



COMUNE DI VIAREGGIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI VIALI A MARE DI VIAREGGIO (PP5 – F1)

Norme tecniche d'attuazione

approvazione

ADOTTATO il 06/05/2003

DOLIBONIS
n° 275

A PROVA

DOLIBONIS S10

del 23/07/04

SOMMARIO

- Art. 1 - Ambito di applicazione e valenza del piano
- Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato
- Art. 3 - Suddivisione della zona F1 spiaggia
- Art. 4 - Finalità
- Art. 5 - Relazione esplicativa e specifiche
- Art. 6 - Glossario
- Art. 7 - Stabilimenti Balneari
- Art. 8 - Stabilimenti con accesso dalla Terrazza della Repubblica
- Art. 9 - Stabilimenti balneari lungo i viali Margherita e Marconi
- Art.10 - Stabilimenti balneari compresi nelle aree di intervento di riqualificazione urbanistica ambientale
- Art.11 - Aree d'intervento di riqualificazione urbanistica ambientale
- Art.12 - Piscine
- Art.13 - Interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica su edifici esistenti oggetto di condono
- Art. 14 - Padiglioni / Gazebi / Pagode
- Art.15 - Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente
- Art.16 - Mobilità
- Art.17 - Parcheggi sotterranei
- Art.18 - Parcheggi a raso
- Art.19 - Schedatura edifici e stabilimenti balneari
- Art.20 - Viabilità
- Art.21 - Prescrizioni a carattere ambientale
- Art.22 - Valenza commerciale del Piano Particolareggiato
- Art.23 - Norme transitorie
- Art.24 - Allegati

Art. 1- Ambito di applicazione e valenza del Piano

1.1. Il presente Piano Particolareggiato ha per oggetto le aree individuate come “PP5” e “F1” all’interno degli elaborati della variante al Piano Regolatore Comunale, approvata dal Consiglio Comunale di Viareggio con deliberazione n.66/97, unificate ed integrate nei loro limiti geografici fino ad includere, oltre agli spazi pubblici compresi all’interno dei limiti delle aree suddette, anche le aree individuate all’interno degli elaborati della variante al Piano Regolatore Comunale sopra citata sotto la dicitura “AI” comprese nell’area delimitata dal Canale Burlamacca, dai viali Margherita e Marconi, dalla Fossa dell’Abate e dall’arenile.

1.2. Il presente Piano Particolareggiato rappresenta attuazione delle previsioni generali urbanistiche contenute nella normativa urbanistica comunale e conforme alle indicazioni contenute nel Piano d’Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca, nonché del Piano Strutturale del Comune di Viareggio con particolare riferimento ai contenuti di cui alla Delibera Consiglio Regionale Toscana n. 47 del 30 Gennaio 1990.

Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato

2.1. Il presente Piano è costituito dai seguenti elaborati:

tav. a : “carta della fattibilità”

tavola n.00: “individuazione dell’area di intervento ” (sezioni 1:2000)

tavola n.01: “elaborati grafici di cui all’art 13 della legge 17/8/1942 n.1150” (sezioni 1:2000)

tavola n.02: “rete impianti acqua potabile, illuminazione pubblica, fognatura bianca e nera, gas metano esistenti e previsti” (sezioni 1:2000)

tavola n.03 “demanio marittimo, demanio pubblico e particelle catastali” (sezioni 1:2000)

tavola n.04 “mobilità, centri d’attrazione, accessi preferenziali al mare” (sezioni 1:2000)

tavola n. 05 “Suddivisione della zona di spiaggia F1” (sezioni 1:5000)

tavola n. SC/01 : “Passeggiata – Piazza D’Azeglio” (sezioni trasversali 1: 500)

- tavola n. SC/02 : “Passeggiata – Piazza Mazzini” (sezioni trasversali 1: 500)
- tavola n. SC/03 : “Passeggiata – Piazza Puccini” (sezioni trasversali 1: 500)
- tavola n. SC/04 : “Passeggiata – Estremità Nord” (sezioni trasversali 1: 500)
- tavola n. PL/01: “Planimetria generale” (1:2000)
- tavola n. PL/01A: “Passeggiata - tratto nord” (planimetria 1:1000)
- tavola n. PL/01B: “Passeggiata - tratto centrale” (planimetria 1:1000)
- tavola n. PL/01C: “Passeggiata - tratto sud” (planimetria 1:1000)
- Relazione geologica di supporto
- Allegato A - schedatura degli edifici e degli stabilimenti balneari (161 schede)
- Norme d’attuazione
- Allegato B – Riferimenti Normativi
- relazione esplicativa in formato 21x42 cm contenente il piano finanziario di massima con valore di materiale conoscitivo relativo agli obiettivi generali ed alla filosofia del piano
- CD-ROM contenente i file degli elaborati grafici sopra elencati in formato DXF

Art. 3 – Suddivisione della zona F1 spiaggia.

3.1. La zona di spiaggia definita dalla vigente normativa urbanistica F1, è suddivisa per fasce funzionali parallele al mare che hanno le seguenti caratteristiche.

3.2. *Arenile di libero transito*: costituito dalla fascia di arenile con superficie variabile che va dalla battigia al limite delle attrezzature, di metri lineari 5 di profondità, e dai corridoi e passaggi pubblici di accesso al mare. Tale fascia non deve essere occupata con ombrelloni, sdraio, sedie, sgabelli, teli etc. , nonché con mezzi nautici, ad eccezione di quelli di soccorso e è destinata esclusivamente al libero transito .

3.3 *Soggiorno all’ombra*: tale fascia avente profondità variabile, è compresa fra l’arenile di libero transito e la fascia destinata a “servizi di spiaggia”. In detta fascia di arenile è vietata ogni forma di edificazione comprese le recinzioni. Dovrà esser mantenuta a spiaggia e utilizzata per ospitare esclusivamente ombrelloni e tende. E’ ammessa solo l’installazione di impianti di docce scoperte.

3.4 *Servizi di spiaggia*: tale fascia che ha una profondità variabile ha quale limite a monte il confine della concessione demaniale dello stabilimento balenare, e a mare l'inizio della fascia denominata "soggiorno d'ombra" ed è utilizzabile per l'adeguamento delle seguenti attrezzature addizionali e funzionali ai sensi della legislazione regionale vigente in materia di ristrutturazione edilizia :

- cabine spogliatoio
- deposito per sedie, ombrelloni ed altri arredi, mobili da spiaggia, compreso l'ufficio del gestore ed eventuali tende
- casa di guardianaggio
- pertinenze per la somministrazione di alimenti e bevande
- attrezzature per le cure elioterapiche e termali, fitness e benessere, attività sportiva e ricreativa
- servizi igienici
- tende da ombra per bagnanti, collocate in aggiunta agli ombrelloni
- docce
- case per ferie e affittacamere

Le suddette attrezzature sono vincolate alle destinazioni d'uso sopra indicate

Art . 4 – Finalità

- 4.1 Il Piano Particolareggiato è finalizzato al recupero e alla riqualificazione urbana delle aree comprese all'interno dei limiti geografici delle aree "PP5" "F1" e "A1", nel rispetto delle caratteristiche storico - morfologiche delle aree stesse e delle loro tradizioni sociali e culturali.
- 4.2 Il Piano Particolareggiato disciplina gli interventi d'iniziativa pubblica e privata nel rispetto delle norme edilizie e della salvaguardia del paesaggio e tutela ambientale come previsto dalla legge regionale n.5 del 1995.

Art. 5 – Relazione esplicativa e specifiche

5.1 La relazione esplicativa è suddivisa in 10 sezioni :

- attività
- aree d'intervento
- corridoio centrale
- mobilità
- parcheggi
- architettura del paesaggio
- opportunità ambientali
- città dei bambini
- fasi di sviluppo e costi
- appendici

5.2 Le specifiche contenute nella Relazione esplicativa hanno valore raccomandativo e di indirizzo per gli interventi di natura privata e pubblica. Le specifiche contenute nel capitolo “architettura del paesaggio” hanno carattere esplicativo e di dettaglio subordinatamente alle indicazioni contenute nell’art.21 delle presenti norme di attuazione.

Art. 6 - Glossario

- 6.1 Gli stabilimenti balneari sono edifici composti da tre porzioni principali, il “*vagone*”, il “*corpo principale*” e il “*fronte principale*”.
- 6.2 Per “*vagone*” si intende quell’edificio, o porzione di edificio, spesso realizzato in legno, di forma allungata, orientato perpendicolarmente al mare, contenente i servizi primari alla balneazione, i servizi di spiaggia e le attrezzature elencate all’art.3.4;
- 6.3 Per “*corpo principale*” si intende quell’edificio, corrispondente a una o due concessioni demaniali, spesso realizzato in muratura, orientato in senso parallelo al mare o di sezione più ampia rispetto al vagone, posizionato in testa allo stabilimento balneare all’estremità lato monti e destinato principalmente ad uso residenziale o di supporto secondario alla balneazione (direzione stabilimento, ristoro);

- 6.4 Per “*fronte principale*” è da intendersi il prospetto lato monti prospiciente via Barellai, via Modena o Terrazza della Repubblica che può corrispondere a una o due concessioni demaniali.
- 6.5 Per “*recinzione*” si intende una struttura edilizia infissa nel terreno, con propria fondazione, struttura muraria in elevazione e/o eventuale sistema di pali e rete, e volta ad impedire la mobilità e l’accesso al mare.
- 6.6 Per “*tamponature invernali*” degli stabilimenti balneari si intendono quelle strutture amovibili e di chiusura delle strutture edilizie dei bagni a difesa dagli agenti atmosferici con materiali leggeri.
- 6.7 Per “*padiglione/gazebo/pagoda*” (veranda), si intende una struttura realizzata su suolo pubblico o privato a servizio e pertinenza dell’attività principale del pubblico esercizio di riferimento, anche se per uso e funzioni collegata ad attività stagionali.
- 6.8 Per “*tende e/o ombrelloni*” si intendono le strutture retrattili e di facile rimozione, non infisse stabilmente nel terreno ed esclusivamente a carattere stagionale, con le caratteristiche estetiche e dimensionali previste dall’art. 87 e con le procedure di cui all’art.22 del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 7 - Stabilimenti Balneari

- 7.1 Le prescrizioni relative ai singoli stabilimenti balneari, integrative rispetto alle indicazioni incluse nelle presenti norme tecniche, sono contenute nella Schedatura allegata alle presenti norme con la lettera “A”.
- 7.2 Qualunque intervento su stabilimenti balneari, a prescindere dalla tipologia o dalla zona di appartenenza dello stabilimento stesso e dalla entità degli interventi previsti, è comunque soggetto
- 7.2.1 alla rimozione di ostacoli per l’esercizio di attività sportive, turistiche e ricreative, di cui alla legislazione in materia ¹
- 7.2.2 all’abbattimento delle barriere architettoniche²

¹ Art 23 legge 5 febbraio 1992, n.104

² legge n.13/1989

- 7.3 Gli stabilimenti balneari sono strutture poste sulla riva del mare e le relative attrezzature per la balneazione con cabine, spogliatoi, servizi igienici e docce; possono altresì essere dotati di altri impianti e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, come cure elioterapiche e termali, delle attività sportive e per la ricreazione, purché in possesso delle relative autorizzazioni.³
- 7.4 Gli stabilimenti balneari in quanto categoria rientrante nelle strutture ricettive possono ospitare destinazioni compatibili anche con quanto prescritto dalla legislazione nazionale in materia di turismo e più precisamente la possibilità dell'apertura di strutture ricettive extra alberghiere (affittacamere, case e appartamenti per vacanze etc.) ai sensi della legislazione regionale sul turismo.⁴
- 7.5 Le destinazioni specifiche relative al ramo delle strutture ricettive extra-alberghiere ai sensi della legislazione regionale in materia sono :⁵
- a. la casa per ferie in quanto "case" per il soggiorno temporaneo, anche in forma autogestita di persone o gruppi, e se gestite da privati l'autorizzazione deve indicare i "soggetti a cui è destinata la struttura";
 - b. le strutture di affittacamere in quanto strutture composte da non più di sei camere per clienti con capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati, in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio, e eventualmente servizi complementari;
 - c. Case ed appartamenti per vacanze in quanto unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi.
- 7.6 Per quanto riguarda gli aspetti tecnico dimensionali e igienico sanitari per le strutture ricettive valgono le disposizioni regionali in materia e quelle specifiche previste dal vigente Regolamento Edilizio
- 7.7 Per la realizzazione degli interventi di risanamento, ristrutturazione e adeguamento igienico funzionale, gli stabilimenti balneari dovranno dotarsi dei seguenti servizi:

³ Sezione.III legge regionale sul turismo 23 Marzo 2000 n. 42

⁴ art 9 legge n. 135 del 2001

⁵ legge regionale n. 42 del 2000

- a)almeno n.1 servizio igienico ogni 15 cabine, dotato di antibagno e diviso per sesso;
- b)almeno n.1 doccia ogni 20 cabine;
- c)almeno n.1 lavabo ogni 4 servizi igienici;
- d)almeno n.1 cabina per portatori di handicap ogni 40 cabine o frazioni eccedenti il 50%;
- e)n.1 locale per la direzione di superficie non superiore a 16 mq;
- f)n.1 locale di pronto soccorso in posizione agevolmente raggiungibile, di dimensione non inferiori a 6 mq, dotato di lavabo, letto e armadio sanitario;
- g)adeguati sistemi per la prevenzione e sicurezza antincendio;
- h)allacciamento delle acque reflue prodotte dai servizi degli stabilimenti balneari alla fognatura comunale, ad eccezione delle docce all'aperto in riva al mare;
- i)adeguamento alle leggi sulle barriere architettoniche secondo quanto previsto per le strutture pubbliche ricettive.

7.8 In ragione della particolare configurazione delle strutture balneari e delle funzioni di carattere stagionale si precisa

7.8.1 che la superficie coperta delle strutture balneari è rappresentata dalla proiezione sul terreno delle coperture

7.8.2 la volumetria è data dal prodotto della Superficie Coperta fino all'altezza calcolata in gronda

7.8.3 rientrano nella superficie coperta e conseguentemente nella volumetria assentita tutti gli spazi destinati alla funzione balneare

7.9 Per le attività di pubblico esercizio di supporto all'attività dello stabilimento balneare, valgono le disposizioni del Regolamento Comunale di igiene in materia di alimenti e bevande, e del Regolamento Edilizio.

7.10 Per quanto riguarda la dotazione e la tipologia delle attrezzature necessarie alle attività di balneazione (ombrelloni, lettini, sdraio, etc.) valgono le disposizioni della LR 42/2000 e relativo regolamento di attuazione, ed in particolare le specifiche ordinanze e/o disposizioni emanate dall'ufficio preposto alla gestione del Demanio Marittimo.

- 7.11 Le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente lungo i fronti principali e prospicienti la viabilità pubblica a delimitazione delle aree destinate a strutture balneari e con altezza non superiore a ml.1,50, e fermo restando quanto stabilito all'art.3 delle presenti norme.
- 7.12 Sono vietate recinzioni perpendicolari alla viabilità principale e a divisione tra i bagni.
- 7.13 Le tamponature invernali sono ammesse per espletare le funzioni di protezione e di sicurezza nel periodo invernale e comunque per i periodi non rientranti nella stagione balneare.
- 7.14 Gli adeguamenti igienico –funzionali degli stabilimenti balneari di cui alle presenti norme sono disciplinati dalla legislazione regionale in materia di ristrutturazione edilizia . Detti adeguamenti igienico-funzionali potranno essere realizzati solo ed unicamente come prolungamento dell'esistente edificio costituente il vagone dello/degli stabilimento/i balneare/i.
- 7.15 Durante la stagione balneare ogni stabilimento balneare garantisce nelle ore di apertura il libero accesso al mare .
- 7.16 Nei mesi invernali gli accessi al mare sono preferibilmente quelli indicati alla Tav.4, che possono subire modifiche motivate.

Art. 8 - Stabilimenti con accesso dalla Terrazza della Repubblica

8.1 Obiettivi :

- 8.1.1 Regularizzare la dotazione di servizi e attrezzature nei singoli stabilimenti.
- 8.1.2 Possibilità di integrazione con nuove funzioni per il migliore utilizzo delle strutture balneari anche in inverno.
- 8.1.3 Maggiore utilizzo della spiaggia sia nella stagione estiva che in quella invernale.
- 8.1.4 Riconnessione fisica e formale tra la spiaggia, Terrazza della Repubblica e le zone urbanizzate a monte di quest'ultima.

8.2 Prescrizioni :

- 8.2.1 Adeguamento igienico funzionale dell'intero "corpo principale" fino a raggiungere l'allineamento con l'estremità pavimentata lato mare della

Terrazza della Repubblica, che dovrà riferirsi all'intero corpo composto da una o due concessioni.

8.2.2 Realizzazione di locali interrati o seminterrati sotto gli edifici esistenti e/o di nuova realizzazione.

8.2.3 Gli interventi di adeguamento dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

8.2.3.1 la volumetria fuori terra potrà essere realizzata solo ed unicamente come prolungamento dell'esistente edificio costituente il corpo principale dello/degli stabilimento/i balneare/i.

8.2.3.2 Le sezioni trasversali (cioè con piano di sezione verticale parallelo all'asse della Terrazza della Repubblica) dell'edificio esistente e della sua espansione dovranno quindi essere coincidenti per dimensioni esterne e per rapporto tra spazi chiusi ed aree a portico/veranda.

8.2.3.3 Gli adeguamenti dovranno avvenire contemporaneamente per l'intera larghezza dell'edificio costituente il corpo principale dello/degli stabilimento/i balneare/i, anche nel caso in cui questo appartenga in parti uguali o diseguali a concessionari diversi, intendendosi per larghezza la dimensione parallela all'asse della Terrazza della Repubblica.

8.2.3.4 Tali attività potranno essere integrate dimensionalmente attraverso il cambio di destinazione d'uso di non più del 50% dei volumi esistenti, senza variazione delle loro dimensioni e/o attraverso il collegamento con volumi interrati o seminterrati esistenti o di nuova realizzazione, con gli usi consentiti dalle norme edilizie ed igienico - sanitarie.

8.2.3.5 Almeno il 70% del totale delle superfici, comprese quelle di nuova realizzazione, come cabine/spogliatoio dovrà comunque mantenere tale destinazione d'uso, anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito dell'edificio oggetto di intervento.

8.2.3.6 Il fronte del corpo principale dovrà presentare uniformità di linguaggio architettonico e coerenza formale con il fabbricato preesistente.

8.2.3.7 Le nuove volumetrie interrato o seminterrate potranno avere ampiezza pari a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante, entro il perimetro massimo del piano terra o rialzato esistente, inteso come ricomprensivo anche le parti esterne destinate a veranda o porticato e/o della espansione consentita. In quest'ultimo caso è condizione fondamentale che l'espansione volumetrica fuori terra sia realizzata contestualmente a quella interrata.

8.2.3.8 L'altezza massima degli edifici esistenti fuori terra dovrà comunque rimanere invariata.

8.2.3.9 Non è consentita alcuna ulteriore pavimentazione dell'arenile a carattere definitivo, salvo il caso di realizzazione di piscine.

8.3 Le Destinazioni.

8.3.1 Le volumetrie derivanti da adeguamenti dovranno avere la destinazione d'uso a pubblico esercizio (bar e ristoranti) con le limitazioni indicate al successivo art.22.

8.3.2 Saranno consentite per gli spazi interrati o seminterrati destinazioni d'uso: di supporto alla balneazione; di pertinenza delle attività di pubblico esercizio del livello superiore o di spazio tecnico nel rispetto delle vigenti normative igienico – sanitarie.

Art. 9 - Stabilimenti balneari lungo i viali Margherita e Marconi

9.1 Obiettivi:

9.1.1 Regolarizzare la dotazione di servizi e attrezzature nei singoli stabilimenti;

9.1.2 Possibilità di integrazione con nuove funzioni per il migliore utilizzo delle strutture balneari anche in inverno;

9.1.3 Maggiore utilizzo della spiaggia sia nella stagione estiva che in quella invernale;

9.1.4 Riconnessione fisica e formale tra la spiaggia, i Viali a Mare e le zone urbanizzate a monte di questi ultimi.

9.2 *Prescrizioni*

9.2.1 E' ammessa la Ristrutturazione Edilizia ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale.

9.2.2 E' consentita la realizzazione di nuove volumetrie interrato o seminterrato ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale.

9.2.3 Le nuove volumetrie interrato o seminterrato potranno avere ampiezza pari a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante, entro il perimetro massimo del piano terra o rialzato esistente, inteso come ricomprensivo anche le parti destinate a veranda o porticato.

9.2.4 L'altezza massima degli edifici esistenti fuori terra dovrà rimanere invariata.

9.2.5 Sarà possibile variare la destinazione d'uso di non più del 50% dei volumi esistenti fuori terra da balneare a ristoro e pubblico esercizio. Le nuove attività ottenute attraverso tale variazione o quelle già esistenti dello stesso tipo potranno essere integrate attraverso il collegamento con volumi interrati o seminterrati esistenti o di nuova realizzazione, con gli usi consentiti dalle norme edilizie ed igienico-sanitarie.

9.2.6 Almeno il 70% del totale delle superfici, comprese quelle di nuova realizzazione, come cabine/spogliatoio dovrà comunque mantenere tale destinazione d'uso, anche con collocazioni differenti da quelle esistenti e comunque nell'ambito dell'edificio oggetto di intervento.

9.2.7 Non è consentita alcuna ulteriore pavimentazione dell'arenile a carattere definitivo, salvo il caso di realizzazione di piscine .

Art. 10 - Stabilimenti balneari compresi nelle aree di intervento di riqualificazione urbanistica ambientale

10.1 Individuazione : Lungo l'intera estensione dell'area d'intervento sono state individuate nove aree di sviluppo evidenziate nell'allegata tavola 01 con apposita retinatura.

10.2 Prescrizioni

10.2.1 Intervento massimo ammissibile Ristrutturazione Urbanistica.

10.2.2 Nel caso di interventi superiori alla categoria restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, conformi alla disciplina urbanistica edilizia vigente, dovrà essere presentata, per l'intera area di sviluppo, una concessione edilizia convenzionata tra l'Amministrazione Comunale e tutti i concessionari interessati da tali progetti, allo scopo di coordinare gli interventi e le attività previste all'interno delle singole aree di sviluppo tra di loro e nel contesto degli interventi pubblici previsti per le aree adiacenti. In particolare, avendo il Piano individuato tali aree come estremità verso mare di importanti assi di collegamento trasversale tra la spiaggia e l'interno dell'abitato cittadino, sarà necessario garantire l'assenza di sovrapposizione di funzioni identiche, l'apertura verso la spiaggia, l'evidenziazione della presenza dell'asse di collegamento urbano trasversale, l'appartenenza ad un unico sistema formale e funzionale delle varie unità comprese nell'area di sviluppo e l'apertura anche invernale delle attività previste dai singoli progetti.

10.2.3 I progetti soggetti a concessione edilizia convenzionata relativi alle singole aree di sviluppo tangenti le vie Modena o Barellai dovranno altresì tendere al potenziamento formale e funzionale delle stesse vie, con arretramento degli stabilimenti balneari dalle medesime, fino a trasformarle, nel tratto corrispondente all'area di sviluppo, in piccole piazze che funzionino da invito e da cerniera di collegamento tra gli assi trasversali e l'area d'intervento stessa.

Art. 11 - Aree d'intervento di riqualificazione urbanistica ambientale

11.1 Area d'intervento n. 1: Estremità settentrionale della Terrazza della Repubblica.

- 11.1.1 Obiettivo principale della riqualificazione urbanistica ambientale è la sistemazione complessiva dell'area, la sua riqualificazione ambientale e funzionale, con una nuova specifica organizzazione spaziale e architettonica con la demolizione dei volumi incongrui . Il progetto di riqualificazione di iniziativa pubblica è teso alla realizzazione e integrazione dell' attività congressuale (centro congressi, attività espositive e commerciali).
- 11.1.2 Dimensioni e caratteristiche specifiche di tale complesso saranno definite tramite specifico progetto di riqualificazione urbanistica ambientale di iniziativa pubblica da approvare secondo la vigente normativa in materia di opere pubbliche e/o d'interesse pubblico ⁶, connesso anche con la realizzazione del parcheggio seminterrato tramite la realizzazione di piani interrati o seminterrati sotto il piano rialzato di Terrazza della Repubblica.
- 11.2 Area d'intervento n.2: Stabilimenti balneari "Orione", "Avvenire", "Milena", "Acquazzurra", "La Rondine" e "Ubaldo" (schede B86, B87, B88).
- 11.2.1 Intervento massimo ammissibile: ristrutturazione urbanistica
- 11.2.2 *Modalità d'intervento*: Concessione Convenzionata relativa all'intera area d'intervento;
- 11.2.3 *Destinazioni d'uso ammissibili*: centro sportivo, centro benessere, attrezzature balneari e attività di supporto connesse, stabilimenti balneari, ristoro e pubblici esercizi nei limiti della normativa vigente.
- 11.3 Area d'intervento n. 3: Area Principe di Piemonte/Piazza Maria Luisa:
- 11.3.1 L'intervento è soggetto alle destinazioni del PRG vigente, art.34 "Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo" (AP).

⁶ art 35 bis legge regionale n. 5 del 1995

- 11.3.2 *Categoria e modalità d'intervento* : Restauro. Piano di Recupero ai sensi del T.U. decreto legislativo n.490/99 in quanto soggetto a vincolo monumentale. Le presenti norme aggiungono a tale vincolo solo una forte raccomandazione relativa alla destinazione d'uso dell'intero immobile che dovrà rimanere congressuale, ristoro-ricettiva, centro benessere e, per non più del 15% delle volumetrie esistenti, commerciale, ferma restando la destinazione balneare dei volumi attualmente destinati a tale uso.
- 11.3.3 *Destinazioni ammissibili*: stabilimenti balneari, congressuale, centro benessere, commerciale, ristoro-ricettiva e pubblici esercizi nei limiti della normativa vigente.
- 11.4 Area d'intervento n. 4: Stabilimenti balneari Guido-Roma (scheda B61), Roma-Corallo (scheda B62):
- 11.4.1 Intervento massimo ammissibile: ristrutturazione urbanistica
- 11.4.2 *Modalità d'intervento* : Concessione Convenzionata a carattere unitario;
- 11.4.3 *Destinazioni ammissibili*: stabilimenti balneari, ristoro e pubblici esercizi, nei limiti della normativa vigente
- 11.5 Area d'intervento n. 5: Stabilimento balneare Florida (scheda B45, B46), La Salute (scheda B47, B48), Caboto (scheda B49):
- 11.5.1 Intervento massimo ammissibile: ristrutturazione urbanistica
- 11.5.2 *Modalità d'intervento* : Concessione Convenzionata a carattere unitario;
- 11.5.3 *Destinazioni ammissibili*: stabilimenti balneari, ristoro e pubblici esercizi nei limiti della normativa vigente.
- 11.6 Area d'intervento n. 6: Stabilimento balneare Vespucci (scheda B32), e Bengasi (scheda B33):
- 11.6.1 Intervento massimo ammissibile: ristrutturazione urbanistica
- 11.6.2 *Modalità d'intervento* : Concessione Convenzionata a carattere unitario;

11.6.3 *Destinazioni ammissibili*: stabilimenti balneari, ristoro e pubblici esercizi nei limiti della normativa vigente.

11.7 Area d'intervento n.7: Piazza Mazzini

11.7.1 Si prevede la realizzazione di: Attrezzature temporanee ed aree attrezzate per ospitare eventi culturali in connessione con le attività stabilmente localizzate all'interno del Palazzo delle Muse; Padiglioni a carattere temporaneo per biglietterie, uffici informazioni e porte d'ingresso ai corsi durante il periodo di Carnevale.

11.8 Area d'intervento n.8: Stabilimenti balneari Oceano (scheda B3) , Nettuno Sud (scheda B4), Nettuno Nord (scheda B5):

11.8.1 Intervento massimo ammissibile: ristrutturazione urbanistica

11.8.2 *Modalità d'intervento* : Concessione Convenzionata a carattere unitario;

11.8.3 *Destinazioni ammissibili*: stabilimenti balneari, ristoro e pubblici esercizi, nei limiti della normativa vigente.

11.9 Area d'intervento n 9: Stabilimenti Balneari Dori-Pizzeria Sea-Gulls (scheda B2), Flora (B1), cinema teatro Politeama , aree adiacenti al canale Burlamacca

11.9.1 Intervento massimo ammissibile: Ristrutturazione Urbanistica

11.9.2 Dovranno essere previsti interventi di arredo per la pedonalizzazione dell'intero tratto di viale Manin e via R.Pilo, corrispondenti rispettivamente alla larghezza fronte mare di Piazza d'Azeglio e alla profondità in senso mare-monti della piazza stessa.

11.9.3 E' ammessa la Riqualificazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edificio attualmente corrispondente al cinema teatro "Politeama" con mantenimento della destinazione d'uso teatro-cinema e attività connesse di supporto e servizio (pubblici esercizi, attività culturali e ricreative, ecc.), con possibilità di interrati senza aumento della volumetria fuori terra.

11.9.4 E' ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio attualmente corrispondente allo stabilimento balneare "Flora" a parità di volume, in ragione dell'assenza di vincolo monumentale, con intervento soggetto a Concessione Edilizia Convenzionata e con possibilità di totale cambio di destinazione d'uso. Destinazioni ammissibili: ristoro, intrattenimento e attività di supporto. Saranno ammissibili attività commerciali nei limiti indicati nel successivo art.22 e per non più del 30% della superficie utile finale. Altezza massima: 6 metri sul piano stradale.

11.9.5 *Destinazioni ammissibili:* stabilimenti balneari, ristoro e pubblici esercizi nei limiti della normativa vigente.

11.10 Area d'intervento n. 10 Bagno Balena. Per questa area valgono le disposizioni del Piano di Recupero approvato con delibera Consiglio Comunale n. 84 del 15.10.1998 ,

11.11 Area d'intervento n. 11. ex Galleria Nettuno . Per questa area sono consentiti i seguenti interventi :

a. Fino al restauro per interventi sulla singola Unità Immobiliare.

b. Gli interventi riguardanti più Unità Immobiliari saranno ammessi previa approvazione di specifico permesso di costruire convenzionato per ripristinare la configurazione originaria degli immobili, in conformità alla documentazione storica.

Art. 12 – Piscine

12.1. Possibilità di realizzazione di piscine all'aperto a servizio degli stabilimenti balneari a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni.

12.2. Nel caso in cui tale tratto di arenile sia diviso in parti uguali o diseguali tra due concessionari, la piscina dovrà essere realizzata e gestita come bene comune alle concessioni adiacenti;

12.3. La distanza tra l'impianto di piscina e il vagone non può essere inferiore a ml.4,00, misurati tra il limite esterno della struttura dello stabilimento balneare nel suo punto di contatto con il piano di campagna e il margine interno del rivestimento della vasca.

- 12.4. I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti tecnici della piscina dovranno essere interrati.
- 12.5. Nel caso di non adesione da parte di uno dei due concessionari interessati, sarà possibile per l'altro concessionario realizzare la piscina nel tratto di arenile di sua competenza con il rispetto delle distanze dai confini di cui al Codice Civile.
- 12.6. La piscina non potrà avere larghezza superiore al 50% della distanza netta tra i vagoni degli stabilimenti balneari interessati e lunghezza superiore all'80% della media delle lunghezze dei vagoni stessi:
- 12.7. La piscina non potrà essere localizzata interamente o in parte oltre il limite lato mare del vagone più corto fra quelli degli stabilimenti balneari interessati.
- 12.8. Le piscine non dovranno emergere sul piano di campagna per più di mq.0,50 misurati dal bordo lato mare.
- 12.9. Sarà consentita la pavimentazione di una fascia intorno alla piscina di nuova realizzazione di larghezza non superiore ai due metri calcolati a partire dal margine interno del rivestimento della piscina stessa, in ragione dell'osservanza delle norme igienico-sanitarie. Tale pavimentazione non potrà comunque superare il limite lato mare del vagone più corto.
- 12.10. Nel caso in cui una o più condizioni fra quelle suddette non venga rispettata, sarà possibile unicamente la realizzazione di vasche tipo "idromassaggio", che comportino una profondità di scavo massima di 1,5 metri sul piano di campagna e che non superino la superficie massima lorda di 8mq né emergano sul piano di campagna per più di 0,8 metri. Sarà in questi casi consentita la pavimentazione di una fascia di larghezza non superiore a 1 metro lungo il perimetro della vasca stessa.
- 12.11. Non è consentito il montaggio di vasche e/o piscine temporanee di qualunque tipo e dimensione.

Art. 13 – Interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica su edifici esistenti oggetto di condono

13.1. *Obiettivi :*

- ricostituire la perduta unità architettonica e prospettica degli edifici lungomare, con particolare riferimento al mantenimento delle tipologie edilizie, al recupero degli elementi costitutivi, delle decorazioni e dei prospetti ;
- mantenimento del tessuto consolidato relativamente alle destinazioni in essere ed alle esigenze di adeguamento funzionale e igienico sanitario;
- eliminazione dei volumi incongruenti, superfetazioni ed altri elementi aggiuntivi che contrastano con la tipologia dell'edificio e con le caratteristiche architettoniche dello stesso.

Art. 14 - Padiglioni / Gazebi / Pagode

- 14.1. Obiettivi :* la migliore dotazione di servizi di accoglienza (posti a sedere) potrà essere realizzata secondo le modalità previste dal Regolamento Suolo Pubblico a cura e spese dei singoli esercenti attraverso la predisposizione di ombrelloni, sedie, tavoli o altri elementi di arredo, secondo le indicazioni tipologiche contenute in un abaco appositamente predisposto dall'A.C., in sostituzione dell'attuale dotazione a servizio dei pubblici esercizi esistenti, situati in corrispondenza del fronte degli edifici a distanza di non meno di 3 (tre) metri dal fronte dell'edificio medesimo. Per i pubblici esercizi situati nelle traverse a mare la suddetta distanza è ridotta a metri 2 (due) dal fronte dell'edificio.
- 14.2.* La lunghezza in senso longitudinale dello spazio occupato da detti arredi, quella cioè del lato parallelo all'asse dei viali a mare, non potrà superare la larghezza della parte di edificio dove risulta localizzata l'attività di pubblico esercizio corrispondente; la lunghezza in senso perpendicolare non dovrà essere superiore a metri quattro, e comunque la somma tra detta lunghezza e la distanza dello spazio attrezzato dal fronte dell'edificio principale non potrà essere superiore a metri sette corrispondenti al massimo ingombro. . Per i pubblici esercizi situati nelle traverse a mare la suddetta somma non può essere superiore a metri 6 (sei) .
- 14.2.1.* I nuovi arredi dovranno essere realizzate tramite strutture temporanee, interamente smontabili in caso di eventi particolari , chiuse perimetralmente da tamponamenti

trasparenti in vetro antisfondamento ai sensi delle vigenti normative di sicurezza con altezza non superiore a 2,50 metri lineari sul piano stradale indipendentemente dalla copertura con piano di calpestio interno al gazebo non visibile dall'esterno.

- 14.3. La predisposizione di quattro strutture per funzioni di servizi igienici pubblici totalmente interrato ubicate di massima nelle seguenti aree : Zona prospiciente Hotel Royal, Piazza Mazzini, Piazza Puccini e Terrazza della Repubblica.

Art. 15 - Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

- 15.1. Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelle indicate nella strumentazione urbanistica e nel Regolamento Edilizio vigenti.
- 15.2. Specifiche prescrizioni relative ai singoli edifici sono contenute nella "Schedatura edifici e stabilimenti balneari" allegato "A" al presente Piano Particolareggiato.

Art. 16 – Mobilità

- 16.1 Gli interventi relativi alla mobilità (tavola n.04) sono i seguenti :

- pedonalizzazione del tratto dei viali a mare tra il limite settentrionale di piazza d'Azeglio ed il canale Burlamacca: il traffico verrà deviato su via Foscolo lungo il limite settentrionale di piazza d'Azeglio, garantendo comunque l'accesso ai mezzi di soccorso e di vigilanza e per carico e scarico merci durante orari specifici;
- pedonalizzazione del tratto di via R. Pilo compreso tra viale Manin ed il prolungamento di via Foscolo.

Art. 17 - Parcheggi sotterranei

- 17.1 All'interno del centro cittadino, a sostituzione di quelli esistenti a raso senza aumento Si prevede la realizzazione di 3 parcheggi sotterranei dislocati strategicamente del numero degli stessi.

- 17.2 Due livelli sotto piazza Mazzini fino ad un massimo di 500 posti auto circa da destinare anche a parcheggi per alberghi, ecc.;
- 17.3 Un solo livello seminterrato sotto la Terrazza della Repubblica fino ad un massimo di 1000 posti auto circa, da destinare anche a funzione di parcheggio scambiatore;
- 17.4 Parcheggio in piazza Campioni e in parte di piazza D'Azeglio lati sud ed ovest, fino ad un massimo di 700 posti, da destinare anche a funzione di parcheggio per porto turistico.
- 17.5 I progetti dei parcheggi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale con progetto definitivo ed esecutivo.
- 17.6 Prescrizioni costruttive:
- 17.6.1 I progetti definitivi ed esecutivi (ai sensi della legislazione vigente in materia di opere pubbliche) dovranno contenere specifici studi di fattibilità relativi all'attenuazione degli effetti sulla falda freatica.
- 17.6.2 Particolari condizioni costruttive dovranno essere previste per l'attenuazione degli effetti sul cuneo salino, anche in considerazione degli studi eseguiti dalla Commissione Comunale sulla Salinizzazione.
- 17.6.3 Lo studio allegato ha valenza per la valutazione degli effetti ambientali di salinizzazione, assicurando la congruità con la previsione urbanistica.
- 17.6.4 Le prescrizioni tecniche di eventuali ed ulteriori effetti negativi dovranno essere valutati in sede di progettazione esecutiva, secondo la vigente legislazione in materia.
- 17.6.5 La sistemazione a verde dovrà essere oggetto di specifico piano di sistemazione e dovrà prevedere la riconfigurazione e la ricomposizione della piazza con riporto di terra vegetale tale da consentire la messa a dimora di qualunque tipo di essenza, ovvero non meno di 100/120 cm. di terra a partire dall'intradosso del solaio terminale.
- 17.7 Prescrizioni particolari:
- 17.7.1 Il parcheggio di cui al punto a) dovrà prevedere la ricostituzione in superficie della piazza nel suo disegno esistente con il maggiore riutilizzo delle essenze

vegetali esistenti. Tali essenze potranno essere integrate da un filare singolo o doppio di alberi a fusto medio-alto da posizionarsi lungo il lati perpendicolari al mare della piazza, su invasi tangenti alla struttura interrata. A questo scopo le essenze verranno selezionate in base a quelle storicamente esistenti, e alla capacità di produrre ombra.

17.7.2 Il parcheggio di cui al punto c) è previsto per soddisfare le esigenze della mobilità di tale parte della passeggiata. Lo studio di fattibilità dovrà tenere conto dei problemi connessi alla risistemazione del patrimonio arboreo e quelli relativi al cuneo salino, avvalendosi dove necessario, di particolari prescrizioni costruttive. Il parcheggio sarà realizzabile solo a condizione che si possa verificare l'effettivo spostamento e rimessa a dimora delle essenze arboree attualmente esistenti.

Art. 18 - Parcheggi a raso

18.1. *Obiettivi principali:*

- ampliare gli spazi destinati alla circolazione dei pedoni e delle biciclette;
- consentire un facile parcheggio ai residenti e agli operatori;
- eliminare le barriere fisiche tra spazi pubblici differenti, attualmente rappresentate dalle file di auto parcheggiate lungo la Passeggiata ed intorno alle piazze;
- rendere la circolazione più fluida e chiarire il rapporto spazi/funzioni.

18.2. *Prescrizioni:*

- eliminare i parcheggi a "spina di pesce" lungo il margine lato mare dell'asse carrabile dei viali a mare, ampliando così la pista ciclabile adiacente alla fascia verde centrale.
- Mantenimento dei parcheggi in linea lungo il margine lato monte dell'asse carrabile dei viali a mare. Tale fascia dovrà essere interrotta in corrispondenza degli ingressi agli alberghi in modo da consentire un allargamento della sede pedonale;
- riservare la sosta lungo gli assi trasversali mare-monti ai residenti, agli operatori, agli alberghi;

- eliminare completamente la sosta lungo i margini delle piazze.

Art. 19 - Schedatura edifici e stabilimenti balneari

- 19.1. Ogni scheda contiene indicazioni relative ad unità o complessi edilizi dalle caratteristiche estetiche e formali omogenee, che si ritiene di dover conservare o recuperare.
- 19.2. Per gli immobili vincolati con notifica ai sensi del titolo I Dlvo 490/99 o ad essi assimilati si applicano comunque le norme e procedure della vigente legislazione.

Art. 20 - Viabilità

20.1. La viabilità prevista dal presente piano è indicata alla Tavola n. 04 con specifica retinatura e suddivisa in :

- carrabile
- pedonale
- ciclopedonale.

20.2. Per motivi di sicurezza e di ordine pubblico non possono essere occupate le traverse a mare che congiungono il viale a mare con l'accesso al mare.

Art. 21 - Prescrizioni a carattere ambientale

21.1. *Verde pubblico*

21.1.1. Valgono le indicazioni contenute nei capitoli 4 (Corridoio centrale), 7 (Architettura del paesaggio) e 8 (Opportunità ambientali) della relazione allegata al presente Piano Particolareggiato.

21.1.2. In particolare valgono le seguenti raccomandazioni:

21.1.2.1. Verrà realizzato un filare unico di palme di uguale altezza ed equidistanti, alternando le specie *Phoenix canariensis* e *Washingtonia filifera*, a separazione della fascia verde centrale dalla fascia pedonale dei Viali Margherita e Marconi

nel tratto compreso tra il limite nord di Piazza d'Azeglio e il limite sud di Piazza Maria Luisa. Ogni palma sarà piantata su di un vaso di superficie pari a 2x2 metri minimo e profondità 1,3 metri minimo, munito di sistema di drenaggio:

- 21.1.2.2. Verrà realizzata un'aiuola rialzata di circa 0,5 m sul piano di calpestio e larghezza di circa 3,5 m lungo la fascia verde centrale, nel tratto compreso tra il limite nord di Piazza d'Azeglio e il limite sud di Piazza Maria Luisa. Tale aiuola verrà interrotta in corrispondenza di ogni asse viario perpendicolare ai Viali a Mare per un tratto pari alla larghezza degli assi viari stessi. Su tale aiuola, che sarà munita di sistema di drenaggio e di irrigazione automatica, sarà piantato un doppio filare di essenze autoctone con altezze ridotte; la superficie sarà coperta con vegetazione a cespugli di essenze vegetali a bassissima manutenzione di vario tipo (*rosmarinus officinalis*, *juniperus oxycedrus*, fiori selvatici di vario tipo) e da manti erbosi e fioriti .
- 21.1.2.3. Nel tratto dei viali Margherita e Manin corrispondenti a piazza d'Azeglio, completamente pedonalizzati, verrà realizzata un'estensione del sistema di vegetazione presente sulla stessa piazza. Ad integrazione dei pochi pini e lecci rimasti su tale tratto di viale Margherita verranno piantumati lecci, pini e pitosfori fino a realizzare un tutto unico di piazza d'Azeglio e del corrispondente tratto di viale Margherita. Dovrà comunque essere garantito il passaggio della pista ciclabile, dei mezzi di soccorso ed il carico e scarico delle merci in fasce orarie limitate.
- 21.1.2.4. Nel tratto di viale Marconi antistante il Grand Hotel Royal e compreso tra le proiezioni delle vie Mentana e Saffi verrà realizzato un doppio o triplo filare di palme delle specie *Phoenix canariensis* e *Washingtonia filifera*, geometricamente distribuite intorno all'esistente fontana. In questo tratto l'aiuola centrale rialzata verrà interrotta.
- 21.1.2.5. Su Terrazza della Repubblica sarà piantato, su di un'aiuola rialzata di circa 50cm sul piano stradale e di larghezza pari a 3,5m circa, un doppio filare di

tamerici e pitosfori, al fine di separare i parcheggi dall'asse carrabile. La superficie di tale aiuola, munita di sistema di drenaggio e di irrigazione automatica, sarà coperta con vegetazione a cespugli (come il nerium oleander), essenze vegetali a bassissima manutenzione di vario tipo (rosmarinus officinalis, juniperos oxycedrus, fiori selvatici di vario tipo) e solo occasionalmente da manti erbosi e fioriti a livelli di manutenzione medio alti. Alberi singoli verranno piantati lungo le zone di parcheggio per rompere la continuità dello spazio e creare ombra. A questo scopo le essenze verranno selezionate in base a criteri di compatibilità ambientale e capacità di produrre ombra (es. tamerici). Un viale costituito da un doppio filare di alberi sarà realizzato lungo l'intera estensione di Terrazza della Repubblica, per includere la pista ciclabile e un percorso pedonale ombreggiato. Gli alberi saranno in questo caso di una specie unica che sarà selezionata in base a criteri di compatibilità ambientale e capacità di produrre ombra. L'area compresa tra il viale centrale e la fascia pedonale lastricata lato mare presenterà folte zone di vegetazione che separeranno le diverse aree di gioco e di attività. Verranno a questo scopo ripiantumate e riutilizzate interamente le specie vegetali attualmente presenti nell'area. Queste verranno integrate da cespugli di rosmarino e pitosforo e da manti fioriti per aumentare la varietà. Le palme esistenti di dimensione maggiore verranno riutilizzate per definire l'estremo ovest dell'area verde centrale.

- 21.1.2.6. Gli esemplari arborei e vegetali attualmente esistenti lungo i Viali Margherita e Marconi e lungo Terrazza della Repubblica verranno, per quanto possibile, riutilizzati. Nel tratto compreso tra il limite nord di Piazza d'Azeglio e il limite sud di Piazza Maria Luisa, detti esemplari serviranno a creare delle aree di vegetazione più folta atte a creare zone d'ombra e a separare tra loro le diverse attività/dotazioni previste lungo la fascia verde centrale. Parte della vegetazione esistente verrà anche ripiantumata lungo le traverse a mare, ove possibile, per dimensioni e caratteristiche specifiche. Le palme il cui

spostamento, a seguito di apposita perizia, dovesse risultare impossibile, verranno lasciate al loro posto ed integrate nel disegno generale della fascia verde centrale, laddove questo non entri in evidente contrasto con la disposizione delle nuove attività.

21.2. *Verde privato*

21.2.1. Non è consentita la realizzazione di aree a prato e/o la piantumazione di specie arboree o vegetali sulla spiaggia;

21.2.2. Le aree a verde esistenti su terreni in proprietà o concessione all'interno delle zone omogenee PP5 e A1 incluse negli ambiti del presente Piano dovranno essere mantenuti nelle loro condizioni attuali. In particolare non dovrà essere in alcun modo ridotta la superficie permeabile alle acque meteoriche.

21.3. *Acque e impianti tecnologici:*

21.3.1. Pozzi: è vietato il prelievo di acqua di falda per qualsiasi uso tramite l'utilizzazione di pozzi freatici.

21.3.2. Fogne e Depurazione : deve essere garantito l'allaccio di qualsiasi attività ricadente nel PP alla fognatura comunale, o in casi di particolare difficoltà alla depurazione totale.

21.3.3. Impianti: tutti gli impianti tecnici e tecnologici (caldaie, condizionatori, impianti tv, tubazioni e condotte ad esclusione dei canali di scolo delle acque meteoriche) degli edifici compresi all'interno dei limiti del presente Piano Particolareggiato (PP5-F1-A1) dovranno essere posizionati in luogo non visibile dall'esterno.

Art. 22 - Valenza commerciale del PP.

22.1. Ai sensi del Dec. Leg. N. 114/1998 (decreto Bersani), del Regolamento Regionale n.4 del 26/7/89 e successive modifiche, n. 5 del 12/5/2000 (art. n.4), il Piano Particolareggiato ha valenza commerciale per l'individuazione, localizzazione e apertura degli esercizi di vendita, compatibilmente con le caratteristiche dell'area oggetto di piano, ivi comprese le disposizioni in ordine alla vendita di prodotti

oggettivamente incompatibili rispetto alle caratterizzazione dell'area e alla sua funzione.

22.2. In particolare nelle zone A1, F1 e PP5 sono vietate le seguenti attività :

22.2.1. Articoli di agraria, sementi, concimi, ecc.

22.2.2. Articoli e arredi funebri

22.2.3. Sexy Shop

22.2.4. Laboratori artigianali di pizzeria

22.2.5. Laboratori artigianali di ferro, pietra, legno ecc.

22.2.6. Saloni di esposizioni e vendita di ciclomotori, motoveicoli, autoveicoli, macchine agricole e macchine operatrici ecc.

22.2.7. Articoli di ferramenta e mesticherie

22.2.8. Articoli per la caccia, coltellerie e armerie in genere

22.3. Al fine di valorizzare e tutelare il patrimonio storico artistico e ambientale della passeggiata e garantire al contempo una razionalizzazione e integrazione dei servizi commerciali con quelli di interesse pubblico, oltre alle tipologie commerciali esistenti sono altresì ammesse :

22.3.1. Fiorai;

22.3.2. Casalinghi e articoli da regalo ,

22.3.3. Oggettistica, prodotti di industrial design e simili;

22.3.4. Ristorazione biologica , vegetariana e/o alternativa;

22.3.5. Enoteca con vendita e degustazione in loco;

22.3.6. Punti di servizio internet.

22.3.7. Multisala cinematografica

Art.23 - Norme transitorie

23.1 Resta ferma la validità delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie rilasciate antecedentemente alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato.

23.2 Sono ammesse le varianti in corso d'opera che rientrino nei limiti delle norme vigenti alla data del rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia originaria.

23.3 Prescrizioni di carattere idraulico : in ragione della vigenza delle misure di salvaguardia del Piano d'Indirizzo Territoriale Regionale, nonché della Tavola della Pericolosità del Piano Strutturale sottoscritto con specifica Conferenza Tecnica in data 28 Dicembre 2001, la tavola della Fattibilità del presente Piano è stata depositata presso il Genio Civile di Lucca. Tale nuova classificazione ha validità per le presenti previsioni urbanistiche.

Art.24 – Allegati

- 24.1. I seguenti elaborati costituiscono gli allegati alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- 24.2. Allegato A - Schedatura edifici e stabilimenti balneari
 - 24.2.1. *Elenco edifici vincolati ai sensi della L 1039/39*
- 24.3. Allegato B – Riferimenti Normativi.
 - 24.3.1. L. R. Toscana 23 marzo 2000, n.42 Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo;
 - 24.3.2. L. 29 marzo 2001, n. 135, Riforma della legislazione nazionale del turismo ;
 - 24.3.3. artt. 6 lett. b) e art.10 Regolamento comunale di Polizia Municipale e le seguenti delibere modificative: Delibera GM 1072 del 14.07.1997, delibera G.M. 77 del 12.03.1999, delibera GM 169 del 7.05.1999;
 - 24.3.4. artt. 21, 22, 87, 89 Regolamento Edilizio;
 - 24.3.5. artt.16, 24, 25, 28, 34 Norme tecniche di attuazione della variante generale al PRG ;
 - 24.3.6. Regolamento comunale per l'occupazione di spazi e aree pubbliche;
 - 24.3.7. Regolamento comunale per l'uso degli arenili di ponente e di levante.
- 24.4. Disegni di massima sezione tipo vagoni esistenti
- 24.5. Piano di recupero CC n. 84 del 15.10.1998 Bagno Balena .

COMUNE DI VIAREGGIO

CENTRO DI RESPONSABILITA' Urbanistica ed Espropri

Delibera n. 510 del 23/07/2004

OGGETTO: PIANO PASSEGGIATA - PP5 - APPROVAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con delibera della Giunta Municipale n.275 del 6.5.03 è stato adottato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 5/95 il piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato con la sigla PP5 , previsto dall'art. 28 delle vigenti norme di attuazione del P.R.G.C.;
- che il suddetto piano è stato regolarmente pubblicato e che nei successivi trenta giorni sono pervenute n.16 osservazioni, oltre a n.4 osservazioni fuori termine , così come da allegato alla presente delibera ;
- Viste le osservazioni presentate e le controdeduzioni d'ufficio , con le singole proposte di accoglimento e non accoglimento , avanzate per ogni singola osservazione presentata, così come risulta dall'allegato alla presente (all.1);
- Ritenuto pertanto di dover procedere all'approvazione del Piano ai sensi del 6° comma dell'art. 40 della L.R. 5/95;
- Considerato che l'approvazione del Piano particolareggiato equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere in esso previste, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia;
- Visto il T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti locali, Decreto legislativo 18.8.2000 n. 267, in particolare artt. 42 e 48 in cui sono precisate le competenze del Consiglio comunale e quelle della Giunta Comunale come competenza residuale;
- Visti i pareri espressi ai sensi del T.U. 267/2000;
- Visto il parere favorevole della circoscrizione Viareggio Centro e relativo del 31.3.03 delibera n.9;
- Dato atto che il presente provvedimento non presenta adempimenti contabili;

DELIBERA

- 1) di approvare ai sensi dell'art.40 co 2 e ss. L.R. 5/95 il piano di recupero di iniziativa pubblica denominato con la sigla PP5 ai sensi dell'art. 28 delle vigenti norme di attuazione del P.R.G.C., che consta degli elaborati :

tav. a : "carta della fattibilità"

tavola n.00: "individuazione aree di intervento"

tavola n.01: "elaborati grafici di cui all'art 13 della legge 17/8/1942 n.1150"

tavola n.02: "planimetria generale condutture impianti "

tavola n.03 "demanio marittimo, demanio pubblico e particelle catastali"

tavola n.04 "mobilità, centri d'attrazione, accessi preferenziali al mare"

tavola n.05 "Suddivisione della zona di spiaggia F1" (1:5000)

tavola n. SC/01: "Passeggiata - Piazza M. D'Azeglio" (sezioni 1:500)

