

COMUNE DI PISA
Piano di Utilizzo degli Arenili

Titolo I

Contenuti e Finalità

Art. 1 - Oggetto del piano.

1 - Il presente Piano di Utilizzo degli Arenili, più semplicemente denominato Piano nel prosieguo del presente atto, disciplina la gestione e l'uso delle aree del demanio marittimo con finalità turistico-ricreative, la cui gestione è stata trasferita al comune con legge regionale 88/98.

Art. 2- Fonti normative

1 - Le funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo e sulle zone del mare territoriale sono esercitate in conformità alle norme contenute nelle leggi 4 dicembre 1993 n° 494, 16 marzo 2001 n° 88, 29 marzo 2001, n.135, nel decreto legislativo 31 marzo 1998 n° 112, nel decreto legislativo 18 agosto 2000 n° 267, nelle leggi regionali toscane 88/98 e 42/2000, secondo i principi del Codice della navigazione e delle norme speciali in materia, nonché nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa ed al Piano di Gestione dell'Ente Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Art. 3 - Finalità

1 - Le norme che regolano il piano d'utilizzo delle aree del Demanio marittimo, nel rispetto del quadro normativo di cui al precedente articolo, hanno le seguenti finalità:

- a) Costituire un quadro normativo generale per l'esercizio delle funzioni trasferite, definendo principi, criteri e modalità per la concessione dei beni del demanio marittimo, valorizzandoli dal punto di vista economico, ambientale e paesaggistico, prevalentemente per attività con fini turistico ricreativi, per servizi pubblici, per servizi ed attività produttive.
- b) Garantire la fondamentale esigenza di tutela dei tratti di costa per la

conservazione delle risorse naturali, in armonia con lo sviluppo delle attività turistiche e la libera fruizione di tratti di costa definiti.

Art. 4 - Delimitazione territoriale

1 - Le presenti norme disciplinano le aree del Demanio Marittimo, così come individuato nel Sistema Informativo del Demanio (SID).

2 - Le aree del Demanio Marittimo rientranti nelle competenze gestionali del Comune di Pisa sono quelle comprese tra la riva sinistra dell'Arno e la riva destra del Canale Scolmatore e delimitate sul lato est dal limite della proprietà demaniale.

3 - Sono escluse dalla disciplina del presente Piano le aree demaniali marittime identificate nell'elenco allegato al D.P.C.M. 21 dicembre 1995, contraddistinte con retinatura arancio nella cartografia allegata.

Art. 5 - Competenze gestionali del Comune

1 - Con riferimento alle funzioni di gestione amministrativa sul demanio marittimo, il Comune di Pisa provvede:

- a) al rilascio e al rinnovo delle concessioni demaniali marittime;
- b) alla revoca e alla decadenza delle concessioni;
- c) al rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 24 del regolamento per la navigazione marittima (variazioni al contenuto della concessione);
- d) all'anticipata occupazione di cui all'art. 38 del codice della navigazione;
- e) al rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 45 bis e successive modifiche (affidamento ad altri soggetti delle attività oggetto della concessione) del codice della navigazione;
- f) agli adempimenti relativi al calcolo, alla richiesta dei canoni e alla determinazione degli indennizzi per abusiva occupazione nonché quelli relativi agli eventuali oneri di registrazione;
- g) al rilascio di autorizzazione alla costituzione di ipoteca sulle opere costruite sui beni demaniali;
- h) alla procedura di modifica o estinzione della concessione per cause naturali;
- i) all'estrazione e raccolta di arena e altri materiali;
- j) al rilascio delle autorizzazioni al sub ingresso nella concessione ai sensi dell'art. 46 del codice della navigazione;

- k) al rilascio delle autorizzazioni per ripascimenti;
- l) alla vigilanza sul demanio marittimo, intendendosi per tale l'esercizio dei poteri di polizia amministrativa, ferme restando le funzioni di polizia disciplinate dal codice della navigazione e dal regolamento per la navigazione marittima;
- m) all'emanazione dei provvedimenti sanzionatori di autotutela previsti dalla vigente normativa per le opere non autorizzate o per le aree utilizzate senza titolo o in difformità dal titolo concessorio;

Titolo II ***Norme generali***

Art. 6 - Procedure e norme di riferimento

1 - Il rilascio di nuove concessioni demaniali, l'ampliamento e l'autorizzazione all'esecuzione di lavori su quelle esistenti, l'accesso al demanio sono disciplinati da apposito regolamento di gestione costituente parte integrante del presente piano.

2 - Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle stabilite dal presente piano, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti.

3 - Per le norme di sicurezza relative alla balneazione ed alla navigazione, si rimanda alla relativa normativa di settore nonché alle ordinanze della Capitaneria di Porto competente.

Art. 7 - Concessioni demaniali

1 - Le superfici e gli specchi acquei compresi nella fascia di Demanio Marittimo di competenza comunale sono concedibili nei limiti fissati dal presente piano.

2 - Sono prioritariamente concedibili le superfici di cui sia fatta richiesta per la realizzazione di passeggiate ad esclusivo uso pubblico, camminamenti, piazze, aiuole, solarium, parcheggi, nonché le concessioni necessarie all'adeguamento delle strutture e dei manufatti esistenti in forza di prescrizioni di legge o regolamentari.

3 - Qualora si verifichi un aumento in profondità dell'arenile tra un'area in concessione e il mare, l'area così creata è da attribuirsi, fatta salva l'area di libero transito e previa autorizzazione, al concessionario frontista.

4 – E' consentito il rilascio di concessioni temporanee, sulla base di apposita e motivata istanza, per occupazioni e/o installazioni legate ad esigenze temporaneamente circoscritte.

Art. 8 - Complessi Dunali

1 - Le zone dunali sono individuate e disciplinate dal vigente Piano di Gestione del Parco Naturale.

2 - Tali aree possono essere oggetto di concessione, per gli usi consentiti dalle norme di cui al capoverso precedente.

3 - La manutenzione e la pulizia della zona dunale retrostante le concessioni degli arenili, ferma restando l'osservanza delle norme del Piano di Gestione del Parco poste a tutela del dinamismo morfologico e dell'habitat dunale, è posta in ogni caso a carico del titolare della concessione.

Art. 9 - Percorsi di accesso al Demanio.

1 - I percorsi pedonali e carrabili di accesso al Demanio sono indicati nella cartografia del Piano di Gestione del Parco Naturale.

2 - Al fine di garantire la massima fruibilità pubblica della zona del Demanio marittimo, il Comune di Pisa perseguirà l'obiettivo di acquisire all'uso pubblico gli accessi come sopra individuati che risultino di proprietà privata.

3 - Non è ammessa l'apertura di accessi privati sul demanio marittimo, mentre sono sempre autorizzabili accessi pubblici con le modalità di percorsi pedonali, nel rispetto delle norme del Piano di Gestione del Parco Naturale.

4 - I percorsi pedonali di accesso al mare consentono di distribuire l'afflusso al mare dei bagnanti e permettono l'attraversamento degli ambienti naturali della fascia costiera.

5 - I percorsi pedonali di accesso sono di uso pubblico e attuabili mediante progetti esecutivi d'iniziativa pubblica o privata convenzionata.

6 - I concessionari di zone di demanio marittimo sono tenuti a garantire il libero accesso al mare attraverso corridoi utilizzabili anche nel periodo di chiusura della struttura balneare.

7 - Al di fuori delle strade e dei sentieri che sono espressamente destinati a tale funzione è vietato l'accesso al mare e l'attraversamento degli habitat dunali ad ogni mezzo ,salvo casi di soccorso e per motivi di emergenza.

Art. 10 - Specchi acquei e imbarcazioni.

1 - Sulla fascia del demanio marittimo (5 metri dalla battigia) destinata al libero transito non è ammesso lo stazionamento di imbarcazioni se non di quelle previste per il salvataggio.

Negli specchi acquei prospicienti le strutture per la balneazione è ammesso lo stazionamento d'imbarcazioni a non meno di 200 ml dalla riva o nella misura superiore stabilita dalla competente Capitaneria di Porto.

2 - Negli specchi acquei antistanti gli stabilimenti balneari o gli arenili è consentita l'installazione di solarium galleggianti stagionali per la posa di sdraio ed ombrelloni, previo nulla osta rilasciato dall'Ufficio Demanio Marittimo comunale, fermo restando che le soluzioni proposte non devono ostacolare la visibilità e/o alterare le caratteristiche del paesaggio circostante.

3 - Con le stesse modalità potranno essere autorizzate corsie di lancio per le imbarcazioni.

4 - Non è ammesso il prelievo di acqua di mare con tubazioni fisse. Può essere autorizzato il prelievo con tubazioni mobili in orari diversi da quello di balneazione, ferma restando la salvaguardia del sistema dunale esistente.

Art. 11 – Manufatti.

1 - La tipologia dei manufatti, le caratteristiche, le destinazioni d'uso, i rapporti metrico quantitativi e gli interventi edilizi assentibili sulle aree del demanio marittimo comprese nel perimetro dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli sono quelli previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Gestione del Parco, alle quali si fa espresso rinvio.

2 – Le opere marittime, quali dighe, pennelli, scogliere ecc., non sono utilizzabili per scopi diversi dal pubblico uso, dall'accesso o dal miglioramento della fruizione delle aree limitrofe, se non in casi eccezionali per cui sia dimostrata la possibilità di garantire la pubblica incolumità. Sulle opere medesime sono autorizzabili quei manufatti (scalette, passerelle, piattaforme ecc.) strettamente necessari per motivi di accesso e/o di sicurezza. Tali manufatti dovranno essere di tipo precario e smontabili, realizzati in legno ed ancorati all'opera marittima in modo tale da non arrecare pregiudizio alla stessa ed essere completamente rimossi al termine della stagione balneare. In ogni caso la

realizzazione di tali manufatti è soggetta al nulla-osta dell'Ente Parco Naturale.

Art. 12 - Indici e parametri quantitativi.

1 - La concessione demaniale marittima per fini turistici-ricreativi deve rispettare i seguenti parametri:

- a) - il fronte mare di ogni singola concessione per uso turistico-ricreativo non può essere inferiore a 20 ml;
- b) - i tratti di spiaggia con profondità inferiore a 10 ml non vanno di norma destinati a concessione, possono invece essere destinati a spiaggia libera, salve le norme specifiche di ambito;
- c) - per la tutela delle strutture nel periodo invernale, sono ammesse recinzioni in legno o rete metallica di altezza non superiore a 2,50 ml., fermo restando l'obbligo per il concessionario di lasciare un idoneo accesso pedonale al mare;
- d) - l'estensione della concessione degli arenili correlati a strutture turistico-ricettive è dimensionata in base alla capienza delle strutture medesime in ragione, ove consentito dallo stato dei luoghi, di mq.25 per ogni camera o unità di soggiorno della struttura. Dal suddetto computo restano comunque escluse le aree ricadenti all'interno della fascia dunale, eventualmente oggetto di concessione per gli usi consentiti dal vigente Piano di Gestione del parco.

Art. 13 – Opere marittime – Ripascimenti.

1 – Il rilascio di concessioni di opere marittime per la difesa della costa e l'autorizzazione ai ripascimenti sono subordinati alla verifica della rispondenza dei relativi progetti ai criteri di cui al Piano Regionale di gestione integrata della costa, nonché alle prescritte verifiche di impatto ambientale.

Art. 14 – Eliminazione barriere architettoniche.

1 – Gli impianti e le strutture aperte al pubblico dovranno essere adeguati alle prescrizioni di cui al terzo comma dell'art.23 della legge n.104/92, rendendoli, comunque, visitabili anche da parte di persone disabili alle quali dovrà essere altresì resa effettiva la possibilità di accesso al mare.

Titolo III
Norme relative ai singoli ambiti

Art. 15 - Ambito n.1 – Abitato di Marina di Pisa.

1 - In attesa di una organica disciplina sul piano urbanistico del tratto del litorale antistante l'abitato di Marina di Pisa, le zone demaniali libere comprese in detto ambito vengono mantenute alla libera fruizione, con intervento del Comune per la pulizia e la segnaletica di legge. Parimenti, in caso di rinuncia, revoca o decadenza di concessioni esistenti, le aree relative saranno mantenute alla libera fruizione.

2 - Potranno essere assentiti eventuali ampliamenti di concessioni esistenti, in relazione a mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti per cause naturali.

3 - La spiaggia di ghiaia posta alla fine dell'abitato di Marina di Pisa rimane esclusa da ogni forma di concessione, in quanto opera di difesa in corso di monitoraggio da parte delle Autorità preposte alla difesa della costa, fino a quando l'area sarà resa libera da tali vincoli.

Art. 16 - Ambito n.2 – Tratto compreso tra la spiaggia di ghiaia di Marina di Pisa e la via della Bigattiera.

1 - Gli arenili liberi compresi in tale ambito potranno essere assegnati attraverso apposito bando, per attività sportive connesse con l'uso del mare (scuole di vela, ecc.) con priorità per le Associazioni senza scopo di lucro.

2 - Nel caso in cui, a seguito della pubblicazione del relativo bando, non pervengano richieste da parte di Associazioni o privati per le finalità di cui al capoverso precedente, l'area libera o resasi tale sarà nuovamente messa a bando per gli usi consentiti dal vigente Piano di Gestione del Parco Naturale.

Art. 17 - Ambito n.3 - Tratto compreso tra la via della Bigattiera ed il bagno Meloria.

1 - Gli arenili liberi o che si rendessero tali compresi in tale ambito potranno essere assegnati attraverso apposito bando, per insediamenti conformi alle norme del Piano di Gestione del Parco Naturale.

2 - E' comunque mantenuto il diritto di prelazione da parte del Comune di

Pisa su tali concessioni, ferma restando la possibilità da parte del Comune stesso di avvalersi della facoltà di cui all'art.45 bis del Codice della Navigazione, così come modificato dall'art.10 della legge n.88/2001.

Art. 18 - Ambito n.4 - Tratto compreso tra il bagno dei paracadutisti ed il bagno La Rondine.

1 - Gli arenili liberi, o che si rendessero tali, posti sul fronte degli edifici pubblici o ex colonie marine potranno essere concessionati solo ed esclusivamente ai soggetti che intervengano con il recupero edilizio urbanistico degli edifici medesimi ad uso turistico ricettivo, nei limiti di cui all'art. 12, lettera d) del presente Piano, o che utilizzino l'arenile per funzioni aventi un riconoscibile interesse pubblico sociale e sanitario.

2 - Fino a quando non saranno iniziati i lavori di recupero suddetti, le zone demaniali rimarranno alla libera fruizione, con intervento del Comune per la pulizia e la segnaletica di legge. Nella concessione demaniale sarà prevista la revoca automatica in caso di inoperatività della struttura nei termini all'uopo stabiliti.

3 - Nel caso in cui l'intervento di recupero preveda il cambio di destinazione d'uso dell'edificio in residenza privata, l'arenile relativo al fronte corrispondente potrà essere assegnato, ove ne ricorrano le condizioni di utilizzo e di accessibilità, attraverso apposito bando a soggetti titolari di strutture turistico ricettive operanti nella zona.

4 - Nel caso in cui l'intervento di recupero preveda una destinazione mista (residenza privata ed attività turistico-ricettiva) la concessione dell'arenile sarà effettuata esclusivamente per l'uso legato a tale attività e dimensionata in funzione di tali esigenze, in base ai parametri di cui all'art. 12, lettera d) del presente Piano.

5 - In ogni caso, una percentuale non inferiore al 5% del fronte mare dell'intero ambito n.4, dovrà rimanere alla libera fruizione.

Art. 19 - Ambito n.5 - Tratto compreso tra il bagno La Rondine e la foce dello Scolmatore dell'Arno.

1 - La zona è interessata dal divieto di balneazione nel tratto limitrofo alla foce del canale Scolmatore dell'Arno, per l'ampiezza fissata ogni anno dalla

competente Autorità.

2 - Compatibilmente con tale restrizione, è prevista la possibilità di nuovo insediamento o di ampliamento delle attività esistenti con finalità di:

-attività relative alla diffusione dello sport della vela (piccole imbarcazioni, wind surf, ecc);

-spiaggia attrezzata per cani

3 - Il relativo bando per l'assegnazione delle aree definirà i lotti da assegnare e le modalità di partecipazione alla gara.

Titolo IV

Norme finali

Forma parte integrante del presente piano la cartografia che individua le aree demaniali oggetto di gestione da parte del Comune di Pisa e la situazione puntuale delle concessioni in corso di validità.

Costituisce allegato del presente Piano il Regolamento per la gestione del Demanio Marittimo, che disciplina l'attività del Comune in relazione alle competenze trasferite dalla Regione Toscana con L.R. n.88/98.