



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Allegato 5

# **Norme Tecniche di attuazione del Demanio Marittimo**

Testo modificato a seguito Delibera C.C. n. 41 del 26/06/2018

**caratteri rossi:** testo aggiunto a seguito correzione meri errori

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Stefania Marcellini  
Documento firmato con firma digitale  
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs 82/2005

Allegato 5 - Norme Tecniche di Attuazione

---

Sindaco  
Alessandro Franchi

Assessore alle politiche di programmazione del territorio, infrastrutture  
Margherita Pia

Dirigente del Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio  
Ing. Andrea Immorali

Responsabile del procedimento e dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo  
arch. Stefania Marcellini

Progettista  
Federica Francia

Collaboratori  
Stefania Marcellini  
Andrea Spinelli

S.O. Gestione Urbanistica e S.I.T.  
Alessia Soldani  
Lucia Andreoni

Garante dell'informazione e della partecipazione  
Daniela Ronconi

## TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1	<i>Ambito di applicazione</i>	pag. 5
Art. 2	<i>Definizioni</i>	pag. 5
Art. 3	<i>Aree libere</i>	pag. 5
Art. 4	<i>Territorio demaniale marittimo di libero transito</i>	pag. 6
Art. 5	<i>Complessi dunali e salvaguardia dell'equilibrio costiero</i>	pag. 6
Art. 6	<i>Veicoli</i>	pag. 7
Art. 7	<i>Prelievo di acqua di mare</i>	pag. 7
Art. 8	<i>Utilizzo temporaneo di aree demaniali marittime</i>	pag. 8
Art. 9	<i>Rilascio di concessioni demaniali marittime ad uso turistico ricreativo</i>	pag. 8
Art. 10	<i>Nuove concessioni demaniali marittime</i>	pag. 8
Art. 11	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 9
Art. 12	<i>Superfici concedibili</i>	pag. 9
Art. 13	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 12
Art. 14	<i>Accessibilità degli arenili e superamento delle barriere architettoniche</i>	pag. 14
Art. 15	<i>Visuali verso il mare</i>	pag. 14
Art. 16	<i>Caratteristiche dei manufatti</i>	pag. 14
Art. 17	<i>Strutture e servizi stagionali</i>	pag. 16
Art. 18	<i>Piscine</i>	pag. 17
Art. 19	<i>Piano di gestione del Rischio di alluvioni</i>	pag. 17

## TITOLO II – REGOLE SPECIFICHE DI ZONA E DI AMBITO

### CAPO I – ZONA FS DELLE SCOGLIERE

Art. 20	<i>Zona FS delle scogliere - identificazione e ambiti</i>	pag. 18
Art. 21	<i>Zona FS delle scogliere - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 18

### CAPO II – ZONA FC DI CASTIGLIONCELLO-CALETTA

Art. 22	<i>Zona FC di Castiglioncello e Caletta - identificazione e ambiti</i>	pag. 18
Art. 23	<i>Zona FC di Castiglioncello e Caletta - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 19

### CAPO III – ZONA FPT DEL PORTO TURISTICO

Art. 24	<i>Zona FPT del Porto Turistico – identificazione e regole</i>	pag. 21
---------	--	---------

### CAPO IV – ZONA FRS DI ROSIGNANO SOLVAY

Art. 25	<i>Zona FRS di Rosignano Solvay – identificazione e ambiti</i>	pag. 22
---------	--	---------

<i>Art. 26</i>	<i>Ambito FRS1 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 22
<i>Art. 27</i>	<i>Ambito FRS2 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 23
<i>Art. 28</i>	<i>Ambito FRS3 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 23
<i>Art. 29</i>	<i>Ambito FRS4 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 23
<i>Art. 30</i>	<i>Ambito FRS5 - Regole per i nuovi interventi</i>	pag. 23

#### **CAPO V – ZONA FPP DI PIETRABIANCA**

<i>Art. 31</i>	<i>Zona FPP di Pietrabianca – identificazione e ambiti</i>	pag. 24
<i>Art. 32</i>	<i>Ambito FPP1 – Regole per i nuovi interventi</i>	pag. 24
<i>Art. 33</i>	<i>Ambito FPP2 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 25
<i>Art. 34</i>	<i>Ambito FPP3 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 25
<i>Art. 35</i>	<i>Ambito FPP3 - Regole per gli interventi di trasformazione</i>	pag. 26
<i>Art. 36</i>	<i>Ambito FPP4 - Regole d'uso dell'esistente</i>	pag. 27
<i>Art. 37</i>	<i>Ambito FPP5 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 27

#### **CAPO VI – ZONA FPI DEL PORTO INDUSTRIALE**

<i>Art. 38</i>	<i>Zona FPI del Porto Industriale – identificazione e regole</i>	pag. 27
----------------	--	---------

#### **CAPO VII – ZONA FVM DI VADA-MAZZANTA**

<i>Art. 39</i>	<i>Zona FVM di Vada e Mazzata – identificazione e ambiti</i>	pag. 28
<i>Art. 40</i>	<i>Ambito FVM1 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 28
<i>Art. 41</i>	<i>Ambito FVM1 - Regole per i nuovi interventi</i>	pag. 29
<i>Art. 42</i>	<i>Ambito FVM2 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 30
<i>Art. 43</i>	<i>Ambito FVM3 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 30
<i>Art. 44</i>	<i>Ambito FVM4 - Regole per gli interventi di trasformazione</i>	pag. 30
<i>Art. 45</i>	<i>Ambito FVM5 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 31
<i>Art. 46</i>	<i>Ambito FVM6 – Regole per gli interventi di trasformazione</i>	pag. 31
<i>Art. 47</i>	<i>Ambito FVM7 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 31
<i>Art. 48</i>	<i>Ambito FVMB – Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 31
<i>Art. 49</i>	<i>Ambito FVM8 – Regole per gli interventi di trasformazione</i>	pag. 31
<i>Art. 50</i>	<i>Ambito FVM9 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente</i>	pag. 32

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art. 1 - Ambito di applicazione, efficacia e validità**

1. 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 **D-ad**.

2. Nel caso di eventuali discrepanze tra la rappresentazione della dividente demaniale marittima nelle tavole di cui al comma 1 e quella risultante dal SID o da eventuali verbali di riconfinamento, sono questi ultimi due a prevalere.

3. Le aree di cui al comma 1 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

All'interno delle varie zone, qualora il territorio presenti specifiche peculiarità, sono individuati ambiti disciplinati da specifiche regole.

4. Le tavole **D-ad** indicano i limiti delle zone di cui al comma 3 ed i limiti degli eventuali ambiti ricadenti all'interno di esse.

Qualora un'area demaniale non ricada all'interno di un ambito specifico, si applicano le norme relative alla zona.

5. In conformità a quanto stabilito dalla vigente normativa, le norme generali e le regole d'uso e di intervento sull'esistente sono valide a tempo indeterminato.

La disciplina per i nuovi interventi ha validità quinquennale.

Trascorsi cinque anni dall'efficacia del presente Piano Operativo senza che sia stata rilasciata la concessione demaniale marittima relativa ad una nuova previsione, questa decade.

### **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 - Aree libere**

1. Le tavole **D-ad** contengono la rappresentazione grafica sia delle aree sulle quali insistono le concessioni demaniali marittime già rilasciate e sia delle aree libere destinate alla libera e gratuita fruizione.

2. Le tavole **D-ad** individuano altresì, tra le aree libere, le aree libere non concessionabili nelle quali è vietato il rilascio di qualsiasi concessione demaniale, salvo che non si tratti di realizzare opere atte a garantire e/o migliorare la libera e gratuita fruizione di spiagge e scogliere.

Le aree libere possono essere oggetto di una nuova concessione o costituire l'ampliamento di una già esistente solo qualora questo sia espressamente previsto dalle specifiche norme di zona o di ambito, nelle misure da esse indicate.

3. Le eventuali aree demaniali marittime che la cartografia non classifica, indicate quindi come bianche nelle tavole D-ad, sono da considerarsi come aree libere non concessionabili.

Solo qualora le stesse ricadano in una porzione di costa antistante ad aree già concessionate con finalità turistico ricreativa, sono da assimilare alle aree libere.

4. Tenuto conto del censimento degli accessi al demanio marittimo di cui al Quadro conoscitivo "Componente Demanio Marittimo", 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-ad** sopra richiamate, con diversa rappresentazione grafica a seconda del grado di fruibilità.

5. All'inizio di ogni stagione balneare, è pubblicata sul sito istituzionale 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, classificati secondo il grado di fruibilità.

#### **Art. 4 - 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 o qualora siano presenti 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 passaggio delle persone.

#### **Art. 5 - Complessi dunali e salvaguardia dell'equilibrio costiero**

1. Si applicano le disposizioni di tutela ambientale e paesaggistica della normativa vigente di cui all'art. 27 delle N.T.A. del Piano Operativo.

2. Per i complessi dunali si applicano, oltre a quanto disposto dal suindicato articolo, le prescrizioni del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico contenute nella scheda del Sistema Costiero "4. Litorale sabbioso del Cecina".

In particolare non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela

integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a:

- l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;
- l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;
- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.

3. I complessi dunali sono individuati nelle tavole GEO4.1 e GEO4.2 nella Componente geologica di quadro conoscitivo del Piano Operativo.

La perimetrazione delle aree interessate dai complessi dunali individuata da tali tavole, si intende indicativa.

4. Le aree di cui al terzo comma, ~~comprendente delle fasce di rispetto~~, non sono oggetto di concessioni.

5. Le concessioni demaniali limitrofe a complessi dunali contengono prescrizioni tese a garantire quanto previsto dalla normativa vigente.

6. Sulle aree in prossimità dei complessi dunali, le istanze di concessione demaniale e le pratiche per trasformazioni urbanistiche ed edilizie contengono opportuni elaborati grafici che rappresentano il rilievo reale del complesso dunale che è riportato sia nello stato attuale che nello stato di progetto.

### **Art. 6 - Veicoli**

1. L'accesso alle aree demaniali marittime con i veicoli è disciplinato dal Regolamento per la 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 esistenti.

### **Art. 7 - Prelievo di acqua di mare**

1. E' ammesso il prelievo di acqua marina con tubazioni fisse per usi scientifici, industriali o per interesse pubblico. L'uso privato è consentito 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.

È ammesso il mantenimento delle concessioni esistenti.

2. Sono autorizzabili, per usi privati, prelievi e scarichi di acqua di mare, con tubazioni mobili, in orari diversi da quello di balneazione.

3. Lo scarico di acqua in mare è sottoposto alla disciplina per la tutela dei corpi idrici superficiali.

**Art. 8 - Utilizzo temporaneo di aree demaniali**

1. L'utilizzo temporaneo di aree demaniali marittime è disciplinato dal Regolamento per la gestione del Demanio Marittimo che specifica, tra l'altro, le finalità per le quali è ammessa tale occupazione, la durata massima e le modalità di richiesta.

**Art. 9 - Rilascio di concessioni demaniali marittime ad uso turistico ricreativo**

1. Il rilascio di concessioni demaniali marittime aventi finalità turistico ricreativa avviene con procedure ad evidenza pubblica secondo le modalità stabilite dal Regolamento per la Gestione del Demanio Marittimo e dalla normativa vigente in materia.

2. Alla scadenza delle concessioni demaniali marittime ad uso turistico, prima di attivare la procedura di cui al comma precedente, è valutata la compatibilità del mantenimento della concessione con l'assetto complessivo del territorio e con i vincoli ambientali, paesaggistici, etc. presenti nell'area in questione.

L'area della concessione può essere riperimetrata, ridotta o resa interamente libera al fine di razionalizzare l'utilizzo degli arenili e migliorare la fruibilità delle aree libere, nonché reperire nuove aree da destinare alla libera fruizione.

Qualora non sia diversamente indicato dalle specifiche norme di ambito, le concessioni esistenti giunte a scadenza e nuovamente assegnate attraverso procedura ad evidenza pubblica mantengono la loro consistenza in termini di destinazioni d'uso, superficie coperta e volumi anche quando gli stessi siano costituiti da opere rimosse a cura del concessionario uscente.

3. Nei casi di cui al comma 2, al concessionario uscente non spetta alcun indennizzo o rimborso di sorta da parte dell'Amministrazione Comunale, mentre permane l'obbligo di rimettere, a sua cura e spese, l'area in pristino stato rimuovendo le opere di facile rimozione e quelle di difficile rimozione quando questo sia espressamente richiesto.

4. Nei casi di cui al comma 2, qualora l'Amministrazione decida di non concedere più le aree o nei casi di rinuncia, revoca o decadenza di concessioni esistenti, gli arenili che si renderanno liberi rimarranno all'uso pubblico con destinazione area libera non concessionabile.

**Art. 10 - Nuove concessioni demaniali marittime**

1. Le modalità di rilascio di nuove concessioni demaniali marittime sono disciplinate dal Regolamento per la gestione del Demanio Marittimo, nel rispetto della normativa vigente in materia.

### **Art. 11 - Destinazioni d'uso**

1. Per gli insediamenti, manufatti e attività esistenti si considera come stato attuale lo stato di fatto regolarmente autorizzato dalle competenti autorità alla data di adozione del presente Piano Operativo.
2. Nei casi di eventuali discrepanze tra la localizzazione e le dimensioni indicate nella cartografia del presente Piano Operativo e quelle risultanti dalla documentazione delle concessioni legittimamente in essere, prevale quanto indicato nell'atto concessorio.
3. 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 nelle N.T.A. del Piano Operativo 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.
4. All'interno degli stabilimenti balneari sono sempre ammesse le funzioni/destinazioni d'uso previste da leggi e regolamenti vigenti in materia di turismo.

### **Art. 12 - Superfici concedibili**

1. Le superfici e gli specchi acquei ricompresi nel demanio marittimo sono concedibili se previsto nelle specifiche norme di zona e di ambito che indicano sempre la misura massima autorizzabile.  
Gli ampliamenti delle concessioni, delle superfici coperte e dei volumi esistenti sono consentiti solo se previsti nelle specifiche norme di zona e di ambito.
2. Le superfici necessarie alla realizzazione di opere pubbliche e/o di uso pubblico, nonché di opere a difesa della costa, sono sempre concedibili all'Amministrazione comunale o a soggetti pubblici e privati cui tali opere sono 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, così come definite dalla normativa vigente, 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. 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 utilizzate opere di ingegneria naturalistica;
  - 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.

E' ammesso il rilascio di concessioni demaniali in sanatoria per i varchi di accesso al Demanio marittimo dalla retrostante proprietà privata già esistenti quando di fatto rappresentino solo una servitù di passaggio e non siano presenti altre opere (scale, pianerottoli, scivoli...) ed il varco d'accesso non crei ostacolo al libero transito sull'area demaniale interessata;

- c) le superfici per il posizionamento di arredi quali 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 interessino passeggiate pubbliche;
  - non siano recintate e siano sempre accessibili;
  - non compromettano la fruibilità degli spazi pubblici;
  - non costituiscano ampliamento di concessioni demaniali marittime esistenti.

In tali concessioni non è ammessa la realizzazione di manufatti e strutture ancorché a carattere stagionale o temporaneo.

6. 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 ambientale strategica 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 N.T.A.;

- 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 ambientale strategica in itinere ed ex post e il monitoraggio ad essa collegato.

7. 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 formatasi è concessionata stagionalmente solo al concessionario retrostante, esclusivamente per la posa di attrezzature per la balneazione, alle seguenti condizioni:

- a) la durata massima della concessione è pari a quella della stagione balneare dell'anno in corso;
- b) l'istanza per l'ottenimento della concessione, sottoscritta da professionista abilitato, è presentata entro e non oltre il 15 aprile di ogni anno e:
  - descrive la situazione di fatto attraverso: 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;
  - contiene una proposta di variazione del perimetro della concessione demaniale esistente al fine di reperire, per la stagione balneare, nuove aree demaniali libere oppure propone soluzioni alternative ai fini di offrire servizi gratuiti ai fruitori degli arenili liberi, quali docce, servizi igienici etc. In tal caso dovrà essere data pubblicità dei servizi offerti mediante l'affissione di cartellonistica;
- c) non sia variato lo scopo della concessione demaniale;
- d) non siano interessati i territori di libero transito di cui all'art. 3 delle presenti norme e le aree libere non concessionabili;
- e) sia garantita la pulizia degli arenili liberi adiacenti;
- f) sia rimessa in pristino stato l'area concessa stagionalmente.

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

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

- siano individuate, nelle tavole D-ad come aree libere;
- 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 "area interclusa" si intende una porzione marginale e residuale di arenile che non sia accessibile da altre aree libere almeno su tre lati o risulti compresa tra concessioni

esistenti ed elementi naturali, quali botri etc. per la quale non sia possibile un uso autonomo.

9. 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 e le aree libere non concessionabili;
- 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, sono restituite all'uso libero, sono incluse tra le aree libere non concessionabili.

10. E' ammesso il rilascio di concessioni demaniali, aventi ad oggetto aree demaniali e/o specchi acquei per finalità di studio, ricerca e sperimentazione in materie attinenti l'uso del mare.

Qualora la localizzazione individuata dal proponente crei interferenza con le destinazioni d'uso dell'ambito è concordata con gli Enti competenti una diversa ubicazione.

11. Non è ammesso il rilascio di concessioni nel raggio di un chilometro dal faro di Vada poiché tale area è di esclusiva competenza statale ai fini della navigazione marittima.

### **Art. 13 - Interventi ammessi**

1. Sono sempre ammessi, per i fabbricati esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa.

Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva R4a e R4b, di sostituzione edilizia R5, di addizione volumetrica così come disciplinati dalle N.T.A. del Piano Operativo.

Per le opere ricadenti in area demaniale marittima, gli interventi R4a, R4b e R5 sono ammessi a condizione che la ricostruzione delle volumetrie avvenga con impianti, manufatti e opere di facile rimozione.

Sono sempre ammessi gli interventi per la messa in sicurezza di manufatti e aree.

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 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. 12, commi 2, 3, 5a. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui all'art. 12, commi 2 e 3 le concessioni esistenti possono essere revocate o subire variazioni o essere de localizzate.

In tali casi al concessionario uscente non spetta alcun indennizzo o rimborso di sorta da parte dell'Amministrazione Comunale, mentre permane l'obbligo di rimettere, a sua cura e spese, l'area in pristino stato rimuovendo le opere di facile rimozione e quelle di difficile rimozione quando questo sia espressamente richiesto.

3. Sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti regolarmente autorizzate a normative igienico-sanitarie, di sicurezza o settoriali, anche quando comportino un aumento della superficie coperta o un'addizione volumetrica, purché tale aumento:

- non superi il 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti. Da tale limite sono esclusi la zona FC e l'ambito FVM1;
- non superi la superficie minima prevista dalla normativa igienico-sanitaria, settoriale o di regolamento edilizio;
- 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 sono interrati e di facile rimozione.

5. Sono sempre ammesse, qualora non sia diversamente specificato dalle norme di zona e ambito, all'interno delle aree in concessione, opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per un periodo non superiore a 90 giorni, che non occupino oltre il 40% dell'area in concessione, comprensivo delle eventuali strutture stagionali di cui al successivo art. 17.

6. All'interno degli specchi acquei in concessione a strutture associative, sono sempre ammessi gli interventi per la realizzazione di pontili fissi al fine di consentire un accesso facilitato ai disabili ai punti di ormeggio delle barche.

7. Al fine di destagionalizzare l'offerta turistica, qualora non sia diversamente specificato nelle norme di zona e ambito o da leggi in materia, è ammessa 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 nel caso in cui la concessione ne risulti priva;
- 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 metri quadrati salvo non sia diversamente stabilito dalle specifiche norme di ambito.

8. A seguito di nuova assegnazione di una concessione turistica esistente dopo procedura ad evidenza pubblica, è sempre ammessa la ricostruzione dei volumi e della superficie coperta eventualmente rimossi allo scadere della concessione nella consistenza risultante dall'ultimo atto concessorio ed a condizione che la ricostruzione avvenga con opere di facile rimozione, nel rispetto di quanto stabilito dal primo comma dell'art. 16.

Sono ammesse variazioni rispetto a materiali, ubicazione, sagoma, profilo architettonico etc, purché la nuova conformazione rispetti quanto previsto dalle presenti norme per i nuovi interventi.

#### **Art. 14 - Accessibilità degli arenili e superamento delle barriere architettoniche**

1. Sono sempre autorizzabili, secondo le modalità di cui al Regolamento di Gestione del Demanio marittimo, gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, per il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità degli arenili, per il raggiungimento della battigia e per facilitare l'ingresso in acqua ai fini della balneazione.

Tali interventi sono realizzati sia all'interno delle aree in concessione sia nelle aree libere alle seguenti condizioni:

- siano utilizzate passerelle, opere ed impianti di facile rimozione;
- l'area occupata sia solo quella strettamente necessaria;
- l'ubicazione delle nuove opere non frazioni le eventuali aree libere in porzioni scarsamente fruibili;
- qualora le opere si debbano estendersi al di fuori di un'area in concessione, sia preventivamente dimostrata l'impossibilità assoluta di collocarle all'interno della concessione stessa.

#### **Art. 15 - 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.) che ostacolano, limitano, impediscono la visuale del mare aventi altezza complessivamente superiore ai 1,30 metri dal piano di calpestio.

2. La fattibilità degli interventi è sempre subordinata alla dimostrazione che l'intervento non crei una nuova barriera visiva.

A tal fine, il progetto contiene un accurato rilievo dello stato dei luoghi, comprensivo delle quote altimetriche e della documentazione fotografica (con indicazione dei punti di scatto).

Il rilievo riguarda non solo all'area demaniale in concessione ma anche quelle limitrofe, con particolare attenzione agli accessi al tratto costiero in esame.

3. Al fine di incentivare la riqualificazione paesaggistica, le norme d'ambito individuano quegli interventi la cui fattibilità è subordinata alla riduzione delle barriere visive esistenti.

#### **Art. 16 - Caratteristiche dei manufatti**

1. Le nuove costruzioni, comprese le opere di fondazione, sono di facile rimozione.

La caratteristica della facile rimozione è dimostrata nel progetto, anche mediante particolari costruttivi.

Nella relazione tecnica sono elencati i materiali utilizzati, le tecniche costruttive e spiegate le modalità di montaggio e smontaggio.

I materiali utilizzati sono eco compatibili.

Non è ammesso l'utilizzo di strutture in muratura e calcestruzzi di qualsiasi genere, anche mediante elementi prefabbricati.

Per gli infissi esterni è vietato l'uso di alluminio anodizzato non verniciato.

I nuovi manufatti sono collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio che sono rimosse alla cessazione dell'attività.

2. La fattibilità dei nuovi interventi, compresi quelli a carattere stagionale, è subordinata alla dimostrazione che gli stessi non provochino fenomeni di erosione costiera e non interferiscano con il trasporto solido delle sabbie lungo la battigia.

A tal fine il progetto delle opere è corredato da idoneo studio inerente le dinamiche costiere con l'indicazione dell'altezza massima raggiungibile dall'onda di marea o di tempesta nel sito prescelto.

3. L'altezza di qualsiasi nuovo manufatto non supera 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 hanno 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, è consentito come solarium e per le attività e gli scopi di cui alla relativa concessione demaniale. Salvo non sia diversamente disciplinato nelle norme di zona e ambito, sulle coperture piane è ammesso il posizionamento di arredi e punti ombra, ad esclusione di gazebo, pergolati e tettoie. Non è ammessa la realizzazione di opere, ancorché a carattere stagionale o temporaneo a servizio delle attività.

6. L'altezza per le cabine non supera i 2,40 metri misurata al colmo. Le nuove cabine sono a carattere stagionale.

7. I nuovi manufatti sono posti almeno a non meno di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua e rispettano quanto stabilito dalle N.T.A. del Piano Operativo relativamente al vincolo paesaggistico dei fiumi, torrenti e corsi 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 sono 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 maremmana oppure paletti in acciaio con corda in colore naturale.

Tali recinzioni non si estendono fino al territorio demaniale di libero transito e consentono 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 garantiscono il passaggio, parallelamente alla suddetta area di libero transito, mediante varchi di almeno 1,50 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 riducono il territorio demaniale marittimo di libero transito né impediscono l'accesso alle aree limitrofe, sia libere che concesionate.

10. Le piattaforme da realizzarsi su aree demaniali sono in materiale ligneo, di facile rimozione ed hanno carattere stagionale. Quando siano realizzate all'interno di concessioni in cui l'attività è svolta per l'intera durata dell'anno, è ammesso il mantenimento della piattaforma per l'intera durata della concessione.

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

- piano di calpestio in doghe di legno o materiali simili di tipo antisdrucchiolo,
- dimensione idonea a consentirne l'utilizzo anche a persone disabili.

### **Art. 17 - 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, per le concessioni con finalità turistico ricreative, 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;
- b) il posizionamento negli specchi acquei prospicienti le aree in concessione di servizi di spiaggia e giochi acquatici.  
Lo specchio acqueo occupato non può essere oltre la metà del fronte mare dell'area a terra concessionata.  
Le piattaforme galleggianti non hanno complessivamente una dimensione maggiore a 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 abbiano le seguenti caratteristiche:
  - piano di calpestio in materiale idoneo allo scopo;
  - larghezza massima 1,50 metri;

- e) 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 avviene esclusivamente tramite acqua di mare.

2. Le strutture per la pratica e l'insegnamento di sport acquatici, i circoli nautici e velici, possono ampliare la propria offerta turistica anche oltre i termini di legge previsti per la stagione balneare.

Per tali attività la stagionalità è da intendersi dal 1 marzo al 30 novembre, salvo diversamente stabilito da leggi vigenti di settore, e pertanto il montaggio e lo smontaggio delle strutture di cui al primo comma avviene entro tale periodo.

### **Art. 18 - Piscine**

1. Nelle aree già concesionate per finalità turistico ricreativa, è ammessa la realizzazione di piscine secondo quanto previsto in materia del Regolamento edilizio vigente, ferma restando la superficie in concessione e purché sia utilizzata esclusivamente acqua di mare per il riempimento della piscina.

### **Art. 19 - Piano di gestione del rischio di alluvioni (P.G.R.A.)**

1. Le aree ricadenti nel demanio Marittimo e ricomprese tra la loc. Lillatro e il confine sud del territorio comunale, sono interessate da pericolosità da alluvione costiera elevata P3. Tali aree ricadono nella classe di fattibilità FI4 di cui all'art. 130 co. 1 lett. e) delle N.T.A. del Piano Operativo.

2. Nella Tavola di progetto "Componente Geologica, idraulica e sismica Tav. GEO3.3 "Carta della Pericolosità idraulica" sono individuate le aree di cui al co.1.

2. Agli interventi ricadenti nelle aree di "pericolosità da alluvione costiera", si applicano le norme di cui all'art. 7 della Disciplina di Piano del PGRA "Distretto Appennino centro-settentrionale" e delle NTA del P.O..

## **TITOLO II – REGOLE SPECIFICHE DI ZONA E DI AMBITO**

### **CAPO I – ZONA FS DELLE SCOGLIERE**

#### **Art. 20 - 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:

- a) FS1 identificato nelle tavole. **D-ad 1, e 2 e 3**, che individua il tratto costiero tra la foce del torrente Chioma e l'ambito FS2;
- b) FS2 identificato nella tavola **D-ad 4**, 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. 21 - Zona FS delle scogliere - Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. Nella zona FS non è ammesso quanto previsto dall'art. 8 (*Utilizzo temporaneo di aree demaniali marittime*), tranne per quanto riguarda eventuali cantieri edili, quanto disciplinato dal comma 6 dell'art. 12 (impianti di acquacoltura) e quanto previsto dai commi 5 e 7 dell'art. 13 e dal successivo art. 17.

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.

3. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

### **CAPO II – ZONA FC DI CASTIGLIONCELLO E CALETTA**

#### **Art. 22 - Zona FC di Castiglioncello e Caletta – identificazione e ambiti**

1. La zona FC di Castiglioncello e Caletta, identificata nelle tavole **D-ad 4, D-ad 5, D-ad 6**, 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:
- a) FC0 Baia del Sorriso, che si estende nel tratto di costa compreso tra la Buca dei Corvi e la foce del botro Quercetano;
  - b) FC1 Baia del Quercetano, che si estende nel tratto di costa compreso tra la foce del botro Quercetano e villa Godilonda;
  - c) FC2 Punta Righini, che si estende nel tratto di costa compreso tra villa Godilonda e punta Righini;
  - d) 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;
  - e) 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. 23 - Zona FC di Castiglioncello e Caletta - Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. Nella zona FC, solo per la realizzazione di opere pubbliche, impianti per l'abbattimento delle barriere architettoniche quali ascensori, opere di difesa della costa o per il contenimento di situazioni di dissesto, quando sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare strutture di facile rimozione, è autorizzato l'uso di strutture di difficile rimozione.
2. In tutta la zona FC, ad esclusione dell'ambito FC0, 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 supera complessivamente il 5% dell'area demaniale marittima in concessione ed in ogni caso non eccede i 50 metri quadrati.
3. È ammessa la realizzazione, all'interno di manufatti e terrapieni esistenti lungo la passeggiata pubblica, di attività commerciali di vicinato a destinazione 3.02.02 e attività comprese nella destinazione 3.03 di cui all'art. 80 delle N.T.A. del Piano Operativo 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 di ristrutturazione edilizia conservativa R1, R2, R3, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva R4a, R4b, di sostituzione edilizia R5, di addizione volumetrica R6a di cui alle N.T.A. del Piano Operativo, 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 siano 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, abbia una altezza media minima di 1,80 metri;
- d) siano rispettate le sole disposizioni del Codice Civile in materia di distanze.

4. 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" di cui all'art. 82 e dell'art. 80 "Destinazione d'uso e vincoli relativi" delle N.T.A. del Piano Operativo.

5. 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 incremento della superficie coperta purché la superficie coperta totale, comprensiva dell'esistente, 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;
- possa estendersi alla realizzazione di opere e/o servizi in aree pubbliche limitrofe.

6. Negli ambiti FC1 - Baia del Quercetano e FC4 - Portovecchio, per gli stabilimenti balneari esistenti, qualora realizzino interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva R4a, R4b e di sostituzione edilizia R5 delle N.T.A. del Piano Operativo, è ammesso l'ampliamento della superficie in concessione, in misura non superiore al 30% della superficie totale già in concessione e comunque non superiore a 100 metri quadrati, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento non comporti alcuna riduzione delle aree libere non concessionabili limitrofe e sia garantito il libero accesso alle stesse;
- l'ampliamento può essere realizzato anche mediante l'installazione di piattaforme su specchi acquei antistanti 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 è sottratta da tale specchio acqueo.

7. Negli ambiti FC1 - Baia del Quercetano ed FC3 - Pineta Marradi, non si applicano le limitazioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 16 inerenti il numero dei piani fuori terra e l'utilizzo delle coperture.

E' ammessa la realizzazione di ascensori per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

8. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti salvo quanto indicato al precedente comma 3.

## CAPO III – ZONA FPT DEL PORTO TURISTICO

### **Art. 24 - Zona FPT del Porto Turistico – identificazione e regole**

1. La zona FPT del Porto Turistico identificata nella tavola **D-ad 7**, individua il porto turistico, per il quale valgono le norme stabilite dallo specifico Piano Regolatore, in conformità ai commi sottostanti.

2. All'interno del porto turistico, , sono ammesse le seguenti funzioni: diporto nautico e servizi accessori e complementari per il diportismo, compresi il noleggio natanti e imbarcazioni da diporto, pesca, pescaturismo, charter nautico e trasporto passeggeri, cantieristica, rimessaggio e manutenzione delle unità da diporto, accoglienza turistica, marina resort, attività sportive nautiche e veliche, punto per il decollo e l'atterraggio di elicotteri.

Le destinazioni d'uso ammesse per le aree a terra, oltre a quelle indicate nel progetto edilizio approvato, sono le seguenti: categoria 2 sottocategorie 2.02, 2.03; categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.05 limitatamente all'impianto di distributore carburanti ad uso nautico; categoria 4.08, 4.16; categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11, 5.13; foresteria a servizio dell'attività portuale.

Previa l'acquisizione dei pareri positivi di tutti gli enti coinvolti e della commissione di collaudo e vigilanza, è inoltre ammessa la realizzazione di una passeggiata pubblica sulla diga di sopraflutto e di una terrazza panoramica ed elioterapica pubblica sulla diga di sottoflutto con la possibilità di realizzarvi un nuovo manufatto da destinarsi a servizi e punto ristoro avente superficie coperta massima di 50 metri quadrati.

È ammesso l'ampliamento della superficie coperta all'interno dell'area di cantiere fino al raggiungimento di un rapporto di copertura pari al 10%.

È ammessa la realizzazione di nuove strutture, servizi e dotazioni destinati alla pesca ~~professionale~~ (professionale, pescaturismo, ittiturismo, sportiva etc..) nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

3. All'interno del porto turistico è ammessa una diversa localizzazione e organizzazione delle funzioni al fine di garantire, in coerenza con la disciplina del Masterplan – "La rete dei porti toscani", allegato al Piano di Indirizzo Territoriale regionale, la piena funzionalità e sicurezza delle infrastrutture a terra e a mare, la corretta distribuzione delle funzioni riducendo ridurre le eventuali conflittualità ed un idoneo livello di integrazione tra ambito urbano e area portuale, qualificando così il turismo nautico.

4. È ammessa la realizzazione di quanto previsto dai commi 5 e 7 dell'art. 13 ed art. 17 del presente Allegato.

5. Sono sempre ammessi gli interventi volti ad eliminare le barriere architettoniche ed a favorire la piena fruibilità delle strutture portuali anche ai disabili.

6. Sono sempre ammessi gli interventi volti a favorire una migliore interconnessione tra le strutture portuali ed il retrostante tessuto urbano e quelli volti ad assicurare una migliore fruibilità dello scivolo di alaggio pubblico posto a sud della struttura portuale.

7. L'attuazione, anche parziale, di quanto previsto dal presente articolo, qualora in contrasto con le disposizioni di cui al Piano Regolatore del Porto Turistico vigente, è soggetta alla procedura di cui alla normativa vigente in materia, nel rispetto del Masterplan – "La rete dei porti toscani", allegato al Piano di Indirizzo Territoriale regionale.

#### **CAPO IV – ZONA FRS DI ROSIGNANO SOLVAY**

##### **Art. 25 - 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 a punta del Lillatro, è suddivisa nei seguenti ambiti:

- a) *FRS1* identificato nella tavola **D-ad 7**, individua il tratto costiero che va dal confine sud del Porto Turistico al locale Sirena compreso;
- b) *FRS2* identificato nella tavola **D-ad 7**, individua il tratto costiero in cui è situata la Terrazza delle Quattro Repubbliche Marinare
- c) *FRS3* identificato nella tavola **D-ad 8**, individua il tratto costiero in cui è situato lo stabilimento balneare Canottieri;
- d) *FRS4* identificato nella tavola **D-ad 8**, comprende il tratto costiero del Lillatro.

2. Negli ambiti FRS1 e FRS2, è autorizzato l'uso di strutture di difficile rimozione esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche, impianti per l'abbattimento delle barriere architettoniche, opere ed impianti industriali, portuali, di difesa della costa, solo se sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare strutture di facile rimozione.

##### **Art. 26 - 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. 13, gli interventi di addizione volumetrica di cui alla categoria R6a), come definita all'art. 69 e 71 delle N.T.A. del Piano Operativo, 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. È ammesso, alle condizioni riportate nella scheda di trasformazione 3-8u di cui all'Allegato 1 alle N.T.A. del Piano Operativo, un intervento di riqualificazione dell'esistente struttura per somministrazione di alimenti e bevande al fine di migliorare il servizio offerto che:

- comporti un cambio d'uso della struttura verso le sottocategorie 3.03, 4.01, 4.02, 4.14, 5.09 e 5.10 (ad eccezione delle lavanderie);

- preveda un ampliamento della superficie in concessione purché ciò non comporti alcuna riduzione delle aree libere limitrofe e garantisca il libero accesso alle stesse;
- preveda per l'attività di stabilimento balneare, incrementi di superficie coperta e di volume in misura non superiore al 5% dell'esistente, ferma restando l'altezza e lo skyline dell'attuale edificio.
- sia mantenuta l'attività di stabilimento balneare.

3. Eccetto quanto previsto dal comma 2, non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso esistenti.

**Art. 27 - Ambito FRS2 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

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

**Art. 28 - Ambito FRS3 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la 4.14 e la 4.17 dell'art. 80 delle N.T.A. del Piano Operativo.

2. Stante la 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 fuori dagli ambiti demaniali, a condizione che il concessionario garantisca il passaggio dall'area libera a nord dello stabilimento a quella a sud dello stesso.

3. Qualora si realizzino interventi di cui al comma 7 dell'art. 13, la superficie coperta massima delle nuove strutture è paria al 10% della superficie coperta delle strutture esistenti.

**Art. 29- Ambito FRS4 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. È ammesso il mantenimento della concessione demaniale relativa allo scivolo per alaggio e varo dei natanti; tale concessione sarà soggetta a revoca nel caso in cui nell'ambito si realizzi un punto di ormeggio.

2. Qualora si realizzino interventi di cui al comma 7 dell'art. 13, la superficie coperta massima delle nuove strutture è pari al 10% della superficie coperta delle strutture esistenti.

3. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

**Art. 30 - Ambito FRS4 – Regole per i nuovi interventi**

1. È ammessa la realizzazione di strutture, anche stagionali, aventi superficie coperta massima di 30 metri quadrati, contenenti servizi igienici, docce e spogliatoi a

servizio degli arenili liberi da posizionarsi fuori dall'area demaniale ma internamente all'ambito.

Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio.

Alla cessazione dell'attività saranno rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

Qualora tali strutture siano realizzate da privati, è necessaria la sottoscrizione di una convenzione/atto d'obbligo che disciplini, tra l'altro, le modalità di realizzazione e gestione delle stesse.

## **CAPO V – ZONA FPP DI PIETRABIANCA**

### **Art. 31 - Zona FPP di Pietrabilanca – identificazione e ambiti**

1. La zona FPP di Pietrabilanca, comprendente il tratto costiero fra punta 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-ad 8**, individua il tratto costiero compreso tra gli impianti di presa e restituzione d'acqua marina della fabbrica Solvay;
- b) FPP2 identificato nella tavola **D-ad 8**, 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-ad 8 e 9**, individua il tratto costiero compreso tra 100 metri a sud della foce del canale Pisano ed il pennello in massi naturali a sud della foce del fiume fine;
- d) FPP4 identificato nella tavola **D-ad 9**, 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-ad 9**, individua il tratto costiero compreso tra lo stabilimento balneare "Bagni la Lanterna" incluso ed il pontile industriale.

3. All'interno della zona FPP si applica quanto disposto dall'Allegato 7 "Requisiti tecnico prestazionali degli edifici in aree a rischio di incidente rilevante"

### **Art. 32 - Ambito FPP1 – Regole per i nuovi interventi**

1. È ammesso il rilascio di una nuova concessione demaniale marittima, a sud dell'attuale accesso, avente ad oggetto un arenile di 200 metri quadrati al fine di realizzarvi una struttura, con superficie coperta di metri quadrati 50, per la pratica e l'insegnamento degli sport acquatici a condizione che sia installato nello specchio acqueo antistante un idoneo corridoio di lancio.

2. In alternativa alle opere di cui al comma 1, per la realizzazione dei servizi minimi previsti dal Regolamento di gestione del demanio marittimo per le strutture per la pratica e insegnamento degli sport acquatici, è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'esistente capannone ubicato in prossimità dell'arenile nell'area esterna alla dividente demaniale ma in ambito demaniale, al fine di realizzarvi i servizi minimi previsti per le strutture per la pratica di tali sport, nonché un punto ristoro e docce e servizi ad uso pubblico.

3. Se la struttura di cui al comma 1 è realizzata nel capannone esistente, ai fini della sicurezza della balneazione, è individuata una porzione dell'arenile antistante, ricadente sia in proprietà privata che sul Demanio Marittimo, in cui vietare la balneazione.

A tal fine è ammesso il rilascio di una nuova concessione demaniale antistante il capannone avente ad oggetto tale arenile e il relativo specchio acqueo per la realizzazione di idoneo corridoio di lancio.

### **Art. 33 - Ambito FPP2 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. Gli interventi ammessi sono quelli indicati all'art. 13 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. 34 - Ambito FPP3 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. E' consentito l'ampliamento e la riqualificazione della concessione esistente rilasciata al Comune di Rosignano Marittimo, allo scopo di realizzarvi una struttura balneare accessibile e dedicata alle persone diversamente abili. A tal fine è ammesso:

- l'ampliamento delle strutture esistenti in misura non superiore al 10% della superficie coperta;
- l'ampliamento della concessione demaniale esistente (arenile) fino ad un massimo di 3000 metri quadrati da effettuarsi sul lato sud dell'arenile;
- l'utilizzo dell'area scoperta per il posizionamento di aree giochi per bambini e campi da gioco accessibili, tribune etc.;
- l'installazione, anche fuori dall'area in concessione, di passerelle, camminamenti e attrezzature per facilitare il raggiungimento della battigia e l'accesso in acqua anche ai diversamente abili.

2. E' ammesso 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 per la gestione del Demanio Marittimo, alle seguenti condizioni:

- la superficie massima concessionabile è di 500 metri quadrati per un fronte mare massimo di 50 metri;
- la superficie coperta in ampliamento non superi il 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

3. E' consentito l'ampliamento della concessione esistente di sosta imbarcazioni e derivate da noleggio fino a 500 metri quadrati totali, senza aumento del fronte mare occupato, con la possibilità di realizzare una struttura con una superficie coperta massima di 75 metri quadrati da destinare a magazzino, bar, servizi igienici, docce.

4. Gli ampliamenti previsti nel presente ambito garantiscono la permanenza di una distanza fra le varie concessioni di almeno 25 metri.

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

### **Art. 35 - Ambito FPP3 – Regole per gli interventi di trasformazione**

1. Nel tratto a nord del fiume Fine, è facoltà dell'Amministrazione individuare e delimitare un'area da destinarsi alla libera fruizione da parte dei cani secondo le modalità indicate nel relativo Regolamento.

2. Nel tratto a sud del Fiume Fine, compreso nei 150 metri a nord dell'esistente Punto Azzurro, è consentito il rilascio di una nuova concessione demaniale marittima per la realizzazione di strutture a servizio di una spiaggia attrezzata per cani alle seguenti condizioni:

- la superficie massima concedibile è pari a 3500 metri quadrati, attrezzata con piscina per cani, agility, giochi, gonfiabili etc.;
- sono 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, può essere destinata a cabine spogliatoio, magazzino, infermeria, punto ristoro;
- l'area è delimitata lungo tutto il perimetro con recinzione con doghe di legno di altezza di 1,5 metri con un adeguato numero di aperture munite di porta;
- il concessionario garantisce la pulizia dell'area, il servizio di salvamento e la presenza costante di uno o più operatori al fine di garantire il rispetto delle norme igienico sanitarie;
- è redatto un apposito regolamento che disciplina le modalità di accesso e permanenza all'interno dell'area delle persone e degli animali.

All'interno della concessione è consentita l'attività di addestramento e allenamento di cani abilitati al salvamento.

3. È ammesso il rilascio di una nuova concessione demaniale marittima, ubicata a sud della foce del fiume Fine, ad una distanza minima di 250 metri dall'attuale Punto Azzurro, avente ad oggetto un arenile di 200 metri quadrati, al fine di realizzarvi una struttura per la pratica e l'insegnamento degli sport acquatici, dotata del relativo corridoio di lancio.

4. All'interno dell'arenile di cui al comma 3, è ammessa la costruzione di strutture, anche stagionali, per un massimo di 50 metri quadrati al fine di realizzarvi i servizi minimi previsti.

5. A sud dell'esistente Punto Azzurro, nella parte alta dell'arenile, è ammesso il rilascio di una nuova concessione demaniale marittima, per la realizzazione di un'area sportiva per sport da spiaggia, quali il beach tennis, beach volley, beach handball etc. La superficie massima concedibile è pari a 1000 metri quadrati e può essere dotata di tutte le attrezzature stagionali necessarie alle attività praticate. Nell'area può essere realizzata una struttura avente superficie coperta massima di 50 metri quadrati, contenente magazzino, servizi igienici, docce e spogliatoi a servizio sia dell'attività sportiva che degli arenili liberi.

6. Nelle aree disciplinate dal presente articolo è ammessa la categoria d'uso 3 sottocategoria 3.03.

**Art. 36 - Ambito FPP4 – Regole d'uso dell'esistente**

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

**Art. 37 - Ambito-FPP5 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. Sulle strutture esistenti non è ammesso alcun aumento di superficie coperta e volume.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa.

E' ammesso inoltre l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva R4a, R4b secondo le disposizioni contenute nell'Allegato 7 alle N.T.A. del Piano Operativo.

2. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

**CAPO VI – ZONA FPI DEL PORTO INDUSTRIALE**

**Art. 38 - 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. Sulle strutture esistenti, oltre a quanto previsto dal c. 1 dell'art. 13, 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 DI VADA-MAZZANTA

### **Art. 39 - Zona FVM di Vada e Mazzanta: identificazione e ambiti**

1. La zona FVM di Vada e Mazzanta, comprendente il tratto costiero tra 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-ad 10** 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-ad 10**, individua il tratto costiero che si estende per circa 450 metri a sud del fosso Circolare;
- c) FVM3 identificato nella tavola **D-ad 10**, individua il tratto costiero che si estende per circa 80 metri a sud dell'ambito FVM2;
- d) FVM4 identificato nella tavola **D-ad 10 e 11**, individua il tratto costiero che si estende per circa 300 metri a nord e 500 metri a sud del pontile Bonaposta;
- e) FVM5 identificato nella tavola **D-ad 11**, individua il tratto costiero che si estende per circa 300 metri a sud dell'ambito FVM4;
- f) FVM6 identificato nelle tavole **D-ad 11** individua il tratto costiero che si estende per circa 740 metri a nord e 220 metri a sud di punta del Tesorino;
- g) FVM7 identificato nella tavola **D-ad 11**, 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-ad 11**, che individua un'area interessata dallo scarico meccanico dovuto al sollevamento delle acque da parte del Consorzio di Bonifica delle Colline Livornesi;
- i) FVM8 identificato nella tavola **D-ad 11**, individua il tratto costiero che si estende per circa 125 metri a sud dell'ambito FVMB;
- j) FVM9 identificato nella tavola **D-ad 11**, individua il tratto costiero che si estende per circa 700 metri a nord del fosso Mozzo.

3. Negli ambiti ricadenti all'interno delle aree a rischio d'incidente rilevante si applica quanto disposto dall'Allegato 7 alle N.T.A. del Piano Operativo.

### **Art. 40- Ambito FVM1 – Regole d'uso e d'intervento sull'esistente**

1. È ammessa la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di attrezzature per il lavaggio del pescato all'interno delle esistenti strutture per il deposito di attrezzi per la pesca professionale.

2. E' ammessa la variazione della concessione demaniale esistente di "parcheggio asservito allo stabilimento balneare denominato LIDO" al fine di migliorare l'offerta turistica.

In particolare, oltre al parcheggio, sono ammesse le seguenti categorie d'uso: 3.03, 4.15, 5.03, 5.07, 5.09.

In ogni caso, il cambio d'uso non riduce gli standard dei parcheggi per la struttura alberghiera e per lo stabilimento balneare.

3. È ammesso l'ampliamento dell'esistente pontile pubblico e la realizzazione di ulteriori pontili mobili, al fine di migliorare la fruibilità degli specchi acquei in favore delle persone diversamente abili e dei pescatori professionali.

4. È ammessa una diversa rimodulazione degli specchi acquei esistenti in concessione al fine di ottimizzare l'utilizzo degli spazi a mare in seguito all'avvenuta realizzazione di opere a difesa della costa, alle seguenti condizioni:

- l'eventuale riduzione della superficie concessionata sia ripartita proporzionalmente tra le varie associazioni presenti nell'ambito;
- sia evitata la promiscuità tra le varie funzioni;
- sia individuato un corridoio di lancio ad uso pubblico utilizzabile anche in caso di manifestazioni veliche.

5. Nelle aree a terra concesionate alle associazioni operanti nella frazione di Vada, è consentita l'installazione di strutture di facile rimozione al fine di realizzare sedi associative.

6. Salvo quanto specificato nei commi precedenti, non sono ammessi cambi di destinazioni d'uso.

7. Non si applica quanto previsto dal comma 5 dell'art. 16 relativamente all'utilizzo delle coperture.

#### **Art. 41 - Ambito FVM1 - Regole per i nuovi interventi**

1. E' ammessa 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.

Il progetto di iniziativa pubblica e/o privata è subordinato alla presentazione di un progetto unitario convenzionato di iniziativa privata o di un progetto di opera pubblica.

2. La riorganizzazione di cui al comma 1 è finalizzata a:

- tutelare ed incentivare la pesca professionale mediante la riqualificazione delle strutture professionali dotando le stesse di spazi e funzioni complementari oltre il mero deposito di attrezzi ed individuando specchi acquei da dedicare ed attrezzare per i pescatori;
- creare spazi a verde attrezzato, parcheggi, percorsi pedonali, servizi e opere di interesse pubblico (piazzette, servizi igienici etc.).

3. È ammesso il rilascio di una nuova concessione demaniale marittima avente ad oggetto una superficie massima di 200 metri quadrati a servizio degli sport velici. All'interno della concessione, è ammessa la realizzazione di una struttura avente superficie coperta massima di 90 metri quadrati da destinarsi a sede di associazione, segreteria per eventi sportivi, magazzino, infermeria. Tale struttura è dotata di almeno due docce e due servizi igienici ad uso pubblico. L'area relativa a tale concessione è individuata scorporandola dalla parte terminale dell'attuale concessione rilasciata al Comune per parcheggio ad uso pubblico, compresa tra via Arcipelago Toscano ed il fosso Circolare.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono le categorie 3.03, 4.17, 5.02, 5.03, 5.07, 6.02.

**Art. 42 - Ambito FVM2 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. È ammesso l'accorpamento delle due concessioni rilasciate al Comune, relative ai servizi per la balneazione. La superficie concessionata e la superficie coperta sono pari, al massimo, alla sommatoria delle concessioni demaniali vigenti al momento dell'accorpamento. In tal caso, sono riposizionati e riunificati anche gli arenili antistanti tali strutture e concessionati per la posa di attrezzature balneari, con un incremento della superficie concessionabile pari al 10%.
2. L'unica destinazione d'uso ammessa è quella esistente.

**Art. 43 - Ambito FVM3 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. L'unica destinazione d'uso ammessa è quella attuale.

**Art. 44 - Ambito FVM4 - Regole per gli interventi di trasformazione**

1. È ammesso il rilascio di una nuova concessione demaniale marittima connessa alla valorizzazione delle pertinenze demaniali presenti nell'ambito che preveda la demolizione del Pontile Bonaposta e il recupero, a parità di volume e superficie coperta, dell'immobile retrostante, con finalità turistico ricreativa. Le destinazioni d'uso ammesse sono: 3.03, 4.14, 4.15, noleggino natanti. La concessione demaniale marittima, la cui durata sarà proporzionale all'investimento effettuato, avrà ad oggetto un arenile alla radice del pontile con superficie massima di 2.000 metri quadrati con un fronte mare massimo di 50 metri, ed uno specchio acqueo al massimo di 5.000 metri quadrati. All'interno dell'area in concessione è ammessa la realizzazione di strutture stagionali per attività connesse alla balneazione, alla pratica di sport acquatici e per la somministrazione di alimenti e bevande.
2. A sud del pontile Bonaposta, ad una distanza minima di 150 metri dallo stesso, è ammesso il rilascio di una nuova concessione demaniale marittima per la realizzazione di un parco acquatico per bambini ed adulti con elementi gonfiabili.

Tale concessione ha ad oggetto uno specchio acqueo con una superficie massima di 2000 metri quadrati e, nel tratto costiero ad esso antistante, un arenile di metri quadrati 100.

All'interno dell'area a terra è ammessa la realizzazione di una struttura stagionale di 50 metri quadrati da destinare a magazzino, sorveglianza, assistenza, biglietteria, servizi igienici e docce ad uso pubblico.

**Art. 45 - Ambito FVM5 - Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

**Art. 46- Ambito FVM6 – Regole per gli interventi di trasformazione**

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

2. È ammessa la realizzazione di una struttura, anche stagionale, avente superficie coperta massima di 30 metri quadrati, contenenti servizi igienici, docce e spogliatoi a servizio degli arenili liberi da posizionarsi internamente all'ambito.

Qualora tali strutture siano realizzate da privati, è necessaria la sottoscrizione di una convenzione/atto d'obbligo che disciplini, tra l'altro, le modalità di realizzazione e gestione delle stesse.

**Art. 47 - 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 ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 13, gli interventi di addizione volumetrica di cui alla categoria R6b) come definita all'art. 69 e 71 delle N.T.A. del Piano Operativo con ampliamento della superficie coperta fino ad un massimo del 10% di quella esistente.

2. L'unica destinazione d'uso ammessa per le strutture è la 4.14 di cui all'art. 80 delle N.T.A. del Piano Operativo.

**Art. 48 - 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 5.13 di cui all'art. 80 delle N.T.A. del Piano Operativo.

**Art. 49 - Ambito FVM8 – Regole per gli interventi di trasformazione**

1. L'ambito è totalmente area libera.

2. È ammessa la realizzazione di una struttura avente superficie coperta massima di 30 metri quadrati, contenenti servizi igienici, docce e spogliatoi a servizio degli arenili liberi da posizionarsi internamente all'ambito.

Qualora tali strutture siano realizzate da privati, è necessaria la sottoscrizione di una convenzione/atto d'obbligo che disciplini, tra l'altro, le modalità di realizzazione e gestione delle stesse.

**Art. 50 - 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 addizione volumetrica di cui alla categoria R8 con ampliamento della superficie coperta fino ad un massimo del 10% di quella esistente.

2. L'unica destinazione d'uso ammessa per le strutture dell'ambito è la categoria 4.14 di cui all'art. 80 delle N.T.A. del Piano Operativo.