

COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

Direzione Servizi del Territorio
U.O. Pianificazione Urbanistica

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

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Il Dirigente Direzione Servizi del Territorio
U.O. Pianificazione Urbanistica
Arch. DANTE GALLI

Il Funzionario Tecnico Responsabile
Geom. Giuliano Guicciardi

Progetto Urbanistica e Coordinamento Generale
Arch. DANTE GALLI

Collaboratori
Arch. Eugenia Bonatti
Geom. Ilaria Natucci
Coll. Amm. Elena Tonacchera

Progetto Grafico
Geom. Andrea Bertolini

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 28.07.2003

Integrato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 17.05.2004

Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 29.01.2010

Pubblicata sul BURT in data 10.03.2010

Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 3.09.2012

Pubblicata sul BURT in data 26.09.2012

ART.1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente "Piano di Utilizzazione degli Arenili" (P.U.A.) disciplina e regola le aree private, del demanio marittimo e comunale, le strutture balneari, le attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, gli spazi ad essi connessi, gli spazi di sosta e parcheggi che ivi sono compresi.

L'area interessata dal presente P.U.A. è l'arenile compreso fra il viale Roma e il mare, che si estende dal confine col Comune di Camaiore fino al confine col Comune di Forte dei Marmi.

Ai fini del presente P.U.A. per "Strutture Balneari" si intendono gli "Stabilimenti Balneari" così come definiti dall'art. 69 della 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.

ART.2 – FINALITA'

Il Comune con lo scopo di valorizzare i beni demaniali marittimi sotto l'aspetto economico, sia il litorale, nei suoi aspetti ambientali e paesaggistici, al fine di una sua utilizzazione turistico-ricreativa, nella definizione del P.U.A. individua come esigenze prioritarie:

- a. la necessità di salvaguardare il litorale che per la sua peculiarità risorsa indispensabile e strategica per lo sviluppo complessivo del turismo costiero;
- b. l'opportunità di consentire ed incentivare la progettazione organica ed unitaria di quei tratti di litorale dove l'utilizzo a fini turistici del demanio marittimo è da relazionare alla sistemazione urbanistica degli ambiti territoriali limitrofi.

Il "Piano di Utilizzazione degli Arenili" (P.U.A.) ha le seguenti finalità generali:

- a. costituire il quadro generale di indirizzo ed il riferimento normativo per l'esercizio della funzione relativa alla gestione amministrativa del Demanio Marittimo;
- b. garantire la fondamentale esigenza di tutela e salvaguardia del litorale, per il quale la conservazione delle risorse naturali è considerata fattore strategico sia ai fini della difesa fisico-morfologica che per lo sviluppo della stessa attività turistica;

Il presente P.U.A. si rende altresì necessario per migliorare e riqualificare le strutture balneari e le attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune dell'intero territorio comunale, con tutti gli spazi connessi con questi organismi, per meglio rispondere alle nuove esigenze di un turismo qualificato e con lo scopo di tutelare, salvaguardare e valorizzare interamente sia la natura che la cultura del territorio, sia la tipologia degli insediamenti che ne garantiscono la coerenza e le potenzialità di sviluppo.

Gli interventi sono finalizzati: al miglioramento dell'esistente ed alla previsione di nuovi volumi destinati ad attrezzature e servizi per la balneazione; alla riqualificazione delle fondamentali condizioni abitative nelle case di guardianaggio ed alla realizzazione di nuove nelle concessioni che ne sono attualmente sprovviste; alla corretta sistemazione ed organizzazione ambientale degli spazi con particolare riferimento alle aree a verde ed ai parcheggi, tutto ciò anche in previsione di un eventuale prolungamento di un loro periodo d'utilizzo; alla sistemazione e/o riconversione di strutture in attività diverse e di supporto alla balneazione con particolare attenzione all'organizzazione e all'utilizzo del Porto-Spiaggia e al miglioramento qualitativo del Club Velico grazie ad una più completa dotazione di servizi.

Tutto questo attraverso:

- 1) la realizzazione di una migliore condizione abitativa nelle case di guardianaggio, con incrementi di superficie e di volume tesi ad una più decorosa sistemazione degli spazi, delle tettoie e delle zone d'ombra intorno alle case stesse.
- 2) la creazione di case di guardianaggio nelle concessioni che sono attualmente sprovviste.
- 3) la sistemazione dell'esistente e la realizzazione di nuovi volumi da destinarsi a cabine, servizi e rimessaggio, con la previsione di nuovi e più funzionali ambienti adibiti a somministrazione di alimenti e bevande, al fine di ottenere una migliore commisurazione del rapporto tra servizi del bagno e dimensione della concessione dell'arenile.
- 4) una maggior dotazione di attrezzature da utilizzare in previsione di un prolungamento della stagione balneare come: cure elioterapiche, termali, di talassoterapia, attività sportive, fitness e benessere, chiusura delle piscine con manufatti provvisori.

- 5) la realizzazione di piscine e di solarium.
- 6) la sistemazione delle zone d'ombra, delle superfici a verde e delle aree da destinare a parcheggio per gli utenti del bagno, con particolare attenzione alla tipologia ed all'impiego dei materiali utilizzati per tutte le strutture in elevazione.
- 7) la sistemazione e riqualificazione dell'arredo urbano eliminando ove possibile i fili sospesi, le linee aeree ed i pali di sostegno.
- 8) la sistemazione e l'unificazione tipologica degli accessi agli stabilimenti balneari favorendo l'uso di materiali più consoni all'ambiente naturale circostante; la sistemazione delle recinzioni fra le singole concessioni e la sistemazione e unificazione dimensionale e tipologica delle insegne pubblicitarie con particolare attenzione all'incremento di essenze arboree tipiche della zona per siepi ed alberature.
- 9) La realizzazione del porto-spiaggia dotato delle necessarie attrezzature per l'attracco e l'alaggio di piccoli natanti e barche a vela e la migliore sistemazione del Club Velico e dei servizi ad esso connessi anche in funzione dello sviluppo della spiaggia libera.
- 10) l'incremento e la migliore sistemazione delle aree destinate ad attrezzature e servizi per la fruizione comune.
- 11) La realizzazione del pontile a mare, la cui opera era già prevista nel Piano Regolatore Generale, visto come ideale prospettiva di via Donizetti ed estensione della piazza Europa, con all'estremità una rotonda belvedere.

ART.3 – ELEMENTI DEL P.U.A.

Formano parte integrante del Piano gli elaborati di seguito elencati:

A - Variante al P.P. degli Arenili - Elaborato 4 A/2 "Tavola delle sistemazioni urbanistico-edilizie", stato di progetto, scala 1/1000;

B - Variante al P.P. degli Arenili - Elaborato 4 B/2 "Tavola delle sistemazioni urbanistico-edilizie", stato di progetto, scala 1/1000;

C - Variante al P.P. degli Arenili - Elaborato 4 C/2 "Tavola delle sistemazioni urbanistico-edilizie", stato di progetto, scala 1/1000;

D - Variante al P.P. degli Arenili - Elaborato 4 D/2 "Tavola delle sistemazioni urbanistico-edilizie", stato di progetto, scala 1/1000;

E – Relazione Tecnica della Variante al P.P. degli Arenili;

F – Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.P. degli Arenili;

G - Tavola n.1 Carta dell'Uso del Suolo –1° tratto Lido di Camaiore/Motrone, scala 1/1000;

H - Tavola n.2 Carta dell'Uso del Suolo –2° tratto Motrone/Tonfano, scala 1/1000;

I - Tavola n.3 Carta dell'Uso del Suolo –3° tratto Tonfano/Fiumetto, scala 1/1000;

L - Tavola n.4 Carta dell'Uso del Suolo –4° tratto Fiumetto/ Forte dei Marmi, scala 1/1000;

M -Tavola n.5 Individuazione dei Comparti Urbanistici – 1° tratto Lido di Camaiore/Motrone, scala 1/1000;

N -Tavola n.6 Individuazione dei Comparti Urbanistici – 2° tratto Motrone/Tonfano, scala 1/1000;

O -Tavola n.7 Individuazione dei Comparti Urbanistici – 3° tratto Tonfano/Fiumetto, scala 1/1000;

P -Tavola n.8 Individuazione dei Comparti Urbanistici – 4° tratto Fiumetto/Forte dei Marmi, scala 1/1000;

Q -Tavole n.9/a/b Abaco degli interventi sugli stabilimenti balneari, delle insegne, arredi ed essenze arboree, degli accessi al mare;

R -Tavola n.10 Schedatura dei Corridoi e Passaggi pubblici di accesso al mare, scala 1/500;

S - Tavola n.11 Schedatura degli immobili di proprietà comunale, scala 1/200;

T -Tavola n.12 Schedatura degli edifici commerciali, turistico-ricettivi, interesse collettivo e per la fruizione comune di proprietà privata, scala 1/200;

U - Relazione Tecnica;

V – Normativa Tecnica di Attuazione;

W – Relazione Geologica;

Z – Indagine Pontile.

ART.4 -PARAMETRI MINIMI CONTENUTI NEL P.U.A.

1) L'area soggetta al piano è individuata con apposito perimetro;

2) per tutto l'ambito di piano è evidenziata la preesistenza di vincoli derivati da leggi o strumenti di pianificazione nonché la tipologia d'uso e di gestione a cui è diversamente sottoposta nelle sue parti. (Aree in concessione, aree libere, stabilimenti balneari, ecc.);

3) le valutazioni e indicazioni di piano devono riguardare le infrastrutture puntuali e a rete, con particolare riferimento alla:

a) individuazione dei percorsi, distinti per tipologia di utilizzo (pedonali, ciclabili, eventualmente dedicati ad altre specifiche attività di carattere ricreativo e/o sportivo, di visitazione);

b) accessi al mare;

c) parcheggi;

4) le previsioni di piano riguardano tutto l'ambito d'intervento e sono articolate per settori e/o comparti, la cui progettazione deve avere carattere unitario;

5) il P.U.A. considera secondo criteri unitari le aree per la balneazione e suoi servizi complementari già sottoposte a concessione tenendo conto delle aree libere intercluse, prevedendo percorsi pedonali e ciclabili di raccordo con andamento tendenzialmente parallelo alla battigia, nonché quelli posti normalmente alla stessa; la larghezza minima di detti percorsi è fissata dal presente strumento di pianificazione;

6) l'arenile, con lo specchio d'acqua antistante, è suddiviso per *fasce funzionali* parallele al mare che hanno le seguenti caratteristiche:

a) **Mare territoriale**: rappresenta lo specchio d'acqua antistante l'arenile riservato alla balneazione, che dalla linea di battigia si estende verso il mare aperto fino ad una distanza di 25 miglia nautiche. In tale fascia ricadono le attrezzature del pontile amare e della rotonda ed il corridoio di approdo a terra/varo dei natanti separato dallo specchio acqueo riservato alla balneazione. Nel tratto di costa antistante l'arenile, giudicato idoneo e sicuro per la balneazione, sono ammesse attrezzature a carattere temporaneo finalizzate a rendere il bagno più sicuro e divertente come piattaforme galleggianti. Sono ammesse boe galleggianti per l'ormeggio natanti.

b) **Arenile di libero transito**: costituito dalla fascia di arenile comprendente: la striscia di 5 m. dalla battigia, i corridoi e passaggi pubblici di accesso al mare e scivolo ed alaggio a mare. In tale fascia non sono ammesse installazioni di alcun tipo, né disposizioni di ombrelloni, o sedie a sdraio o qualsiasi altra attrezzatura anche se precaria, al fine di permettere il libero transito delle persone. Nella predetta zona è comunque vietata qualsiasi attività o comportamento che limiti o impedisca il transito delle persone, nonché dei mezzi di servizio e di soccorso sia lungo il lido, sia dalla spiaggia verso il mare e viceversa;

c) **Soggiorno all'ombra**: tale fascia avente profondità variabile, è compresa fra l'arenile di libero transito e la

fascia destinata a "Servizi di spiaggia".

In questa fascia di arenile è vietata ogni forma di edificazione comprese le recinzioni. Dovrà essere mantenuta a spiaggia ed utilizzata per ospitare esclusivamente ombrelloni e tende, attrezzi da spiaggia e mezzi nautici. La tipologia degli ombrelloni e delle tende dovrà essere, per forma e materiali impiegati, quella tradizionale tipica degli stabilimenti balneari della Versilia.

E' ammessa solo l'installazione di impianti di docce scoperte ad esclusione di quanto stabilito nel successivo articolo 10, lettera A).

d) **Servizi di spiaggia:** tale fascia, che ha una profondità di 75 ml., ha quale limite a monte il confine col Demanio Comunale, ed a mare l'inizio della fascia denominata "soggiorno all'ombra" ed è utilizzabile per la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- cabine spogliatoio;
- deposito per sedie, ombrelloni, ed altri arredi mobili da spiaggia, compreso la direzione del gestore e le eventuali tende;
- casa di guardianaggio;
- locali per la somministrazione di alimenti e bevande;
- attrezzature per le cure elioterapiche e termali, fitness e benessere, attività sportiva e ricreativa;
- servizi igienici;
- tende da ombra per bagnanti collocate in aggiunta agli ombrelloni;
- docce interne ed esterne scoperte;
- manufatti per la sosta e il riposo, zone di fresco e pergolati;
- piscine e solarium;
- verde pubblico e privato;
- sono presenti edifici a destinazione commerciale e di interesse collettivo e per la fruizione comune nonché edifici ad uso residenziale in aggiunta alla casa di guardianaggio.

e) **Area antistante gli stabilimenti balneari:** comprende la parte di arenile del Demanio Comunale occupata dagli spazi ad uso parcheggio e verde antistante gli stabilimenti balneari.

f) **Servizi collettivi ed edifici commerciali e di interesse collettivo e per la fruizione comune:** tale fascia funzionale comprende la parte di arenile del Demanio Comunale occupata dagli edifici di proprietà comunale ed arriva fino al cordolo del marciapiede lato mare del Viale Roma. E' caratterizzata dalla presenza di:

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- sono presenti edifici a destinazione commerciale e di interesse collettivo e per la fruizione comune;
- manufatti al servizio di reti tecnologiche.

ART.5 – MODI E PROCEDURE DI INTERVENTO PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A.

1 - Stabilimenti Balneari:

A) Il presente P.U.A. divide l'arenile in "Comparti Urbanistici" che in linea di massima corrispondono alle singole concessioni demaniali comprensive dell'area a parcheggio ricadente nella zona del Demanio Comunale, così come individuate nelle tavole allegate alle presenti norme. I *Comparti Urbanistici* sono rappresentati nelle Tavole di "Individuazione dei Comparti" contraddistinte con numeri progressivi: 5, 6, 7 e 8. Tutti i Comparti sono caratterizzati da un numero, la loro individuazione è indicativa, la loro consistenza sarà quella effettiva risultante dagli atti concessori del Demanio Marittimo e Comunale.

Il presente P.U.A. si attua tramite intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un *Piano di Inquadramento Operativo di Comparto (P.I.O.d.C.)* ai sensi dell'art.14 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.C. integrato con gli elaborati richiesti per i piani attuativi di iniziativa privata ai sensi

dell'art.16 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.C..

La superficie minima di intervento necessaria per la presentazione del P.I.O.d.C. è rappresentata dall'intera area del Comparto come individuata dalle tavole del P.U.A..

Le aree non in concessione ai lati del Fosso Motrone, relativamente ai comparti urbanistici contraddistinti con i numeri 15 e 16/17, saranno definite una volta conclusi i lavori di sistemazione delle sponde del Fosso Motrone. Potranno essere apportate rettifiche ai confini dei comparti urbanistici in corrispondenza dei passi a mare a seguito di eventuali riduzione della larghezza degli stessi.

B) In attesa dell'approvazione del P.I.O.d.C. sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente limitati alla Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, al Restauro e Risanamento Conservativo; è ammessa anche 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 igienico-sanitaria, di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

2a- Edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune inclusi nel Comparto Urbanistico:

Per gli edifici così come individuati nelle Tavole il P.U.A. si attua tramite intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un *Piano di Inquadramento Operativo di Comparto (P.I.O.d.C.)* ai sensi dell'art.14 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.C. integrato con gli elaborati richiesti per i piani attuativi di iniziativa privata ai sensi dell'art.16 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.C., con le modalità stabilite nell'art.10 delle presenti norme.

Per questi edifici, la relativa area di pertinenza, dovrà essere preventivamente individuata in sede di P.I.O.d.C.

2b- Edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune esclusi dal Comparto Urbanistico:

Per gli edifici così come individuati nelle Tavole del P.U.A., il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto con le modalità stabilite nell'art.10 delle presenti norme.

ART.6 – RICHIAMI ALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. ED AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il P.U.A. è elaborato nel quadro dell'art. 40, comma 2-7 della L.R. 5/95 e s.m.i. e si intende integrato, per quanto non in contrasto e ove non previsto diversamente dallo stesso, dal Regolamento Edilizio e dalle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Gli interventi ammessi non devono comunque verificare:

- gli indici D1, D2, D3 e D4 di cui all'art.9, punto 6, delle N.T.A. della Variante Generale al PRGC – "distanze minime dei fabbricati = D";
- le superfici da destinare a parcheggi di cui all'art.8 delle N.T.A. della Variante Generale al PRGC "classificazione dello standard per parcheggi";

ART.7 – DESTINAZIONE D'USO

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.

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.

Le case di guardianaggio devono essere utilizzate unicamente come abitazione del gestore o del guardiano.

Per gli altri edifici indicati nella cartografia sono confermate le specifiche destinazioni d'uso esistenti legittimamente assentite.

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:

- 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