

## **RELAZIONE TECNICA**

### **Premesso che:**

- il Comune di Pietrasanta è dotato di Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 28/07/2003 e successivamente integrato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 17/05/2004;

L'Associazione Concessionari Stabilimenti Balneari in data 28/10/2005 con nota prot.n°38979 ha richiesto alcune modifiche alla vigente disciplina normativa del Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.) sinteticamente consistenti in:

- Punto 1 – consentire l'uso del parcheggio comunale in modo esclusivo allo stabilimento balneare;
- Punto 2 – consentire l'affitto casa di guardianaggio e/o di altre abitazioni;
- Punto 3 – consentire chiusura invernale con avvolgibili e/o impostoni;
- Punto 4 – consentire l'installazione di reti frangivento anche sui passi a mare per bloccare la sabbia;
- Punto 5 – consentire l'installazione di docce esterne con pavimentazione in muratura prefabbricata con semplice comunicazione;
- Punto 6 – consentire il posizionamento di boe galleggianti con semplice comunicazione ecc.
- Punto 7 – consentire installazione di serbatoi acqua interrati, pali per bandiere e altro con semplice comunicazione;
- Punto 8 – assegnare il varco a mare al Bagno Le Gazzelle;
- Punto 9 – chiarimenti sull' art. 9.3.B delle NTA;
- Punto 10 – consentire la realizzazione sale aperte e/o chiuse anche di fronte cabine e a lato vagoni;
- Punto 11 – attribuire comparti differenti a Ermione 1 e Ermione 2;
- Punto 12 – consentire posizionamento tende nella concessione a 0,5 metri dal confine col passo a mare; invariata distanza dal confine con altra conc. di 1,5 m;
- Punto 13 – inserire passaggio pedonale tra Bagno Biagi e Bagno Pietrasanta o Colonia Marina;
- Punto 14 – aumentare l'altezza degli scantinati da 2,5 a 3 m;
- Punto 15 – consentire il posizionamento degli ombrelloni su tetti piani;
- Punto 16 – assegnare parte di arenile vicino a pontile ai concessionari confinanti;
- Punto 17 – prevedere nei passi a mare un solo passaggio pedonale ampliando sbarra sollevabile almeno fino a 3,40 m.
- Punto 18 - mantenere la larghezza originaria del passo a mare nel tratto di demanio comunale di 22,5 m.;
- Punto 19 – definire uso aree non in concessione lati Motrone;
- Punto 20 – consentire l'installazione di passerelle nei passi a mare;
- Punto 21 – consentire nell'area di servizi di spiaggia di svolgere le attività autorizzate (stabilimento balneare e/o altro) utilizzando tutte le strutture in base a orari di apertura attività;
- Punto 22 – utilizzare le parti dei passi a mare oggetto di riduzione per rettificare i confini delle concessioni per quanto possibile;

Punto 23 – riconsiderare la quota del piano di campagna (oggi è il marciapiede lato mare o ciclopista del viale a mare Roma);

Punto 24 – il Piano attuale prevede la variazione /diminuzione dei passi a mare e se ne chiede la conferma generale ecc.;

Punto 25 – accesso al mare nelle zone sprovviste di passo;

Punto 26 – correzione refusi /incongruenze.

Per il procedimento di approvazione di tale variante al vigente piano attuativo comunale, si applica esclusivamente la procedura prevista dall'art.69 della L.R.1/05.

La Commissione Urbanistica riunitasi in data 3/11/2005 e 17/11/2005 ha accolto tutte le proposte dell'Associazione Concessionari Stabilimenti Balneari ad eccezione del punto 24, dando mandato all'Ufficio Urbanistica di provvedere alle necessarie variazioni normative e cartografiche conseguenti.

L'A.C. ha recepito tali intenzioni e ha predisposto la modifica di alcuni articoli di normativa del P.U.A. e degli elaborati grafici allegati, ritenendo che il contenuto degli argomenti trattati sia di esclusivo interesse e competenza comunale e non in contrasto con le disposizioni e le efficacie degli strumenti di pianificazione territoriale di riferimento.

Alla variante adotta con Delibera di .C.C. n° 102 del 12.12.2005, sono pervenute 21 osservazioni.

La Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 28.10.2009 ha provveduto ad esaminare ed esprimere i pareri relativamente alle osservazioni presentate. Da Tale parere risultano **accolte** le seguenti osservazioni: 4 (punti 7a, 1b, 6b, 6c), 10, 11, 13 (punto 3), 14 (punto 18); **respinte** le seguenti osservazioni: 1, 2, 3, 4 (punti 1a,2a,3a,5a,6a,2b,3b,4b,5b,1c,2c,3c,4c,5c), 5, 6 (punti 1,2), 7, 8, 9, 13 (punti 1,2,4), 14 (punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17), 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21; **accolte parzialmente** le osservazioni: 4 (punto 4a), 6 (punto 3), n. 12.

## **OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DEL PUA**

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

- 1) 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) 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 al fruizione comune di proprietà privata e l'abaco degli interventi sugli stabilimenti balneari;
- 3) 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) 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.

## **OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE**

**Sinteticamente, le modifiche apportate alla vigente normativa tecnica del P.U.A. ed agli elaborati grafici di riferimento anche a seguito delle osservazioni accolte consistono in:**

1. modifica dell'art.9 comma 5 riguardante l'abitazione in aggiunta alla casa di guardianaggio:  
*Per questi edifici, finché mantengono l'attuale destinazione, è consentito:*
  - *l'ordinaria e la straordinaria manutenzione;*
  - *il restauro e risanamento conservativo;*
  - *le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
  - *gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili.**Gli stessi edifici già in possesso dei requisiti strutturali e igienico-edilizi devono essere utilizzati come strutture turistico-ricettive limitatamente alla tipologia "case ed appartamenti per vacanza" di cui al regolamento di attuazione del T.U. in materia di turismo L.R. 42/2000 e s.m.i.*
2. consentire chiusura invernale con avvolgibili e/o impostoni: L'art.9, punto 3.1) lettera A) comma 5 è stato così modificato:  
*Sia per gli edifici con tipologia "a pettine", che per quelli "a schiera" è consentita la chiusura del percorso coperto che circonda le cabine, definito come zona d'ombra, con infissi a vetri del tipo "scorrevole". E' inoltre possibile - nel periodo di chiusura invernale dello stabilimento balneare - l'installazione di idonei mezzi ed apparati a difesa delle strutture e dell'area in concessione.*
3. consentire l'installazione di reti frangivento anche sui passi a mare per bloccare la sabbia. L'art. 17 è stato così modificato:  
*Per questi passaggi a mare sarà prevista in genere la larghezza di circa 5,00 m. Sarà vietata, ogni forma di edificazione o di barriere ad esclusione delle reti frangivento nel periodo di chiusura invernale.*
4. assegnare il varco a mare al Bagno Le Gazzelle:  
come stabilito in sede di conferenza di servizi del 11.12.2008, parte del varco a mare è stato trasformato in servitù d'accesso.
5. chiarimenti normativi, in particolare sull'art. 9 punto 3.1) lettera B) delle NTA  
La modifica consente di definire meglio a quale superficie si riferisce l'incremento del 10% citato dalla norma:  
*La superficie massima consentita per i vani disciplinati dal Regolamento di Igiene sarà pari alla Superficie Utile Netta (S.U.N.) minima prescritta dal vigente Regolamento d'Igiene incrementata del 10%.*
6. consentire la realizzazione sale aperte e/o chiuse anche di fronte alle cabine e a lato vagoni, modificando l'art.9, punto 3.1) lettera A) che prevede:  
*Il percorso coperto che circonda le cabine spogliatoio, definito come zona d'ombra, non dovrà superare la larghezza di ml. 3,00 lungo tutto il perimetro delle cabine spogliatoio e dei servizi igienici in genere, fatta eccezione per le parti antistanti ai vani utilizzati per la somministrazione alimenti e bevande. In questo caso la sagoma planivolumetrica dovrà essere compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio nel suo intero e comunque con la valutazione del merito estetico, nel rispetto del contesto ambientale circostante e del valore paesaggistico dell'area di intervento.*

7. attribuzione di comparti differenti agli stabilimenti balneari Ermione 1 e Ermione 2.  
*La modifica delle tavole grafiche consente l'individuazione di tali comparti.*
8. inserire passaggio pedonale tra Bagno Biagi e Bagno Pietrasanta o Colonia Marina  
*La modifica delle tavole grafiche consente l'individuazione di tale passaggio tra il Bagno Biagi e il Bagno Pietrasanta.*
9. aumentare l'altezza degli scantinati da 2,5 a 3 m.:  
L'art.9, punto 3.1) lettera C) è stato così modificato:  
**Scantinati :**  
*Compatibilmente con quanto previsto dalla vigente disciplina in materia di pericolosità e fattibilità idraulica, nei limiti del 40% della superficie coperta (S.C.) dello stabilimento balneare, compresa la casa di guardianaggio, è consentita la realizzazione di tali vani di altezza utile massima di 3,00 m. da utilizzare in conformità alle norme d'igiene per la collocazione dei locali di servizio all'attività di stabilimento balneare.*  
L'art.9, punto 3.2) è stato così modificato:  
**casa di guardianaggio – tipologia e materiali :**  
*E' ammessa la realizzazione di locali scantinati della superficie lorda uguale a quella dell'abitazione soprastante e di altezza utile massima di ml. 3.00.*  
L'art.10 è stato così modificato:  
**edifici commerciali, turistico ricreativi e /o attrezzature di interesse collettivo e la fruizione comune – tipologia e materiali :**  
*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.*
10. consentire il posizionamento degli ombrelloni su tetti piani. L'art.9, punto 3.1) lettera A) è stato così modificato:  
*E' ammessa l'utilizzazione del tetto a falde inclinate con pendenza massima del 35% o la copertura piana con ringhiera H.max. 1,2 m. Sulla copertura piana è escluso il posizionamento e l'uso di tende da spiaggia*
11. assegnare parte di arenile vicino al pontile ai concessionari confinanti. La modifica dell'art. 20, ultimo comma, specifica:  
*Le porzioni della Fascia di Soggiorno all'ombra della parte non occupata dal pontile, e comunque al di fuori della zona di rispetto dello stesso, possono essere richieste in concessione dai bagni limitrofi.*
12. prevedere nei passi a mare un solo passaggio pedonale ampliando la sbarra sollevabile almeno fino a 3,40 m. L'art.17, penultimo comma, è stato così modificato:  
*La separazione di questi passaggi di accesso al mare tra il Demanio Comunale e quello Marittimo avviene tramite una sbarra sollevabile/ruotabile lasciando un passaggio minimo di 1,60 m..*
13. mantenere la larghezza originaria del passo a mare nel tratto ricadente sul demanio comunale. La modifica dell'art.17 specifica:  
*E' prevista l'asfaltatura e/o la pavimentazione di tipo carrabile di tali passaggi nella fascia appartenente al Demanio Comunale*
14. definire uso aree non in concessione lati del Fosso Motrone. L'art.5, punto 1 – stabilimenti balneari, è stato così modificato:  
*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.*
15. consentire l'installazione di passerelle nei passi a mare. L'art.17 è stato così modificato:  
*Nel tratto appartenente al Demanio Marittimo sarà garantito l'accesso al mare con passerelle, di facile rimozione, di larghezza minima di 1,50 m. che consentano l'accesso all'arenile da parte di persone con ridotte e o impedite capacità motorie o sensoriali.*

16. consentire nell'area di servizi di spiaggia di svolgere le attività autorizzate (stabilimento balneare e/o altro) utilizzando tutte le strutture in base a orari di apertura attività. L'art.10, lettera A) è stato così modificato:

*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).*

*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.*

17. utilizzare le parti dei passi a mare oggetto di riduzione per rettificare i confini delle concessioni per quanto possibile.

L'art. 5, punto 1 – stabilimenti balneari, è stato così modificato:

*Potranno essere apportate rettifiche ai confini dei comparti urbanistici in corrispondenza dei passi a mare a seguito di eventuali riduzione della larghezza degli stessi.*

18. riconsiderare la quota del piano di campagna che nello stato vigente è definita dal marciapiede lato mare o ciclopista del viale Roma. L'art.9, punto 3.2 – casa di guardianaggio, è stato così modificato:

*L'altezza massima della casa di guardianaggio è stabilita in m. 6,00 misurata tra la quota del piano di campagna e la quota del sottogronda all'incontro con il piano della facciata.*

*Per quota del piano di campagna si intende il profilo attuale del terreno – non artificialmente modificato – al piede della costruzione ove esistente.*

19. Riconsiderare la misura delle cabine spogliatoio: l'art. 9, punto 3.1 è stato così modificato:

*Le misure in superficie delle cabine sono le seguenti: cabine spogliatoio senza doccia - da un minimo di mq.1,80 ad un massimo di mq. 3,24; cabine spogliatoio con doccia - da un minimo di mq. 2,20 ad un massimo di mq. 3,24.*

Per la miglior comprensione degli elaborati di variante, sono stati inoltre corretti refusi e/o incongruenze riscontrati durante l'elaborazione finale dell'atto, nonché, in base alle osservazioni accolte, inserite alcune precisazioni tecniche a maggior chiarimento del testo normativo. Tali correzioni si possono evincere dalla comparazione tra gli elaborati riferiti allo stato adottato e allo stato modificato.

Inoltre a seguito dell'osservazione presentata dall'Ufficio Progettazione Urbanistica si è provveduto a correggere le tavole cartografiche 9 a/b (Abaco) con la sostituzione di foto erroneamente inserite e tipologie errate, e la tavola 10 relativa alla schedatura corridoi per l'aggiornamento dei passi a mare in conseguenza della relativa Conferenza di servizi.

### **NOTE DI RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

Con l'adozione del Piano d'Indirizzo Territoriale della Toscana, implementato dalla disciplina paesaggistica, sono diventate direttamente prescrittive le norme di salvaguardia contenute nell'art. 36 c.2. In base a tali disposizioni le varianti ai Piani attuativi approvati e che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti, recanti modificazioni progettuali che riguardano l'aspetto esteriore dei luoghi, sono da trasmettere alla Regione che li sottopone ad una conferenza di Servizi con lo scopo di verificare in via preliminare il rispetto della specifica disciplina paesaggista. Tale procedura viene ritenuta necessaria qualora le modificazioni proposte dalla variante siano da intendersi paesaggisticamente rilevanti.

Nel caso dell'approvazione della Variante in oggetto, così come modificata in base alle osservazioni accolte, si ritiene che i contenuti di modifica non comportino modificazioni paesaggisticamente

rilevanti, dal momento che non vengono introdotti o variati nuovi indici urbanistici e parametri edilizi rispetto al Piano in vigore.

Il Dirigente  
Arch. Dante Galli

Pietrasanta, 20/11/2009