



Oggetto: Verbale della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione della "variante al RU finalizzata all'approvazione del Piano degli arenili" e della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le Province di Lucca e Massa Carrara, la Provincia di Lucca ed il Comune di Viareggio (LU), per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, del "Piano Attuativo degli Arenili".

Seduta del 16/12/2022

La presente conferenza è chiamata ad esprimersi ai sensi dell'art.21 e dell'art.23, co3 della Disciplina del PIT-PPR "allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo".

Il giorno 16 dicembre 2022, in seduta operata per Conferenza Telematica, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la **Regione Toscana,**

Arch. Domenico Bartolo Scarscia Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente sia della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 (per la Variante al Regolamento Urbanistico) su delega dell'arch. Marco Carletti sia della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.23, co.3 (per il Piano Attuativo degli Arenili). Sono inoltre presenti l'Arch. Alessandro Marioni, Responsabile P.O. del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio per la Conferenza art.21 che l'Arch. Anna Rotellini funzionario istruttore del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio per la Conferenza art.23, co.3;

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara**

Arch. Giovanni Giannone, delegato dal Soprintendente con nota registrata al prot. Regionale con n. 0483388 del 14/12/2022;

per la **Provincia di Lucca** Arch. Maria Pia Casini;

per il **Comune di Viareggio (LU)**

L'Assessore alla Pianificazione Strategica della Città Federico Pierucci, la Dirigente del Settore LL.PP. E Progettazione Arch. Silvia Fontani, Ing Eleonora Panettella, Ing Giulia Bernardini e Arch Claudia Fruzza dell'Ufficio Urbanistica;

sono inoltre presenti i progettisti esterni incaricati per il Piano Attuativo degli Arenili, Arch. Pier Paolo Baldini, Ing. Gabriele Borri, Arch. Fabio Nardini.

Il Comune di Viareggio ha richiesto l'indizione della presente Conferenza con nota n° 0396675 del 18/10/2022.

La Regione Toscana, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta congiunta (Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 - Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.23, co.3) con nota n.444790 del 18/11/2022.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 09:30.

PREMESSA:



Il Comune di Viareggio, fa parte dell'*Ambito 2 Versilia e Costa Apuana* e l'area oggetto di Piano è interessata dai seguenti Beni Paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 del Dlgs 42/2004:

Art. 136

15/12/1959 G.U. 42 del 1960, *Fascia costiera sita nel comune di Viareggio*, con la seguente declaratoria:

- [...] *la fascia costiera predetta forma un quadro panoramico di cospicuo interesse (motivazione tratta dal precedente D.M. 29/01/1952 G.U. 44 del 20/02/1952).*

D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960, *Fascia costiera sita nel comune di Viareggio* e D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985, con la seguente declaratoria:

- [...] *riveste notevole interesse perché il territorio, per i suoi caratteri geomorfologici e i suoi aspetti naturalistici, si presenta assai differenziato da zona a zona, ma offre ancora vasti tratti in cui permangono i caratteri originari di un ambiente litoraneo naturale, che si alternano a zone più estese dove i boschi e le colture sono stati rinnovati nel tempo dall'uomo. Nella vegetazione, accanto ad alcune zone ristrette in cui convivono insieme specie tipiche di clima marittimo con altre proprie di ambienti freddi, residuo dell'ultima glaciazione - una convivenza considerata interessantissima dai naturalisti - prevalgono le fasce di pino domestico con sottobosco di lecci e roverelle; verso l'interno si hanno invece aree di bonifica recente e con colture agrarie e terreni ancora paludosi, come accade nel settore settentrionale del parco, presso il lago di Massaciuccoli.*

Art. 142 lett a):

Sistema costiero 1 *Litorale sabbioso Apuano Versiliense*

Sistema costiero 2 *Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio*

A) LA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO DEGLI ARENILI:

La Regione, Sistema informativo e Pianificazione del territorio, ripercorre e riassume i tratti salienti della pratica, evidenziando preliminarmente :

Situazione urbanistica comunale (con riferimento agli strumenti urbanistic generali)

Il Comune di Viareggio è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 27 del 29/06/2004
- Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 52 del 04/11/2019 e conformato al PIT-PPR (L'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BURT del 18/12/2019).

In considerazione della situazione urbanistica al 27/11/2014 il Comune di Viareggio rientra nella casistica di cui all'art. 230 delle disposizioni transitorie e finali di cui al Titolo IX – Capo I della L.R. 65/2014

Ricostruzione delle fasi procedurali della variante al RU:

In attuazione del R.U. vigente, il comune di Viareggio ha predisposto la redazione del Piano degli Arenili con la contestuale variante al R.U. di implementazione delle NTA.

L'ambito territoriale identificato nella cartografia del R.U. vigente per la redazione del Piano Attuativo degli Arenili è totalmente interno al perimetro del T.U. individuato ai sensi dell'art. 224 dal R.U., pertanto, la variante al R.U. finalizzata all'approvazione del Piano Attuativo degli Arenili rientra nella casistica delle varianti urbanistiche semplificate di cui all'art. 30 della LR 65/2014 che seguono le disposizioni di cui all'art. 32 della medesima legge.

In attuazione dell'art. 4 dell'accordo Mibact – Regione Toscana sottoscritto in data 17/05/2018, la variante al R.U. in oggetto, essendo una variante urbanistica di uno strumento urbanistico generale già conformato al PIT-PPR ed interessando aree sottoposte a vincolo paesaggistico, deve essere sottoposta alle valutazioni della conferenza paesaggistica.

La variante semplificata al RU in oggetto è stata adottata, contestualmente al Piano degli Arenili, con Delibera C.C. n. 81 del 22/11/2021 ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014.



La Regione, Settore Sistema informativo e pianificazione del territorio, con nota pec, prot. R.T. 54835 del 11/02/2022, ha trasmesso il proprio contributo/osservazione in fase di adozione della variante urbanistica finalizzato alla conformazione della medesima al PIT-PPR.

Il Comune di Viareggio, con nota pec prot. R.T. 396675 del 18/10/2022, ha trasmesso la Delibera C.C. n. 37 del 25/07/2022 di controdeduzione alle osservazioni presentate in fase di adozione della Variante semplificata al RU finalizzata all'approvazione del Piano degli arenili e la relativa documentazione, appositamente modificata, chiedendo contestualmente la convocazione della conferenza paesaggistica.

Ulteriori considerazioni in sede di Conferenza

La Variante semplificata al R.U. finalizzata all'approvazione del Piano degli Arenili in oggetto è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione di Variante al Regolamento Urbanistico
- Estratto NTA (Stato comparato/Stato Modificato)

Dall'analisi della documentazione controdedotta e trasmessa dal comune di Viareggio, la Regione, Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio, evidenzia un sostanziale recepimento di quanto riportato nel contributo/osservazione regionale in fase di adozione della variante urbanistica.

Al fine della verifica di conformità al PIT-PPR della variante semplificata al RU, ai sensi del comma 1 dell'art. 20 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, la Conferenza ne verifica il perseguimento degli obiettivi, l'attuazione delle Direttive e il rispetto della prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR.

La Soprintendenza condivide i contenuti del contributo/osservazione regionale in fase di adozione della variante urbanistica e le modifiche già apportate dal Comune alla Variante al RU in oggetto in sede di controdeduzione ed evidenzia altri due ulteriori elementi, condivisi anche con la Regione, che potrebbero essere recepiti dalla variante urbanistica al fine della conformazione al PIT-PPR.

Il primo, in riferimento alla presenza di testimonianze dell'architettura razionalista nell'ambito territoriale oggetto di variante urbanistica e a tal fine viene proposto di integrare l'art. 8 co.2 lett. b) delle NTA del R.U. inserendo "*e dell'architettura razionalista*":

Testo modificato

NTA del R.U. - Art. 8 – Disciplina per la tutela e valorizzazione del LITORALE

- **lett. b)** conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Déco "*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;

Il secondo punto, invece, è finalizzato al perseguimento dell'obiettivo 3.1 a) del Sistema costiero - 1 Litorale sabbioso Apauno-Versiliese del PIT-PPR, laddove vi è indicato di tutelare la permanenza e riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero Apuano-Versiliese con particolare riferimento, tra gli altri elementi, anche all' *ampio arenile*.

Allo scopo quindi di tutelare l'ampio arenile esistente e attualmente libero dalla presenza di manufatti che caratterizza il Sistema costiero 1 del PIT-PPR e che ne costituisce uno dei principali Valori, come indicato anche nella relativa scheda, la Conferenza evidenzia la necessità di limitare la possibilità di ampliamento dei manufatti verso al mare, consentendo di fatto tale possibilità di ampliamento soltanto a quelli più arretrati e propone l'introduzione, nell'art. 8Bis – co.12.2 - punto 2 - secondo sottopunto, di un'ulteriore necessaria specifica: "*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. 8bis, co. 5*".

Testo modificato

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



- **co. 12.2, punto 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. 8bis, 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);
- < ... >

Il Comune condivide le considerazioni sopra esposte dalla Conferenza in merito alle ulteriori modifiche da apportare alle NTA della Variante semplificata al RU.

Conclusioni della Conferenza Paesaggistica ex art.21 relativa alla Variante semplificata al RU finalizzata all'approvazione del Piano Attuativo degli Arenili

La **Conferenza** fa propri i rilievi espressi da parte delle sue componenti istituzionali e sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, aggiorna i propri lavori in attesa dell'approvazione della variante semplificata al R.U. in oggetto contenente le modifiche/integrazioni richieste e della successiva trasmissione degli elaborati da parte del Comune.

La **Conferenza**, in considerazione delle ulteriori modifiche che il Comune apporterà ai documenti e agli elaborati della variante semplificata al RU in oggetto, che sarà poi approvata dal Consiglio Comunale, richiede la trasmissione dei nuovi codici HASH dei documenti e degli elaborati modificati, il cui elenco completo sarà allegato al verbale conclusivo della Conferenza.

La **Regione**, Settore Sistemi informativi e Pianificazione del territorio, procederà nuovamente a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione dell'atto di approvazione della variante semplificata al RU in oggetto comprensivo di tutti gli elaborati, integrati a seguito delle valutazioni e delle determinazioni espresse, ai fini della conclusione del procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

La **Soprintendenza**, anticipa che, in coerenza con lo strumento urbanistico generale approvato con DCC n.52 del 04/11/2019 e conformato al PIT-PPR, anche relativamente al procedimento di conformazione al PIT-PPR della variante al RU in oggetto, il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento ai singoli interventi dei Piani attuativi e agli interventi non normati alla scala di dettaglio nelle NTA dello strumento, da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi del Codice e del PIT, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante.

per la Regione Toscana
Arch. Domenico Bartolo Scrascia _____

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara
Arch. Giovanni Giannone _____



B) IL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI (PAA)

Il PA è composto dai seguenti elaborati:

- **A)** relazione generale
- Allegato: A1) Quadro Sinottico Obiettivi/Direttive/Prescrizioni Del Pit/Ppr – Ps – Ru
- **B)** disciplina di piano
- Allegato: B1) schede norma e abaco degli interventi ammissibili
- **C)** quadro conoscitivo
 - Tav.1-QC) carta di inquadramento territoriale (scala 1:10.000).
 - Tav.2-QC) carta del catasto e delle concessioni demaniali (scala 1:2.000).
 - Tav.3-QC) carta di individuazione delle attività turistico-balneari (scala 1:2.000).
 - Tav.4.1-QC) carta delle destinazioni funzionali degli edifici e spazi pubblici degli stabilimenti balneari - tratto 1 (scala 1:1.000).
 - Tav.4.2-QC) carta delle destinazioni funzionali degli edifici e spazi pubblici degli stabilimenti balneari – tratto 2 (scala 1:1.000).
 - Tav.4.3-QC) carta delle destinazioni funzionali degli edifici e spazi pubblici degli stabilimenti balneari – tratto 3 (scala 1:1.000).
 - Tav.5-QC) carta dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea e degli stabilimenti balneari (scala 1:2.000).
 - Tav.6-QC) schedatura degli stabilimenti balneari con periodizzazione storica.
 - Tav.7-QC) carta delle visuali caratterizzanti il paesaggio (scala 1:2.000).
 - Tav.8-QC) carta dei beni architettonici e paesaggistici e dei vincoli sovraordinati e del demanio (scala 1:2.000).
 - Tav.9-QC) iconografia del paesaggio e degli stabilimenti balneari.
 - Tav.10.1-QC) documentazione fotografica.
 - Tav.10.2-QC) documentazione fotografica.
- **D)** quadro progettuale
 - Tav.1.1-QP) disciplina dei suoli e fasce funzionali – ambito 1 (scala 1:1.000).
 - Tav.1.2-QP) disciplina dei suoli e fasce funzionali – ambito 2 (scala 1:1.000).
 - Tav.1.3-QP) disciplina dei suoli e fasce funzionali – ambiti 3-4 (scala 1:1.000).

I principali obiettivi del PAA, come riportato nella relazione illustrativa, declinano gli obiettivi del RU in applicazione della Disciplina del PIT-PPR e così sintetizzabili:

Riqualificazione degli arenili e della passeggiata pedonale conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici ormai consolidati degli stabilimenti balneari, assicurando che gli interventi di trasformazione *si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento e orientamento con il tessuto storicizzato e si rapportino con il paesaggio costiero, mantenendo i valori identitari dello skyline costiero senza compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici.*

L'area del Piano è la fascia del litorale sabbioso che si estende, parallelamente alla costa, dalla Fossa dell'Abate fino a Sud del porto di Viareggio (Costa dei Barbari) e, in direzione O/E, dalla linea di costa arriva alla Terrazza della Repubblica, alla Via dei Barellai e comprende la Passeggiata del lungomare.

La fascia in oggetto si presenta come un *continuum* di strutture balneari e ampia spiaggia attrezzata, sottolineato a Est dalla passeggiata pubblica sulla quale si affacciano edifici in stile liberty che ospitano grandi alberghi, attività commerciali e servizi.

Nel corso degli anni e con l'incremento della domanda turistica, le strutture balneari si sono trasformate e dotate di strutture ricettive per il pernottamento, abitazioni turistiche, servizi commerciali, di somministrazione, sport e tempo



libero, pur mantenendo una caratteristica tipologia, identitaria del luogo, con edifici quasi sempre posizionati a pettine in fregio alla passeggiata con pianta rettangolare allungata.

A questa tipologia fanno eccezione pochi stabilimenti balneari storici.

Il Piano riconosce e norma l'ambito di previsione secondo le prescrizioni dell'art.15bis della variante al RU che suddivide l'area in 4 ambiti da N a S:

- **Ambito 1 (Città giardino)** - (rapporto con la "città contemporanea" – Città Giardino): stabilimenti balneari ubicati di fronte alla Terrazza della Repubblica, che dalla Fossa dell'Abate arriva fino all'arenile antistante Piazza Maria Luisa.
- **Ambito 2 (Viale Marconi)** - (rapporto con la "città razionalista" – Viale Marconi): 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 3 (Viale Regina Margherita)** - (rapporto con la "città liberty" – Viale Regina Margherita): strutture balneari che prospettano sulla Passeggiata Margherita/Via Modena, Piazza Pea, che dall'arenile davanti a Piazza Mazzini arriva fino al Canale Burlamacca e ricomprende anche una piccola porzione di arenile libero da attrezzature antistante il Molo Marinai d'Italia.
- **Ambito 4 (arenile antistante la Costa dei Barbari sul Viale Europa)** - (antistante la c.d. Costa dei Barbari sul Viale Europa): 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.

e suddivide l'arenile in 3 fasce funzionali delle quali si riporta di seguito la sintesi della normativa relativa alle trasformazioni, modulata in modo differenziato per le tre fasce:

- **A1 – Arenile di transito (fascia profonda 5 mt dalla linea di battigia)** - *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.*
- **A2 – Arenile per il soggiorno all'ombra (arenile libero da manufatti)** - *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*
- **A3 – Fascia dei servizi di spiaggia (arenile c.d. antropizzato fino al confine demaniale della concessione o con il fronte dello stabilimento balneare)** - *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 assenti, per l'uso abitativo come case e appartamenti per vacanze.*

Il perimetro del PA è individuato dal RU con il morfotipo del PIT-PPR T.P.S.4 (Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive). Tale individuazione, sulla base di un accurato Quadro Conoscitivo, viene ulteriormente declinata dal PA in morfotipi degli stabilimenti balneari:

- Morfotipo pettine
- Morfotipo pettine con transetto
- Morfotipo doppio pettine
- Morfotipo doppio pettine con transetto
- Alta tipologia – Con quest'ultima s'intendono quegli stabilimenti balneari, generalmente storici, non ascrivibili ai precedenti

Gli stabilimenti sono descritti in schede conoscitive suddivise in 2 parti:



- la prima comprensiva di documentazione fotografica e di tutti gli elementi identificativi essenziali: morfotipo di riferimento, dimensionali, amministrativi, architettonici, vincolistici, di destinazione d'uso, di arredo (insegne, fioriere, siepi ecc.), di protezioni invernali e di accessibilità per persone con disabilità.
- La seconda illustrativa, per ciascun stabilimento balneare, della periodizzazione dell'arenile dal 1954 al 2019 con la sovrapposizione tra il perimetro dello stabilimento balneare e le foto aeree, mettendo in risalto il progressivo allungamento della spiaggia col passaggio temporale degli anni 1954, 1978, 1988, 1996, 2007.

Il PA inoltre, in relazione alla normativa tematica delle salvaguardia delle visuali di cui al PIT-PPR, riconosce 3 tipologie di intervisibilità:

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

L'attuazione degli interventi è regolata dalla disciplina di PAA, costituita dalle NTA e dalle *schede dei morfotipi* comprensive di un "*abaco figurato degli interventi*" e dai contenuti delle Tavole 1.1-QP, 1.2-QP e 1.3-QP.

Gli interventi ammessi sono differenziati per *Ambito*, per *morfotipo* e in relazione ai tre tipi di intervisibilità riconosciuti. L' "*abaco figurato degli interventi*" costituisce il criterio costitutivo e il postulato della progettazione architettonica e delle azioni di trasformazione in generale.

Ogni scheda del QP del PA contiene:

- la descrizione del morfotipo e gli obiettivi specifici di PAA per gli stabilimenti di Tipo edilizio 1 e 2;
- la descrizione e gli obiettivi specifici di PAA per gli stabilimenti che non rientrano nel Tipo edilizio 1 e 2;
- gli interventi sul "vagone cabine" e sul "corpo principale" nella Fascia funzionale A3 – Servizi di Spiaggia degli Ambiti territoriali 1, 2 e 3;
- le destinazioni funzionali e i requisiti minimi degli stabilimenti balneari;
- gli interventi per le piscine e le vasche per l'idro-terapia;
- gli interventi per le sistemazioni esterne per il tempo libero;
- gli interventi per le insegne di accesso allo stabilimento balneare e per le recinzioni;
- Relazione Generale 23
- i parametri urbanistico-edilizi degli interventi sul "vagone cabine" e sul "corpo principale";
- l'abaco figurato degli interventi ammessi sul "vagone cabine" e sul "corpo principale";
- le prescrizioni per la qualità degli interventi;

I progettisti vengono invitati a lasciare la seduta.

La competente Soprintendenza evidenzia l'assenza, già rilevata nelle NTA della Variante al RU, della citazione degli edifici e manufatti dell'epoca razionalista.

La Soprintendenza evidenzia altresì che al punto 5.3 - *Quadro progettuale della Relazione generale* del PAA sussiste la necessità di stralciare – a causa del contrasto con gli Obiettivi b) e c) e con le Direttive l) e n) della Scheda 1 – Litorale sabbiato Apuano-Versiliese del PIT – il seguente passaggio: "Al fine del miglioramento dell'organizzazione e della riqualificazione delle strutture balneari, della loro qualità architettonica e dei servizi funzionali e complementari alla balneazione e di conservare il più possibile gli allineamenti del fronte verso mare dei vagoni-cabine esistenti – ricomprendendo alcune porzion[i] di spiaggia attrezzata già oggetto di sistemazioni esterne, come le piscine – la linea dividente tra l'arenile per il "soggiorno all'ombra – (A2)" e la fascia dei "servizi di spiaggia – (A3)" è stata indentificata traslando di 5,00 m. verso il mare la linea dividente già individuata nell'oggi decaduto 'Piano particolareggiato F1'. Si ritiene che tale avanzamento possa essere altresì giustificato anche dall'allontanamento nel tempo della linea di battigia verso mare e dal conseguente allungamento della spiaggia, come dimostrato dal quadro conoscitivo". L'intero passo dovrà essere sostituito con una formulazione che definisca come immutata la linea dividente di precedente conio, ossia quella individuata nell'oggi decaduto 'Piano particolareggiato F1'.



In relazione alla disciplina relativa alla trasformazione dei *varchi visivi, con visivi e visuali prospettiche*, art.5.3.9 delle NTA, la Regione Toscana chiede al Comune di chiarire che cosa s'intende per *interventi sulle sistemazioni esterne che dovranno essere contenuti entro un'altezza massima all'imposta di 3,00 m.*;

Il Comune specifica che si tratta di tettoie e/o dehors e altre strutture per la somministrazione alimentare o altre attività commerciali;

La Conferenza evidenzia che tali interventi, se dotati di tamponamenti, ancorché trasparenti, delle tettoie vanno ad interferire e/o occludere le visuali dalla passeggiata verso il mare e viceversa, specialmente se riferiti ai varchi visuali che sono di dimensioni esigue e, in relazione alle prescrizioni del PIT-PPR relative alle *schede dei sistemi costieri* e a quelle dei *D.M.* evidenzia le seguenti criticità:

Le prescrizioni della scheda del *Sistema costiero 1 Litorale Sabbioso Apuano Versiliese* riportano quanto segue:

- *Sistema costiero 1 Litorale Sabbioso Apuano Versiliese*
 - **q)** - Favorire la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti e l'eventuale apertura di nuovi, al fine di favorire l'uso dello spazio costiero quale spazio pubblico urbano

Mentre per quanto riguarda il DM 41/1960
prescrizioni

- **3.c.8.** *Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare l'accesso al mare.*
direttive (completamente integrate nella Variante al RU appena conformati)
- **4.b.2.** *Definire strategie, misure e regole /discipline volte a*
 - *mantenere le visuali al mare attraverso cannocchiali visivi dalla Passeggiata;*

Il Comune prende atto e assentisce a quanto evidenziato dalla Conferenza.

Conclusioni della Conferenza dei Servizi ex art.23, co.3 relativa al Piano Attuativo degli Arenili (PAA)

La Conferenza alla luce di quanto sopra riportato, vista la documentazione in atti, vista la natura e le caratteristiche dell'intervento proposto, visto il contesto ambientale, paesaggistico e territoriale in cui va ad inserirsi l'intervento proposto, visti gli esiti della istruttoria condotta, verificata la conformità degli interventi previsti dal PA con le prescrizioni della specifica disciplina del PIT-PPR relativa ai beni paesaggistici ai sensi degli artt.136 D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960, *Fascia costiera sita nel comune di Viareggio* e D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 (schede di vincolo di cui alla *Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso*) e 142 lett. a) schede dei sistemi costieri *1 Litorale sabbioso Apuano Versiliese* e *2 Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio*, esprime parere favorevole al "*Piano Attuativo degli Arenili del Comune di Viareggio* alle seguenti condizioni:

- Nella Relazione illustrativa, inserire a pag. 8, penultimo alinea, "**e dell'architettura razionalista**"
- Modificare il punto 5.3 - *Quadro progettuale* della *Relazione generale* del PAA stralciando il seguente passaggio: "Al fine del miglioramento dell'organizzazione e della riqualificazione delle strutture balneari, della loro qualità architettonica e dei servizi funzionali e complementari alla balneazione e di conservare il più possibile gli allineamenti del fronte verso mare dei vagoni-cabine esistenti – ricomprendendo alcune porzion[i] di spiaggia attrezzata già oggetto di sistemazioni esterne, come le piscine – la linea dividente tra l'arenile per il 'soggiorno all'ombra – (A2)' e la fascia dei 'servizi di spiaggia – (A3)' è stata indentificata traslando di 5,00 m. verso il mare la linea dividente già individuata nell'oggi decaduto 'Piano particolareggiato F1'. Si ritiene che tale avanzamento possa essere altresì giustificato anche dall'allontanamento nel tempo della linea di battaglia verso mare e dal conseguente allungamento della spiaggia, come dimostrato dal quadro conoscitivo" e sostituendolo - in ragione del fatto che la traslazione di 5 metri verso mare della linea dividente in trattazione si pone in contrasto con il PIT/PPR - con una formulazione che definisca come immutata la linea dividente di precedente conio, ossia quella individuata nell'oggi decaduto 'Piano particolareggiato F1'. Inserire nelle NTA quanto già riportato nella Variante al R.U. di cui al presente verbale, ovvero: "Tale ampliamento non potrà oltrepassare il limite territoriale individuato dal manufatto esistente più esteso verso il mare posto all'interno della fascia antropizzata come definita dal precedente PA e che dovrà essere riportata individuato nel l' attuale Piano Attuativo per ogni AMBITO



di cui all'art. 8bis, 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). Si consideri, infine, che tutti gli elaborati del PO dovranno essere, ove necessario, adeguati affinché risultino coerenti con le modifiche testé indicate.

- Modificare l'art.5.3.9 delle NTA con una prescrizione che vieta il tamponamento laterale, di qualsiasi natura ancorché trasparente, delle strutture derivanti dagli interventi di trasformazione consentiti nei varchi e coni visivi e nei coni prospettici, limitando gli stessi alla installazione di strutture di copertura temporanee o retraibili (tettoie, tende) di forma e dimensione tali da consentire l'intervisibilità costa-passeggiata e costa-Barellai, anche quando utilizzate da fruitori, seduti o in piedi.

La Conferenza, chiude i propri lavori alle ore 13.00

per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia _____

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara

Arch. Giovanni Giannone _____

per la Provincia di Lucca

Arch. Maria Pia Casini _____

per il Comune di Viareggio

Arch. Silvia Fontani _____