



CITTÀ DI VIAREGGIO

Piano Attuativo degli Arenili

ESTRATTO N.T.A. REGOLAMENTO URBANISTICO

Sindaco

GIORGIO DEL GHINGARO

Assessore alla Pianificazione Strategica della Città

FEDERICO PIERUCCI

Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica

SILVIA FONTANI

Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica

Eleonora Panettella | Giulia Bernardini

Claudia Fruzza | Sabrina Petri

Ornella Angeli

Progettazione e Coordinamento

Gabriele Borri | Pierpaolo Baldini

Fabio Nardini

Collaboratori

Cesare Berti | Cristiana Bertucelli

Eleonora Giannechini

Studi Geologici

Francesco Ceccarelli

Autorità Competente

Dirigente Settore Edilizia Privata

Politiche Ambientali e Culturali – Stefano Modena

Valutazione Ambientale Strategica

Processo di Partecipazione

Università di Pisa

Scuola di Ingegneria - DESTeC

Coord. Scientifico – Fabrizio Cinelli

Matteo Garzella

Commissione del Paesaggio

Gianlorenzo Dalle Luche | Paola Malcontenti

Maurizio Tani

APPROVAZIONE

2023

(...)

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

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

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

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

- degli stabilimenti balneari e l'ampio arenile).
- o) Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche (profondo arenile con residuali dune, complessi forestali litoranei e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l'entroterra).
 - p) Evitare ulteriori processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.
 - q) Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.
 - r) Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori eco-sistemici, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.
 - s) Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.
 - t) Incentivare gli interventi volti alla riqualificazione paesaggistica delle zone di criticità, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti, ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori.
 - u) Conservare e recuperare i manufatti che costituiscono il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto, i caratteri stilistici, formali e costruttivi che caratterizzano il sistema costiero.
 - v) Limitare sugli arenili la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici. Gli eventuali nuovi interventi devono:
 - utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili;
 - consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare;
 - w) La realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi;
 - x) Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti nei piani particolareggiati, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.

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

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

5. Nelle more della formazione di detti Piani Attuativi devono essere rispettate le disposizioni definite nei seguenti commi.
6. In applicazione dell'Art. 15 del P.S. è prescritta la conservazione degli arenili, dei cordoni dunali e retrodunali. In fase di formazione degli strumenti attuativi di cui ai precedenti commi potrà essere disciplinata la sola installazione di manufatti temporanei stagionali sulla spiaggia sabbiosa al fine di garantire il mantenimento dei caratteri naturali di tali contesti. Dovrà altresì essere prevista la conservazione dell'assetto morfologico tradizionale degli stabilimenti balneari costituito dagli elementi distributivi tipici nonché dalle caratteristiche dimensionali e materiche architettoniche ed edilizie caratteristiche ed identitarie del litorale di Viareggio. Fino all'approvazione del piano particolareggiato dell'Arenile di cui al suddetto punto 2, sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti interventi di cui art. 29 comma primo lettere a, b, c, d, e ed f in linea a quanto disposto dall'art.9 del D.P.R. 380/2001, sempre nel rispetto delle prescrizioni e direttive PIT-PPR senza aumento della superficie coperta, artificializzazione dell'arenile, alterazione della sagoma né mutamento della destinazione d'uso nonché nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni dei precedenti piani approvati. Il Piano Particolareggiato, relativamente ad eventuali parti a veranda esistenti dovranno essere configurate come uno spazio libero aperto su almeno tre lati, senza chiusure fisse o tamponamenti stabili; per esigenze di protezione e/o messa in sicurezza della struttura, può essere ammessa l'installazione di pannelli vetrati, del tipo a tutto vetro, mobili e rimovibili oppure scorrevoli con apertura a pacchetto, con profilo in legno e/o metallo di dimensioni contenute limitato alla zona movimento/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure temporanee o stagionali.
7. In attuazione dell'Art. 15 del P.S. per l'ambito della Passeggiata il R.U. disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente perseguendo la conservazione della memoria storica, delle forme architettoniche di valore artistico e monumentale. Nello specifico si applicano le discipline ammesse per gli edifici classificati con il simbolo numerico corrispondente a quanto stabilito nell'Art. 39 e nell'Art.40; nelle more di formazione del Piano Particolareggiato della Passeggiata non sono ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta.
8. In fase di formazione degli strumenti attuativi di cui ai precedenti commi dovrà essere prevista una specifica disciplina volta alla conservazione della memoria storica, delle forme architettoniche di valore artistico e monumentale degli spazi aperti nonché alla manutenzione e al miglioramento del patrimonio arboreo.
9. La formazione degli strumenti attuativi di cui ai precedenti commi deve avvenire mediante una contestuale variante al R.U. ed è subordinata al rispetto di quanto stabilito dal successivo Art. 15 e seguenti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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

1. È l'ambito che ricomprende l'esteso litorale sabbioso che si presenta come un nastro continuo di strutture balneari e spiaggia attrezzata che dalla Fossa dell'Abate, al confine col Comune di Camaiore, si estende verso sud oltre il porto di Viareggio nella zona prospiciente la c.d. "costa dei barbari" e dalla linea di costa arriva alla Terrazza della Repubblica, alla Via dei Barellai, alla Via Modena e alla Passeggiata del lungomare, con la sua caratteristica forma di promenade per la presenza di strutture in stile liberty che ospitano grandi alberghi, oltre alla residenza e attività commerciali e di servizi. L'attuale conformazione degli stabilimenti balneari e della spiaggia attrezzata è il risultato della progressiva antropizzazione del litorale sabbioso legata al processo di incentivazione dell'attività turistica oggi leggibile nella forma degli attuali stabilimenti balneari, che hanno occupato progressivamente la spiaggia con attrezzature, con arredi e funzioni legate alle esigenze sempre nuove dell'attività turistica e imprenditoriale.
2. Il Piano attuativo di cui al precedente art. 8 riguarda l'intero perimetro individuato nelle tavole di R.U. e che coincide, per il litorale sabbioso di Ponente, col morfotipo T.P.S.4 (Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive) di cui all'art. 56 delle presenti norme tecniche di attuazione.
3. Il Piano attuativo, sulla base di un proprio quadro conoscitivo, potrà sotto-articolare il morfotipo T.P.S.4 (Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive) e riconoscere i morfotipi di riferimento tra i diversi tipi edilizi esistenti degli stabilimenti balneari, in base alla presenza di determinate caratteristiche funzionali, dimensionali, distributive ed organizzative.
4. Il Piano attuativo dovrà individuare aree attrezzate per gli sport da spiaggia, compatibilmente con la tutela e salvaguardia del litorale, finalizzata al miglioramento delle attività turistico-ricettive e al potenziamento delle attività connesse a quelle balneari esistenti.
5. Il Piano attuativo dovrà, sulla base degli indirizzi e degli obiettivi di cui al precedente art. 8, individuare e perimetrare l'articolazione spaziale del litorale e della spiaggia attrezzata suddivisa in quattro ambiti territoriali omogenei, che si distinguono tra loro soprattutto per il rapporto funzionale e figurativo col tessuto urbanizzato retrostante, così distinti:

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

fino all'arenile antistante Piazza Maria Luisa.

Tale ambito è quello dei tre che più si caratterizza per l'intervisibilità delle visuali panoramiche e prospettiche che dall'arenile si aprono verso i rilievi delle Alpi Apuane e viceversa per quelle che dalla Terrazza della Repubblica si aprono verso la linea di costa. In questo Ambito assume invece una minor valenza l'aspetto meramente edilizio degli stabilimenti balneari che sono quelli di più recente edificazione rispetto al resto dell'arenile.

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

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

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

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

6. L'uso della spiaggia è organizzata per fasce funzionali parallele alla linea di costa, con le seguenti caratteristiche:

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

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

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

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

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

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

- gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il

contesto.

- gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:
 - 1) sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - 2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
 - 3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.
- l'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.
- non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani e del profilo della pineta costiera, dalle basse pendici delle colline marittime e dalle vette apuane.
- non sono ammessi interventi che impediscono l'accessibilità all'arenile pubblico e ocludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
- l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.
gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.
- le strutture per la cartellonistica, le insegne di accesso agli stabilimenti balneari, le recinzioni di qualunque tipo e le tamponature invernali degli stabilimenti balneari, dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione, materiali e decoro con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

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

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

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

l) limitare sugli arenili la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici. Gli eventuali nuovi interventi devono:

- assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono;
- utilizzare tecniche e materiali eco - compatibili;
- consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.

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

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

p) la realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi.

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

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

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

- l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;
- l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;
- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.

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

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

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

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

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

non comportino:

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

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

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

12. Scheda Tecnica

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

12.1 Categorie funzionali e destinazioni d'uso

- A) nel rispetto di quanto precedentemente riportato al punto 6 del presente articolo, è consentita la destinazione d'uso "Stabilimenti balneari e spiagge attrezzate" di cui all'art. 25 del vigente Regolamento Urbanistico. Tale destinazione d'uso è comprensiva dell'esercizio delle attività connesse alla balneazione come per esempio: la ricreazione e il relax, il tempo libero, lo sport di spiaggia, gli esercizi di vicinato e di servizio per la persona, la vendita e somministrazione di alimenti e bevande, le discipline bio-naturali e del benessere fisico. È altresì consentita la destinazione d'uso a "corpo principale/casa di guardianaggio", che non potrà comunque essere utilizzata per fini turistici all'interno delle strutture balneari.
- B) limitatamente ai beni immobili esistenti destinati a "strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione" e per quelli con categoria funzionale diversa da quella Turistico-ricettiva, è consentito il mantenimento delle attività/destinazioni d'uso esistenti nel rispetto della regolarità dei titoli edilizi e urbanistici rilasciati.
- C) al fine di non snaturare l'identità degli elementi peculiari del patrimonio edilizio balneare non sono consentite:
- nuove destinazioni d'uso residenziali per civile abitazione e nuove destinazioni d'uso residenziali per l'attività extra-alberghiera del tipo "bed & breakfast", "case e appartamenti per vacanze";
 - nuove destinazioni Turistico-ricettive che prevedano il pernottamento all'interno delle strutture balneari;
 - il frazionamento all'interno degli stabilimenti balneari esistenti al fine di mantenerne l'integrità gestionale e percettiva.

12.2 Criteri e qualità degli interventi ammessi

Gli interventi ammessi dovranno assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono e prevedere l'utilizzo di tecniche e di materiali eco-compatibili, nonché consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.

Gli interventi ammessi dal Piano attuativo sono subordinati:

- 1) ad assicurare la qualità progettuale che interpreti i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
 - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza dei manufatti che conservano i caratteri tipologici storici e tradizionali;
 - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dello stabilimento balneare;
 - evitare soluzioni formali di incongruenza ed estraniamento, minimizzando la presenza di volumi aggiunti ai volumi principali;
 - all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;
 - a non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso: i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici.
- 2) a limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici.

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

- l'altezza massima fuori terra degli edifici dovrà essere pari a quella esistente;
- al fine di limitare l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, le addizioni volumetriche ai manufatti edilizi esistenti dovranno essere finalizzate al miglioramento qualitativo dell'offerta turistica dello stabilimento balneare e dovranno essere realizzate come prolungamento verso mare della sagoma esistente non superiore a 5,00 m., nel rispetto degli elementi della percezione consolidata e della leggibilità dell'assetto morfologico tradizionale degli stabilimenti balneari, nonché dei caratteri dimensionali e degli elementi distributivi tipologici e architettonici dei manufatti preesistenti. Tale ampliamento non potrà oltrepassare il limite territoriale individuato dal manufatto esistente più esteso verso il mare individuato nel Piano Attuativo per ogni AMBITO di cui all'art.8 bis, co.5. Tale ampliamento ubicato all'estremità lato mare del vagone cabine, dovrà essere preferibilmente destinato a locale per la somministrazione di alimenti e bevande, Tale ampliamento non sarà consentito agli stabilimenti balneari che ne hanno usufruito successivamente all'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015);
- non sarà consentita la realizzazione di nuovi locali interrati/seminterrati agli stabilimenti balneari che ne hanno usufruito successivamente all'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015);
- è consentita la realizzazione di una sola piscina per stabilimento balneare;
- al fine di limitare gli effetti dell'impermeabilizzazione della spiaggia e di concorrere alla sostenibilità ambientale e idraulica degli interventi, le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, o che prevedano modifiche di uso e/o utilizzo del suolo dovranno prevedere il rispetto dell'invarianza idraulica.