

Piano Attuativo degli Arenili

Osservazione n.1

Prot. 118766 del 20/12/2021



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Al Comune di Viareggio:
Servizio Urbanistica
Servizio Ambiente
comune.viareggio@postacert.toscana.it

e p.c. alla c.a. Sindaco
Assessore alla Pianificazione Strategica della Città

Oggetto: Procedura di consultazione ai fini VAS del Rapporto Ambientale relativo al Piano attuativo degli Arenili, adottato del Comune di Viareggio - Contributo.

Con riferimento alla Vs. nota del 3 dicembre 2021 prot. 113590 (assunta al protocollo di questo ente a n. 9563 del 3 dicembre 2021) relativa alla richiesta contributi ai fini dell'espletamento della procedura di VAS sul Piano Attuativo degli Arenili;

Visto e richiamato il contributo di quest'Autorità (prot. n. 5210 del 29 giugno 2021) sulla fase preliminare di VAS del Piano Attuativo degli Arenili in oggetto;

Rilevato che, a seguito del suddetto contributo non sono state apportate modifiche ai Piani di bacino vigenti per il territorio in esame, già individuati nella suddetta nota;

Tenuto presente che a pag. 17 del Rapporto Ambientale viene riferito che questa autorità di bacino con nota vs. prot. n. 59626 del 30/6/2021 ha comunicato che *"Non sono stati segnalati particolari fragilità idrauliche e geomorfologiche per l'area oggetto di Piano"* e che tale affermazione risulta inesatta poiché questo ente ha evidenziato che *"oltre alla presenza di pericolosità da alluvione sull'area del Piano Attuativo (aree P1 e P3, di cui agli artt. 7, 8 e 11 delle norme di PGRA), già indicate nel documento preliminare, si dà atto che i vigenti Piani di bacino per l'area in oggetto non segnalano particolari fragilità idrauliche e geomorfologiche."*;

Rilevato che a pag. 43 del Rapporto Ambientale è riportato *"l'area del Piano Attuativo dell'Arenile ricade in parte all'interno della classe P3 (pericolosità da alluvione elevata) ed in parte all'interno della classe P2 dal PGRA"*, si rammenta che il riferimento all'area classificata P2 in realtà deve essere ricondotto alla pericolosità P1.

Quest'Autorità, quale contributo al procedimento in oggetto, conferma quanto già segnalato nel suddetto contributo prot. n. 5210 del 29 giugno 2021;

Si ricorda che con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20 dicembre 2019 è stato adottato il "Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" (Progetto PAI Dissesti, consultabile al link http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=5734). Tale piano, una



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

volta completato il procedimento di formazione e approvazione definitiva, costituirà l'unico elemento di riferimento per la pericolosità da dissesti di natura geomorfologica di cui tenere conto, in sostituzione del vigente PAI;

Infine, si rende noto infine che questa Autorità di Bacino distrettuale, in ottemperanza alle scadenze comunitarie individuate dalla Direttiva 2000/60/CE, sta procedendo all'aggiornamento dei vigenti PGRA e PGA. Sono pertanto in corso le attività che porteranno entro questo mese (dicembre 2021) all'adozione definitiva dei suddetti Piani aggiornati, anche con modifiche dell'impianto normativo, che comprenderanno anche il territorio del bacino del Serchio e consentiranno la definitiva omogeneizzazione della pianificazione distrettuale in materia di rischio idraulico e tutela delle acque.

Per ogni comunicazione in merito alla pratica in oggetto è possibile fare riferimento al Geom. P. Bertoncini (p.bertoncini@appenninosettentrionale.it).

Cordiali saluti.

La Dirigente
Settore Valutazioni Ambientali
Arch. Benedetta Lenci
(firmato digitalmente)

BL/pb
Pratica 486VAS

Piano Attuativo degli Arenili

Osservazione n.2

Prot. 120446 del 24/12/2021



Prot. n. AOO-GRT/
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del

numero

Oggetto: L.R. 65/14 art. 104 - D.P.G.R 30/01/20 n. 5/R – L.R. 41/18 – Deposito Indagini geologiche di supporto al “*Variante semplificata al Regolamento Urbanisco ai sensi dell’art. 30 della L.R.T. n. 65/2014, Piano Attuativo degli Arenili ai sensi dell’art. 111 della L.R.T. n. 65/2014, rapporto ambientale (VAS) ai sensi dell’art. 23 della L.R.T. n. 10/2010*”.- Comune di Viareggio

Deposito n. 2236 del 11/11/2021 – parere

Al Comune di Viareggio

In relazione al controllo previsto dall’art.104 della L.R. 65/14 e dal D.P.G.R 30/01/20 n. 5/R;

- vista la documentazione depositata protocollata al 438278 e 438280 del 11/11/21;
- vista la nota nota 439801 del 11/11/21 con cui l’Ufficio ha comunicato l’avvenuto deposito e l’avvio del procedimento;
- considerati gli esiti dell’attività istruttoria;

si comunica che la pratica è stata archiviata avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalle norme elencate in narrativa precisando che la pericolosità sismica di cui alla *Tav. G10 Carta della Pericolosità sismica*, in considerazione dell’individuazione su tutto il territorio del Piano Attuativo della zona definita ZALQ zona di attenzione per suscettibilità a liquefazione (*Tav. G8 Carta di microzonazione sismica fattore di amplificazione FH_a*) e delle risultanze delle verifiche a liquefazione riportate nell’elaborato *G13 Relazione inerente gli studi geologici* che mostrano che non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione, deve intendersi di livello *S3*.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Ing. Enzo Di Carlo)

ML/sr

E:\u.o\B5\urbanistica\pareri\viareggio\2236_arenili\2236_pua_arenili_parere.odt

Piano Attuativo degli Arenili

Osservazione n.3

Prot. 121329 del 28/12/2021

Prot.
Ufficio: Concessioni
Luogo e Data: Viareggio

MR/ml

1

**Spett. le Sindaco del Comune di Viareggio
SEDE**

**Spett. le Comune di Viareggio
Assessore alla Pianificazione Strategica della Città
SEDE**

**Spett.le Comune di Viareggio
Servizio Urbanistica
SEDE**

**Spett.le Comune di Viareggio
Servizio Ambiente
SEDE**

PEC: comune.viareggio@postacert.toscana.it

Oggetto: Variante semplificata al regolamento urbanistico ai sensi dell'art.30 della L.R.T. n.65/2014, Piano Attuativo degli Arenili ai sensi dell'art.111 della L.R.T. n.65/2014, Rapporto Ambientale (VAS) ai sensi dell'art.23 della L.R.T. n.10/2010 – Comunicazione di Adozione, trasmissione documentazione e richiesta contributi ai fini dell'espletamento della procedura di VAS. Parere del Consorzio.

La presente a seguito della richiesta di contributi ai fini dell'espletamento della procedura di VAS relativa alla variante semplificata al regolamento urbanistico ai sensi dell'art.30 della L.R.T. n.65/2014 di cui all' oggetto.

Esaminati gli elaborati progettuali predisposti sul sito del Comune di Viareggio all'indirizzo: <https://www.comune.viareggio.lu.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=21201&idArea=21208&idCat=21262&ID=35601&TipoElemento=pagina>, con la presente si comunica quanto segue.

Al fine di garantire le operazioni di manutenzione ordinaria e gli interventi di emergenza in caso di piena sul fiume di Camaiore, sia garantita una fascia libera e sgombra da ogni impedimento ed ostacolo sulla sponda sinistra del suddetto corso d'acqua non inferiore a m. 3,00, al fine di garantire il transito di mezzi d'opera.

Prot.
Ufficio: Concessioni
Luogo e Data: Viareggio

MR/ml

2

Con la presente si esprime parere favorevole, per quanto di competenza e solo ai fini manutentivi e di gestione sul fiume di Camaione, alla procedura di VAS relativa alla variante semplificata al regolamento urbanistico con la prescrizione sopra riportata.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
"Area Tecnica Massa Carrara"
(Dott. Maurizio Rocchi)



Piano Attuativo degli Arenili

Osservazione n.4

Prot. 5230 del 19/01/2022



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

**Al Sindaco
del Comune di Viareggio**
Piazza Nieri e Paolini, 1
55049 – Viareggio (LU)

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

- Osservazione alla Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico
 Osservazione al Piano Attuativo degli Arenili
 Osservazione al Rapporto Ambientale (VAS)

DATI ANAGRAFICI

Il/La sottoscritto/a Andrea De Plano C.F. dplndr58h03i833s
nat_a Viareggio (Prov. LU), il 3 giugno 1958
residente nel Comune di Viareggio (Prov. LU)
Via/P.zza Via C. Pisacane 145 n. 145 C.A.P. 55049
Tel. 3476229474 indirizzo e-mail o pec spiaggeincomune@pec.it

in qualità di:

- Privato cittadino
 Proprietario di _____
 Legale rappresentante (specificare Ente, Società o Associazione) Comitato SPIAGGE IN COMUNE

 Tecnico libero professionista delegato incaricato da _____

(allegare delega)
 Altro (specificare) _____

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione generale** _____
Indicare l'eventuale elaborato/i di cui l'osservazione propone la modifica.

ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI

- Relazione Generale** _____
 Allegato - Relazione Generale (Quadro Sinottico Obbiettivi/Direttive/Prescrizioni) _____
 Disciplina di Piano _____
 Allegato - Disciplina di Piano (Schede Norma e Abaco Interventi Ammissibili) _____
 Quadro Conoscitivo (da Tav.1-QC a Tav.10.2-QC - specificare elaborato/i) _____
 Quadro Progettuale (da Tav.1.1-QP a Tav.1.3-QP - specificare elaborato/i) _____

ELABORATI GEOLOGICI

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

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO DI VAS

- Quadro Ambientale - Rapporto ambientale VAS** _____
 Quadro Ambientale - Studio Struttura Naturalistico-Ecologica _____

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

- Quadro Partecipativo** _____

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE /AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Stabilimento Balneare _____

Riferimento Quadro Conoscitivo - Scheda n. _____

Riferimento Ambito :

- Ambito 1 (Viareggio nord),

OSSERVAZIONI AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI

Le osservazioni che seguiranno sono legate al concetto del “ruolo assegnato alla spiaggia” che esso assume quale fattore di richiamo turistico.

Come è noto, tutte le città che si affacciano sul mare hanno nel periodo stagionale il momento di maggior flusso turistico con l’ovvia conseguenza dell’aumento dell’economia cittadina. La spiaggia e la sua gestione quindi, si pongono come elemento fondamentale quale attrattiva verso il potenziale turista.

Nel nostro caso però, l’accesso al mare e la possibilità di tuffarsi per fare un bagno ristoratore è a pagamento, per cui il flusso turistico viene così condizionato dal fatto che se vuoi abbronzarti e nuotare, devi pagare. Questo fattore ha concorso negli anni, un calo di presenze turistiche soprattutto nei periodi infrasettimanali (vedi documento camera commercio)

La situazione si complica ulteriormente dal momento in cui non vi sono spiagge libere e l’offerta in termini di servizi è la medesima in tutti i 2.850 metri di litorale viareggino che si affaccia al centro città, e vengono offerti solo sdraio, ombrellone, lettino. Come se in un supermercato si vendesse solo prosciutto.

Ovviamente questo tipo di offerta attrae solo coloro a cui piace metaforicamente il “prosciutto”, nel nostro caso quel tipo di turismo cosiddetto familiare, che sicuramente non deve essere trascurato; vi sono però migliaia di potenziali turisti che dalla spiaggia si aspettano altri tipi di servizi quali, attività sportive, parchi giochi, affitto imbarcazioni, gite nautiche, Kate surf, jetsky, bau-beach, spazi per eventi pubblici, lezioni di nuoto e tutto il mondo dei servizi da spiaggia che di solito troviamo nei villaggi turistici. Allontaniamo anche quegli avventori che vogliono semplicemente fare un tuffo in mare e poi godere di altre attrazioni che la città o le zone limitrofe offrono e che potenzialmente hanno una buona capacità di spesa.

Da un nostro studio effettuato con vari filmati realizzati con un drone nel periodo estivo, si evince che nei giorni feriali gran parte degli ombrelloni risultano vuoti (basta fare un sondaggio sulle presenze). Se questo può sembrare normale perché come ovvio i fine

settimana sono più attrattivi, bisogna però considerare che il fenomeno è dovuto anche al fatto che a Viareggio si è diffuso quel messaggio che per fare il bagno si deve pagare.

Per i balneari questo non è un problema perchè esiste la formula degli stagionali, cioè l’affitto dell’ombrellone per tutta la stagione, per cui anche se lo spazio rimane vuoto il



Focus

Prima il maltempo

Tutto è iniziato con i mesi di maggio e giugno, dove i ponti sono stati rovinati dal maltempo e a volte anche da previsioni meteo non proprio azzeccate. Da lì è iniziato il periodo negro che ora contraddistingue tutta la stagione

Poi luglio ko

E siamo arrivati al mese di luglio, con un problema che si è acuito (anziché migliorare) anche nei week end che hanno avuto il sole. A quel punto si è iniziato a sperare nel periodo clou della stagione

E gli sconti choc

Ma all’inizio di agosto non c’erano ancora prenotazioni tali da far sperare nel tutto esaurito anche per il tradizionale ponte centrale, mentre sui siti sono comparsi ribassi per poter vendere le camere

Spiagge ancora mezze vuote

Ecco come si presentano in questi giorni gli stabilimenti di piazza Mazzini

AVOLTE basta una semplice foto per raccontare la crisi del turismo. Un’immagine che può valere più di mille parole. Ed è quella che vi proponiamo in questa pagina: a essere immortalati sono i bagni che si affacciano su piazza Mazzini. Dove non si può proprio dire che ci sia il tutto esaurito anche se siamo nel cuore di agosto. Tutt’altro: molti ombrelloni vuoti, come del resto si stanno registrando non solo a Viareggio ma anche in altre località della Versilia. Il cone è vero, si potranno fare solo alla fine. Ma anche il

LA POLEMICA
Intanto l’azzurro Marchetti interroga la Regione su promozione e soldi spesi

periodo di Ferragosto è rientrato a decollare. Intanto a portare il caso in Regione è il consigliere Maurizio Marchetti (Forza Italia) che ha depositato un’interrogazione per chiedere informazioni sulle presenze turistiche sulla nostra costa. «Avevo già illustrato i miei dubbi in tempi non sospetti (dicembre 2018) sui ritardi nell’avvio dell’Ambito di promozione turistica della Versilia per il reperimento di risorse necessarie alla promozione del nostro territorio



DALL’ALTO
La foto scattata l’antiviglietta di Ferragosto testimonia la scarsità di presenze

– spiega Marchetti – ed ecco che le conseguenze di quei ritardi si sono presentate puntuali all’appuntamento di Ferragosto». Ho presentato un’interrogazione proprio per capire quanto di concreto sia stato fatto dalla Regione attraverso l’Agenzia regionale e l’Ambito turistico della Versilia per la stagione 2019, che ormai si è praticamente conclusa con queste drammatiche attese di calo di presenze agoscani». Le domande

alla giunta regionale chiedono di conoscere appunto i dati sulle presenze turistiche, italiane e straniere, per la stagione estiva 2019 per l’ambito turistico della Versilia suddiviso per comune, le attività di promozione e marketing che la Regione tramite l’agenzia regionale di promozione turistica insieme all’Ambito turistico della Versilia hanno concordato per la stagione estiva 2018 e le risorse trasferite nel 2018 e nel 2019 dalla

Regione e dall’Agenzia regionale di promozione turistica ai vari Ambiti territoriali turistici toscani, in particolare le risorse per l’Ambito Versilia e i progetti per i quali sono stati spesi. «Cosa non ha funzionato in questo complesso meccanismo architettato dalla Regione» – conclude Marchetti – attraverso cabine di regia sul turismo, convenzioni tra Comuni Regione ed agenzie di promozione turistica, Osservatorio regionale e ambiti turistici».

concessionario incassa lo stesso; questo però va a discapito delle altre realtà economiche locali.

Insomma, mentre i balneari si salvano economicamente quei tratti di spiaggia che durante la settimana rimangono vuoti potrebbero invece risultare attrattivi se messi a disposizione gratuitamente.

Questa situazione si determina a nostro avviso, dalla mancanza di spiagge libere che possano attrarre un pubblico diverso, ma che però abbia potenzialità di spesa in altri ambiti come ristoranti, abbigliamento, pensioni, alberghi e piccolo commercio in genere, molto diffuso all'interno della città.

Viene tolto di fatto quel richiamo potenziale del "prodotto spiaggia", che è il motivo per cui i turisti si recano nei luoghi di mare.

Se quindi facciamo un'analisi del rapporto tra la spiaggia ed il resto della città, questo va totalmente a vantaggio degli stabilimenti balneari che con l'accentrare dei servizi diversi dalla balneazione come bar, ristoranti e case vacanze, determinano se sommato ai bassi costi di concessione, una concorrenza sleale nei confronti delle altre attività economiche locali. Si pensi solamente ai costi di affitto di un ristorante in passeggiata che varia dai 48.000 ai 60.000 € annuali in confronto ai 5.000€ annui di uno stabilimento balneare. Inoltre i ristoranti degli stabilimenti aprono solamente in alta stagione con tutti i vantaggi del caso.

Inoltre la commissione, nella bozza presentata in occasione della conferenza tenuta al teatro Jenco, proponeva ulteriori concessioni a favore dei balneari a nostro avviso molto discutibili come l'alzamento delle barriere di recinzione da 1,50 mt ad 1,70 occludendo ulteriormente la vista al mare, anche se la stessa commissione prevede che tali recinzioni debbano essere realizzate con materiale trasparente sia sul fronte di via Barellai che sul lato mare. Viene concesso inoltre un avanzamento dei cosiddetti "vagoni" di ulteriori 5 metri per la costruzione di risto-verande e nuove piscine, che alla luce della sentenza del Consiglio di Stato, stona totalmente se pensiamo che detti manufatti fra 2 anni dovranno essere smantellati o per incameramento o per il ripristino allo stato in cui è stata rilasciata la concessione (art. 49 CN).

Questi alcuni motivi per cui la commissione chiamata a valutare gli aspetti generali del piano, dovrebbe valutare alcuni cambiamenti che possono, a nostro avviso, ridare slancio al turismo cittadino ed anche degli stabilimenti balneari stessi, che vedrebbero una nuova vitalità.

Pertanto vogliamo porre all'esame della commissione le seguenti osservazioni per una revisione dello stesso a vantaggio della fruibilità della spiaggia, che in sostanza si riassumono in 2 punti per noi fondamentali:

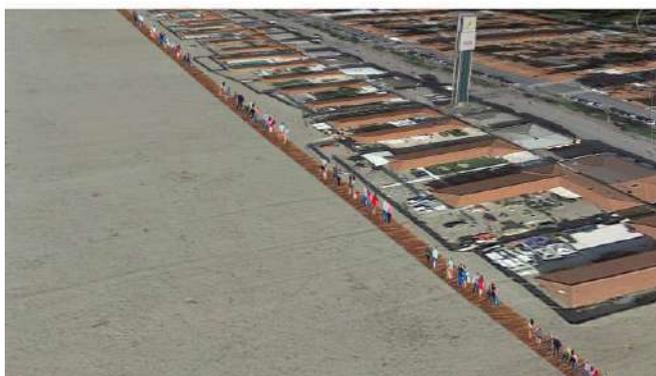
1. L'abbattimento delle barriere che occludono la vista al mare, col completo ripristino dei passi a mare fra i vagoni di ogni stabilimento; ove questo non sia possibile, portare le recinzioni ad una altezza massima di 1 metro realizzate con materiale trasparente affinché rimanga la vista alla mare.



2. La possibilità di realizzare una passerella di legno a ridosso dei vagoni con le misure da concordare con le varie commissioni, che consenta la possibilità di poter agevolmente passeggiare lungo la spiaggia per godersi il panorama. Questo creerebbe nel periodo invernale l'opportunità di godere del panorama verso il mare, cosa che attualmente è possibile solo dalle piazze della passeggiata. Nel periodo estivo invece, agevolerebbe il transito fra i vari stabilimenti in modo da offrire al turista e non la possibilità di poter scegliere tra i vari servizi offerti.



PASSEGGIATA A MARE



3. Di utilizzare le spiagge prospicienti le 3 piazze principali della passeggiata (Mazzini, Pea e Maria Luisa) come aree da destinare ad usi diversi pensando alla realizzazione di aree dedicate allo svago come parchi acquatici, noleggio piccoli natanti quali kate-surf, windsurf, bici acquatiche, parafly e spazi per eventi sportivi, musicali, teatrali ed altro, mettendole a gara come attualmente il comune fa con l'area dell'ambito 4.

Vogliamo far presente alla commissione che a seguito della sentenza del Consiglio di Stato entro la fine del 2023 dovranno essere messe a gara le concessioni di alcuni tratti di spiaggia e che, come previsto da alcune bozze di riforma in nostro possesso, il 50% delle spiagge dovranno essere gestite direttamente dai comuni ed offerte come servizio ai turisti delle località di mare. Questo prevenderà un nuovo piano degli arenili che risponda alle nuove esigenze.

Il nostro comitato è nato con lo scopo di liberare le spiagge a favore della comunità, pertanto è nostro dovere proporre soluzioni che vadano in questo senso; nella speranza quindi che le nostre richieste vengano prese in considerazione dalla commissione esaminatrice, cogliamo l'occasione per augurare un proficuo lavoro.
Cordiali saluti

Per comitato "SPIAGGE IN COMUNE"
Aderente al CO.NA.MA.L www.marelibero.eu
Il segretario Andrea De Plano



Piano Attuativo degli Arenili

Osservazione n.5

Prot. 6650 del 24/01/2022



CITTÀ DI VIAREGGIO

Spazio riservato al Protocollo

Spazio riservato all'Ufficio Urbanistica

Osservazione n. _____

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

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



Osservazione al Piano Attuativo degli Arenili



DATI ANAGRAFICI

Il/sottoscritto/ PRIORI MAURIZIO C.F. PRR MRZ 56C24 G491C
nato a PESCIA (Prov. LU), il 24/03/1956
residente nel Comune di VIAREGGIO (Prov. LU)
Via/P.zza SAFFI n. 12 C.A.P. 55049
Tel. 392/5028217 indirizzo e-mail o pec g.frateschi@archiworld.it

in qualità di:



Legale rappresentante (specificare Ente, Società o Associazione) L.R. soc. BAGNO REGINETTA & C. di Priori Maurizio s.a.s.



Architetto Giovanni Frateschi

Tecnico libero professionista delegato incaricato da PRIORI MAURIZIO L.R. BAGNO REGINETTA

(allegare delega)



Altro (specificare) _____

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Osservazione generale SCHEDA NORMA 02 – BAGNO REGINETTA
Indicare l'eventuale elaborato/i di cui l'osservazione propone la modifica.

ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI

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

ELABORATI GEOLOGICI

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

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO DI VAS

- Quadro Ambientale - Rapporto ambientale VAS _____
- Quadro Ambientale – Studio Struttura Naturalistico-Ecologica _____

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

- Quadro Partecipativo _____

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE /AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Stabilimento Balneare BAGNO REGINETTA

Riferimento Quadro Conoscitivo - Schedan. 02

Riferimento Ambito :

Ambito 1 (Viareggio nord).

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

Riferimento Fasce Funzionali

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

Ubicazione

Località VIAREGGIO Indirizzo TERRAZZA
DELLE REPUBBLICA n. civico 14

Dati catastali

Foglio 01 Mappale/i 13

Documentazione allegata (max formato A3)

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

ESTRATTO AREOFOTOGRAFOMETTRICO GOOGLE MAPS

- Documentazione in formato cartaceo
- Documentazione in formato digitale

MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE

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

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

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

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

RICHIESTA DELL'OSSERVAZIONE

Vagone cabine/Corpo Principale:

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

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

Corpo principale:

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

Distribuzione Funzionale Requisiti minimi del corpo principale:

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

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

Dall'esame della tavola quadro conoscitivo tavola 2 – QC Catasto e concessioni demaniali, così come dall'estratto Google Maps allegato si rileva che la testata del Bagno lato Mare risulta allungata rispetto al Bagno Esperia adiacente lato Sud. Tale rappresentazione risulta corretta dato che il Bagno Reginetta durante la vigenza del Piano Particolareggiato PP5 ha ampliato, con regolare permesso edilizio SCIA n. 126/2014 e successive modifiche regolarmente autorizzate la testata del Bagno verso mare come intervento di adeguamento funzionale per ampliare la sala esistente del locale somministrazione.

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

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

(luogo e data) VIAREGGIO 10/01/2022

(Allegare documento d'identità dell'osservante)



Firma
MAURIZIO PRIORI

SOC. BAGNO REGINETTA & C. snc
di Priori Maurizio
Viale Repubblica, 14
55049 VIAREGGIO (LU)
Part. IVA 01093310462

MODULO PER LA PROCURA SPECIALE



AL SUE /SUAP DEL COMUNE DI VIAREGGIO

IN RELAZIONE ALLA

S.C.I.A. PdC ACC. CONFORMITA' AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CIL / CILA

FINE LAVORI AGIBILITA'

IL SOTTOSCRITTO

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

| | | | | | |
|-----------------|-----------|------------|---------------------|---------------|-------|
| Cognome | PRIORI | Nome | MAURIZIO | | |
| Nato a | PESCIA | Prov. | PT | Il 24/03/1956 | |
| Residente in | VIAREGGIO | Prov. | LU | CAP | 55049 |
| Via/piazza | VIA SAFFI | | | n. | 12 |
| Tel. | Fax | Cod. fisc. | PRR MRZ 56C24 G491C | | |
| Indirizzo email | | | | | |

IN QUALITA' DI

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

DELLA

| | | | | | |
|---|---------------------------|------------------------|--|-----------|-------|
| Forma giuridica * | società | Denomi n.** | BAGNO REGINETTA & C. s.a.s. di Priori Maurizio | | |
| Sede legale nel Comune di VIAREGGIO*** | | | | Provincia | LU |
| Via/piaz. | TERRAZZA DELLA REPUBBLICA | N. civico | 14 | CAP | 55049 |
| Iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di | | N. iscrizione registro | | | |
| Partita IVA 01093310462 | | Codice Fiscale | | | |

DICHIARA

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

| | | | | | |
|--|-----------------|-------|--------------------------------|---------------|-------|
| Cognome | FRATESCHI | Nome | GIOVANNI | | |
| Nato a | PESCIA | Prov. | PT | Il 13/05/1971 | |
| Residente in | VIAREGGIO | Prov. | LU | CAP | 55049 |
| Via/piazza | DEI COLTIVATORI | | | n. | 20 |
| Tel. | 392/5028217 | Fax | Cod. fisc. FRT GNN 71E13 G491M | | |
| Indirizzo email g.frateschi@archiworld.it. | | | | | |

IN QUALITA' DI

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

ARCHITETTO con studio / sede in VIAREGGIO Via / Piazza DEI COLTIVATORI N. 20, P.Iva iscrizione all'albo/collegio dei ARCHITETTI al numero 744 ;

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

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

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla corrispondenza degli allegati

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

Elezione Domicilio

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

(o in alternativa)

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

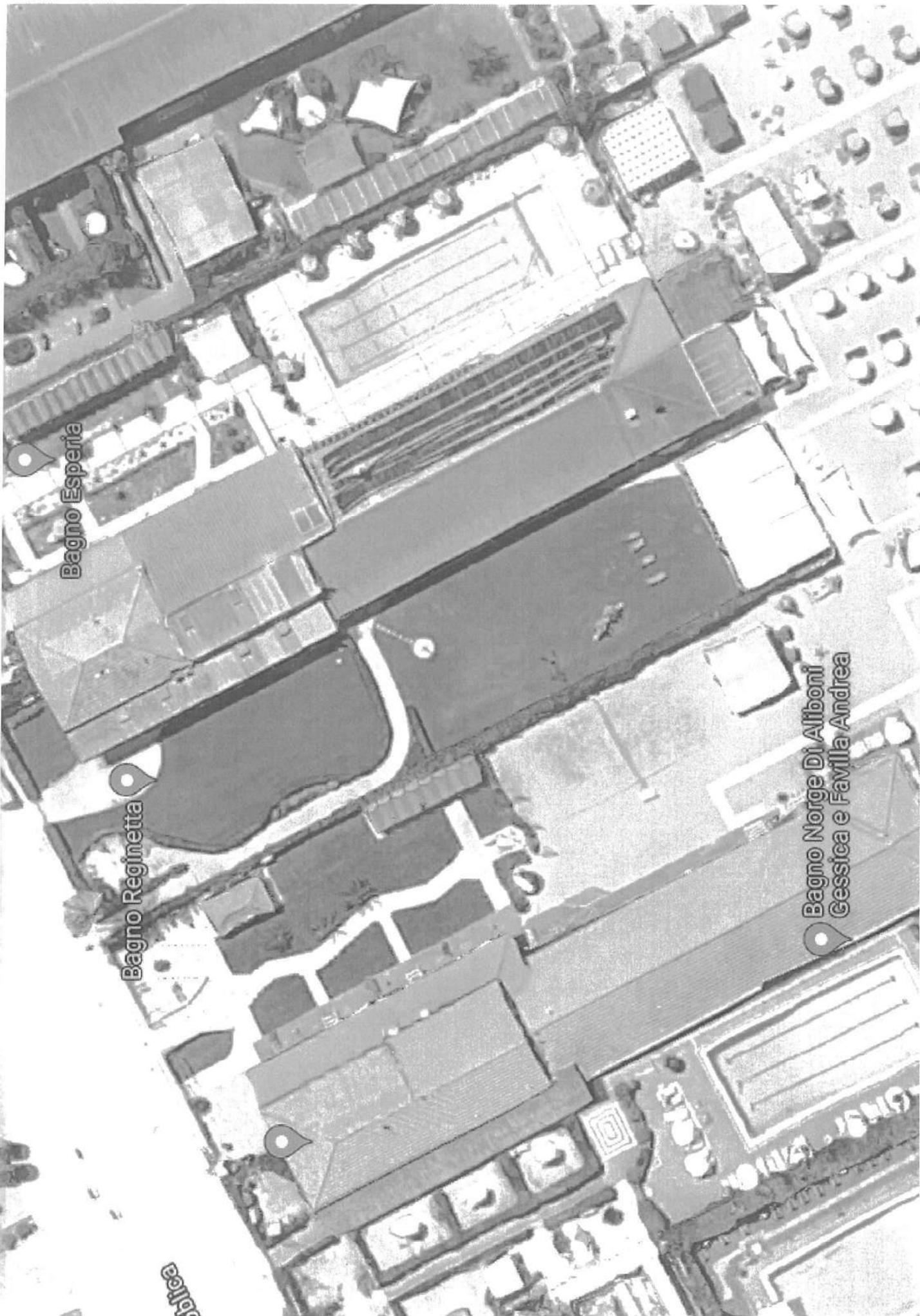
| |
|---|
| Il sottoscritto/i dichiara/dichiarano di |
| <input checked="" type="checkbox"/> di essere informato/i ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196: - di dover obbligatoriamente conferire i propri dati personali compilando il presente modulo; - che gli stessi dati saranno trattati dal Comune,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

Luogo e data
_____VIAREGGIO 10/01/2022_____

Firme Autografe

M. MARIZIO PRIORI

SOC. BAGNO REGINETTA & C. s.p.a.
di Priori Maurizio
Viale Repubblica, 14
55049 VIAREGGIO (LU)
Part. IVA 01093310462

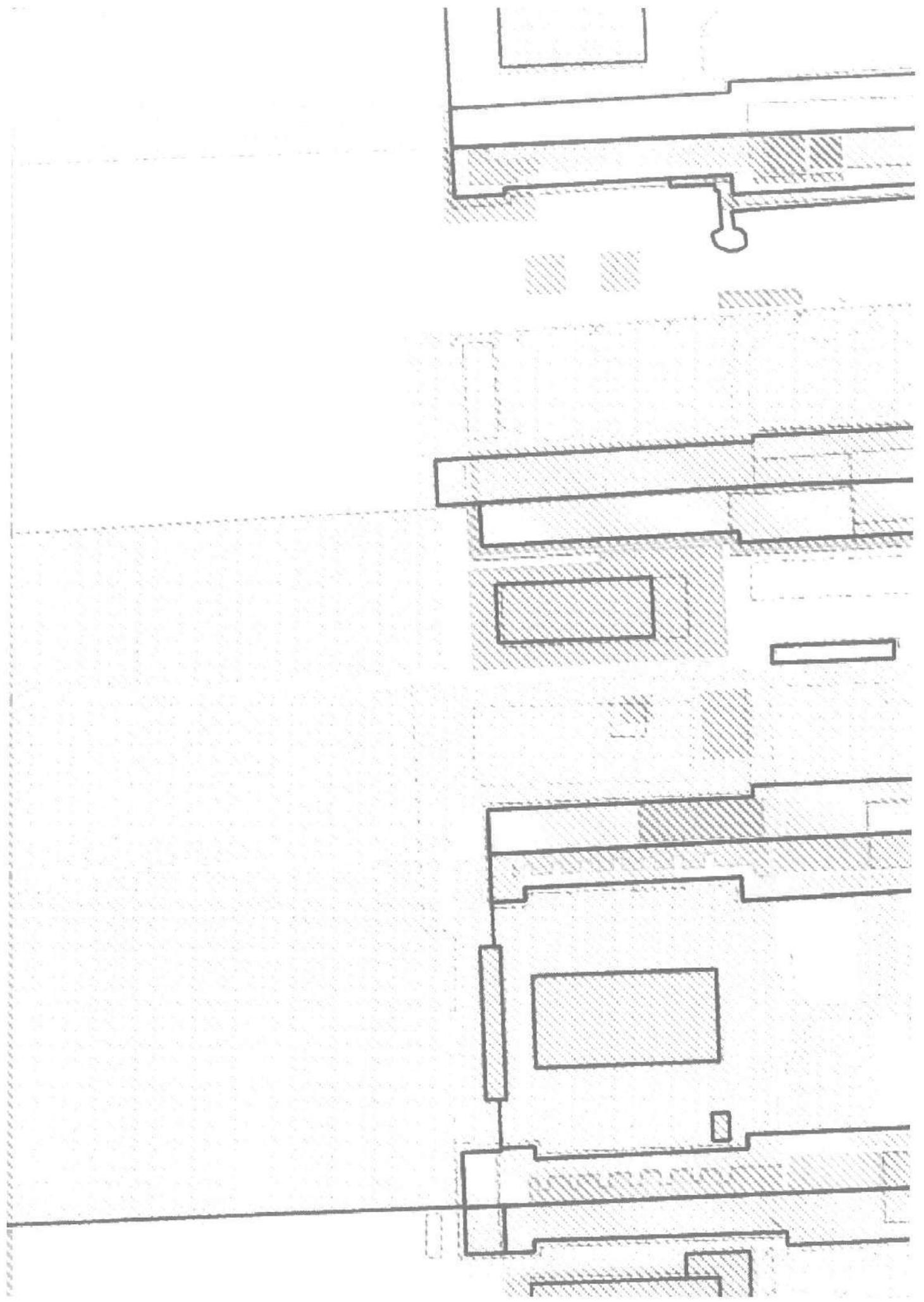


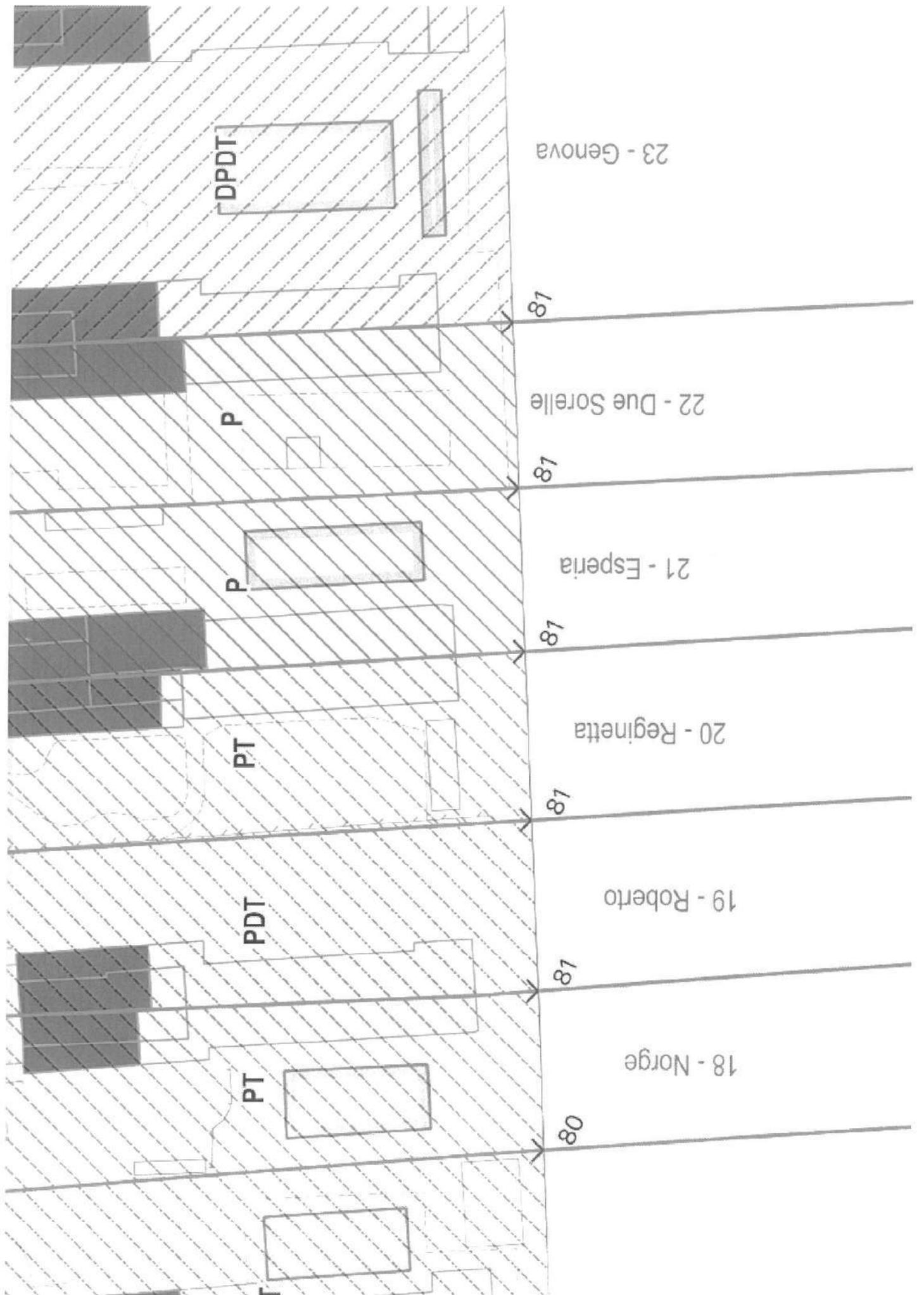
Bagno Esperia

Bagno Reginetta

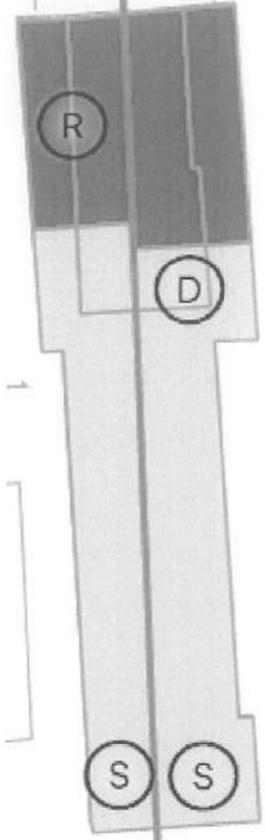
Bagno Norge Di Alboni
Gessica e Favilla Andrea

Police

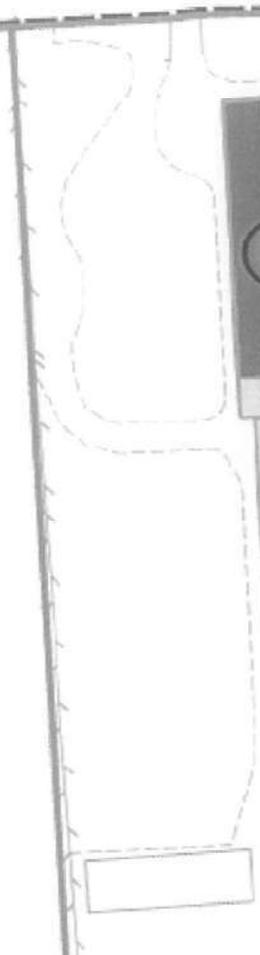




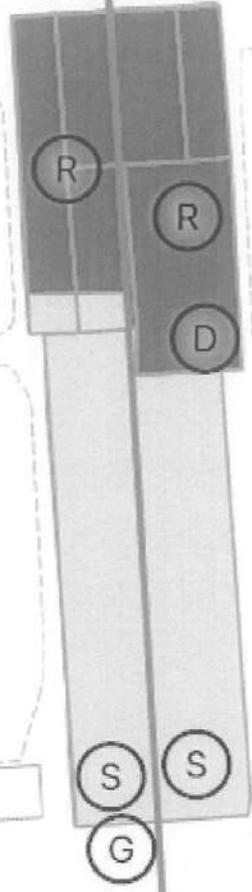
18 - Norge



19 - Roberto



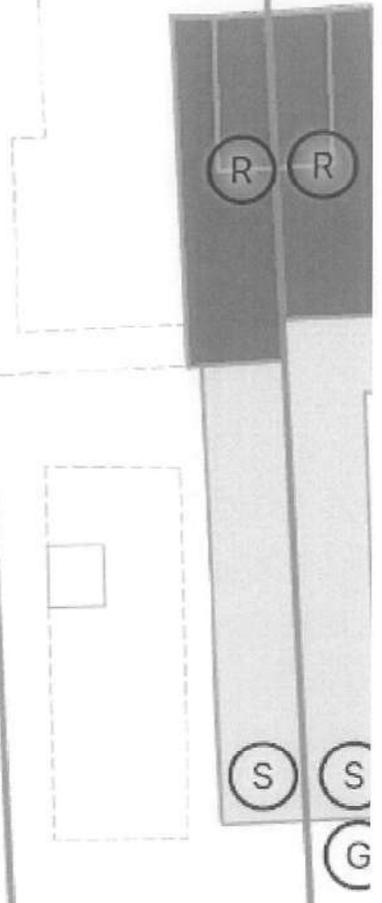
20 - Reginetta



21 - Esperia



22 - Due Sorelle



| COMUNE DI VYAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI | | INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE | SCHEDA-NORMA N° |
|---|---|---|-----------------|
| QUADRO PROGETTIVO | | UBICAZIONE | 02 |
| SCHEDA-NORMA ABACO DEGLI INTERVENTI | | TERRAZZA DELLA REPUBBLICA | |
| 2.La Rondine – 3.Acquazurra – 4.Milena – 9.Ameliata – 10.Leda – 15.Zararod – 16.Zara 18.Norge – 20.Reginetta – 24.Sauro – 26.Lita – 27.Aurora – 29.Petrini | | STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1" MORFO TIPO "A PETTINE CON TRANSETTO" | |
| DESCRIZIONE | <p>I manufatti con tipologia "a pettine con transetto" sono composti da un vagonne disposto perpendicolarmente al mare nel quale sono alloggiati le cabine destinate a spogliatoio, servizi igienici e gli altri vani di servizio e di supporto alla balneazione in genere disposti su una fila singola o doppia nella parte più interna della superficie coperta, mentre la parte più esterna è utilizzata esclusivamente come zona d'ombra di collegamento e per il riposo. Il transetto costituisce lo spazio che si sviluppa trasversalmente rispetto al vagonne 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 vagonne. 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 vagonne.</p> <p>Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cronologici e topologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento, con il tessuto storico e si rapportino con il paesaggio costiero. Gli interventi dovranno assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri topologici dei manufatti e delle aree di pertinenza. Dovranno essere mantenuti i valori identitari dello skyline costiero senza compromettere la qualità estetica e 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> | | |
| OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO | <p>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</p> <p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda:</p> <ol style="list-style-type: none"> l'edilizia volumetrica one-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 nella Tabella OP-1.1, e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato l'aspetto morfotipologico dei manufatti edili; le dimensioni esistenti della sezione trasversale dei manufatti e la distanza dai confini dalle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagonne della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti; la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. e con esclusione della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfotipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti: <ol style="list-style-type: none"> gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del regime 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. <p>Deve essere mantenuta almeno il 70% della Superficie Totale del vagonne/compreso quella di nuova realizzazione, come cabine spogliatoio comprensivo dello spazio a Veranda/portico e dei servizi igienici e contenente la realizzazione di un locale somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza, nel vagonne 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 vagonne cabine.</p> <p>Non è consentito trasformare il vagonne cabine in casa/appartamento per vacanze.</p> <p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 m. e con esclusione della leggibilità e della riconoscibilità dei caratteri architettonici e morfotipologici consolidati degli stabilimenti balneari esistenti e nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda sono altresì consentiti:</p> | | |
| DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI | <ol style="list-style-type: none"> gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del regime 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.. <p>È consentito mantenere e le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardiano.</p> <p>Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamento per vacanze.</p> | | |
| CORPO PRINCIPALE | <ol style="list-style-type: none"> gli interventi edili di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del regime 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.. <p>È consentito mantenere e le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardiano.</p> <p>Non è consentito trasformare il corpo principale in casa/appartamento per vacanze.</p> | | |
| DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI | <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"> 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 laterali all'unico vagonne; 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'imponata a terra della sagoma del vagonne non sia inferiore a 5,00 m.; la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.; che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati; che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica. <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 3,00 m. dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m., rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rinnovabilità, 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 idrotterapia è consentita su 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 1,20 m., i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cronotassi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idrotterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p> | | |
| PISCINE E VASCHE PER IDROTHERAPIA | <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"> 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 laterali all'unico vagonne; 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'imponata a terra della sagoma del vagonne non sia inferiore a 5,00 m.; la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.; che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati; che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica. <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 3,00 m. dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m., rispetto al piano dell'arenile esistente lato mare.</p> <p>La piscina potrà essere protetta con schermi anti-sabbia completamente trasparenti e di facile rinnovabilità, 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 idrotterapia è consentita su 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 1,20 m., i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati.</p> <p>Al fine del mantenimento dei cronotassi tipici dell'arenile il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idrotterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p> | | |

| | |
|--|--|
| <p>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</p> | <p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di temporature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3,00 m. per un max. part al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e coperture in tela ombreggiante colorate con tinte in tonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione permeabile.</p> <p>Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di verande/gazebo, con altezza massima all'imposta di 3,00 m. per un max. part al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente in aderenza al vagnone cabine o corpo principale, realizzati con strutture leggere e removibili e coperture anche impermeabile con tinte in tonate 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 vetrali, 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/scorrevolo, da utilizzarsi per chiusure temporanee o stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni per una superficie massima del 20% dell'area e esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione e 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 adatte ad un armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia.</p> <p>Le recinzioni fronte Terrazza della Repubblica dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,10 m., preferibilmente con la posa di una rete retrostante.</p> <p>Le insegne dovranno essere e realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telio laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p> |
| <p>INSEGNE – RECINZIONI</p> | <p>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</p> |
| <p>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</p> | <p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di adattarsi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arboreo, arbustive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso costo energetico e a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m. in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli interventi edili devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e l'identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e crome coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edili sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sia garantita qualità inasidativa 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. <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 in esso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edili diversificati degli stabilimenti balneari, della cornice 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'area pubblica e occludano i vardi 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 cartolinaista dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p> |
| <p>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</p> | <p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p> |
| <p>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</p> | |

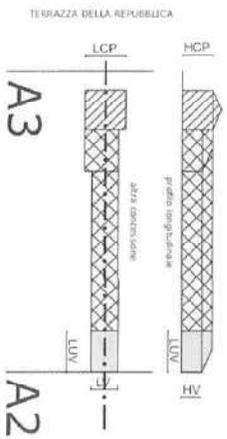
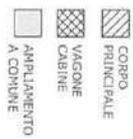
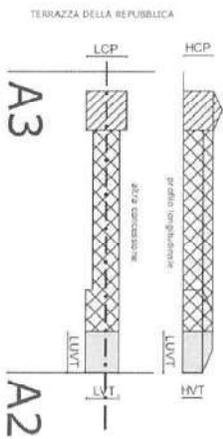
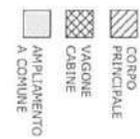
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI

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

ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI

INTERNO ALLA CONCESSIONE

SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI



Piano Attuativo degli Arenili

Osservazione n.6

Prot. 7911 del 27/01/2022



CITTÀ DI VIAREGGIO

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

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

Osservazione al Piano Attuativo degli Arenili

Il/ sottoscritto/ PONTIGIA SANDRO C.F. PNT SDR 80M11G628W
nato a PIETRASANTA (Prov. LU), il 11.08.1980 residente nel Comune di
VIAREGGIO (Prov. LU) Via/P.zza VENEZIA n. 1;
C.A.P. 55049 Tel. 328/0604555 indirizzo e-mail o pec bagno.zara@pec.it

in qualità di:

Legale rappresentante (specificare Ente, Società o Associazione) L.R. soc. BAGNO ZARA di Pontigia & C. s.n.c. P.I. 01156380469

Tecnico libero professionista delegato incaricato da

(allegare delega)

Altro (specificare)

Osservazione generale SCHEDA NORMA 02 – BAGNO ZARA
Indicare l'eventuale elaborato/i di cui l'osservazione propone la modifica.

ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI

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

ELABORATI GEOLOGICI

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

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO DI VAS

- Quadro Ambientale - Rapporto ambientale VAS _____
- Quadro Ambientale - Studio Struttura Naturalistico-Ecologica _____

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

- Quadro Partecipativo _____

Stabilimento Balneare BAGNO ZARA

Riferimento Quadro Conoscitivo - Scheda n. 02

Riferimento Ambito :

Ambito 1 (Viareggio nord),

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

Riferimento Fasce Funzionali

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

Ubicazione

Località VIAREGGIO Indirizzo TERRAZZA
DELLE REPUBBLICA n. civico 19

Dati catastali

Foglio 01 Mappale/i 92-502-503

Documentazione allegata (max formato A3)

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

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

La motivazione è legata, ad una descrizione sommaria degli interventi disciplinati dalla normativa regionale e ammissibili dalle norme adottate, nell'inserimento di una norma L.R. n.05/2010 già prevista dalle NTA del R.U, nella necessità di ammettere la creazione di case appartamenti per vacanze ex. Novo nel corpo principale come prosecuzione degli interventi che erano già ammissibili dal Piano Antecedente PP5 anche per adeguare le strutture turistico/ricettive degli stabilimenti balneari alle nuove esigenze del mercato.

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

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

Vagone cabine/Corpo Principale:

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

Corpo principale:

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

Distribuzione Funzionale Requisiti minimi del corpo principale:

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

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

dall'esame della tavola quadro conoscitivo tavola 2 – QC Catasto e concessioni demaniali, così come dall'estratto Google Maps allegato, si rileva che la piscina di forma circolare del bagno, lato monti, risulta esistente. Tale rappresentazione risulta corretta dato che il Bagno Zara durante la vigenza del Piano Particolareggiato PP5 ha realizzato, con regolare permesso edilizio e successive modifiche regolarmente autorizzate, la piscina del Bagno di forma rettangolare e circolare verso monti.

Nella tavola 1.1. del Quadro Progettuale la piscina circolare non risulta rappresentata. Inoltre nella tavola 4.1 del Quadro Conoscitivo destinazioni funzionali non risulta presente la somministrazione esistente posta al centro del vagone cabine al piano seminterrato dello stabilimento balneare regolarmente autorizzato durante la vigenza del Piano Particolareggiato PP5, tale destinazione d'uso non risulta presente nella tavola. Si chiede pertanto la correzione di tali tavole grafiche e di eventuali altre tavole o documentazioni errate, con l'inserimento della suddetta piscina e dall'attività di somministrazione posta al centro del vagone cabine. L'attività di somministrazione, così come la piscina sono già presenti come è evidenziato anche dall'estratto aerofotogrammetrico di Google Maps.

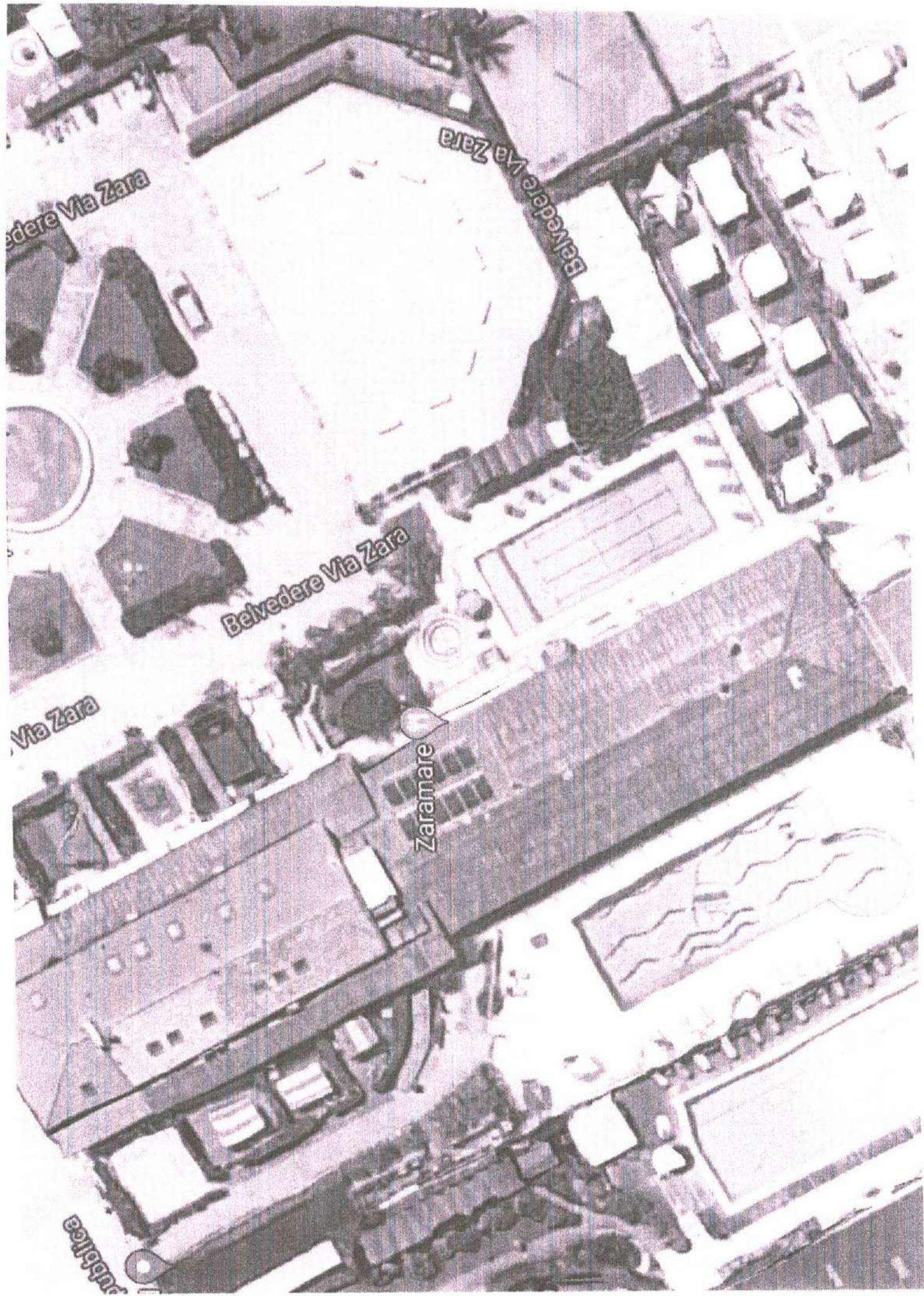
BAGNO ZARA
di PONTIGIA & C. snc
Terrazza della Repubblica, 19
Tel. 0564 50986 - Cell. 332-0790169
55049 VIAREGGIO (LU)
P.I. 0155200469

(luogo e data) VIAREGGIO 10/01/2022

(Allegare documento d'identità dell'osservante)

Firma

SANDRO PONTIGIA



Vis. tel. (0.90 euro)

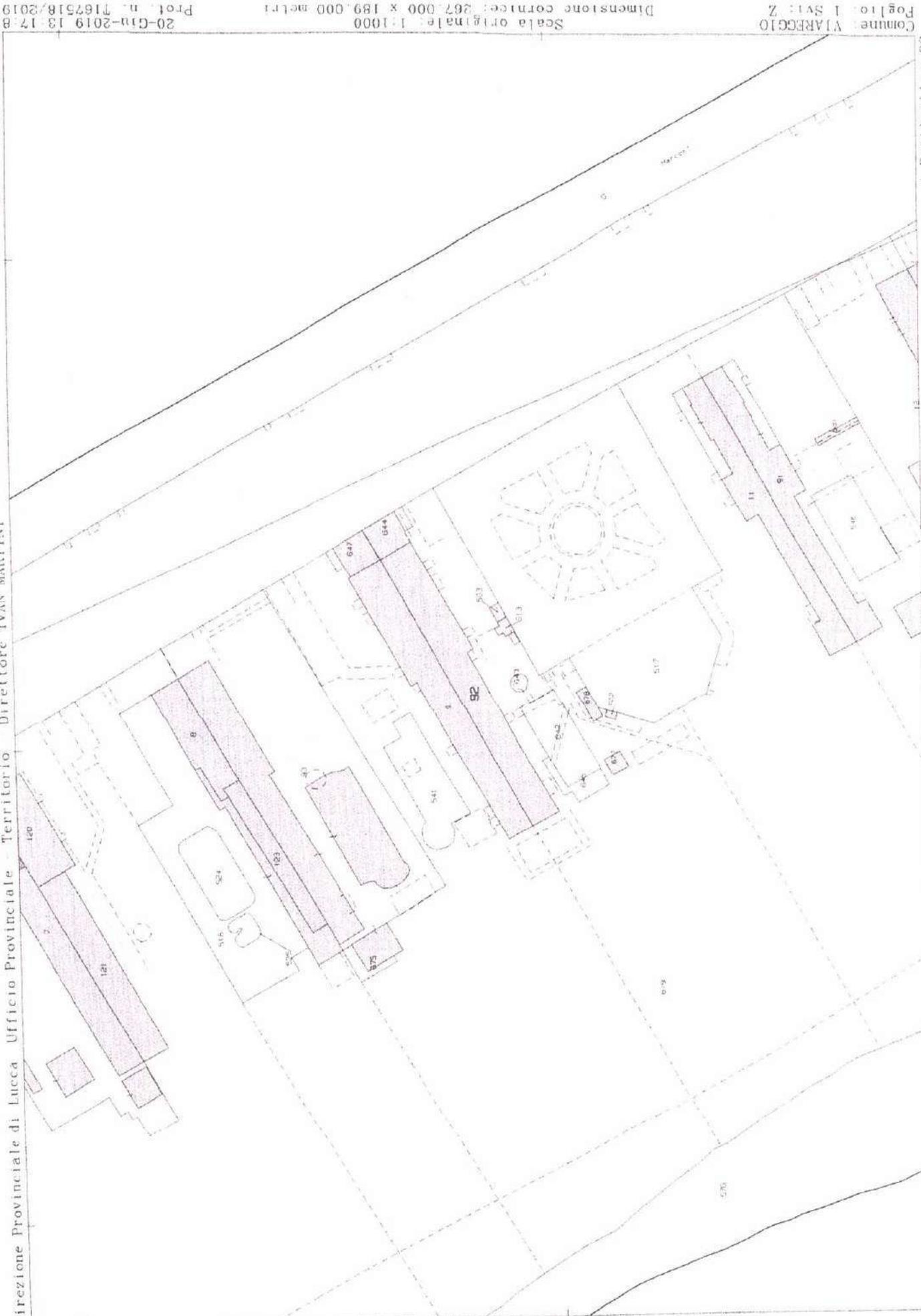
Direttore IVAN MARTINI

Territorio

Ufficio Provinciale

Direzione Provinciale di Lucca

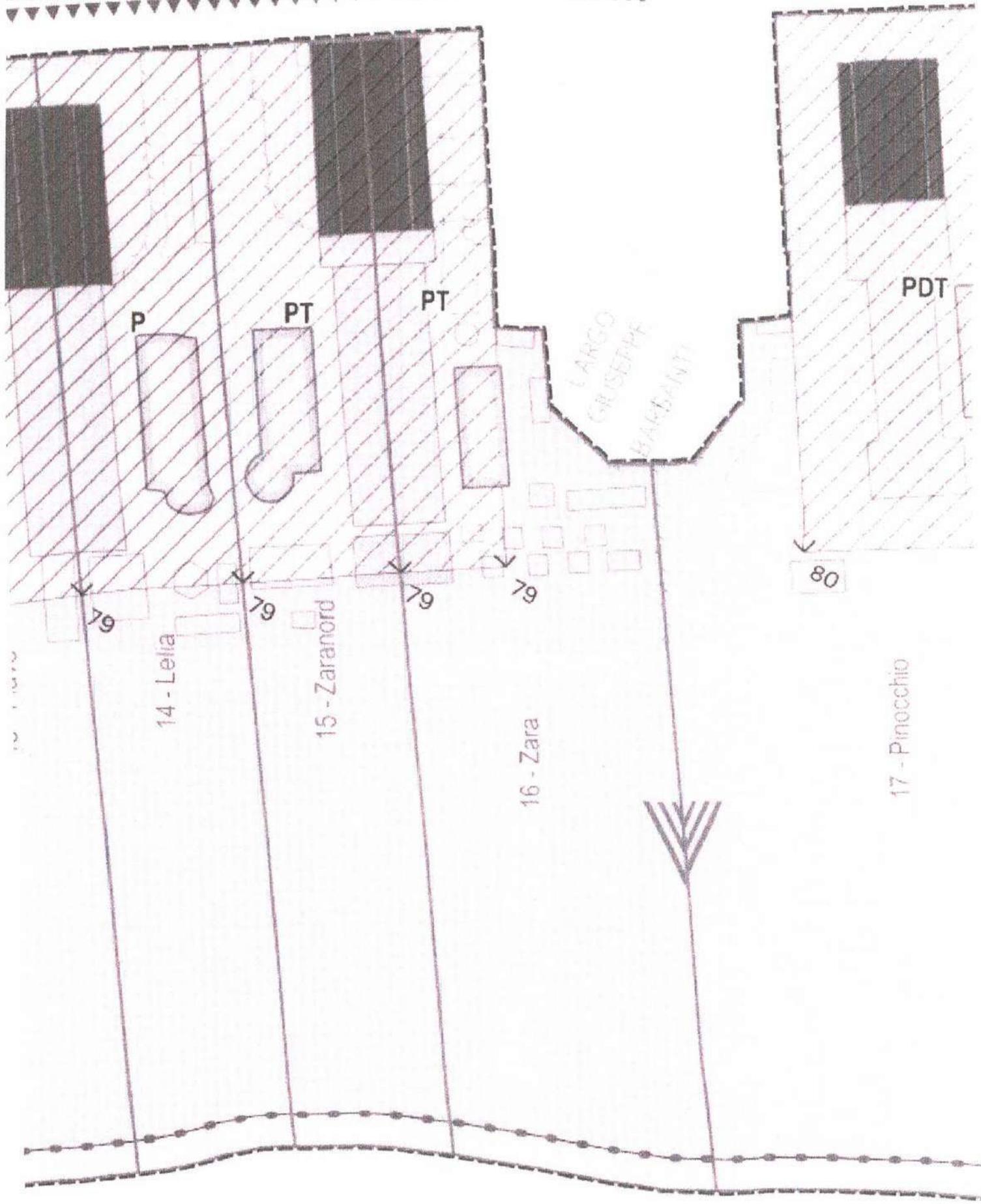
N=4859900



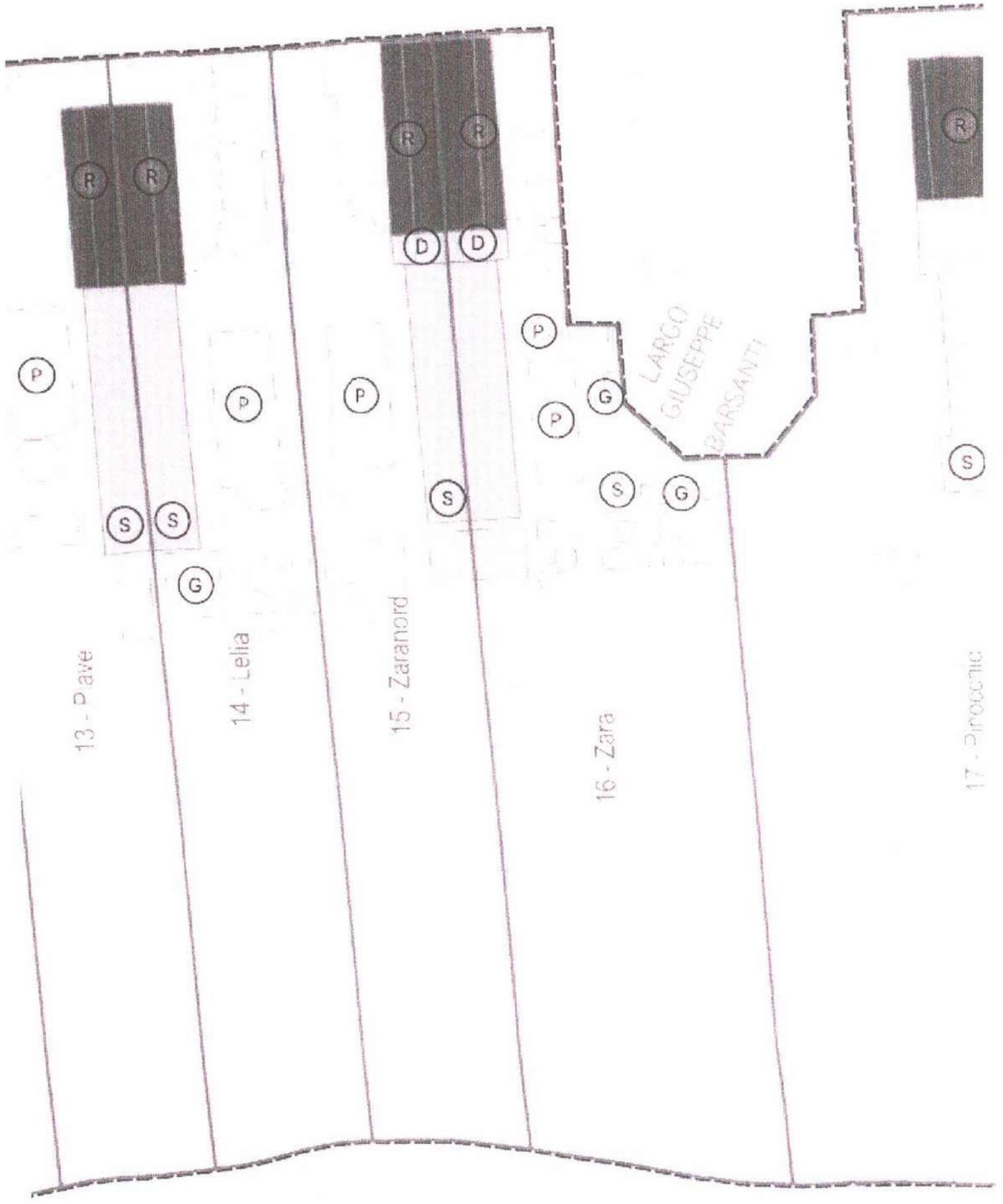
1 Particella: 92

E=1598600

Comune: VIAREGGIO
Foglio: I SVI: Z
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartice: 267.000 x 189.000 metri
20-Giu-2019 13:17:8
Prot. n. 7167518/2019



TERRAZZA



13 - Pave

14 - Lelia

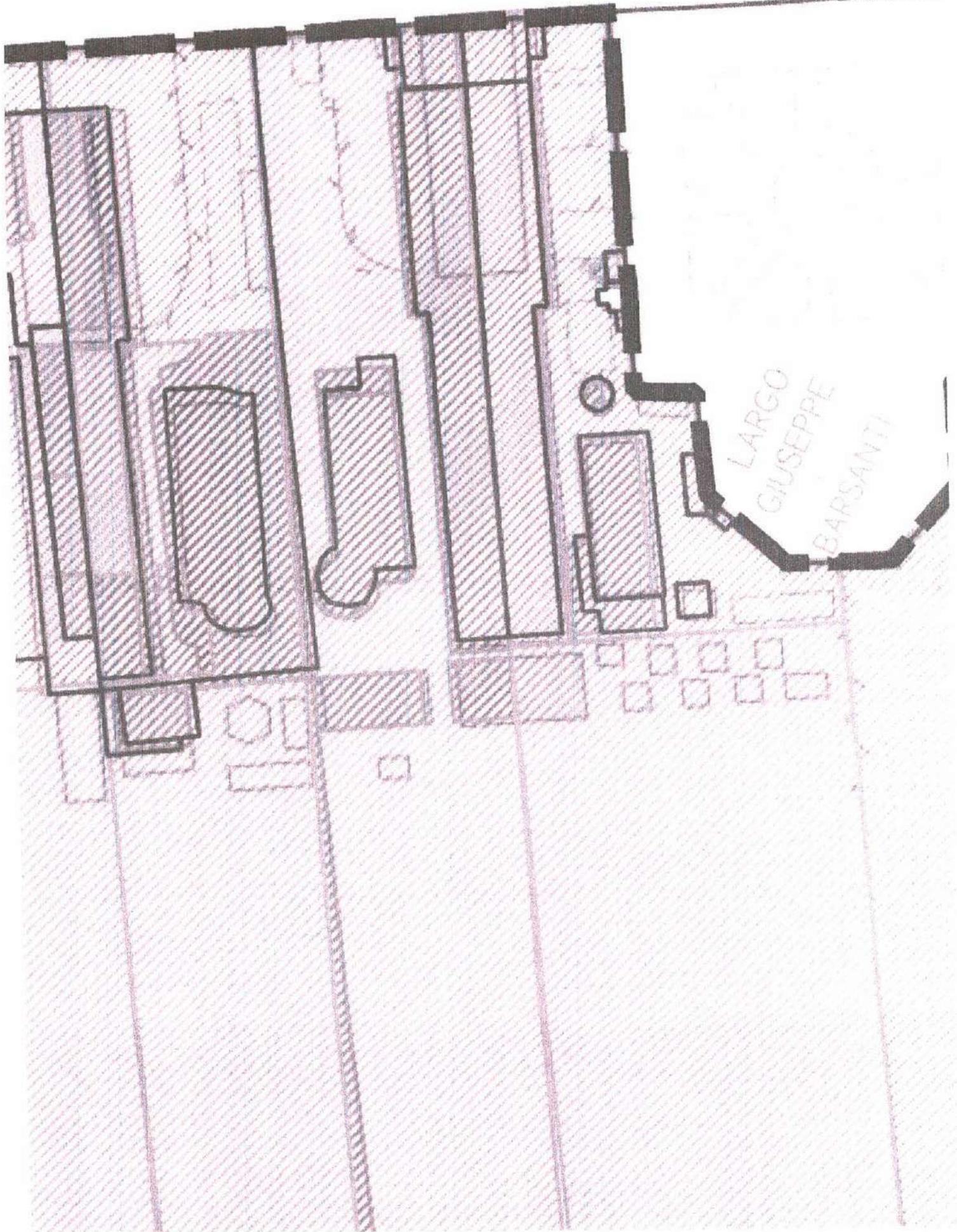
15 - Zaranord

16 - Zara

17 - Pirosciano

LARGO
GIUSEPPE
BARSANTI

TERRAZZA



| | | |
|--|--|---|
| <p>COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILLI</p> | <p>TERRAZZA DELLA REPUBBLICA</p> | |
| <p>QUADRO PROGETTIVO SCHEDE-NORMA ABACO DEGLI INTERVENTI</p> | <p>TERRAZZA DELLA REPUBBLICA</p> | |
| <p>2.1a Rondine - 3. Acquazurra - 4. Milena - 9. Amelia - 10. Leda - 15. Zaranord - 16. Zera 18. Norge - 20. Reghinetta - 24. Sauro - 26. Lita - 27. Aurora - 29. Pettrini</p> | <p>STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 1"</p> | <p>MORFOTIPO "A PETTINE CON TRANSETTO"</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>I manufatti con tipologia "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 costituisce il manufatto localizzato all'estremità lato monti del vagone. Il manufatto utilizzato come abblazione dei gestori o dei guardiani dello stabilimento o a case e appartamenti per vacanze. I manufatti con morfotipo a "pettine con transetto" sono collocati, in genere, sul confine tra due concessioni demaniali. Le sistemazioni esterne e i servizi per la balneazione sono ubicati nello spazio attrezzato laterale al vagone.</p> | <p>Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensioni, pertitura, allineamento e orientamento 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 e percettiva delle visuali da e verso i litorali, 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>OGGETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO</p> | <p>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</p> | |
| <p>VAGONE CABINE</p> | <p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda:</p> <p>a) l'addizione volumetrica una-tantum realizzata mediante il prolungamento verso mare della sagoma esistente, non oltre la linea ideale di separazione con la Fascia funzionale A2 così come identificata nelle Tavole OP-1, 1 e comunque non superiore a 5,00 m., mantenendo invariato l'aspetto morfologico del manufatto ed il rapporto tra la sezione trasversale del manufatto e la distanza dai confini delle altre concessioni demaniali. Qualora l'intervento sia realizzato sul confine della concessione demaniale con un altro stabilimento balneare, dovrà essere presentato un progetto unitario di ampliamento che riguardi anche la sagoma del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti;</p> <p>b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa. In tali locali potranno essere ubicate le cucine, i magazzini e i locali di servizio per tutte le attività presenti nel vagone, nel rispetto delle vigenti normative.</p> <p>Non è consentito trasformare il vagone cabine in caso/appartamento per vacanza.</p> <p>Non è consentito trasformare il vagone cabine in caso/appartamento per vacanza.</p> <p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p> <p>Non è consentito trasformare il vagone cabine in caso/appartamento per vacanza.</p> | |
| <p>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</p> | <p>1) gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente.</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p> <p>È consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardiana.</p> <p>Non è consentito trasformare il corpo principale in case/appartamenti per vacanza.</p> | |
| <p>CORPO PRINCIPALE</p> | <p>1) gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente.</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p> <p>È consentito mantenere le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate e le funzioni destinate ad attività di supporto alla balneazione, unitamente alla funzione di casa di guardiana.</p> <p>Non è consentito trasformare il corpo principale in case/appartamenti per vacanza.</p> | |
| <p>DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI</p> | <p>È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente allimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 laterali all'unico vagone; • nel caso in cui il tratto di arenille 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 il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 5,00 m.; • la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.; • che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati; • che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica. <p>È consentita la realizzazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 3,00 m. dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenille 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'arenille 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'arenille il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p> | |
| <p>PISCINE E VASCHE PER IDROTERAPIA</p> | <p>È consentita la realizzazione all'aperto di piscine a servizio dello stabilimento balneare, preferibilmente allimentate con acqua marina, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 laterali all'unico vagone; • nel caso in cui il tratto di arenille 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 il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 5,00 m.; • la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.; • che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati; • che la realizzazione della piscina non occluda o si sovrapponga in modo incongruo alle visuali da e verso la Terrazza della Repubblica. <p>È consentita la realizzazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 3,00 m. dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenille 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'arenille 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'arenille il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idroterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</p> | <p>Negli spazi aperti, è consentita l'installazione di vele spere prive di lampadare 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 realizzate con strutture leggere e removibili e coperture in tela ombreggiante colorate con tinte ridotte 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 consentita l'installazione di verande/gazebi, con altezza massima all'imposta di 3,00 m, per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente in aderenza al vagone cabine o corpo principale, realizzati con strutture leggere e removibili e coperture anche impermeabile con tinte in tinta unita al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare; per esigenze di protezione e/o messa in sicurezza della struttura, può essere ammessa l'installazione di pannelli vetri, del tipo a tutto vetro, mobili e removibili oppure scorrevoli con apertura a pacchetto, con profilo in legno e/o metallo di dimensioni contenute limitato alla zona movimento/scorimento, da utilizzarsi per chiusure temporanee o stagionali. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni a verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctone in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia.</p> <p>Le recinzioni fronte Terrazza Pubblica dovranno essere realizzate con disegno semplice e di altezza massima 1,10 m., preferibilmente con la posa di una siepe e/o verde.</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "telaino laterale" senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p> |
| <p>INSEGNE – RECINZIONI</p> | <p>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</p> |
| <p>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</p> | <p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di auto-mantenersi nei siti d'impianto, attraverso la posa di specie vegetali (arborescive, erbacee) autoctone. Si dovranno adottare altresì schemi di realizzazione, standard di materiali e tecniche che favoriscano la manutenzione a basso impatto e consumo di acqua irrigua. Le siepi dovranno essere mantenute basse, con altezza massima non superiore a 1,10 m, in modo da non impedire le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli interventi edili devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.</p> <p>Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri del manufatto di cui essi si compongono.</p> <p>Gli interventi edili sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sia garantita qualità inasidativa 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. <p>L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> |
| <p>MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI</p> | <p>Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti, per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come "la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edili diversificati degli stabilimenti balneari, della 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'evento pubblico e occultano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p> |
| <p>FATTIBILITÀ' GEOLOGICA- SISMICA IDRAULICA REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ' AMBIENTALE</p> | <p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p> |

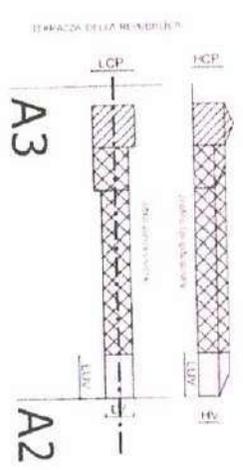
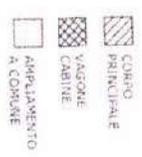
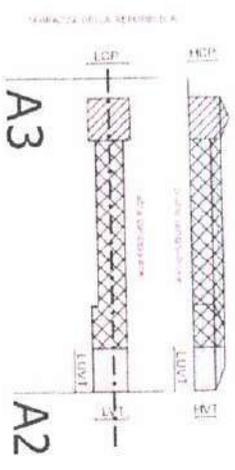
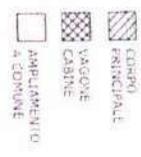
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI

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

ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI

INTERNO ALLA CONCESSIONE

SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI



Piano Attuativo degli Arenili

Osservazione n.7

Prot. 8202 del 28/01/2022



CITTÀ DI VIAREGGIO

Spazio riservato al Protocollo

Spazio riservato all'Ufficio Urbanistica

Osservazione n. _____

COMUNE DI
VIAREGGIO



C_L833 - C_L833 - 1 - 2022-01-28 - 0008202

Prot. Generale n. **0008202** A

Data: **28/01/2022** Ora **08.41**

Classific.:

**Al Sindaco
del Comune di Viareggio**
Piazza Nieri e Paolini, 1
55049 – Viareggio (LU)

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

- Osservazione alla Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico
- Osservazione al Piano Attuativo degli Arenili
- Osservazione al Rapporto Ambientale (VAS)

DATI ANAGRAFICI

Il/La sottoscritto/a MICHELANGELO VIZZONI C.F. VZZMHL56L04L8330
nato/a VIAREGGIO (Prov. W), il 04.07.1956
residente nel Comune di CATTIOME (Prov. W)
Via/P.zza ROMA CAPITALE n. 1392 C.A.P. 55041
Tel. _____ indirizzo e-mail o pec MICHELANGELOVIZZONI@GMAIL.COM

in qualità di:

- Privato cittadino
- Proprietario di _____
- Legale rappresentante (specificare Ente, Società o Associazione) _____
- Tecnico libero professionista delegato incaricato da _____
- (allegare delega)
- Altro (specificare) _____

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Osservazione generale _____

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

ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione Variante al R.U. _____

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

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

ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI

Relazione Generale _____

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

Disciplina di Piano _____

Allegato - Disciplina di Piano (Schede Norma e Abaco Interventi Ammissibili) _____

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

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

ELABORATI GEOLOGICI

Quadro Geologico Relazione _____

Allegato - Quadro Geologico Relazione (Indagini) _____

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

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO DI VAS

Quadro Ambientale - Rapporto ambientale VAS _____

Quadro Ambientale - Studio Struttura Naturalistico-Ecologica _____

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

Quadro Partecipativo _____

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE /AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Stabilimento Balneare _____

Riferimento Quadro Conoscitivo - Scheda n. _____

Riferimento Ambito :

Ambito 1 (Viareggio nord),

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

Riferimento Fasce Funzionali

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

Ubicazione

Località _____
 Indirizzo _____ n. civico _____

Dati catastali

Foglio _____ Mappale/i _____

Documentazione allegata (max formato A3)

- Documentazione catastale con localizzazione dell'immobile/area interessati
- Estratto del Piano/scheda adottato con localizzazione dell'immobile/area interessati
- Altra documentazione ritenuta utile a chiarire l'osservazione (documentazione fotografica, planimetria aerofotogrammetrica con localizzazione dell'immobile, elaborati grafici, relazioni, ecc.)
ESTRATTO NTA COMPARATE (ALLEGATO 1)
- Documentazione in formato cartaceo
- Documentazione in formato digitale

MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE

CONTINUITA' CON LE DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI DEL P.U.
COERENZA CON LA DISCIPLINA DEL PIT/PPIL
ADEGUAMENTO DELLA DISTRIBUZIONE FUNZIONALE

RICHIESTA DELL'OSSERVAZIONE

VEDI ALLEGATO 1

(luogo e data) CATANONE, 25.01.2022

(Allegare documento d'identità dell'osservante)

Michela Viro Firma

e) ALLEGATO 1

In *grassetto corsivo* il testo aggiunto

In ~~barrate~~ il testo eliminato

1) SCHEDA NORMA

Motivo dell'osservazione: continuità con le definizioni degli interventi edilizi espressi dal R.U.

VAGONE CABINE:

nuova stesura:

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 **ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i.**, restauro e **risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso**, di ristrutturazione edilizia **conservativa e ricostruttiva di tipo 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 **e della sagoma** esistente.

(...)

CORPO PRINCIPALE:

nuova stesura:

- 1) gli interventi edilizi di manutenzione **ordinaria e straordinaria con esclusione del frazionamento e accorpamento di u.i.**, restauro e **risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso**, di ristrutturazione edilizia **conservativa e ricostruttiva di tipo 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 **della sagoma** esistente.

MANUTENZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI:

Motivo dell'osservazione: chiarezza nel riferimento alla disciplina PIT/PPR.

inserire a inizio paragrafo:

"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: (...)

Inserire nell'ultimo paragrafo:

Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche **di cui all'art.12 della Disciplina di Piano.**

2) SCHEDA NORMA – AMBITO 1

Motivo dell'osservazione: riequilibrio della capacità d'intervento.

SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO:

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%~~ **5%** della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, (...)

Negli spazi aperti è altresì consentito l'installazione di verande/gazebi, con altezza massima all'imposta di 3.00 m. per un max. pari al ~~10%~~ **5%** della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia,

(...)

3) DISCIPLINA DI PIANO

Motivo dell'osservazione: adeguamento della distribuzione funzionale.

Articolo 8 – Stabilimenti balneari - interventi ammessi, distribuzioni funzionali e requisiti minimi

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 contribuiscono alla formazione di un vero e proprio "museo a cielo aperto e vista mare".

Motivo dell'osservazione: continuità con le definizioni degli interventi edilizi espressi dal R.U.

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

(...)

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 frazionamento e accorpamento di u.i., restauro e risanamento conservativo con esclusione del mutamento della destinazione d'uso** 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.

(...)

Piano Attuativo degli Arenili

Osservazione n.8

Prot. 8367 del 28/01/2022



CITTÀ DI VIAREGGIO

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

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

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

- Osservazione alla Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico
 Osservazione al Piano Attuativo degli Arenili
 Osservazione al Rapporto Ambientale (VAS)

DATI ANAGRAFICI

Il/La sottoscritto/a CINQUINI PASQUALE MAURO C.F. CNQPQL60C31L833P
nato a VIAREGGIO (Prov. LU), il 31/03/1960
residente nel Comune di VIAREGGIO (Prov. LU)
Via/P.zza VIA PARDI n. 12 C.A.P. 55049
Tel. 3397355387 indirizzo e-mail o pec cinquinimauro60@gmail.com

in qualità di:

- Privato cittadino
 Proprietario di _____
 Legale rappresentante (specificare Ente, Società o Associazione) _____
SOCIETA' "BAGNO NIDO DEI F.LLI CINQUINI & C. SNC"
 Tecnico libero professionista delegato incaricato da _____

(allegare delega)
 Altro (specificare) _____

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

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

ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI

- Relazione Generale _____
- Allegato - Relazione Generale (Quadro Sinottico Obbiettivi/Direttive/Prescrizioni) _____
- Disciplina di Piano _____
- Allegato - Disciplina di Piano (Schede Norma e Abaco Interventi Ammissibili) _____
- Quadro Conoscitivo (da Tav.1-QC a Tav.10.2-QC - specificare elaborato/i) _____
- Quadro Progettuale (da Tav.1.1-QP a Tav.1.3-QP - specificare elaborato/i) _____

ELABORATI GEOLOGICI

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

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO DI VAS

- Quadro Ambientale - Rapporto ambientale VAS _____
- Quadro Ambientale - Studio Struttura Naturalistico-Ecologica _____

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

- Quadro Partecipativo _____

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE /AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Stabilimento Balneare _____ **BAGNO NIDO** _____
Riferimento Quadro Conoscitivo - Scheda n. _____ **66** _____
Riferimento Ambito :
 Ambito 1 (Viareggio nord),

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

Riferimento Fasce Funzionali

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

Ubicazione

Località VIAREGGIO
 Indirizzo VIA BARELLAI n. civico 31

Dati catastali

Foglio 12 Mappale/i 24 SUB.1, 1026 SUB.1 E 1179

Documentazione allegata (max formato A3)

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

- ~~Documentazione in formato cartaceo~~
 Documentazione in formato digitale

MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE

1- RAZIONALIZZARE LA DIMENSIONE DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO IN BASE ALLE DIVERSE SUPERFICI DEGLI STABILIMENTI BALNEARI DELLA PASSEGGIATA CON UTILIZZO DI PERCENTUALI DIVERSE IN BASE ALLA SUPERFICIE DELLA FASCIA FUNZIONALE "A3"

INFATTI PER STABILIMENTI BALNEARI CON DIMENSIONI PARTICOLARMENTE RIDOTTE, CHE COMUNQUE RAPPRESENTANO UNA PICCOLA PARTE RISPETTO AL NUMERO TOTALE DEI BAGNI, L'UNICA PERCENTUALE PREVISTA DEL 10% RISULTA MOLTO PENALIZZANTE RISPETTO ALLE DIMENSIONI MEDIE DEGLI STABILIMENTI BALNEARI DELLA PASSEGGIATA E PERTANTO NE SUBIREBBERO UN GRAVE DANNO COMMERCIALE ANCHE RISPETTO ALLA LORO ATTUALE CONFORMAZIONE E UTILIZZO CONSOLIDATO NEGLI ANNI

2- VISTA L'ATTUALE SITUAZIONE DI EROSIONE DEL LITORALE MARINO CHE DETERMINA L'ALLAGAMENTO DELLO STRUTTURE BALNEARI ESISTENTI IN SEGUITO A EVENTI METEORICI TIPO "MAREGGIATE" SI PROPONE DI CONSENTIRE L'ESECUZIONE DEGLI AMPLIAMENTI ANCHE SUI LATI LIBERI DELLE ATTUALI CONCESSIONI



Catasto e Urbanizzazione

Scala 1 : 1,000

599,634.6

4,858,643



4,858,456

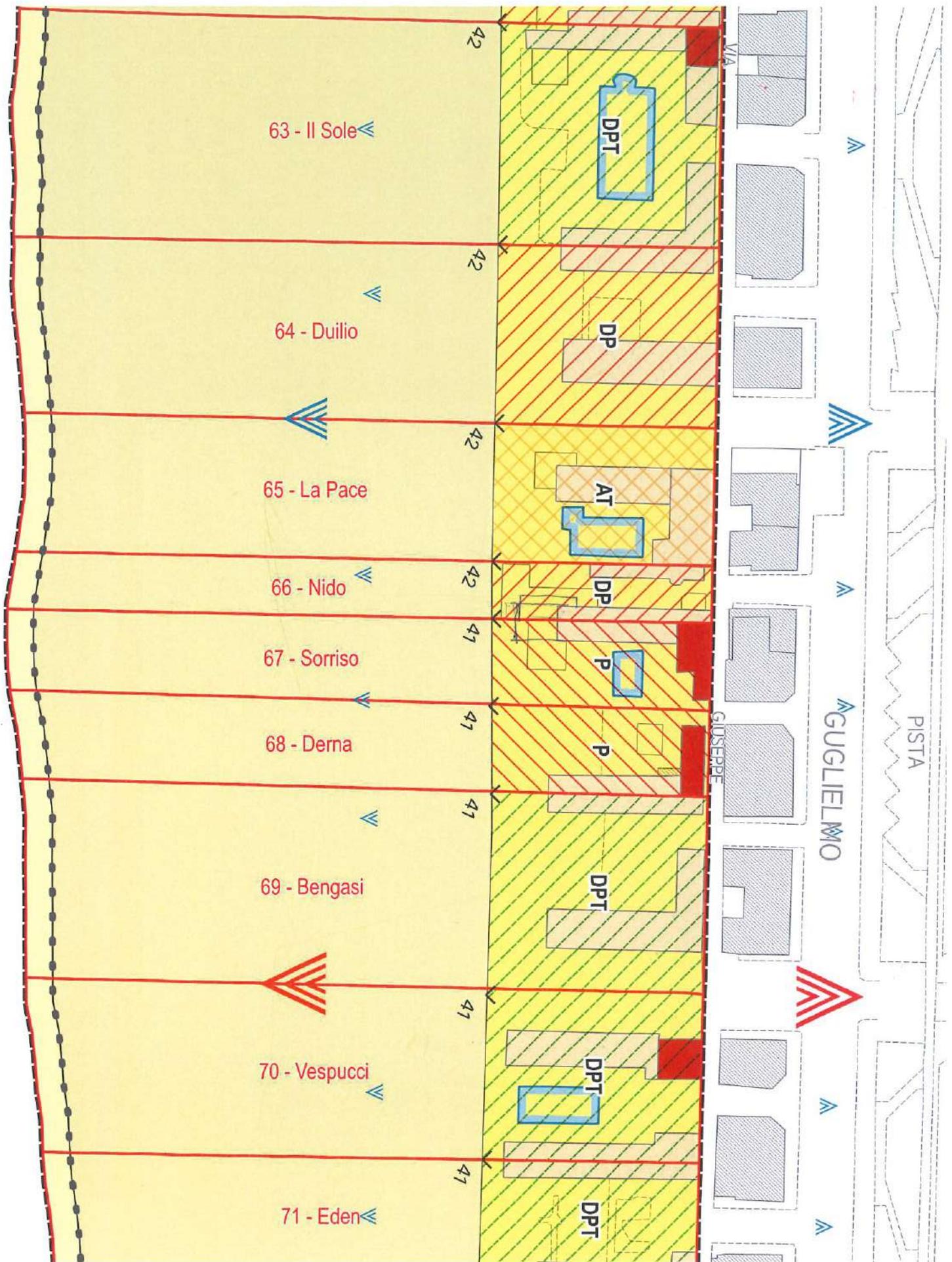
599,452.9

EPSG:25832

© Regione Toscana - S.I.T.A. - Dati A.d.T. - SIGMATER

Legenda

| | | |
|--|---|---|
|  Perimetro Ambiti | Morfotopologia degli stabilimenti e delle attività turistiche | Fasce |
|  Attività turistico balneari |  Pettine |  A1 Arenile di libero transito |
| Edifici, manufatti e pertinenze |  Pettine transetto |  A2 Arenile per il soggiorno all'ombra |
|  Corpo principale |  Pettine doppio transetto |  A3 Servizi di spiaggia |
|  Vagone |  Doppio pettine | Coni e varchi visivi |
|  Piscina |  Doppio pettine transetto |  Cono prospettico |
| |  Doppio pettine doppio transetto |  Cono visivo |
| |  Altra tipologia |  Varco visivo |
| |  Spiaggia libera o attrezzata |  Fronte visivo |
| |  Beach Stadium | |



| COMUNE DI VIAREGGIO REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILLI | ATTIVAZIONE TERRITORIALE | AMBITO TERRITORIALE 2 | SCHEDA-NORMA N° |
|--|--|--------------------------------------|-----------------|
| QUADRO PROPOSITIVO SCHEDA-NORMA ABACO DEGLI INTERVENTI | URBICAZIONE | VIA BARELLAI | 09 |
| 35.Imperia – 37.Tirreno – 38.Excelsior – 39.Nuova Italia – 40.Corallo – 42.Gemello – 46.Amore – 47.Primavera 49.Aitea – 53.Carla – 56.La Salute – 62.Narcisa – 64.Dulio – 66.Nido – 72.Pera del Tirreno – 73.La Pia – 75.Milano | STABILIMENTO BALNEARE "TIPO EDILIZIO 2" | MORFO TIPO "A DOPPIO PETTINE" | |
| DESCRIZIONE | <p>I manufatti con tipologia "a doppio 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 abitato dei gestori o dei guardiani del stabilimento. 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.</p> <p>Gli interventi di manutenzione e trasformazione dovranno privilegiare la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cronologici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto storico esistente e si rapportino con il paesaggio costiero. Gli interventi dovranno assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici dei manufatti e delle aree di pertinenza. Dovranno essere mantenuti i valori identitari dello skyline costiero senza compromettere la qualità estetica e percettiva delle visuali da e verso i rilievi, la pineta, la costa e il mare in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici.</p> | | |
| OBIETTIVI/INDIRIZZI DI PIANO | <p>INTERVENTI AMMESSI (FASCIA FUNZIONALE "A3" SERVIZI DI SPIAGGIA)</p> <p>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti sono consentiti, nel rispetto degli schemi grafici contenuti nell'abaco della presente scheda:</p> <p>a) l'addizione volumetrica, una-banum 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 del manufatto edilizio, 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 le sagome del vagone della concessione confinante, in modo coerente con i caratteri stilistici e architettonici esistenti;</p> <p>b) la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della legittimità 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, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente;</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p> <p>Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale dei vagoni cabine, è consentito costruire 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 e, 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>Al fine della riqualificazione dell'offerta turistica e del miglioramento delle attività balneari esistenti è consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati compresi nel perimetro della superficie coperta (SC) e con altezza utile netta massima pari a 2,70 destinati a funzioni di supporto alla balneazione, con esclusione della funzione abitativa.</p> <p>Nel rispetto della legittimità 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, restauro e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) punti 1), 2) e 3) della L.R. n.65/2014, con esclusione del cambio rilevante di destinazione d'uso e a condizione che gli interventi siano contenuti all'interno del sedime edificato esistente;</p> <p>2) gli interventi per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art.135, comma 2, lettera a) della L.R. n.65/2014.</p> <p>Per gli stabilimenti balneari attualmente sprovvisti di corpo principale, fermo restando i requisiti minimi della distribuzione funzionale dei vagoni cabine, è consentito costruire 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 e, 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>con esclusione della funzione abitativa.</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 caso di apparecchiamenti per vacanze.</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"> • 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 arenille 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'impianto a terra della sagoma del vagone non sia inferiore a 5,00 m.; • la distanza tra il bordo-vasca della piscina e il confine della concessione demaniale non sia inferiore a 4,00 m.; • che i volumi tecnici per il funzionamento degli impianti siano interrati/seminterrati; • 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. <p>È consentita la pavimentazione perimetrale della piscina, preferibilmente in legno, per una fascia di larghezza non superiore a 3,00 m. dal bordo-vasca a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenille 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 idrotterapia è consentita per una superficie massima di 10,00 mq. a una quota massima non superiore a 0,50 m. rispetto al piano dell'arenille 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 cronotipi tipici dell'arenille il fondo e le pareti delle piscine e delle vasche per idrotterapia dovranno essere nei colori chiari della tradizione e nelle tonalità della sabbia o dell'azzurro mare.</p> | | |
| DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI | <p>CORPO PRINCIPALE</p> | | |
| DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E REQUISITI MINIMI | <p>PISCINE E VASCHE PER IDROTERRAPIA</p> | | |

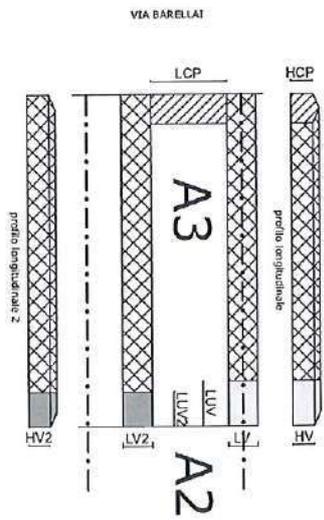
| | |
|--|--|
| <p>SISTEMAZIONI ESTERNE PER IL TEMPO LIBERO</p> | <p>Negli spazi aperti è consentita l'installazione di vele aperte prive di tamponature su tutti i lati, con altezza massima all'imposta di 3,00 m., per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente nelle parti centrali realizzati con strutture leggere e removibili e copertura in tele ombreggianti 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 consentita l'installazione di verande/gazebi, con altezza massima all'imposta di 3,00 m., per un max. pari al 10% della superficie della fascia funzionale "A3" dei Servizi di Spiaggia, da posizionarsi preferibilmente in aderenza al vagonne cabine o corpo principali, realizzati con strutture leggere e removibili e copertura anche impermeabile con tinte intonate al colore dei punti ombra dello stabilimento balneare; per esigenze di protezione e/o messa in sicurezza della struttura, può essere ammessa l'installazione di pannelli vetriati, del tipo a tutto vetro, mobili e removibili oppure scorrevoli con apertura a pacchetto, con profilo in legno e/o metallo di dimensioni contenute limitate alla zona movimento/scorrimiento, da utilizzarsi per chiudere temporaneamente o stagionalmente. Per queste strutture è consentita la messa in opera di pavimentazione in legno.</p> <p>È ammessa la posa di percorsi pedonali con funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare, privi di barriere architettoniche, realizzati in legno e la posa di pavimentazioni per una superficie massima del 20% dell'area a esclusione dell'area della piscina, utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni. Sono consentiti altresì interventi di sistemazione e verde con specie erbacee, arboree e arbustive, di basso e medio fusto, di specie autoctona in armonia con la qualità dei luoghi e senza saturazione dello spazio libero lasciato a spiaggia.</p> <p>Le insegne dovranno essere realizzate preferibilmente del tipo "a portale" o "velato" laterale, senza illuminazione diretta e realizzate con preferibilmente con colori chiari.</p> |
| <p>PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI</p> | |
| <p>MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI E PATRIMONIO ARBOREO</p> | <p>Al fine di migliorare la qualità della componente vegetale presente negli stabilimenti balneari e di incentivarne la funzione ecosistemica, negli interventi di sistemazioni esterne riguardanti le aree verdi esistenti o di nuove aree a verde, si dovranno impiegare impianti a basso costo di gestione e per quanto possibile, di specie in grado di automaneggiarsi nel sito 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>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 sorditi 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"> 1) sia garantita qualità inasciativa 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. <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 vanti urbani, del profilo della piena 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'arante pubblico e occludano i vanti 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, fuso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>Le strutture per la cartellonistica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>Per gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico, sismico e idraulico si rimanda all'articolo 14 della Disciplina di Piano.</p> |
| <p>FATTIBILITÀ GEOLOGICA-SISMICA IDRAULICA</p> | <p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p> |
| <p>REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</p> | <p>Per gli interventi che interessano la sostenibilità ambientale e la qualità del verde si rimanda all'articolo 15 della Disciplina di Piano.</p> |

Segue da pagina precedente

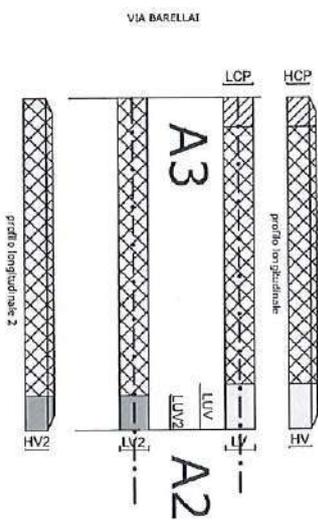
INTERNO ALLA CONCESSIONE

SUL CONFINE TRA LE CONCESSIONI

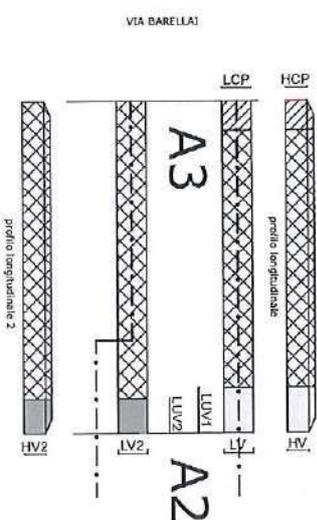
- CORPO PRINCIPALE
- VAGONE CABINE
- AMPLIAMENTO
- AMPLIAMENTO A COMUNE



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



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



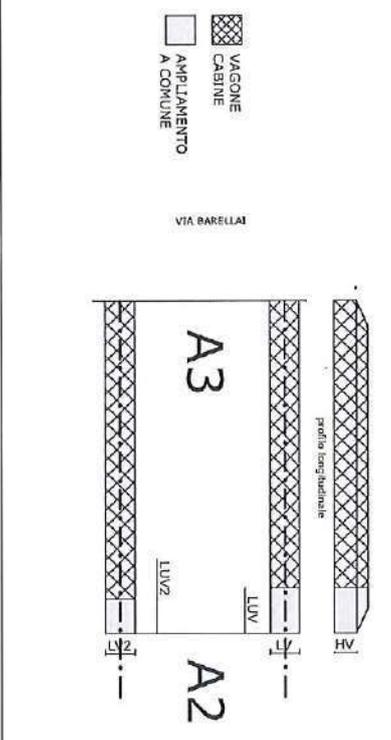
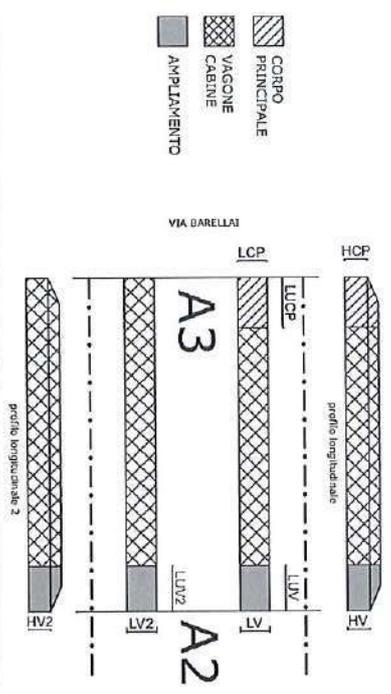
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI AMMESSI

| VAGONE CABINE | | CORPO PRINCIPALE | |
|---------------|-----------------|------------------|-----------------|
| codice | dimensione (m.) | codice | dimensione (m.) |
| 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

Piano Attuativo degli Arenili

Osservazione n.9

Prot. 8402 del 28/01/2022



CITTÀ DI VIAREGGIO

Spazio riservato al Protocollo

Spazio riservato all'Ufficio Urbanistica

Osservazione n. _____

**Al Sindaco
del Comune di Viareggio**
Piazza Nieri e Paolini, 1
55049 – Viareggio (LU)

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

- Osservazione alla Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico
 Osservazione al Piano Attuativo degli Arenili
 Osservazione al Rapporto Ambientale (VAS)

DATI ANAGRAFICI

Il/La sottoscritto/a GEOMETRA NICOLA PARDINI C.F. PRDNCL81C20B455I
nat_a CAMAIORE (Prov. LU), il 20/03/1981
residente nel Comune di CAMAIORE (SEDE UFFICIO) (Prov. LU)
Via/P.zza VIA PROVINCIALE n. 58 C.A.P. 55041
Tel. _____ indirizzo e-mail o pec geometrapardini@gmail.com

in qualità di:

- Privato cittadino
 Proprietario di _____
 Legale rappresentante (specificare Ente, Società o Associazione) _____

Tecnico libero professionista delegato incaricato da _____
SOC. BAGNO SAURO DI BUONACCORSI ANNA IDA E C. S.N.C.

(allegare delega)

- Altro (specificare) _____

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione generale** _____
Indicare l'eventuale elaborato/i di cui l'osservazione propone la modifica.

ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI

- Relazione Generale** _____
 Allegato - Relazione Generale (Quadro Sinottico Obiettivi/Direttive/Prescrizioni) _____
 Disciplina di Piano _____
 Allegato - Disciplina di Piano (Schede Norma e Abaco Interventi Ammissibili) _____

- Quadro Conoscitivo (da Tav.1-QC a Tav.10.2-QC - specificare elaborato/i)** TAV. T4.1-QC
 Quadro Progettuale (da Tav.1.1-QP a Tav.1.3-QP - specificare elaborato/i) _____

ELABORATI GEOLOGICI

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

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO DI VAS

- Quadro Ambientale - Rapporto ambientale VAS** _____
 Quadro Ambientale - Studio Struttura Naturalistico-Ecologica _____

ELABORATI DEL PROCEDIMENTO PARTECIPATIVO

- Quadro Partecipativo** _____

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE /AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Stabilimento Balneare BAGNO SAURO

Riferimento Quadro Conoscitivo - Scheda n. 02

Riferimento Ambito :

- Ambito 1 (Viareggio nord),

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

Riferimento Fasce Funzionali

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

Ubicazione

Località VIAREGGGIO

Indirizzo TERRAZZA DELLA REPUBBLICA n. civico 9

Dati catastali

Foglio 1 Mappale/i 87-636-637-537-534-641-685-687-691-692-694-700

Documentazione allegata (max formato A3)

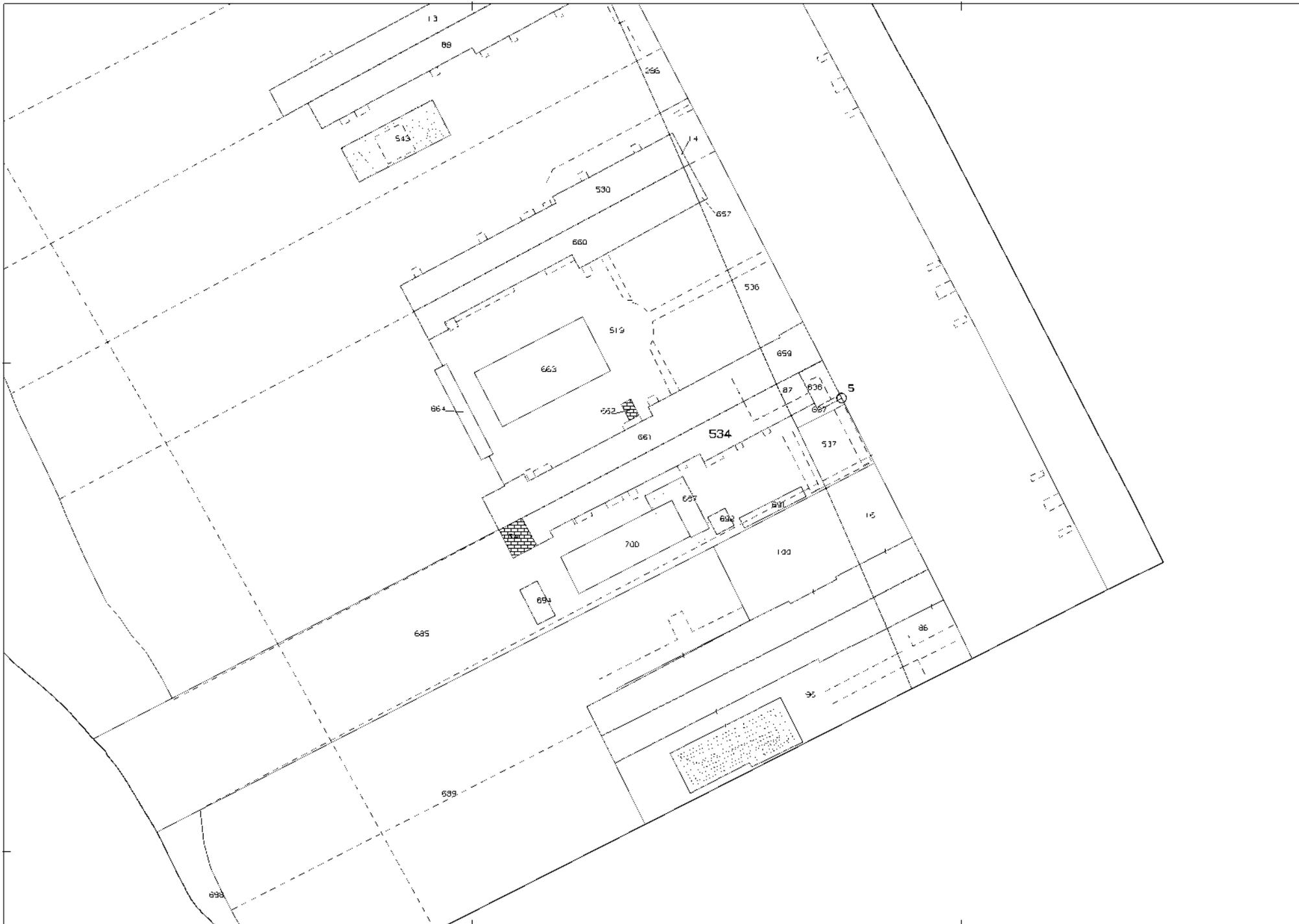
- Documentazione catastale con localizzazione dell'immobile/area interessati
 - Estratto del Piano/scheda adottato con localizzazione dell'immobile/area interessati
 - Altra documentazione ritenuta utile a chiarire l'osservazione (documentazione fotografica, planimetria aerofotogrammetrica con localizzazione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

MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE

MODIFICA DELLA CARTOGRAFIA QUADRO CONOSCITIVO (VEDI ALLEGATO):

NELLA TAVOLA 4.1 - QC DESTINAZIONI FUNZIONALI NON RISULTA PRESENTE LA SOMMINISTRAZIONE ESISTENTE POSTA AL CENTRO DEL VAGONE CABINE AL PIANO SEMINTERRATO (RISTORANTE) E QUELLA POSTA ALL'ESTREMITA' DEL VAGONE CABINE PIANO TERRA LATO MARE (BAR), ENTRAMBI REGOLARMENTE AUTORIZZATE.

N=4859600



E=1599000

1 Particella 534

Comune: VIAREGGIO
Foglio: I SVI: Z

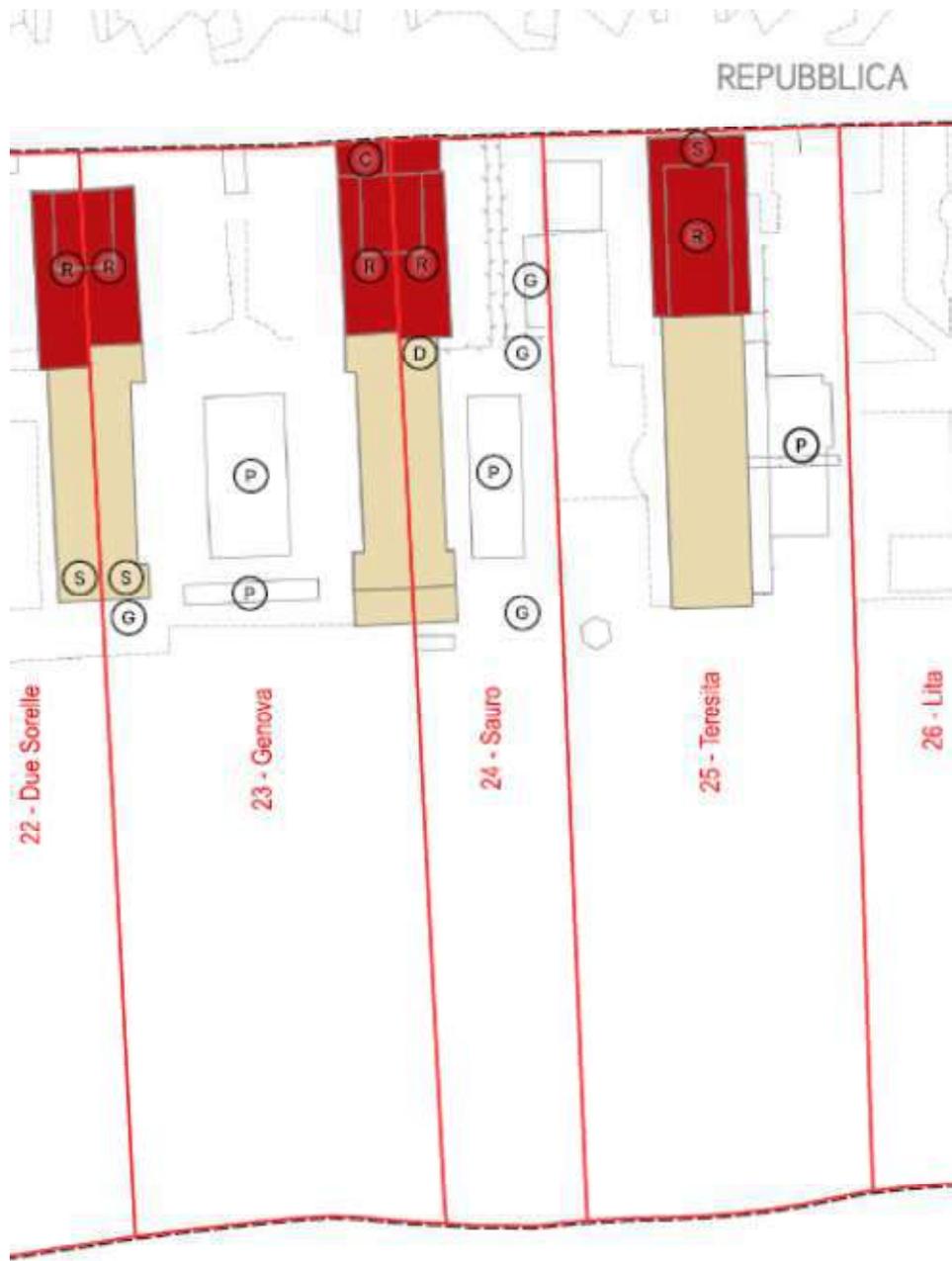
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

28-Ago-2019 15:41:17
Prot. n. T154106/2019

ESTRATTO TAV. T4.1-QC

AMBITO TERRITORIALE 1 – STABILIMNETO N. 24

BAGNO SAURO



AI SINDACO DEL COMUNE DI VIAREGGIO

P.za Nieri e Paolini, 1
55049 – Viareggio (LU)

La sottoscritta Buonaccorsi Anna Ida nata a Viareggio (LU) il 18/10/1945, residente a Viareggio (LU) in Via G. Barellai n. 72, C.F. BNCNND45R58L833K, in qualità di legale rappresentante della Soc. “Bagno Sauro di Buonaccorsi Anna Ida e C. s.n.c.” con sede in Viareggio (LU), Terrazza delle Repubblica n. 9, p.iva 00210230462, quale titolare della concessione demaniale marittima n. 33 anno 2005 relativa allo stabilimento balneare denominato “Bagno Sauro” con sede legale in Viareggio (LU) Terrazza delle Repubblica n. 9, con la presente

DELEGA

il Geometra Nicola Pardini (c.f. PRDNCL81C20B455I) iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca con il n. 2173, alla presentazione tramite pec di “Osservazione al Piano Attuativo degli Arenili”.

Viareggio, 28/01/2022

Buonaccorsi Anna Ida
BAGNO SAURO
SOCIETA' BUONACCORSI ANNA IDA & C. S.N.C.
Via delle Repubblica, 9 - VIAREGGIO
P.IVA 00210230462

