

# 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

### NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

## Allegato V

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  
Integrate con delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 17/05/2004

**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 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 visita);

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 a mare 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 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 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..

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 Conservativo; è ammessa anche la Ristrutturazione Edilizia senza gli incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e di volume diversi o in contrasto con le presenti norme 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 insede 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.

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

### **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 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 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 d'uso commerciale limitatamente all'utilizzo di: bar, ristorante, pizzeria, pub; oltre alla destinazione ad uso pubblico o di interesse pubblico.

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.

Per le discoteche e per gli edifici per lo spettacolo è consentito il cambio de destinazione d'uso nel rispetto dell'art.10, lettera A) delle presenti norme.

### **ART.8 – 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.

### **ART.9 – INTERVENTI AMMESSI SUGLI STABILIMENTI BALNEARI**

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, così come individuata nelle Tavole di *Individuazione dei Comparti*, sono consentiti 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.; è ammessa anche la ristrutturazione edilizia senza gli incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e di volume diversi o in contrasto con le presenti norme e la ristrutturazione urbanistica.

Sono altresì ammessi interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per ciascun *Comparto Urbanistico*, **nel rispetto dell'Indice di Fabbricabilità = 0,50 mc./mq. ( $I_f = V_m / S_f$  della zona D10.2 di pertinenza degli stabilimenti balneari)**, 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 35% della superficie della fascia di 75 metri destinata ai Servizi di Spiaggia.

Per gli edifici commerciali e gli edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al successivo art.10 delle presenti norme, nel rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), limite assoluto ammissibile all'interno del Comparto.



E' altresì vietata ogni nuova forma di edificazione nelle zone di parcheggio di cui al successivo articolo 13 delle presenti norme, ad esclusione della realizzazione di strutture leggere in ferro verniciato, o preferibilmente in legno, a sostegno dei cannicci e dei teli al fine di realizzare zone ombreggianti a protezione degli automezzi.

Per gli edifici ad uso residenziale esistenti nella stessa concessione, in aggiunta alla casa di guardianaggio, è consentito sempre il cambio di destinazione d'uso a strutture e servizi per la fruizione e per la gestione dei bagni.

Per questi edifici, finché mantengono l'attuale destinazione, è consentita solamente l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

### **1) STABILIMENTI BALNEARI CON TIPOLOGIA "A PETTINE"**

- Gli edifici con tipologia "a pettine" raccolgono le cabine e gli altri vani di servizio in una fila singola o doppia fila nella parte più interna della superficie coperta, mentre la parte più esterna è utilizzata esclusivamente come zona d'ombra e per il riposo.

Nella porzione di Demanio Marittimo che coincide con la *Fascia dei "Servizi di Spiaggia"*, all'interno di uno stesso *Comparto Urbanistico*, è consentito indifferentemente:

- a) l'ampliamento in superficie della parte destinata a impianti e servizi per la fruizione e per la gestione dei bagni, come prolungamento, nell'ambito della larghezza esistente dei manufatti fino al raggiungimento della linea ideale ***posta a 65 metri, verso mare, dalla fascia del Demanio Comunale***.

In tale ampliamento dovrà essere mantenuta invariata la sagoma, la tipologia dei manufatti esistenti e la distanza dai confini delle altre concessioni. E' consentita l'edificazione sul confine della concessione previa presentazione di una richiesta di concessione edilizia che contempli un progetto unitario con il confinante mantenendo un unico colmo di copertura.

E' altresì consentita la realizzazione di nuovi volumi da destinarsi a impianti e servizi per la fruizione e per la gestione dei bagni, con relative zone d'ombra, posti ortogonalmente ai manufatti esistenti.

Tali nuovi volumi dovranno avere la massima dimensione trasversale uguale alla dimensione trasversale della parte esistente. In questo caso si prescrive un'interruzione della continuità nella zona centrale del manufatto (senza interrompere la continuità della copertura) in modo da consentire per questa via una continuità visiva verso la zona del mare e degli arenili.

Dovrà mantenersi una distanza del manufatto ampliato pari a 1,5 m. dal confine della concessione e pari a 2,50 m. dal confine dei passi a mare. E' consentita l'edificazione lungo il confine della concessione, previa presentazione di una richiesta di concessione edilizia che contempli un progetto unitario con il confinante mantenendo un'unica linea di colmo del tetto.

- b) Realizzazione di nuovi "vagoni" paralleli a quelli esistenti ortogonali alla linea di battigia. In tal caso si dovrà osservare la distanza minima fra i "vagoni" di 10 m.

La realizzazione di nuovi volumi non dovrà superare, verso monte, l'allineamento ideale delle case di guardianaggio esistenti.

Qualora si proceda ad una totale demolizione e ricostruzione è consentita la riorganizzazione planovolumetrica e funzionale nel rispetto e nei limiti dei punti precedenti.

Lo schema di tali interventi è evidenziato nella Tavola 9 del P.U.A..

### **2) STABILIMENTI BALNEARI CON TIPOLOGIA A "SCHIERA"**

Gli edifici con tipologia "a schiera" raccolgono le cabine e gli altri vani di servizio nel modo seguente:

- File singole di cabine con zona d'ombra verso il mare: le superfici e le altezze delle singole cabine e della zona d'ombra possono corrispondere a quelle della tipologia "a Pettine" nelle varie articolazioni con

o senza doccia.

- File doppie di cabine con zona d'ombra su più lati: questa sistemazione si configura in modo uguale alla tipologia "a pettine" ma con andamento dei manufatti in direzione parallela alla riva del mare: per le superfici e le altezze delle cabine, nonché per la zona d'ombra, valgono le disposizioni dettate per la tipologia "a pettine".

Nella porzione di Demanio Marittimo che coincide con la *Fascia dei "Servizi di Spiaggia"*, all'interno di uno stesso *Comparto Urbanistico*, è consentito indifferentemente:

- a) L'aggiunta in superficie, in direzione parallela alla riva del mare, di manufatti destinati a impianti e servizi per la fruizione e per la gestione dei bagni, fino al raggiungimento della linea ideale **posta a 65 metri, verso mare, dalla fascia del Demanio Comunale**; i nuovi manufatti manterranno la sagoma e la tipologia dei manufatti esistenti.
- b) l'ampliamento in superficie posto ortogonalmente alla parte esistente e con la massima dimensione trasversale uguale alla dimensione trasversale della parte esistente, fino al raggiungimento della linea ideale di **65 m.** suddetta, ovvero, prevedendo un ampliamento anche lato monti; tutto ciò fino al raggiungimento della linea ideale **posta a 65 metri, verso mare, dalla fascia del Demanio Comunale** o fino l'allineamento ideale delle case di guardianaggio esistenti se l'ampliamento è eseguito dalla parte ove è ubicata la casa di guardianaggio. In tutti i casi si prescrive un'interruzione della continuità nella zona centrale del manufatto (senza interrompere la continuità della copertura) in modo da consentire anche per questa via una continuità visiva verso la zona del mare e degli arenili. In questo caso dovrà mantenersi una distanza del manufatto ampliato pari a 1,5 m. dal confine della concessione e pari a 2,50 m. dal confine dei passi a mare. E' consentita l'edificazione lungo il confine della concessione previa presentazione di una richiesta di concessione edilizia che contempli un progetto unitario con il confinante mantenendo un'unica linea di colmo del tetto.
- c) Realizzazione di nuovi "vagoni" paralleli a quelli esistenti. In tal caso si dovrà osservare la distanza minima fra i "vagoni" di 10 m.

La realizzazione di nuovi volumi non dovrà superare, verso monte, l'allineamento ideale delle case di guardianaggio esistenti.

Per uno stabilimento balneare con tipologia "a schiera" è consentita la trasformazione tipologica in uno stabilimento balneare "a pettine" e non viceversa.

Qualora si proceda ad una totale demolizione e ricostruzione è consentita la riorganizzazione planivolumetrica e funzionale nel rispetto e nei limiti dei punti precedenti.

Lo schema di tali interventi è evidenziato nella Tavola 9 del P.U.A..

### **3) IMPIANTI ED ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' CONNESSE ALLA BALNEAZIONE (cabine, locali di magazzinaggio, zone d'ombra, servizi per cure elioterapiche e termali, attività sportive e di ricreazione come fitness e benessere, ecc.) ED ALLA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

Distribuzioni funzionali: Per ciascun Comparto, all'interno della *Fascia dei "Servizi di Spiaggia"* compresa fra il Demanio Comunale ed una linea ideale posta **a 65 metri verso mare** dallo stesso, si individuano fondamentalmente cinque zone all'interno dell'area coperta di ciascun stabilimento balneare, che devono avere un'adeguata organizzazione secondo quanto segue:

- A) **Parte destinata a cabine spogliatoio**: la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) da destinare a cabine spogliatoio comprensiva della zona d'ombra dovrà rispettare il rapporto minimo del 20% della Superficie Coperta dello stabilimento balneare edificata nell'intero singolo "*Comparto Urbanistico*".

Le cabine spogliatoio devono essere commisurate in modo da poter essere utilizzate da un massimo di

cinque persone cadauna.

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. 2,20;

cabine spogliatoio con doccia - da un minimo di mq. 2,20 ad un massimo di mq. 2,60.

L'altezza utile delle cabine spogliatoio non deve essere inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,50; il piano di calpestio lato monte della zona cabine non deve essere superiore di cm.70 misurato dalla quota del piano di campagna come definito al successivo punto 4). 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.

In ogni manufatto destinato a cabine spogliatoio deve essere previsto un passaggio trasversale ogni 25 m. al massimo che interrompa, almeno per la larghezza di una cabina, la continuità delle cabine stesse e che consenta il passaggio trasversale attraverso il manufatto. Tale interruzione non dovrà interessare il piano di copertura che manterrà una sua continuità tipologica e strutturale.

Detto passaggio non è obbligatorio nel caso di manufatti costruiti in aderenza posti sul confine della concessione.

Per le sistemazioni "a schiera", ad unica o doppia fila, si prescrive che vi sia una interruzione nella zona centrale del manufatto in modo da consentire per questa via una continuità visiva verso la zona del mare e degli arenili.

Nel caso di soluzioni tipologiche miste (file singole e file doppie) le interruzioni dovranno essere in ogni modo allineate.

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 delle parti antistanti alla zona somministrazione alimenti e bevande poste fronte mare o sulla testata laterale dei vagoni paralleli alla linea di costa.

L'altezza di detto percorso, misurata dal piano di calpestio all'intradosso della linea di gronda non potrà superare l'altezza delle cabine spogliatoio e la copertura della zona d'ombra dovrà essere realizzata prolungando la falda del tetto della zona cabine.

Per tutti gli stabilimenti balneari è consentita la realizzazione di un solarium; l'area così individuata potrà essere coperta e chiusa perimetralmente con infissi a vetri ad ante scorrevoli. Il piano di calpestio del solarium potrà essere posizionato indifferentemente a raso con l'arenile circostante o in continuità col piano di calpestio delle cabine. Tali manufatti destinati a solarium, sia che risultino in ampliamento all'esistente sia che risultino come manufatti isolati, potranno avere un'altezza utile interna maggiore di quella delle cabine, con l'obbligo di mantenere il profilo e l'altezza del colmo della copertura uguali a quella del manufatto ad uso cabine.

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", utilizzati anche come chiusura stagionale dello stabilimento balneare.

Sia per gli edifici con tipologia "a pettine", che per quelli "a schiera", per ogni concessione, è consentita la realizzazione di vani da utilizzare per locali "direzione", "somministrazione di alimenti e bevande" e "Attività sportive e ricreative, impianti per cure elioterapiche e termali, fitness e benessere".

Per il locale "direzione" può essere utilizzato lo spazio massimo corrispondente a quattro cabine spogliatoio con doccia.

**B) Impianti ed attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande:**

- a. Bar con sola somministrazione di alimenti e bevande;
- b. Bar con preparazione e somministrazione di panini ed assimilabili e somministrazione di precotti monoporzione;
- c. Bar con preparazione e somministrazione di panini ed assimilabili, di cibi crudi e alimenti precotti, escluse carni fresche e prodotti ittici;
- d. Attività di ristorazione presso gli stabilimenti balneari;

- e. Attività di ristorazione presso gli stabilimenti balneari con sola preparazione di primi piatti.

La superficie massima consentita per questi locali sarà pari alla Superficie Utile Netta (S.U.N.) minima prescritta dal vigente Regolamento d'Igiene incrementata del 10%.

C) **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 2,50 m. da utilizzare in conformità alle norme d'igiene per la collocazione dei locali di servizio all'attività di stabilimento balneare.

Lo scantinato può elevarsi dal piano di campagna di 50 cm. per consentire l'apertura di luci per il ricircolo dell'aria.

Non è consentito attivare contemporaneamente l'apertura di cantieri edili, relativamente alla realizzazione di scantinati, in due concessioni limitrofe tranne il caso in cui lo scantinato è un'opera strutturale unica sottostante un braccio cabine interessato da due concessioni limitrofe.

D) **Servizi e docce:**

Fino a 10 cabine spogliatoio dovrà essere previsto almeno un gabinetto ed una doccia: i servizi, i gabinetti e le docce aumenteranno di una unità ogni ulteriori 20 cabine spogliatoio o frazione di 20.

Le misure minime dei gabinetti corrisponderanno a 1,30 mq., le misure massime corrisponderanno alle misure delle cabine spogliatoio senza doccia, fatto salvo i gabinetti utilizzati da persone con ridotte o impedito capacità motorie che comunque dovranno osservare le dimensioni minime prescritte dalle leggi nazionali e regionali sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Dal conteggio per stabilire il numero delle docce di un bagno va detratto il numero delle cabine spogliatoio con doccia; comunque deve essere prevista almeno una doccia chiusa per uso collettivo.

Per le docce sono consentite le seguenti possibilità:

- a. sistemazione delle docce coperte di preferenza in blocchi di servizio unitari per tutta la concessione;
- b. distribuzione delle docce in tutte le cabine o in parte di esse ;
- c. docce esterne: nella fascia denominata *soggiorno all'ombra* sono consentite in un unico impianto per ogni concessione in aggiunta alla dotazione minima prevista dalle presenti norme.

E) **Attività sportive e ricreative, impianti per cure elioterapiche e termali, fitness e benessere:**

Per tali attività e impianti, se compiute non all'aperto, dovrà preferibilmente essere utilizzata la parte del "vagone" più vicina alla casa di guardianaggio, così da non interrompere la continuità del percorso della zona d'ombra delle cabine spogliatoio, che dovrà mantenere la propria tipologia e utilizzazione. Tali vani potranno avere un'altezza utile interna maggiore di quella delle cabine ma si dovrà conservare la continuità della sagoma ed il profilo della copertura del "vagone".

**Tipologia, Materiali**

Per la realizzazione degli interventi sui manufatti contenenti le attività riportate ai punti A),B),C),D),E) e le zone d'ombra si prescrive quanto segue e comunque compatibilmente con la qualità dell'ambiente circostante:

- strutture verticali portanti e di tamponamento in legno o in muratura di mattoni intonacata al civile o rivestita in legno. Si fa divieto d'uso del cemento armato lasciato faccia-vista o della muratura di mattoni lasciata faccia-vista.
- solai orizzontali ed inclinati preferibilmente in legno.
- coperture a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%.
- coperture a tetto piano.
- tettoie e strutture del tetto in legno con manto di copertura in tegole di cotto.
- pavimentazioni preferibilmente in legno, rivestimenti esterni, elementi decorativi e di rifinitura in legno.
- infissi esterni in legno.
- infissi vetrati del tipo "scorrevole" realizzati in alluminio elettroverniciato o in materiale plastico, finitura legno o nei colori della *libreria colori*.

#### **4) CASA DI GUARDIANAGGIO**

Sono i manufatti utilizzati come abitazione dei gestori o dei guardiani degli stabilimenti balneari.

Ogni stabilimento balneare dovrà avere una sola unità immobiliare ad uso Casa di Guardianaggio.

Per gli stabilimenti balneari che alla data di adozione del presente piano sono sprovvisti di casa di guardianaggio è consentita la realizzazione ex-novo di una casa di guardianaggio con la Superficie Coperta fissata nel massimo di 72 mq che dovrà essere articolata nella forma più semplice possibile.

L'ubicazione della casa di guardianaggio dovrà rispettare l'allineamento delle case di guardianaggio esistenti nei comparti limitrofi salvo casi di comprovata impossibilità che saranno valutati in corso di approvazione del P.I.O.d.C..

Negli interventi d'ampliamento dei manufatti esistenti, anche mediante la loro demolizione e ricostruzione, la posizione della casa di guardianaggio esistente è prescrittiva.

Le tettoie di pertinenza non devono superare il 70% della Superficie Coperta della casa di guardianaggio.

Per le case di guardianaggio con la Superficie Coperta preesistente inferiore a 72 mq. è consentito, oltre all'ampliamento fino a 72 mq. di S.C., il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, con la misura interna in gronda non inferiore a 2,00 m., fino ad ottenere almeno un vano utile con un'altezza interna media di 2,70 m.

Nel caso di edifici esistenti con il piano inferiore alla soffitta superiore a 3,00 m. si dovrà sopraelevare abbassando il solaio a 2,70 m.

La pendenza delle falde non deve superare il 35%.

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.

Per quota del piano di campagna si intende quella del marciapiede, lato mare, ovvero quella della ciclopista ove esistente, del Viale Litoraneo Roma.

Per le case di guardianaggio con la Superficie Coperta preesistente superiore a 72 mq. è consentito, o il rialzamento del sottotetto preesistente al fine di renderlo abitabile o l'ampliamento attraverso il tamponamento perimetrale delle tettoie di pertinenza esistenti; in entrambi i casi fino ad ottenere una Superficie Utile Lorda massima di 144 mq..

Nel caso di ampliamento attraverso il tamponamento delle tettoie non sarà più possibile realizzare nuove tettoie di pertinenza alla casa di guardianaggio.

Per le case di guardianaggio esistenti, poste in aderenza e con uguali caratteri stilistici e tipologici, il progetto deve essere elaborato in modo da consentire, al completamento dei lavori, la realizzazione di un manufatto con caratteristiche tipologiche e stilistiche unitarie.

Nell'ampliamento della Superficie Coperta è consentito un riallineamento della casa di guardianaggio verso il viale litoraneo Roma (lato monte) contenuto entro una fascia di 3 metri lineari, traslando verso il viale il prospetto esistente parallelo al viale stesso.

**Tipologia, Materiali**

Le costruzioni devono mantenere le caratteristiche di alloggi unifamiliari articolate al massimo su due piani fuori terra, con tettoie di pertinenza ed eventuale interrato non abitabile; non è consentita la suddivisione degli interni in modo da realizzare mini alloggi indipendenti o in ogni caso un tipo di utilizzazione residenziale diversa da quella tradizionale di servizio alla gestione del bagno.

E' ammessa la realizzazione di locali scantinati della superficie lorda uguale a quella dell'abitazione soprastante e di altezza utile massima di ml. 2,50.

**Coperture:** E' prescritta l'utilizzazione del tetto a falde inclinate, a capanna con la linea di colmo del tetto posizionata in senso mare-monti, con manto di copertura in tegole di cotto.

Ai fini del mantenimento della tipologia originaria della casa di guardianaggio, la copertura a falde inclinate della medesima deve risultare indipendente dalle tettoie di pertinenza così da evitare la creazione di un'unica falda.

**Materiali:** Per tutti i tipi di manufatti, è consentito l'uso delle tecniche e dei materiali da costruzione consueti con preferenza in particolare di:

- 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;
  - intonaco civile tinteggiato;
  - tettoie esterne in legno;
  - 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.

E' vietato l'impiego di materiali plastici e affini per sistemi di copertura.

***ART.10 – INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO-RICREATIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE***

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.

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.

Per edifici inclusi nel perimetro del *Comparto Urbanistico*, nel rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), limite assoluto ammissibile all'interno della fascia denominata *Servizi di Spiaggia*, e per gli edifici esclusi dal perimetro del *Comparto Urbanistico*, per i quali non è prescrittivo il rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), è consentito:

**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, (centrale termica, di condizionamento, cabine elettriche, locali motori, 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.

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 salsiodiche, 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 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.

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 **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 esclusivamente connesse alla attività di stabilimento balneare.

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

**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. 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.

Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito *ambito di espansione* – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come *Superficie Coperta Massima*. 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.

**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.

Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito *ambito di espansione* – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come *Superficie Coperta Massima*. Le verande coperte indicate nella schedatura 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.

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.

### **Tipologia, Materiali**

E' ammessa la realizzazione di locali scantinati di altezza utile massima di ml. 2,50 e della superficie lorda uguale a quella dell'edificio principale soprastante.

**Materiali:** Per tutti i tipi di manufatti, è consentito l'uso delle tecniche e dei materiali da costruzione consueti con preferenza in particolare di:

- 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.

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.

### **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 al PRGC e sono soggette esclusivamente alle seguenti limitazioni:

- 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.

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.

## **ART.11 – SISTEMAZIONI ESTERNE**

All'interno della fascia dei "Servizi di Spiaggia", in aggiunta all'ampliamento delle attrezzature esistenti anche mediante la loro demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento del Rapporto massimo di Copertura (R.C.) del 35%, è inoltre consentito:

1. l'installazione di tettoie fisse nella misura del 5% della superficie della fascia dei "Servizi di Spiaggia".
2. 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".

Compresa nella suddetta percentuale del 5% è consentita la realizzazione di un gazebo per concessione, utilizzato a supporto dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande dello stabilimento



balneare, fino ad un massimo di 30 mq. di Superficie Coperta e compatibilmente con la valutazione del merito estetico e del corretto inserimento nel contesto ambientale.

Nell'area coperta dalle tettoie fisse di cui al punto 1, sarà consentita la realizzazione di una superficie calpestabile pavimentata, preferibilmente in legno o con lastre di cemento, posizionata a raso rispetto all'arenile circostante.

Nell'area coperta dalle strutture di cui al punto 2, sarà consentita la posa in opera di pavimentazione in tavole di legno o con lastre di cemento, facilmente rimovibili o smontabili, tale da permettere, in estensione, anche la realizzazione di percorsi e passerelle con la funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare ed utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni.

Nella fascia dei "Servizi di Spiaggia", per ogni singolo *Comparto*, dovrà rimanere comunque una superficie a cielo aperto, libera da manufatti pari al 55% dell'intera superficie della Fascia dei "Servizi di Spiaggia".

Nella porzione di Demanio Marittimo denominata fascia dei "Servizi di Spiaggia" è consentita, solamente per l'attività di stabilimento balneare, la realizzazione di piscine secondo la disciplina delle vigenti norme sanitarie, preferibilmente alimentate con acqua marina, eventualmente protette con schermi antisabbia in vetro di ampiezza massima pari al lato della piscina esposto verso mare e per i primi 5 metri laterali e che comunque non costituiscano barriera visiva.

La quota della pavimentazione intorno alla piscina potrà raggiungere l'altezza massima di 70 cm. misurata da quella dell'arenile circostante che non dovrà essere variata.

E' consentita la copertura delle piscine adottando sistemi del tipo telescopico o con altro sistema analogo e comunque di facile rimozione, con copertura trasparente e con profilati del tipo in alluminio elettroverniciato e colori comunque compatibili con la valutazione del merito estetico delle singole costruzioni.

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 dissuasori, siepi basse o alberature di basso fusto, meglio se di specie autoctona.

E' altresì consentita la piantumazione di palme e tamerici, 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 pioniere 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.

## **ART.12 – ORGANIZZAZIONE DELLE AREE A VERDE**

### **A) Aree da destinare al verde pubblico e privato**

Queste zone sono indicate nelle tavole d'Individuazione dei *Comparti Urbanistici* e rappresentano aree di particolare interesse per la loro ubicazione e per il valore rappresentativo che esprimono anche in relazione con i principali punti di accesso tra l'entroterra e la zona degli arenili.

Le superfici interessate da questa destinazione devono essere sistemate con 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.

In queste aree potranno trovare sistemazione anche attrezzature all'aperto per il gioco dei bambini.

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

**B) Aree verdi di pertinenza della viabilità e delle sedi stradali**

Queste zone sono indicate nelle tavole di Individuazione dei *Comparti Urbanistici*.

Devono servire per la protezione e sistemazione delle aree pedonali, ciclabili e per la sosta e sono da sistemare con siepi ed alberature di basso e medio fusto.

In queste zone possono essere ubicati solo pensiline per le fermate dell'autobus, cabine telefoniche, centraline a sostegno delle reti tecnologiche, ecc.

**ART.13 – ZONE DI PARCHEGGIO**

Le aree di parcheggio ubicate all'interno delle singole concessioni sono evidenziate nelle Tavole di Individuazione dei *Comparti Urbanistici* allegata alle presenti norme.

Le aree destinate a parcheggio occupano lo spazio che per definizione appartiene alla fascia del Demanio Comunale; tale fascia ha una destinazione pubblica e viene utilizzata come tale.

In tale area da destinare al parcheggio degli automezzi possono essere sistemate, correttamente inserite nell'ambiente circostante a garanzia dell'aspetto estetico ed architettonico, delle strutture leggere in ferro verniciato o preferibilmente in legno, a sostegno dei cannucchi e dei teli per creare zone ombreggianti a protezione degli automezzi .

L'altezza massima consentita per tali strutture sarà di 2,40 m.

La superficie così coperta non deve superare il 50% dell'intera superficie destinata a parcheggio.

Non sono ammesse coperture diverse dal canniccio e dalla tela.

La superficie carrabile dell'area di parcheggio deve essere lasciata permeabile all'acqua e preferibilmente inghiaziata, tranne che la parte destinata a percorso pedonale per persone disabili o con ridotte capacità motorie.

La restante parte sarà da sistemare a verde con siepi, rampicanti e alberature di basso e/o medio fusto di specie autoctone, fermo restando l'obbligo di non impedire in ogni caso la vista del mare.

Per queste aree evidenziate nelle Tavole di Individuazione dei *Comparti Urbanistici* allegata alle presenti norme non sono ammesse destinazioni d'uso diverse dal parcheggio.

Per gli stabilimenti balneari privi di area a parcheggio posta nel Demanio comunale è consentita la destinazione a parcheggio dell'area che, nella Fascia dei "Servizi di Spiaggia", è compresa nella striscia di arenile che va dal Demanio comunale fino alla casa di guardianaggio; ciò è consentito anche per gli stabilimenti che allo stato attuale usufruiscono di detta area come parcheggio.

**ART.14 – ZONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO**

Le prescrizioni per queste zone discenderanno dai progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione.

**ART.15 – QUALITA' ARCHITETTONICA E COLORE DEI MANUFATTI**

Dovrà essere garantita la qualità architettonica dei manufatti ed il loro corretto inserimento nel contesto paesistico-ambientale.

All'interno dell'ambito di applicazione del P.U.A. sono consentiti per i manufatti di qualunque tipo, sia per le strutture fisse e mobili, sia per gli infissi esterni, elementi decorativi, l'utilizzazione di una gamma di colori per esterni riconducibili alla *libreria colori sistema ACC Azco Coatings Color Codification System - Color Collection 3031 Plus – Sikkens*, da concordarsi con l'U.T.C. compatibilmente con la valutazione del merito estetico e del corretto inserimento nel contesto ambientale.

**ART.16 – ACCESSI AGLI STABILIMENTI BALNEARI**

Nell'installazione di iscrizioni recanti il nome dello stabilimento balneare è preferibile la tipologia "a portale" realizzato nella massima semplicità di forme e materiali e ubicato preferibilmente in modo da non sormontare l'ingresso dello stabilimento balneare per meglio consentire l'eventuale accesso ai mezzi di soccorso antincendio.

Nel caso in cui sormonti l'ingresso dello stabilimento balneare è consentita una altezza massima di 4 m. misurata dalla linea di terra all'intradosso del traverso.

Le tipologie relative agli accessi sono illustrate nella Tavola 9.

Per le insegne, iscrizioni, cartelli, etc. e comunque per tutti gli elementi di arredo in genere, anche se usati come mezzi di pubblicità agli stabilimenti balneari, agli edifici commerciali o alle attrezzature di interesse collettivo e alla fruizione comune, si prescrive l'uniformità delle tipologie e dei materiali impiegati secondo quanto illustrato nella Tavola 9 di cui all'art.3 delle presenti norme.

E' consentita solo l'installazione di pubblicità del singolo stabilimento balneare con le relative attività accessorie, o alla singola attrezzatura d'interesse collettivo o di fruizione comune.

Ogni tipo di pubblicità riferita al singolo stabilimento balneare non dovrà comunque aggettare sul marciapiede, sulla ciclo-pista e sull'area di pertinenza del viale Roma.

Le tipologie relative alle insegne pubblicitarie sono illustrate nella Tavola 9.

**ART.17 – CORRIDOI E PASSAGGI PUBBLICI DI ACCESSO AL MARE**

Le aree occupate dai passaggi pubblici al mare sono individuate con apposita numerazione nelle Tavole grafiche e nella schedatura allegate alle presenti norme.

Questi passaggi corrispondono in maggioranza dei casi alle vie che dall'entroterra si affacciano sul viale litoraneo.

Queste fasce di terreno che attualmente, in diversi casi, sono inglobate nelle aree appartenenti ai singoli stabilimenti balneari, dovranno essere qualitativamente ripristinate nella loro funzione principale di passaggi carrabili e pedonali verso l'arenile.

Per questi passaggi a mare sarà prevista la larghezza di circa 5,00 m. Sarà vietata, ogni forma di edificazione o di barriere.

I suddetti corridoi e passaggi pubblici di accesso al mare sono riportati nelle tavole e nelle schede ciascuno con proprio numero.

Le dimensioni e lo sviluppo planimetrico di tali corridoi e passaggi pubblici di accesso al mare così come riportati nelle schede allegate alle presenti norme sono prescrittivi.

E' prevista l'asfaltatura e/o la pavimentazione di tipo carrabile di tali passaggi per i primi 25 m. coincidenti con la fascia appartenente al Demanio Comunale.

In questi primi 25 m. si prevede la sistemazione di panchine, punti luce, cestini per rifiuti ed arredo urbano.

La separazione di questi passaggi di accesso al mare tra il Demanio Comunale e quello Marittimo avviene tramite una sbarra sollevabile lasciando due passaggi laterali di 1,20 m. ciascuno.

Le opere di sistemazione di questo tratto sono di competenza della A.C., mentre nel tratto appartenente al Demanio Marittimo le opere di pulizia e decoro sono a carico dei privati concessionari a confine con tali passaggi.

**ART.18 – SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA – COMPARTO 26 BIS**

E' consentito nella fascia dei "Servizi di Spiaggia", l'utilizzazione della spiaggia libera con attrezzature

all'aperto per lo sport, lo svago e il tempo libero, dotata dei servizi minimi, strettamente connesse con l'uso e la fruizione dell'arenile e del mare.

Sempre compresa in questa fascia di arenile è prevista la realizzazione di un chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande e l'impiego di arredi e di modesti manufatti di legno ad uso servizi igienici, docce e cabine per un funzionale utilizzo attrezzato della spiaggia libera per una superficie utile lorda (S.U.L.) massima di 60 mq., escluso il porticato circostante di larghezza massima 3 m., compatibilmente con la valutazione del merito estetico e del corretto inserimento nel contesto ambientale.

Nel tratto dell'arenile compreso nella fascia del Demanio Comunale e nella fascia "Servizi di Spiaggia", l'eventuale separazione dalle altre concessioni sarà consentita solo con siepi e verde.

#### **ART.19 – PORTO SPIAGGIA – CLUB VELICO – COMPARTO 26 TER**

La funzione di tale complesso denominato "Club Velico" è la promozione degli sport nautici oltre a quello di gestione del porto-spiaggia con la scuola vela, sosta e custodia piccoli natanti, alaggio imbarcazioni.

Nel Comparto Urbanistico 26 ter, all'interno della *Fascia dei "Servizi di Spiaggia"*, così come individuata nella Tavole di P.U.A. è consentito l'ampliamento delle attrezzature esistenti anche mediante la loro demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento del Rapporto massimo di Copertura (R.C.) del 35% e **nel rispetto dell'Indice di Fabbricabilità = 0,50 mc./mq. (I<sub>f</sub>=m/S<sub>f</sub> della zona D10.2).**

Tali interventi sono finalizzati alla realizzazione di manufatti afferenti alla gestione ed alle attività istituzionali del Club Velico e del Porto-Spiaggia.

I manufatti ad uso cabine dovranno mantenere le identiche caratteristiche tipologiche e dimensionali di cui all'art.9, punto 3), lettera A) delle presenti norme.

E' consentita la realizzazione di una casa di guardianaggio che per tipologia e modalità dei materiali da costruzione impiegati rispetti le stesse prescrizioni di cui all'articolo 9, punto 4) delle presenti norme.

E' consentita la realizzazione di una torretta di avvistamento intesa come singolarità del corpo principale utilizzato come casa di guardianaggio, collegata funzionalmente alla stessa, per una superficie coperta massima di 20 mq.

Per quota del piano di campagna si intende quella del marciapiede, lato mare, del Viale Litoraneo Roma.

In sede di approvazione del P.I.O.d.C., la convenzione che regolerà l'attuazione del Piano di Comparto dovrà prevedere che una quota dei manufatti realizzati all'interno della Fascia dei "Servizi di Spiaggia", pari a 100 mq., sia riservata alle attività promosse dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART.20 - PONTILE – PIAZZA EUROPA**

Questa area 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.

Può essere consentito l'utilizzo della Fascia di Soggiorno all'Ombra, da parte degli stabilimenti balneari limitrofi, della parte non occupata dal pontile e comunque al di fuori della zona di rispetto, di larghezza pari a 10 ml per parte, così come evidenziata sulle tavole grafiche.

#### **ART.21 – BAGNO COMUNALE PIETRASANTA**

Le prescrizioni per questa area discenderanno dai progetti redatti ai sensi della Legge 104/94 e D.P.R.

554/99 predisposti dalla Pubblica Amministrazione e riguardanti la costruzione di un complesso di interesse collettivo attrezzato per la balneazione ad uso piscina comunale di tipo polifunzionale.

### **ART.22 – ACCESSIBILITA'**

Tutto quanto previsto nel P.U.A., le opere edilizie e le sistemazioni degli spazi esterni riguardanti gli stabilimenti balneari e le attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, gli accessi al mare, ecc., dovrà favorire il superamento e l'eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche di cui alle leggi nazionali e regionali in materia, tali da garantire l'accessibilità alle persone che per qualsiasi causa abbiano ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali in forma permanente o temporanea.

### **ART.23 – NORME FINALI E TRANSITORIE**

Il P.U.A. sostituisce integralmente la variante al Piano Particolareggiato degli Arenili adottata con deliberazione di C.C. n°205 del 28.3.1978 ed approvata con deliberazione di G.R. n°1091 del 13.2.1980 ed adottata 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, la quale deve intendersi abrogata per intero.

Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate o le D.I.A. presentate in data antecedente l'adozione della presente variante conservano effetto fino alle scadenze dei termini di inizio e ultimazione lavori previste negli atti stessi e comunque previste dalla legislazione urbanistica vigente. Tali termini non possono essere prorogati o rinnovati.