

# 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

### RELAZIONE TECNICA

#### Allegato U

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.C. 42 del 28/07/2003

Il presente "Piano di Utilizzazione degli Arenili" (P.U.A.) costituisce variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art.40, commi 2/7 della L.R. n.5/95, in quanto costituisce approvazione di specifico strumento attuativo del P.R.G.C., ed al quale è demandata la mera e semplice disciplina esecutiva e di dettaglio, predisponendo i necessari elaborati grafici e normativi.

Il presente strumento urbanistico attuativo denominato "Piano di Utilizzazione degli Arenili" (P.U.A.) sostituisce integralmente il Piano Particolareggiato degli Arenili adottato con deliberazione di C.C. n°205 del 28.3.1978 ed approvato con deliberazione di G.R. n°1091 del 13.2.1980 ed adottato con C.C. n°122 del 6.6.1984 con modifiche a seguito delle introduzioni degli "stralci" e delle "intese" di cui alla D.R. n°6097 del 23.6.1986 e successive modifiche ed integrazioni con deliberazione di C.C. n°95 del 11.4.1988, deliberazione di C.C. n°68 del 28.9.1992; deliberazione di C.C. n°21 del 25.2.1993.

A distanza di oltre venti anni dall'inizio del procedimento di delega avviato con l'art.59 del D.P.R. 616/77 le funzioni amministrative, dal 1° gennaio 2001, relative alle aree del Demanio Marittimo, in passato esercitate dalla direzione Generale del Demanio Marittimo stesso e dalle Capitanerie di Porto, sono diventate di competenza delle Amministrazioni Comunali, alle quali spettano inoltre la regolamentazione e la pianificazione delle aree demaniali stesse.

Tali aree sono diventate quindi di interesse comunale, assoggettate alle norme ed ai regolamenti propri delle amministrazioni ed integrate nell'ordinamento giuridico della L.R. n°5 del 16/01/1995.

Lo strumento che regola e disciplina tali beni è stato individuato nel "Piano di Utilizzazioni delle Aree Demaniali", previsto dall'art.6 della L.494/93.

Il piano si configura quindi come uno strumento attuativo di competenza comunale costituito da una parte di natura urbanistica, contenente le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati cartografici e da una parte di natura gestionale, contenente i Regolamenti di utilizzo delle aree demaniali.

Il corpo normativo e regolamentare del "Piano di Utilizzazione degli Arenili" (P.U.A.) è costituito, oltre che dalla presente relazione tecnica, dai seguenti elaborati:

- 1) le Norme Tecniche di Attuazione, che definiscono le disposizioni generali e particolari in merito alle finalità del piano, al contesto normativo, al campo di applicazione, disciplinano gli interventi da realizzarsi nell'ambito del territorio considerato;
- 2) gli elaborati grafici contenenti le tavole di individuazione dei Comparti Urbanistici e dell'Uso del Suolo degli Arenili, la schedatura dei corridoi e passaggi pubblici di accesso al mare, la schedatura degli immobili di proprietà comunale e la schedatura degli edifici commerciali, turistico-ricreativi, di interesse collettivo e per fruizione comune di proprietà privata e l'abaco degli interventi sugli stabilimenti balneari;
- 3) dal Regolamento della gestione del Demanio Marittimo che disciplina lo svolgimento delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di concessioni di beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale per finalità turistico-ricreative, situati sul territorio comunale, conferiti dallo Stato alle Regioni ai sensi dell'art. 105 comma 2 lettera l) del decreto legislativo 112/98 e da queste ultime conferiti ai comuni, a decorrere dal 1 gennaio 2001, ai sensi della legge regionale toscana n° 88/1998;
- 4) Il Regolamento sulla disciplina delle Attività Balneari, che prescrive l'uso della spiaggia,

regola in generale l'utilizzo delle aree in concessione per le strutture balneari ed in particolare per gli stabilimenti balneari e piscine nonché disciplina l'attività di commercio al dettaglio su aree demaniali marittime.

## **QUADRO GENERALE DI RIFERIMENTO**

L'area interessata dal Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.) è l'arenile compreso fra il viale litoraneo e il mare, che si estende dal confine col Comune di Camaiore fino al Comune di Forte dei Marmi comprendente l'area interessata dall'attuale parcheggio pubblico in località Motrone.

L'arenile si sviluppa per una lunghezza di 4.290 Km., ha una profondità media, considerata dal limite esterno del Viale litoraneo alla linea media di riva, di circa 200 m.

L'arenile è di proprietà del Demanio Comunale per i primi 25 m. dal marciapiede lato mare del Viale Roma, mentre la restante parte è di proprietà del Demanio Marittimo.

La vigente Variante al Piano Particolareggiato degli Arenili prevede nel caso di intervento di ampliamento in superficie coperta superiore o uguale al 20% del consentito, o di intervento di ristrutturazione superiore o uguale al 50% della superficie coperta dei manufatti esistenti, un progetto esteso a tutta l'area della concessione demaniale e comunale.

La vigente Variante individua gli interventi ammissibili in una scheda comparativa fra lo stato attuale e le previsioni progettuali mentre il P.U.A. divide l'arenile in "Comparti Urbanistici", corrispondenti alle singole concessioni demaniali, comprensive dell'area utilizzata nella maggioranza dei casi a parcheggio nel Demanio Comunale.

Il Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.) disciplina e regola le aree private, del demanio marittimo e comunale, tutte le strutture balneari, le attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, gli spazi ad essi connessi, gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici e/o privati, che sono collocati sul territorio comunale interessato dalla presente normativa.

Il precedente piano ha attuato, dopo l'approvazione avvenuta con Delibera Regionale n.1091 del 13/2/1980, gli indirizzi di riqualificazione delle strutture balneari esistenti attraverso interventi edilizi diversificati e selettivi.

A distanza di oltre vent'anni si pone la necessità di adeguare le strutture ed i servizi alle mutate esigenze di un turismo che nel frattempo ha cambiato abitudini ed aspettative.

Si rende necessaria, da subito, la modifica dell'attuale disciplina sugli arenili al fine di migliorare la qualità delle strutture balneari e delle attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, promuovendo interventi che abbiano ampie prospettive di realizzazione nei tempi più brevi possibili.

## **OBIETTIVI E FINALITA'**

Per la redazione della presente variante è stata utilizzata la bozza redatta dai Comuni costieri della Toscana che si propone come base per la stesura di una legge regionale in materia di utilizzo a fini turistici e ricreativi delle aree del demanio marittimo e di utilizzo delle spiagge a fini turistico-ricreativi di tipo balneare.

La variante in oggetto segue i criteri della disciplina urbanistica delle aree balneari riportate nell'Allegato "E" della D.C.R. 30 gennaio 1990, n°47 – Direttive per l'uso della fascia costiera ed i criteri riportati all'art. 63 – le dune e le spiagge - delle N.T.A. del P.T.C.

La variante in oggetto segue i criteri e gli studi riportati nell'atlante diacronico delle coste toscane – anni 50-80 – del Dipartimento delle Politiche del Territorio, dei Trasporti e delle Infrastrutture.

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), *elemento di valutazione degli effetti ambientali* di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Il P.U.A. persegue le seguenti finalità:

- 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 P.U.A. si propone di 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, attraverso interventi 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.

Detto strumento attuativo è redatto in base a criteri tali da orientare la disciplina urbanistica nell'area balneare dove sono prevalenti gli usi connessi all'attività balneare presente, così come riportato nell'Allegato "E" delle direttive per la fascia costiera.

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.

### **PARAMETRI MINIMI CONTENUTI NEL P.U.A.**

Il P.U.A. in accordo con l'art.69 delle N.T.A. del Piano di Indirizzo Territoriale provvede ad integrare la disciplina della fascia costiera contenuta nella D.C.R. 47/90 individuando in specifica cartografia:

- l'area soggetta al piano con apposito perimetro;
- la presenza 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.);
- 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;

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 a mare e della rotonda ed il corridoio d'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. 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.

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 nell'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, e 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 di pertinenza degli stabilimenti balneari: comprende la parte di arenile del Demanio Comunale occupata dagli spazi ad uso parcheggio e verde di pertinenza degli 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 e 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.

### **DISCIPLINA ESECUTIVA E DI DETTAGLIO DEL P.U.A.**

**STABILIMENTI BALNEARI**: Per gli ampliamenti previsti dalle norme, il P.U.A. si attua tramite intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione di un Piano di Inquadramento Operativo di Comparto (P.I.O.d.C.), di cui all'Art. 14 delle N.T.A. della Variante Generale al PRGC. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitati alla Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, al Restauro Conservativo, alla Ristrutturazione Edilizia senza gli incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e di volume e per gli interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, il P.U.A. si attua tramite intervento edilizio diretto.

### **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 norme tecniche d'attuazione.

Per questi edifici dovrà essere preventivamente individuata la relativa area di pertinenza.

**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 norme tecniche d'attuazione.

Per questi edifici dovrà essere preventivamente individuata la relativa area di pertinenza.

**FRAZIONAMENTO CONCESSIONI DEMANIALI - FORMAZIONE DI NUOVE UNITA' IMMOBILIARI**

**STABILIMENTI BALNEARI:** Non è consentito il frazionamento del *Comparto Urbanistico* in più concessioni demaniali.

**EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO-RICETTIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE:** Non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari.

**AMPLIAMENTI AMMESSI NEL COMPARTO URBANISTICO**

Per ciascun Comparto Urbanistico, all'interno della *Fascia dei "Servizi di Spiaggia"* compresa fra il Demanio Comunale ed una linea ideale posta verso mare a 75 ml. dallo stesso, è consentito, oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitati agli articoli 19, 20 e 21 delle N.T.A. della vigente Variante Generale al P.R.G.C.. ed alla ristrutturazione edilizia senza gli incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e di volume, la ristrutturazione urbanistica, l'ampliamento degli stabilimenti balneari e l'ampliamento degli edifici commerciali, turistico-ricreativi e/o edifici ed attrezzature preesistenti fino al raggiungimento del Rapporto massimo di Copertura (R.C.) del 35%.

Tale Rapporto massimo di Copertura (R.C.) del 35% si intende come indice di zona e limite massimo ammissibile dell'edificazione, con qualsiasi destinazione d'uso, all'interno della *Fascia dei "Servizi di Spiaggia"*, ad esclusione dei manufatti compresi in ciò che è definito *sistemazioni esterne*.

1. **STABILIMENTI BALNEARI:** si prevede la realizzazione di nuovi volumi in ampliamento da destinare alle cinque distribuzioni funzionali ammesse all'interno della superficie coperta: *Cabine spogliatoio; Impianti ed attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande; Scantinati; Servizi e docce; Attività sportive e ricreative, impianti per cure elioterapiche e termali, fitness e benessere.*

2. CASA DI GUARDIANAGGIO: è previsto l'aumento della superficie coperta fino ad un massimo di 72 mq. L'altezza massima delle case di guardianaggio è stabilita in m. 6,00 misurata tra la quota del piano di campagna, al piede della costruzione, e la quota del sottogronda all'incontro con il piano della facciata. Le tettoie di pertinenza non devono superare il 70% della superficie coperta della casa di guardianaggio.

Si prevede inoltre la realizzazione di nuove case di guardianaggio per quelle concessioni attualmente sprovviste.

Casa di guardianaggio ad un solo piano fuori terra con S.C. preesistente inferiore a 72 mq.: oltre all'ampliamento fino a 72 mq. di S.C. è consentito il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

Casa di guardianaggio con S.C. preesistente superiore a 72 mq.: è consentito il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari o l'ampliamento attraverso il tamponamento perimetrale delle tettoie di pertinenza esistenti. La massima superficie utile lorda non dovrà superare 144 mq.

3. EDIFICI COMMERCIALI ED EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE: Per questi manufatti oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitati agli articoli 19, 20, 21 e 22 delle N.T.A. della vigente Variante Generale al P.R.G.C., nel rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), limite assoluto ammissibile all'interno del Comparto, è consentito:

A) Locali da ballo ed edifici per lo spettacolo in genere e per attrezzature connesse: è previsto un incremento della Superficie Utile Netta (S.U.N.) del 10%, escluso eventuali volumi tecnici, da destinare unicamente ad incremento della dotazione di servizi senza che si verifichi un aumento della ricettività del pubblico esercizio;

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:

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.

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.

Per tale edificio non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso.

All'interno del Comparto Urbanistico, ove è situata la discoteca e solo nel 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.

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".

Nel caso di realizzazione di piscina oltre la fascia di 75 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 esclusivamente connesse alla attività di stabilimento balneare.

La pavimentazione di tali strutture è limitata alla proiezione orizzontale dei fili esterni delle coperture con aggetto massimo di 1m.

*B) Ristoranti, bar, pizzerie, pubs*: è consentito un incremento della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate.

*C) Edifici ed attrezzature pubbliche e per la fruizione comune esclusi dai punti precedenti*: è consentito un incremento della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate.

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.

### **AMPLIAMENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI ESCLUSI DAL COMPARTO URBANISTICO**

**EDIFICI COMMERCIALI ED EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE**: Per questi manufatti oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitati agli articoli 19, 20, 21 e 22 delle N.T.A. della vigente Variante Generale al P.R.G.C. è previsto:

*A) Locali da ballo ed edifici per lo spettacolo in genere e per attrezzature connesse*: è consentito un incremento della Superficie Utile Netta (S.U.N.) del 10%, escluso eventuali volumi tecnici, da destinare unicamente ad incremento della dotazione di servizi senza che si verifichi un aumento della ricettività del pubblico esercizio;

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:

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.

*B) Ristoranti, bar, pizzerie, pubs*: è consentito un incremento della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate.

*C) Edifici ed attrezzature pubbliche e per la fruizione comune esclusi dai punti precedenti*: è consentito un incremento della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate.

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.

*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*

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 Generale al PRGC.

Non sono consentiti edifici ed attrezzature ex-novo, né frazionamenti degli stessi tali da aumentare il numero delle attuali unità immobiliari.

### **SISTEMAZIONI AMBIENTALI, PARCHEGGI, ACCESSI AGLI STABILIMENTI BALNEARI, PASSAGGI A MARE, ecc**

E' necessario tutelare la bellezza della fascia litoranea del territorio comunale attraverso il corretto impiego dei materiali e di tutte le sistemazioni delle aree a verde utilizzate anche come separazione fra gli stabilimenti balneari stessi.

Le aree a verde e quelle di pertinenza della viabilità devono essere sistemate facendo riferimento alla necessità di soddisfare le esigenze del passeggio e della sosta: a questo fine dovranno essere particolarmente studiate le sistemazioni delle alberature, dei giardini e dei vari manufatti di arredo urbano, per la sosta e l'illuminazione.

Queste aree potranno essere sistemate anche con attrezzature all'aperto per il gioco dei bambini.

Esse dovranno essere sistemate con alberature di basso e medio fusto e la superficie interessata non dovrà essere lastricata.

Nelle aree destinate a parcheggio, ubicate all'interno del singolo Comparto, nella fascia del Demanio Comunale, saranno previste zone d'ombra ottenute con strutture leggere coperte da canniccio o teli. L'altezza massima consentita per tali strutture sarà di 2,40 m.

Tali parcheggi hanno una destinazione d'uso pubblica e come tale dovranno rimanere.

L'area coperta da queste strutture non potrà superare il 50% dell'intera superficie destinata a parcheggio. Anche in queste aree saranno previste alberature di basso e medio fusto di specie autoctona, fermo restando l'obbligo di non impedire la vista del mare.

Il Piano si pone anche l'obiettivo di ripristinare qualitativamente e dimensionalmente la

funzione dei passaggi carrabili e pedonali verso l'arenile, specialmente quelli che nel tempo sono stati inglobati nell'uso degli stabilimenti balneari.

All'interno della Fascia dei "Servizi di Spiaggia" sono consentite le seguenti sistemazioni esterne: la realizzazione di piscine, con possibilità di coperture del tipo telescopico; l'installazione di tettoie fisse nella misura del 5% della superficie della fascia dei "Servizi di Spiaggia".

L'installazione di strutture mobili al fine di realizzare delle zone di fresco o pergolati, nella misura di un ulteriore 5% della superficie della fascia dei "Servizi di Spiaggia", comprendendo in questa percentuale la realizzazione di un gazebo utilizzato come supporto dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande già esistente nello stabilimento balneare.

Le aree di cui sopra potranno essere pavimentate fermo restando che dovrà comunque rimanere, per ogni comparto, una superficie a cielo aperto e comunque libera da ogni tipo di pavimentazione, escluse le passerelle intese come arredo, pari al 55% dell'intera dei "Servizi di Spiaggia".

Per tutelare l'identità dei luoghi il Piano prevede un'uniformità delle insegne recanti il nome degli stabilimenti balneari e delle strutture commerciali in genere, impiegando materiali ed adottando una tipologia semplice in armonia con l'aspetto esteriore dei luoghi.

Si consente solo la pubblicità riferita al singolo stabilimento balneare con le relative attività in dotazione, o alla singola attrezzatura di interesse collettivo o di fruizione comune, evitando espressamente commistioni e pluralità fra attività diverse e diverse gestioni.

Per le sistemazioni esterne, nel tratto dell'arenile compreso nella fascia del Demanio Comunale e per quello nella Fascia dei "Servizi di Spiaggia", riguardanti la separazione tra gli stabilimenti balneari e/o con i passaggi a mare, e per quelle sistemazioni relative all'ingresso ed al fronte dello stabilimento balneare dal marciapiede del viale litoraneo o dalla ciclopista, è prescritto l'utilizzo di siepi o alberature di basso fusto, meglio se di specie autoctona, col divieto di posa in opera di recinzioni fisse in paletti metallici e rete o muretti; fermo restando l'obbligo di non impedire in ogni caso la vista del mare.

Nello studio e nella realizzazione delle sistemazioni esterne di ciascun Comparto si deve tutelare l'eventuale presenza, e garantire la conservazione, di sistemi retrodunali, delle relative vegetazioni autoctone erbacee ed arbustive

In tutti i casi in cui è possibile deve essere favorita la posa in opera di grillage in legno, siepi a verde e di alberature autoctone per integrare e fondere le strutture edificate con l'ambiente naturale circostante.

### **SPIAGGIA LIBERA E PORTO SPIAGGIA – CLUB VELICO**

Si prevede un parziale utilizzo della spiaggia libera con attrezzature all'aperto per lo sport, lo svago e il tempo libero, e potenziamento della zona verde adiacente al viale litoraneo. E' consentita l'installazione di modesti manufatti in legno utilizzati per servizi igienici, docce, cabine per un uso attrezzato della spiaggia.

Il Piano prevede la realizzazione del porto-spiaggia con attrezzature per l'attracco e l'alaggio di piccoli natanti e barche a vela e l'ampliamento del Club Velico e dei servizi ad esso connessi e per il quale sono validi gli indici urbanistici del P.U.A. e gli interventi ammessi relativi per gli stabilimenti balneari.

### **PONTILE PIAZZA EUROPA – BAGNO COMUNALE PIETRASANTA**

La parte verso mare della Piazza Europa è interessata da uno specifico progetto dell'Amministrazione Comunale, interamente recepito dal presente P.U.A. nel quale è prevista la realizzazione del pontile come estensione ideale sul mare della Piazza Europa e prospetticamente di via Donizetti, nonché la sistemazione della parte a mare della Piazza Europa con l'integrazione di dune e vegetazione protese verso l'arenile anche come contorno ideale del pontile.

Le prescrizioni per l'area interessata dallo stabilimento balneare denominato "Bagno Pietrasanta" discenderanno dai progetti redatti ai sensi della Legge 104/94 e D.P.R. 554/99 predisposte dalla Pubblica Amministrazione riguardanti la costruzione di un complesso ad uso piscina comunale.

Dall'indagine dell'Associazione Concessionari Stabilimenti Balneari di Pietrasanta del 1997 condotta sul 67% degli stabilimenti balneari emerge che la Superficie Coperta del campione considerato è circa 38.000 mq.

Il P.U.A. prevede l'ampliamento degli stabilimenti balneari e degli edifici commerciali, turistico-ricettivi e/o edifici e delle attrezzature preesistenti fino al raggiungimento del Rapporto massimo di Copertura (R.C.) del 35% della fascia denominata D10/2: pari a  $295.725 \text{ mq.} \times 0,35 = 103.503 \text{ mq.}$  circa.

Sempre dall'indagine dell'Associazione Concessionari Stabilimenti Balneari di Pietrasanta del 1997 condotta sul 67% degli stabilimenti balneari emerge che la superficie destinata a parcheggio ad uso degli stabilimenti balneari è mediamente pari a circa 676 mq.; Complessivamente tale superficie rappresenta circa il 26% dell'intera Superficie Fondiaria dell'ambito denominato D10.2 (295.725 mq.).

Ai fini delle verifiche sui limiti di distanza dei fabbricati si precisa quanto segue:  
con la premessa che le N.T.A della Variante Generale al P.R.G.C. identifica i seguenti parametri edilizi:

- D1 - Distanza dei fronti del fabbricato e dei portici dal bordostradale;
- D2 - Distanza dai confini di proprietà, zona e lotti per nuova edificazione;
- D3 - Distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro;

D4 - Distanza tra edifici.

Il Piano Urbano del Traffico (P.U.T.) classifica il Viale litoraneo Roma come *Strada di tipo E – Strade di Quartiere*; per tali strade le N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.C. ammettono distanze diverse dalla distanza D1 se definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole di piano 1/2000.

La verifica della distanza di tipo D1 non è necessaria dal momento che tali distanze sono definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole del P.U.A..

La verifica della distanza di tipo D2 non è necessaria dal momento che gli stabilimenti balneari sono ubicati nella fascia del Demanio che rappresenta una unica proprietà.

Le distanze di tipo D3 e D4 sono, a norma dell'art.9 del D.M. 2 aprile 1968, ammesse anche al di sotto dei minimi previsti nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato, come del resto nel caso in esame.

Pietrasanta, 03/03/2003

Il Dirigente  
Arch. DANTE GALLI

---