



COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

REGOLAMENTO
URBANISTICO

ALLEGATO 5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Demanio Marittimo

Approvate con delibere Consiglio Comunale

n. 162 del 17/11/2008

efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 55 del 31/12/2008

n. 116 del 21/04/2009

efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009

n. 10 del 28/02/2012

efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 24/04/2012

n. 56 del 09/04/2014

efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 25 del 25/06/2014

PROGETTO

Sindaco: *Alessandro Franchi*
Assessore alle Politiche di Programmazione del Territorio, Infrastrutture, Patrimonio: *Margherita Pia*
Dirigente del settore promozione del territorio e dell'impresa: *Lorena Silvestri*
Responsabile del procedimento e dell'U.O. pianificazione: *Stefania Marcellini*
Garante della comunicazione: *Daniela Ronconi*

aprile 2014

Progettista
ing. Federica Francia

collaborazione
arch. Stefania Marcellini
Andrea Spinelli
Lara Creatini

TITOLO I - NORME GENERALI E REGOLE COMUNI VALIDE PER L'ESISTENTE E PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

<i>Art. 1</i>	<i>Ambito di applicazione</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 2</i>	<i>Definizioni</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 3</i>	<i>Territorio demaniale marittimo di libero transito</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Art. 4</i>	<i>Complessi dunali</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Art. 5</i>	<i>Veicoli</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Art. 6</i>	<i>Prelievo di acqua di mare</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Art. 7</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Art. 8</i>	<i>Superfici concedibili e autorizzabili</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Art. 9</i>	<i>Interventi ammessi</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Art. 10</i>	<i>Visuali verso il mare</i>	<i>pag. 12</i>
<i>Art. 11</i>	<i>Caratteristiche dei manufatti</i>	<i>pag. 13</i>
<i>Art. 12</i>	<i>Strutture e servizi stagionali</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Art. 13</i>	<i>Piscine</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Art. 14</i>	<i>Nuove concessioni - obblighi convenzionali</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Art. 15</i>	<i>Specchi acquei e punti di ormeggio</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Art. 16</i>	<i>Aree libere</i>	<i>pag. 16</i>
<i>Art. 17</i>	<i>Accessi pubblici al demanio marittimo</i>	<i>pag. 16</i>

TITOLO II – REGOLE SPECIFICHE DI ZONA E DI AMBITO

CAPO I – ZONA FS

<i>Art. 18</i>	<i>Zona FS delle scogliere - identificazione e ambiti</i>	<i>pag. 16</i>
<i>Art. 19</i>	<i>Zona FS delle scogliere - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag. 17</i>
<i>Art. 20</i>	<i>Zona FS delle scogliere- Regole per gli interventi di trasformazione</i>	<i>pag. 17</i>

CAPO II – ZONA FC

<i>Art. 21</i>	<i>Zona FC di Castiglioncello e Caletta - identificazione e ambiti</i>	<i>pag. 17</i>
<i>Art. 22</i>	<i>Zona FC di Castiglioncello e Caletta - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag. 18</i>

CAPO III – ZONA FPT

<i>Art. 23</i>	<i>Zona FPT del Porto Turistico – identificazione e regole</i>	<i>pag. 20</i>
----------------	--	----------------

CAPO IV – ZONA FRS

<i>Art. 24</i>	<i>Zona FRS di Rosignano Solvay – identificazione e ambiti</i>	<i>pag. 20</i>
<i>Art. 25</i>	<i>Ambito FRS1 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag. 20</i>
<i>Art. 26</i>	<i>Ambito FRS2 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Art. 27</i>	<i>Ambito FRS3 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Art. 28</i>	<i>Ambito FRS4 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Art. 29</i>	<i>Ambito FRS5 - Regole per i nuovi interventi</i>	<i>pag. 21</i>

CAPO V – ZONA FPP

<i>Art. 30</i>	<i>Zona FPP di Pietrabianca – identificazione e ambiti</i>	<i>pag.</i>	<i>22</i>
<i>Art. 31</i>	<i>Ambito FPP1 – Regole per i nuovi interventi</i>	<i>pag.</i>	<i>22</i>
<i>Art. 32</i>	<i>Ambito FPP2 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>22</i>
<i>Art. 33</i>	<i>Ambito FP53 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>23</i>
<i>Art. 34</i>	<i>Ambito FPP3 - Regole per gli interventi di trasformazione</i>	<i>pag.</i>	<i>24</i>
<i>Art. 35</i>	<i>Ambito FPP4 - Regole d'uso dell'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>24</i>
<i>Art. 36</i>	<i>Ambito FPP5 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>25</i>

CAPO VI – ZONA FPI

<i>Art. 37</i>	<i>Zona FPI del Porto Industriale – identificazione e regole</i>	<i>pag.</i>	<i>25</i>
----------------	--	-------------	-----------

CAPO VII – ZONA FVM

<i>Art. 38</i>	<i>Zona FVM di Vada e Mazzata – identificazione e ambiti</i>	<i>pag.</i>	<i>25</i>
<i>Art. 39</i>	<i>Ambito FVM1 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>26</i>
<i>Art. 40</i>	<i>Ambito FVM1 - Regole per i nuovi interventi</i>	<i>pag.</i>	<i>27</i>
<i>Art. 41</i>	<i>Ambito FVM2 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>27</i>
<i>Art. 42</i>	<i>Ambito FVM3 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>28</i>
<i>Art. 43</i>	<i>Ambito FVM4 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>28</i>
<i>Art. 44</i>	<i>Ambito FVM5 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>28</i>
<i>Art. 45</i>	<i>Ambito FVM6 – Regole per gli interventi di trasformazione</i>	<i>pag.</i>	<i>28</i>
<i>Art. 46</i>	<i>Ambito FVM7 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>29</i>
<i>Art. 47</i>	<i>Ambito FVMB – Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>29</i>
<i>Art. 48</i>	<i>Ambito FVM8 – Regole d'uso dell'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>29</i>
<i>Art. 49</i>	<i>Ambito FVM9 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	<i>pag.</i>	<i>29</i>

CAPO VIII – ZONA FF

<i>Art. 50</i>	<i>Zona FF - del Faro- identificazione e regole</i>	<i>pag.</i>	<i>29</i>
----------------	---	-------------	-----------

TITOLO I - NORME GENERALI E REGOLE COMUNI VALIDE PER L'ESISTENTE E PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Il presente Allegato 5 alle Norme tecniche di attuazione (di seguito NTA) del Regolamento urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo, formato ai sensi dell'art. 55 della LR 1/2005, è costituito dalle presenti norme e dalle tavole TU 4, 5, 6.1, 6.3, 7.1, 7.4, 10, 12.1, 12.3, 13.1, 13.2; D-za da 1 a 8; D-al da 1 a 8.
2. Le presenti norme disciplinano le aree ricadenti nel demanio marittimo come individuate nel sistema informativo demaniale nazionale (SID) e le aree ad esse adiacenti, come perimetrare nelle tavole di progetto TU di cui al comma 1, e articolate nelle zone e ambiti di cui ai successivi commi 3 e 4, individuate con perimetrazioni e sigle nelle tavole D-za da 1 a 8 di cui al comma 1.
3. Le aree di cui al comma 2 sono assimilabili alle zone F del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e sono suddivise nelle seguenti zone:

I	ZONA FS delle scogliere
II	ZONA FC di Castiglioncello e Caletta
III	ZONA FPT del Porto Turistico
IV	ZONA FRS di Rosignano Solvay
V	ZONA FPP di Pietrabianca
VI	ZONA FPI del Porto Industriale
VII	ZONA FVM di Vada e Mazzanta
VIII	ZONA FF del Faro
4. Nelle zone di cui al c.3 sono individuati degli ambiti disciplinati da specifiche regole.
5. Per gli insediamenti, manufatti e attività esistenti si considera come stato attuale lo stato di fatto autorizzato dalle competenti autorità alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.
6. Le destinazioni d'uso e le opere ammesse sono quelle stabilite dalle presenti Norme. Nei casi di discrepanza tra la localizzazione e le dimensioni indicate nella cartografia del presente Regolamento urbanistico e quelle risultanti dalla documentazione delle concessioni legittimamente in essere, prevale la planimetria allegata all'atto concessorio.

Art. 2 Definizioni

1. Ai fini del presente allegato si applicano le definizioni di cui al vigente Regolamento Edilizio comunale e del vigente Regolamento per la gestione del demanio marittimo.

Art. 3 Territorio demaniale marittimo di libero transito

1. Il territorio demaniale di libero transito è costituito da una fascia di profondità pari a 5 metri dalla battigia nelle coste basse sabbiose o ghiaiose e da una fascia di profondità pari a 1,5 metri dalla battigia nelle coste alte. Le suddette profondità si applicano anche quando la costa naturale è costituita da barriere artificiali.
2. Al fine di agevolare le operazioni di sorveglianza della balneazione e di salvataggio, è autorizzabile il posizionamento di mezzi e attrezzature di soccorso anche sul territorio demaniale di libero transito, purché sia comunque garantito il transito delle persone.

Art. 4 Complessi dunali

1. Si applicano le regole generali e specifiche di tutela ambientale e paesaggistica di cui all'art. 40 "Tutela delle strutture dunali" delle NTA, individuate nelle tavole G1a e G1b di quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico.
2. Nelle nuove concessioni demaniali marittime non sono comprese le superfici dei complessi dunali comprensivi delle zone di rispetto cartografati nelle tavole richiamate nel precedente comma 1.
3. Le concessioni demaniali limitrofe a complessi dunali contengono prescrizioni tese a garantire quanto stabilito nel citato art. 40 "Tutela delle strutture dunali" delle NTA.
4. Nel tratto di costa compreso tra il confine sud dello stabilimento balneare Canottieri e punta Lillatro è prescritto ai concessionari il rispetto di quanto previsto all'art. 29 "Regole specifiche per le aree boscate e per i beni puntuali", c. 13 lett. b), delle NTA.
5. La perimetrazione delle aree interessate dai complessi dunali individuata nelle Tav. G-1, G1a e G1b di quadro conoscitivo "Componente Geologia" ed effettuata in scala 1:10.000 e 1:2000, si intende indicativa. Sulle aree in prossimità dei complessi dunali, le istanze di concessione demaniale e le pratiche per trasformazioni urbanistiche ed edilizie, dovranno contenere opportuni elaborati grafici che rappresentino il rilievo reale del complesso dunale che dovrà essere riportato sia nello stato attuale che nello stato di progetto.

Art. 5 Veicoli

1. E' vietato l'accesso alle aree demaniali marittime ad ogni veicolo che non sia autorizzato, con le modalità previste dal regolamento di gestione del demanio marittimo. In ogni caso è vietato l'accesso al mare e l'attraversamento degli habitat costieri al di fuori delle strade e dei percorsi che sono esplicitamente designati a tale funzione. Gli atti che consentono l'installazione temporanea di cantieri comportano l'autorizzazione dei mezzi necessari e l'obbligo della rimessa in pristino stato.

Art. 6 *Prelievo di acqua di mare*

1. E' ammesso il prelievo di acqua marina, con tubazioni fisse per usi scientifici, industriali o per interesse pubblico.
2. Sono autorizzabili, per usi privati, prelievi e scarichi di acqua di mare, con tubazioni mobili, in orari diversi da quello di balneazione.
3. E' consentito il prelievo e lo scarico di acqua marina con tubazione fissa, per uso privato, alle seguenti condizioni:
 - siano utilizzati esclusivamente condotte, cavidotti e tubazioni, esistenti e interrati;
 - non venga alterato lo stato dei luoghi;
 - siano acquisiti gli atti di assenso necessari da parte degli enti competenti alla verifica degli effetti ambientali prodotti dagli impianti.
4. L'eventuale scarico di acqua in mare è sottoposto alla disciplina per la tutela dei corpi idrici superficiali.
5. Sono fatte salve le concessioni demaniali esistenti alla data del 1.1.2001 (corrispondente a quella di effettivo trasferimento delle funzioni amministrative in materia di Demanio Marittimo al Comune).

Art. 7 *Destinazioni d'uso*

1. Le destinazioni d'uso ammissibili nelle aree di cui all'art. 1 sono indicate nelle specifiche norme di zona e di ambito, che indicano anche i casi nei quali è ammessa la deroga ai parametri riportati nella tabella "Parcheggi e destinazioni d'uso: tabella dei rapporti e delle quantità minime" dell'art. 48 "Destinazione d'uso e vincoli relativi" delle NTA senza previa dimostrazione dell'esistenza o della previsione di futura realizzazione di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, in quanto collegabili pedonalmente all'attività commerciale da insediare.
2. All'interno degli stabilimenti balneari sono sempre ammesse le funzioni/destinazioni d'uso previste da leggi e regolamenti vigenti in materia di turismo.

Art. 8 *Superfici concedibili e autorizzabili*

1. Le superfici e gli specchi acquei ricompresi nel demanio marittimo sono concedibili se previsto nelle specifiche norme di zona e di ambito. Per le superfici a terra le norme di zona e d'ambito indicano sempre la misura massima concedibile.
2. Le superfici necessarie alla realizzazione di opere pubbliche e/o di uso pubblico sono sempre concedibili all'Amministrazione comunale o a soggetti pubblici e privati cui tali opere siano state affidate in costruzione e gestione in base alla normativa sui contratti pubblici o mediante convenzione. Le opere pubbliche, una volta realizzate, possono essere affidate in

concessione a privati che si impegnino a mantenerle, a condizione che vengano utilizzate senza distrazione dallo scopo originario per le quali furono costruite.

3. Le superfici necessarie per realizzare opere di urbanizzazione primaria sono sempre concedibili.

4. Le superfici sulle quali insistono manufatti esistenti divenuti, anche a seguito di atto di incameramento, pertinenze demaniali marittime, anche se individuate come aree libere, possono essere oggetto di concessione alle seguenti condizioni:

- a) sia dimostrata la conformità urbanistico/edilizia dell'opera;
- b) la presenza, il ripristino o l'utilizzo del manufatto siano compatibili con le attività e l'assetto complessivo previsti dalle norme dell'ambito interessato;
- c) siano acquisiti i pareri favorevoli delle amministrazioni competenti;
- d) qualora il manufatto sia in stato di degrado, il richiedente si impegni ad eseguire le opere di straordinaria manutenzione prescritte dall'Amministrazione comunale.

5. Sono soggetti a concessione i varchi d'accesso al Demanio marittimo dalla retrostante proprietà privata quando rappresentano di fatto solo una servitù di passaggio e non siano presenti altre opere (scale, pianerottoli, scivoli etc.) ed il varco d'accesso non crei ostacolo al libero transito sull'area demaniale.

6. Possono essere oggetto di nuova concessione, salvo che non sia diversamente stabilito nelle norme specifiche di zona e di ambito:

- a) le superfici demaniali necessarie alla realizzazione di opere atte a contenere situazioni di dissesto idrogeologico purché:
 - la superficie occupata sia solo quella strettamente necessaria;
 - siano preferite opere di ingegneria ambientale;
 - non sia compromessa la fruibilità delle aree libere adiacenti;
 - siano predisposti interventi di mitigazione;
- b) le superfici demaniali necessarie per l'apertura di accessi dalla proprietà privata al mare purché:
 - l'accesso sia limitato al solo transito pedonale;
 - gli eventuali manufatti (scale, pianerottoli, ecc.) siano di facile rimozione, e non pongano ostacolo al libero transito sul demanio marittimo;
- c) gli specchi acquei prospicienti concessioni demaniali di stabilimenti balneari ai fini dell'installazione di servizi di spiaggia, a condizione che lo specchio acqueo non occupi più del 50% del fronte mare dello stabilimento ed abbia una profondità massima di 10 metri;
- d) le superfici per il posizionamento di tavolini, sedie, ombrelloni e piccoli espositori, a servizio di attività commerciali categoria d'uso 3.02.02 e 3.03 a condizione che:
 - non interessino aree libere non concessionabili e arenili;
 - non siano recintate e siano sempre accessibili;
 - sia mantenuto pulito lo spazio concesso;
 - non compromettano la fruibilità degli spazi pubblici;
 - non costituiscano ampliamento di concessioni demaniali marittime esistenti.

La richiesta di occupazione di suolo demaniale marittimo di cui alla lettera d) dovrà specificare:

- il carattere temporaneo di tutti gli arredi previsti e gli orari di installazione;
- le caratteristiche estetiche/formali e funzionali degli elementi di arredo.

7. E' ammesso, previa presentazione di apposita e motivata istanza, il rilascio di concessioni temporanee o di autorizzazioni all'utilizzo di aree libere, in cui non vi siano limitazioni previste da norme settoriali, per manifestazioni sportive, ricreative, culturali, riprese fotografiche e cinematografiche etc., aventi carattere temporaneo con le modalità e limitazioni previste dal Regolamento per la gestione del Demanio Marittimo.

8. E' ammesso il rilascio di concessioni demaniali di specchi acquei per impianti di acquacoltura alle seguenti condizioni:

- a) ne sia indicata preventivamente la precisa collocazione, che, una volta autorizzata, dovrà essere adeguatamente segnalata;
- b) la richiesta sia preceduta da istanza preventiva accompagnata da valutazione integrata ex ante che, in particolare, dimostri:
 - la compatibilità con l'ambiente marino;
 - la compatibilità con le eventuali attività già presenti o previste nella zona individuata;
 - la compatibilità con tutte le regole di tutela ambientale e paesaggistica contenute nelle NTA;
 - la dispersione dei prodotti del metabolismo in modo da impedire che l'accumulo sul fondo provochi gravi perturbazioni per le biocenosi circostanti;
- c) sia accompagnata dal parere di tutti gli enti che dovranno rilasciare le autorizzazioni previste dalla normativa;
- d) preveda la valutazione integrata in itinere ed ex post e il monitoraggio ad essa collegato.

9. Gli ampliamenti delle superfici in concessione, delle superfici coperte e dei volumi sono consentiti solo se previsti nelle specifiche norme di zona e di ambito.

10. Gli ampliamenti previsti nelle specifiche norme di zona e di ambito sono comprensivi di quelli già ottenuti a decorrere dal 14.1.2004, data di entrata in vigore del Piano di utilizzo del demanio marittimo approvato con delibera consiliare n. 156 del 6.11.2003.

11. Nel caso in cui si verifichi un incremento di profondità dell'arenile tra un'area in concessione ad uno stabilimento balneare, ad una struttura per il noleggio di attrezzature balneari, ad un punto azzurro o ad un arenile per il noleggio di attrezzature balneari ed il mare, determinato nel tempo da dinamiche costiere, sia di origine naturale che artificiale, l'area così formata può essere concessionata stagionalmente solo al concessionario retrostante, esclusivamente per la posa di attrezzature per la balneazione, alle seguenti condizioni:

- a) la durata massima della concessione potrà essere pari a quella della stagione balneare dell'anno in corso;
- b) l'istanza per l'ottenimento della concessione, sottoscritta da professionista abilitato, dovrà essere presentata entro e non oltre il 15 aprile di ogni anno e:

- essere corredata di tutti i documenti comprovanti la situazione di fatto (relazione tecnica illustrativa, rilievo strumentale dettagliato rappresentato in scala adeguata, planimetria della zona scala 1:2000 con evidenziata l'area in concessione e quella richiesta, documentazione fotografica a colori con riprese da diversi punti di vista ed indicazione dei punti di scatto);
- contenere una proposta di variazione del perimetro della concessione demaniale esistente al fine di reperire, per la stagione balneare, nuove aree demaniali libere oppure proporre soluzioni alternative ai fini di offrire servizi gratuiti ai fruitori degli arenili liberi, quali docce, servizi igienici e dovrà essere garantita la pulizia degli arenili liberi adiacenti. In tal caso dovrà essere data pubblicità dei servizi offerti mediante l'affissione di cartellonistica;
- non sia variato lo scopo della concessione demaniale;
- non siano interessati i territori di libero transito di cui all'art. 3 delle presenti norme e le aree libere non concessionabili individuate in conformità al successivo art. 16;
- sia rimessa in pristino stato l'area concessa stagionalmente.

In tali aree è vietata l'installazione di qualsiasi manufatto, compresi quelli a carattere stagionale.

12. Le aree libere intercluse possono costituire ampliamento di concessioni di stabilimenti balneari e punti azzurri a condizione che:

- siano individuate, nelle tavole D-al, come aree libere concessionabili;
- non siano in alcun modo ridotti o limitati nella fruibilità gli arenili liberi adiacenti alla concessione;
- il concessionario si impegni a pulire un tratto di arenile libero adiacente alla concessione, individuato dagli uffici competenti., di ampiezza pari al fronte mare già concessionato, ove lo stato dei luoghi lo permetta.

Per "interclusa" si intende un'area che non sia accessibile da altre aree libere almeno su tre lati o risulti compresa tra concessioni esistenti ed elementi naturali, quali botri etc...

13. Sono ammesse variazioni al perimetro delle concessioni esistenti, salvo non sia diversamente stabilito nelle norme d'ambito, a condizione che:

- non sia variata l'estensione e lo scopo della concessione stessa;
- non siano interessati i territori di libero transito di cui all'art. 3 delle presenti norme e le aree libere non concessionabili individuate in conformità al successivo art. 16;
- non siano create aree intercluse;
- si abbia un miglioramento della pubblica fruibilità delle aree libere adiacenti;
- sia garantita la rimessa in pristino stato delle aree non facenti più parte della concessione demaniale originaria.

Le zone di arenile che, a seguito delle variazioni suddette, vengono restituite all'uso libero, sono incluse tra le aree libere non concessionabili.

14. Alla scadenza delle concessioni demaniali marittime ad uso turistico, prima di procedere ad un nuovo rilascio, deve essere ripermetrata la concessione al fine di razionalizzare l'utilizzo degli arenili e migliorare la fruibilità delle aree libere.

15. Sono sempre autorizzabili gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, per il miglioramento dell'accessibilità e/o per migliorare e rendere sicure le discese a mare, anche qualora eventuali passerelle per il raggiungimento della battigia si estendano al di fuori dell'area in concessione a condizione che:

- sia dimostrata l'assoluta impossibilità del loro posizionamento all'interno della concessione stessa;
- la superficie occupata sia quella strettamente necessaria al posizionamento della passerella;
- le passerelle siano di facile rimozione.

Art. 9 Interventi ammessi

1. Sono sempre ammessi, per i fabbricati esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, gli interventi da R1 a R5 e R7 così come disciplinati nelle NTA del RU. Gli interventi R4 e R5 sono ammessi a condizione che la ricostruzione delle volumetrie avvenga con impianti, manufatti e opere di facile rimozione.

È ammessa la demolizione delle opere esistenti al fine di ripristinare la conformazione originaria e naturale dei luoghi. Per le pertinenze demaniali marittime è preventivamente acquisito il parere favorevole degli enti competenti.

Sono sempre ammesse, all'interno di concessioni demaniali, opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee per un periodo non superiore a 90 giorni, così come previsto dalla normativa vigente in materia edilizia. Le opere devono essere realizzate esclusivamente in legno con caratteristiche di facile rimozione e non potranno occupare oltre il 40% dell'area in concessione. Nel periodo della stagione balneare le opere suindicate non potranno occupare, unitamente alle strutture stagionali di cui all'art. 12, complessivamente il 40% dell'area in concessione.

Sono ammessi inoltre gli interventi previsti nelle norme di zona e ambito.

2. Sono sempre ammessi gli interventi per realizzare le opere di cui all'art. 8, c. 2-3-6. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui all'art. 8, c. 2 e 3 le concessioni esistenti potranno essere revocate o subire variazioni o essere delocalizzate.

3. Sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti regolarmente autorizzate a normative igienico-sanitarie o settoriali, anche in deroga alle norme di cui all'art. 10 "caratteristiche dei nuovi manufatti" e anche quando comportino un aumento della superficie coperta, purché tale aumento non superi la superficie minima prevista dalla normativa igienico-sanitaria, settoriale o di regolamento edilizio e la superficie in concessione resti invariata.

4. Sono sempre ammessi gli interventi per la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal regolamento edilizio; i depositi per la raccolta di acque devono essere interrati.

5. Le strutture associative possono realizzare, all'interno degli specchi acquei in concessione, dei pontili fissi al fine di consentire un accesso facilitato anche per i portatori di handicap ai punti di ormeggio delle barche.

6. Si applica l'art. 39 "Direttive generali per la salvaguardia dell'equilibrio costiero" delle NTA. Nelle zone e/o ambiti ricadenti all'interno delle aree a rischio di incidente rilevante e individuate nella tavola di progetto D2.2 si applica l'Allegato 7 "Requisiti tecnici e prestazionali degli edifici" alle NTA.

7. Al fine di destagionalizzare l'offerta turistica, è autorizzabile la realizzazione di strutture temporanee di cui all'art. 55 del Regolamento edilizio comunale vigente a condizione che:

- non sia alterato lo scopo della concessione demaniale marittima;
- l'intervento non sia necessario a creare i servizi minimi previsti di cui la concessione risulti sprovvista;
- l'intervento crei una pertinenza di una struttura esistente e non sia applicato a concessioni aventi ad oggetto semplici arenili;
- l'arenile concessionato non sia ridotto in misura superiore al 20% e comunque per una superficie massima di 60 mq, salvo non sia diversamente stabilito dalle specifiche norme di ambito.

8. Gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4, 5, 7 sono realizzabili mediante intervento diretto. Qualora tali interventi interessino anche aree e spazi pubblici, la loro fattibilità è subordinata all'approvazione di planivolumetrico convenzionato.

9. Nelle aree in concessione demaniale a stabilimenti balneari, ad esclusione delle scogliere, è ammessa la realizzazione di piscine, purchè sia utilizzata, per l'approvvigionamento, esclusivamente l'acqua di mare.

Art. 10 Visuali verso il mare

1. Al fine di tutelare le visuali panoramiche da e verso il mare (sia dal lungomare, da passeggiate pubbliche che da ogni altra strada, via, piazza, accesso pubblico, affaccio etc. prospicienti il mare) sono definite come barriere visive tutte le opere (manufatti, elementi di verde ed arredo etc.) aventi altezza complessivamente superiore ai 1,30 metri che ostacolano, limitino, impediscano la visuale del mare.

2. La fattibilità degli interventi è sempre subordinata, salvo non sia diversamente stabilito dalle specifiche norme di ambito, alla dimostrazione che l'intervento non crei una nuova barriera visiva. A tal fine, il progetto deve contenere un accurato rilievo dello stato dei luoghi, comprensivo delle quote altimetriche e della documentazione fotografica (con indicazione dei punti di scatto). Il rilievo deve riguardare non solo all'area demaniale in concessione ma anche a quelle limitrofe, con particolare attenzione agli accessi al tratto costiero in esame.

3. Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, per la sola durata della stagione balneare, è ammesso il posizionamento di strutture stagionali che creino barriere visive in misura non superiore al 20% del fronte parallelo alla linea di costa, comprensivo dei manufatti esistenti.

Art. 11 Caratteristiche dei manufatti

1. Le nuove costruzioni, devono essere di facile rimozione. Le strutture in elevazione, i solai di calpestio, i basamenti, i tamponamenti e le coperture non possono essere realizzati in conglomerato cementizio. Le opere di fondazione, se realizzate in cemento armato, devono essere del tipo prefabbricato e facilmente rimovibili. La facile rimozione deve essere dimostrata nel progetto delle opere, anche mediante particolari costruttivi. Nella relazione tecnica devono essere spiegate le modalità di montaggio e smontaggio. Per gli infissi esterni è vietato l'uso di alluminio anodizzato non verniciato.

Solo per la realizzazione di opere pubbliche, impianti per l'abbattimento delle barriere architettoniche quali ascensori, opere ed impianti industriali, portuali, di difesa della costa o per il contenimento di situazioni di dissesto, quando sia stata dimostrata l'impossibilità di utilizzare strutture di facile rimozione, potrà essere autorizzato l'uso di strutture di difficile rimozione.

1bis. L'ampliamento dei fabbricati esistenti, costruiti con caratteristiche di difficile rimozione, qualora non possa essere effettuato con strutture di facile rimozione, potrà realizzarsi con impianti, manufatti e opere di difficile rimozione.

2. I nuovi manufatti da realizzare sul demanio marittimo, compresi quelli facenti parte di interventi di cui all'art. 78, c.1 lettere f), g), h) e all'art. 79, c. 2, lettera d) della L.RT. 3.1.2005 n. 1, devono essere staccati dal piano dell'arenile di almeno 80 cm con palificate al fine di contenere l'espansione dell'onda di massima tempesta o di marea, salvo che i progetti esecutivi non siano corredati da studio redatto da tecnico abilitato che dimostri la non interferenza delle opere progettate con il trasporto solido delle sabbie lungo la battigia e indichi l'altezza massima raggiungibile dall'onda di marea o di tempesta nel sito prescelto. Il distacco dal piano dell'arenile deve essere calcolato all'intradosso del solaio.

3. L'altezza di qualsiasi nuovo manufatto non potrà superare i 4,50 metri da terra misurati secondo le disposizioni del regolamento edilizio, salvo non sia diversamente stabilito nelle norme d'ambito.

4. I nuovi fabbricati non potranno avere più di un piano fuori terra, salvo non sia diversamente stabilito nelle norme d'ambito.

5. L'utilizzo della copertura dei volumi presenti sul demanio marittimo, salvo non sia diversamente stabilito nelle norme d'ambito, è consentito solo come solarium.

6. L'altezza per le cabine non dovrà essere superiore a 2,40 metri misurata al colmo. Le nuove cabine potranno avere solo carattere stagionale.

7. I nuovi manufatti dovranno essere posti a non meno di 100 metri dalle sponde del fiume Fine, di 50 metri dalle sponde dei torrenti Tripesce e Chioma e di 10 metri dalle sponde degli altri corsi d'acqua. Tale disciplina non si applica per gli interventi di cui all'art. 9, c. 3 (adeguamento delle strutture esistenti regolarmente autorizzate a normative igienico-sanitarie o settoriali) purché l'intervento avvenga sul lato dell'edificio opposto a quello che fronteggia il corso d'acqua.

8. Salvo che non sia diversamente stabilito nelle norme di zona e ambito, nelle aree comprese fra la dividente demaniale ed il mare le aree concessionate possono essere delimitate esclusivamente da parte di stabilimenti balneari, punti azzurri, strutture per noleggio attrezzature balneari, strutture per la somministrazione di alimenti e bevande e strutture per l'intrattenimento da recinzioni che rispettino le seguenti caratteristiche:

- a) altezza: non superiore a 0,80 metri;
- b) materiale: stecche in legno naturale o impregnato oppure pali di castagno del tipo alla marenmana oppure paletti in acciaio con corda in colore naturale.

Tali recinzioni non potranno mai estendersi fino al territorio demaniale di libero transito e dovranno comunque consentire a chiunque il libero accesso e transito per il raggiungimento della battigia antistante l'area ricompresa nella concessione. Qualora l'area di libero transito non sia agevolmente praticabile i concessionari dovranno garantire il passaggio, parallelamente alla suddetta area di libero transito, mediante varchi di almeno 1,5 metri.

Nelle zone e ambiti industriali e nelle aree esterne alla dividente demaniale per le recinzioni si applica quanto disciplinato dal regolamento edilizio.

9. Nei periodi non compresi nella stagione balneare e, durante quest'ultima solo in occasione di eventi di espansione dell'onda di massima tempesta o di marea, è ammessa l'apposizione di attrezzature precarie, purché in unico materiale, al fine di salvaguardare le strutture esistenti; tali manufatti non potranno mai ridurre il territorio demaniale marittimo di libero transito né impedire l'accesso alle aree limitrofe, sia libere che concessionate.

10. Le piattaforme previste nel presente allegato dovranno essere in materiale ligneo.

11. I pontili fissi realizzati negli specchi acquei concessionati dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- piano di calpestio in doghe di legno o materiali simili di tipo antisdrucchiolo,
- struttura preferibilmente galleggiante,
- dimensione idonea a consentirne l'utilizzo anche a persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.

Art. 12 Strutture e servizi stagionali

1. Per il solo periodo della stagione balneare, e con le procedure previste dal regolamento per la gestione del demanio marittimo, è consentito:

- a) il posizionamento all'interno dell'area a terra in concessione di strutture leggere non stabilmente infisse al suolo aventi dimensione non superiore al 40% dell'area a terra in concessione; l'eventuale piattaforma facente parte della struttura o costituente la struttura stessa dovrà essere realizzata in legno con pannelli a doghe distanziati tra loro e rialzata rispetto al piano d'appoggio;
- b) il posizionamento negli specchi acquei prospicienti le aree in concessione di servizi di spiaggia: le piattaforme galleggianti non potranno superare la dimensione massima di 12 metri quadrati;
- c) il posizionamento di corridoi di lancio, purché risultino necessari in relazione all'attività per la quale vengono richiesti e i richiedenti abbiano titolo a svolgerla.
- d) il posizionamento all'interno degli specchi acquei in concessione di pontili galleggianti mobili che dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- piano di calpestio in materiale idoneo allo scopo;
 - struttura galleggiante;
 - dimensioni larghezza: max 1,50 metri.
- e) il posizionamento all'interno dell'area a terra in concessione di camminamenti di larghezza massima di 2,00 metri per consentire l'accesso facilitato alla balneazione; nelle zone scogliose, dove i camminamenti richiedono strutture d'appoggio, gli stessi non rientrano nei limiti di cui alla lettera a);
- f) il posizionamento all'interno delle aree a terra in concessione a stabilimenti balneari, di piscine e/o vasche d'acqua rimovibili aventi dimensione non superiore al 40% dell'area a terra in concessione e il cui approvvigionamento deve avvenire esclusivamente tramite acqua di mare.

Art. 13 Piscine

1. Nelle zone FS, FPI, FVMB, FF e nell'ambito FPP2 non è ammessa la realizzazione di piscine fisse né l'installazione di piscine e vasche d'acqua rimovibili se non per quanto previsto all'art. 12 c.1, lett. f) "Strutture e servizi stagionali"; nelle altre zone e ambiti si applica quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale vigente ferma restando la superficie in concessione e purché sia utilizzata esclusivamente acqua di mare.

Art. 14 Nuove concessioni - obblighi convenzionali

1. Gli interventi soggetti a bando di evidenza pubblica e quelli che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sono soggetti a convenzione o atto d'obbligo, che disciplini i rapporti con l'Amministrazione Comunale, in particolare per quanto concerne il rispetto degli impegni assunti dal concessionario nel corso del procedimento ad evidenza pubblica per il rilascio della concessione, la definizione delle tariffe da praticare all'utenza, l'obbligo per eventuali diversi gestori e per eventuali subentranti di sottoscrivere, ciascuno per quanto di competenza, quanto previsto nella convenzione o atto d'obbligo, le modalità di esecuzione dei lavori, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 15 Specchi acquei e punti di ormeggio

1. Non è consentito il rilascio di nuove concessioni di specchi acquei per ormeggio imbarcazioni a stabilimenti balneari, punti azzurri, strutture turistico ricettive con concessione di posa ombrelloni e sdraio per clienti, strutture per la somministrazione di alimenti e bevande, strutture per l'intrattenimento e come pertinenza di proprietà privata.

2. Nelle concessioni demaniali esistenti relative a stabilimenti balneari e punti azzurri, che prevedono specchi acquei per ormeggio imbarcazioni, questi ultimi saranno consentiti fino a quando non saranno realizzati nuovi interventi per punti di ormeggio; successivamente le concessioni di cui trattasi dovranno prevedere una riduzione della superficie in concessione destinata all'ormeggio. La localizzazione delle aree da destinare a nuovi punti di ormeggio e la riduzione delle attuali aree sarà determinata nell'ambito del Piano Strutturale.

Art 16 Aree libere

1. Le aree libere e, fra queste, quelle non concessionabili sono individuate nelle tavole D-al.
2. Ad ogni inizio di stagione balneare, l'ufficio demanio marittimo dovrà pubblicare sul sito del Comune la cartografia delle aree libere secondo le risultanze degli atti d'ufficio al primo giorno del mese antecedente nonché i percorsi pedonali e gli accessi pubblici alle stesse.
3. L'Amministrazione comunale può individuare aree libere, anche tra quelle non concessionabili, da destinare esclusivamente alla pratica di sport acquatici e, se necessario per la tipologia di sport, provvede a delimitare il relativo corridoio di lancio.

Art. 17 Accessi pubblici al demanio marittimo

1. Tenuto conto del censimento degli accessi al demanio marittimo facente parte del quadro conoscitivo delle presenti norme nonché del principio normativo di un corretto equilibrio tra aree concesse a soggetti privati e arenili liberamente fruibili, di cui alla legge n. 296/2006, gli accessi pubblici costituenti varchi per il libero e gratuito accesso e transito ai fini del raggiungimento della battigia sono individuati nelle carte D-al con diversa rappresentazione grafica a seconda che siano già fruibili in sicurezza o che il loro adeguamento sia in progetto. Nelle medesime carte sono altresì riportati i percorsi pedonali esistenti.

TITOLO II – REGOLE SPECIFICHE DI ZONA E DI AMBITO

CAPO I – ZONA FS

Art. 18 Zona FS delle scogliere – identificazione e ambiti

1. La zona FS delle scogliere individua il tratto costiero compreso tra la foce del Torrente Chioma e la località Buca dei Corvi. La zona è caratterizzata da una tipologia morfologica tendenzialmente omogenea a falesia alta, dalla cui disgregazione hanno avuto origine alcuni tratti di spiagge ghiaiose con un'alta valenza ambientale e paesaggistica.
2. La zona FS è suddivisa in due ambiti:
 - FS1, identificato nelle tavole D-za 1 e 2, che individua il tratto costiero tra la foce del torrente Chioma e l'ambito FS2;
 - FS2, identificato nella tavola D-za 2, che individua l'area che va dall'ambito FS1 alla Buca dei Corvi, dove è localizzato un forte pericolo di distacco blocchi di materiale lapideo dalla scogliera sovrastante;

Art. 19 Zona FS delle scogliere - Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. Nella zona FS non è ammesso quanto previsto al c. 7 dell'art. 8.
2. Nell'ambito FS2, è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali o l'ampliamento di quelle esistenti solo se ciò sia necessario per interventi di consolidamento e salvaguardia del sito.

Art. 20 Zona FS delle scogliere – Regole per gli interventi di trasformazione

1. E' ammesso il rilascio di nuova concessione demaniale marittima a servizio del punto azzurro esistente secondo quanto indicato nella scheda norma 5-t1 di cui all'Allegato 1 al Regolamento Urbanistico.
2. E' ammesso il rilascio di nuova concessione demaniale marittima a servizio dello stabilimento balneare esistente sito in area adiacente al demanio marittimo, per realizzare, in aree libere concessionabili solarium e camminamenti per una superficie non superiore a 100 metri quadrati.
3. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

CAPO II – ZONA FC

Art. 21 Zona FC di Castiglioncello e Caletta – identificazione e ambiti

1. La zona FC di Castiglioncello e Caletta, identificata nella tavola D-za 3, individua il tratto costiero compreso tra la Buca dei Corvi e Caletta. La zona è caratterizzata da una tipologia morfologica disomogenea a falesia alta e bassa e da tratti di arenili sabbiosi; l'area presenta un particolare pregio paesaggistico, economico e sociale, vista anche l'alta densità delle strutture poste a servizio del litorale.
2. Nella zona FC sono individuati i seguenti ambiti specifici:
 - FC0 - Baia del Sorriso, che si estende nel tratto di costa compreso tra la Buca dei Corvi e la foce del botro Quercetano;
 - FC1 - Baia del Quercetano, che si estende nel tratto di costa compreso tra la foce del botro Quercetano e villa Godilonda;
 - FC2 - Punta Righini, che si estende nel tratto di costa compreso tra villa Godilonda e punta Righini;
 - FC3 - pineta Marradi, che comprende il tratto di costa ubicato al di sotto della pineta Marradi e comprendente gli stabilimenti balneari Ausonia, Villa Celestina, Conchiglia;
 - FC4 - Portovecchio, che si estende nel tratto di costa compreso tra la pineta Marradi e via del Mare e comprende gli stabilimenti balneari compresi tra i bagni "Tre scogli" e "Belvedere".

3. Nell'ambito FC, dove non individuati sotto ambiti specifici, si applicano le norme generali di cui agli articoli successivi.

Art. 22 Zona FC di Castiglioncello e Caletta - Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. In tutta la zona FC è ammessa, mediante intervento diretto, all'interno dell'area in concessione agli stabilimenti balneari esistenti, la realizzazione di nuovi manufatti di facile rimozione per realizzare servizi aggiuntivi e integrativi pertinenti all'attività esistente.

La superficie utile dei nuovi manufatti, anche se realizzati in più interventi successivi, non potrà superare complessivamente il 5% dell'area demaniale marittima in concessione ed in ogni caso non potrà eccedere i 50 metri quadrati.

2. I manufatti ed i terrapieni esistenti lungo la passeggiata pubblica, possono essere utilizzati al fine di realizzare attività commerciali di vicinato a destinazione 3.02.02 e attività comprese nella destinazione 3.03. di cui all'art. 48 delle NTA del RU e servizi accessori alla balneazione, quali bagni e docce. A tal fine è consentita la realizzazione di nuovi organismi edilizi, anche parzialmente interrati, e interventi da R1 a R7 delle NTA del RU purché:

- a) i manufatti non abbiano più di un piano fuori terra rispetto al piano della passeggiata e presentino caratteristiche architettoniche armoniche rispetto all'intorno;
- b) gli arredi quali tavoli e sedie dovranno essere posizionati internamente al nuovo organismo edilizio o sui solarium se ricadenti nella parte retrostante della passeggiata pubblica. Il posizionamento di arredi sui solarium non deve ridurre o ostacolare la visuale esistente verso il mare;
- c) il terrapieno esistente, dove realizzare il nuovo organismo edilizio, dovrà avere una altezza media minima di 1,80 metri;
- d) siano rispettate le sole disposizioni del Codice Civile in materia di distanze.

3. Le attività commerciali previste nel presente articolo possono essere realizzate in deroga ai parametri riportati nella tabella "Parcheggi e destinazioni d'uso: tabella dei rapporti e delle quantità minime" dell'art. 48 "Destinazione d'uso e vincoli relativi" delle NTA.

4. Per le strutture associative sono ammessi incrementi di specchi acquei in misura non superiore al 10% e interventi di cui all'art. 78, c. 1 della LRT n. 1/2005 sui moli esistenti con eventuale ampliamento non superiore al 10%.

5. E' ammesso il rilascio di nuova concessione relativa alla baracca attualmente non concessionata sita nel porticciolo di Castiglioncello esclusivamente ad uso magazzino di struttura associativa.

6. E' ammessa la modifica della destinazione d'uso di una delle strutture esistenti all'interno della concessione demaniale di noleggio attrezzature balneari mobili verso la destinazione d'uso categoria 3 sottocategoria 3.03, limitatamente all'attività di bar, ferma restando la superficie in concessione.

7. E' ammesso l'ampliamento della superficie della concessione demaniale dello stabilimento balneare denominato "Graziella" nelle aree libere adiacenti la passeggiata pubblica al fine di:

- a) realizzare cabine a servizio dello stabilimento nell'area posta a nord del bar;
- b) realizzare una tettoia e posizionare arredi per l'attività di bar ubicata in proprietà privata.

Condizioni agli interventi:

- carattere stagionale delle nuove strutture. Non si applicano le limitazioni di cui all'art. 12 comma 1 lett. a);
- la profondità dello sviluppo planimetrico della tettoia e il posizionamento degli arredi, non potrà essere maggiore della metà della larghezza della passeggiata;
- non sia recintata l'area;
- siano immediatamente rese disponibili per interventi manutentivi, le aree interessate dalle infrastrutture a rete.

8. E' consentito il rilascio di nuova concessione demaniale marittima legata alle attività di ricerca e monitoraggio svolte nella struttura pubblica di Villa Celestina.

9. Nell'ambito FC0, al fine di migliorare la qualità dei servizi offerti, è ammesso, per lo stabilimento balneare esistente, un intervento di riqualificazione da attuarsi tramite intervento diretto che:

- preveda un ampliamento della superficie scoperta purché ciò non comporti alcuna riduzione delle aree libere confinanti lateralmente allo stabilimento e garantisca il libero accesso alle stesse;
- preveda un incremento della superficie coperta, purché quest'ultima non superi i 110 metri quadrati;
- preveda un incremento volumetrico, purché il fabbricato non superi un piano fuori terra e il volume complessivo non superi 165 metri cubi;
- potrà estendersi alla realizzazione di opere e/o servizi in aree pubbliche limitrofe.

10. Negli ambiti FC1 - Baia del Quercetano e FC4 - Portovecchio gli stabilimenti balneari esistenti, qualora realizzino interventi di cui alle categorie di intervento R4 e/o R5 delle N.T.A. del R.U., possono ampliare la superficie in concessione, in misura non superiore al 30% della superficie totale già in concessione e comunque non superiore a 100 m², purché ciò non comporti alcuna riduzione delle aree libere non concessionabili limitrofe e sia garantito il libero accesso alle stesse anche mediante l'installazione di piattaforme su specchi acquei contigui alle aree a terra in concessione. Qualora la richiesta provenga da stabilimenti che hanno già in concessione uno specchio acqueo per ormeggio imbarcazioni, la superficie per l'installazione delle piattaforme dovrà essere sottratta da tale specchio acqueo;

11. Nell'ambito FC2 - Punta Righini è ammessa la realizzazione di strutture temporanee a servizio di attività esistenti che comportino un'occupazione del fronte della concessione prospiciente il mare in misura non superiore all'80% dello stesso.

Per la struttura destinata a somministrazione di alimenti e bevande presente nell'ambito FC2 è ammesso, ferma restando la superficie in concessione, un intervento di ristrutturazione edilizia della struttura esistente a condizione che l'ampliamento non superi 35 metri quadrati di superficie coperta.

12. Negli ambiti FC1 - Baia del Quercetano ed FC3 - pineta Marradi, non si applicano le limitazioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 11 inerenti il numero dei piani fuori terra e l'utilizzo delle coperture. E' ammessa la realizzazione di ascensori per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

13. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti salvo quanto indicato ai precedenti comma -2 e 6

CAPO III – ZONA FPT

Art. 23 Zona FPT del Porto Turistico – identificazione e regole

1. La zona FPT del Porto Turistico identificata nella tavola D-za4, individua il porto turistico, per il quale valgono le norme stabilite dallo specifico Piano Regolatore.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel progetto edilizio approvato. Nello specifico: cat. 2 sottocat. 2.02, 2.03; cat. 3 sottocat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, 3.05 limitatamente all'impianto di distributore carburanti ad uso nautico; cat. 4.11; cat. 5; cat. 6 sottocat. 6.01, 6.02, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12, foresteria a servizio dell'attività portuale.

CAPO IV – ZONA FRS

Art. 24 Zona FRS di Rosignano Solvay – identificazione e ambiti

1. La zona FRS di Rosignano Solvay, che comprende il tratto costiero che va dal Porto Turistico al Lillatro, è suddivisa nei seguenti ambiti:
 - a) *FRS1*, identificato nella tavola D-za 4, individua il tratto costiero che va dal confine sud del Porto Turistico al locale Sirena compreso;
 - b) *FRS2*, identificato nella tavola D-za 4, individua il tratto costiero in cui è situata la Terrazza delle Quattro Repubbliche Marinare
 - c) *FRS3*, identificato nella tavola D-za 4, individua il tratto costiero in cui è situato lo stabilimento balneare Canottieri;
 - d) *FRS4*, identificato nella tavola D-za 4, comprende il tratto costiero del Lillatro.

Art. 25 Ambito FRS1 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. Ai fini del miglioramento della qualità dei servizi offerti, ferma restando la superficie in concessione, sono ammessi oltre agli interventi di cui all'art. 9, gli interventi di cui alla categoria R8 come definita all'art. 59 delle N.T.A. del R.U. con ampliamento della superficie coperta fino ad un massimo di 300 metri quadrati comprensivi di quella già esistente e senza incrementi di altezza. In ogni caso i nuovi interventi non possono costituire ulteriori barriere visive alla vista del mare sia dalla limitrofa passeggiata pubblica che dalle altre vie ad essa prospicienti e sono subordinati alla riduzione delle barriere attualmente esistenti nella misura di almeno il 20%.

2. L'esistente struttura per somministrazione di alimenti e bevande può realizzare un intervento di riqualificazione al fine di migliorare il servizio offerto oppure al fine di realizzare una struttura alberghiera, categoria 4. sottocategoria 4.01. Tale intervento:

- potrà prevedere un ampliamento della superficie in concessione purché ciò non comporti alcuna riduzione delle aree libere limitrofe e garantisca il libero accesso alle stesse;
 - potrà prevedere incrementi di superficie coperta e di volume in misura non superiore al 20% ferma restando l'altezza dell'attuale edificio;
 - dovrà estendersi alla realizzazione di opere o servizi in aree pubbliche limitrofe;
 - è subordinato all'approvazione di un planivolumetrico convenzionato.
3. Eccetto quanto previsto dal comma 2, non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso esistenti.

Art. 26 Ambito FRS2 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. Sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso esistenti.

Art. 27 Ambito FRS3 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. Allo stabilimento balneare esistente non si applica l'art. 15 "Specchi acquei e punti di ormeggio", a condizione che l'area destinata ad ormeggio resti distinta dall'area destinata a stabilimento balneare.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono la 4.09 e, alle condizioni di cui al c. 1, la 4.12 dell'art. 48 delle NTA del RU.
3. Stante l'esistente conformazione del punto di ormeggio connesso all'esistente stabilimento balneare, sito in gran parte fuori dalla dividente demaniale, nella parte nord della concessione è consentita una recinzione avente le stesse caratteristiche di quelle ammesse dall'art. 10, c. 8 in area esterna alla dividente, a condizione che il concessionario garantisca il passaggio dall'area libera a nord dello stabilimento a quella a sud dello stesso mediante il percorso individuato nella carta di progetto "D-al7 Aree libere in ambito demaniale marittimo" lungo i confini dello stabilimento.

Art. 28 Ambito FRS4 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. E' ammesso il mantenimento della concessione demaniale al circolo nautico operante nell'ambito relativa allo scivolo per alaggio e varo dei natanti; tale concessione è soggetta a revoca nel caso in cui nell'ambito si realizzi un punto di ormeggio.
2. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

Art. 29 Ambito FRS4 – Regole per i nuovi interventi

1. All'interno dell'ambito, ma esternamente alla dividente demaniale, è consentita la realizzazione di una sede per le associazioni che svolgono attività di soccorso in mare di

superficie coperta non superiore a 110 metri quadrati e nei limiti di altezza di cui all'art. 10, c.3.

2. Esternamente alla dividente demaniale, è ammessa la realizzazione di un nuovo volume destinato a servizi igienici e docce a servizio dell'arenile, anche se staccato dall'edificio esistente.

3. L'unica destinazione ammessa è la 6.06 dell'art. 48 delle NTA del RU.

CAPO V – ZONA FPP

Art. 30 Zona FPP di Pietrabilanca – identificazione e ambiti

1. La zona FPP di Pietrabilanca, comprendente il tratto costiero fra il Lillatro e l'area limitrofa al Pontile Vittorio Veneto, è caratterizzata da una tipologia morfologica omogenea di arenili sabbiosi e presenta un particolare interesse sia dal punto di vista ambientale che di sviluppo.

2. La zona FPP di Pietrabilanca è suddivisa nei seguenti ambiti:

- a) FPP1, identificato nella tavola D-za4, individua il tratto costiero compreso tra gli impianti di presa e restituzione d'acqua marina della fabbrica Solvay;
- b) FPP2, identificato nella tavola D-za4, individua un'area limitrofa al canale di presa di acqua marina della fabbrica Solvay ed allo scarico a mare del fosso bianco per una lunghezza di fronte mare pari a circa 100 metri a nord e sud del suddetto fosso
- c) FPP3, identificato nella tavola D-za 5, individua il tratto costiero compreso tra la foce del canale Pisano ed il pennello in massi naturali a sud della foce del fiume fine;
- d) FPP4, identificato nella tavola D-za 5 individua il tratto costiero compreso tra il pennello in massi naturali a sud della foce del fiume fine e lo stabilimento balneare "Bagni la Lanterna" escluso;
- e) FPP5, identificato nella tavola D-za 6 individua il tratto costiero compreso tra lo stabilimento balneare "Bagni la Lanterna" incluso ed il pontile industriale.

Art. 31 Ambito FPP1 – Regole per i nuovi interventi

1. L'ambito è identificato come area libera non concessionabile.

Art. 32 Ambito FPP2 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. Gli interventi ammessi sono quelli indicati all'art. 9 "Interventi ammessi", c. 1, nonché quelli che:

- a) abbiano pertinenza con gli scarichi esistenti;
- b) siano giustificati dalla limitazione dello scarico di prodotti in mare.

2. L'unica destinazione d'uso ammessa è quella industriale.

Art. 33 Ambito FPP3 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. E' consentito l'ampliamento della concessione esistente con scopo "mantenere manufatti in legno prefabbricato destinati a spogliatoio e servizi igienici, nonché un punto ristoro" denominato "Punto Azzurro" ai fini dell'adeguamento dei servizi a quanto dal Regolamento di gestione del Demanio M.mo vigente ed al loro miglioramento alle seguenti condizioni:

- le strutture esistenti possono essere ampliate fino al raggiungimento di 200 metri quadrati;
- la superficie scoperta può essere ampliata di ulteriori 600 mq.

2. È consentito, nella concessione esistente per scuola e noleggio di tavole a vela, il mantenimento annuale delle strutture stagionali esistenti, nella loro consistenza edilizia.

3. E' ammesso altresì l'ampliamento della concessione esistente per scuola e noleggio di tavole a vela al fine di realizzare una struttura per la pratica e/o l'insegnamento di sport acquatici, avente le caratteristiche di cui al Regolamento di gestione del Demanio Marittimo, alle seguenti condizioni:

- la superficie totale in concessione non potrà superare 500 metri quadrati per un fronte mare massimo di 50 metri;
- la superficie coperta non potrà superare 150 metri quadrati;
- dovrà essere rispettato quanto previsto nell'allegato n. 7 alle NTA "Requisiti tecnico prestazionali degli edifici".

4. E' consentito l'ampliamento della concessione esistente di sosta imbarcazioni e derive da noleggio alle seguenti condizioni:

- la superficie totale in concessione non potrà superare 300 metri quadrati se provvista di sole strutture stagionali;
- la superficie totale in concessione non potrà superare 600 metri quadrati, per un fronte massimo di 50 metri, al fine di realizzare una struttura fissa, di facile rimozione, per noleggio attrezzature balneari. La superficie coperta massima della nuova struttura non potrà superare 150 metri quadrati.

5. Gli ampliamenti previsti nel presente ambito debbono garantire la permanenza di una distanza fra le varie concessioni di almeno 25 metri.

6. Nelle concessioni esistenti non si applicano le limitazioni di cui all'art. 9 comma 7 per la realizzazione delle strutture temporanee di cui all'art 55 del Regolamento Edilizio.

7. Le destinazioni d'uso ammesse per le strutture sono solo quelle indicate nei comma precedenti.

Art. 34 Ambito FPP3 – Regole per gli interventi di trasformazione

1. Nel tratto a nord del Fiume Fine, nell'area già destinata a spiaggia per cani, è consentito il rilascio di una nuova concessione demaniale marittima per la realizzazione di strutture a servizio della spiaggia per cani alle seguenti condizioni:

- la superficie massima concedibile è pari a 3500 metri quadrati e potrà essere attrezzata con piscina per cani, agility, giochi, gonfiabili etc.;
- devono essere garantiti i seguenti servizi minimi: due servizi igienici, due docce all'aperto, due docce per i cani;
- la superficie coperta massima realizzabile è pari a 75 metri quadrati che, oltre ai servizi di cui sopra, potrà essere destinata a cabine spogliatoio, magazzino, infermeria, punto ristoro;
- il concessionario garantisca la pulizia dell'area ed il servizio di salvamento.

Per quanto riguarda la delimitazione dell'area in concessione, non si applicano le limitazioni di cui all'art. 10 comma 8.

2. L'arenile in concessione per "bau beach", dovrà essere delimitato su entrambi i lati di confine (perpendicolari alla linea di costa) con recinzione in tavolato di altezza m 1,50, provvista di un adeguato numero di aperture munite di porta.

3. All'interno del suddetto arenile è consentita l'attività di addestramento e allenamento di cani abilitati al salvamento. Deve essere garantita la presenza costante di uno o più operatori per il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

4. Un apposito regolamento interno deve regolare le modalità di accesso e permanenza all'interno dell'attività per la balneazione delle persone e degli animali.

5. È consentito, nel tratto tra la Foce del Fiume Fine e il punto Azzurro, il rilascio di una nuova concessione demaniale marittima per la realizzazione di piccole strutture stagionali a servizio della spiaggia e per lo svolgimento di attività ludiche e sportive, alle seguenti condizioni:

- la superficie massima concedibile è pari a 200 metri quadrati;
- devono essere garantiti i seguenti servizi minimi: due servizi igienici e due docce all'aperto;
- la superficie coperta massima realizzabile è pari a 50 metri quadrati che, oltre ai servizi di cui sopra, potrà essere destinata a cabine spogliatoio, magazzino, infermeria, punto ristoro;
- l'area scoperta potrà essere attrezzata con camminamenti e punti ombra e destinata al posizionamento di tavoli e sedie;
- il concessionario garantisca la pulizia dell'area ed il servizio di salvamento.

Art. 35 Ambito FPP4 – Regole d'uso dell'esistente

1. L'ambito è totalmente area libera non concessionabile.

Art. 36 Ambito-FPP5 – Regole d’uso e di intervento sull’esistente

1. Gli stabilimenti balneari esistenti, ai fini del miglioramento della qualità dei servizi offerti, possono ottenere, nelle aree libere concessionabili, individuate nelle tavole del R.U., un ampliamento di superficie scoperta non superiore al 20% di quella già in concessione per un fronte mare non superiore a quello già concesso al solo scopo di collocarvi giochi e/o strutture sportive rimovibili.
2. L’esistente struttura per noleggio attrezzature balneari può:
 - realizzare i manufatti per adeguarsi ai servizi minimi di cui all’art. 2, lett. r) fino ad ottenere una superficie coperta massima di 100 metri quadrati purché venga rispettato quanto previsto nell’allegato n. 7 alle NTA “Requisiti tecnico prestazionali degli edifici”, ferma restando la superficie totale a terra in concessione;
 - ottenere un ampliamento della concessione al fine di disporre di uno specchio acqueo per lo stazionamento dei natanti oggetto dell’attività di noleggio non superiore al 30% della superficie a terra in concessione.
3. Non sono ammessi cambi di destinazione d’uso.

CAPO VI – ZONA FPI

Art. 37 Zona FPI del Porto Industriale – identificazione e regole

1. La zona FPI comprende l’area del porto industriale.
2. Non sono ammessi ampliamenti delle concessioni esistenti.
3. Sono ammessi interventi per eventuali adeguamenti di impianti tecnologici e/o di sicurezza.
4. L’unica destinazione ammessa è quella industriale.

CAPO VII – ZONA FVM

Art. 38 Zona FVM di Vada e Mazzata: identificazione e ambiti

1. La zona FVM di Vada e Mazzata, comprendente il tratto costiero fra il Pontile Vittorio Veneto e la Mazzanta di Vada, è caratterizzata da una tipologia morfologica omogenea di arenili sabbiosi e presenta un particolare interesse strategico di sviluppo.
2. La zona FVM di Vada e della Mazzanta è suddivisa nei seguenti ambiti, individuati in relazione alle linee di sviluppo previste:
 - a) FVM1, identificato nella tavola D-za 7 individua il tratto costiero della Marina di Vada compreso tra il porto industriale e la foce del fosso Circolare;
 - b) FVM2, identificato nella tavola D-za 7, individua il tratto costiero che si estende per circa 450 m a sud del fosso Circolare;

- c) FVM 3, identificato nella tavola D-za 7, individua il tratto costiero che si estende per circa 80 m a sud dell'ambito FVM2;
- d) FVM 4, identificato nella tavola D-za 7, individua il tratto costiero che si estende per circa 300 metri a nord e 500 metri a sud del pontile Bonaposta;
- e) FVM 5, identificato nella tavola D-za 7, individua il tratto costiero che si estende per circa 300 metri a sud dell'ambito FVM4;
- f) FVM 6, identificato nelle tavole D-za 7 e 8 individua il tratto costiero che si estende per circa 740 metri a nord e 220 metri a sud di punta del Tesorino;
- g) FVM 7, identificato nella tavola D-za 8, individua il tratto costiero che si estende per circa 100 metri a nord del canale del Consorzio di Bonifica;
- h) FVMB, identificato nella tavola D-za 8, che individua un'area interessata dallo scarico meccanico dovuto al sollevamento delle acque da parte del Consorzio di Bonifica delle Colline Livornesi;
- i) FVM 8, identificato nella tavola D-za 8, individua il tratto costiero che si estende per circa 125 metri a sud dell'ambito FVMB;
- j) FVM 9, identificato nella tavola D-za 8, individua il tratto costiero che si estende per circa 700 metri a nord del fosso Mozzo.

Art. 39 Ambito FVM1 – Regole d'uso e d'intervento sull'esistente

1. E' ammesso il rilascio di nuova concessione di specchio acqueo in area antistante l'attuale concessione di arenile destinato alla sosta pubblica dei natanti all'Amministrazione comunale o a pescatori professionisti locali riuniti in associazione.

2 Per le esistenti strutture professionali è ammesso anche il frazionamento di quelle di dimensioni superiori a 20,00 metri quadrati di superficie di calpestio, al fine di ottenere nuove distinte unità con superficie minima di calpestio di 10,00 metri quadrati da assegnare ai pescatori locali che non dispongono di strutture per ricovero attrezzi.
Per tali strutture è ammesso inoltre lo spostamento in altra area interna all'ambito.

3 Nelle aree concessionate all'Amministrazione comunale e/o di proprietà di altri Enti pubblici, è consentita :

- l'installazione di strutture leggere prefabbricate da destinare a sede delle due, fra le tre strutture associative operanti nella frazione di Vada alla data di adozione delle presenti norme, che ne risultano prive;
- la costruzione di nuove strutture temporanee di facile rimozione disciplinate all'art. 55 del Regolamento Edilizio vigente, a servizio delle attività esistenti nell'ambito.

4. E' ammessa la variazione della concessione demaniale esistente di "parcheggio asservito allo stabilimento balneare denominato LIDO" per:

- una diversa utilizzazione delle aree libere da impianti sportivi e/o essenze arboree per l'installazione di arredi urbani e strutture stagionali., a supporto dell'attività di somministrazione bevande esistente, asservito alla struttura turistico-ricreativa;
- un cambio di destinazione d'uso del locale deposito attrezzature varie, ubicato all'interno della concessione in questione, in categoria commerciale 3 sottocategoria 3.03
Gli interventi descritti sono ammessi alle seguenti condizioni:
- mantenimento della pulizia e del decoro di tutta l'area concessa;

- mantenimento di un parcheggio a servizio della struttura turistico-ricreativa . Dovranno essere differenziati i posti auto a servizio della struttura alberghiera e dello stabilimento balneare
5. Salvo quanto specificato nei commi precedenti, non sono ammessi cambi di destinazioni d'uso.
6. Non si applica quanto previsto dal comma 5 dell'art. 11 relativamente all'utilizzo delle coperture.

Art. 40 Ambito FVM1 - Regole per i nuovi interventi

1. La riorganizzazione dell'ambito FVM1, compresa la parte a mare e con la sola esclusione delle superfici in concessione a stabilimenti balneari, strutture per l'intrattenimento e strutture per la somministrazione di alimenti e bevande, è subordinata alla presentazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o di un progetto di opera pubblica.
2. La riorganizzazione di cui al comma 1 è finalizzata a:
- riqualificare le strutture professionali dotando le stesse di spazi e attività funzionali necessarie alla loro permanenza e sviluppo;
 - localizzare le sedi per le strutture associative presenti nell'ambito e operanti nella frazione di Vada alla data di adozione del presente regolamento;
 - creare spazi a verde attrezzato, parcheggi , percorsi pedonali, servizi e opere di interesse pubblico (piazzette, servizi igienici etc.).
3. Gli interventi sono soggetti al rispetto di quanto previsto nell'allegato n. 7 alle NTA "Requisiti tecnico prestazionali degli edifici"
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono le 3.01.02, 3.02.02, 3.03, 4.12, 5, 6.01, 6.02, 6.06, 7, 9 dell'art. 48 delle NTA del RU.

Art. 41 Ambito FVM2 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. E' consentito l'ampliamento dell'area in concessione al Comune collocata nella parte sud dell'ambito in misura non superiore a 60 metri quadrati al fine installare dei box adibiti a magazzini di superficie non superiore a 22 metri quadrati.
2. E' ammesso, nell'area libera concessionabile individuata nelle Tav. D-al a sud dell'attuale concessione, l'ampliamento della superficie della concessione demaniale intestata al comune denominata "Stagni 1";
3. È ammesso l'accorpamento delle due concessioni rilasciate al Comune, relative ai servizi per la balneazione. La superficie concessionata e la superficie coperta potrà essere pari, al massimo, alla sommatoria delle concessioni demaniali vigenti al momento dell'accorpamento. In tal caso, potranno essere riposizionati e riuniti anche gli arenili antistanti tali strutture e concessionati per la posa di attrezzature balneari, con un incremento della superficie concessionabile pari al 10%.

4. E' ammessa la variazione al perimetro delle concessioni esistenti di arenile per la posa di attrezzature balneari, nel rispetto di quanto disposto all'art. 8 comma 13.
5. L'unica destinazione d'uso ammessa è quella esistente.

Art. 42 Ambito FVM3 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. E' consentito l'ampliamento, comprendente idoneo specchio acqueo, della concessione esistente di noleggio attrezzature balneari al fine di realizzare una struttura per noleggio attrezzature balneari alle seguenti condizioni:
 - la superficie coperta massima per i servizi minimi non potrà superare 100 metri quadrati e la superficie scoperta massima a terra non potrà superare 200 metri quadrati per un totale di 300 metri quadrati di superficie totale concedibile per un fronte mare massimo di 50 metri; se la struttura sarà dotata anche di attività di somministrazione di alimenti e bevande sono concedibili ulteriori 100 metri quadrati di superficie coperta e 100 metri quadrati di superficie scoperta a terra per un totale di 500 metri quadrati per un fronte mare massimo di 50 metri.
 - dovrà essere garantito il passaggio pubblico agli ambiti limitrofi
2. L'unica destinazione d'uso ammessa per la struttura è quella indicata al c. 1.

Art. 43 Ambito FVM4 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. L'ambito è totalmente area libera non concessionabile.
2. Le destinazioni d'uso ammesse per le strutture sono la 3.03 e la 4.12 di cui all'art. 48 delle NTA del RU.

Art. 44 Ambito FVM5 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. E' ammessa la trasformazione della concessione esistente di punto azzurro in stabilimento balneare senza incremento della superficie concessionata e per un massimo di 500 metri quadrati di superficie coperta.
2. La destinazione d'uso ammessa per la struttura è la 4.09 o la 4.10 di cui all'art. 48 delle NTA del RU.

Art. 45 Ambito FVM6 – Regole per gli interventi di trasformazione

1. L'ambito è totalmente area libera non concessionabile.

Art. 46 Ambito FVM7 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. Ai fini del miglioramento della qualità dei servizi offerti, ferma restando la superficie in concessione, sono, oltre agli interventi di cui all'art. 9, gli interventi di cui alla categoria R8 come definita all'art. 59 delle N.T.A. del R.U con ampliamento della superficie coperta fino ad un massimo di 300 metri quadrati comprensivi di quella già concessionata.
2. L'unica destinazione d'uso ammessa per le strutture è la 4.09 di cui all'art. 48 delle NTA del RU.

Art. 47 Ambito FVMB - Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. Non è ammesso alcun aumento di superficie e volume delle strutture esistenti ad esclusione dei casi in cui ciò sia giustificato da interventi tecnici che migliorino la sicurezza degli impianti idrovori della bonifica.
2. L'unica destinazione d'uso ammessa per le strutture è la 6.12 di cui all'art. 48 delle NTA del RU.

Art. 48 Ambito -FVM8 – Regole d'uso dell'esistente

1. L'ambito è totalmente area libera.

Art. 49 Ambito FVM9 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente

1. Al fine di consentire alla struttura per noleggio attrezzature balneari l'esercizio dell'attività di stabilimento balneare prevista nella concessione demaniale marittima esistente sono ammessi gli interventi di cui alla categoria R8 con ampliamento della superficie coperta fino ad un massimo di 300 metri quadrati comprensivi di quella già concessionata.
2. L'unica destinazione d'uso ammessa per le strutture dell'ambito è la 4.09 di cui all'art. 48 delle NTA del RU.

Art. 50 Zona FF del Faro - identificazione e regole

1. La zona FF, individuata nella tavola D-za 5 identifica l'area in cui è collocata la struttura del Faro.
2. Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni in quanto l'area è di esclusiva competenza statale ai fini della navigazione marittima.