

INDICE

TITOLO I: RIFERIMENTI GENERALI E DEFINIZIONI.....	2
Art.1 - Finalità	2
Art.2 - Obiettivi del Piano	2
Art.3 - Ambito di applicazione	2
Art.4 - Assetto generale e articolazione spaziale del Piano	2
Art.5 - Elaborati di Piano	3
Art.6 - Definizioni	4
Art.7 - Parametri Urbanistici ed Edilizi	4
Art.8 - Disciplina degli arenili.....	5
TITOLO II: NORME GENERALI.....	6
Art.9 - Strutture ricettive.....	6
Art.10 - Stabilimenti balneari.....	6
Art.11 - Posti auto	7
Art.12 - Strutture temporanee e strutture non permanenti	7
Art.13 - Aspetto esteriore fabbricati	8
Art.14 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dai fili stradali.....	8
Art.15 - Accessi alla spiaggia.....	9
Art.16 - Spazi urbani	10
TITOLO III: REGOLAMENTO DELLE CONCESSIONI	11
Art.17 - Aspetti generali	11
Art.18 - Ampliamento delle concessioni	12
TITOLO IV: MODIFICAZIONI EDILIZIE	13
Art.19 - Aspetti generali	13
Art.20 - Prescrizioni generali.....	14
Art.21 - Modificazione C1 “edifici pubblici”	14
Art.22 - Modificazione C2 “edifici con destinazione residenziale”	15
Art.23 - Modificazione C3 “edifici con destinazione mista residenziale/commerciale”	16
Art.24 - Modificazione C4 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 1 piano”	17
Art.25 - Modificazione C5 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 2 o più piani”	18
Art.26 - Modificazione C6 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare 1 piano in sottosistema ambientale”	19
Art.27 - Modificazione C7 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 2 piani in sottosistema ambientale”	20
Art.28 - Modificazione C8 “edifici con altra destinazione in sottosistema ambientale”	21
Art.29 - Modificazione C9 “strutture per attività sportive legate alla nautica”	22
DISPOSIZIONI FINALI.....	23
Art.30 - Norme finali.....	23
AlI.1 – DISCIPLINA AMBIENTALE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	24
AlI.2 – CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....	25

Correzioni al testo

Modifiche – testo eliminato

Modifiche – testo inserito a seguito delle considerazioni emerse nel primo incontro della Conferenza paesaggistica

TITOLO I: RIFERIMENTI GENERALI E DEFINIZIONI

Art.1 - Finalità

1.0 - Il presente Piano Particolareggiato della Costa e degli Arenili, nel seguito detto semplicemente Piano della Costa (PPC), che sostituisce il previgente Piano Particolareggiato, approvato con delibera di C.C. n.68 del 22.04.2004, è redatto ai sensi degli artt.107, 109, 111 e 116 della LR 65/2014 e s.m.i., e disciplina le trasformazioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali in applicazione delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art.2 - Obiettivi del Piano

1.0 - Il Piano si fonda sui principi di Recupero, Riuso, Ristrutturazione e Riqualficazione, anche prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione.

Il Piano viene redatto rivolgendo particolare attenzione alla riqualficazione del fronte mare, al potenziamento dei servizi e delle strutture turistico ricettive, al fine di promuovere e sviluppare una migliore fruizione turistica.

Gli obiettivi sono:

- la riqualficazione della città pubblica;
- la disciplina degli interventi di trasformazione degli edifici, per la riqualficazione del fronte mare e il potenziamento dei servizi;
- la valorizzazione degli accessi alla spiaggia;
- la pianificazione delle concessioni demaniali esistenti e previsioni di ampliamento;
- il corretto uso dell'arenile.

1.1 - In relazione a tali obiettivi il PPC si struttura secondo le seguenti azioni:

- la definizione del sistema delle regole per gli interventi edilizi, attraverso la classificazione dell'edificato esistente e la stesura delle presenti NTA;
- il progetto degli spazi pubblici;
- la gestione delle concessioni demaniali.

Art.3 - Ambito di applicazione

1.0 - La disciplina del PPC si applica alle aree ricadenti all'interno del perimetro individuato dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, ed interessa quella parte di territorio comunale definita dalle fasce costiere del Tombolo Nord e Sud e dalla fascia urbanizzata lungo costa dell'abitato di Marina di Cecina delimitata dal Viale della Vittoria.

2.0 - La disciplina del Regolamento degli Arenili si applica al tratto territoriale costituito da arenile e mare territoriale, rientrante nelle competenze gestionali del Comune di Cecina, compreso tra la riva sinistra fosso del Tripesce-confine con Rosignano Marittimo e il confine comunale di Bibbona, con esclusione delle aree demaniali marittime identificate nell'elenco allegato al DPCM 21 dicembre 1995.

Art.4 - Assetto generale e articolazione spaziale del Piano

1.0 - Il PPC individua un'articolazione spaziale in Ambiti Territoriali così definiti:

- Tombolo Nord;
- Costa Urbana;
- Tombolo Sud.

2.0 - L'ambito del Tombolo Nord è costituito dal territorio, compreso tra la linea di costa e il limite della pineta costiera, che va dalla foce del torrente Tripesce alla foce del fiume Cecina (con esclusione delle aree corrispondenti alle opere del Porto Turistico).

3.0 - L'ambito della Costa Urbana è costituito dal territorio compreso tra il viale della Vittoria e la linea di costa, che va dall'inizio di Viale della Vittoria (Via della Fortezza) alla fine di Viale della Vittoria (Via del Tombolo meridionale).

4.0 - L'ambito del Tombolo Sud è costituito dal territorio, compreso tra la linea di costa e il limite della pineta costiera, che va dalla fine di Viale della Vittoria (Via del Tombolo meridionale) al confine comunale di Bibbona.

Art.5 - Elaborati di Piano

Costituiscono elaborati di Piano:

Quadro Conoscitivo

- QC01 – Inquadramento territoriale
- QC02 – Estratto Piano Strutturale vigente
- QC03 – Carta dei vincoli e Demanio
- QC04 – Mappa catastale
- QC05 – Stato di fatto
- QC06 – Carta degli Arenili
- QC07 – Carta uso e copertura del suolo
- QC08a – Destinazione d'uso degli edifici – Costa Urbana
- QC08b – Destinazione d'uso degli edifici – Tombolo Nord
- QC09 – Carta della viabilità
- QC10 – Carta degli spazi urbani esistenti

Progetto

- P01 – Ambiti territoriali
- P02 – Modificazioni
- P03 – Progetto degli spazi urbani

Analisi geologica-idraulica

- GE01 – Carta Geologica
- GE02 – Carta Geomorfologica
- GE03 – Carta Idrogeologica
- GE04 – Evoluzione della linea di costa
- GE05 – Indagini geognostiche e dati di base
- GE06 – Pericolosità geologica
- GE07 – Pericolosità idraulica
- GE08 – Pericolosità sismica
- GE09 – Vulnerabilità delle falde

NTA

Relazione di Piano

Relazione Geologica

Allegati

- Relazione UNIFI
- Rilievo Tav.1
- Rilievo Tav.2
- Rilievo Tav.3

Art.6 - Definizioni

1.0 - Per *strutture ricettive* si intendono quelle definite e consentite dalla normativa regionale vigente. In particolare il presente Piano ammette destinazioni d'uso riferite a:

- a) alberghi, residenze turistico-alberghiere e alberghi diffusi (strutture ricettive alberghiere);
- b) bed and breakfast (strutture ricettive extra-alberghiere).

2.0 - Per *attività commerciali* si intendono:

- a) attività commerciali al dettaglio ed esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 300 mq così come definito dalla normativa regionale vigente in materia di commercio;
- b) attività di somministrazione e pubblici esercizi;
- c) attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.

2.1 - Per attività commerciali dedicate alla "cura personale" ammesse dal presente Piano debbono intendersi:

- a - saloni di barbiere e parrucchiere;
- b - istituti di bellezza;
- c - centri per il benessere fisico;
- d - parafarmacie.

3.0 - Per *stabilimenti balneari* si intendono le strutture definite e consentite dalla normativa regionale vigente.

4.0 - Per *concessione* si intende l'atto unilaterale e/o il provvedimento amministrativo mediante il quale l'Amministrazione Comunale concede per un periodo di tempo determinato, l'utilizzazione dei beni rientranti nel demanio marittimo.

5.0 - Per *battigia*, si intende quella parte di spiaggia contro cui le onde si infrangono al suolo, che si estende per 5 metri dalla linea di costa.

6.0 - Per *linea di costa* si intende quella linea, individuata tramite rappresentazione cartografica, che separa l'arenile dal mare territoriale. Tale linea negli elaborati di piano si riferisce allo stato dei luoghi rappresentato nella foto area anno 2015 ed è da ritenersi indicativa e soggetta, di volta in volta, ad una sua valutazione fisica oggettiva, in considerazione anche di un suo definitivo assestamento a seguito delle opere di ripascimento attuate.

7.0 - Per *strutture di facile rimozione* si intendono nuovi interventi utilizzati ai fini dell'esercizio di attività turistico-ricreative, realizzati sia sopra che sotto il suolo in aree demaniali marittime oggetto di concessione che, in relazione ai materiali utilizzati ed alle tecnologie costruttive, in coerenza con le disposizioni del PIT/PPR, possono essere completamente rimosse utilizzando le normali modalità offerte dalla tecnica, con conseguente restituzione in pristino dei luoghi nello stato originario, in non più di novanta giorni.

7.1 - La realizzazione di tali strutture dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'art.20 comma 5.0 delle seguenti norme.

Art.7 - Parametri Urbanistici ed Edilizi

1.0 - Le definizioni ed i contenuti relativi a:

- a) Superficie Utile Lorda (Sul)
- b) Superficie di vendita (Sv)
- c) Superficie coperta (Sc)
- d) Superficie utile abitabile o agibile (Sua)
- e) Superficie non residenziale o accessoria (Snr)
- f) Numero di piani (Np)
- g) Altezza interna netta (Hin)

sono riconducibili alle normative comunali e regionali vigenti.

1.1 - Ai fini di un miglioramento della qualità, fruibilità e sicurezza, è consentita l'eliminazione delle superfici di eventuali locali interrati ed il loro totale recupero. Le suddette superfici non concorrono all'applicazione degli incentivi di Sul aggiuntiva di cui agli artt.22 e seguenti.

2.0 - Le tipologie d'intervento ammesse sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento e sopraelevazione;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

2.1 - Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente.

2.2 - Gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche sono disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente.

2.3 - Gli adeguamenti igienico-sanitari fanno specifico riferimento alle norme vigenti in materia.

2.4 - Le altre tipologie di intervento sono definite dalla normativa regionale vigente.

Art.8 - Disciplina degli arenili

1.0 - La disciplina dello svolgimento delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di concessioni di beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale per finalità turistico-ricreative, situati sul territorio comunale, conferiti dallo Stato alle Regioni ai sensi dell'art. 105 comma 2 lettera 1) del D. Lgs 112/1998 e da queste ultime conferite ai comuni, a decorrere dal 1 gennaio 2001, ai sensi della LR 88/1998, è definita dal Regolamento degli Arenili.

TITOLO II: NORME GENERALI

Art.9 - Strutture ricettive

1.0 - Sono definiti alberghi le strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio e altri servizi accessori e possono somministrare alimenti e bevande e vendere al dettaglio alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati.

1.1 - Negli alberghi è consentita la presenza di unità abitative, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40% di quella complessiva dell'esercizio

2.0 - Sono definite residenze turistico-alberghiere le strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che offrono alloggio in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina, e possono somministrare alimenti e bevande alle persone alloggiate e ai loro ospiti e disporre di altri servizi accessori.

2.1 - Nelle residenze turistico-alberghiere i clienti possono essere alloggiati anche in camere, con o senza il vano soggiorno e senza il servizio autonomo di cucina. La capacità ricettiva di tali locali non deve risultare superiore al 40 per cento di quella complessiva dell'esercizio.

3.1 - Sono definiti alberghi diffusi le strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico e caratterizzate dalla centralizzazione in un unico stabile principale dell'ufficio ricevimento e accoglienza e dei servizi di uso comune, e dalla dislocazione di camere e alloggi in due o più edifici separati, vicini tra loro.

3.2 - Nell'ambito del presente Piano le finalità ricettive proprie dell'albergo diffuso possono essere perseguite anche attraverso una forma di gestione associata.

3.3 - Gli strumenti urbanistici comunali vigenti localizzano il perimetro del "nucleo insediativo costiero" entro il quale tale tipologia ricettiva può essere individuata.

3.4 - L'apertura dell'albergo diffuso non può essere inferiore a cinque mesi, anche non consecutivi, nel corso dell'anno solare.

4.0 - Sono esercizi di bed and breakfast le strutture ricettive composte da non più di sei camere per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi e viene somministrata la prima colazione.

4.1 - I bed and breakfast possono essere gestiti:

- a) in forma imprenditoriale;
- b) in forma non imprenditoriale.

4.2 - L'attività di bed and breakfast svolta in forma imprenditoriale comporta che uno stesso soggetto non può gestire più di due esercizi di bed and breakfast nell'ambito del medesimo edificio.

4.3 - L'attività di bed and breakfast svolta in forma non imprenditoriale può essere esercitata esclusivamente nella casa dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio.

5.0 - Per le nuove unità immobiliari da destinarsi a strutture ricettive i requisiti minimi sono definiti dalle normative regionali vigenti e dai relativi regolamenti di attuazione.

5.1 - La realizzazione di nuove strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti norme, è soggetta a convenzione nella quale dovrà essere previsto vincolo ventennale di destinazione d'uso.

5.2 - Eventuali cambi di destinazione d'uso delle strutture ricettive sono ammessi esclusivamente nell'ambito di quelli previsti dal Piano. Sono sempre esclusi cambi verso la residenza.

Art.10 - Stabilimenti balneari

1.0 - Sono definiti stabilimenti balneari le strutture poste in prossimità del mare attrezzate per la balneazione con cabine, spogliatoi, servizi igienici e docce.

1.1 - Gli stabilimenti balneari possono altresì essere dotati di altri impianti e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, come le cure elioterapiche e termali, le attività sportive e la ricreazione, purché in possesso delle relative autorizzazioni ove necessarie.

1.2 - Negli stabilimenti balneari possono essere altresì esercitate le attività di centro benessere e le discipline del benessere e bio-naturali di cui alla LR 3/2005 e s.m.i. dagli operatori iscritti nell'elenco regionale così come definito della stessa LR 3/2005 e s.m.i., nel rispetto dei requisiti strutturali, professionali ed organizzativi previsti dalle specifiche normative di settore.

Art.11 - Posti auto

1.0 - Sono tenuti al rispetto del presente articolo tutti gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, sostituzione edilizia, che comportino incremento di superficie delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso, salvo quanto previsto dai successivi punti.

1.1 - Le caratteristiche dimensionali di posti auto all'aperto, in autorimesse o box, sono contenute nel Regolamento Edilizio.

1.2 - L'obbligo di cui al presente articolo non si applica in caso di cambio d'uso di unità immobiliari esistenti verso tipologie che ne comportino un numero inferiore.

1.3 - Nei casi previsti dal presente articolo, le somme relative alla "monetizzazione" dei posti auto andranno a costituire un apposito capitolo di bilancio finalizzato al miglioramento, all'ampliamento di parcheggi pubblici esistenti, o per la realizzazione di nuovi, negli ambiti di Marina di Cecina e delle Gorette.

2.0 - ATTIVITÀ COMMERCIALI

2.1 - Al fine di incentivare l'adeguamento delle attività commerciali esistenti e la realizzazione di nuove non è richiesto il soddisfacimento delle quantità di parcheggio per le attività che ricadono nell'Ambito Territoriale Tombolo Nord o Costa Urbana.

3.0 - STRUTTURE RICETTIVE

3.1 - Fatto salvo quanto previsto al precedente punto 1.2, per le parti in ampliamento, cambi di destinazione d'uso e per le nuove costruzioni, le strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1.0, dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera o unità abitativa predisposti anche in lotti diversi da quello su cui insiste la struttura ricettiva ma ugualmente asserviti, o in altre aree messe a disposizione dall'Amministrazione.

3.2 - Obbligatoriamente il numero minimo di posti auto dovrà riguardare almeno il 50% delle camere/unità abitative e potrà essere reperibile anche attraverso convenzione.

3.3 - Qualora non vengano trovate le superfici di cui sopra, dovrà essere corrisposta al Comune una somma pari al costo di realizzazione dei posti auto mancanti, determinato dall'Amministrazione Comunale.

Art.12 - Strutture temporanee e strutture non permanenti

1.0 - Sono "temporanee" quelle strutture a carattere stagionale legate all'esercizio dell'attività, non ancorate stabilmente al suolo a servizio di attività commerciali collocabili sul suolo privato, di attività di somministrazione, così come definite dal Regolamento sul Commercio vigente, e turistiche ricettive collocabili anche su suolo pubblico o su suolo demaniale, a condizione che siano rimosse al termine del periodo di stagionalità richiesto e che non potrà, comunque, essere superiore a mesi 8.

1.1 - Tali strutture sono sottoposte ad atto di assenso preventivo ai fini del decoro urbano e del rispetto del regolamento sull'occupazione del suolo pubblico.

2.0 - Sono "non permanenti" quelle strutture legate al periodo di esercizio, di un massimo di 9 anni, eventualmente rinnovabili, di attività di somministrazione e turistico ricettive, non ancorate stabilmente al suolo, a condizione che siano comunque rimosse alla cessazione delle attività di cui sono pertinenza.

2.1 - Tali strutture, che potranno essere installate anche su suolo demaniale previa concessione, sono sottoposte ad atto di assenso preventivo ai fini del decoro urbano e del rispetto del regolamento sull'occupazione del suolo pubblico.

3.0 - I manufatti di cui ai commi 1.0 e 2.0, salvo il rispetto delle norme igienico sanitarie, delle normative sul Commercio, del Codice della Strada e previo parere del Settore competente nell'ambito della gestione e manutenzione del patrimonio comunale, ove necessari, non dovranno avere dimensioni superiori al 40% della superficie coperta e scoperta delle attività esistenti, comprendente anche l'eventuale suolo pubblico, ad esclusione di quello demaniale marittimo e forestale in concessione, dovranno essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di facile rimozione di cui all'[Allegato II del Regolamento degli Arenili](#) all'art.6 comma 7.0 delle presenti norme, da dimostrare secondo un progetto redatto da un tecnico abilitato.

3.1 - Qualora tali manufatti vadano ad interessare, in altezza, finestre di unità immobiliari collocate ai piani superiori dell'edificio limitandone la visuale, le richieste dovranno essere corredate dell'atto di assenso del proprietario delle stesse, fermo restando quanto disposto dall'art.907 del Codice Civile.

4.0 - Il soggetto abilitato ad insediare strutture temporanee e/o non permanenti è tenuto a rimuovere le stesse e rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza, dandone comunicazione al Comune. In caso contrario il Comune potrà attivarsi direttamente in danno dell'inadempiente secondo le disposizioni vigenti in materia.

5.0 - Tale norma non si applica alle occupazioni di suolo pubblico individuate sul Viale della Vittoria.

Art.13 - Aspetto esteriore fabbricati

1.0 - Allo scopo di mantenere e qualificare le caratteristiche unitarie degli edifici, qualora gli stessi siano stati realizzati con progetto unitario, gli interventi sulle coperture e sui fronti, compreso le modifiche ai materiali o ai colori di singoli elementi, anche se limitate a porzioni dell'edificio, dovranno essere valutate con riferimento all'intero edificio.

Gli elementi di finitura (gronde, infissi, decorazioni, rivestimenti, ecc.) dovranno essere puntualmente specificati nella documentazione allegata a corredo dei progetti.

1.1 - Tutti gli interventi di modifica dell'aspetto esteriore degli edifici, dovranno essere coerenti con le caratteristiche esistenti (aperture, infissi esterni, cornici, materiali, gronde, decorazioni, tende parasole, rivestimenti, coperture, intonaci, colori, impianti a vista, muri di recinzione su strade pubbliche).

1.2 - Solo qualora si intendano apportare modifiche sostanziali agli elementi di cui sopra, dovrà essere richiesto atto di assenso del Comune.

Per "sostanziali" si intendono:

- modifica della simmetria delle aperture;
- realizzazione e modifica delle aperture con caratteristiche dimensionali non coerenti con quelle esistenti;
- modifica delle coperture;
- modifica dell'altezza e delle caratteristiche dei cornicioni;
- modifica di cornici e decorazioni;
- modifica delle caratteristiche estetiche degli infissi;
- modifica del colore della facciata, dei rivestimenti e delle caratteristiche estetiche degli elementi accessori quali gronde, discendenti, tendaggi e pensiline;
- modifica di ringhiere o parapetti di terrazze, terrazzi e logge.

1.3 - Quanto indicato nei permessi di costruire, o negli atti di assenso allegati alle SCIA, costituisce invariante progettuale e pertanto potrà essere oggetto di variante finale previo atto di assenso rilasciato dal Comune.

Art.14 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dai fili stradali

1.0 - La distanza tra i fabbricati esistenti o in progetto, in generale, è definita dal DM 1444/68 ed è disciplinata dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

1.1 - La distanza degli edifici dai confini di proprietà è la misura del segmento congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato con il confine di proprietà, esclusi gli aggetti di qualsiasi tipo inferiori o uguali a m 2,00.

1.2 - La distanza dalle strade è la misura del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso, ed il confine stradale così come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto Legislativo 285/92.

2.0 - Le disposizioni che seguono, fermo restando quanto disposto dal Codice Civile in materia di distanze, ed in particolare dall'art.873, definiscono le deroghe ammissibili nelle more di attuazione del PPC, così come consentito per i piani particolareggiati dall'art.9 del DM 1444/68.

2.1 - Sono sempre fatte salve deroghe ammesse dalla vigente normativa in materia di contenimento e risparmio energetico.

2.2 - Sono sempre fatti salvi i poteri di deroga alle disposizioni igienico-sanitarie di esclusiva competenza dell'azienda ASL secondo le vigenti disposizioni di legge.

3.0 - Nell'ambito dell'applicazione delle modificazioni riguardanti l'Ambito Costa Urbana sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) distanze tra fabbricati: non inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti
- b) distanze dai confini: non inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti
- c) distanza dei fabbricati dai fili stradali: secondo gli allineamenti preesistenti

3.1 - E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di fabbricati antistanti, con le modalità previste dal Codice Civile e dalle vigenti normative antisismiche.

3.2 - E' sempre consentita la costruzione in aderenza ad altri fabbricati esistenti posti sul confine di proprietà e per un'altezza massima pari a quella del fabbricato esistente, nel rispetto dell'art.877 del codice civile.

3.3 - La distanza minima tra fabbricati antistanti, come previsto dal Codice Civile nel caso di pareti fronteggianti entrambe non finestrate, è di m. 3,00.

4.0 - Il rispetto delle distanze tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica ai manufatti di altezza inferiore a m 2,40 al colmo o all'eventuale parapetto pieno, nei seguenti casi:

- a) alle cabine e manufatti precari posti al servizio degli stabilimenti balneari;
- b) ai volumi tecnici, locali di sgombero, pensiline, tettoie in genere, pergolati, gazebo, tendoni, manufatti in legno, chioschi ;
- c) alle strutture temporanee a carattere stagionale o legate al periodo di esercizio dell'attività;
- d) agli impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità;

La distanza dai confini di proprietà dei seguenti manufatti, fermo restando quanto disposto dal Codice Civile all'art.873, è fissata in m 1,50, quando non superino, nel punto più alto, l'altezza di m. 3,00 al colmo o all'eventuale parapetto pieno:

- a) gazebo;
- b) tettoie;
- c) manufatti in legno;
- d) chioschi;
- e) strutture temporanee a carattere stagionale e quelle legate al periodo di attività delle quali sono pertinenti;
- f) pergolati;
- g) pensiline, ed elementi in aggetto entro ml.2,00;
- h) cabine e manufatti precari a servizio degli stabilimenti balneari;
- i) manufatti prefabbricati non ancorati stabilmente al suolo,
- j) volumi tecnici;
- k) manufatti completamente interrati.
- l) manufatti per impianti tecnologici di modeste entità a servizio del territorio.

5.0 - In presenza di varco esistente di cui all'art.15 comma 1.2 delle presenti norme è fatto obbligo di mantenimento dello stesso, garantendo una dimensione in sezione del passaggio non inferiore a quella esistente.

5.1 - In presenza di varco di progetto di cui all'art.15 comma 1.3 delle presenti norme è fatto obbligo di garantire un passaggio la cui dimensione sarà da definirsi con gli uffici tecnici comunali.

Art.15 - Accessi alla spiaggia

1.0 - Nell'Ambito Territoriale Costa Urbana, sono definiti varchi principali gli accessi alla spiaggia esistenti, e di progetto, posti in corrispondenza e proseguimento delle principali vie di accesso al lungomare.

1.1 - Sono definiti varchi secondari gli accessi alla spiaggia esistenti, e di progetto, posti in corrispondenza e proseguimento della viabilità secondaria di accesso al lungomare.

1.2 - Nella tavola QC10 sono individuati i varchi, e le terrazze pubbliche, esistenti.

1.3 - Nella tavola P03 sono individuati i varchi, e le terrazze pubbliche, di progetto.

2.0 - I varchi definiscono, insieme alle terrazze pubbliche esistenti e di progetto, il sistema integrato di accessibilità alla spiaggia.

2.1 - Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità alla spiaggia dai varchi, e dalle terrazze pubbliche esistenti e di progetto, eventualmente realizzati.

2.2 - In relazione ai varchi esistenti, e di progetto eventualmente realizzati, sono previsti interventi per la realizzazione di passerelle di accesso alla spiaggia fino alla battigia.

3.0 - I varchi, insieme alle terrazze pubbliche esistenti e di progetto, costituiscono il sistema delle visuali panoramiche.

3.1 - Non sono ammessi interventi che occludano i varchi esistenti, e di progetto eventualmente realizzati, e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dalle terrazze pubbliche.

4.0 - La gestione dei varchi esistenti, l'eventuale realizzazione dei varchi di progetto e la realizzazione e gestione delle passerelle, sarà concordata, dove necessario, con i vari concessionari nell'ambito degli accordi relativi all'attuazione degli interventi di cui all'art.18 comma 1.0 delle presenti norme.

Art.16 - Spazi urbani

1.0 - Costituiscono il sistema degli spazi urbani il lungomare, le piazze, le terrazze e i varchi esistenti, individuati nella tavola QC10, e di progetto, individuati nella tavola P03, localizzati nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

1.1 - Nella tavola P03 sono individuati, oltre agli eventuali varchi di progetto, gli interventi di iniziativa pubblica da realizzarsi nell'ambito dell'attuazione del presente Piano.

1.2 - Le aree rappresentanti gli spazi pubblici di progetto di cui alla tavola P03 sono da ritenersi indicative e non vincolanti. Una più puntuale definizione degli interventi sarà determinata al momento dell'approvazione definitiva dei vari progetti di opera pubblica o di pubblica utilità.

2.0 - L'Amministrazione può in ogni momento realizzare direttamente gli interventi di iniziativa pubblica previsti nel Piano, con le modalità e le procedure previste dalla vigente normativa in materia.

2.1 - La progettazione delle opere pubbliche dovrà, comunque, sempre rispondere agli obiettivi e alle finalità di riqualificazione del contesto urbano previsti nel Piano.

TITOLO III: REGOLAMENTO DELLE CONCESSIONI

Art.17 - Aspetti generali

1.0 - Il presente titolo disciplina il mantenimento e le possibilità di ampliamento delle concessioni demaniali marittime già in essere e l'eventuale definizione di nuove concessioni.

1.1 - La gestione delle concessioni è normata dal Regolamento degli Arenili al quale si rimanda.

1.2 - Il PPC non prevede il rilascio di nuove concessioni ad uso di stabilimenti balneari.

1.3 - Il PPC prevede il rilascio di nuove concessioni nell'ambito delle aree attrezzate per cani, così come individuate nella tavola QC06, finalizzate alla realizzazione di strutture a servizio di tali aree, comunque da definirsi con gli uffici tecnici comunali.

1.4 - Il PPC consente, nell'Ambito Costa Urbana, la possibilità di rilasciare concessioni temporanee e stagionali, con estensione non superiore a 50 mq, comunque da definirsi con gli uffici tecnici comunali, esclusivamente a servizio di attività di somministrazione e pubblici esercizi prospicienti l'arenile e ad esso direttamente e funzionalmente collegati, che per la loro ubicazione si trovino nell'impossibilità di richiedere l'occupazione di suolo pubblico lungo il Viale della Vittoria.

L'occupazione è esclusivamente limitata ad arredi strettamente funzionali all'esercizio dell'attività, quali tavoli, sedie, ecc., analogamente a quanto già stabilito per le occupazioni di suolo pubblico lungo il Viale della Vittoria.

1.5 - Le aree in concessione per strutture sportive legate alla nautica, esistenti e/o nuove, sono individuate, ed individuabili, esclusivamente negli Ambiti Territoriali del Tombolo Nord e del Tombolo Sud.

1.6 - Nell'Ambito Tombolo Nord l'amministrazione potrà prevedere il rilascio di una nuova concessione finalizzata alla realizzazione di strutture per una fruizione accessibile dell'arenile, per una completa vivibilità anche per persone con disabilità, con possibilità di noleggio attrezzature per la spiaggia e attività di somministrazione, previo espletamento di procedura per il loro affidamento in gestione ad associazioni senza scopo di lucro.

La localizzazione ed i criteri di affidamento di tale area saranno oggetto di successivo atto da parte della Giunta Comunale

2.0 - La spiaggia pubblica è individuata nella tavola QC06, la sua perimetrazione è suscettibile di cambiamenti a fronte del rilascio di eventuali concessioni temporanee o stagionali, o in ampliamento, come previsto dalle presenti norme.

2.1 - Il PPC consente, nell'Ambito Costa Urbana, la possibilità di rilasciare concessioni per la realizzazione di strutture per eventi temporanei e stagionali da individuare anche in corrispondenza dei pennelli accessibili.

2.2 - Gli interventi di cui al comma precedente sono definiti in accordo con l'amministrazione e l'ufficio tecnico preposto.

3.0 - Le spiagge attrezzate per cani esistenti sono quelle definite nella tavola QC06.

3.1 - In tali aree l'amministrazione potrà prevedere il rilascio di nuove concessioni finalizzate alla realizzazione di strutture a servizio dell'area con possibilità di noleggio attrezzature per la spiaggia e attività di somministrazione, previo espletamento di procedura per il loro affidamento in gestione.

La localizzazione ed i criteri di affidamento di tale area saranno oggetto di successivo atto da parte della Giunta Comunale.

3.2 - Eventuali ampliamenti di tale area saranno consentiti previa apposita delibera di Giunta Comunale.

3.3 - Il regolamento di utilizzo di tali aree in relazione all'accesso degli animali è definito annualmente attraverso apposito atto.

3.4 - L'effettiva fattibilità degli interventi, e la loro integrazione nel contesto ambientale di riferimento, sarà valutata e definita di comune accordo con l'Ente gestore della Riserva Naturale Statale "Tombolo di Cecina".

4.0 - Le aree in concessione esistenti per strutture sportive legate alla nautica sono quelle individuate nella tavola QC06.

4.1 - In prossimità di tali aree potranno essere individuati corridoi di lancio destinati a mezzi nautici privi di propulsione a motore, ad eccezione di quelli necessari per la sicurezza delle attività svolte.

4.2 - Nella fascia antistante tali concessioni, il corridoio dovrà essere lasciato libero per il transito e lo stazionamento dei mezzi nautici così come previsto dalle relative Ordinanze della Capitaneria di Porto in materia di sicurezza.

4.3 - È consentita la realizzazione di strutture di facile rimozione di cui [all'Allegato II del Regolamento degli Arenili all'art.6 comma 7.0 delle presenti norme](#), per il ricovero delle attrezzature sportive. L'installazione di tali strutture è soggetta al rilascio di concessione demaniale marittima per l'area occupata.

4.4 - La localizzazione di nuove eventuali aree sarà oggetto di successivo atto da parte della Giunta Comunale.

5.0 - È sempre consentita la realizzazione di strutture a servizio della spiaggia per adeguamento a norme sopravvenute in relazione a requisiti igienico-sanitari e di sicurezza (e ai fini del miglioramento della categoria turistica di appartenenza).

6.0 - L'accessibilità alla spiaggia dovrà essere sempre garantita, in accordo con la vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.18 - Ampliamento delle concessioni

1.0 - L'ampliamento in profondità delle concessioni in essere, consentito negli Ambiti Tombolo Nord e Costa Urbana, per tutta la lunghezza del fronte mare e fino a 5 metri dalla linea di costa è previsto esclusivamente previa presentazione, e attuazione, di apposito "progetto complessivo di riqualificazione" che dovrà prevedere:

- l'eventuale riqualificazione di strutture esistenti;
- miglioramento della qualità dei servizi alla spiaggia in concessione attraverso la realizzazione di aree ludiche, ampliamento degli spazi tra ombrelloni, sedie a sdraio, ecc.;
- l'abbattimento delle barriere architettoniche per una maggiore accessibilità alle strutture e all'arenile, compresa la realizzazione di camminamenti di facile rimozione e dotazione obbligatoria di sedia job, o altra idonea tipologia, a disposizione anche delle spiagge libere;
- l'obbligo di rendere accessibile ai disabili una spiaggia libera, o un varco al mare, mediante la realizzazione di camminamenti di facile rimozione, ove possibile collegati ai servizi presenti nella struttura, e il posizionamento di apposite cartellonistiche.

1.1 - Il progetto e la conseguente determinazione dell'ampliamento sono valutati da un'apposita commissione interna costituita dai tecnici degli uffici Urbanistica, Edilizia e Demanio.

1.2 - La valutazione positiva del progetto da parte della commissione è condizione essenziale per il rilascio dell'ampliamento in profondità della concessione. La realizzazione dello stesso sarà oggetto di monitoraggio annuale, con presentazione di apposita relazione a cura del concessionario, a pena di decadenza della concessione in ampliamento.

1.3 - Sarà possibile valutare, se richiesto, nell'ambito di tali ampliamenti, anche l'eventuale coinvolgimento di scogliere e/o pennelli confinanti con la concessione in essere, qualora se ne dimostri la loro funzionalità in riferimento al servizio offerto dalla struttura.

2.0 - L'ampliamento temporaneo laterale delle concessioni esistenti, individuate nell'Ambito del Tombolo Nord, è previsto, lungo il fronte mare:

- a) *per stabilimenti balneari **esistenti*** – fino ad un massimo di 30 m e per una profondità massima pari a quella della concessione in essere, solo se finalizzato:
 - ad ~~incrementare le~~ **accogliere** utenze in presenza di convenzioni con strutture ricettive; tale ampliamento ha una validità temporale pari alla durata della convenzione stipulata, ed è comunque vincolata alla validità della stessa;
 - a realizzare nelle suddette aree, o in aree di equivalente superficie all'interno della concessione esistente, servizi di spiaggia attrezzata esclusivamente per accoglienza cani nel rispetto delle disposizioni previste nel regolamento degli arenili (~~dimensioni delle aree d'ombra, zone di ristoro e beverage, passeggiate igieniche e docce rinfrescanti in aree circoscritte~~);
- b) *per strutture diverse dagli stabilimenti balneari* – per un massimo di 15 m per la realizzazione di servizi alla spiaggia, anche all'interno della concessione esistente, comprensivo di strutture **di facile rimozione** e camminamenti (~~vedi abaco e Regolamento Arenili per dotazione minima e interventi modulabili~~) con la possibilità di utilizzo dell'arenile per una profondità massima pari a quella della concessione in essere.

2.1 - La determinazione di tali ampliamenti laterali viene definita dall'ufficio tecnico comunale preposto nell'ottica di salvaguardare comunque un corretto rapporto tra spiaggia pubblica e in concessione.

3.0 - Tutti gli ampliamenti di cui ai commi precedenti sono approvati con apposita delibera della Giunta Comunale.

TITOLO IV: MODIFICAZIONI EDILIZIE

Art.19 - Aspetti generali

1.0 - Per *Modificazioni Edilizie*, si intendono gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e sui lotti edificati che uniscono all'obiettivo strategico del riuso, la densificazione, l'adeguamento e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente agli obiettivi enunciati dal presente Piano.

2.0 - Rientrano tra i fabbricati esistenti quelli per i quali il titolo abilitativo è stato rilasciato antecedentemente all'adozione del presente Piano, o soggetti a successiva concessione in sanatoria di cui ai condoni 1985-1994 e 2004.

2.1 - Sono inoltre da intendersi edifici o manufatti legittimamente esistenti quelli i cui lavori siano stati ultimati antecedentemente al 01.09.1967, ricadenti all'epoca al di fuori della perimetrazione del centro abitato (Piano di Ricostruzione del 1948 - tav.4 Quadro Conoscitivo PS). L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine di cui sopra è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo. Su tali edifici o manufatti, gli interventi ammessi sono quelli consentiti dalla relativa Modificazione attribuita dal Piano.

3.0 - Tutti i fabbricati esistenti, ancorché sottoposti a interventi successivi alla approvazione del presente Piano, che portino ad organismi in parte o in tutto diversi da quelli originari, continuano a mantenere la modificazione attribuita dal Piano al momento della sua approvazione.

4.0 - Se non vietato dalla Modificazione Edilizia attribuita al fabbricato, i progetti potranno prevedere contemporaneamente più tipi di interventi.

5.0 - Qualora gli edifici abbiano subito, o subiscano, nell'ambito del presente Piano, incrementi di Sul, gli ampliamenti consentiti dai relativi parametri edilizi potranno essere utilizzati fino ad esaurimento, dei relativi parametri.

6.0 - I volumi di pertinenza dei fabbricati assumono la medesima modificazione dei fabbricati stessi.

7.0 - Il numero massimo di piani (Np) consentito è due fuori terra. Per gli edifici costituiti da più di due piani fuori terra il numero massimo di piani consentito è quello esistente alla data di approvazione del Piano.

7.1 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, l'altezza interna netta (Hin) per ogni piano non potrà essere superiore a:

- a) residenza: ml.3,00;
- b) attività commerciali e stabilimenti balneari: ml. 4,00;
- c) strutture ricettive: ml.3,50.

8.0 - Al fine di favorire la riqualificazione delle strutture esistenti il presente Piano prevede incentivi di Sul aggiuntiva nelle percentuali e nelle modalità descritte agli artt.22 e seguenti. In alternativa a tali percentuali è comunque consentito un incremento di Sul massimo pari a 60 mq per interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e sostituzione edilizia, esclusivamente per le destinazioni d'uso di cui all'art.6.

9.0 - Nell'ambito della riqualificazione del fronte mare, al fine di favorire la realizzazione di nuovi varchi a mare, è previsto un incentivo di Sul aggiuntiva, da applicare a quanto previsto dalle modificazioni di cui all'art.24, in caso di cessione all'amministrazione di terreni privati adiacenti all'arenile, equivalente alla superficie ceduta.

9.1 - Tale incremento di Sul, da considerarsi nell'ambito di applicazione delle tipologie d'intervento "ampliamento e/o sopraelevazione" e "sostituzione edilizia", segue le disposizioni previste per ciascuna modificazione, e non potrà comunque essere superiore a 200 mq.

10.0 - Nell'ambito del rilascio dei vari titoli abilitativi sarà possibile presentare uno schema edilizio direttore, ricomprendente due o più interventi, al fine di definire allineamenti e distanze tra gli edifici oggetto di progetto.

10.1 - Tale schema edilizio direttore, sottoscritto dai tutti i soggetti interessati, è approvato con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

11.0 - Per le strutture di cui all'art.6 comma 1 lettera a) il passaggio alla forma di gestione prevista all'art.6 comma 1 lettera b) potrà essere ammesso, previa deliberazione della Giunta comunale, in relazione agli esiti del monitoraggio sullo stato di attuazione del Piano, da eseguirsi alla scadenza del 5° anno dall'approvazione dello stesso.

12.0 - Per quanto non specificato nelle presenti NTA prevalgono le norme degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art.20 - Prescrizioni generali

1.0 - Nei nuovi interventi prospicienti la viabilità pubblica il prospetto principale dovrà rispettare l'allineamento con la stessa.

1.1 - Per le parti in sopraelevazione, il prospetto prospiciente la viabilità pubblica, potrà essere allineato con quello sottostante. Eventuali arretramenti sono comunque consentiti previa acquisizione di apposito atto di assenso preventivo, oltre che per il rispetto delle distanze tra pareti finestrate di cui al DM n.1444/68.

1.2 - Le addizioni volumetriche e pertinenziali dovranno integrarsi armonicamente con l'edificio esistente.

2.0 - Gli interventi ammessi possono essere realizzati anche in tempi diversi fino all'esaurimento della Sul consentita e non sono cumulabili con interventi previsti da altre disposizioni normative o di legge.

2.1 - Per gli edifici residenziali esistenti è consentito esclusivamente il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso consentite dalla modificazione.

2.2 - Per gli edifici non residenziali è consentito il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso consentite dalla modificazione.

2.3 - Nell'ambito delle modificazioni del Piano non è mai consentito il cambio di destinazione d'uso verso la residenza.

3.0 - Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture esistenti.

4.0 - Nel ambito del Tombolo Nord, per gli interventi di sostituzione edilizia e/o sopraelevazione, di cui agli artt. 26 e 27, è prescritta la realizzazione di coperture piane non praticabili.

5.0 - Sull'arenile demaniale non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere, fatta eccezione per eventuali impianti tecnologici che dovranno essere comunque facilmente rimovibili **ed interrati** (ad esempio scatolati componibili). Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

6.0 - Le condizioni per la fattibilità e l'attuazione degli interventi, in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, sono definite nel capitolo 8 "CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ E MISURE DI TUTELA RELATIVE ALLE PREVISIONI DEL PIANO" dello Studio Geologico Tecnico di supporto al Piano Particolareggiato della Costa e degli Arenili.

6.1 - L'allegato 2 alle presenti norme riporta:

- le classi di fattibilità degli interventi individuate nello Studio Geologico Tecnico;
- le condizioni per la fattibilità e l'attuazione degli interventi individuate nello Studio Geologico Tecnico.

Art.21 - Modificazione C1 "edifici pubblici"

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, di proprietà pubblica, ricadenti nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;

- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- f) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione, previa apposito atto della Giunta Comunale.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.22 - Modificazione C2 “edifici con destinazione residenziale”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, esclusivamente con destinazione d'uso residenziale, ricadenti nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale (solo esistente);
- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- d) Sostituzione edilizia;
- e) Ampliamento e sopraelevazione;
- f) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- g) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti d) ed e) sono consentiti esclusivamente in presenza di cambio di destinazione d'uso residenziale verso destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

3.2 - Gli interventi di cui ai punti d) ed e) e che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.3 - La Sul massima in aggiunta consentita per la sopraelevazione e/o ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2;
- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà.

3.4 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di sostituzione edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

3.5 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti c) ed e);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive;

Art.23 - Modificazione C3 “edifici con destinazione mista residenziale/commerciale”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, che presentano una destinazione d'uso mista residenziale/attività commerciali, ricadenti nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale (solo esistente);
- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento e sopraelevazione;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) sono consentiti per le attività commerciali esistenti. Se riguardanti l'intero edificio, esclusivamente in presenza di cambio di destinazione d'uso da residenziale verso destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

3.2 - In riferimento agli interventi di ampliamento, questi sono consentiti per le attività commerciali esistenti, o in presenza di cambio di destinazione d'uso da residenziale verso destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

3.3 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.4 - La Sul massima in aggiunta consentita per la sopraelevazione e/o ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2;
- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà.

3.5 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di sostituzione edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

3.6 - Per gli edifici costituiti da più di due piani fuori terra l'altezza massima consentita è quella esistente alla data di approvazione del Piano.

3.7 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e) e f);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.24 - Modificazione C4 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 1 piano”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, ad un solo piano fuori terra, destinati a attività commerciali e/o strutture ricettive, ricadenti nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA;
- Stabilimenti balneari di cui all'art.6 comma 3 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento e sopraelevazione;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.2 - La Sul massima in aggiunta consentita per la sopraelevazione e/o ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà, oppure, se destinatari di concessione, all'interno della stessa anche su porzioni di arenile, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui di cui art.6 comma 7.0 delle presenti norme.

3.3 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di sostituzione edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

La Sul derivante da interventi di sostituzione edilizia può concorrere anche alla realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà, ovvero, se destinatari di concessione, all'interno della stessa anche su porzioni di arenile, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui art.6 comma 7.0 delle presenti norme.

3.4 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

3.5 - La Sul in aggiunta derivante da ampliamento e/o sostituzione edilizia dovrà essere realizzata nell'ambito delle piattaforme esistenti se individuate nella tavola P02.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e) e f);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.25 - Modificazione C5 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 2 o più piani”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, costituiti da due o più piani fuori terra, destinati a attività commerciali e/o strutture ricettive, ricadenti nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA;
- Stabilimenti balneari di cui all'art.6 comma 3 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.2 - La Sul massima in aggiunta consentita per l'ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;

- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà, oppure, se destinatari di concessione, all'interno della stessa anche su porzioni di arenile, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui art.6 comma 7.0 delle presenti norme.

3.3 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di sostituzione edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

La Sul derivante da interventi di sostituzione edilizia può concorrere anche alla realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà, oppure, se destinatari di concessione, all'interno della stessa anche su porzioni di arenile, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui art.6 comma 7.0 delle presenti norme.

3.4 - Per gli edifici costituiti da più di due piani fuori terra l'altezza massima consentita è quella esistente alla data di approvazione del Piano.

3.5 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e) e f);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.26 - Modificazione C6 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare 1 piano in sottosistema ambientale”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, ad un solo piano fuori terra, destinati a attività commerciali e/o strutture ricettive, ricadenti nell'Ambito Territoriale Tombolo Nord.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse

- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 lettere b) e c) delle presenti delle presenti NTA (in riferimento ad attività urbane dedicate alla “cura personale” limitatamente a centri per il benessere fisico);
- Stabilimenti balneari di cui all'art.6 comma 3 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento e sopraelevazione;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.2 - La Sul massima in aggiunta consentita per sopraelevazione e/o ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare la realizzazione di organismi edilizi autonomi anche su porzioni di arenile in concessione, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui art.6 comma 7.0 delle presenti norme.

3.3 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di sostituzione edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

La Sul derivante da interventi di sostituzione edilizia può concorrere anche alla realizzazione di organismi edilizi autonomi anche su porzioni di arenile in concessione, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui art.6 comma 7.0 delle presenti norme.

3.4 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

3.5 - La Sul in aggiunta derivante da ampliamento e/o sostituzione edilizia dovrà essere realizzata nell'ambito delle piattaforme esistenti così come individuate nella tavola P02.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e), e f);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.27 - Modificazione C7 "edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 2 piani in sottosistema ambientale"

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, costituiti da due piani fuori terra, destinati a attività commerciali e/o strutture ricettive, ricadenti nell'Ambito Territoriale Tombolo Nord.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse

- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 lettere b) e c) delle presenti NTA (in riferimento ad attività urbane dedicate alla "cura personale" limitatamente a centri per il benessere fisico);
- Stabilimenti balneari di cui all'art.6 comma 3 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;

f) Ampliamento;

g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;

h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.2 - La Sul massima in aggiunta consentita per l'ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

In alternativa, o contestualmente all'ampliamento, con i parametri di cui sopra, sono consentite sopraelevazioni delle parti di edificio ad un piano esistenti, per un'altezza massima pari a quella corpo di fabbrica/edificio più alto.

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare la realizzazione di organismi edilizi autonomi anche su porzioni di arenile in concessione, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui art.6 comma 7.0 delle presenti norme.

3.3 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di sostituzione edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

La Sul derivante da interventi di sostituzione edilizia può concorrere alla realizzazione di organismi edilizi autonomi anche su porzioni di arenile in concessione, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui art.6 comma 7.0 delle presenti norme.

3.4 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

3.5 - La Sul in aggiunta derivante da ampliamento e/o sostituzione edilizia dovrà essere realizzata nell'ambito delle piattaforme esistenti così come individuate nella tavola P02.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e) e f);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.28 - Modificazione C8 “edifici con altra destinazione in sottosistema ambientale”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, di proprietà del Demanio Forestale dello Stato.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Attività ludiche e sociali senza scopo di lucro.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

- e) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- f) Adeguamenti igienico-sanitari.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto.

Art.29 - Modificazione C9 “strutture per attività sportive legate alla nautica”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, destinati prevalentemente ad attività sportive legate alla nautica.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse

- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 lettera a) (limitatamente a settori merceologici strettamente collegati agli sport acquatici) e lettera b) delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e), f) e g) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.2 - La Sul massima in aggiunta consentita per l'ampliamento non potrà essere superiore al 30% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà.

3.3 - L'ampliamento, con i parametri di cui al punto sopra, può comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno della concessione anche su porzioni di spiaggia, purché si configurino come strutture di cui art.6 comma 7.0 delle presenti norme.

3.4 - Nel caso di interventi di sostituzione edilizia, la Sul massima in aggiunta consentita non potrà essere superiore al 60% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di un piano fuori terra.

3.5 - La Sul derivante da interventi di sostituzione edilizia può concorrere anche alla realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno della concessione anche su porzioni di spiaggia, purché si configurino come strutture di cui art.6 comma 7.0 delle presenti norme.

3.6 - Gli incrementi di Sul di cui ai punti e), f) sono finalizzati esclusivamente all'integrazione dell'attività già svolta.

3.7 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

3.8 - La Sul in aggiunta derivante da ampliamento e/o sostituzione edilizia dovrà essere realizzata nell'ambito delle piattaforme esistenti così come individuate nella tavola P02.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e) e f).

DISPOSIZIONI FINALI

Art.30 - Norme finali

1.0 - Per quanto non previsto dalle presenti norme di piano si fa riferimento alle normative comunali vigenti.

AII.1 – DISCIPLINA AMBIENTALE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1.0 - Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme le misure contenute al capitolo 7 del Rapporto Ambientale e al capitolo 10 dello Studio di Incidenza.

2.0 - Tali misure sono da ritenersi prescrittive se riferibili all'attuazione degli interventi consentiti dalle presenti norme.

3.0 - In particolare si ricorda che:

- Per gli interventi previsti dal piano che rientrano nelle fattispecie di cui all'art.8 della L. n. 447/95 e all'art. 12 della L.R. n.89/98, nell'ambito delle rispettive procedure autorizzative, dovrà essere prodotta apposita valutazione di impatto acustico redatta sulla base dei criteri stabiliti dalla DGR n.857/2013 da un tecnico competente in acustica ai sensi di legge;
- È necessaria una verifica dell'adeguatezza del sistema idrico e di depurazione/smaltimento reflui nell'ambito degli interventi previsti, che potrà prevedere anche eventuali azioni di adeguamento/potenziamento della rete in accordo con l'ente gestore.
- Tutti gli interventi da realizzarsi sul territorio oggetto del Piano, devono ottemperare alla verifica e al rispetto delle prescrizioni contenute negli studi di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui agli elaborati geologici allegati al Piano Particolareggiato della Costa e degli Arenili.
- Per ogni intervento ricadente in prossimità del Sito in oggetto dovrà comunque essere redatto uno Studio di Incidenza che valuti in maniera dettagliata gli eventuali impatti derivanti dall'attuazione dei singoli interventi ed individui le specifiche mitigazioni e le misure compensative necessarie alla riduzione dell'impatto dell'opera sull'area, così come previsto all'art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i. e dall'art.88 della LR 30/2015.

AII.2 – CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

1.0 - Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme le condizioni per la fattibilità e l'attuazione degli interventi previsti dal Piano, contenute nel capitolo 8 "CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ E MISURE DI TUTELA RELATIVE ALLE PREVISIONI DEL PIANO" dello Studio Geologico Tecnico.

Classi di fattibilità

Interventi previsti	Classi di pericolosità							
	Geologica		Idraulica			Sismica	Vulnerabilità acquiferi	
	G.1	G.2	I.2	I.3	I.4	S.3	V.3	V.4
Manutenzione ordinaria	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1
Manutenzione straordinaria	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	F.1	F.2	F.2	F.3	F.4 (1*)	F.3	F.2	F.2
Sostituzione edilizia	F.1	F.2	F.2	F.3	n.f.	F.3	F.2	F.2
Ampliamento	F.1	F.2	F.2	F.3	n.f.	F.3	F.2	F.2
Sopraelevazione	F.1	F.2	F.2	F.3	n.f.	F.3	F.2	F.2
Interventi abbattimento barriere arch.	F.1	F.1	F.1	F.1	F.4 (2*)	F.3	F.1	F.1
Adegamenti igienico-sanitari	F.1	F.2	F.1	F.3	F.3	F.3	F.1	F.1
Nuova rete tecnologica	F.1	F.1	F.1	F.3	F.4 (3*)	F.1	F.3	F.3
Manutenzione rete tecnologica	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1
Nuova viabilità	F.1	F.2	F.2	F.3	F.4 (3*)	F.1	F.1	F.1
Manutenzione viabilità esistente	F.1	F.1	F.1	F.2	F.3	F.1	F.1	F.1
Manufatti temporanei/non permanenti	F.1	F.1	F.1	F.3	F.4	F.1	F.1	F.1

Condizioni per la fattibilità e l'attuazione degli interventi

Fattibilità senza particolari limitazioni – classe F1: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia. Per gli interventi edilizi che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geologica, geofisica e geotecnica del terreno dovrà essere effettuata in ordine a quanto indicato negli artt.6, 7 e 12 del D.P.G.R. n.36/R/2009 [Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico], volte alla ricostruzione del modello geologico e geotecnico del sottosuolo, alla misura della soggiacenza della falda idraulica, e indagini sismiche per l'individuazione della Categoria di suolo del terreno di fondazione, necessarie per le verifiche richieste dal D.M.14/01/2008 Norme Tecniche per le Costruzioni.

Fattibilità con normali vincoli – classe F2: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

In fase di intervento diretto, dovranno essere effettuate appropriate indagini geologiche, geofisiche e geotecniche in situ, nel rispetto di quanto previsto dagli artt.6, 7 e 12 del D.P.G.R. 36/R/2009 e s.m.i. [Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico], volte alla ricostruzione del modello geologico e geotecnico del sottosuolo, alla misura della soggiacenza della falda idraulica, e indagini sismiche per l'individuazione della Categoria di suolo del terreno di fondazione, necessarie per le verifiche richieste dal D.M.14/01/2008 Norme Tecniche per le Costruzioni.

Al fine di evitare l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno delle acque meteoriche, in sede di intervento diretto è prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso agli eventuali vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari o di altri elementi eventualmente presenti e favorevoli all'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque.

Le reti fognarie, per le nuove urbanizzazioni, dovranno prevedere adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni.

Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno.

Fattibilità condizionata – classe F.3: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Per l'esecuzione degli interventi edilizi sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva", sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici che per interventi diretti. I progetti ricadenti in questa classe di fattibilità devono essere corredati della seguente documentazione.

Fattibilità condizionata per problematiche idrauliche

1. Le previsioni di nuova edificazione e le nuove infrastrutture sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico (art.5 della Disciplina di Piano del PGRA vigente), che devono essere definite per evento di riferimento avente tempo di ritorno uguale a 200 anni; la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, non deve determinare aumento delle pericolosità in altre aree.
2. Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza, conseguente la realizzazione, il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità.
3. All'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali: sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere), purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini.
4. Deve essere definita la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra, dei piazzali e della viabilità a partire dalle quote di sicurezza individuate sulla base di verifiche idrologico-idrauliche afferenti ai corsi d'acqua che determinano il rischio, effettuate per tempi di ritorno di 200 anni.
5. Devono essere effettuate sezioni quotate, possibilmente supportate da un rilievo plano-altimetrico di dettaglio, al fine di definire con precisione la posizione e la quota dell'intervento in progetto rispetto al corso d'acqua che determina il rischio.
6. Dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il recettore finale delle acque bianche raccolte all'interno; di tale recettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti di acqua (se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato).

Fattibilità condizionata per problematiche sismiche locali

1. Carta geologica e geomorfologica di dettaglio.
2. Per zone suscettibili di instabilità di versante si dovranno eseguire apposite indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di stabilità in relazione agli eventi sismici. E' opportuno che tali indagini vengano tarate mediante prove geognostiche dirette e prove geotecniche di laboratorio su campioni.
3. Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, devono essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alla verifica dei cedimenti.
4. Per zone con alto contrasto di impedenza acustica fra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, si rende necessaria la caratterizzazione litologica e litotecnica del sottosuolo mediante apposite indagini geognostiche e geofisiche al fine di individuare la profondità del substrato sismico ($V_s \geq 800$ m/s) e degli spessori e caratteristiche delle coperture (contrasto di rigidità sismica).
5. Per terreni soggetti a liquefazione dinamica si prevede uno studio di dettaglio del contesto idrogeologico-geologico ed eventuali modificazioni di tale assetto in relazione agli interventi in progetto, al fine di valutare il coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dinamica.

6. In caso di zone di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, queste devono essere sottoposte ad una campagna di indagini geofisiche di superficie al fine di definire geometrie e proprietà sismiche dei litotipi posti a contatto, verificando la possibilità di fenomeni di doppia risonanza.

Fattibilità condizionata per problematiche di vulnerabilità delle falde

1. Sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo plani-altimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza l'interferenza tra la falda e le opere in progetto.
2. Studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, ecc....
3. Le opere di captazione di acque sotterranee per usi domestici, ove la loro realizzazione sia possibile, dovranno essere autorizzate sulla base di idonea documentazione idrogeologica, attestante la disponibilità della risorsa idrica, la sua idoneità per l'uso richiesto e la sua salvaguardia in termini quali-quantitativi, con particolare attenzione alle problematiche di ingressione del cuneo salino (da documentare con analisi chimiche degli elementi maggiori: Na⁺, K⁺, Ca²⁺, Mg²⁺, SO₄²⁻, HCO₃⁻, Cl⁻, NO₃⁻).
4. Per le opere di captazione di acque sotterranee per usi diversi dal domestico, si rimanda a quanto disposto dall'articolo n.15 delle Norme Tecniche del R.U. approvato con D.C.C. n.16 del 27/04/2014 e s.m.i.

Fattibilità limitata – classe F.4: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione”.

Fattibilità limitata per problematiche idrauliche

Per la classe di fattibilità F.4 derivante da situazioni di pericolosità idraulica molto elevata (I.4), limitata a una piccola porzione sita a nord della foce del Fiume Cecina, sono consentiti esclusivamente gli interventi indicati all'art.2 della L.R. 21/2012, subordinati al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico (art.5 della Disciplina di Piano del PGRA vigente), che devono essere definite per evento di riferimento avente tempo di ritorno uguale a 200 anni, attuabili con le ulteriori prescrizioni di seguito riportate:

- F.4 (1*): intervento consentito a condizione che non determini (comma 5, art.2 della L.R. 21/2012): creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento; aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.
- F.4 (2*): intervento consentito a condizione che (comma 4, art.2 della L.R. 21/2012): sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità; non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.
- F.4 (3*): intervento consentito a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno (comma 1.b, art.2 della L.R. 21/2012).

Gli interventi non indicati nell'art.2 della L.R. 21/2012 sono da considerarsi “non fattibili” (n.f. nella precedente tabella di correlazione) fino a quando non sarà effettuata, a cura degli Enti Competenti, la certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza, conseguente la realizzazione, il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

Fattibilità limitata per problematiche derivanti da fenomeni da alluvione costiera per ingressione delle acque marine: di seguito si riportano le condizioni e limitazioni per l'attuabilità degli interventi inerenti il Piano Particolareggiato della Costa e degli Arenili, definite sulla base della “Disciplina di Piano” del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del rischio idraulico (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, approvato con D.P.C.M. del 27/10/2016).

- Sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative; in ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico (art.5 della Disciplina di Piano del PGRA).
- Le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

- Non sono consentite le previsioni che comportino la realizzazione di volumi interrati.
- Non sono consentite previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali.

Fattibilità per problematiche di dinamica costiera: di seguito si riportano le limitazioni per l'attuabilità degli interventi inerenti il Piano Particolareggiato della Costa e degli Arenili, definite sulla base dei risultati delle indagini geognostiche di approfondimento svolte ed alle prescrizioni indicate nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT):

1. gli interventi in progetto non dovranno interessare aree di duna stabilizzata o duna mobile o la linea di riva, che dovrà essere mantenuta del tutto stabile;
2. dovrà essere dimostrato (mediante opportuna documentazione fotografica o elaborati grafici) che gli interventi previsti non vadano ad interessare aree di duna stabilizzata o duna mobile;
3. non dovranno essere previsti volumi interrati o seminterrati;
4. gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti per le strutture presenti all'interno degli arenili non dovranno prevedere un avanzamento dei manufatti verso la riva ma dovranno arretrare la loro disposizione il più possibile dalla stessa ponendosi in condizioni di maggiore sicurezza nei confronti dei fenomeni erosivi ed evitando di provocare un aumento dei livelli di rischio alle aree limitrofe;
5. in fase progettuale dovranno essere realizzate specifiche indagini geognostiche di dettaglio, finalizzate alla ricostruzione del modello geologo e del modello geotecnico, per il corretto dimensionamento delle opere di fondazioni;
6. all'interno degli arenili, le strutture fondazionali dovranno essere adeguatamente dimensionate al fine di porsi in condizioni di maggiore sicurezza nei confronti dei fenomeni erosivi, evitando di provocare un aumento di rischio delle aree limitrofe (i risultati delle indagini contenute nel presente studio possono essere utilizzate come riferimento ma in fase progettuale per la richiesta di concessione o autorizzazione deve comunque essere realizzata una indagine geognostica puntuale, programmata ai sensi della D.P.G.R. 36R/2009 per l'esatto e corretto dimensionamento delle fondazioni).
7. nella fascia di spiaggia attiva, cioè quella interessata dal moto ondoso, dovranno evitarsi interventi di tipo rigido che, oltre a determinare una locale sottrazione della risorsa naturale spiaggia, possono generare fenomeni erosivi della linea di riva per mancata dissipazione dell'energia e conseguente innesco di fenomeni di riflessione;
8. nelle foci dei corsi d'acqua e nel litorale marittimo prospiciente, ogni intervento in grado di influire sul regime dei corsi d'acqua deve essere definito sulla base di idonei studi ideologici-idraulici per tempo di ritorno di 200 anni opportunamente correlati con studi meteomarinari;
9. sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere, fatta eccezione per eventuali impianti tecnologici che dovranno essere comunque facilmente rimovibili (ad esempio scatolati componibili);
10. 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.
11. l'inserimento sull'arenile di eventuali manufatti temporanei/non permanenti destinati alla balneazione, considerati ammissibili dalle norme vigenti, dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dagli art.6, 7 e 12 del D.P.G.R. 36/R/2009 e s.m.i. [Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico]. Tali manufatti potranno essere eventualmente collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere, compresi i relativi eventuali impianti tecnologici realizzati.
12. non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
13. dovrà essere preventivamente verificata la compatibilità degli interventi di difesa delle coste e degli abitati costieri rispetto alla complessiva dinamica costiera.