



VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STRALCIO

Stato attuale/stato modificato

TESTO VIGENTE	TESTO MODIFICATO (in <i>corsivo</i> le modifiche)
---------------	---

Maggio 2012

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. – Norme tecniche d'attuazione

<p><i>omissis</i></p> <p style="text-align: center;">TITOLO IV INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'</p> <p style="text-align: center;"><u>CAP. 1 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL</u> <u>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u></p> <p><i>omissis</i></p> <p>Art. 26 – Formazione di nuove unità immobiliari – Variazione di destinazione d'uso.</p> <p>A) Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, fino ad un max di n.3, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri di zona e della classificazione del fabbricato. Gli interventi dovranno rispettare in linea di massima la tipologia originale; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 65 (SUN). Quanto sopra si intende valido per tutti gli edifici ad esclusione di quelli classificati R.V.A.A. per i quali il dimensionamento delle Unità Immobiliari dovrà discendere da un progetto unitario che tenga conto delle peculiarità dell'edificio su cui si interviene; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 110 (SUN). La formazione di nuove unità immobiliari non dovrà interessare con tramezzature od altro, spazi di particolare pregio quali saloni, androni, ecc.</p> <p>B) Al fine del perseguimento della qualità insediativa nelle zone territoriali omogenee "A" e "B" interne ai centri abitati, il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste a piano terra degli edifici da commerciale, artigianale ed artigianale di servizio a residenziale, è ammesso qualora siano reperiti i parcheggi di tipo Pa di cui all'art. 8 delle presenti norme in ragione di 1 mq ogni 10 mc di volume oggetto di cambio di destinazione d'uso. Dovrà essere comunque garantito almeno 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa.</p> <p>Nel perimetro compreso fra il Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma ed il confine con Forte dei Marmi non è consentita la formazione di nuove unità immobiliari ottenute dal frazionamento del patrimonio edilizio esistente ad uso</p>	<p><i>omissis</i></p> <p style="text-align: center;">TITOLO IV INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'</p> <p style="text-align: center;"><u>CAP. 1 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL</u> <u>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u></p> <p><i>omissis</i></p> <p>Art. 26 – Formazione di nuove unità immobiliari – Variazione di destinazione d'uso.</p> <p>A) Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, fino ad un max di n.3, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri di zona e della classificazione del fabbricato; <i>tale disposizione non si applica ai fabbricati individuati nelle tavole PRGC con numero 3 e 5, inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali è ammesso con intervento edilizio diretto il frazionamento in più unità immobiliari nei limiti di 65 mq di SUN ciascuna.</i> Gli interventi dovranno rispettare in linea di massima la tipologia originale; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 65 (SUN). Quanto sopra si intende valido per tutti gli edifici ad esclusione di quelli classificati R.V.A.A. per i quali il dimensionamento delle Unità Immobiliari dovrà discendere da un progetto unitario che tenga conto delle peculiarità dell'edificio su cui si interviene; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 110 (SUN). La formazione di nuove unità immobiliari non dovrà interessare con tramezzature od altro, spazi di particolare pregio quali saloni, androni, ecc.</p> <p>B) Al fine del perseguimento della qualità insediativa nelle zone territoriali omogenee "A" e "B" interne ai centri abitati, il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste a piano terra degli edifici da commerciale, artigianale ed artigianale di servizio a residenziale, è ammesso qualora siano reperiti i parcheggi di tipo Pa di cui all'art. 8 delle presenti norme in ragione di 1 mq ogni 10 mc di volume oggetto di cambio di destinazione d'uso. Dovrà essere comunque garantito almeno 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa.</p> <p>Nel perimetro compreso fra il Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma ed il confine con Forte dei Marmi non è consentita la formazione di nuove unità immobiliari ottenute dal frazionamento del patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale.</p>
--	--

<p>residenziale.</p> <p>C) Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità immobiliare è soggetta, anche se non comporta esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi oneri.</p> <p>D) Per gli interventi su edifici ricadenti in zona agricola, oltre a quanto disposto ai precedenti punti A) e B), valgono le disposizioni di cui all'art. 53 punto 1.2.5</p> <p>omissis</p> <p style="text-align: center;">TITOLO V ZONIZZAZIONE</p> <p>omissis</p> <p>Art. 33 - Zone omogenee di tipo "A"</p> <p style="text-align: center;">1. CARATTERISTICHE PREVALENTI E FINALITA' DEGLI INTERVENTI</p> <p>Comprendono parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi, complessi edilizi o porzioni di essi, di tipo sia urbano che extraurbano, che rivestono carattere specifico di documento storico-tipologico e di valore architettonico-ambientale, ivi comprese le aree circostanti e gli spazi di pertinenza che possono considerarsi loro parti integranti. Fanno parte delle zone "A" i complessi monumentali di ville storiche con parco o giardini.</p> <p>Tali zone vengono individuate nelle tavole di piano della presente variante con il simbolo "A" e A* (A* = aree già soggette a Variante specifica o a piano attuativo, che non fanno parte delle aree soggette alla presente Variante ed in particolare: il Centro Storico di Pietrasanta. Gli interventi nelle zone "A", in special modo ove si tratti di piano di recupero, hanno come scopo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti, affittuari); • garantire la conservazione delle destinazioni d'uso per quanto attiene alla residenza, al commercio al dettaglio ed all'artigianato non nocivo; • allontanare attività nocive (industrie inquinanti o rumorose) o comunque incompatibili con la struttura morfologica e funzionale del contesto (grandi aree commerciali, attività direzionali private); • prevedere per gli edifici ed i locali senza utilizzazione attuale o in cui è prevista la trasformazione d'uso destinazioni ad usi pubblici ed attività sociali e, solo subordinatamente, ad attività artigianali non nocive e commerciali al dettaglio per i piani terreni e, per piani superiori, a residenze secondo le 	<p>C) Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità immobiliare è soggetta, anche se non comporta esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi oneri.</p> <p>D) Per gli interventi su edifici ricadenti in zona agricola, oltre a quanto disposto ai precedenti punti A) e B), valgono le disposizioni di cui all'art. 53 punto 1.2.5</p> <p>omissis</p> <p style="text-align: center;">TITOLO V ZONIZZAZIONE</p> <p>omissis</p> <p>Art. 33 - Zone omogenee di tipo "A"</p> <p style="text-align: center;">1. CARATTERISTICHE PREVALENTI E FINALITA' DEGLI INTERVENTI</p> <p>Comprendono parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi, complessi edilizi o porzioni di essi, di tipo sia urbano che extraurbano, che rivestono carattere specifico di documento storico-tipologico e di valore architettonico-ambientale, ivi comprese le aree circostanti e gli spazi di pertinenza che possono considerarsi loro parti integranti. Fanno parte delle zone "A" i complessi monumentali di ville storiche con parco o giardini.</p> <p>Tali zone vengono individuate nelle tavole di piano della presente variante con il simbolo "A" e A* (A* = aree già soggette a Variante specifica o a piano attuativo, che non fanno parte delle aree soggette alla presente Variante ed in particolare: il Centro Storico di Pietrasanta. Gli interventi nelle zone "A", in special modo ove si tratti di piano di recupero, hanno come scopo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti, affittuari); • garantire la conservazione delle destinazioni d'uso per quanto attiene alla residenza, al commercio al dettaglio ed all'artigianato non nocivo; • allontanare attività nocive (industrie inquinanti o rumorose) o comunque incompatibili con la struttura morfologica e funzionale del contesto (grandi aree commerciali, attività direzionali private); • prevedere per gli edifici ed i locali senza utilizzazione attuale o in cui è prevista la trasformazione d'uso destinazioni ad usi pubblici ed attività sociali e, solo subordinatamente, ad attività artigianali non nocive e commerciali al dettaglio per i piani terreni e, per piani superiori, a residenze secondo le tipologie originarie.
---	--

<p>tipologie originarie.</p> <p>2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenze, servizi socio-culturali e associazionismo, attività ricettive e di ristoro, commercio al dettaglio, artigianato tradizionale d'arte purché non nocivo o inquinante e compatibile con la residenza, studi professionali.</p> <p>omissis</p> <p>Art. 34 - Zone omogenee di tipo "B"</p> <p>Sono classificate dalla V.G. al PRG come tali le parti del territorio comunale totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale e morfologicamente strutturate con carattere di tessuto.</p> <p>omissis</p> <p>ZONA "B 2" - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO</p> <p>1. CARATTERISTICHE PREVALENTI Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale parzialmente edificate, di completamento, ad edificazione discontinua. Esse si articolano in:</p> <p>SOTTOZONE "B 2.1" Corrispondono a tessuti edilizi privi di valore architettonico e ambientale specifico, a densità medio-bassa, caratterizzati dalla prevalenza del tipo edilizio mono o bifamiliare ad uno o due piani e dalla presenza di spazi di pertinenza destinati a giardino e visibili dalla strada. Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.</p> <p>2. DESTINAZIONI DI USO PREVISTE Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.</p>	<p>2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenze, servizi socio-culturali e associazionismo, attività ricettive e di ristoro, commercio al dettaglio, artigianato di servizio e tradizionale d'arte purché non nocivo o inquinante e compatibile con la residenza, studi professionali, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, direzionale, di servizio.</p> <p>omissis</p> <p>Art. 34 - Zone omogenee di tipo "B"</p> <p>Sono classificate dalla V.G. al PRG come tali le parti del territorio comunale totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale e morfologicamente strutturate con carattere di tessuto.</p> <p>omissis</p> <p>ZONA "B 2" - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO</p> <p>1. CARATTERISTICHE PREVALENTI Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale parzialmente edificate, di completamento, ad edificazione discontinua. Esse si articolano in:</p> <p>SOTTOZONE "B 2.1" Corrispondono a tessuti edilizi privi di valore architettonico e ambientale specifico, a densità medio-bassa, caratterizzati dalla prevalenza del tipo edilizio mono o bifamiliare ad uno o due piani e dalla presenza di spazi di pertinenza destinati a giardino e visibili dalla strada. Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.</p> <p>2. DESTINAZIONI DI USO PREVISTE Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.</p>
--	---

<p>Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento.</p> <p>2. MODALITA' DI INTERVENTO</p> <p>3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente</p> <p>3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti Oltre agli interventi secondo le “modalità d’intervento comuni a tutte le sottozone “B”, sono consentiti, compatibilmente con la classificazione di valore:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>la sopraelevazione dell’unità immobiliare esistente con le seguenti prescrizioni:</u> <ol style="list-style-type: none"> a) per unità la cui superficie coperta attuale è uguale o minore di 80 mq è possibile la sopraelevazione totale, cioè di una superficie pari a quella sottostante; b) per unità con S.C maggiore di 80 mq. la S.U.L. risultante complessiva dell’unità non può superare i 160 mq; c) la sopraelevazione riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà e dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo. Nei casi in cui gli edifici adiacenti sono a due o più piani la parte sopraelevata dovrà essere allineata con il fronte dell'edificio esistente. Negli altri casi la parte sopraelevata dovrà essere allineata con la parete retrostante. <p>Sono esclusi dalla possibilità di sopraelevazione i manufatti di servizio (garages, locali di rimessaggio, locali per attrezzature tecnologiche, ecc.) che non siano costruiti in aderenza con l'edificio residenziale principale.</p> • l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio. <p>Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.</p> <p>3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti Sono definiti difformi rispetto alle caratteristiche di zona prevalenti gli edifici di tipologia non residenziale, i condomini alti e quant'altro presenti sostanziali differenze tipologiche e volumetriche. Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al Titolo IV. Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone “B” ad eccezione dell’ampliamento, purchè finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.</p>	<p>Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento.</p> <p>2. MODALITA' DI INTERVENTO</p> <p>3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente</p> <p>3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti Oltre agli interventi secondo le “modalità d’intervento comuni a tutte le sottozone “B”, sono consentiti, compatibilmente con la classificazione di valore:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>la sopraelevazione dell’unità immobiliare esistente con le seguenti prescrizioni:</u> <ol style="list-style-type: none"> a) per unità la cui superficie coperta attuale è uguale o minore di 80 mq è possibile la sopraelevazione totale, cioè di una superficie pari a quella sottostante; b) per unità con S.C maggiore di 80 mq. la S.U.L. risultante complessiva dell’unità non può superare i 160 mq; c) la sopraelevazione riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà e dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo. Nei casi in cui gli edifici adiacenti sono a due o più piani la parte sopraelevata dovrà essere allineata con il fronte dell'edificio esistente. Negli altri casi la parte sopraelevata dovrà essere allineata con la parete retrostante. <p>Sono esclusi dalla possibilità di sopraelevazione i manufatti di servizio (garages, locali di rimessaggio, locali per attrezzature tecnologiche, ecc.) che non siano costruiti in aderenza con l'edificio residenziale principale.</p> • l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio. <p>Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.</p> <p>3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti Sono definiti difformi rispetto alle caratteristiche di zona prevalenti gli edifici di tipologia non residenziale, i condomini alti e quant'altro presenti sostanziali differenze tipologiche e volumetriche. Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al Titolo IV. Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone “B” ad eccezione dell’ampliamento, purchè finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti; <i>tale disposizione non si applica per i fabbricati individuati nelle tavole PRGC con</i></p>
---	---

<p>SOTTOZONE "B 2.2"</p> <p>1. CARATTERISTICHE PREVALENTI Trattasi di lotti con destinazione prevalentemente residenziale con tipo di edificazione discontinua a villa mono-bifamiliare la cui area libera di pertinenza riveste particolare rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale. Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.</p> <p>2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE Le destinazioni d'uso previste sono le stesse definite per la sottozona "B 2.1". (Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2. Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad una massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento).</p> <p>3. MODALITA' D'INTERVENTO In tali zone è fatto obbligo del mantenimento e della massima cura delle alberature esistenti. L'abbattimento di alberature di alto fusto dovrà essere preventivamente autorizzato tramite Nulla Osta del Sindaco, in base a documentata richiesta e impegno di sostituzione degli esemplari da rimuovere con essenze tipiche locali (pino, leccio, ecc.).</p> <p>3.1. <u>Interventi sul patrimonio edilizio esistente:</u></p>	<p>specifico numero, inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012.</p> <p>SOTTOZONE "B 2.2"</p> <p>1. CARATTERISTICHE PREVALENTI Trattasi di lotti con destinazione prevalentemente residenziale con tipo di edificazione discontinua a villa mono-bifamiliare la cui area libera di pertinenza riveste particolare rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale. Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.</p> <p>2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE Le destinazioni d'uso previste sono le stesse definite per la sottozona "B 2.1". (Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2. Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad una massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento).</p> <p><i>Per l'immobile individuato con n° 4 nella cartografia di PRGC, inserito nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, sono consentite, oltre alle destinazioni d'uso suddette, le destinazioni ad uso commerciale di vicinato, direzionale, per attività turistico/ricettive e per servizi, nonché ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, in quanto compatibili con la destinazione residenziale; in questi casi il frazionamento è sempre consentito ai sensi dell'art. 26 delle presenti NTA, anche per interventi di restauro e di risanamento conservativo, purché l'aumento delle unità immobiliari non comporti uno sconvolgimento dell'impianto distributivo, né degli elementi di pregio architettonico.</i></p> <p>3. MODALITA' D'INTERVENTO In tali zone è fatto obbligo del mantenimento e della massima cura delle alberature esistenti. L'abbattimento di alberature di alto fusto dovrà essere preventivamente autorizzato tramite Nulla Osta del Sindaco, in base a documentata richiesta e impegno di sostituzione degli esemplari da rimuovere con essenze tipiche locali (pino, leccio, ecc.).</p> <p>3.1. <u>Interventi sul patrimonio edilizio esistente:</u></p>
--	---

3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti
Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

- a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (-l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati).
- b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità, non superi i 160 mq.
- c) gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti
Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al "titolo IV".

Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B" ad eccezione dell'ampliamento, purché finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.

3.1.3. Edifici ad uso residenziale compresi nel perimetro di Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma ed il confine con Forte dei Marmi

Per le unità immobiliari esistenti, con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti è possibile: un ampliamento o una sopraelevazione fino al raggiungimento di una SUL di 300 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

SOTTOZONE "B 2.2a"

omissis

3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti
Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

- a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (-l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati).
- b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità, non superi i 160 mq.
- c) gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti
Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al "titolo IV".

Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B" ad eccezione dell'ampliamento, purché finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.

3.1.3. Edifici ad uso residenziale compresi nel perimetro di Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma ed il confine con Forte dei Marmi

Per le unità immobiliari esistenti, con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti è possibile: un ampliamento o una sopraelevazione fino al raggiungimento di una SUL di 300 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

SOTTOZONE "B 2.2a"

Art. 42 - Zone per insediamenti commerciali e di servizio alla produzione (D 5)

1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Sono aree dove sono localizzate attività commerciali o destinate alla formazione di nuovi insediamenti commerciali e di servizio alla produzione.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni principali sono ad attività di commercio all'ingrosso e di commercio al dettaglio (centri commerciali, supermercati, ecc.), attività espositive, attività di trasporto e di spedizione (autotrasporto containers, depositi), artigianato di servizio (officine di riparazione, laboratori specialisti) ed altri servizi per la produzione, quali banche, uffici, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali.

Sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività ricreative, sociali e culturali e di ristoro purché non superino nel complesso il 30% dell'intera S.U.L. prevista.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza delle attività esercitate, con una S.U.L. non superiore a 180 mq..

3. MODALITA' D'INTERVENTO

In tali zone la V.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente definiti al titolo IV, Cap. 1 e gli interventi di nuova costruzione di cui al Tit. IV, Cap. 2 delle presenti norme, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

La S.U.L. complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria dell'insediamento.

La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC=50% della S.f.).

Il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a tre e in ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00.

La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 (paragrafi

omissis

Art. 42 - Zone per insediamenti commerciali e di servizio alla produzione (D 5)

1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Sono aree dove sono localizzate attività commerciali o destinate alla formazione di nuovi insediamenti commerciali e di servizio alla produzione.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni principali sono ad attività di commercio all'ingrosso e di commercio al dettaglio (centri commerciali, supermercati, ecc.), attività espositive, attività di trasporto e di spedizione (autotrasporto containers, depositi), artigianato di servizio (officine di riparazione, laboratori specialisti) ed altri servizi per la produzione, quali banche, uffici, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali.

Sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività ricreative, sociali e culturali e di ristoro purché non superino nel complesso il 30% dell'intera S.U.L. prevista.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza delle attività esercitate, con una S.U.L. non superiore a 180 mq..

Per il terreno individuato nelle tavole PRGC con numero 7, inserito nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, sono ammesse esclusivamente le destinazioni: commerciale al dettaglio, direzionale, artigianato di servizio nonché attività di servizio e attrezzature pubbliche ed a uso pubblico.

3. MODALITA' D'INTERVENTO

In tali zone la V.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente definiti al titolo IV, Cap. 1 e gli interventi di nuova costruzione di cui al Tit. IV, Cap. 2 delle presenti norme, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

La S.U.L. complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria dell'insediamento.

La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC=50% della S.f.).

Il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a tre e in ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00.

Limitatamente al terreno individuato nelle tavole PRGC con numero 7, inserito nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR

2 e 3) delle presenti norme. La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (D3) non può essere inferiore a ml. 10,00, dai confini di proprietà (D2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (D1) a ml. 10,00.

Art. 46 bis – Zone per attrezzature ed esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi. (D10)

1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le zone D10 sono destinate ad attrezzature per l'esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi.

2. DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

In dette zone sono consentite le attività turistico ricreative (stabilimenti balneari) di cui all'art.6 della L.494/93 .

E' ammessa la permanenza delle strutture commerciali esistenti e parcheggi.

3. MODALITA' D'INTERVENTO

Il Piano si attua attraverso specifico strumento attuativo di iniziativa pubblica denominato P.U.A.. Entro tale piano sono individuati con lettera progressiva i P.I.O.d.C., coincidenti di massima con le concessioni demaniali degli stabilimenti balneari.

Per la Piazza Europa-Pontile a mare le prescrizioni discenderanno da specifici progetti redatti ai sensi della L.109/94 e D.P.R. 554/99 predisposti dalla Pubblica Amministrazione e in attuazione ai contenuti previsti dalla specifica variante urbanistica approvata con delibera

8/2012, comunque la SUL complessiva non potrà superare i 580 mq., la superficie da destinare a parcheggi non potrà essere inferiore a mq 845 e comunque nel rispetto della LRT 28/2005 e relativo regolamento d'attuazione sia per quelli pubblici che pertinenziali.

La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 (paragrafi 2 e 3) delle presenti norme. La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (D3) non può essere inferiore a ml. 10,00, dai confini di proprietà (D2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (D1) a ml. 10,00.

Art. 46 bis – Zone per attrezzature ed esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi. (D10)

1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le zone D10 sono destinate ad attrezzature per l'esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi.

2. DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

In dette zone sono consentite le attività turistico ricreative (stabilimenti balneari) di cui all'art.6 della L.494/93 .

E' ammessa la permanenza delle strutture commerciali esistenti e parcheggi.

Sulle strutture esistenti, oltre alla destinazione commerciale è ammessa la destinazione per attività di servizio, per attrezzature pubbliche e ad uso pubblico, direzionale, artigianale di servizio, parcheggi.

3. MODALITA' D'INTERVENTO

Il Piano si attua attraverso specifico strumento attuativo di iniziativa pubblica denominato P.U.A.. Entro tale piano sono individuati con lettera progressiva i P.I.O.d.C., coincidenti di massima con le concessioni demaniali degli stabilimenti balneari.

Per la Piazza Europa-Pontile a mare le prescrizioni discenderanno da specifici progetti redatti ai sensi della L.109/94 e D.P.R. 554/99 predisposti dalla Pubblica Amministrazione e in attuazione ai contenuti previsti dalla specifica variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n°32/2001.

di C.C. n°32/2001.

Relativamente all'area in concessione al Bagno Comunale Pietrasanta la porzione destinata a stabilimento balneare è soggetta alle modalità di intervento della Zona D10; per la restante parte le prescrizioni discenderanno da specifici progetti redatti ai sensi della L.109/94 e D.P.R. 554/99 predisposti dalla Pubblica Amministrazione che consentano la realizzazione di una piscina comunale coperta in deroga agli indici di Zona;

Le aree occupate dai corridoi e passaggi pubblici di accesso al mare dovranno essere lasciate libere al pubblico transito, con divieto di ogni forma di edificazione rimandandole modalità di intervento allo specifico piano attuativo.

Art. 46 quinquies – Zone per edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi (D10.3).

1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Comprende la fascia di 25 metri di arenile del Demanio Comunale che dal cordolo del marciapiede lato mare del viale litoraneo si estende fino alla sottozona "D10.2". La sottozona "D10.3" è occupata dagli spazi ad uso parcheggio e verde di pertinenza degli stabilimenti balneari e dalla presenza di parcheggi, verde pubblico e privato, percorsi pedonali e ciclabili, edifici a destinazione commerciale e di interesse collettivo e per la fruizione comune, manufatti al servizio di reti tecnologiche. L'uso dell'area destinata a parcheggio che è di proprietà comunale, viene disciplinato dalla concessione demaniale rinnovabile annualmente, e per la durata della stessa il parcheggio ha un uso pubblico per la fruizione del bagno nelle ore della balneazione, e ad uso delle altre attività del litorale al di fuori dell'orario della balneazione. In questo caso, le modalità di utilizzo dei parcheggi saranno disciplinate da specifica convenzione con i titolari della concessione demaniale.

2. DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

La destinazione è a parcheggi di uso pubblico. E' consentita la permanenza degli edifici commerciali esistenti.

3. MODALITA' D'INTERVENTO

- Per quanto attiene la zona destinato a parcheggio dei bagni l'intervento è subordinato alla realizzazione del

Relativamente all'area in concessione al Bagno Comunale Pietrasanta la porzione destinata a stabilimento balneare è soggetta alle modalità di intervento della Zona D10; per la restante parte le prescrizioni discenderanno da specifici progetti redatti ai sensi della L.109/94 e D.P.R. 554/99 predisposti dalla Pubblica Amministrazione che consentano la realizzazione di una piscina comunale coperta in deroga agli indici di Zona;

Le aree occupate dai corridoi e passaggi pubblici di accesso al mare dovranno essere lasciate libere al pubblico transito, con divieto di ogni forma di edificazione rimandandole modalità di intervento allo specifico piano attuativo.

Art. 46 quinquies – Zone per edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi (D10.3).

1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Comprende la fascia di 25 metri di arenile del Demanio Comunale che dal cordolo del marciapiede lato mare del viale litoraneo si estende fino alla sottozona "D10.2". La sottozona "D10.3" è occupata dagli spazi ad uso parcheggio e verde di pertinenza degli stabilimenti balneari e dalla presenza di parcheggi, verde pubblico e privato, percorsi pedonali e ciclabili, edifici a destinazione commerciale e di interesse collettivo e per la fruizione comune, manufatti al servizio di reti tecnologiche. L'uso dell'area destinata a parcheggio che è di proprietà comunale, viene disciplinato dalla concessione demaniale rinnovabile annualmente, e per la durata della stessa il parcheggio ha un uso pubblico per la fruizione del bagno nelle ore della balneazione, e ad uso delle altre attività del litorale al di fuori dell'orario della balneazione. In questo caso, le modalità di utilizzo dei parcheggi saranno disciplinate da specifica convenzione con i titolari della concessione demaniale.

2. DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

La destinazione è a parcheggi di uso pubblico. ~~E' consentita la permanenza degli edifici commerciali esistenti.~~ **Sulle strutture esistenti, oltre alla destinazione commerciale è ammessa la destinazione per attività di servizio, ad attrezzature pubbliche e ad uso pubblico, direzionale, artigianale di servizio.**

3. MODALITA' D'INTERVENTO

- Per quanto attiene la zona destinato a parcheggio dei bagni l'intervento è subordinato alla realizzazione del P.I.O.d.C., coincidente con la concessione demaniale

P.I.O.d.C., coincidente con la concessione demaniale dello stabilimento balneare.

- Per gli edifici esistenti il P.U.A. si attua per intervento edilizio diretto.

- Nelle zone destinate a parcheggio è vietata ogni forma di nuova edificazione ad esclusione della realizzazione di strutture leggere per creare zone ombreggianti a protezione degli automezzi, di altezza massima di 2,40 m e per una superficie coperta massima del 50% dell'intera superficie destinata a parcheggio.

Per gli edifici esistenti commerciali, edifici eed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune sono consentiti interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia senza aumenti di S.U.L. e di Volume e gli interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Per detti edifici sarà consentito l'ampliamento una-tantum da quantificare con apposite schede nella redazione del P.U.A., nei limiti dell'altezza esistente. Per i due distributori di carburante esistenti si applicano le norme della zona omogenea di tipo D8.

Nella zona D10 gli interventi si attuano con i modi e le procedure previste per l'attuazione del Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.) così come prescritto nella specifica Normativa Tecnica di Attuazione.

E' abrogato per intero l'articolo 20, punto 7), e lettera g) delle N.T.A. del Piano Quaroni approvato dalla Regione Toscana il 03/12/1974 e sono abrogate per intero le N.T.A. del Piano Particolareggiato degli Arenili approvato con Del. G.R. n.1091/80.

dello stabilimento balneare.

- Per gli edifici esistenti il P.U.A. si attua per intervento edilizio diretto.

- Nelle zone destinate a parcheggio è vietata ogni forma di nuova edificazione ad esclusione della realizzazione di strutture leggere per creare zone ombreggianti a protezione degli automezzi, di altezza massima di 2,40 m e per una superficie coperta massima del 50% dell'intera superficie destinata a parcheggio.

Per gli edifici esistenti commerciali, edifici eed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune sono consentiti interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia senza aumenti di S.U.L. e di Volume e gli interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Per detti edifici sarà consentito l'ampliamento una-tantum da quantificare con apposite schede nella redazione del P.U.A., nei limiti dell'altezza esistente. Per i due distributori di carburante esistenti si applicano le norme della zona omogenea di tipo D8.

Nella zona D10 gli interventi si attuano con i modi e le procedure previste per l'attuazione del Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.) così come prescritto nella specifica Normativa Tecnica di Attuazione.

E' abrogato per intero l'articolo 20, punto 7), e lettera g) delle N.T.A. del Piano Quaroni approvato dalla Regione Toscana il 03/12/1974 e sono abrogate per intero le N.T.A. del Piano Particolareggiato degli Arenili approvato con Del. G.R. n.1091/80.

STATO VIGENTE

ALLEGATO B: COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./Esp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
AFRICA – MACELLI Via Bugneta Via Bernini	62	C1	6.485	3.580	2.010	1.430	580			7	12	525	B87 verde pubblico	Area 167 Edilizia Convenzionata Case a schiera Con giardino Fondi commerciali

STATO MODIFICATO

ALLEGATO B: COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./Esp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
AFRICA – MACELLI Via Bugneta Via Bernini	62	C1	6.485 5.080*	3.580 2.175	2.010 1.430	1.430	580			7	12	525	B87 verde pubblico	Area 167 Edilizia convenzionata case a schiera con giardino Fondi commerciali

*la ST è comprensiva di mq 1.250 destinati a viabilità

STATO VIGENTE

ALLEGATO B: COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Com m./Es p.	Dir .	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Via del Crocialetto	78	C2	8.554	6.000	2.400	2.400				7	13		1.493	Edifici residenziali mono-bifam iliare

STATO MODIFICATO

ALLEGATO B: COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Com m./Es p.	Dir .	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Via del Crocialetto	78	C2	8.554 8.194	6.000 5.640	2.400 2.250	2.400 2.250				7	12		1.493	Edifici residenziali mono-bifam iliare

ALLEGATO A: LOTTI – stato modificato

Localizzazione	n°	Zona	S. F.	S.U.L.	H	n° all.	Tipologia
<i>Via Crocialetto</i>	<i>188</i>	<i>B.2.1</i>	<i>428</i>	<i>150</i>	<i>7</i>	<i>2</i>	<i>Plurif/bifam</i>

Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.) – Normativa tecnica d'attuazione

<p><i>omissis</i></p> <p>ART.7 – DESTINAZIONE D'USO</p> <p>La destinazione d'uso ammessa per gli stabilimenti balneari è quella definita dalla L.R. n° 42 del 23/ 03/2000 e s.m.i., e dal Capo III del Regolamento d'attuazione del T.U. delle Leggi regionali in materia di turismo, connessa all'utilizzo e la fruizione dell'arenile e del mare.</p> <p>I manufatti e le loro pertinenze non possono essere destinate ad un uso diverso da quello strettamente legato alla gestione e alle necessità dello stabilimento balneare.</p> <p>Le case di guardianaggio devono essere utilizzate unicamente come abitazione del gestore o del guardiano.</p> <p>Per gli altri edifici indicati nella cartografia sono confermate le specifiche destinazioni d'uso esistenti legittimamente assentite.</p> <p>Per edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune di cui all'art.10, è consentito il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per i manufatti situati all'interno della zona destinata a "Servizi di spiaggia" è ammesso il cambio di destinazione ad uso turistico ricreativo con utilizzazione a stabilimento balneare; - per i manufatti situati nella fascia destinata a "Servizi collettivi" è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso commerciale limitatamente all'utilizzo di: bar, ristorante, pizzeria, pub; oltre alla destinazione ad uso pubblico o di interesse pubblico. <p>Non è consentita la realizzazione di nuove discoteche e locali di intrattenimento con ballo, né è consentita altresì l'utilizzazione ed il cambio di destinazione ad uso discoteca o locali di intrattenimento con ballo per i manufatti esistenti.</p> <p>Per le discoteche e per gli edifici per lo spettacolo è consentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto dell'art.10, lettera A) delle presenti norme.</p> <p>ART.8 – FRAZIONAMENTO CONCESSIONI DEMANIALI - FORMAZIONE DI NUOVE UNITA' IMMOBILIARI</p>	<p><i>omissis</i></p> <p>ART.7 – DESTINAZIONE D'USO</p> <p>La destinazione d'uso ammessa per gli stabilimenti balneari è quella definita dalla L.R. n° 42 del 23/ 03/2000 e s.m.i., e dal Capo III del Regolamento d'attuazione del T.U. delle Leggi regionali in materia di turismo, connessa all'utilizzo e la fruizione dell'arenile e del mare.</p> <p>I manufatti e le loro pertinenze non possono essere destinate ad un uso diverso da quello strettamente legato alla gestione e alle necessità dello stabilimento balneare.</p> <p>Le case di guardianaggio devono essere utilizzate unicamente come abitazione del gestore o del guardiano.</p> <p>Per gli altri edifici indicati nella cartografia sono confermate le specifiche destinazioni d'uso esistenti legittimamente assentite.</p> <p>Per edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune di cui all'art.10, è consentito il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per i manufatti situati all'interno della zona destinata a "Servizi di spiaggia" è ammesso il cambio di destinazione ad uso turistico ricreativo con utilizzazione a stabilimento balneare; - per i manufatti situati nella fascia destinata a "Servizi collettivi" è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso commerciale limitatamente all'utilizzo di bar, ristorante, pizzeria, pub; oltre alla destinazione ad uso pubblico o di interesse pubblico, fatto salvo che per gli edifici individuati nelle tavole di piano con lettera "E" e "K", ed inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali è ammessa, in aggiunta alle suddette destinazioni, la destinazione d'uso a commerciale di vicinato, direzionale e artigianale di servizio, per attività di servizio. <p>Non è consentita la realizzazione di nuove discoteche e locali di intrattenimento con ballo, né è consentita altresì l'utilizzazione ed il cambio di destinazione ad uso discoteca o locali di intrattenimento con ballo per i manufatti esistenti.</p> <p>Per le discoteche e per gli edifici per lo spettacolo è consentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto dell'art.10, lettera A) delle presenti norme.</p> <p>ART.8 – FRAZIONAMENTO CONCESSIONI DEMANIALI - FORMAZIONE DI NUOVE UNITA' IMMOBILIARI</p>
--	---

<p><u>STABILIMENTI BALNEARI</u>: Non è consentito il frazionamento del <i>Comparto Urbanistico</i> in più concessioni demaniali.</p> <p><u>EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO-RICETTIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE</u>: Non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari.</p> <p><i>omissis</i></p> <p>ART.10 – INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO RICREATIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE</p> <p>Le aree ed i manufatti indicati con apposita simbologia nelle tavole di Individuazione dei Comparti Urbanistici e nella schedatura allegata alle presenti norme, si articolano nelle seguenti categorie che sono sottoposte alle prescrizioni appresso indicate.</p> <p>Per questi manufatti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente limitati agli articoli 19, 20, 21 delle N.T.A. della vigente Variante Generale al P.R.G.C. , la ristrutturazione edilizia senza gli incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e di volume e gli interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.</p> <p>Per edifici inclusi nel perimetro del <i>Comparto Urbanistico</i>, nel rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), limite assoluto ammissibile all'interno della fascia denominata <i>Servizi di Spiaggia</i>, e per gli edifici esclusi dal perimetro del <i>Comparto Urbanistico</i>, per i quali non è prescrittivo il rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), e fino al raggiungimento della linea ideale posta a 65 m., verso mare, dalla fascia del Demanio Comunale, è consentito:</p> <p>A) <u>Locali da ballo ed edifici per lo spettacolo in genere e per attrezzature connesse</u>: è consentito un incremento della Superficie Utile Netta (S.U.N.) del 10% escluso eventuali volumi tecnici, (centrale termica, di condizionamento, cabine elettriche, locali motori,</p>	<p><u>STABILIMENTI BALNEARI</u>: Non è consentito il frazionamento del <i>Comparto Urbanistico</i> in più concessioni demaniali.</p> <p><u>EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO-RICETTIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE</u>: Non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari, fatto salvo che per gli edifici individuati nelle tavole di piano con lettera "E" e "K", ed inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali il frazionamento è consentito fino ad un massimo di 3 u.i.; per quest'ultimi edifici, in caso di attività commerciali, la superficie di vendita di ciascuna unità non deve superare i 250 mq. nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009).</p> <p><i>omissis</i></p> <p>ART.10 – INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO RICREATIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE</p> <p>Le aree ed i manufatti indicati con apposita simbologia nelle tavole di Individuazione dei Comparti Urbanistici e nella schedatura allegata alle presenti norme, si articolano nelle seguenti categorie che sono sottoposte alle prescrizioni appresso indicate.</p> <p>Per questi manufatti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente limitati agli articoli 19, 20, 21 delle N.T.A. della vigente Variante Generale al P.R.G.C. , la ristrutturazione edilizia senza gli incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e di volume e gli interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.</p> <p>Per edifici inclusi nel perimetro del <i>Comparto Urbanistico</i>, nel rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), limite assoluto ammissibile all'interno della fascia denominata <i>Servizi di Spiaggia</i>, e per gli edifici esclusi dal perimetro del <i>Comparto Urbanistico</i>, per i quali non è prescrittivo il rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), e fino al raggiungimento della linea ideale posta a 65 m., verso mare, dalla fascia del Demanio Comunale, è consentito:</p> <p>A) <u>Locali da ballo ed edifici per lo spettacolo in genere e per attrezzature connesse</u>: è consentito un incremento della Superficie Utile Netta (S.U.N.) del 10% escluso eventuali volumi tecnici, (centrale termica, di condizionamento, cabine elettriche, locali motori, ascensori, ecc.) da destinare unicamente ad incremento</p>
--	---

<p>ascensori, ecc.) da destinare unicamente ad incremento della dotazione di servizi senza che si verifichi un aumento della ricettività del pubblico esercizio; l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.</p> <p>Per le discoteche e gli edifici per lo spettacolo in genere, ubicate all'interno dello stesso comparto urbanistico degli stabilimenti balneari, è possibile utilizzare la superficie e gli spazi annessi dei manufatti edilizi ricompresi nella fascia dei servizi di spiaggia - di norma utilizzati dallo stabilimento balneare - come attività di discoteca al di fuori dell'orario di apertura dello stabilimento balneare e viceversa, (senza che si verifichi la promiscuità contemporanea di attività diverse fra loro).</p> <p>In questo caso, per lo stabilimento balneare, deve restare comunque invariata la parte destinata a cabine spogliatoio nel rispetto del rapporto minimo del 20% della Superficie Coperta dell'intero stabilimento balneare e della sua tipologia.</p> <p>Per le discoteche e per gli edifici per lo spettacolo che intendono dismettere la loro attività è concesso il cambiamento della destinazione d'uso, ad esclusione della destinazione a pub, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A., in:</p> <ul style="list-style-type: none"> stabilimento balneare; ristorante, bar, pizzeria; negozi; centro fitness e benessere, all'interno dell'attività di stabilimento balneare; cure termali, talassoterapiche, elioterapiche e salsoiodiche, all'interno dell'attività dello stabilimento balneare. <p>L'edificio denominato "La Bussola" di Focette - Comparto Urbanistico n°3, edificio contraddistinto con la lettera R nelle tavole grafiche del P.U.A. - poiché rappresenta il simbolo di una precisa epoca, è sottoposto a tutela architettonica conservativa dei caratteri stilistici e tipologici.</p> <p>Per tale edificio non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso.</p> <p>All'interno del Comparto Urbanistico, ove è situata la discoteca e limitato solo al caso di dismissione della stessa, è consentito l'ampliamento dei manufatti e delle attrezzature esistenti anche mediante la loro demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento del Rapporto Massimo di Copertura (R.C.) del 45% dell'area di pertinenza nel caso di trasformazione ad uso stabilimento balneare.</p> <p>Per tali Comparti Urbanistici, solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzare piscine nella fascia dei "Servizi di Spiaggia", è consentito, per la realizzazione delle piscine, l'avanzamento verso mare di 20 m. rispetto alla linea di separazione tra la fascia dei "Servizi di Spiaggia" e quella di "Soggiorno all'ombra".</p> <p>Nel caso di realizzazione di piscina oltre la linea di 65 m., la stessa dovrà rimanere scoperta per tutta la sua lunghezza; è comunque consentita l'installazione di strutture mobili al</p>	<p>della dotazione di servizi senza che si verifichi un aumento della ricettività del pubblico esercizio; l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.</p> <p>Per le discoteche e gli edifici per lo spettacolo in genere, ubicate all'interno dello stesso comparto urbanistico degli stabilimenti balneari, è possibile utilizzare la superficie e gli spazi annessi dei manufatti edilizi ricompresi nella fascia dei servizi di spiaggia - di norma utilizzati dallo stabilimento balneare - come attività di discoteca al di fuori dell'orario di apertura dello stabilimento balneare e viceversa, (senza che si verifichi la promiscuità contemporanea di attività diverse fra loro).</p> <p>In questo caso, per lo stabilimento balneare, deve restare comunque invariata la parte destinata a cabine spogliatoio nel rispetto del rapporto minimo del 20% della Superficie Coperta dell'intero stabilimento balneare e della sua tipologia.</p> <p>Per le discoteche e per gli edifici per lo spettacolo che intendono dismettere la loro attività è concesso il cambiamento della destinazione d'uso, ad esclusione della destinazione a pub, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A., in:</p> <ul style="list-style-type: none"> stabilimento balneare; ristorante, bar, pizzeria; negozi; centro fitness e benessere, all'interno dell'attività di stabilimento balneare; cure termali, talassoterapiche, elioterapiche e salsoiodiche, all'interno dell'attività dello stabilimento balneare. <p>L'edificio denominato "La Bussola" di Focette - Comparto Urbanistico n°3, edificio contraddistinto con la lettera R nelle tavole grafiche del P.U.A. - poiché rappresenta il simbolo di una precisa epoca, è sottoposto a tutela architettonica conservativa dei caratteri stilistici e tipologici.</p> <p>Per tale edificio non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso.</p> <p>All'interno del Comparto Urbanistico, ove è situata la discoteca e limitato solo al caso di dismissione della stessa, è consentito l'ampliamento dei manufatti e delle attrezzature esistenti anche mediante la loro demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento del Rapporto Massimo di Copertura (R.C.) del 45% dell'area di pertinenza nel caso di trasformazione ad uso stabilimento balneare.</p> <p>Per tali Comparti Urbanistici, solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzare piscine nella fascia dei "Servizi di Spiaggia", è consentito, per la realizzazione delle piscine, l'avanzamento verso mare di 20 m. rispetto alla linea di separazione tra la fascia dei "Servizi di Spiaggia" e quella di "Soggiorno all'ombra".</p> <p>Nel caso di realizzazione di piscina oltre la linea di 65 m., la stessa dovrà rimanere scoperta per tutta la sua lunghezza; è comunque consentita l'installazione di strutture mobili al fine di realizzare delle zone di fresco e pergolati</p>
---	--

<p>fine di realizzare delle zone di fresco e pergolati esclusivamente connesse alla attività di stabilimento balneare.</p> <p>La pavimentazione di tali strutture è limitata alla proiezione orizzontale dei fili esterni delle coperture con aggetto massimo di 1m.</p> <p>B) Ristoranti, bar, pizzerie, pubs: è consentito un incremento una-tantum della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate il cui contenuto è prescrittivo.</p> <p>Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, l'interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo.</p> <p>Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito <i>ambito di espansione</i> – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come <i>Superficie Coperta Massima</i>. Le verande coperte indicate nelle schede non si possono chiudere neppure a titolo precario. Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.</p> <p>C) Edifici ed attrezzature pubbliche e per la fruizione comune esclusi dai punti precedenti: è consentito un incremento una-tantum della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate che si intendono come prescrittivi. Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, gli interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo.</p> <p>Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito <i>ambito di espansione</i> – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come <i>Superficie Coperta Massima</i>. Le verande coperte indicate nella schedatura non si possono chiudere neppure a titolo precario.</p> <p>Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.</p> <p>Per tutti i manufatti riportati nei punti precedenti è inoltre consentito un incremento di altezza utile interna dei vani sottotetto, già considerati agibili, fino al raggiungimento dei limiti minimi di legge, al fine di consentire l'adeguamento igienico-funzionale degli stessi.</p> <p>Tipologia, Materiali</p> <p>E' ammessa la realizzazione di locali scantinati di altezza utile massima di ml. 3,00 e della superficie lorda uguale a quella dell'edificio soprastante.</p> <p>Materiali: Per tutti i tipi di manufatti, è consentito l'uso delle tecniche e dei materiali da costruzione consueti con</p>	<p>esclusivamente connesse alla attività di stabilimento balneare.</p> <p>La pavimentazione di tali strutture è limitata alla proiezione orizzontale dei fili esterni delle coperture con aggetto massimo di 1m.</p> <p>B) Per edifici a destinazione commerciale di vicinato, direzionale, artigianale di servizio in genere e ristoranti, bar, pizzerie, pubs: è consentito un incremento una-tantum della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate il cui contenuto è prescrittivo.</p> <p>Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, l'interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo.</p> <p>Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito <i>ambito di espansione</i> – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come <i>Superficie Coperta Massima</i>. Le verande coperte indicate nelle schede non si possono chiudere neppure a titolo precario. Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.</p> <p>C) Edifici ed attrezzature pubbliche e per la fruizione comune esclusi dai punti precedenti: è consentito un incremento una-tantum della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate che si intendono come prescrittivi. Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, gli interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo.</p> <p>Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito <i>ambito di espansione</i> – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come <i>Superficie Coperta Massima</i>. Le verande coperte indicate nella schedatura non si possono chiudere neppure a titolo precario.</p> <p>Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.</p> <p>Per tutti i manufatti riportati nei punti precedenti è inoltre consentito un incremento di altezza utile interna dei vani sottotetto, già considerati agibili, fino al raggiungimento dei limiti minimi di legge, al fine di consentire l'adeguamento igienico-funzionale degli stessi.</p> <p>Tipologia, Materiali</p> <p>E' ammessa la realizzazione di locali scantinati di altezza utile massima di ml. 3,00 e della superficie lorda uguale a quella dell'edificio soprastante.</p> <p>Materiali: Per tutti i tipi di manufatti, è consentito l'uso delle tecniche e dei materiali da costruzione consueti con</p>
--	---

<p>preferenza in particolare di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strutture portanti e di tamponamento in muratura e/o legno; - solai orizzontali in laterizio armato, acciaio, legno; - struttura del tetto preferibilmente in legno con copertura in tegole di cotto; la pendenza delle falde non deve superare il 35%; - intonaco civile tinteggiato; - eventuali rivestimenti esterni ed elementi decorativi, in legno; infissi esterni preferibilmente in legno; - pavimentazioni esterne in legno, in cotto, pietra o marmo. Si fa divieto di usare, lasciati a faccia-vista, sia il cemento armato che la muratura di mattoni. <p>I sistemi di copertura, le scale esterne, i parapetti e le ringhiere potranno essere realizzati anche con profili o laminati metallici, o con strutture leggere in pannelli autoportanti rivestiti in rame o rivestiti in altro materiale metallico elettroverniciato. Non è consentita la realizzazione di copertura a tetto con tipologia piana o a terrazza.</p> <p><u>D) Impianti ed attrezzature di distribuzione del carburante e la pulitura dei veicoli, ed altre attrezzature e servizi di corredo della viabilità e per il traffico veicolare</u></p> <p>Per tali impianti ed attrezzature valgono le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento previste per le zone omogenee di tipo D8 della Variante al PRGC e sono soggette esclusivamente alle seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'altezza massima (Hmax) delle pensiline e degli altri impianti non dovrà superare 5,00 ml.; - la Superficie Coperta (S.C.) occupata da manufatti edilizi (edifici e pensiline) non dovrà essere superiore al 20% della Superficie Fondiaria; - gli edifici dovranno avere un solo piano di H. max. di 4 m. e con una S.U.N. massima di 100 mq. <p>Non sono consentiti edifici ed attrezzature ex-novo di cui al presente articolo, né frazionamenti degli stessi tali da aumentare il numero delle attuali unità immobiliari.</p> <p>omissis</p>	<p>preferenza in particolare di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strutture portanti e di tamponamento in muratura e/o legno; - solai orizzontali in laterizio armato, acciaio, legno; - struttura del tetto preferibilmente in legno con copertura in tegole di cotto; la pendenza delle falde non deve superare il 35%; - intonaco civile tinteggiato; - eventuali rivestimenti esterni ed elementi decorativi, in legno; infissi esterni preferibilmente in legno; - pavimentazioni esterne in legno, in cotto, pietra o marmo. Si fa divieto di usare, lasciati a faccia-vista, sia il cemento armato che la muratura di mattoni. <p>I sistemi di copertura, le scale esterne, i parapetti e le ringhiere potranno essere realizzati anche con profili o laminati metallici, o con strutture leggere in pannelli autoportanti rivestiti in rame o rivestiti in altro materiale metallico elettroverniciato. Non è consentita la realizzazione di copertura a tetto con tipologia piana o a terrazza.</p> <p><u>D) Impianti ed attrezzature di distribuzione del carburante e la pulitura dei veicoli, ed altre attrezzature e servizi di corredo della viabilità e per il traffico veicolare</u></p> <p>Per tali impianti ed attrezzature valgono le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento previste per le zone omogenee di tipo D8 della Variante al PRGC e sono soggette esclusivamente alle seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'altezza massima (Hmax) delle pensiline e degli altri impianti non dovrà superare 5,00 ml.; - la Superficie Coperta (S.C.) occupata da manufatti edilizi (edifici e pensiline) non dovrà essere superiore al 20% della Superficie Fondiaria; - gli edifici dovranno avere un solo piano di H. max. di 4 m. e con una S.U.N. massima di 100 mq. <p>Non sono consentiti edifici ed attrezzature ex-novo di cui al presente articolo, né frazionamenti degli stessi tali da aumentare il numero delle attuali unità immobiliari, salvo quanto disposto dagli articoli precedenti per gli immobili individuati nelle tavole di Piano con lettere "E" e "K", inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012.</p> <p>omissis</p>
--	---



Città d'arte • Città nobile dal 1841

DIREZIONE FINANZE E PATRIMONIO
UFFICIO PATRIMONIO

PIANO DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'
COMUNALE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.8/2012

UNITA' IMMOBILIARE DENOMINATO "JAMICA PUB"

Viale Roma 38.

DISEGNI FUORI SCALA	N° TAV.	
	1	

Dirigente Avv. Massimo Dalle Luche

Funzionario Responsabile : Ing. Alessandra Mazzei

Elaborazione grafica: Geom. Alessandra Genovesi

elaborazione marzo 2012

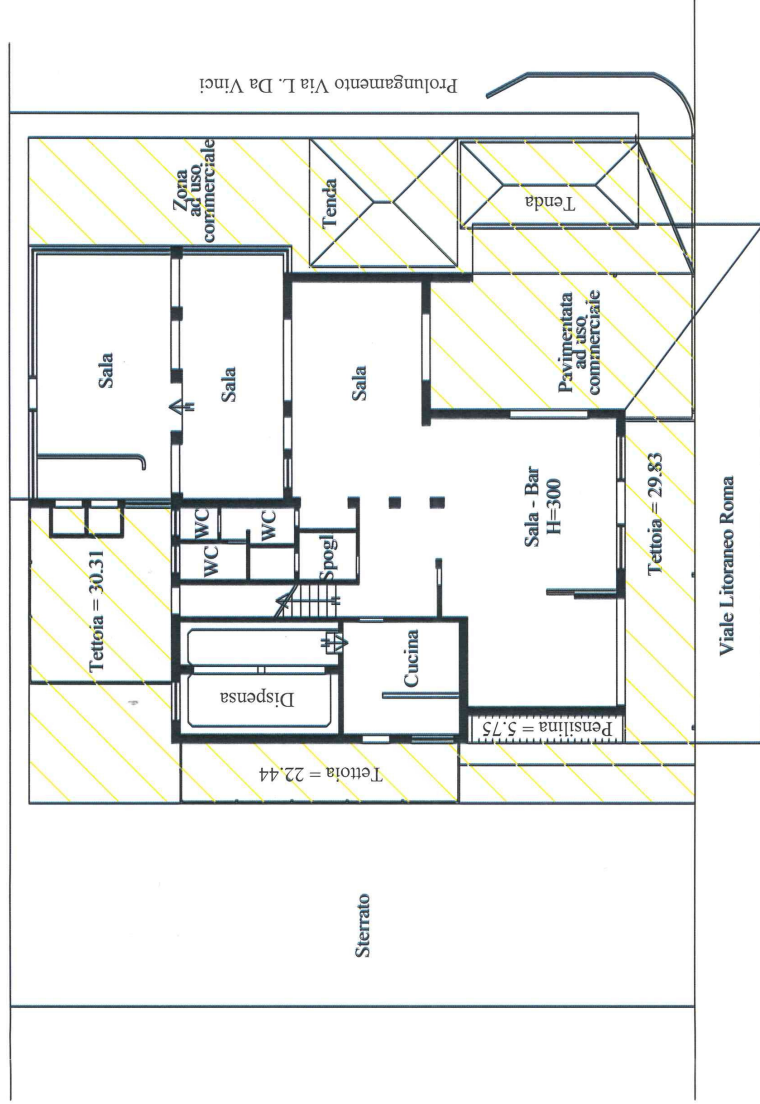
STATO DI CUI AL PIANO DI UTILIZZAZIONE ARENILI, VEDI SCHEDA IMMOBILE E
UNITA' IMMOBILIARE DENOMINATA "JAMICA PUB"



VIALE ROMA N .38

PIANTA PIANO TERRA

Demanio dello stato - B. Roma



CALCOLO DELLE SUPERFICI	
Superficie complessiva lotto	mq 765,00 circa
Superficie coperta	mq 285,00 circa
Superficie complessiva con ampliamento	mq 590,00 circa



SUPERFICIE COPERTA MASSIMA

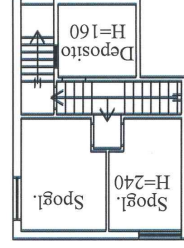
PIANTA PIANO PRIMO



AMBITO DI ESPANSIONE



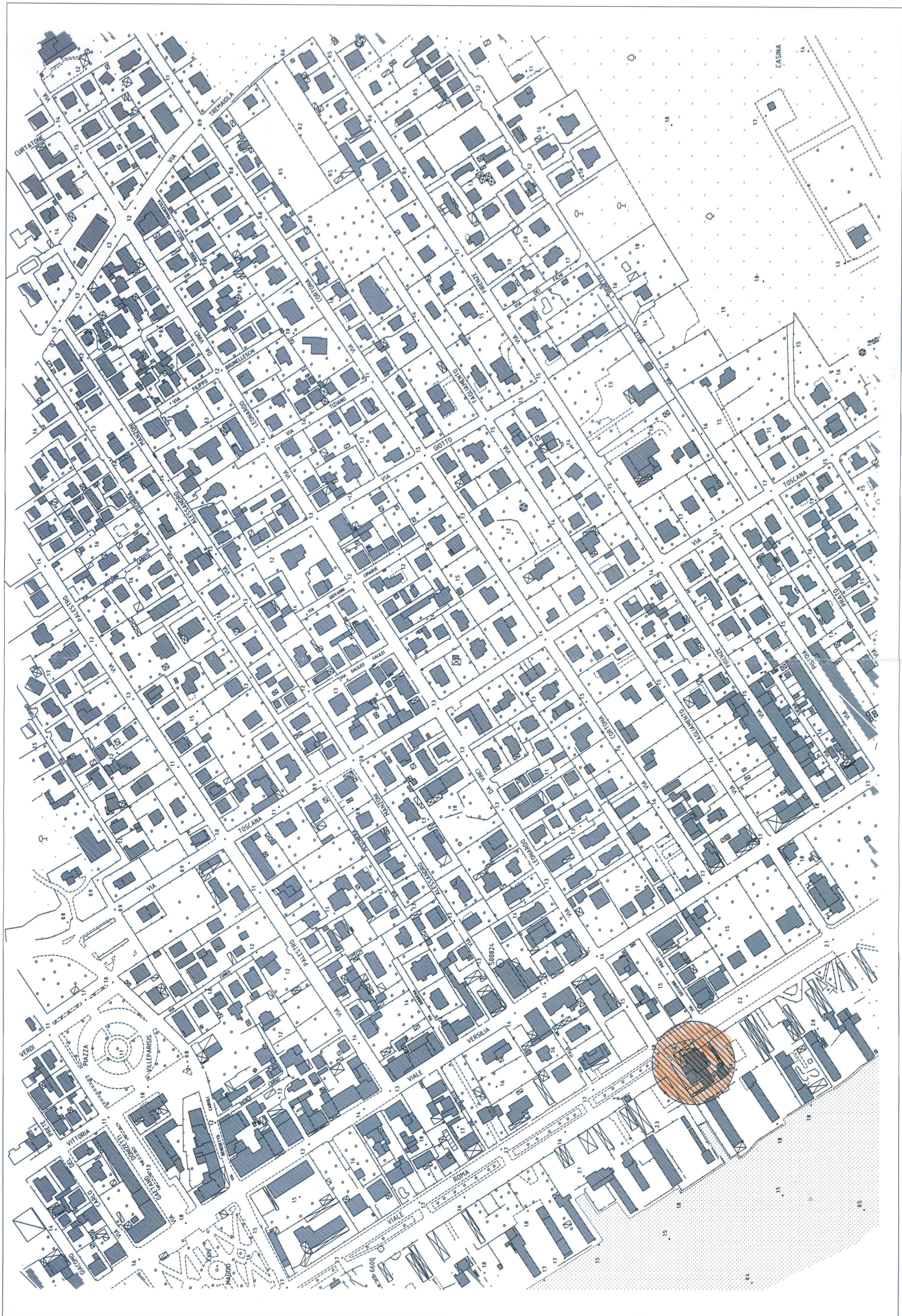
DEMOLIZIONE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALLO STATO
ATTUALE DELL'IMMOBILE.







RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE n. 1/...../2012

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO PER LE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO – ANNO 2012 VARIAZIONE N. 1 – contestuale adozione di Variante urbanistica al Piano Regolatore comunale (PRGC) e al Piano di utilizzazione degli arenili (PUA) ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale n. 8/2012.

CONTESTO NORMATIVO

E' stata introdotta dal Governo con decreto legge, una norma in materia di valorizzazione di immobili pubblici (art. 58 del DL 112/2008 così come sostituito dall'art. 27 comma 7 del DL.201/2011, convertito con modificazioni dalla L. n. 214/2011) che ha delegato alle Regioni la disciplina delle procedure semplificate per l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale, non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali, che costituisca contestuale variante agli strumenti urbanistici al fine di determinare le destinazioni d'uso degli immobili per una maggiore valorizzazione degli stessi.

La Regione Toscana ha emanato la legge regionale n. 8/2012 recante *Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici* con cui ha riconosciuto il carattere strategico delle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ed ha disciplinato la procedura semplificata per l'approvazione di varianti urbanistiche relative ai piani di alienazione e valorizzazione.

In tale ottica, l'Amministrazione comunale di Pietrasanta intende procedere alla alienazione di alcuni beni variandone la destinazione urbanistica al fine di una loro valorizzazione così come da atto di indirizzo di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 06/04/2012.

E' stata pertanto avviata la procedura per alienare alcuni dei beni compresi nell'elenco dei beni non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione o di dismissione con le seguenti Deliberazioni: n. 304 del 16/12/2009, n.113 del 17/06/2010, n.195 del 23/09/2010, n. 294 del 17/12/2010, n.148 del 21/06/2011, n.234 del 04/10/2011 (così come parzialmente rettificata n.243 del 14/10/2011), n.88 del 06/04/2012, n.211 del 01/06/2012 e n.149 del 08/06/2012, variandone la destinazione urbanistica ai sensi della citata L.R.T. n. 8/2012.

I beni demaniali a cui si è riconosciuto carattere strategico di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 1 della L.R.T. 8/2012 che il Comune di Pietrasanta intende alienare variandone la destinazione urbanistica sono i seguenti:

- ▲ Unità immobiliare "Jamaica Pub";
- ▲ Unità immobiliare "Amici miei";
- ▲ Immobile "ex Carraietta";
- ▲ Immobile "Ex Casermetta della Guardia di Finanza";
- ▲ Immobile Piazza Repubblica;
- ▲ Lotto di terreno edificabile n. 6 all'interno del comparto urbanistico n. 78;
- ▲ Area edificabile all'interno del comparto urbanistico n. 62.

Considerata la rilevanza dell'obiettivo che si intende perseguire con il provvedimento in oggetto, è stato ritenuto opportuno avvalersi del Garante della Comunicazione, istituito in base Regolamento per l'esercizio delle funzioni del garante della comunicazione approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 54 del 01/08/2005 e successivamente modificato con Delibera di Consiglio comunale n. 7 del 30/03/2005 e nominato con Decreto sindacale n. 6 dell'8 giugno 2012 al fine di predisporre idonee forme di partecipazione che possano garantire la più ampia divulgazione dei contenuti del provvedimento.

Pertanto, con riferimento alla procedura di approvazione del Piano per le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio avente effetti di adozione e successivamente di approvazione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 6 della LRT n. 8/2012, viene redatto il presente rapporto dal Garante della comunicazione.

ITER AMMINISTRATIVO – LRT 8/2012

Al fine di attivare le procedure previste dalla LR 8/2012, il Comune di Pietrasanta ha inviato alla Regione Toscana la propria proposta di piano delle alienazioni e valorizzazioni per la parte che comporta effetti di variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente e contestuale variante al Piano di Utilizzazione degli Arenili (nota inviata con posta elettronica certificata registrata al protocollo del Comune n. 11644 del 6/4/2012).

Della procedura è stata data notizia tramite conferenza stampa pubblicata sui quotidiani locali (*Il Tirreno* e *La Nazione* 21 aprile 2012).

A seguito del ricevimento della proposta, la Regione Toscana ha convocato una Conferenza di servizi tenutasi in data 15/05/2012 alla quale ha invitato il Comune e la Provincia al fine di acquisire le valutazioni sul piano trasmesso nonché per esprimersi su eventuali profili di incoerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca e il Piano Strutturale comunale.

Obiettivi e contenuti del piano e della variante: In tale proposta è stato evidenziato come gli immobili inseriti nel piano soddisfino, ai sensi dell'art. 74 bis della LRT 1/2005, la necessità di incentivazione e razionalizzazione dell'uso del patrimonio edilizio esistente perseguendo le seguenti finalità:

- Riqualficare la città sia incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente che favorendo la riqualficazione dei tessuti edilizi che hanno subito la dismissione o il trasferimento delle attività;
- Riutilizzare le aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione;
- Mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
- Favorire lo sviluppo economico consentendo l'insediamento di nuove imprese riferite al sistema turistico-ricettivo versiliese, con funzioni commerciali di vicinato, direzionali, artigianali di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi;
- Contribuire ad incrementare il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di prima casa mediante interventi di recupero tipologico in coerenza con il tessuto edilizio circostante

Tabella riassuntiva dei contenuti del piano e della variante urbanistica:

N°	immobile	dest.Prg vigente	Proposta di modifica	Verifica coerenza PS	Peric. Idraul./geom	vincoli
1	Jamaica	ZONE PER EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE	Modifica normativa: art. 46bis e 46quinquies delle NTA del PRGC vigente;	Sistema territoriale della Pianura costiera – gli arenili; UTOE 13 – La Marina; Invarianti	2i pericolosità bassa; 1g pericolosità bassa	L'immobile ricade, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 nel vincolo di cui alla lettera "D"

		COLLETTIVO E LA FRUIZIONE COMUNE, SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI (zona omogenea D10.3, disciplinata dal PUA)	articoli 7-8-10 del PUA: ampliando la possibilità di utilizzo per attività commerciali di vicinato, direzionale, artigianale di servizio, attività di servizio oltre ad attrezzature di interesse comune; possibilità di frazionamento fino a 3 u.i.	strutturali riferite al sistema paesaggistico-ambientale e rurale. L'art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale		"Fascia Costiera" istituito con D.M. 26/03/1953 A seguito di verifica, non presenta interesse artistico di cui all' art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
2	Amici miei	ZONE PER EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E LA FRUIZIONE COMUNE, SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI (zona omogenea D10.3, disciplinata dal PUA)	Modifica normativa: art. 46bis e 46quinquies delle NTA del PRGC vigente; articoli 7-8-10 del PUA: ampliando la possibilità di utilizzo per attività commerciali di vicinato, direzionale, artigianale di servizio, attività di servizio, oltre ad attrezzature di interesse comune; possibilità di frazionamento fino a 3 u.i.	Sistema territoriale della Pianura costiera – gli arenili; UTOE 13 – La Marina; Invarianti strutturali riferite al sistema paesaggistico-ambientale e rurale. L'art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale	2i pericolosità bassa; 1g pericolosità bassa	L'immobile ricade, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 nel vincolo di cui alla lettera "D" "Fascia Costiera" istituito con D.M. 26/03/1953 E' stato sottoposto a verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, verifica che è stata inoltrata con nota prot. n.7736 del 09/03/2012, per la quale ancora si attende l'espressione del relativo parere.
3	Carraietta	ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE DI PROGETTO-ATTREZZATURE PUBBLICHE E AD USO PUBBLICO: SCOLASTICHE DI PROGETTO (zona omogenea F2).	Da zona omogenea F2 a zona B.2.1 – Zone edificate e di completamento Modifica normativa: articoli 26 e 34 delle NTA del PRG Modifica cartografica: tav.le 7/1 e 10/4	Sistema territoriale della pianura pedecollinare – le aree urbane di recente formazione; UTOE 8 – Sarzanese; non ricade in alcuna Invariante strutturale. Residuo PS alloggi a recupero: 11	2i pericolosità bassa; 2g pericolosità media	Non necessita verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1, in quanto realizzato nel 1962 e quindi la sua esecuzione non risale ad oltre settanta anni.

4	Ex casermetta	All'interno del: <i>Piano di Dettaglio della Marina, facente parte della Variante Generale, relativo ai poli di Tonfano e di Motrone al Viale Versilia e zone limitrofe ed al Viale Roma con destinazione di zona a Verde Pubblico.</i>	Da zona "verde pubblico" a zona B.2.2 – Zone edificate e di completamento con vincolo del verde privato Modifica normativa: articolo 34 delle NTA del PRG Modifica cartografica: tav.8	Sistema territoriale della Pianura costiera – l'area urbana di Marina; UTOE 13 – La Marina; sistema funzionale insediativo della "città lineare"; non ricade in alcuna Invariante strutturale. Residuo PS alloggi a recupero: 19; inoltre l'art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale.	2i pericolosità bassa; 1g pericolosità bassa	L'immobile ricade, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 nel vincolo di cui alla lettera "D" "Fascia Costiera". E' stato inoltre sottoposto a verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, avanzata con nota prot. 20630 del 24/06/2011, verifica per la quale il Comune ancora attende l'esito.
5	Immobile Piazza della Repubblica	ZONE DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE – CENTRI STORICI E AREE DI INTEGRAZIONE ARCHITETTONICA E AMBIENTALE (Zona omogenea A) in parte in ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO – (Zona omogenea G2).	Si mantiene la destinazione a zona omogenea "A", stralciando la previsione di Zona G2 Modifica normativa: articoli 26 e 32 delle NTA del PRG Modifica cartografica: tav.le 7/1 e 10/1	Sistema territoriale della Pianura pedecollinare – le aree urbane di recente formazione; UTOE 4 – La città di Pietrasanta; sistema funzionale insediativo della "città compatta"; non ricade in alcuna Invariante strutturale. Residuo PS alloggi a recupero: 79; inoltre l'art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale,	2i pericolosità bassa; 2g pericolosità media	Non necessita verifica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1 in quanto realizzato successivamente al 1965 e quindi la sua esecuzione non risale ad oltre settanta anni.

				commerciale- direzionale.		
6	Comp.78	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE – Zone C2 definite da impianto lottizzativo – Comparto urbanistico 78 e per minor porzione in ZONA AGRICOLA E FORESTALE - zona E6 case coloniche con area di pertinenza agricola interne al tessuto urbano.	Modifica normativa: allegato “B” alle NTA prevedendo lo stralcio dal C. 78 con inserimento di lotto edificabile plurifam. in All. “A”..	Sistema territoriale della Pianura alluvionale – le aree urbane di recente formazione; UTOE 7 – Quartieri periurbani; sistema funzionale insediativo della “città compatta”; Residuo PS alloggi di nuova edificazione: 194	2i pericolosità bassa; 2g pericolosità media	L'immobile ricade, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 nel vincolo di cui alla lettera “D” “Zona del Viale Apua” istituito con D.M. 23/06/1955
7	Comp.62	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DEFINITE DA PROGETTI PREVENTIVI (zona omogenea C1) Comparto urbanistico n° 62	Modifica normativa: allegato “B” alle NTA per stralcio dell'area commerciale all'interno della previsione attuale. Modifica dell'art. 42 delle NTA del PRGC – Zone per insediamenti commerciali - prevedendo norma specifica per il lotto in questione che consenta la destinazione: commerciale di vicinato, direzionale, artigianale di servizio, attività di servizio per attrezzature, pubbliche e di uso pubblico e per servizi ed il frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre.	Sistema territoriale della Pianura alluvionale – le aree urbane di recente formazione; UTOE 7 – Quartieri periurbani; sistema funzionale insediativo della “città compatta”;	2i pericolosità bassa; 2g pericolosità media	Nessun vincolo di natura ambientale e tecnica

La proposta è risultata completa degli elementi richiesti dalla normativa vigente e coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca e il Piano Strutturale comunale, come risulta dal verbale del 15 maggio 2012 agli atti del Servizio Pianificazione Urbanistica.

La notizia è stata resa pubblica anche mediante i principali quotidiani locali (articoli de *La Nazione* e *Il Tirreno* del 17/5/2012).

Con propria Deliberazione n. 500/2012 la Giunta regionale prende atto degli esiti dell'istruttoria secondo la quale la proposta di piano delle alienazioni e valorizzazioni che ha effetti di variante agli strumenti urbanistici comunali è stata assoggetta al procedimento semplificato ai sensi dell'art. 6 della LR 8/2012 in quanto *"non presenta le caratteristiche di cui all'articolo 3, comma 3, della legge regionale n. 8/2012"* e per cui *"non sussistono le condizioni per procedere ai sensi del comma 3 dell'articolo 7"* della medesima legge.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) – D.lgs 152/2006 - LRT 10/2010 - art. 6 co. 7 LRT 8/2012

Considerato che il procedimento semplificato di cui all'art. 6 della richiamata legge regionale non esclude le procedure di Valutazione ambientale strategica (VAS) previsto dalla LR n.10/2010 l'Ufficio Urbanistica ha provveduto a redigere il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS relativo ai contenuti del piano fornendo le informazioni necessarie per la verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/06 e lo ha trasmesso, con nota prot. Int. 1772/2012, all'Ufficio Ambiente designato, con delibera di Giunta comunale n.114 del 05.05.2012, quale Autorità competente ad emettere il provvedimento di verifica.

Con determinazione dirigenziale n. 1412 del 08.06.2012 la proposta di piano con effetti di variante urbanistica di cui trattasi, è stata esclusa dalla procedura di VAS ai sensi del comma 4 dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006, con le prescrizioni contenute nella relazione tecnica di verifica allegata.

Il provvedimento di verifica è stato sottoposto ad idonee forme di pubblicazione come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINI GEOLOGICHE

In ottemperanza ai disposti dell'art. 89 del DPR 380/2001, recepito dalla regione Toscana con l'art 62 della LR 1/2005 e relativo regolamento d'attuazione DPGR 53/R/2011, il Servizio Pianificazione Urbanistica ha provveduto al deposito, effettuato presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile, della certificazione della esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche, sottoscritta dal responsabile del procedimento, così come previsto dagli art.li 3 e 5 del suddetto DPGR 53/R/2011 per il quale il comune non effettua nuove indagini geologiche nei casi di varianti alla normativa ed alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici.

APPROVAZIONE DEL PIANO, ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA E SUCCESSIVA SUA APPROVAZIONE.

Adozione: la proposta di Piano per le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio – anno 2012 variazione n. 1 è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare urbanistica nella seduta del 5 giugno 2012, aggiornata al 12 giugno 2012. Tale Piano sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale che ai sensi dell'art. 6 della più volte citata LR n.8/2012 ha effetto di adozione della variante urbanistica necessaria ad attuare gli obiettivi del piano medesimo.

Pubblicazioni: l'avviso alla deliberazione suddetta sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana e i relativi allegati saranno contestualmente pubblicati e resi accessibili sul sito internet del comune all'indirizzo www.comune.pietrasanta.lu.it - sezione **"Garante della Comunicazione"** - **"Procedimenti in corso"** e che da tale data gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi.

Osservazioni: Le osservazioni potranno essere presentate da qualsiasi cittadino, Ente, associazione o categoria entro e non oltre TRENTA giorni dalle pubblicazioni sopradescritte. Per agevolare la presentazione di osservazioni, sarà resa disponibile opportuna modulistica scaricabile dalla medesima sezione "**Garante della Comunicazione**" posta nella *home page* del sito istituzionale del Comune (www.comune.pietrasanta.lu.it).

Le osservazioni potranno essere presentate al protocollo generale del Comune di Pietrasanta tramite Fax 0584 795280 o PEC comune.pietrasanta@postacert.toscana.it oppure al seguente indirizzo: Piazza Matteotti n. 29 55045 Pietrasanta (LU). Farà fede la data di arrivo al protocollo e non la data di spedizione.

Eventuali osservazioni presentate saranno controdedotte in sede di deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione definitiva del Piano e della variante urbanistica, previo esame da parte della Commissione consiliare urbanistica.

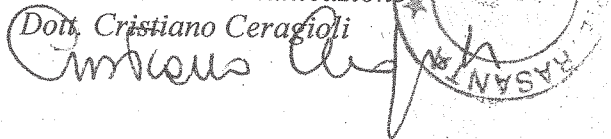
Approvazione: Decorso i trenta giorni dalle pubblicazioni sopradescritte, il Consiglio Comunale potrà approvare definitivamente il Piano e la variante urbanistica, controdeducendo in ordine alle osservazioni presentate e previa acquisizione del parere della Commissione consiliare urbanistica. La variante al Piano Regolatore Generale Comunale e al Piano di Utilizzazione degli Arenili afferenti al provvedimento di approvazione definitiva del Piano acquista efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, come disposto dal comma 8 dell'art. 6 della LR n. 8/2012. Si fa presente che ai sensi di detto comma 8, qualora la variante sia approvata in contrasto a quanto stabilito dall'art. 3, comma 3 della medesima legge, la Regione può adottare misure di salvaguardia con gli effetti di cui all'art. 26, comma 5, della L.R. 1/2005 entro i quarantacinque giorni successivi alla pubblicazione sul BURT della deliberazione comunale di approvazione della variante.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Quale Responsabile del procedimento relativo al Piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico per la parte che comporta variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 6 della LR 8/2012, è stato individuato il Dirigente della Direzione Servizi del Territorio del Comune di Pietrasanta.

Il Garante della Comunicazione

(Dott. Cristiano Ceragioli)

The block contains a handwritten signature in dark ink, which appears to read "Cristiano Ceragioli". To the right of the signature is a circular official stamp. The outer ring of the stamp contains the text "COMUNE DI PIETRASANTA". The center of the stamp features a coat of arms, which is the official emblem of the Municipality of Pietrasanta.

COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

Direzione Servizi del Territorio

U.O. Urbanistica e Grandi Opere

Attività Produttive, Sviluppo Economico e Politiche del Lavoro

U.O. Sportello Unico delle Imprese

Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.) in Variante al Piano Particolareggiato degli Arenili ai sensi dell'Art. 40 commi 2-7 L.R. 5/95 e successive modifiche ed integrazioni

SCHEDATURA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SCALA 1:200

Allegato S

Il Sindaco

MASSIMO MALLEGNI

L'Assessore all'Urbanistica

MARCO MARCHI

L'Assessore al Turismo ed alle Attività Produttive

LUCIANO SOMMARIVA

Il Dirigente Direzione Servizi del Territorio

U.O. Urbanistica e Grandi Opere

Arch. DANTE GALLI

Progetto Urbanistica e Coordinamento Generale

Arch. DANTE GALLI

Collaboratori

Geom. GIULIANO GUICCIARDI

Arch. PIERPAOLO BALDINI

Arch. BARBARA FARINA

Geom. ALESSANDRA GENOVESI

Funz. Amm. GIOVANNA MANZIONE

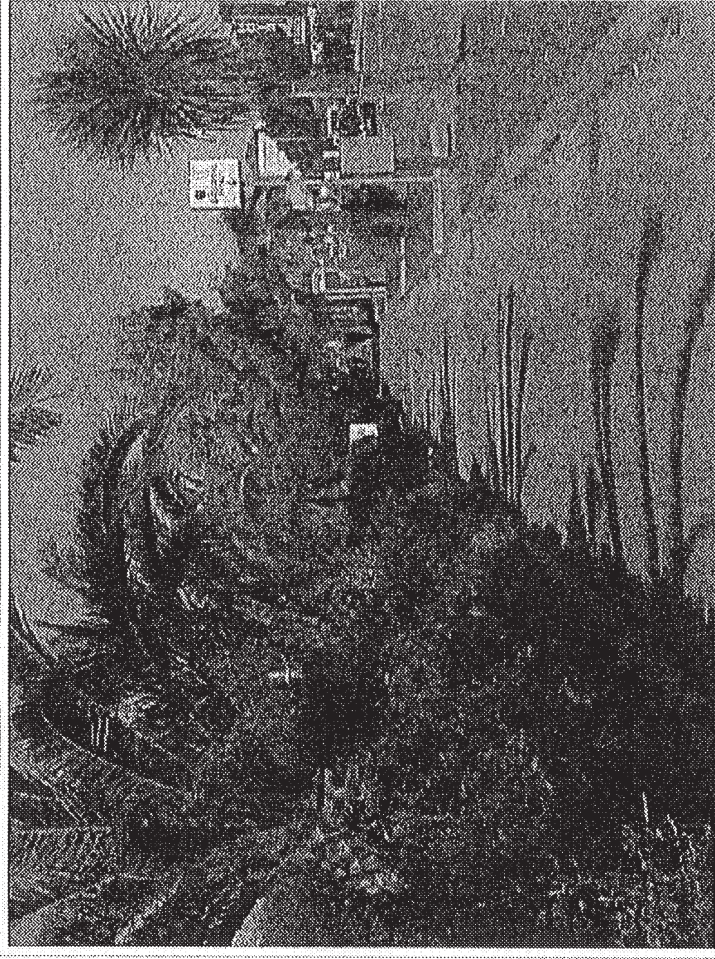
Rilievi e Progetto Grafico

Geom. ANDREA BERTOLINI




Geom. ILARIA FANCELLO

Geom. ILARIA NATUCCI

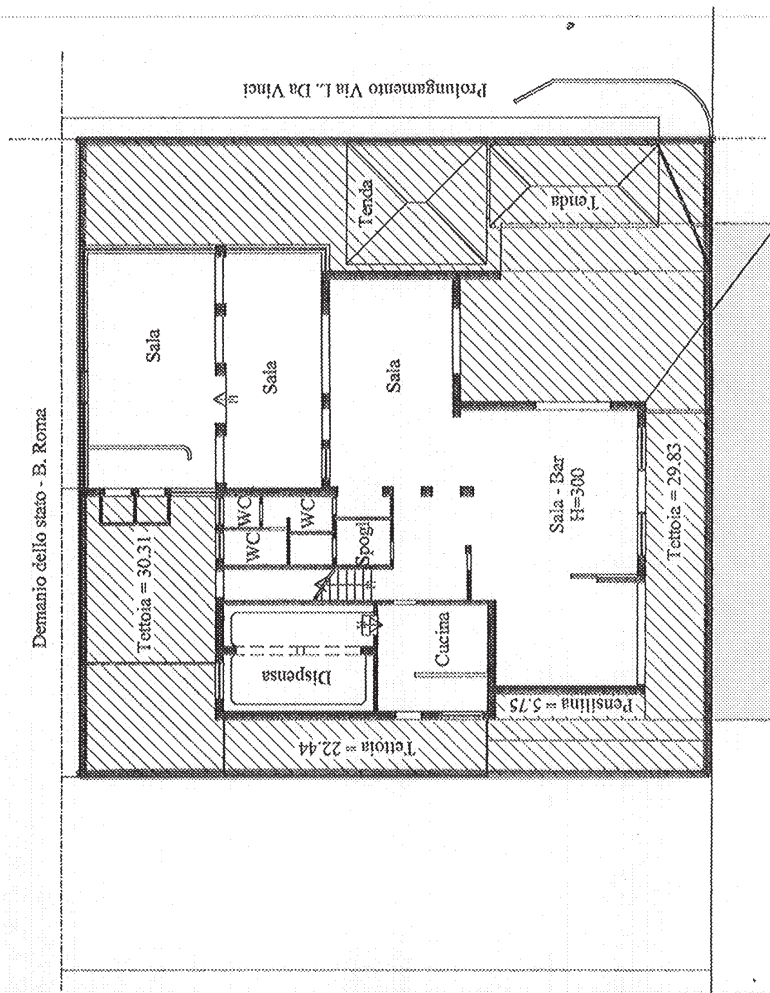
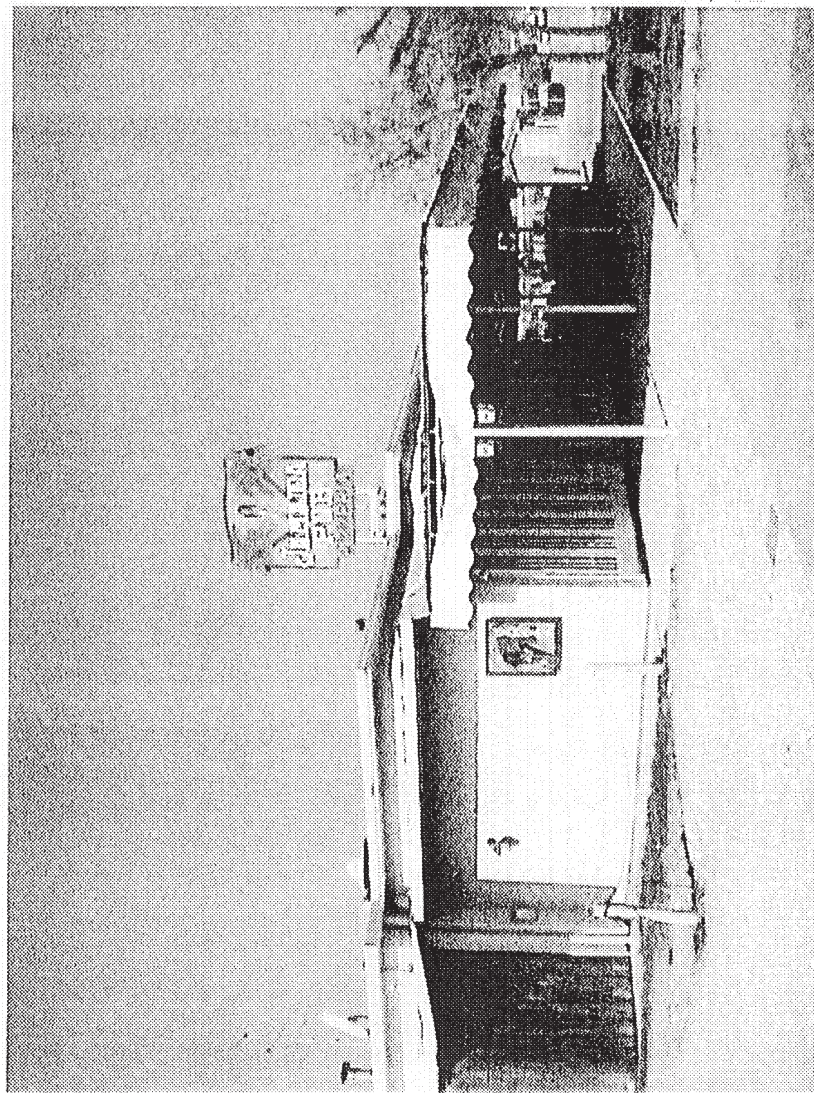
Tavola modificata a seguito approvazione del C. 42 del 28/07/2003



COMUNE DI PIETRASANTA (Provincia di Lucca)

-  SUPERFICIE COPERTA MASSIMA
-  AMBITO DI ESPANSIONE
-  DEMOLIZIONE

IMMOBILE (E)



PIANTA - Scala 1/200

Pub "Jamaica"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

