati e notizie. Lo studio si deve concretizzare in valutazioni sul rischio effettivo e sulle eventuali opere e/o accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione del rischio stesso. Per le aree in basso morfologico devono essere verificati i problemi di ristagno e adottate misure di mitigazione.

Gli interventi sono fattibili alle condizioni previste dalla LR 41/2018, della L.R. n. 7/2020, dalle Norme del PGRA Appennino Settentrionale e del DPGR 5r/2020 ed eventuali modifiche e integrazioni delle norme citate.

- FI4 Gli interventi di messa in sicurezza idraulica previste dalle normative sopra citate in conformità alla tipologia d'intervento, alla magnitudo idraulica e allo scenario alluvionale frequente poco frequente, devono ricadere tra quelli previsti all'art.8 comma 1 lettera c o d della L.R. 41/2018.  
Nel caso di interventi di messa in sicurezza del tipo c o d come previsti all'art. 8 comma 1 della LR41/2018, deve essere presentato un progetto idraulico in cui sia chiaramente indicato il metodo di valutazione del battente della alluvione costiera. Unitamente dovrà essere predisposta una relazione sulla gestione del rischio idraulico in caso di evento di progetto. Detta relazione dovrà essere allegata allo studio idraulico.

Determinazione del franco di sicurezza: il franco idraulico deve essere almeno pari al 30% del battente idraulico con un minimo di 20 cm e un massimo di 50 cm.

#### 14.6 – La fragilità degli acquiferi

La tavola 11G CARTA DELLE PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE evidenzia le aree contraddistinte da diversi gradi di vulnerabilità dell'acquifero.

Le aree che ricadono in classi elevata ed elevatissima sono soggette a specifiche limitazioni e prescrizioni:

Vulnerabilità	Limitazioni e prescrizioni
ELEVATA	Fortissime limitazioni. Non ammissibili, di norma, le trasformazioni comportanti impianti e/o attività potenzialmente molto inquinanti, quali impianti per zootecnia di carattere industriale; impianti di itticoltura intensiva; manifatture potenzialmente a forte capacità di inquinamento; centrali termoelettriche; depositi a cielo aperto ed altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili. Nell'esecuzione delle opere destinate a contenere o a convogliare sostanze, liquide o solide o gassose, potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti, e simili, devono essere poste in essere particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, di sistemi di evacuazione d'emergenza, di materiali o pannelli assorbenti, e simili. Sono comunque vietati: a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza; b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali, al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali.
ELEVATISSIMA	

#### 14.7 - Vulnerabilità dell'acquifero a fenomeni di intrusione salina

Nelle aree della fascia costiera sono presenti aree con conducibilità maggiore di 1000 microsimens e zone di attenzione come definita da "Criteri per la stima dei quantitativi di risorsa idrica sotterranea disponibili ai fini dell'utilizzo ai sensi del R.D. 1775/1993 e succ. mod. e int.", in tali aree è necessario porre l'attenzione alle quantità di risorsa idrica sotterranea, a tale riguardo fermo restando quanto riportato nella vigente normativa, si prescrive di limitare i nuovi prelievi/emungimenti delle acque di falda nelle portate e nei tempi, inoltre di effettuare una valutazione ambientale dei nuovi prelievi/emungimenti, a qualunque uso richiesti, da corpi idrici sotterranei, in conformità agli obiettivi di tutela del Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale per attestare la fattibilità dell'intervento. Tale valutazione ha lo scopo di stabilire le condizioni per il prelievo di acqua da corpi idrici sotterranei, in modo da non deteriorare le condizioni dell'area.

Si prescrive inoltre che per le aree interessate da fenomeni di ingressione del cuneo salino (aree con conducibilità maggiore di 1000 microsimens) non potranno essere attivati nuovi emungimenti dal sottosuolo, né incrementati quelli esistenti, compresi gli emungimenti temporanei realizzati per gli scavi sotto falda, ad esclusione di quelli con profondità inferiore a 1.5 m dalla superficie libera della falda o quelli i cui effetti siano annullabili attraverso impianti di reimmissione o limitazione delle portate emunte.

Nelle aree soggette a vulnerabilità per intrusione del cuneo salino devono essere incentivate soluzioni alternative di approvvigionamento idrico quali: riciclo di acque interne e/o esterne (da impianti di depurazione), il riuso consortile.

#### 14.8 - Invarianza idraulica

- a. Ogni trasformazione del suolo deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (rapporto di permeabilità pari al quoziente tra la Superficie permeabile di pertinenza fratto la superficie fondiaria).
- b. In occasione di ogni trasformazione di realizzazione o di adeguamento, di piazzali, parcheggi,

elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione, oppure la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza ovvero di tutela di interessi storico-ambientali.

- c. I progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, o che prevedano modifiche di uso e/o utilizzo del suolo devono prevedere il rispetto dell'invarianza idraulica. Sono esenti dal realizzare la relazione sull'invarianza idraulica quegli interventi che comportano un incremento della superficie impermeabile sino a 10 mq a condizione che realizzino un volume di invarianza di almeno 0,5 mc.
- d. Il volume minimo di cui ai commi precedenti deve essere calcolato secondo la procedura ritenuta idonea dal professionista.
- e. Possono essere adottate soluzioni alternative a quella della realizzazione del volume d'invaso di cui ai commi precedenti, purché si dimostri la pari efficacia in termini di mantenimento dei colmi di portata di piena ai valori precedenti l'impermeabilizzazione o trasformazione dei suoli. A tal fine il proponente dovrà corredare il progetto di un'apposita documentazione idrologica ed idraulica.
- f. Della sussistenza delle condizioni di invarianza idraulica richiamate ai punti precedenti deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### 14.9 - Costruzioni interrate sottofalda

La realizzazione di piani interrati, seminterrati e/o piscine, sono ammessi solo al di fuori dell'area a pericolosità idraulica P3 per alluvioni costiere. Tali interventi sono realizzabili senza particolari prescrizioni quando il piano di posa delle fondazioni è posto al di sopra del livello di massima escursione della falda.

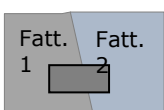
Quando il piano di fondazione è posto in falda le opere interrate potranno essere realizzate a condizione che siano rese perfettamente impermeabili, sia prodotto uno studio idrogeologico atto a verificare l'interferenza fra le nuove costruzioni e la circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.

La messa in opera di impianti di abbattimento temporaneo della falda freatica, funzionali alla realizzazione delle opere interrate, deve essere autorizzata dalla Regione Toscana ai sensi del Regolamento di Attuazione dell'art. 11 commi 1 e 2 della LR 80/2015 – norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e abitati costieri. Nello studio idrogeologico per la realizzazione dell'impianto di abbattimento temporaneo della falda, dovranno essere valutati gli effetti che la depressione della falda comporta su edifici e opere limitrofe.

#### 14.10 - individuazione di più pericolosità all'interno della stessa previsione urbanistica

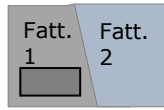
- a. Nel caso in cui su un'area oggetto di previsione urbanistica o edilizia ricadano più classi di pericolosità, se l'intervento edilizio previsto interessa due o più classi, si applica la pericolosità più restrittiva a tutto l'intervento, se l'intervento edilizio ricade all'interno di una sola classe di pericolosità si applica la normativa relativa alla classe di fattibilità che si ottiene dall'applicazione delle matrici.
- b. Per le infrastrutture a rete (strade e servizi) e per Parcheggi, parchi e giardini si applica la fattibilità sulla quale ricadono.
- c. Esempi:

edifici, pertinenze e opere assimilabili



si applica fattibilità 2 a tutto intervento edilizio

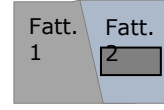
edifici, pertinenze e opere assimilabili



si applica fattibilità 1 a tutto

intervento edilizio

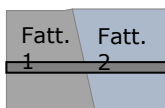
edifici, pertinenze e opere assimilabili



si applica fattibilità 2 a tutto

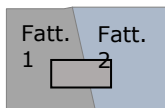
intervento edilizio

infrastruttura a rete (esempio strada, fognature, ...)



si applica fattibilità 1 per il tratto che attraversa la classe di fattibilità 1 e fattibilità 2 nel tratto ricadente nella classe di fattibilità 2

Parcheggi, parchi e giardini



si applica fattibilità 1 per il tratto che ricade nella classe di fattibilità 1 e fattibilità 2 nel tratto ricadente nella classe di fattibilità 2

## Articolo 15 – Sostenibilità ambientale e qualità del verde

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente disciplina di PAA le misure contenute nei capitoli riguardanti mitigazioni e compensazioni del Rapporto Ambientale. Tali misure sono da ritenersi prescrittive per l'attuazione degli interventi consentiti dalla presente disciplina di PAA.

### 15.1 ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

L'ammissibilità dei nuovi interventi che possono prevedere forme di approvvigionamento idrico risulterà condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato.

Dovrà essere dato atto, anche in accordo con gli enti e organismi competenti, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione, valutandone altresì contestualmente l'impatto sul sistema idrogeologico.

Ai fini della riduzione dell'impatto sulla risorsa idrica, sono da privilegiare scelte impiantistiche inerenti la realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandole ad usi non pregiati (es.: alimentazione WC, irrigazione, etc.).

Per gli interventi che possano comportare incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura sarà necessario provvedere al relativo allaccio, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo.

In tal caso dovrà essere dato atto, anche in accordo con gli Enti e organismi competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente.

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.

### 15.2 INQUINAMENTO ACUSTICO

Le scelte progettuali e tecniche che interesseranno gli edifici ospitanti le diverse funzioni dovranno porre attenzione a garantire l'adeguato rispetto del clima acustico interno alle strutture anche in rapporto alle scelte impiantistiche e/o relative a possibili opere di compartimentazione e isolamento.

Dovrà essere garantita, per le nuove trasformazioni la coerenza con il Piano di Classificazione Acustica comunale.

### 15.3 SISTEMI DI ILLUMINAZIONE

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, di consumi energetici che di disturbo alla fauna locale. Gli impianti di illuminazione dovranno risultare coerenti con la normativa regionale di settore e le relative linee guida

regionali (Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna - Regione Toscana).

L'illuminazione è consentita solo in adiacenza delle strutture fisse mentre non è consentita l'illuminazione notturna dell'arenile, nè l'illuminazione diretta in direzione del mare, salvo che per ragioni di sicurezza e tutela da atti di vandalismo.

#### 15.4 USO EFFICIENTE DELLE RISORSE ENERGETICHE

In fase di esercizio ed 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 per le nuove aree servite, secondo le specifiche seguenti, che sono da intendersi quali indirizzi non vincolanti relativi a buone pratiche.

Per l'impianto elettrico a servizio delle varie funzioni potrà essere previsto: sistema di controllo della luminosità tramite lampade con ottica a bassa luminanza, con illuminazione indiretta, che diminuisce i consumi elettrici e aumenta il comfort visivo. Sensori montati sulle lampade per regolazione luminosità artificiale e mix con quella naturale.

In tutte le aree, comprese quelle esterne, potranno essere utilizzati apparecchi illuminanti con lampade ad alta efficienza energetica di tipo LED, in particolare: apparecchi da incasso con ottica a bassa luminanza e lampade led o fluorescenti lineari con reattore elettronico; servizi igienici: faretti ad incasso nel controsoffitto con lampade led; luci esterne: apparecchi stagni con lampade led.

La progettazione degli interventi, in termini impiantistici, dovrà essere finalizzata alla razionalizzazione dell'architettura dell'impianto (con la realizzazione di un collegamento con tubazioni di acqua refrigerata e calda tra le centrali attuali e la nuova centrale) e all'incremento dell'affidabilità degli impianti a servizio delle aree .

In particolare, per i diversi ambienti, potranno essere previste le seguenti unità con le specifiche esemplificative di riferimento, da aggiornare anche in relazione all'evoluzione tecnologica dei sistemi impiantistici che potranno essere disponibili in fase contestuale agli interventi.

Unità esterne in pompa di calore ad espansione diretta anche con condensazione e portata variabile di refrigerante R410A tramite compressori esclusivamente ad inverter connessa alle unità interne mediante sistema di distribuzione a due tubi di rame isolati. L'unità esterna sarà in grado di alimentare autonomamente la linea di trasmissione alle unità interne, incluse le valvole di espansione LEV, e i controlli remoti, senza che la mancanza di alimentazione di rete di una o più unità interne costituisca anomalia per il sistema;

Unità di condizionamento interne, a portata variabile di refrigerante secondo il sistema VRF. La sezione di controllo dell'unità interna sarà alimentata autonomamente dalla linea di trasmissione proveniente dall'unità esterna incluse le valvole di espansione LEV, senza che la mancanza di alimentazione di rete all'unità interna stessa costituisca anomalia per il sistema sia per quanto riguarda la sezione elettrica che la sezione frigorifera;

Unità di condizionamento interne ad espansione diretta tipo unità pensili, a cassetta quadrangolare o split, a portata variabile di refrigerante secondo il sistema VRF. La sezione di controllo dell'unità interna sarà alimentata autonomamente dalla linea di trasmissione proveniente dall'unità esterna incluse le valvole di espansione LEV, senza che la mancanza di alimentazione di rete all'unità interna stessa costituisca anomalia per il sistema sia per quanto riguarda la sezione elettrica che la sezione frigorifera;

Recuperatore di calore a scambio totale aria-aria, a flusso incrociato, con scambiatore in carta trattata ad alta conducibilità di basso impatto ambientale, in grado di scambiare il calore sia sensibile che latente. L'unità sarà completa di ventilatori a basso assorbimento, a quattro velocità per il convogliamento dei due flussi, circuito di by-pass per free-cooling, scheda elettronica, possibilità di installazione in accoppiamento a climatizzatori (per aria neutra) e a bus di trasmissione dati dei sistemi di climatizzazione tipo VRF.

Unità esterne in pompa di calore ad espansione diretta secondo il sistema VRF con condensazione e portata variabile di refrigerante R410A tramite compressori esclusivamente ad inverter connessa alle unità interne mediante sistema di distribuzione a due tubi di rame isolati. L'unità esterna sarà in grado di alimentare autonomamente la linea di trasmissione alle unità interne, incluse le valvole di espansione LEV, e i controlli remoti, senza che la mancanza di alimentazione di rete di una o più unità interne costituisca anomalia per il sistema;

Unità di condizionamento interne ad espansione diretta tipo unità pensili o split, a portata variabile di refrigerante secondo il sistema VRF. La sezione di controllo dell'unità interna sarà alimentata autonomamente dalla linea di trasmissione proveniente dall'unità esterna incluse le valvole di espansione LEV, senza che la mancanza di alimentazione di rete all'unità interna stessa costituisca anomalia per il sistema sia per quanto riguarda la sezione elettrica che la sezione frigorifera.

#### 15.5 MISURE DI MITIGAZIONE PER LE FASI REALIZZATIVE

In fase di esecuzione delle opere previste in attuazione delle previsioni di Piano, si dovranno rispettare per quanto applicabili all'effettiva configurazione degli interventi, le misure di mitigazione previste per ridurre l'emissione di rumore e di polveri indicate nel Rapporto Ambientale VAS nella parte relativa alle mitigazioni per la fase di cantiere.

#### 15.6 INDIRIZZI PER LA RESILIENZA DEI SISTEMI ECOLOGICI ED IL MIGLIORAMENTO DEL VERDE

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 dovrà tenere conto delle analisi e degli esiti dello Studio della struttura naturalistica-ecologica per la resilienza le cui disposizioni si riportano nel presente comma in forma di indirizzi per il miglioramento dei livelli qualitativi degli interventi.

La progettazione del verde all'interno dell'area privata 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).

In alternativa, 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.

### **Articolo 16 – Disposizioni finali**

Per quanto non previsto sia dalle presenti norme di Piano che dalle Schede-Norma allegate, si fa riferimento alle normative comunali vigenti.





CITTÀ DI VIAREGGIO

# Piano Attuativo degli Arenili

## Schede-norma e abaco figurato degli interventi

~~testo eliminato~~ testo aggiunto

### **Sindaco**

GIORGIO DEL GHINGARO

**Assessore alla Pianificazione Strategica della Città**

FEDERICO PIERUCCI

**Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P.**

SILVIA FONTANI

**Garante della Comunicazione**

IVA PAGNI

### **Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica**

Ornella Angeli | Giulia Bernardini

Claudia Fruzza | Marco Mancino

Eleonora Panettella | Sabrina Petri

### **Progettazione urbanistica**

Gabriele Borri | Pier Paolo Baldini

### **Collaboratori**

Cesare Berti | Cristiana Bertuccelli

Simonetta Bruciati | Eleonora Giannecchini

### **Studi geologici**

Francesco Ceccarelli

### **Autorità Competente VAS**

Dirigente Settore Edilizia Privata,  
Politiche Ambientali e Culturali - Stefano Modena

### **Valutazione Ambientale Strategica**

#### **Processo di partecipazione**

Università di Pisa

Scuola di Ingegneria - DESTeC

Coord. scientifico - Fabrizio Cinelli

Matteo Garzella

### **Commissione del Paesaggio**

Gianlorenzo Dalle Luche | Paola Malcontenti

Maurizio Tani

<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <b>AMBITO TERRITORIALE 1</b>	SCHEDA-NORMA N°  <b>01</b>
QUADRO PROPOSITIVO  <b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	UBICAZIONE  TERRAZZA DELLA REPUBBLICA	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1"</b> <b>5.Avvenire – 6.Marzia – 7.Città Giardino – 8.Firenze – 11.Barsanti</b> <b>12.Girasole - 13.Piave – 14.Lelia – 21.Esperia – 22.Due Sorelle - 25.Teresita – 30.Antaura</b>		<b>MORFOTIPO "A PETTINE"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con morfotipo "a pettine" sono composti da un <i>vagone</i> disposto perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiato le cabine destinate a spogliatoio, servizi igienici e gli altri vani di servizio e di supporto alla balneazione in genere disposti su una fila singola o doppia nella parte più interna della superficie coperta, mentre la parte più esterna è utilizzata esclusivamente come zona d'ombra di collegamento e per il riposo. L'eventuale locale di somministrazione occupa in genere tutta la superficie coperta della testata fronte mare. Il corpo principale costituisce il manufatto localizzato all'estremità lato monti del vagone. È il manufatto utilizzato come abitazione 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.	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</u> a) l'aggiunta volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavole QP-1.1 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. <b>Qualora l'aggiunta volumetrica sia destinata ai locali per la somministrazione di alimenti e bevande la larghezza della "testa" del vagone della porzione in ampliamento potrà essere aumentata fino al raggiungimento della corrispondente dimensione in larghezza del corpo principale con l'esclusione dei portici e/o altri manufatti posti in aderenza.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <b>2,703,00m.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative.  Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro e <b>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</b> , di ristrutturazione edilizia <b>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</b> 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 <b>e della sagoma</b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29)</u> la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.  Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro e <b>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</b> , di ristrutturazione edilizia <b>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</b> 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 <b>e della sagoma</b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazioni n.19, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	È consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardianaggio. Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</u> È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica.</li> </ul> È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <b>3,003,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare. La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.	

	L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati. 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.
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <del>5%+10%</del> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</b> della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile. Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande/gazebi</del> , <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</b> con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <del>5%+10%</del> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</b> 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 <del>temporanee</del> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</b> stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno. È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b> , <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</b> per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano</b> , <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</b>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	Le recinzioni fronte Terrazza della Repubblica dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,10 m., preferibilmente con la posa di una siepe retrostante. Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</b> 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. Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono. Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che: 1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; 2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; 3) 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, 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". Non sono ammessi interventi che impediscono l'accessibilità all'arenile pubblico e ocludano 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 dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano</b> , <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</b>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA SISMICA-IDRAULICA</b>	Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.

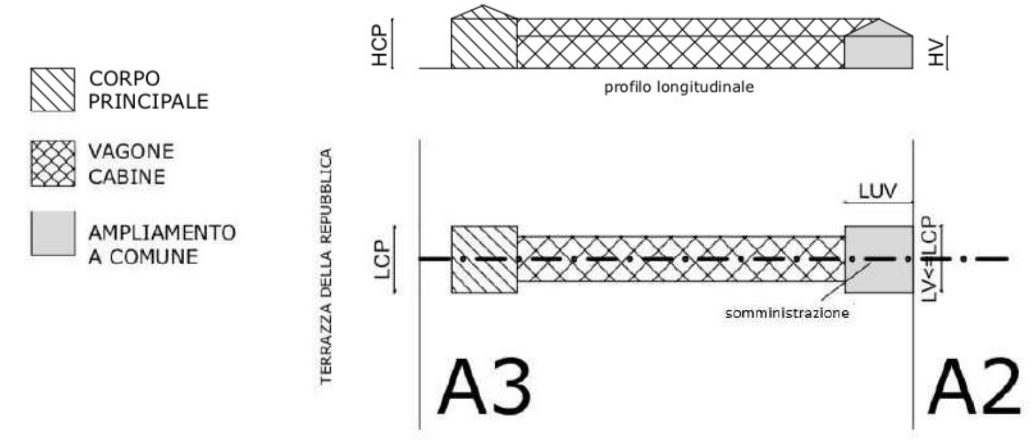
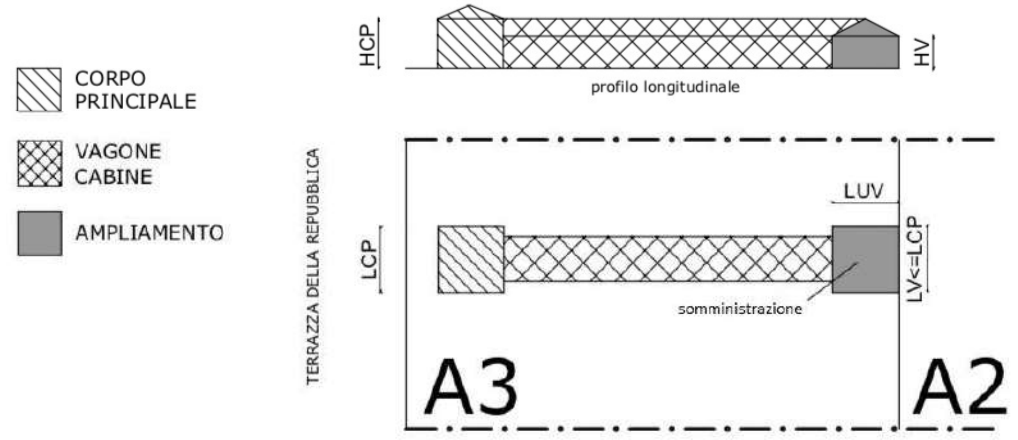
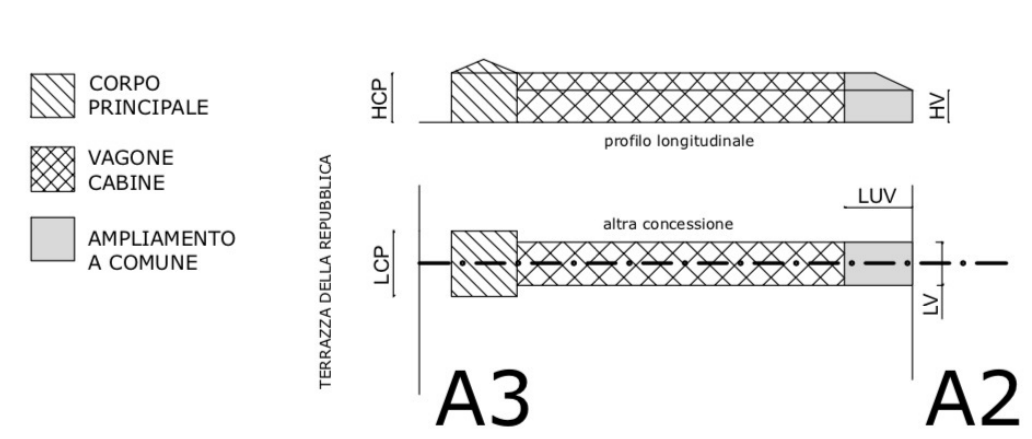
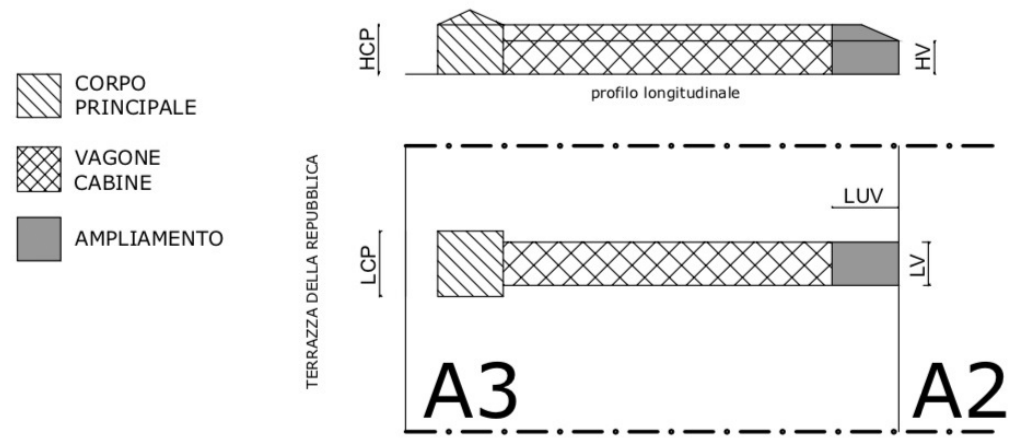
**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

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

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**



<p align="center"><b>COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b></p>	<p>INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE</p> <p align="center"><b>AMBITOTERRITORIALE 1</b></p>	<p>SCHEDA-NORMA N°</p> <p align="center"><b>02</b></p>
<p>QUADRO PROPOSITIVO</p> <p align="center"><b>SCHEDA-NORMA ABACO DEGLI INTERVENTI</b></p>	<p>UBICAZIONE</p> <p align="center">TERRAZZA DELLA REPUBBLICA</p>	
<p align="center"><b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1"</b> 2.La Rondine – 3.Acquazzurra – 4.Milena – 9.Amelia – 10.Leda – 15.Zaranord – 16.Zara 18.Norge – 20.Reginetta – 24.Sauro – 26.Lita – 27.Aurora – 29.Petrini</p>		<p align="center"><b>MORFOTIPO "A PETTINE CON TRANSETTO"</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>I manufatti con tipologia "a pettine con transetto" sono composti da un <i>vagone</i> 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 doppianella 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 <i>transetto</i> costituisce lo spazio che si sviluppa trasversalmente rispetto al vagone dove, in genere, si trova il locale di somministrazione che occupa quasi sempre tutta la superficie coperta della testata fronte mare. Il corpo principale costituisce il manufatto localizzato all'estremità lato monti del vagone. È il manufatto utilizzato come abitazione dei gestori o dei guardiani dello stabilimento o a case e appartamenti per vacanze. I manufatti con morfotipo a "pettine con transetto" sono collocati, in genere, sul confine tra due concessioni demaniali. Le sistemazioni esterne e i servizi per la balneazione sono ubicati nello spazio attrezzato laterale al vagone.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b></p>	<p>Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.</p>	
<p align="center"><b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b></p>		
<p align="center"><b>VAGONE CABINE</b></p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</p> <p>a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavola QP-1.1 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti;</p> <p>b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <del>2,70</del><b>3,00 m.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u>, restauro <u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u>, di ristrutturazione edilizia <u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u> 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 a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato <u>e della sagoma</u> esistente (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23).</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p>	
<p align="center"><b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b></p>	<p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del>/portico (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento.</p> <p>È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.</p> <p>Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.</p>	
<p align="center"><b>CORPO PRINCIPALE</b></p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u>, restauro <u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u>, di ristrutturazione edilizia <u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u> 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 a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato <u>e della sagoma</u> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7 e conseguente all'accoglimento delle osservazioni n.19, n.21, n.22, n.23)</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014..</p>	
<p align="center"><b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b></p>	<p>È consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardianaggio.</p> <p>Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanza.</p>	
<p align="center"><b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b></p>	<p><u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</p> <p>È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica.</li> </ul>	

	<p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del> <b>3,50</b>m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele apertoprive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <b>5% ±0%</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7) della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del> gazebi, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <b>5% ±0%</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7) 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibilisecondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Terrazza della Repubblica dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,10 m., preferibilmente con la posa di una siepe retrostante.</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscono l'accessibilità all'arenile pubblico e ocludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b><u>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</u></b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA- SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

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

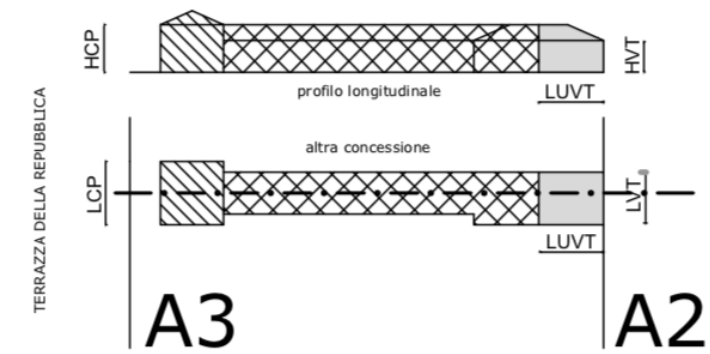
**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

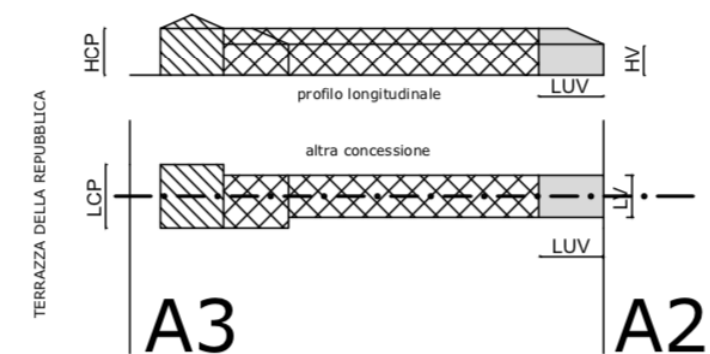
**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**



-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <b>AMBITOTERRITORIALE 1</b>	SCHEDA-NORMA N°  <b>03</b>
QUADRO PROPOSITIVO	UBICAZIONE	
<b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	TERRAZZA DELLA REPUBBLICA	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1"</b> <b>1.Aloha - 17.Pinocchio - 19.Roberto - 28.Principe Azzurro</b>		<b>MORFOTIPO "A PETTINE CON DOPPIO TRANSETTO"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con morfotipo "a pettine con doppio transetto" sono composti da un <i>vagone</i> 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 doppianella 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 <i>transetto</i> 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 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.	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <b>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</b> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavole QP-1.1e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <b>2,703,00m.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro e <b>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</b> , di ristrutturazione edilizia <b>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</b> 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 <b>e della sagoma</b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <b>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</b> , (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro e <b>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</b> , di ristrutturazione edilizia <b>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</b> 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 <b>e della sagoma</b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	È consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardianaggio. Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<b>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</b> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica.</li> </ul> È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <b>3,003,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.	



	<p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <del>5%+10%</del> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</i> della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del> gazebi, <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i> con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <del>5%+10%</del> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</i> 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 removibili 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 <del>temporanee</del> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i> stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b>, <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i> per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano</b>, <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i></p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Terrazza della Repubblica dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,10 m., preferibilmente con la posa di una siepe retrostante.</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</i></p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che 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.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano</b>, <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</i></p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA- SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

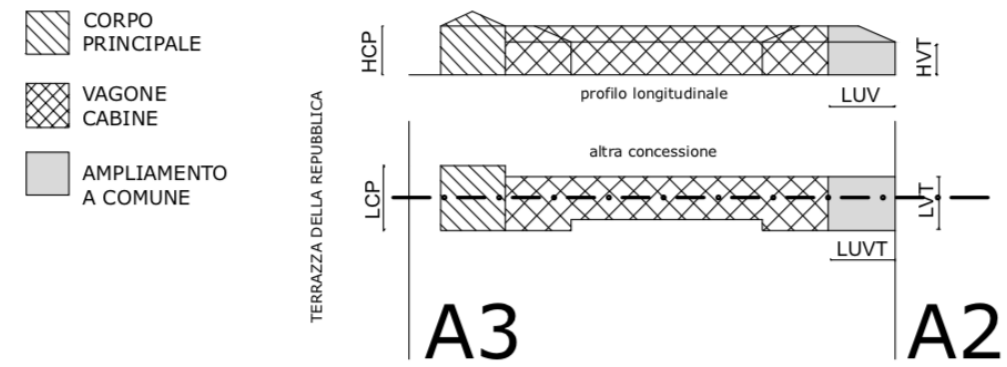
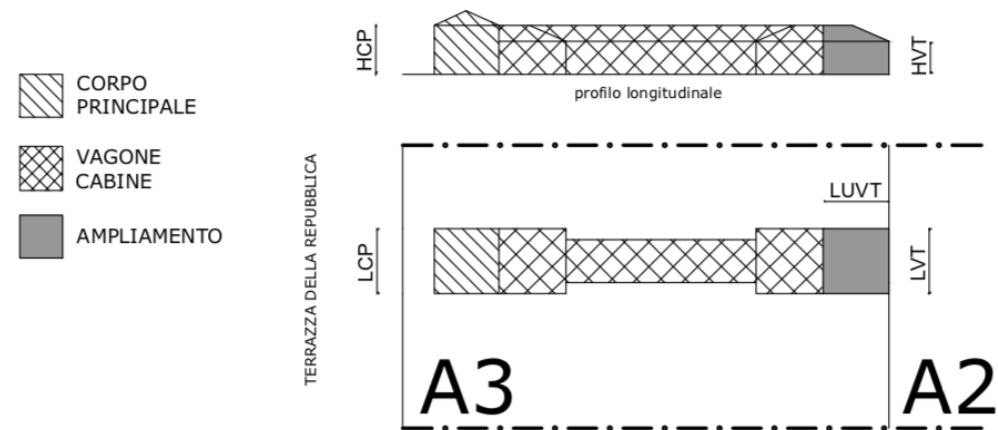
**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

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

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**



<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <b>AMBITOTERRITORIALE 1</b>	SCHEDA-NORMA N°  <b>04</b>
QUADRO PROPOSITIVO	UBICAZIONE	
<b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	TERRAZZA DELLA REPUBBLICA	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO2"</b> <b>31.Lido</b>		<b>MORFOTIPO "A DOPPIO PETTINE"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con tipologia "a doppio pettine" sono composti da due <i>vagoni</i> disposti perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiato 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 doppianella parte più interna della superficie coperta, mentre la parte più esterna è utilizzata esclusivamente come zona d'ombra di collegamento e per il riposo. L'eventuale locale di somministrazione occupa in genere tutta la superficie coperta della testata fronte mare. Il corpo principale costituisce il manufatto localizzato all'estremità lato monti del vagone. È il manufatto utilizzato come abitazione 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.	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <b><u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u></b> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavola QP-1.1 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <b>2,703,00m.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b><u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , restauro e <b><u>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , di ristrutturazione edilizia <b><u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u></b> 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 <b><u>e della sagoma</u></b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <b><u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u></b> , (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b><u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , restauro e <b><u>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , di ristrutturazione edilizia <b><u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u></b> 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 <b><u>e della sagoma</u></b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.19, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	È consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardianaggio. Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<b><u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u></b> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica.</li> </ul> È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del> <b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare. La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.	

	L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati. 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.
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <del>5%+10%</del> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</b> della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile. Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande/gazebo</del> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</b> con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <del>5%+10%</del> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</b> 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</b> stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno. È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</b> per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano</b> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</b>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	Le recinzioni fronte Terrazza della Repubblica dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,10 m., preferibilmente con la posa di una siepe retrostante. Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</b> 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. Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono. Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che: 1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; 2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; 3) 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, 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". Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e ocludano 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 dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano</b> <b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</b>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

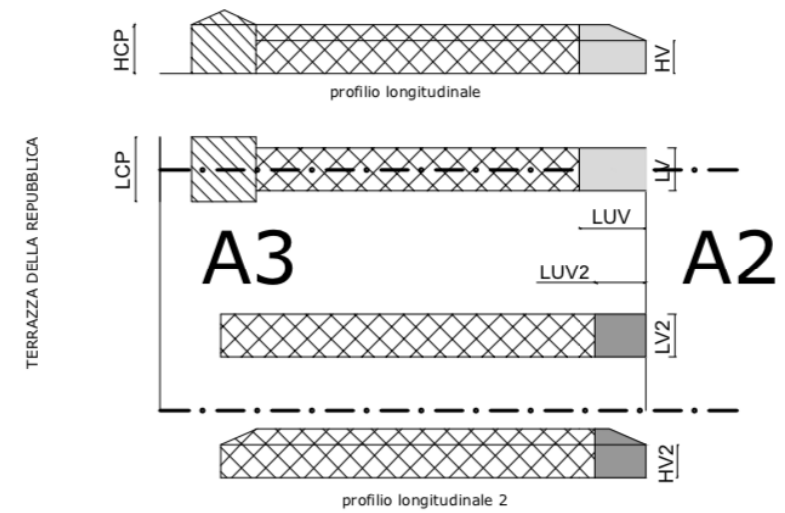
VAGONE CABINE			CORPO PRINCIPALE		
codice	dimensione (m.)	note	codice	dimensione (m.)	note
LUV	5,00 max.		LCP	esistente	
LUV2	5,00 max.		HCP	esistente	
LV	esistente				
LV2	esistente				
HV	esistente				
HV2	esistente				

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**

-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <b>AMBITOTERRITORIALE 1</b>	SCHEDA-NORMA N°  <b>05</b>
QUADRO PROPOSITIVO	UBICAZIONE	
<b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	TERRAZZA DELLA REPUBBLICA	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO2"</b> <b>23.Genova</b>		<b>MORFOTIPO "A DOPPIO PETTINE CON DOPPIO TRANSETTO"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con morfotipo "a doppio pettine con doppio transetto" sono composti da due <i>vagoni</i> 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 una fila singola o doppiamente la 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 <i>transetto</i> 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 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.	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavole QP-1.1 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <b>2,703,00m.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u> , restauro e <u>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u> , di ristrutturazione edilizia <u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u> 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 <u>e della sagoma</u> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> , (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u> , restauro e <u>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u> , di ristrutturazione edilizia <u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u> 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 <u>e della sagoma</u> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.19, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	È consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardianaggio. Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica.</li> </ul> È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del> <b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare. La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.	

	L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati. 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.
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <del>5%±0%</del> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</i> della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile. Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande/gazebo</del> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i> con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <del>5%±0%</del> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</i> 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 <del>temporanee</del> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i> stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno. È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i> per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano</b> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	Le recinzioni fronte Terrazza della Repubblica dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,10 m., preferibilmente con la posa di una siepe retrostante. Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</i> 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. Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono. Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che: 1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; 2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; 3) 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, 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". Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e ocludano 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 dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano</b> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</i>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.




**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

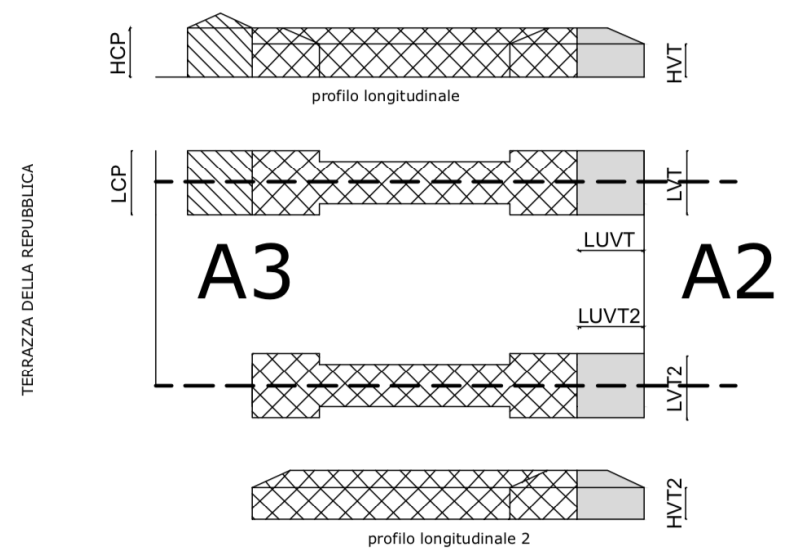
VAGONE CABINE			CORPO PRINCIPALE		
codice	dimensione (m.)	note	codice	dimensione (m.)	note
LUVT	5,00 max.		LCP	esistente	
LUVT2	5,00 max.		HCP	esistente	
LVT	esistente				
LVT2	esistente				
HVT	esistente				
HVT2	esistente				

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**

-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO A COMUNE





<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE	<b>AMBITOTERRITORIALE 1</b>	SCHEDA-NORMA N°
	QUADRO PROPOSITIVO		UBICAZIONE
<b>SCHEDA-NORMA</b>		VIALE MARCONI/PIAZZA MARIA LUISA	

**STABILIMENTO BALNEARE "PRINCIPE DI PIEMONTE"**

<b>DESCRIZIONE</b>	Lo stabilimento occupa l'area ove venne realizzato originariamente, intorno al 1920, lo stabilimento balneare "Lido". L'impianto del 1940 vede un corpo principale centrale su due piani fuori terra ai lati del quale simmetricamente si sviluppano due ali a volume unico. In questo corpo centrale trovano sistemazione gli ambienti più grandi e rappresentativi, cioè le varie sale polifunzionali (originariamente sala da ballo e sale da gioco), la hall, il bar e la grande sala congressi (originariamente il cinema-teatro) al di qua del quale, proprio di fronte allo stabilimento balneare, si trova l'hotel Principe di Piemonte (ex Select). Alle estremità del corpo centrale parallelo al viale si distaccano, perpendicolarmente al mare, due stretti corpi su due piani e allungati verso mare contenenti le cabine. Tutto il complesso è disegnato secondo linee razionalistiche semplici e nel contempo celebrative, tipiche dell'architettura tra le due guerre. All'interno del corpo a "U" che viene così a formarsi trovano sistemazione la grande terrazza a mare e la piscina. Si tratta di un edificio classificato come "bene architettonico" ai sensi del D.Lgs.42/2004.	<b>ESTRATTO PLANIMETRICO</b>	
	<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	In quanto edificio di valore tipologico, formale e strutturale - contrassegnato (in parte) nel vigente R.U. dal simbolo "1s" e notificato ai sensi della legislazione vigente poiché riveste rilevante valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto - gli interventi dovranno contribuire a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Gli interventi dovranno altresì favorire il recupero/ripristino e riordino dei caratteri morfo-tipologici, architettonici, cromatici e funzionali eventualmente perduti che hanno caratterizzato l'identità e la memoria storica di questa architettura, assicurando che si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con la composizione architettonica storicizzata e si rapportino con gli elementi identitari del paesaggio costiero e della Passeggiata a mare. Gli interventi dovranno altresì assicurare la compatibilità tra le destinazioni d'uso e i caratteri tipologici dei manufatti e delle aree di pertinenza. Tali interventi sono soggetti alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza.	

**INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)**

<b>VAGONE CABINE CORPO PRINCIPALE</b>	Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfotipologici storicizzati sono consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro e <b>risanamento conservativo</b> della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio di destinazione d'uso. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014, nel rispetto degli elementi identitari che sono alla base della motivazione del vincolo monumentale.
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	La destinazione d'uso è turistico-ricettiva a stabilimento balneare, centro benessere e spiagge attrezzate unitamente a: 1) attività commerciale al dettaglio per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e servizi di pertinenza; 2) attività direzionali e di servizio per centro congressuale polivalente (corpo principale); 3) attività ricreative e per lo spettacolo ed espositive museali (corpo principale) È consentito destinare non più del 15% della Superficie Totale del corpo principale ad attività commerciale al dettaglio, come esercizi di vicinato e/o di somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel rispetto delle vigenti normative.
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	La piscina a servizio dello stabilimento balneare potrà essere mantenuta nella sua attuale collocazione e ogni modifica dovrà prevedere un'occupazione massima a parità dell'attuale superficie. La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino. L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati. 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.
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	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 <del>5%</del> <b>10%</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7) della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e rimovibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile. Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del> <b>gazebo</b> , (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al <del>5%</del> <b>10%</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7) 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 rimovibili 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/scorrimto, da utilizzarsi per chiusure <del>temporane</del> <b>o stagionali</b> . (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) Per queste

	<p>strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.  È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b><u>permeabili, preferibilmente in legno</u></b>, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b><u>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</u></b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p> <p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b><u>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</u></b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-IDRAULICA</b>	Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.

<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <b>AMBITO TERRITORIALE 2</b>	SCHEDA-NORMA N°  <b>07</b>
QUADRO PROPOSITIVO	UBICAZIONE	
<b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	VIA BARELLAI	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1"</b> <b>43.Maber – 44.Elisabetta – 51.Giuseppina – 52.Giuseppina II – 54.Gabriella – 67.Sorriso – 68.Derna</b>		<b>MORFOTIPO "A PETTINE"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con morfotipo "a pettine" sono composti da una <i>vagone</i> 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, ove 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.	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <b>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</b> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): a) l'aggiunta volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavole QP-1.2 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. <b>Qualora l'aggiunta volumetrica sia destinata ai locali per la somministrazione di alimenti e bevande la larghezza della "testa" del vagone della porzione in ampliamento potrà essere aumentata fino al raggiungimento della corrispondente dimensione in larghezza del corpo principale con l'esclusione dei portici e/o altri manufatti posti in aderenza.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <del>2,70</del> <b>3,00</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro <b>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</b> , di ristrutturazione edilizia <b>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</b> 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 <b>e della sagoma</b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <b>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</b> , (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro <b>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</b> , di ristrutturazione edilizia <b>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</b> 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 <b>e della sagoma</b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.19, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014. Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale del vagone cabine, è consentito destinare una Superficie Utile massima pari a 40 mq. del corpo cabine per la realizzazione di un corpo principale da destinarsi a casa di guardianaggio e da posizionarsi lato monti del vagone cabine, prospiciente la Via dei Barellai. In questo caso è altresì consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	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. Il corpo principale esistente non può essere trasformato in case/appartamenti per vacanze.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<b>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</b> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso il Viale Marconi e le piazze/strade a esso perpendicolari.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti sono interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del>gazebi, (modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b>,(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Barellai dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irriqua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

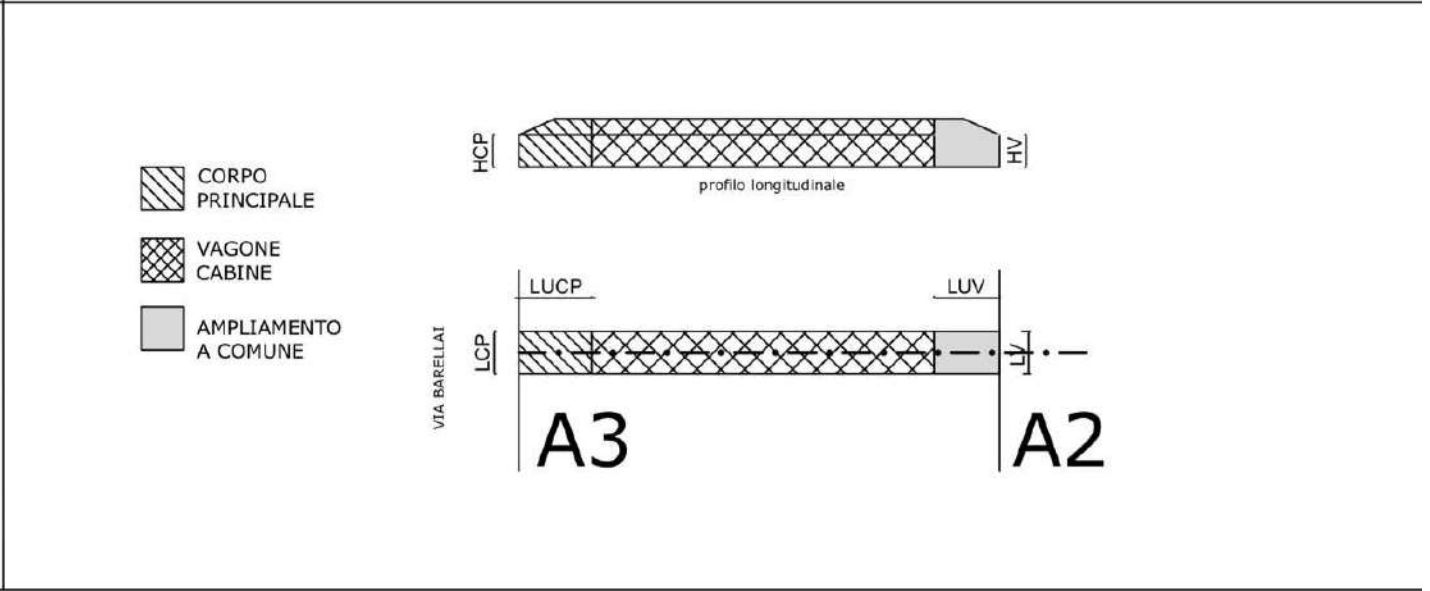
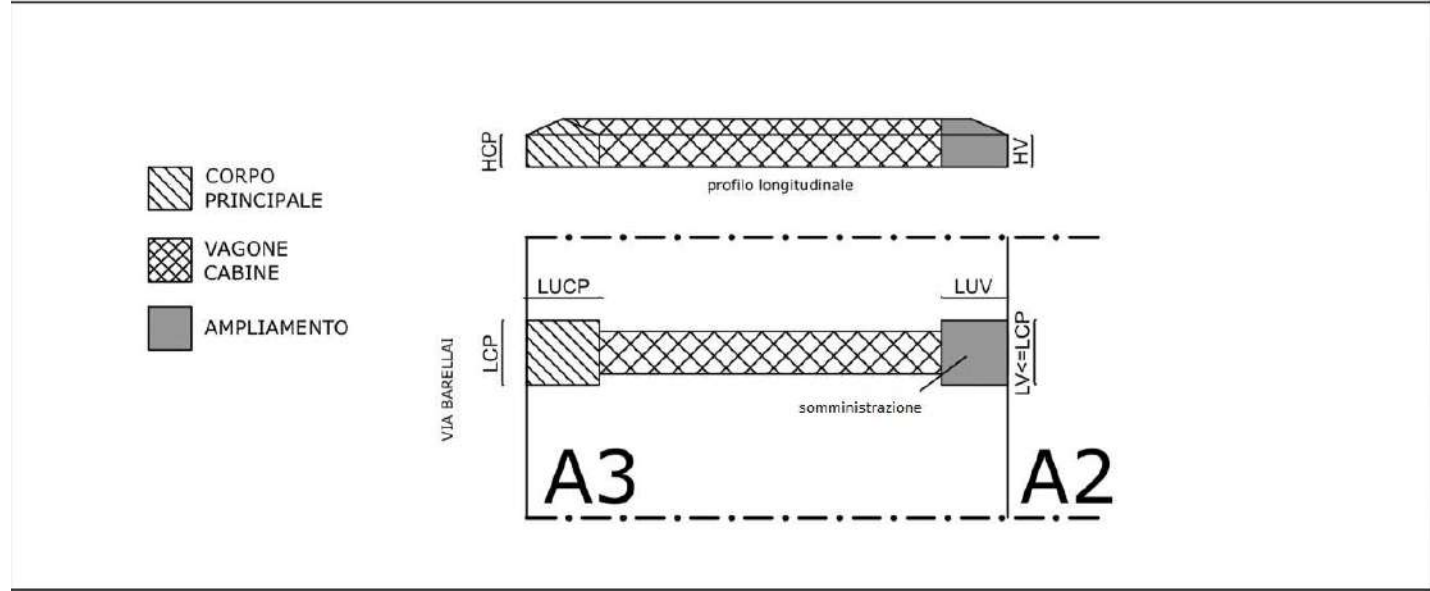
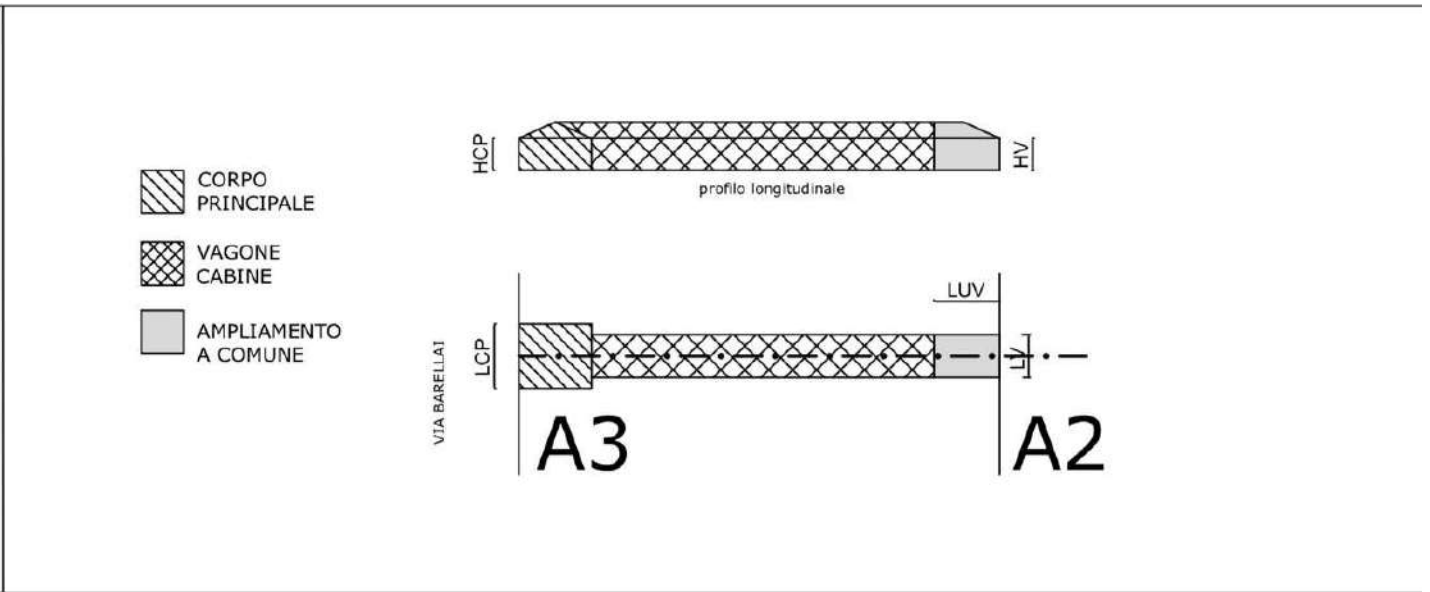
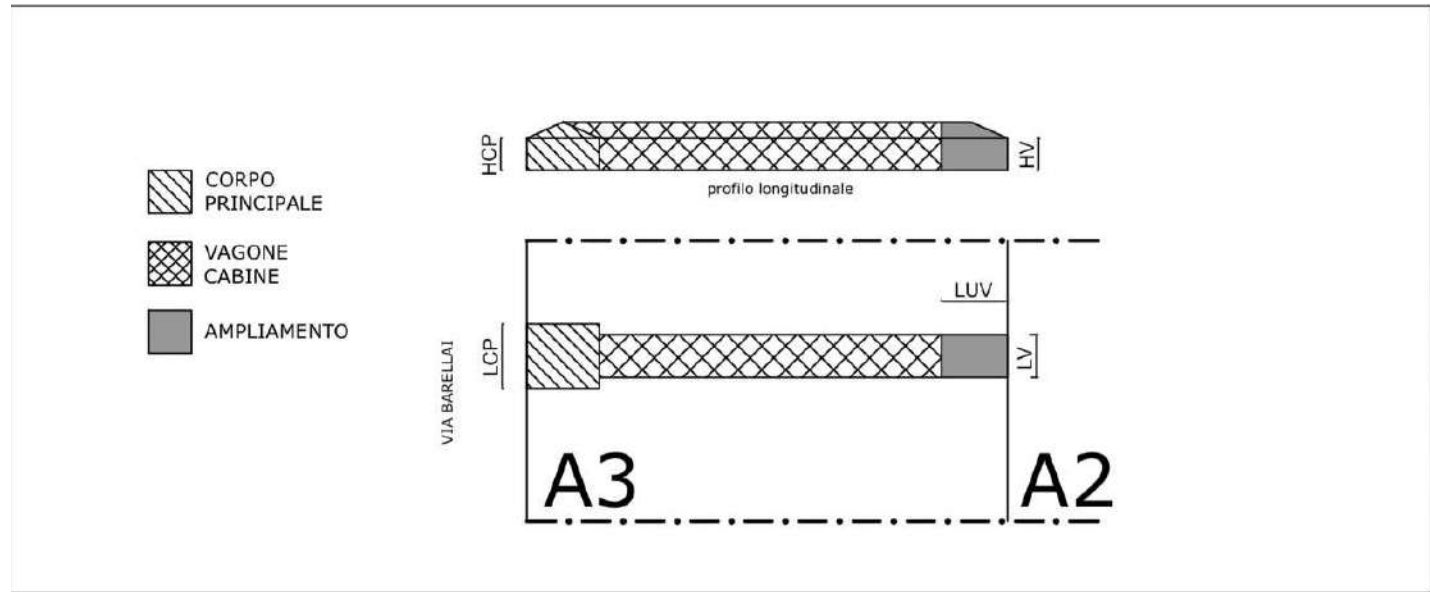
**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

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

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**



<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <div style="text-align: center;"><b>AMBITOTERRITORIALE 2</b></div>	SCHEDA-NORMA N°  <div style="text-align: center; font-size: 2em;"><b>08</b></div>
QUADRO PROPOSITIVO  <b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	UBICAZIONE  <div style="text-align: center;">VIA BARELLAI</div>	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1"</b> <b>45.Dora – 50.Ermanno – 55.Caboto – 58.Annita – 59.Alice</b> <b>60.Roberto Felice – 77.Artiglio – 78.Raffaello</b>		<b>MORFOTIPO "A PETTINE CON TRANSETTO"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con tipologia "a pettine con transetto" sono composti da un <i>vagone</i> 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 <i>transetto</i> costituisce lo spazio che si sviluppa trasversalmente rispetto al vagone e in genere occupa la parte lato monti dello stabilimento balneare, dove può trovarsi il locale di somministrazione. 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 in qualche caso 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.	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <b><u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</u></b> a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavola QP-1.2 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <del>2,70</del> <b>3,00</b> m.( <i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23</i> ) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b><u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , restauro <b><u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , di ristrutturazione edilizia <b><u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u></b> 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 <b><u>e della sagoma</u></b> esistente. ( <i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23</i> ) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico ( <i>modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19</i> ) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <b><u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29)</u></b> la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b><u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , restauro <b><u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , di ristrutturazione edilizia <b><u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u></b> 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 <b><u>e della sagoma</u></b> esistente. ( <i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazioni n.19, n.21, n.22, n.23</i> ) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014. Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale del vagone cabine, è consentito destinare una Superficie Utile massima pari a 40 mq. del corpo cabine per la realizzazione di un corpo principale da destinarsi a casa di guardianaggio e da posizionarsi lato monti del vagone cabine, prospiciente la Via dei Barellai. In questo caso è altresì consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	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. Il corpo principale esistente non può essere trasformato in case/appartamenti per vacanze.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<b><u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</u></b> È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso il Viale Marconi e le piazze/strade a esso perpendicolari.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del>gazebi, (modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b>,(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Barellai dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

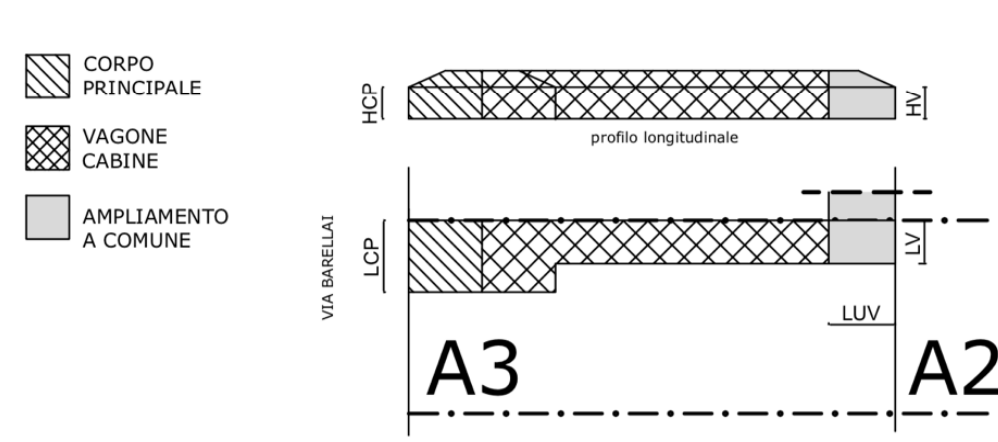
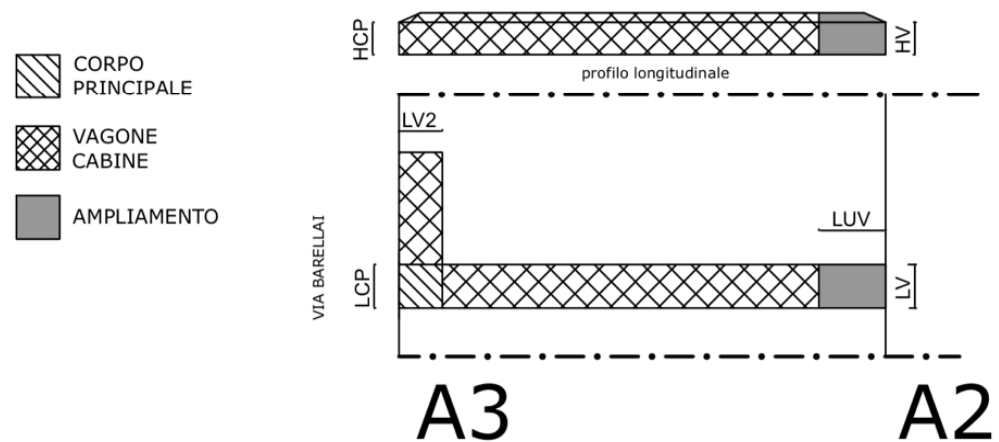
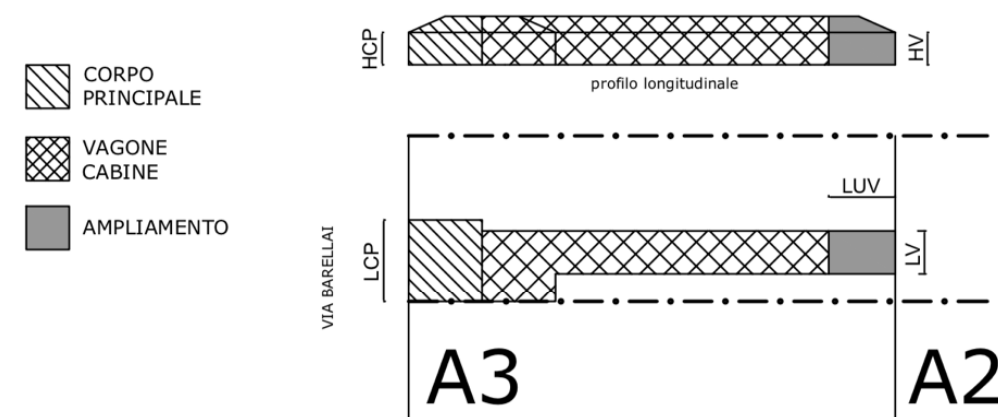
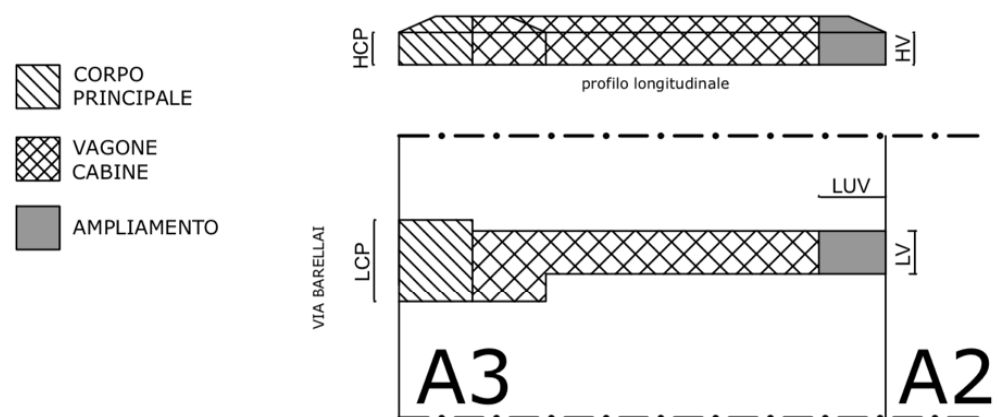
**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

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

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

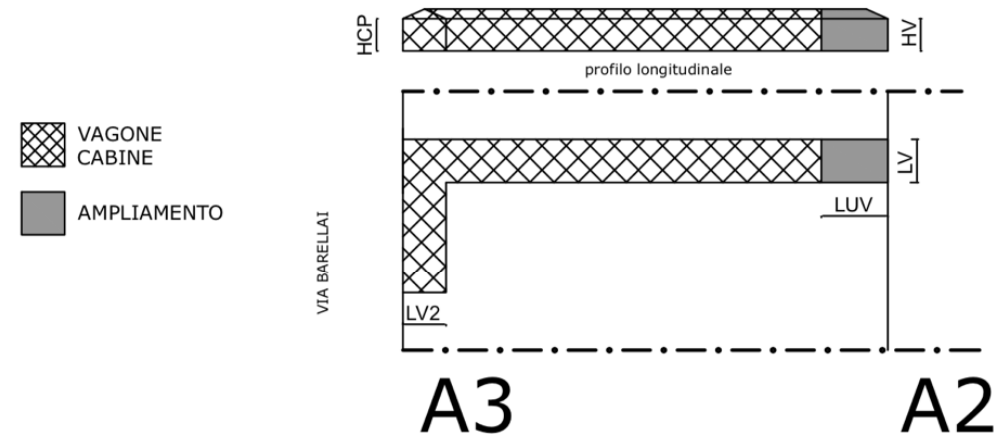
**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**



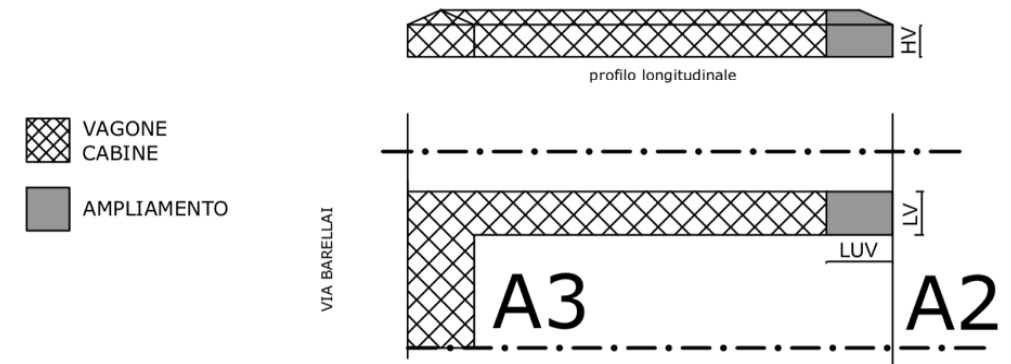
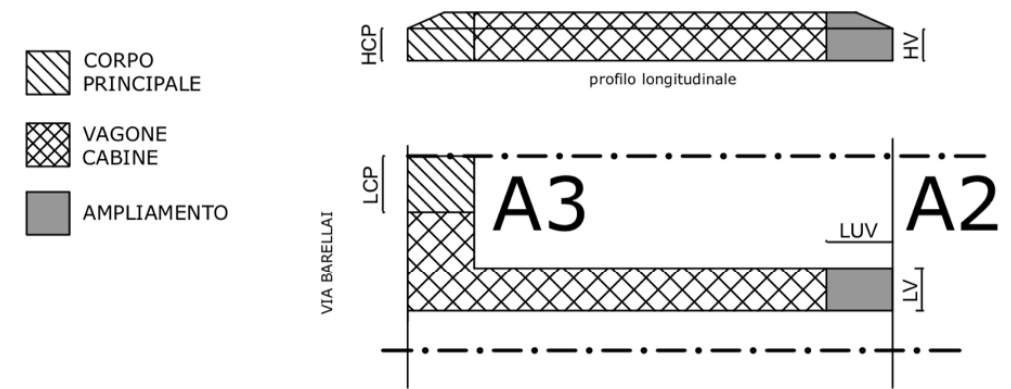
Segue nella pagina successiva



INTERNO ALLA CONCESSIONE



SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI



<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <p style="text-align: center;"><b>AMBITOTERRITORIALE 2</b></p>	SCHEDA-NORMA N°  <p style="text-align: center;"><b>09</b></p>
QUADRO PROPOSITIVO  <b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	UBICAZIONE  <p style="text-align: center;">VIA BARELLAI</p>	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO2"</b> <b>35.Imperia – 37.Tirreno – 38.Excelsior – 39.Nuova Italia – 40.Corallo – 42.Guido – 46.Amore - 47.Primavera</b> <b>49.Alfea – 53.Carla - 56.La Salute – 62.Narcisa - 64.Duilio – 66.Nido – 72.Perla del Tirreno – 73.La Pia-</b> <b>75.Milano</b>		<b>MORFOTIPO "A DOPPIO PETTINE"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con tipologia "a doppio pettine" sono composti da due <i>vagoni</i> disposti perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiato 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.	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <b><u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u></b> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavola QP-1.2 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <b>2,703,00m.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b><u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , restauro e <b><u>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , di ristrutturazione edilizia <b><u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u></b> 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 <b><u>e della sagoma</u></b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <b><u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u></b> , (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b><u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , restauro e <b><u>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , di ristrutturazione edilizia <b><u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u></b> 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 <b><u>e della sagoma</u></b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.19, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014. Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale del vagone cabine, è consentito destinare una Superficie Utile massima pari a 40 mq. del corpo cabine per la realizzazione di un corpo principale da destinarsi a casa di guardianaggio e da posizionarsi lato monti del vagone cabine, prospiciente la Via dei Barellai. In questo caso è altresì consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	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. Il corpo principale esistente non può essere trasformato in case/appartamenti per vacanze.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<b><u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u></b> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso il Viale Marconi e le piazze/strade a esso perpendicolari.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del>gazebi, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b>,(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Barellai dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che 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.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7).</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

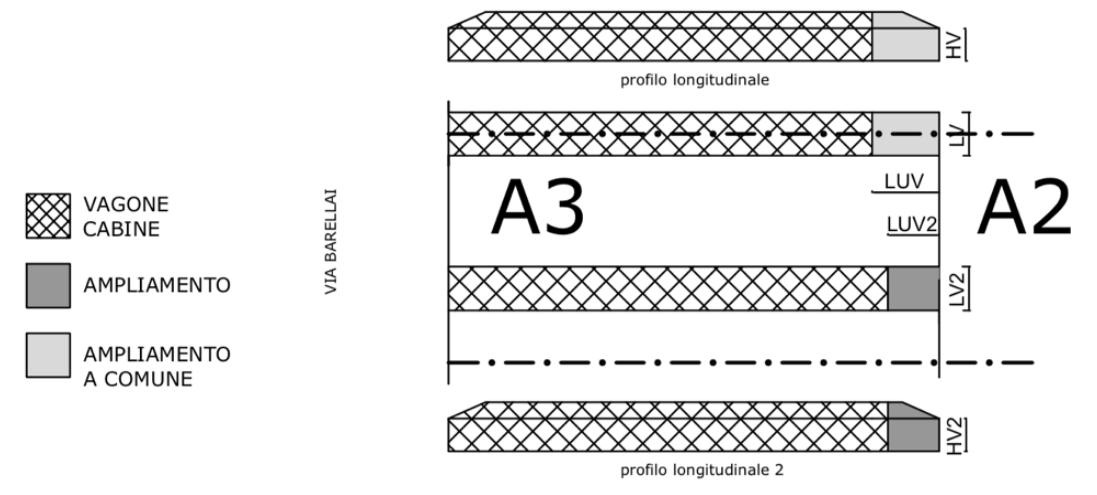
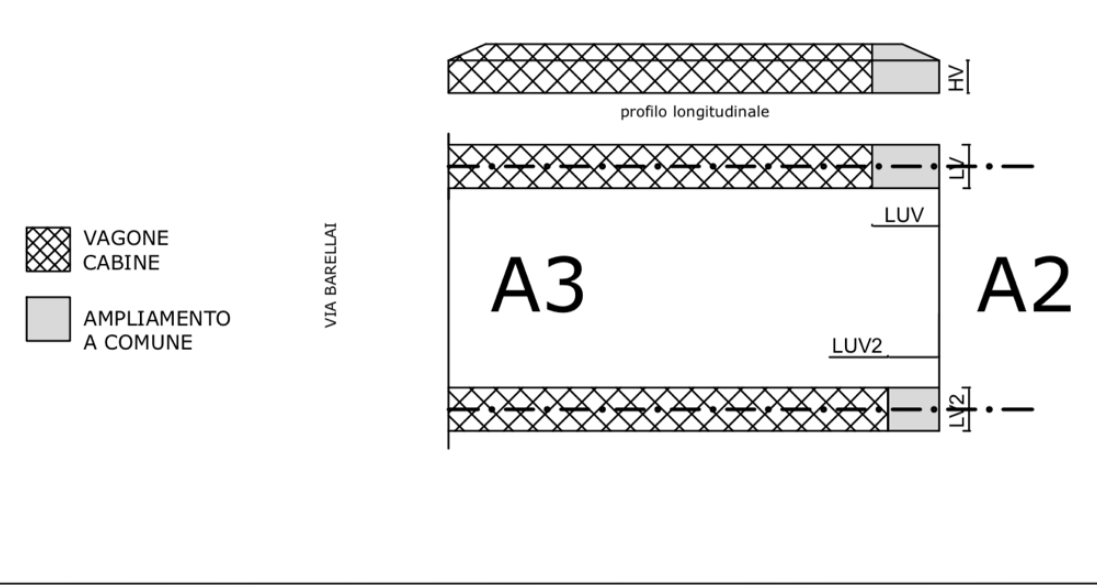
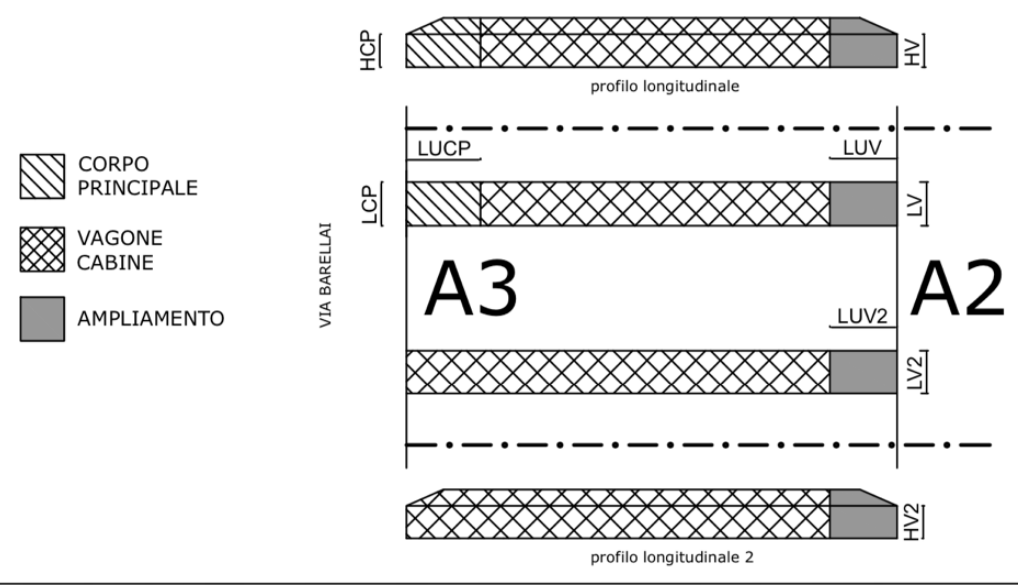
**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

VAGONE CABINE			CORPO PRINCIPALE		
codice	dimensione (m.)	note	codice	dimensione (m.)	note
LUV	5,00 max.		LCP	esistente	
LUV2	5,00 max.		HCP	esistente	
LV	esistente				
LV2	esistente				
HV	esistente				
HV2	esistente				

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**





**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**

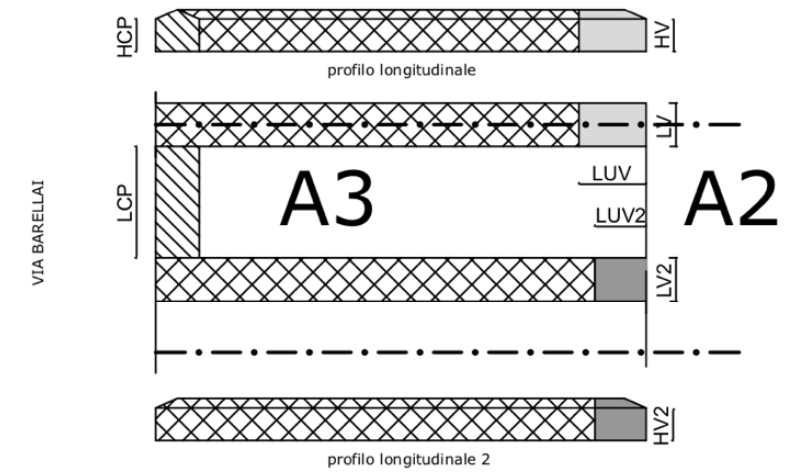





Segue nella pagina successiva

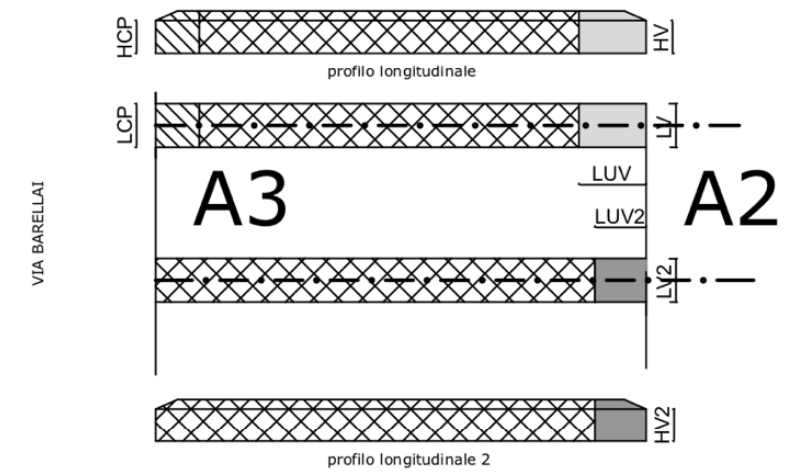
INTERNO ALLA CONCESSIONE


SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI

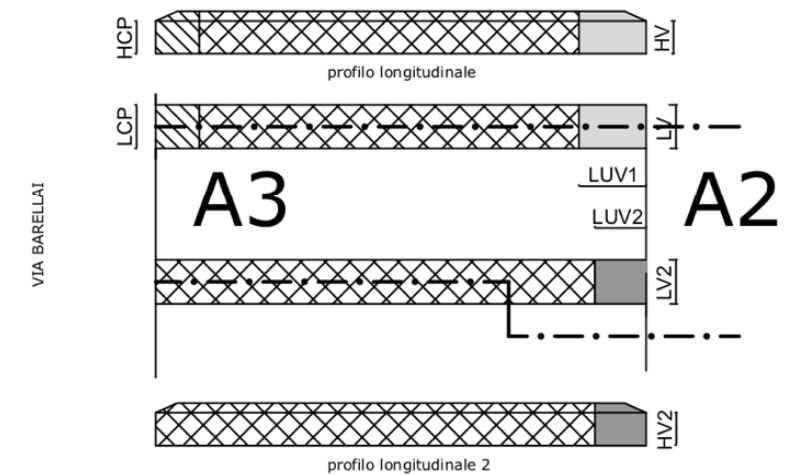
-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



<p align="center"><b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b></p>	<p align="center">INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE</p> <p align="center"><b>AMBITOTERRITORIALE 2</b></p>	<p align="center">SCHEDA-NORMA N°</p> <p align="center"><b>10</b></p>
<p>QUADRO PROPOSITIVO</p> <p align="center"><b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b></p>	<p align="center">UBICAZIONE</p> <p align="center">VIA BARELLAI</p>	
<p align="center"><b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO2"</b> <b>36.Della Spora - 41.Roma - 48.Florindo - 63.Il Sole</b> <b>69.Bengasi - 70.Vespucci - 71.Eden - 74.Irene - 76.Amedea</b></p>		<p align="center"><b>MORFOTIPO "A DOPPIO PETTINE CON TRANSETTO"</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>I manufatti con morfotipo "a doppio pettine con transetto" sono composti da due <i>vagoni</i> disposti perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiato 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 <i>transetto</i> 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.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b></p>	<p>Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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 estetica-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici.</p>	
<p align="center"><b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b></p>		
<p align="center"><b>VAGONE CABINE</b></p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</p> <p>a) l'aggiunta volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavole QP-1.2 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti;</p> <p>b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <del>2,70</del><b>3,00</b>m. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u>, restauro e <u>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u>, di ristrutturazione edilizia <u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u> 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 <u>e della sagoma</u> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23)</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p>	
<p align="center"><b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b></p>	<p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del>portico (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.</p>	
<p align="center"><b>CORPO PRINCIPALE</b></p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u>, (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u>, restauro e <u>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u>, di ristrutturazione edilizia <u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u> 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 <u>e della sagoma</u> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.19, n.21, n.22, n.23)</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p> <p>Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale del vagone cabine, è consentito destinare una Superficie Utile massima pari a 40 mq. del corpo cabine per la realizzazione di un corpo principale da destinarsi a casa di guardianaggio e da posizionarsi lato monti del vagone cabine, prospiciente la Via dei Barellai. In questo caso è altresì consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p>	
<p align="center"><b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b></p>	<p>È consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardianaggio. Il corpo principale esistente non può essere trasformato in case/appartamenti per vacanze.</p>	
<p align="center"><b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b></p>	<p><u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso il Viale Marconi e le piazze/strade a esso perpendicolari.</li> </ul>	

	<p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande/gazebo</del>, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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 (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b><u>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</u></b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Barellai dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telai laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che 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.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b><u>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</u></b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

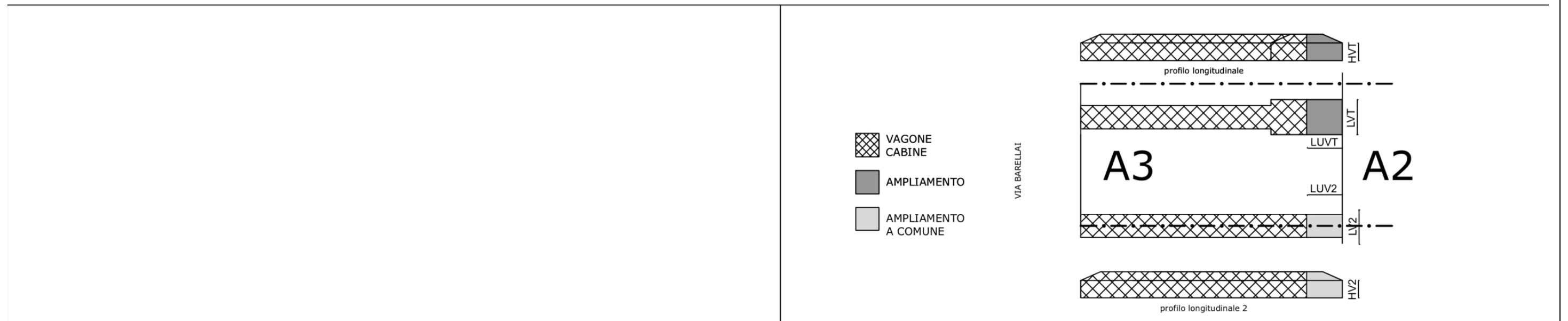
**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

VAGONE CABINE			CORPO PRINCIPALE		
codice	dimensione (m.)	note	codice	dimensione (m.)	note
LUVT	5,00 max.		LCP	esistente	
LUV2	5,00 max.		HCP	esistente	
LUV	5,00 max.				
LV	esistente				
LV2	esistente				
HVT	esistente				
HV	esistente				
HV2	esistente				

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**






Segue nella pagina successiva

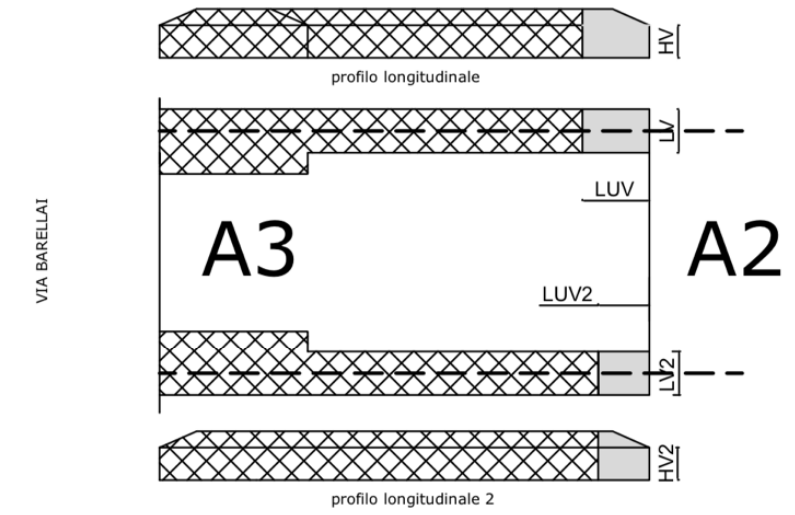





Segue da pagina precedente

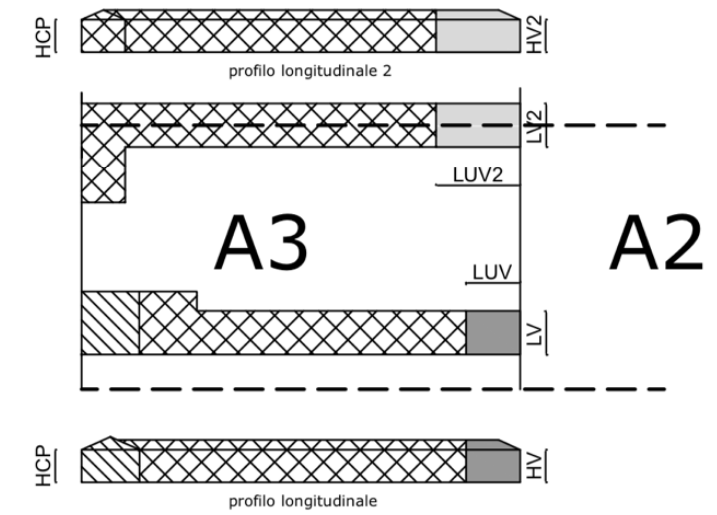
INTERNO ALLA CONCESSIONE

SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI

-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO
-  AMPLIAMENTO A COMUNE





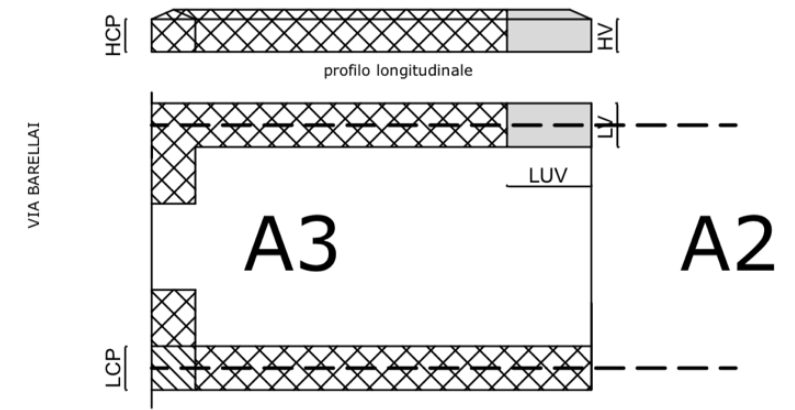
Segue nella pagina successiva

Segue da pagina precedente

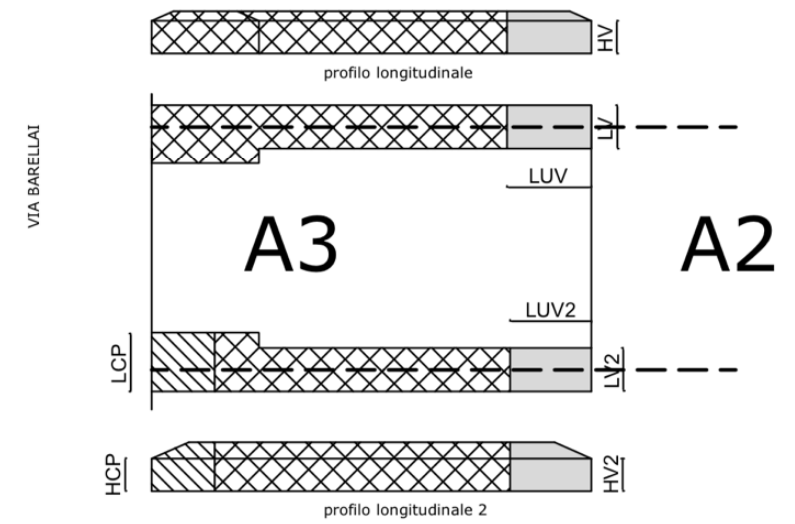
INTERNO ALLA CONCESSIONE


SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI

-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO A COMUNE

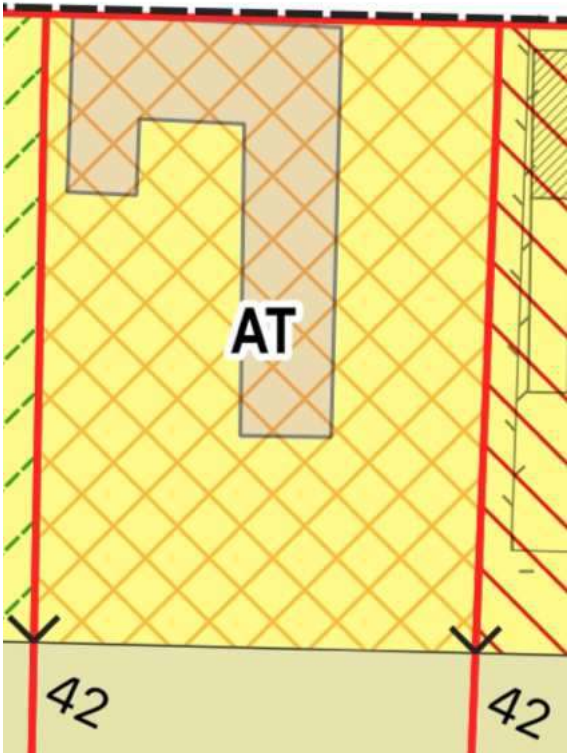


-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO A COMUNE




<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE <p style="text-align: center;"><b>AMBITOTERRITORIALE 2</b></p>	SCHEDA-NORMA N° <p style="text-align: center;"><b>11</b></p>
QUADRO PROPOSITIVO <b>SCHEDA-NORMA</b>	UBICAZIONE <p style="text-align: center;">VIA BARELLAI</p>	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "FLORIDA"</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	Lo stabilimento è formato da un corpo a "U" che assume la forma di quadrilatero dovuto al collegamento realizzato come superfetazione tra le due rotonde fronte mare. Il disegno architettonico complessivo risulta diverso rispetto ai morfotipi degli altri stabilimenti balneari dell'ambito considerato.	<b>ESTRATTO PLANIMETRICO</b>
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di trasformazione dovranno privilegiare il ripristino dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b> <b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine del miglioramento, della riqualificazione dell'offerta turistica e delle attività balneari esistenti sono consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u> , restauro e <u>risanamento conservativo e</u> di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.  Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine, considerati come impianti tipici che caratterizzano il tessuto storico e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, sono consentiti: a) gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva <u>comportanti modifiche alla sagoma preesistente di cui all'art. 37 del R.U.</u> di cui all'art. 134, comma 1, lettera d) 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 realizzati mantenendo l'altezza massima esistente. (modifica conseguente all'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) b) ampliamento una-tantum del vagone cabine fino al 10% della S.C. esistente. c) la 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 e di altezza massima del fronte pari a quella del vagone cabine.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE</b> <b>E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. Nel vagone cabine è consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, è altresì consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali al mare attraverso i cannocchiali visivi dalla Terrazza della Repubblica.</li> </ul> È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del> <b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione	

	<p><i>n.10</i>)dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare. La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino. L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati. Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile. Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del> gazebi, (<i>modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19</i>)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/scorrimto, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del> stagionali. (<i>modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19</i>)Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno. È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b><u>permeabili, preferibilmente in legno</u></b> (<i>modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19</i>)per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b><u>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</u></b>(<i>modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19</i>)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Barellai dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m.. Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(<i>modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7</i>) 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. Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono. Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che: 1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; 2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; 3) 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, 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". Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. 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 dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b><u>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</u></b>(<i>modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7</i>)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE <p style="text-align: center;"><b>AMBITOTERRITORIALE 2</b></p>	SCHEDA-NORMA N° <p style="text-align: center; font-size: 2em;">12</p>
QUADRO PROPOSITIVO <b>SCHEDA-NORMA</b>	UBICAZIONE <p style="text-align: center;">VIA BARELLAI</p>	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "MAURIZIO"</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	Lo stabilimento è formato da un disegno a "U" composto da un corpo centrale parallelo alla Via Barellai dal quale si distaccano, perpendicolarmente al mare, due corpi sfalsati tra loro e allungati verso mare contenenti le cabine. Il disegno architettonico complessivo risulta diverso rispetto ai morfotipi degli altri stabilimenti balneari dell'ambito considerato.	<b>ESTRATTO PLANIMETRICO</b>
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di trasformazione dovranno privilegiare il ripristino dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b> <b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine del miglioramento, della riqualificazione dell'offerta turistica e delle attività balneari esistenti sono consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u> , restauro e <u>risanamento conservativo e</u> di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.  Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine, considerati come impianti tipici che caratterizzano il tessuto storico e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, sono consentiti: a) gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva <u>comportanti modifiche alla sagoma preesistente di cui all'art. 37 del R.U.</u> di cui all'art. 134, comma 1, lettera d) 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 realizzati mantenendo l'altezza massima esistente. (modifica conseguente all'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) b) ampliamento una-tantum del vagone cabine fino al 10% della S.C. esistente. c) la 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 e di altezza massima del fronte pari a quella del vagone cabine.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE</b> <b>E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. Nel vagone cabine è consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, è altresì consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali al mare attraverso i cannocchiali visivi dalla Terrazza della Repubblica.</li> </ul> È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del> <b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare. La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato	

	<p>della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del>gazebo, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del> stagionali. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Barellai dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

<b>COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <b>AMBITOTERRITORIALE 2</b>	SCHEDA-NORMA N°  <b>13</b>
QUADRO PROPOSITIVO  <b>SCHEDA-NORMA</b>	UBICAZIONE  VIA BARELLAI	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "LA PACE"</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	Lo stabilimento è formato da un disegno a "U" composto da un corpo centrale parallelo alla Via Barellai dal quale si distaccano, perpendicolarmente al mare, due corpi sensibilmente sfalsati tra loro e allungati verso mare contenenti le cabine. Il disegno architettonico complessivo risulta diverso rispetto ai morfotipi degli altri stabilimenti balneari dell'ambito considerato.	<b>ESTRATTO PLANIMETRICO</b>
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di trasformazione dovranno privilegiare il ripristino dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine del miglioramento, della riqualificazione dell'offerta turistica e delle attività balneari esistenti sono consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro e <b>risanamento conservativo</b> e di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso. <i>(modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23)</i> 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.  Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine, considerati come impianti tipici che caratterizzano il tessuto storico e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, sono consentiti: a) gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva <b>comportanti modifiche alla sagoma preesistente di cui all'art. 37 del R.U.</b> di cui all'art. 134, comma 1, lettera d) 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 realizzati mantenendo l'altezza massima esistente. <i>(modifica conseguente all'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23)</i> b) ampliamento una-tantum del vagone cabine fino al 10% della S.C. esistente. c) la 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 e di altezza massima del fronte pari a quella del vagone cabine.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. Nel vagone cabine è consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, è altresì consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali al mare attraverso i cannocchiali visivi dalla Terrazza della Repubblica.</li> </ul> È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <b>3,003,50</b> m. <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10)</i> dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.	

	<p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del> gazebi, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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 removibili 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 <del>temporanee</del> stagionali. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Barellai dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-IDRAULICA</b>	Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.



<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <b>AMBITOTERRITORIALE 3</b>	SCHEDA-NORMA N°  <b>14</b>
QUADRO PROPOSITIVO  <b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	UBICAZIONE  PASSEGGIATA MARGHERITA	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1"</b> <b>89.Amedeo – 90.Danilo</b>		<b>MORFOTIPO "A PETTINE"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con tipologia "a pettine" sono composti da un <i>vagone</i> disposto perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiato le cabine destinate a spogliatoio, servizi igienici e gli altri vani di servizio e di supporto alla balneazione in genere disposti una fila singola o doppianella parte più interna della superficie coperta, mentre la parte più esterna è utilizzata esclusivamente come zona d'ombra di collegamento e per il riposo. L'eventuale locale di somministrazione occupa in genere tutta la superficie coperta della testata fronte mare. Il corpo principale costituisce il manufatto localizzato all'estremità lato monti del vagone. E il manufatto utilizzato come abitazione dei gestori o dei guardiani dello stabilimento o a case e appartamenti per vacanze.	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavola QP-1.3 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. <b>Qualora l'addizione volumetrica sia destinata ai locali per la somministrazione di alimenti e bevande la larghezza della "testa" del vagone della porzione in ampliamento potrà essere aumentata fino al raggiungimento della corrispondente dimensione in larghezza del corpo principale con l'esclusione dei portici e/o altri manufatti posti in aderenza.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <b>2,703,00m.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro e <b>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</b> , di ristrutturazione edilizia <b>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</b> 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 <b>e della sagoma</b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) c) 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.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> , (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro e <b>risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</b> , di ristrutturazione edilizia <b>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</b> 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 <b>e della sagoma</b> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.19, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014. Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale del vagone cabine, è consentito destinare una Superficie Utile massima pari a 40 mq. del corpo cabine per la realizzazione di un corpo principale da destinarsi a casa di guardianaggio e da posizionarsi lato monti del vagone cabine. In questo caso è altresì consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	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. Il corpo principale esistente non può essere trasformato in case/appartamenti per vacanze.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso la Passeggiata Margherita.</li> </ul> È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <b>3,003,50 m.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal	

	<p>bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del>gazebi, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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 removibili oppure scorrevoli con apertura a pacchetto, con profilo in legno e/o metallo di dimensioni contenute limitato alla zona movimento/scorrimto, da utilizzarsi per chiusure temporanee e (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Passeggiata dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che 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.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

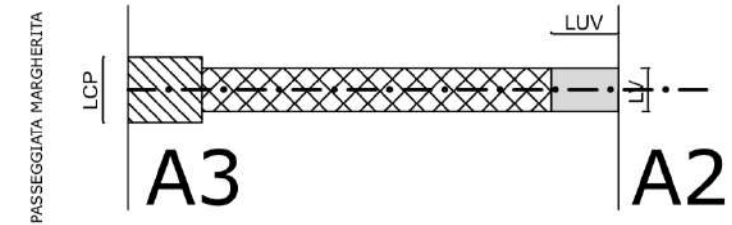
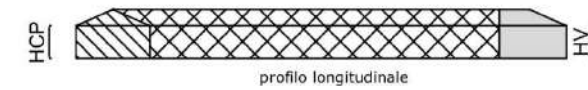
VAGONE CABINE			CORPO PRINCIPALE		
codice	dimensione (m.)	note	codice	dimensione (m.)	note
LUV	5,00 max.		LCP	esistente	
LV	esistente		HCP	esistente	
HV	esistente				

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**

-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <b>AMBITOTERRITORIALE 3</b>	SCHEDA-NORMA N°  <b>15</b>
QUADRO PROPOSITIVO  <b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	UBICAZIONE  PASSEGGIATA MARGHERITA	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO2"</b> <b>81.Martinelli – 82.Tritone – 83.Marco Polo– 84.Bertuccelli – 85- Quilghini - 87.Paradiso – 88.Tre Stelle – 91.Felice</b>		<b>MORFOTIPO "A DOPPIO PETTINE"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con tipologia "a doppio pettine" sono composti da due <i>vagoni</i> 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.	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <b><u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</u></b> a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavola QP-1.3 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <del>2,70</del> <b>3,00</b> m.( <i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23</i> ) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b><u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , restauro <b><u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , di ristrutturazione edilizia <b><u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u></b> 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 <b><u>e della sagoma</u></b> esistente. ( <i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23</i> ) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico ( <i>modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19</i> ) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <b><u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29)</u></b> la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b><u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , restauro <b><u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , di ristrutturazione edilizia <b><u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u></b> 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 <b><u>e della sagoma</u></b> esistente. ( <i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazioni n.19, n.21, n.22, n.23</i> ) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014. Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale del vagone cabine, è consentito destinare una Superficie Utile massima pari a 40 mq. del corpo cabine per la realizzazione di un corpo principale da destinarsi a casa di guardianaggio e da posizionarsi lato monti del vagone cabine. In questo caso è altresì consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	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. Il corpo principale esistente non può essere trasformato in case/appartamenti per vacanze.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<b><u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</u></b> È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso la Passeggiata Margherita.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del>gazebi, (modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b>,(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano</b>,(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Passeggiata dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che 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.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano</b>,(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7).</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

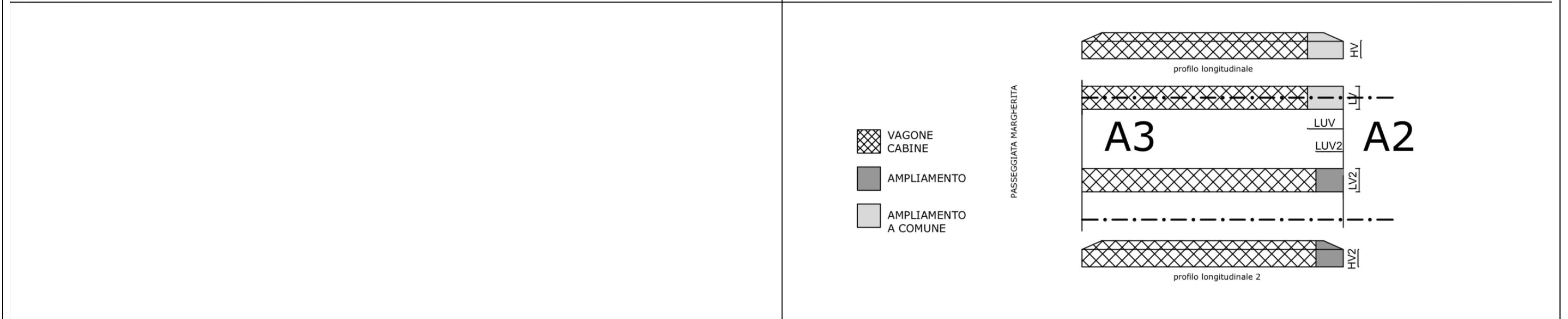
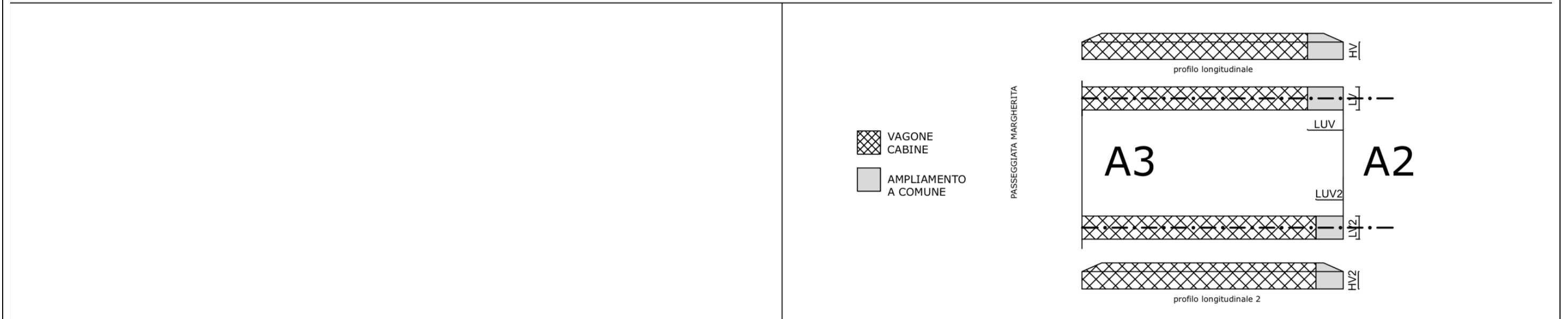
**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

VAGONE CABINE			CORPO PRINCIPALE		
codice	dimensione (m.)	note	codice	dimensione (m.)	note
LUV	5,00 max.		LCP	esistente	
LUV2	5,00 max.		HCP	esistente	
LV	esistente				
LV2	esistente				
HV	esistente				
HV2	esistente				

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**

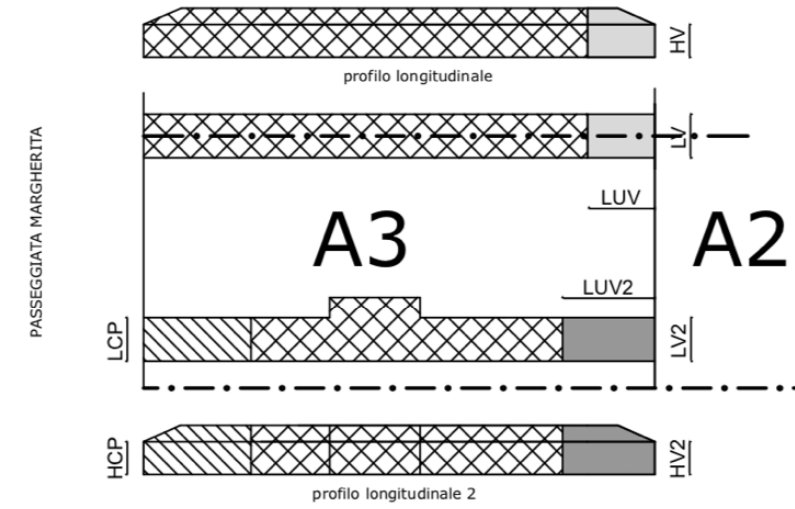



Segue nella pagina successiva

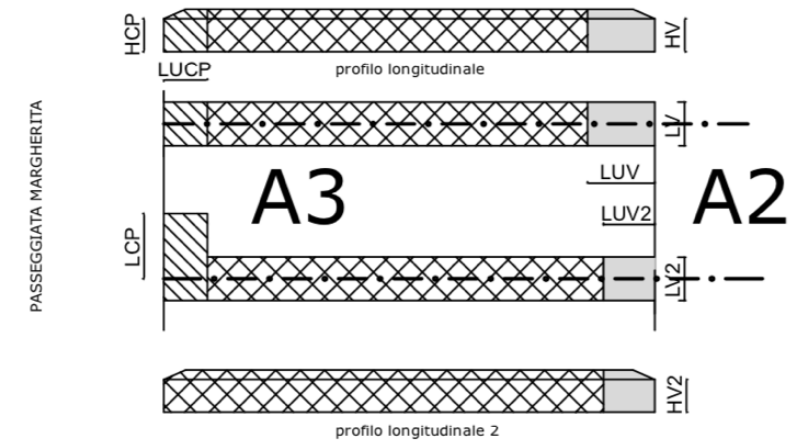
INTERNO ALLA CONCESSIONE

SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI

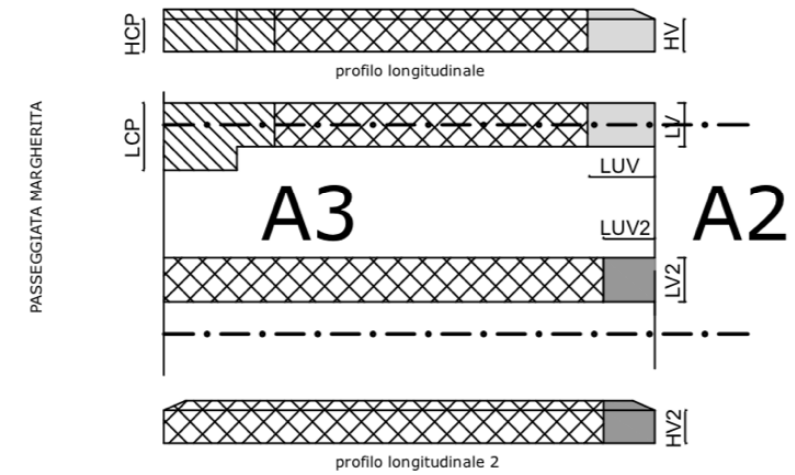
-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO
-  AMPLIAMENTO A COMUNE

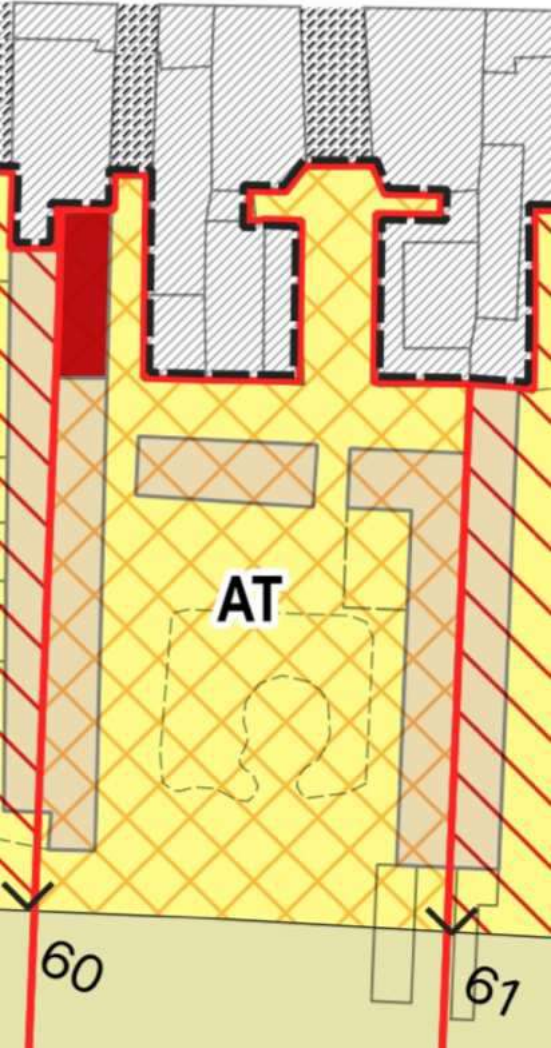


-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



<b>COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <b>AMBITOTERRITORIALE 3</b>	SCHEDA-NORMA N°  <b>16</b>
QUADRO PROPOSITIVO  <b>SCHEDA-NORMA</b>	UBICAZIONE  PASSEGGIATA MARGHERITA	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "ITALIA"</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	Lo stabilimento è formato da un disegno ad "H" composto da un corpo centrale, parallelo alla Passeggiata, e da due corpi sfalsati tra loro e allungati verso il mare contenenti le cabine. Il disegno architettonico complessivo risulta diverso rispetto ai morfotipi degli altri stabilimenti balneari dell'ambito considerato.	<b>ESTRATTO PLANIMETRICO</b>
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di trasformazione dovranno privilegiare il ripristino dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine del miglioramento, della riqualificazione dell'offerta turistica e delle attività balneari esistenti sono consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro e <b>risanamento conservativo e</b> di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.  Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine, considerati come impianti tipici che caratterizzano il tessuto storico e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, sono consentiti: a) gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva <b>comportanti modifiche alla sagoma preesistente di cui all'art. 37 del R.U.</b> di cui all'art. 134, comma 1, lettera d) 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 realizzati mantenendo l'altezza massima esistente. (modifica conseguente all'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) b) ampliamento una-tantum del vagone cabine fino al 10% della S.C. esistente. c) la 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 e di altezza massima del fronte pari a quella del vagone cabine.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. Nel vagone cabine è consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, è altresì	



	<p>consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati;</li> <li>che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali al mare attraverso i cannocchiali visivi dalla Terrazza della Repubblica.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti sono interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del> gazebo, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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 removibili 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 e stagionali. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Passeggiata dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p> <p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <div style="text-align: center;"><b>AMBITOTERRITORIALE 3</b></div>	SCHEDA-NORMA N°  <div style="text-align: center; font-size: 2em;"><b>17</b></div>
QUADRO PROPOSITIVO  <b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	UBICAZIONE  <div style="text-align: center;">VIA MODENA/PIAZZA PEA</div>	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO2"</b> <b>94. Colombo Alessandro - 98.Dori</b>		<b>MORFOTIPO "A DOPPIO PETTINE"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con tipologia "a doppio pettine" sono composti da due <i>vagoni</i> 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. <u>Le sistemazioni esterne e i servizi per la balneazione sono ubicati nello spazio attrezzato tra i due vagoni.</u>	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): a) l'aggiunta volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavole QP-1.3 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <del>2,70</del> <b>3,00</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u> , restauro <u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u> , di ristrutturazione edilizia <u>conservativa e ricostruttiva di tipo b</u> ) 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 <u>e della sagoma</u> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> , (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u> , restauro <u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u> , di ristrutturazione edilizia <u>conservativa e ricostruttiva di tipo b</u> ) 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 <u>e della sagoma</u> esistente. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.19, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014. Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale del vagone cabine, è consentito destinare una Superficie Utile massima pari a 40 mq. del corpo cabine per la realizzazione di un corpo principale da destinarsi a casa di guardianaggio e da posizionarsi lato monti del vagone cabine, prospiciente la Via Modena. In questo caso è altresì consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	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. Il corpo principale esistente non può essere trasformato in case/appartamenti per vacanze.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso il mare da Via Modena/Passeggiata Margherita/Piazza Pea.</li> </ul> È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del> <b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-	

	<p>vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del> gazebi, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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 removibili oppure scorrevoli con apertura a pacchetto, con profilo in legno e/o metallo di dimensioni contenute limitato alla zona movimento/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure temporanee (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b>, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Modena/Piazza Pea dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7).</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>





**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

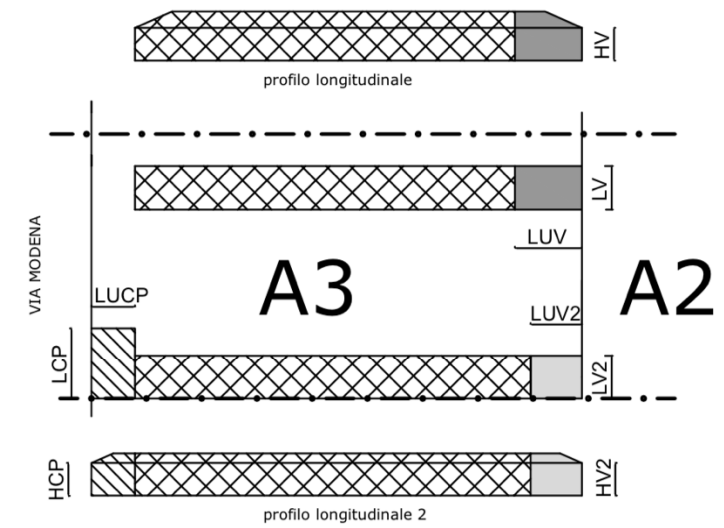
VAGONE CABINE			CORPO PRINCIPALE		
codice	dimensione (m.)	note	codice	dimensione (m.)	note
LUV	5,00 max.		LCP	esistente	
LUV2	5,00 max.		HCP	esistente	
LV	esistente				
LV2	esistente				
HV	esistente				
HV2	esistente				

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**

-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



<p align="center"><b>COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b></p>	<p>INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE</p> <p align="center"><b>AMBITOTERRITORIALE 3</b></p>	<p>SCHEDA-NORMA N°</p> <p align="center"><b>18</b></p>
<p>QUADRO PROPOSITIVO</p> <p align="center"><b>SCHEDA-NORMA ABACO DEGLI INTERVENTI</b></p>	<p>UBICAZIONE</p> <p align="center">VIA MODENA</p>	
<p align="center"><b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO2" 97.Oceano</b></p>		<p align="center"><b>MORFOTIPO "A DOPPIO PETTINE CON TRANSETTO"</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>I manufatti con morfotipo "a doppio pettine con transetto" sono composti da due <i>vagoni</i> 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 <i>transetto</i> 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.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b></p>	<p>Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.</p>	
<p align="center"><b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b></p>		
<p align="center"><b>VAGONE CABINE</b></p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</u></p> <p>a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavola QP-1.3 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti;</p> <p>b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <del>2,70</del><b>3,00</b>m.(<i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23</i>) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u>, restauro <u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u>, di ristrutturazione edilizia <u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u> 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 <u>e della sagoma</u> esistente. (<i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23</i>)</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p>	
<p align="center"><b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b></p>	<p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del>portico (<i>modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19</i>) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento.</p> <p>È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.</p> <p>Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.</p>	
<p align="center"><b>CORPO PRINCIPALE</b></p>	<p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29)</u> la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p> <p>Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> <p>1) gli interventi edilizi di manutenzione <u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u>, restauro <u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u>, di ristrutturazione edilizia <u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u> 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 <u>e della sagoma</u> esistente. (<i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazioni n.19, n.21, n.22, n.23</i>)</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p> <p>Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale del vagone cabine, è consentito destinare una Superficie Utile massima pari a 40 mq. del corpo cabine per la realizzazione di un corpo principale da destinarsi a casa di guardianaggio e da posizionarsi lato monti del vagone cabine, prospiciente la Via Modena. In questo caso è altresì consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p>	
<p align="center"><b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b></p>	<p>È consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardianaggio.</p> <p>Il corpo principale esistente non può essere trasformato in case/appartamenti per vacanze.</p>	
<p align="center"><b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b></p>	<p><u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015) (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29):</u> È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso il mare e verso il mare da Via Modena/Passeggiata Margherita.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del>gazebi, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b>,(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano</b>,(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Modena dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che 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.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano</b>,(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7).</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>



**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

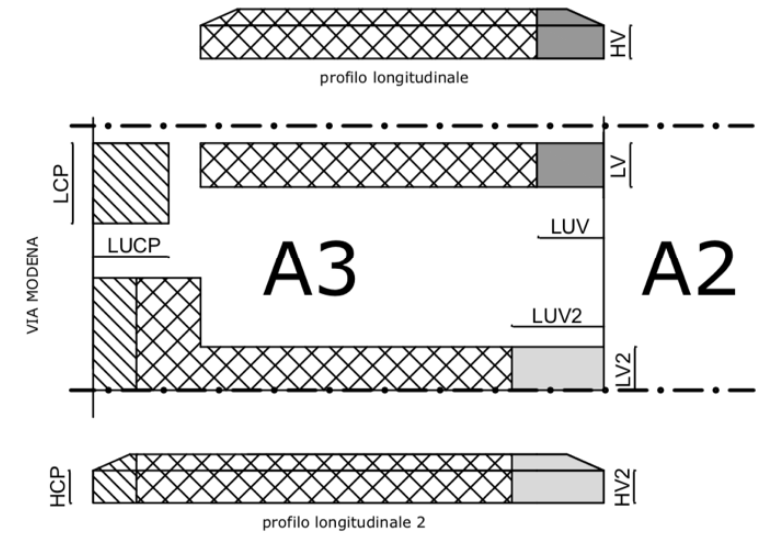
VAGONE CABINE			CORPO PRINCIPALE		
codice	dimensione (m.)	note	codice	dimensione (m.)	note
LUV	5,00 max.		LCP	esistente	
LV	esistente		HCP	esistente	
HV	esistente				

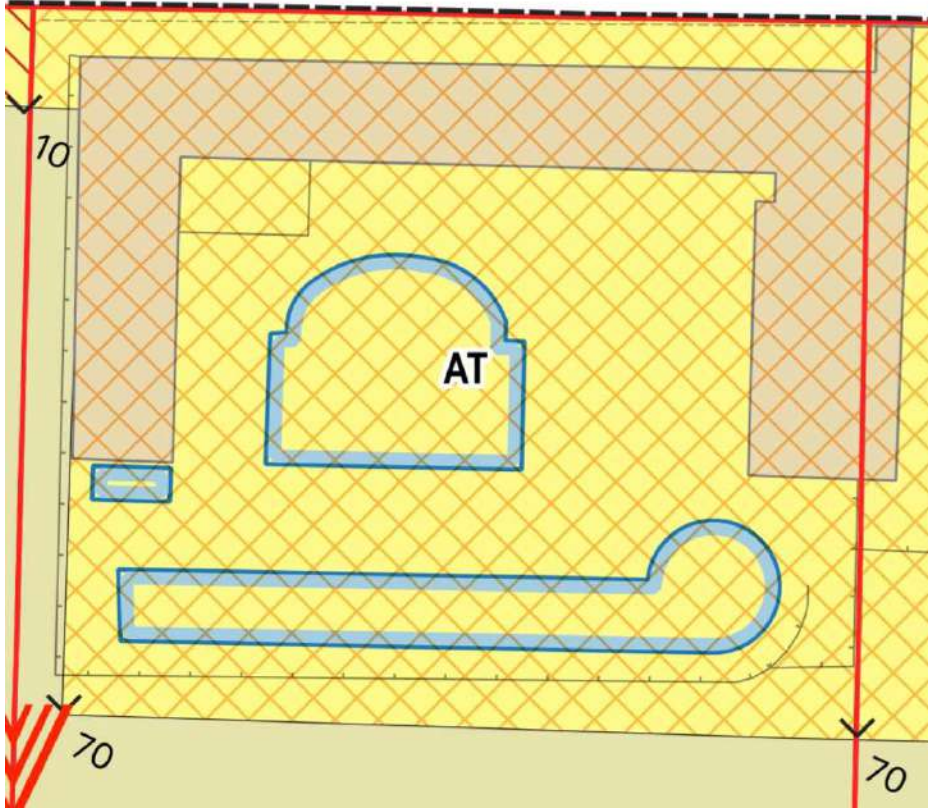
**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**


-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO
-  AMPLIAMENTO A COMUNE



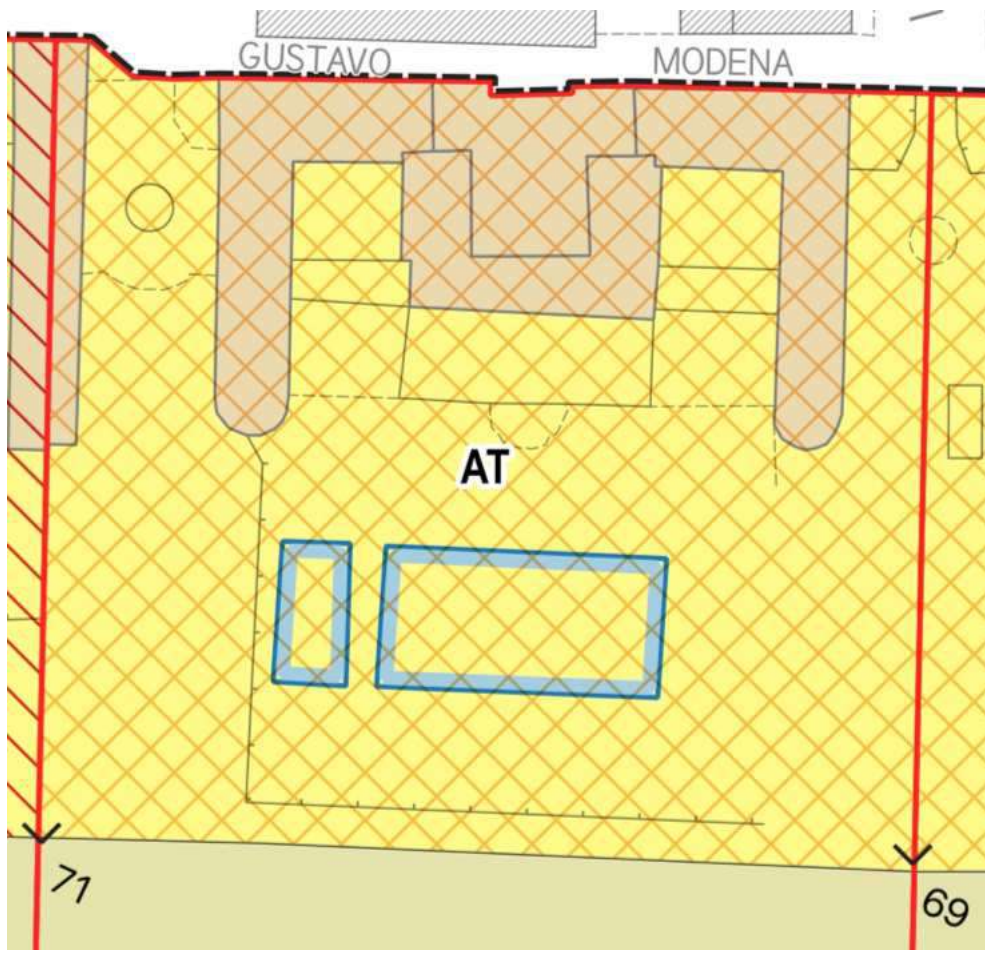
<p align="center"><b>OMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b></p>	<p>INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE</p> <p align="center"><b>AMBITOTERRITORIALE 3</b></p>	<p>SCHEDA-NORMA N°</p> <p align="center"><b>19</b></p>
<p>QUADRO PROPOSITIVO</p> <p align="center"><b>SCHEDA-NORMA</b></p>	<p>UBICAZIONE</p> <p align="center">VIAMODENA</p>	
<p align="center"><b>STABILIMENTO BALNEARE "BALENA"</b></p>		
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>Lo stabilimento occupa il lido storico ove venne realizzato originariamente, intorno al 1874, lo stabilimento balneare "Balena" e del quale resta traccia l'ingresso in muratura con arco trionfale edificato nel 1928 su disegno dell'arch. Alfredo Belluomini e decorazioni di Galileo Chini e che rappresenta uno degli esempi più interessanti del c.d. tardo liberty viareggino. Completamente trasformato in epoca recente, oltre che stabilimento balneare, oggi è anche parco giochi, palestra, terrazza solarium, centro benessere e ristorante. Lo stabilimento balneare dispone di ben 5 piscine, ivi comprese la vasca olimpionica e la piscina per bambini.</p>	<p align="center"><b>ESTRATTO PLANIMETRICO</b></p>
<p align="center"><b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b></p>	<p>Gli interventi di trasformazione dovranno privilegiare il ripristino dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici 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.</p>	 <p>L'immagine è un estratto planimetrico che mostra la pianta di un edificio rettangolare con un arco trionfale (AT) al centro. Sotto l'arco c'è una piscina a forma di 'S'. Il tutto è circondato da una griglia gialla. Le dimensioni sono indicate con linee rosse e numeri 70.</p>
<p align="center"><b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b></p>		
<p align="center"><b>VAGONE CABINE CORPO PRINCIPALE</b></p>	<p>Al fine del miglioramento, della riqualificazione dell'offerta turistica e delle attività balneari esistenti sono consentiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b>, restauro e <b>risanamento conservativo</b> di cui all'art. 135, comma 2, lettera c) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23)</li> <li>gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</li> </ol> <p>Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare/ripristinare il carattere architettonico originario sono consentiti, <b>massimo</b> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.19) a parità di Indice di Copertura esistente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva <b>comportanti modifiche alla sagoma preesistente di cui all'art. 37 del R.U.</b> di cui all'art. 134, comma 1, lettera d) 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 realizzati mantenendo l'altezza massima esistente. (modifica conseguente all'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23)</li> <li>la 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 e di altezza massima del fronte pari a quella del vagone cabine.</li> </ol>	
<p align="center"><b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b></p>	<p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. Nel vagone cabine è consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.</p>	
<p align="center"><b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b></p>	<p>Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, è altresì consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati;</li> <li>che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso il mare dalla Via Modena.</li> </ul>	



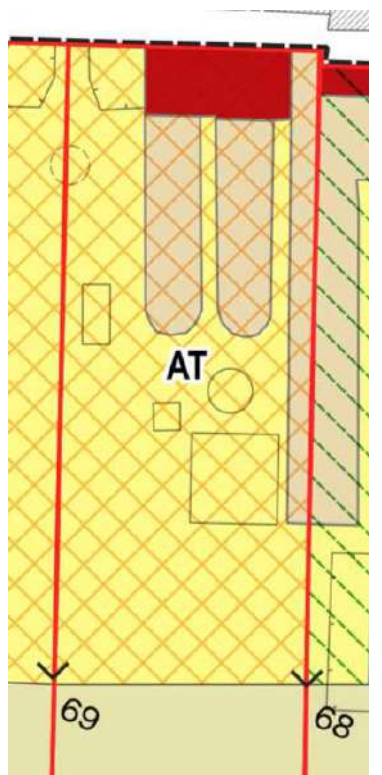
	<p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10)</i>dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande/gazebo</del>, <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i> 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 <del>temporanee</del> stagionali. <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i> Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i> per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</i></p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI TAMPONATURE INVERNALI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Modena dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</i></p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che 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.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b> <i>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</i></p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

<b>COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE <b>AMBITOTERRITORIALE 3</b>	SCHEDA-NORMA N° <b>20</b>
QUADRO PROPOSITIVO <b>SCHEDA-NORMA</b>	UBICAZIONE VIAMODENA	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "COLOMBO GUIDO"</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	Lo stabilimento occupa il lido storico ove si costruì uno dei primi bagni di Viareggio, il "Colombo". Intorno all'anno 1930 lo stabilimento balneare dette vita agli attuali stabilimenti balneari Colombo Guido e Colombo Alessandro. Oggi lo stabilimento balneare è composto da tre corpi di fabbrica, ortogonali alla linea di costa, di cui quello centrale quasi interamente occupato dal locale ristorante e collegato funzionalmente al corpo doppio delle cabine spogliatoio poste sul lato sud.	<b>ESTRATTO PLANIMETRICO</b>
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di trasformazione dovranno privilegiare il ripristino dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine del miglioramento, della riqualificazione dell'offerta turistica e delle attività balneari esistenti sono consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b> , restauro e <b>risanamento conservativo</b> e di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.  Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine, considerati come impianti tipici che caratterizzano il tessuto storico e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, sono consentiti: a) gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva <b>comportanti modifiche alla sagoma preesistente di cui all'art. 37 del R.U.</b> di cui all'art. 134, comma 1, lettera d) 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 realizzati mantenendo l'altezza massima esistente. (modifica conseguente all'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23) b) ampliamento una-tantum del vagone cabine fino al 10% della S.C. esistente. c) la 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 e di altezza massima del fronte pari a quella del vagone cabine.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. Nel vagone cabine è consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, è altresì consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: ▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone; ▪ 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 sia inferiore a 5,00 m.;	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati;</li> <li>che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso al mare dalla Via Modena/Passeggiata Margherita.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'istallazione di <del>verande</del>gazebi, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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'istallazione 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/scorrimto, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del> stagionali. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Modena dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irriqua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE <div style="text-align: center;"><b>AMBITOTERRITORIALE 3</b></div>	SCHEDA-NORMA N° <div style="text-align: center;"><b>21</b></div>
QUADRO PROPOSITIVO <b>SCHEDA-NORMA</b>	UBICAZIONE <div style="text-align: center;">VIAMODENA</div>	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "NETTUNO"</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Lo stabilimento occupa il lido storico ove venne ricostruito dopo il 1873 interamente sul mare lo stabilimento balneare "Nettuno". Nel 1913 viene montata la grande galleria in legno costruita per l'Esposizione internazionale di Milano su progetto dell'arch. Gino Coppedè, che con la sua imponente arcata frontale costituiva l'ingresso principale dal Viale Margherita allo stabilimento balneare e ai diversi negozi che si trovavano lateralmente a essa.</p> <p>Completamente trasformato dopo l'incendio del 1917 fino a oggi, lo stabilimento balneare dispone attualmente di 2 piscine, servizi relax, area giochi, centro benessere e ristorante.</p> <p>Lo stabilimento è formato da un corpo centrale (parallelo alla Via Modena) alle cui estremità si distaccano, perpendicolarmente al mare, due vagoni allungati verso mare contenenti le cabine. All'interno del corpo a "U" che viene così a formarsi trovano sistemazione il ristorante e gli altri ambienti funzionali allo stabilimento balneare.</p>	<b>ESTRATTO PLANIMETRICO</b> 
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	<p>Gli interventi di trasformazione dovranno privilegiare il ripristino dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici 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.</p>	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b> <b>CORPO PRINCIPALE</b>	<p>Al fine del miglioramento, della riqualificazione dell'offerta turistica e delle attività balneari esistenti sono consentiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b>, restauro e <b>risanamento conservativo</b> di cui all'art. 135, comma 2, lettera c) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23)</li> <li>gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</li> </ol> <p>Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare/ripristinare il carattere architettonico originario sono consentiti, <b>massimo</b>(modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.19) a parità di Indice di Copertura esistente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva <b>comportanti modifiche alla sagoma preesistente di cui all'art. 37 del R.U.</b> di cui all'art. 134, comma 1, lettera d) 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 realizzati mantenendo l'altezza massima esistente. (modifica conseguente all'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23)</li> <li>la 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 e di altezza massima del fronte pari a quella del vagone cabine.</li> </ol>	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE</b> <b>E REQUISITI MINIMI</b>	<p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento.</p> <p>Nel vagone cabine è consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.</p>	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<p>Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, è altresì consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati;</li> <li>che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso il mare dalla Via Modena/Passeggiata Margherita.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'istallazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'istallazione di <del>verande</del>gazebi, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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'istallazione 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/scorrimto, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del> stagionali. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Modena dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b>(modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

<b>COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE  <b>AMBITOTERRITORIALE 3</b>	SCHEDA-NORMA N°  <b>22</b>
QUADRO PROPOSITIVO  <b>SCHEDA-NORMA</b>	UBICAZIONE  VIAMODENA	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "NETTUNO SUD"</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Lo stabilimento occupa il lido storico ove venne ricostruito dopo il 1873 interamente sul mare lo stabilimento balneare "Nettuno". Nel 1913 viene montata la grande galleria in legno costruita per l'Esposizione internazionale di Milano su progetto dell'arch. Gino Coppedè, che con la sua imponente arcata frontale costituiva l'ingresso principale dal Viale Margherita allo stabilimento balneare e ai diversi negozi che si trovavano lateralmente a essa.</p> <p>Completamente trasformato dopo l'incendio del 1917 fino a oggi, lo stabilimento balneare si compone di un corpo centrale (parallelo alla Via Modena) alle cui estremità si distaccano, perpendicolarmente al mare, due vagoni cabine allungati in modo disassato verso mare. All'interno del corpo a "U" che viene così a formarsi si colloca un ulteriore corpo ortogonale alla linea di costa.</p>	<b>ESTRATTO PLANIMETRICO</b>  
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	<p>Gli interventi di trasformazione dovranno privilegiare il ripristino dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici 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.</p>	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE CORPO PRINCIPALE</b>	<p>Al fine del miglioramento, della riqualificazione dell'offerta turistica e delle attività balneari esistenti sono consentiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) gli interventi edilizi di manutenzione <b>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</b>, restauro e <b>risanamento conservativo</b> di cui all'art. 135, comma 2, lettera c) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso. (modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23)</li> <li>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</li> </ol> <p>Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine, considerati come impianti tipici che caratterizzano il tessuto storico e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, sono consentiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva <b>comportanti modifiche alla sagoma preesistente di cui all'art. 37 del R.U.</b> di cui all'art. 134, comma 1, lettera d) 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 realizzati mantenendo l'altezza massima esistente. (modifica conseguente all'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23)</li> <li>b) ampliamento una-tantum del vagone cabine fino al 10% della S.C. esistente.</li> <li>c) la 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 e di altezza massima del fronte pari a quella del vagone cabine.</li> </ol>	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	<p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento.</p> <p>Nel vagone cabine è consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine.</p>	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<p>Con la presentazione di un Piano di Recupero, redatto al fine di riconfigurare il morfotipo a pettine/doppio pettine e i caratteri architettonici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, è altresì consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati;</li> <li>▪ che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso il mare dalla Via Modena/Passeggiata Margherita.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato</p>	

	<p>della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del> gazebi, (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del> stagionali. (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Via Modena dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.</b> (modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>

<b>COMUNE DI VIAREGGIO</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI</b>	INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE <div style="text-align: center;"><b>AMBITOTERRITORIALE 3</b></div>	SCHEDA-NORMA N° <div style="text-align: center; font-size: 2em;"><b>23</b></div>
QUADRO PROPOSITIVO <b>SCHEDA-NORMA</b> <b>ABACO DEGLI INTERVENTI</b>	UBICAZIONE <div style="text-align: center;">PIAZZA PEA</div>	
<b>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1"</b> <b>101.Florà</b>		<b>MORFOTIPO "A PETTINE CON TRANSETTO"</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	I manufatti con morfotipo "a doppio pettine con transetto" sono composti da due <i>vagoni</i> 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 <i>transetto</i> 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.	
<b>OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</b>	Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto 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.	
<b>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</b>		
<b>VAGONE CABINE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda, <b><u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u></b> (modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29): a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia Funzionale A2 così come identificata nelle Tavola QP-1.3 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato: l'aspetto morfo-tipologico dei manufatti edilizi, le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a <del>2,70</del> <b>3,00</b> m.( <i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.10, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23</i> ) destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b><u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , restauro <b><u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , di ristrutturazione edilizia <b><u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u></b> 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 <b><u>e della sagoma</u></b> esistente. ( <i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, n.19, n.20, n.21, n.22, n.23</i> ) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagone/i, compresa quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a <del>veranda</del> portico ( <i>modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19</i> ) e dei servizi igienici anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito del manufatto oggetto di intervento. È consentita la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagone cabine, contenuto all'interno della struttura coperta, in armonia con la tipologia e la forma dello stabilimento balneare e localizzato preferibilmente all'estremità lato mare del vagone cabine. Non è consentito trasformare il vagone cabine in casa/appartamenti per vacanza.	
<b>CORPO PRINCIPALE</b>	Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita, <b><u>per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u></b> ,(i) ( <i>modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29</i> ) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. Nel rispetto della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfo-tipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: 1) gli interventi edilizi di manutenzione <b><u>ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i. e del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , restauro <b><u>e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso</u></b> , di ristrutturazione edilizia <b><u>conservativa e ricostruttiva di tipo b)</u></b> 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 <b><u>e della sagoma</u></b> esistente. ( <i>modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.5, n.6, n.7, e conseguente all'accoglimento dell'osservazioni n.19, n.21, n.22, n.23</i> ) 2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014. Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale del vagone cabine, è consentito destinare una Superficie Utile massima pari a 40 mq. del corpo cabine per la realizzazione di un corpo principale da destinarsi a casa di guardianaggio e da posizionarsi lato monti del vagone cabine. In questo caso è altresì consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.	
<b>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</b>	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. Il corpo principale esistente non può essere trasformato in case/appartamenti per vacanze.	
<b>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</b>	<b><u>Per gli stabilimenti balneari che non ne hanno usufruito dopo l'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015)</u></b> (i) ( <i>modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n.29</i> ): È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente alimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che non vi sia più di una piscina per stabilimento balneare;</li> <li>▪ la localizzazione sia individuata nello spazio compreso tra due vagoni a pettine tra loro paralleli o laterale all'unico vagone;</li> <li>▪ nel caso in cui il tratto di arenile sia diviso da due concessioni demaniali la piscina potrà essere realizzata e gestita come bene comune;</li> <li>▪ dimensione massima dello specchio d'acqua: 200 mq. con un disegno preferibilmente semplice o rettangolare;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e l'impronta a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.;</li> <li>▪ la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.;</li> <li>▪ che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati;</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali consolidate da e verso il mare da Piazza Pea.</li> </ul> <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a <del>3,00</del><b>3,50</b> m. (modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10) dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rimovibilità, preferibilmente in vetro, di altezza massima di 1,50 m. e di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare, senza costituire barriera o sovrapposizione visiva incongrua del fronte marino.</p> <p>L'installazione di vasche per idroterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenile esistente e con una pavimentazione perimetrale, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 1,00 m.. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cromatismi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</b>	<p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tela ombreggiante colorate con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di <del>verande</del>gazebi, (modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) 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/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure <del>temporanee</del>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19) stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni <b>permeabili, preferibilmente in legno</b>,(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia. <b>È consentita inoltre la posa di cabine amovibili secondo quanto previsto dall'art.8.3 della Disciplina di Piano</b>,(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19)</p>
<b>INSEGNE – RECINZIONI</b>	<p>Le recinzioni fronte Piazza Pea dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,50 m..</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p>
<b>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</b>	<p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboree, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,50 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p>
<b>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p><b><u>Oltre al rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla parte statutaria del PIT/PPR relative alle schede di vincolo paesaggistico citate negli articoli 1 e 7 della Disciplina di Piano, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></b>(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7)</p> <p>Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.</li> </ol> <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, del profilo della pineta costiera, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa".</p> <p>Non sono ammessi interventi che 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.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <b>di cui all'art.12 della Disciplina di Piano</b>,(modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7).</p>
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</b>	<p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p>
<b>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p>




**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

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

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

**INTERNO ALLA CONCESSIONE**

**SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI**

-  CORPO PRINCIPALE
-  VAGONE CABINE
-  AMPLIAMENTO

