



# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa – Carrara

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

*Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero  
relativo all' Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante*



*Giugno 2024*

---

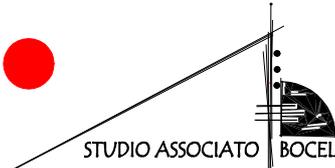
## VARIANTE AL R.U. a) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

---

*Richiedente:*

PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Cascina, via Tosco Romagnola n.742  
C.f.000899404556 – P.iva 04584830485

*Progettisti:*

  
STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURA AMBIENTE  
Via Volterrana n° 51 56030 Lajatico (PISA) tel/fax 0587398070 P.IVA: 01822380505  
info@studiobocelli.com – info@pec.studiobocelli.com  
ARCH. ALBERTO BOCELLI

## Sommario

1. Premessa.....	2
2. Descrizione area oggetto della Variante .....	3
3. Storia urbanistica .....	10
4. Conformità urbanistica .....	13
5. Tipologia della Variante.....	14
6. Motivazione della Variante .....	17
7. Verifica dell’inserimento delle indicazioni derivanti da VAS della variante al Regolamento Urbanistico .....	18
8. Coerenza della variante con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.....	19
9. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) e i progetti di studio e ricerca della Provincia.....	32
10. Certificazione ex art. 18, comma 2 della L.R. 65/2014 .....	33
11. Elaborati che costituiscono la Variante .....	33

## 1. Premessa

La Variante al Regolamento Urbanistico riguardante l'area posta all'interno della UTOE 6, in località Ronchi Poveromo, Lungomare di Levante, denominata Ex Villa Oliviero, fa parte di un percorso di riqualificazione e recupero di tutto il complesso immobiliare e del parco che circonda la proprietà. Attualmente, nonostante le opere di manutenzione effettuate, il complesso si trova in uno stato di forte degrado e pertanto si rende necessario intervenire per ridare vita e splendore all'intera proprietà, attraverso una riqualificazione, sia dal punto di vista paesaggistico che dal punto di vista architettonico, che faccia riemergere il forte potenziale storico culturale che la contraddistingue.

Ne consegue che l'obiettivo della Variante Urbanistica è quello di riportare l'intero compendio ad una configurazione unitaria al fine di una rivalorizzazione complessiva, permettendo il ripristino del parco/giardino ed intervenendo sugli edifici di valore nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali, eliminando in questo modo le situazioni di degrado definendo le destinazioni d'uso più confacenti alla sua storia ed alle sue caratteristiche ambientali ed architettoniche.

**La necessità di procedere ad una Variante al Regolamento Urbanistico deriva esclusivamente dal fatto che senza una unificazione delle due zonizzazioni previste attualmente sulla proprietà, vale a dire in parte tessuto edilizio rado (TER) ed in parte ad aree per attrezzature di interesse comune, nello specifico spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (AIC.sp), non è possibile procedere al recupero e ad una riqualificazione funzionale attualizzata dell'intero compendio.**

Il dettaglio del recupero e della rifunionalizzazione è invece affidato ad un Piano di Recupero contestuale alla Variante urbanistica.

Per il progetto di rivalorizzazione dell'intero complesso sono stati tenuti in considerazione due aspetti fondamentali:

- Il recupero di tutta quella parte originaria, facente parte del primissimo insediamento risalente agli anni 20-30 del '900
- il ripristino di quelle zone, un tempo dedicate al Club Oliviero, che ha dato lustro e splendore alla proprietà durante gli anni 60-70 del '900, ubicate nella parte che affaccia sul Lungomare.

## 2. Descrizione area oggetto della Variante

Ronchi e Poveromo, due piccole località balneari che, costituite da un fitto reticolo di stradine, sono protette alle spalle dalla cornice montuosa delle Apuane, si affacciano sul Mar Tirreno delimitate a Nord-Ovest da Marina di Massa e a Sud-Est da Forte dei Marmi.

L'area di intervento è incastonata tra due delle vie principali di questo quartiere, per importanza storica e paesaggistica: via Verdi e via Lungomare di Levante.

Immaginando di fare una fotografia ad oggi, alle varie strutture che sono presenti all'interno del complesso denominato "Oliviero" ci troveremmo davanti ad una molteplice quantità di materiali e finiture che mal si integrano con lo stile della villa ma anche con i fabbricati già utilizzati per la residenza nel passato.

L'accesso all'area avviene attraverso le due infrastrutture principali: via Verdi, accesso carrabile diretto alla villa principale, posta centralmente alla proprietà; via Lungomare di Levante, unico accesso dal mare. All'immobile si può accedere anche da un ingresso secondario posizionato su via Lucca.



*Fig. 3\_Vista zenitale ampia (fonte Google Earth anno 2019)*



*(documentazione fotografica risalente all'anno 2019)*



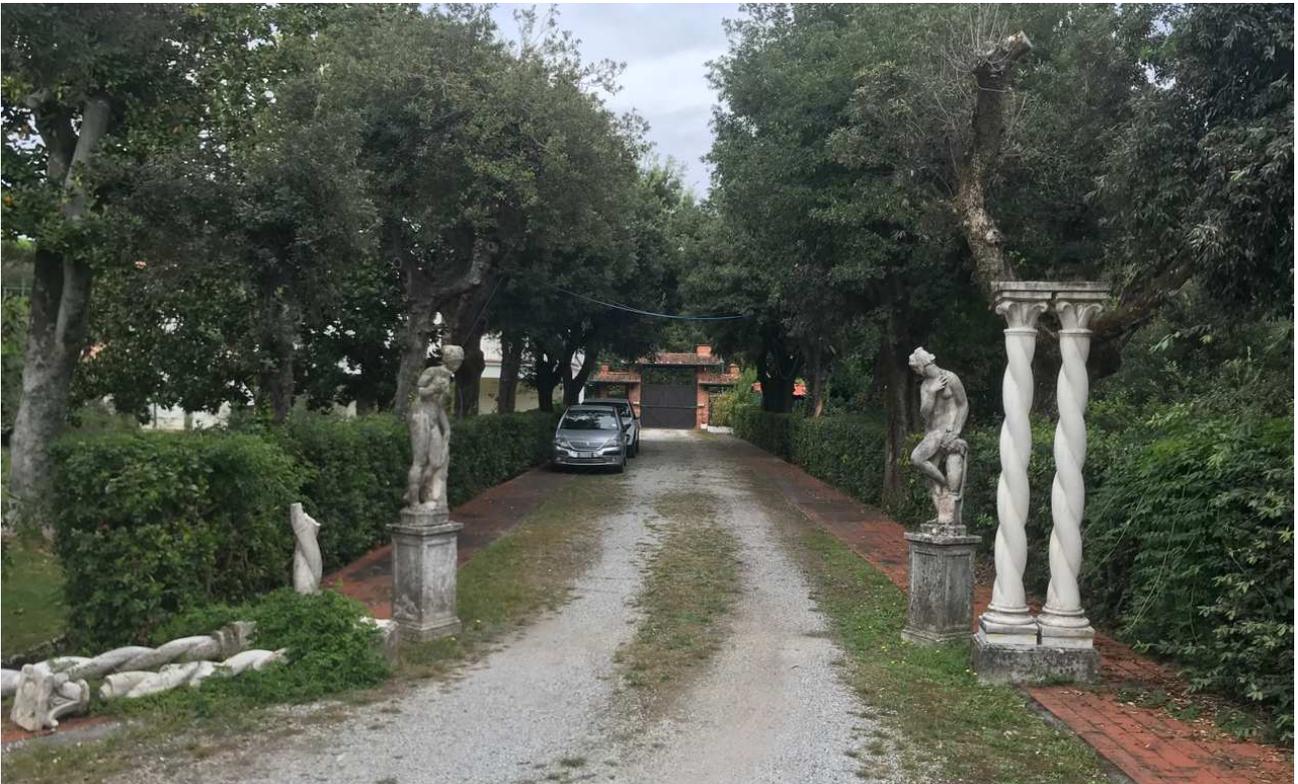
*Fig. 4\_ Vista dall'interno della pensilina d'ingresso sul Lungomare*



*Fig. 5\_ Vista delle piscine e di uno degli edifici ad uso accessorio (spogliatoi e docce)*



*Fig. 6\_ Villa principale lato via Lucca*



*Fig. 7\_ Vista interna del viale d'ingresso alla villa da via Verdi*



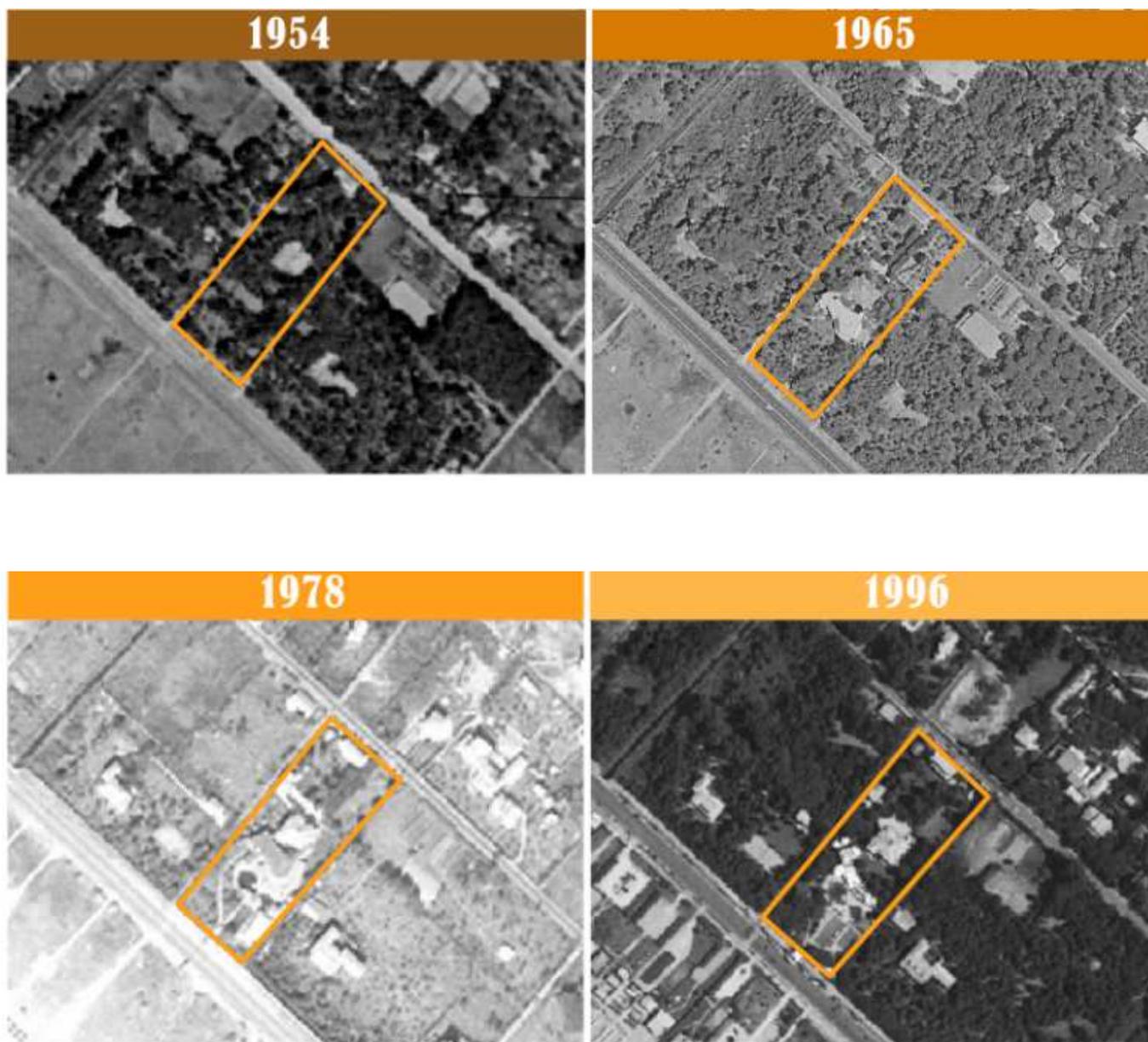
*Fig. 8 \_ Vista esterna dell'ingresso da via Verdi*



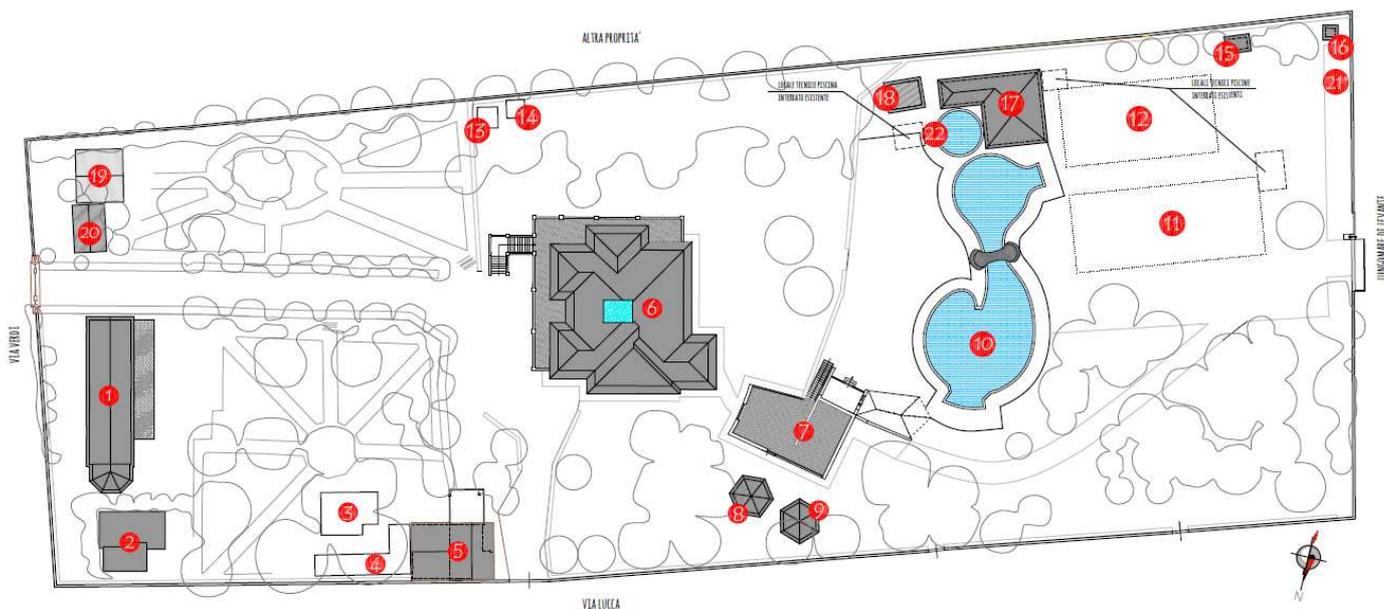
*Fig. 9 \_ Vista del giardino lato Lungomare*

## Inquadramento fotografico storico

Di seguito sono riportate alcune immagini zenitali dell'area oggetto d'intervento dall'anno 1954 all'anno 1996, recuperate da Regione Toscana – SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico, nelle quali si nota il progressivo aumento dell'attività di costruzione edilizia col passare degli anni.



**Estratto mappa catastale – Catasto Fabbricati foglio 161 particella 253**



**Fig. 10\_ Planimetria contenente l'indicazione numerica dei fabbricati (stato attuale)**

Il complesso conta ad oggi venti fabbricati dislocati all'interno del parco.

Per fornire una descrizione più dettagliata e maggiormente comprensibile, individueremo i fabbricati con dei numeri, tale numerazione riprende quella già utilizzata per la definizione delle richieste di condono edilizio del 1986 agli atti del Comune di Massa.

L'origine e la natura dei fabbricati derivano dalle diverse esigenze e destinazioni d'uso che si sono avvicendate negli anni.

Le varie strutture sono state realizzate attorno al fabbricato principale (Fabb. n.6), sviluppato su due piani in muratura ordinaria, di vecchia costruzione, costituita al piano terra da vari locali adibiti all'accoglienza ed a locali comuni, al piano primo sono presenti ulteriori sale ad uso comune e due camere con servizi privati. Nelle immediate vicinanze vi è un secondo fabbricato posto su due piani fuori terra, in muratura ordinaria, composto da locali ad uso cucina, bar con annessi servizi, guardaroba ed ufficio (Fabb. 7).

A corredo dell'attività sportiva, ci sono n. 2 piscine interrate di varia forma (Fabb. nn. 10 e 22) e n. 3 locali tecnici completamente interrati a servizio delle stesse, un piccolo fabbricato in struttura lignea (Fabb. 17) e due strutture esagonali in ferro e muratura (Fabb. 8 e 9) tutti adibiti a spogliatoi, docce e servizi per le piscine oltre a n. 3 piccole costruzioni in muratura ad un piano adibite a depositi vari e servizi tecnici (Fabb. nn. 15, 16 e 18).

Si precisa che la demolizione delle piscine n. 11 e n. 12 è stata richiesta e legittimata con titolo abilitativo presentato in data 21.09.2022, variante in corso d'opera alla S.C.I.A. protocollo n. 6334 e n. 6345 del 27.01.2022. Si è ritenuto necessario effettuare tale intervento, poiché questi manufatti, per lo stato di abbandono in cui versavano, a causa del non funzionamento, non potevano più garantire la sicurezza e la salubrità dell'area su cui insistevano.

Sul retro della Villa vi sono altri due fabbricati, uno, identificato come turistico - ricettivo, composto, al piano terra, da soggiorno, cucina, camera con bagno e porticato mentre al piano primo camere da letto con servizi igienici (Fabb. 1); l'altro fabbricato destinato all'alloggio del custode, composto al piano terra da garage, due camere, servizio igienico ed un locale frigo oltre al porticato, mentre il piano primo è composto da cucina-soggiorno, n. 2 camere da letto con servizio igienico oltre ad un'ampia terrazza (Fabb.5). Vicino alla casa del custode vi sono due piccole costruzioni in muratura mista a legno, ad un unico piano fuori terra destinate ad alloggi del personale, costituite da camere con servizi (Fabb. nn. 3 e 4).

Prendendo a riferimento ancora una volta la Villa a destra troviamo altre due piccole costruzioni in muratura sviluppate su un unico piano fuori terra, ambedue destinate a locale tecnico (Fabb. nn. 13 e 14). Vi sono inoltre altre due costruzioni, ad un solo piano fuori terra, una in ferro adibita a garage (Fabb. 19) e una adibita a serra che è costituita da una parte in ferro e da parti in vetro (Fabb. 20).

A suggellare l'intera proprietà vi è un immenso giardino che si estende dal viale Lungomare a Via Verdi. All'interno del parco e principalmente in prossimità delle linee di confine si trovano il Pitosforo e l'Alloro due piante sempreverdi che ben si adattano al clima ed alle varie condizioni ambientali. Se immaginiamo di dividere il lotto in due porzioni in prossimità della villa possiamo individuare due diversi tipi di colture. La porzione di parco attestante a sud -ovest è caratterizzata dalla presenza del Pino Domestico ed alcuni Lecci. Mentre la porzione attestante via Verdi, esposta a Nord-Est è caratterizzata dalla presenza di due zone di depressione strutturate in modo tale da richiamare alla memoria il giardino all'italiana. Si ritrovano in questa area Lecci, Magnolie, oltre alla presenza in minima parte di Mimosa, Olivo e Salice.

Accedendo dal cancello principale attestante il Lungomare, e fino al locale cucina, si estende con andamento sinuoso un percorso pedonale in porfido, mentre la zona attorno alle piscine è mista tra autobloccanti e cemento.

Accedendo invece da Via Verdi o da Via Lucca ci si immette in un viale che collega i due accessi inghiaiato e percorribile sia a piedi che con automezzi. Ai margini di tale viale sulla porzione prospiciente i giardini all'italiana si trovano dei camminamenti in cotto. La porzione sottostante la vegetazione esistente è sistemata a prato incolto.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati al Piano di Recupero nella sezione Quadro conoscitivo.

### 3. Storia urbanistica

Così come l'avv. Giacomo Antonelli, esperto di diritto urbanistico, espone in uno dei libri scritti in memoria delle battaglie ambientaliste promosse dalla <<Società degli Amici di Ronchi e Poveromo>> costituita nel 1961, la zona costiera dei Rochi e Poveromo è stata oggetto di un primo intervento paesistico - ambientale nel 1960 facendola rientrare tra le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/1939.

Nel 1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Massa.

Da allora fino al 1990 nessun altro intervento urbanistico è stato redatto nonostante il tornado del 1977 avesse devastato la pineta alterando profondamente le caratteristiche ambientali della zona dando il via ad interventi disordinati volti a trarre profitto da una pubblica calamità.

Nel 1981 il comune di Massa aveva adottato il Piano Particolareggiato di Ronchi e Poveromo il quale non è mai diventato operativo.

Dopo 30 anni in cui non vi è una tutela specifica dell'area, il Comune di Massa adotta, tra il 1990 e il

1996 tre delibere due delle quali non andate in porto perché la società degli Amici di Ronchi e Poveromo contesta al comune di aver concesso licenze di costruzione andando in contrasto con le norme di salvaguardia del Piano Regolatore.

Fino ad arrivare al 27/07/2015 quando con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 veniva adottato il Regolamento Urbanistico.

Alla data odierna è in vigore il Regolamento Urbanistico approvato in via definitiva il 9 Ottobre 2019 ed entrato in vigore il successivo mese di novembre.

Dagli elaborati approvati vige quanto sotto meglio identificato:

Estratto Tavola QP1.9 – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI E PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO



## LEGENDA

EDIFICI ED AREE DI VALORE STORICO  
ARCHITETTONICO e/o CULTURALE

 Edifici di interesse significativo

### AREE A STANDARD

#### ESISTENTE



AI - Edifici ed aree per l'istruzione  
n - Asili nido  
m - Scuole materne  
m/e - Scuole materne ed elementari  
e - Scuole elementari  
inf - Scuole medie inferiori  
sup - Scuole medie superiori  
com - Istituto comprensivo



AIC - Aree per attrezzature di interesse comune  
re - Religiose  
cu - Culturali  
so - Sociali e ricreative e/o per il tempo libero  
as - Assistenziali  
sa - Sanitarie  
am - Amministrative  
pu - Pubblici servizi  
sp - Spazi pubblici attrezzati a parco  
e per il gioco e lo sport

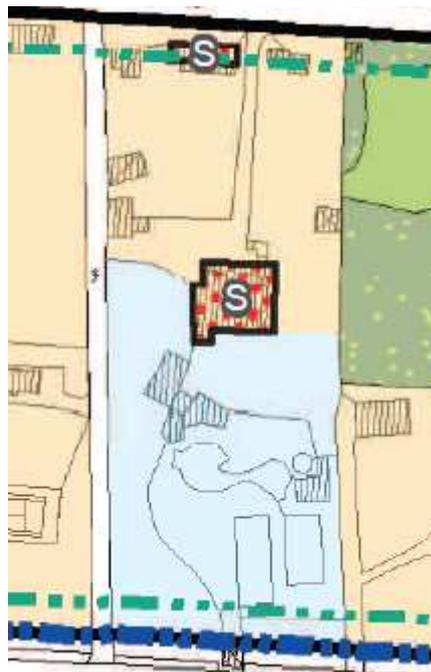
#### PROGETTO



### SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI



TER Tessuti edilizi radi



Il complesso è inserito nella più vasta fascia litoranea di Ronchi-Poveromo, come dettagliatamente descritta nella scheda AC.6.01.

Il comparto è accessibile dal Lungomare e da via Verdi, delimitato da Via Lucca e contiguo a un ambito individuato dal Regolamento Urbanistico, in parte a tessuto edilizio rado (TER) e in parte ad aree per attrezzature di interesse comune, nello specifico a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (AIC.sp).

Il Regolamento Urbanistico individua inoltre la villa e l'edificio su via Verdi quale "Edifici di interesse significativo" in un ambito definito AC "Ambito di conservazione" e ci sono fasce di rispetto dei Viali di valore paesaggistico.

L'area è denominata dal Piano Strutturale quale "area di notevole valore (Parchi, ville giardini, colonie, pinete, ecc.)" (cfr. Tav. Invarianti Strutturali 2B d PS). Il parco è individuato quale "Verde privato di pertinenza di edifici vincolati o di valore notevole o significativo – Verde di pertinenza di immobili vincolati o di valore storico, architettonico e ambientale".

L'intero complesso ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico e nelle aree tutelate (ex L. 1497/39), nello specifico per i territori costieri di cui alla lettera a) art. 142 del Decreto legislativo 42/04, inoltre risulta essere sottoposto alla tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici di Lucca e Massa Carrara.

#### 4. Conformità urbanistica

I primi permessi recuperati dagli archivi Comunali del Comune di Massa riguardano le richieste di edificazione avanzate da Oliviero Comparini del 1957 i quali prevedevano la realizzazione di una terrazza adibita a ristorante e bar.

L'atto abilitativo successivo presente in archivio dati è il rilascio della concessione edilizia n. 82-5-23 del 25/02/1983 rilasciata in seguito a varie integrazioni richieste dall'amministrazione comunale per la ristrutturazione e parziale ricostruzione del complesso noto come "Oliviero". Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di una hall ed un ristorante con annessa cucina oltre ad una serie di vani da adibire a moncamera o bicamera, andando in contrasto con le norme tecniche di attuazione e pertanto vennero allegati nuovi elaborati tecnici in cui si manteneva la destinazione preesistente. L'articolo 24 delle NTA del PRG allora vigente infatti non prevedeva il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad albergo.

Si riscontra inoltre un ulteriore richiesta di concessione edilizia n. 87-3-24 del 08/06/1987 per la ricostruzione di un fabbricato, postuma all'incendio che colpì la proprietà nel 1979.

Nel 1985 viene avanzata una richiesta di Concessione Edilizia per il progetto di due edifici residenziali per complessivi 18 appartamenti, la richiesta viene sospesa perché in contrasto con gli indici di zona e perché i fabbricati di nuova realizzazione sarebbero stati posizionati ad una distanza non idonea rispetto alle strutture precarie presenti nel lotto.

Le strutture precarie per cui viene rifiutata la concessione sono vari edifici, presenti all'interno del lotto per i quali, nel 1986, vennero presentate varie domande di condono mediante il modello 47/85 – D per uso non residenziale. In totale le richieste presentate erano cinque e solo recentemente, Luglio 2018, è stato definito il condono ottenendo così il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Negli ultimi anni sono stati presentati alcuni atti abilitativi allo scopo di limitare il lento degrado in cui stavano versando gli edifici. Gli interventi si sono concentrati principalmente sugli edifici di maggior rilevanza, un tempo adibiti alla residenza del proprietario a quella del custode e soprattutto alla villa posta al centro del lotto di pertinenza. Nel 2011, previa autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria volte alla salvaguardia dei prospetti e degli affreschi esterni, nel 2016 invece sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria a quello che era la residenza del proprietario. Nel 2017 e nel 2019 sono stati presentati atti abilitativi per interventi localizzati principalmente nella villa incentrando il permesso come struttura adibita ad Albergo come previsto dalle norme della Legge Regionale sul turismo.

Per poter effettuare alcuni recuperi e ripristini dell'area esterna che circonda il complesso, tra cui anche la demolizione delle due piscine rettangolari, a novembre del 2019 è stata presentata la richiesta per l'autorizzazione paesaggistica e per il vincolo idrogeologico, la prima rilasciata ad ottobre del 2021 (N. 879) ed il secondo a novembre del 2020 (N. 632) e successiva proroga a settembre 2022 (N. 1169).

La piscina di forma irregolare, come evidenziato dall'analisi fotografica storica inserita nel paragrafo 2 della presente relazione, è stata costruita intorno agli anni '70. Tale analisi viene avvalorata dalla presenza negli archivi comunali della Concessione edilizia n. 57/65 del 04.03.1967 che prevedeva la costruzione di una piscina all'aperto di forma irregolare nel giardino dell'allora night club Oliviero. La piscina non fu realizzata come da progetto originario, ma seppur lasciandola sullo stesso sedime fu subito ridotta di dimensioni e modificata di forma.

Poiché non sono stati reperiti atti successivi di variante rispetto alla concessione iniziale, è stato presentato presso gli uffici comunali il deposito dello stato finale dell'opera tardivo in data 12.06.2023, legittimando così il manufatto.

## 5. Tipologia della Variante

Il Titolo II, Capo I della Legge Regionale 65/2014 contiene le disposizioni procedurali comuni per la formazione degli atti di governo del territorio.

Le varianti escluse dall'applicazione delle disposizioni procedurali del Titolo II, Capo I della Legge Regionale 65/2014, definite varianti semplificate, sono tra le altre "quelle che hanno oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato" purché non introducano nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1.

L'articolo 224 della legge regionale n. 65/2014 recante "disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" stabilisce che nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al Regolamento Urbanistico, "si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM".

Per l'area in oggetto è possibile presentare una "variante semplificata" al Regolamento Urbanistico che consente ai sensi dell'art. 28 bis della L.R. 65/2014:

- Di non avviare il procedimento di cui all'art. 17 della L.R. 65/2014;
- Di utilizzare la procedura di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014:

1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla provincia;
2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT;
3. Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che contro deduce in ordine le osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT; qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;
4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1.

La variante sostanzialmente tratta quanto segue:

Riunificazione dell'intero complesso immobiliare in un unico ambito di conservazione denominato AC.6.04 – Ex Villa Oliviero, con lo scopo di riqualificare e valorizzare la villa con il suo giardino e di privilegiare il ritorno alla originaria configurazione storico/monumentale dell'intera proprietà con norme che consentano procedure più snelle e dirette per gli interventi sui singoli immobili.

Attribuire ad un Piano di Recupero convenzionato il compito della ricomposizione planivolumetrica dell'intero compendio immobiliare, in particolare della ricostituzione dello storico parco/giardino, e di definire nello specifico gli interventi sui singoli immobili tenendo conto delle componenti storico culturali che li caratterizzano, con l'intenzione di confermare sull'area le possibili destinazioni d'uso già previste da vigente Regolamento Urbanistico comunale per l'AC.6.01., vale a dire turistico ricettivo e residenziale ampliandone la portata, come spiegato successivamente, verso attrezzature di tipo culturale.

Pertanto si procede alla modifica dell'elaborato cartografico del Regolamento Urbanistico "Quadro Progettuale 1.9 – Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato (QP 1.9), con l'introduzione del nuovo ambito di conservazione denominato AC.6.04 – Ex Villa Oliviero associato ad una nuova Scheda norma con la stessa denominazione.



*Regolamento urbanistico – Quadro progettuale 1.9 (Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato) – Complesso Ex Oliviero (STATO ATTUALE estratto)*



*Regolamento urbanistico – Quadro progettuale 1.9 (Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato) – Complesso Ex Oliviero (STATO MODIFICATO estratto)*

## 6. Motivazione della Variante

La presentazione della variante urbanistica, attraverso la proposta di unificazione del tessuto, ha lo scopo di privilegiare il ritorno alla originaria configurazione storico/monumentale dell'intero complesso e di riqualificare un'area privata, ormai chiusa da decenni e completamente inutilizzata.

Inoltre la realizzazione delle piscine rettangolari aveva portato ad una consistente distruzione dell'originario parco (vedi documentazione storica e fotografica allegata), che tramite la Variante al R.U. andiamo a recuperare.

Per quanto sopra si ritiene più corretto e consono al contesto territoriale della fascia litoranea recuperare il valore storico e visivo del parco giardino che costituiva parte integrante del complesso monumentale della originaria villa e pertanto per le aree occupate dalle piscine, definite impropriamente attrezzature sportive, si prevede l'accorpamento in un unico lotto urbanistico con unificazione delle funzioni in uno specifico ambito di recupero normato da una propria scheda e denominato AC.6.04 – "Ex Villa Oliviero".

Allo scopo di garantire e mantenere comunque la presenza di uno standard urbanistico su area privata, tra le destinazioni ammesse nella complessiva riqualificazione del compendio, oltre a quella residenziale ed a quella turistico ricettiva si inserirà anche "Attrezzature di tipo culturale", che consentirà alla proprietà, in determinate occasioni, di organizzare eventi culturali di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari e quant'altro attinente la cultura e l'arte. Tali eventi saranno programmati in accordo con l'Amministrazione comunale ed inseriti tra gli obblighi convenzionali del Piano di recupero, ove ne saranno stabiliti i dettagli e le modalità attuative.

La trasformazione e riqualificazione dell'Area AIC.sp dunque, oltre a consentire il recupero del parco/giardino, non comporterà una diminuzione degli standard relativi alle aree di interesse comune ma darà invece la possibilità di avere spazi per usi più consoni al contesto storico e ambientale in cui sono inseriti, e di fornire da parte della proprietà, sia pure in determinate occasioni, la possibilità di assistere a manifestazioni di sicuro interesse che polarizzeranno l'attenzione sul territorio massese costituendo elemento di richiamo e prestigio e di supporto all'economia locale.

Si rimanda, per una maggiore chiarezza e per le specifiche di dettaglio inerenti alle Attrezzature di tipo culturale, all'Allegato "D", che costituisce parte integrante del Piano di Recupero e contestuale Variante.

Inoltre il Soggetto Attuatore ha concordato con l'Amministrazione comunale, a titolo perequativo e

di “contributo per la città pubblica”, di intervenire ulteriormente nel processo di riqualificazione del contesto territoriale in cui è situata l’area in questione con il versamento al Comune di un contributo economico pari all’intera somma necessaria alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico previsto nella vicina area posta all’intersezione tra Via Ronchi e Via Donizetti ed individuato nel vigente RU quale PP.6.01, con la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica da consegnare al Comune, nonché con la cessione a titolo gratuito al Comune dell’area necessaria alla realizzazione del parcheggio pari a circa 760 mq. previa acquisizione a sua cura e spese dalla originale proprietà privata.

A tale scopo, considerato che è comunque volontà dell’Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione di tale opera pubblica, sia pur con alcune modifiche suggerite dagli uffici comunali conseguenti alle particolari caratteristiche ubicative e dimensionali dell’area, si è ritenuto necessario che la Variante in oggetto riconfermi la previsione del parcheggio in questione, riproponendola con le modifiche prescrittive concordate e derivanti dallo studio di fattibilità del parcheggio, allo scopo di migliorare le caratteristiche di visibilità di percorrenza dell’incrocio presente sul sito interessato e di accesso sia carrabile che pedonale. La Variante quindi conferma, reiterandola all’interno del RU la previsione del parcheggio pubblico riproponendo la scheda “PP.6.01 –Via Verdi Piazza dei Ronchi” con alcune modifiche di dettaglio (**vedi Allegato “E”- Variazione scheda norma PP.6.01**).

Gli elementi perequativi sopra descritti verranno disciplinati in sede di Convenzione nella quale saranno stabiliti i dettagli e le modalità attuative, da stipulare prima del ritiro del titolo abilitativo richiesto a seguito dell’approvazione del Piano di Recupero.

## 7. Verifica dell’inserimento delle indicazioni derivanti da VAS della variante al Regolamento Urbanistico

In sede di verifica di assoggettabilità a VAS le indicazioni emerse sono le seguenti:

Per quanto riguarda gli *aspetti socio-economici*, i possibili impatti possono essere da ricondurre agli aspetti sociali in quanto la Variante prevede l’utilizzo di un’area in cui il R.U. prevede la realizzazione di Servizi per la collettività.

La Variante al Regolamento Urbanistico, attraverso la trasformazione e la riqualificazione dell’area AIC.sp, oltre a consentire il recupero dell’originario parco/giardino, non comporterà la diminuzione degli standard relativi alle aree di interesse comune, poiché tra le destinazioni ammesse nella complessiva riqualificazione del compendio, oltre a quella residenziale ed a quella turistico ricettiva si inserirà anche “Attrezzature di tipo culturale”, che darà la possibilità di avere spazi per usi più consoni al contesto storico e ambientale in cui sono inseriti, e di fornire da parte della proprietà, sia pure in determinate occasioni, la possibilità di assistere a manifestazioni di sicuro interesse che polarizzeranno l’attenzione sul territorio massese, costituiranno elemento di richiamo e prestigio e

di supporto all'economia locale.

Inoltre, quale opera perequativa, a carico del soggetto Attuatore del Piano di Recupero, compresa nella quota compensativa della variante, è previsto un contributo economico pari alla somma necessaria alla realizzazione del parcheggio pubblico individuato nell'allegato "A" del quadro progettuale del Regolamento Urbanistico quale "PP.6.01 – Via Verdi Piazza dei Ronchi", dove lo strumento comunale rileva carenza di parcheggi pubblici, in particolare nel periodo estivo. Compresi nella quota perequativa la progettazione dell'opera, tenendo conto delle misure di mitigazione specifiche e delle prescrizioni paesaggistiche e/o tipologiche di dettaglio concordate con gli uffici comunali competenti, così come definite nella nuova scheda norma PP.6.01 (Allegato "E" alla Variante Urbanistica in oggetto), e la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione, previa acquisizione dalla attuale proprietà privata da parte del Soggetto Attuatore a sua cura e spese.

Per gli aspetti di acqua (tutela della risorsa idrica e servizio idrico integrato), aria, acustica, energia, suolo e sottosuolo e rifiuti non si evidenziano impatti significativi dovuti alle trasformazioni oggetto di Variante.

Natura e biodiversità: Nel Comune di Massa sono presenti un Parco Regionale e nr.6 Siti Natura 2000, di rilevanza naturalistica, sono localizzate sui territori montani, pertanto, non sono interessate dalle previsioni in Variante, che si collocano lungo la costa. Tuttavia il Piano di Recupero deve prevedere un'attenzione alla progettazione del giardino, che, in quanto area verde, riveste un ruolo nella rete ecologica.

Per quanto riguarda l'aspetto del paesaggio, l'area ricade nella fascia litoranea di Ronchi Poveromo, un contesto di alto valore. La Variante, attraverso il Piano di Recupero va a riqualificare un'area attualmente degradata, quindi a conferire qualità al contesto paesaggistico generale.

## 8. Coerenza della variante con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale

Il piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 27/3/2015, si configura come l'atto di governo di territorio gerarchicamente posto al vertice del sistema di pianificazione territoriale in Toscana, al quale devono conformarsi i vari livelli di pianificazione provinciale e comunale.

Il Codice del Paesaggio approvato con D.Lgs 42/2004 stabilisce che:

- a far data dall'adozione del piano paesaggistico non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'articolo 134, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso. A far data dalla approvazione del piano le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici (art. 143 comma 9);

- a far data di adozione del PIT/PPR, i comuni, conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo (art. 145 comma 4); – la Regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo (art. 145 comma 5).

Per quanto attiene alla tutela del Paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree protette.

Ai sensi dell'art. 18 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

- a) le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
- b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

L'art. 20 della disciplina del PIT/PPR dispone che tutti gli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT/PPR, devono conformarsi alla disciplina statutaria del Piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice.

Al fine di regolare il procedimento di adeguamento e conformazione degli atti di cui sopra all'interno del procedimento urbanistico ordinario, strutturato sui tre passaggi fondamentali di avvio del procedimento, adozione ed approvazione, in data 16/12/2016 è stato definito l'Accordo di programma fra il Ministero dei Beni Culturali e la Regione Toscana, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR 65/2014 ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del PIT/PPR, che ha definito la procedura di Verifica della Conformazione degli Strumenti della Pianificazione Comunale al PIT mediante lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica.

Secondo quanto stabilito all'art. 3 comma 4 dell'Accordo Mibact - Regione Toscana sottoscritto il 17 maggio 2018, gli atti posti all'esame della Conferenza prevedono un apposito elaborato nel quale viene dato conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT/PPR, con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo, Direttiva e Prescrizione. Il presente elaborato è redatto in coerenza alle disposizioni sopra richiamate e costituisce una specifica

integrazione dell'Elaborato di verifica di Conformità al PIT/PPR allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 142/2019 di approvazione del Regolamento urbanistico del Comune di Massa.

Occorre tuttavia sottolineare che la comparazione tra uno strumento urbanistico di valenza statutaria e strategica come il PIT/PPR ed uno strumento operativo come il regolamento urbanistico, risulta non completamente rigorosa in primis per la mancanza dell'adeguamento dello strumento principale di recepimento e dettaglio del PIT/PPR che è il piano strutturale di cui il Comune di Massa è attualmente dotato, ma che è stato approvato nel 2010, quindi in data antecedente all'entrata in vigore del PIT/PPR. In secondo luogo perché il regolamento urbanistico è stato formato ai sensi dell'art. 230 della LR n. 65/2014, il quale dispone che "i comuni che hanno avviato il procedimento di VAS del regolamento urbanistico ai sensi della LR 10/2010 e che, alla data di entrata in vigore della presente legge, abbiano concluso le consultazioni della fase preliminare di cui all'articolo 23 della L.R. 10/2010, adottano e approvano il regolamento urbanistico con i contenuti della LR n. 1/2005, solo con riferimento al territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224".

Ai fini della verifica della Conformazione della Variante al PIT/PPR nei modi stabiliti dall'art. 20, commi 3 e 4 del piano paesaggistico, sono state considerati gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute negli elaborati del PIT/PPR che possono incidere sugli aspetti trattati dalla variante, sviluppate secondo una tabella di raffronto, in particolare, la scheda dei Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare e la Scheda dell'Ambito 2 Versilia e Costa Apuana.

#### **a) Verifica di conformità della variante al PIT/PPR**

Il PIT/PPR oltre a delineare alcuni indirizzi strategici, introduce una disciplina destinata alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici formalmente riconosciuti introducendo, parallelamente, direttive, obiettivi e indirizzi volti a garantire la qualità paesaggistica del territorio regionale.

Il PIT/PPR, quale strumento di pianificazione con specifica considerazione dei valori paesaggistici, unitamente al riconoscimento, alla gestione, alla salvaguardia, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio territoriale della Regione, persegue la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e la promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

L'ambito di applicazione del PIT/PPR si estende all'intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica di livello d'ambito (in particolare, per quanto qui interessa, sia "Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare" che l'"Ambito 02 Versilia e Costa Apuana").

All'interno del PIT/PPR i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza, sono individuati dalle invarianti strutturali.

Le invarianti strutturali sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

- Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall’insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
- Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
- Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Le quattro invarianti strutturali sono descritte nel documento “Abachi delle invarianti”, attraverso l’individuazione dei caratteri, dei valori, delle criticità e con indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo in cui esse risultano articolate, e sono contestualizzate nelle schede d’ambito. La disciplina delle invarianti strutturali è definita al capo II della Disciplina di Piano. Gli abachi delle invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l’elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

Il PIT/PPR individua nella disciplina di livello d’ambito l’”**Ambito 2 Versilia e Costa Apuana**” la definizione degli “indirizzi per le politiche” e “obiettivi e direttive”.

Tra i principali indirizzi per le politiche che interessano la presente variante, riferibili alle aree dei “Sistemi della costa e della pianura” il PIT/PPR precisa:

6. *al fine di riqualificare il territorio della piana, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale è opportuno:*

- *favorire iniziative e programmi volti a salvaguardare e riqualificare gli spazi ineditati esistenti (aree agricole, incolti, boschetti), i relittuali elementi di connessione e permeabilità ecologica (aree agricole, pinete in ambito urbano, boschi relittuali), e le visuali che si aprono verso la piana e i versanti Apuani;*
- *evitare ulteriori processi di saldatura delle conurbazioni lineari che vanno dai centri storici pedecollinari lungo l’asse della via Sarzanese-Aurelia;*
- *evitare ulteriori inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto urbano e, nel caso delle strade di grande comunicazione già esistenti, come l’autostrada A11, garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l’effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;*
- *riqualificare i tratti planiziali dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell’Abate, con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”;*
- *mantenere e riqualificare la continuità ecologica lungo l’asse dune di Forte dei Marmi – Torrente Versilia – Lago di Porta, e lungo l’asse Versiliana-pianura agricola di Pietrasanta;*
- *favorire la creazione di percorsi che consentano la fruizione della rete di spazi aperti della conurbazione versiliese anche in qualità di nuovo spazio pubblico di tipo multifunzionale;*

Tra i principali obiettivi e direttive che interessano la presente variante, il PIT/PPR precisa:

#### Obiettivo 4

*Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali*

*Direttive correlate:*

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:*

*4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contro - stando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;*

*4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;*

*4.5 - conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della "città giardino" e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;*

*4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.*

Inoltre, l'ambito di applicazione della presente variante è interessato dalla presenza dei beni paesaggistici ai sensi del PIT/PPR e del Codice del Paesaggio secondo quanto disciplinato dal D.Lgs 42/2004.

Costituiscono riferimento per gli interventi da effettuarsi sull'area oggetto di variante:

- la disciplina relativa ai Beni Paesaggistici ex art. 142 c. 1 lett a) DLgs 42/2004 e in particolare quella relativa ai **"I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare"** – Sistema costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese.
- la disciplina relativa ai Beni Paesaggistici ex art. 136 DLgs 42/2004 e in particolare quella relativa al D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968 denominato **"Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso"**

**La scheda dell'ambito di paesaggio "Art.6 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare" e la scheda n. 2 "Versilia e Costa Apuana"**

Con riferimento alle schede dell'ambito di paesaggio n. 2 "Versilia e Costa Apuana" e "Art.6 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare", ai fini della verifica di conformità sono riportate nella tabella sottostante, per quanto attinente alla variante, le disposizioni attuative degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate introdotte dalla Variante



Regione Toscana

CATEGORIA

**AREE TUTELATE PER LEGGE**  
art. 142, comma 1, lettera ai, d.lgs. n. 42 del 2004  
*"I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare"*

PROVINCIA

Massa-Carrara,  
Lucca

COMUNI

Carrara, Massa,  
Montignoso, Forte dei  
Marmi, Pietrasanta,  
Camaione, Viareggio



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo



panorama della costa versiliese (foto H Baldi)

PIT/PPR		Variante
3.1 Obiettivi	3.2 Direttive	
<p>a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale Apuano Versiliese, con particolare riferimento agli elementi costitutivi, che definiscono la struttura del Lungomare (l'impianto degli insediamenti, i caratteri architettonici, tipologici e testimoniali del patrimonio edilizio storico, il viale litoraneo con le testimonianze del tardo Liberty e Decò, il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l'ampio arenile).</p> <p>b - Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche (profondo arenile con residui dune, complessi forestali litoranei - con particolare riferimento ai Boschi della Versiliana e ai piccoli nuclei forestali presenti nella matrice urbanizzata costiera - e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l'entroterra).</p> <p>c - Evitare ulteriori processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.</p> <p>d - Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento,</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <p>a - Individuare gli ecosistemi di valore paesaggistico e naturalistico ancora presenti, con particolare riferimento ai residui/relittuali habitat dunali e retrodunali, ai boschi planiziali e agli ecosistemi umidi e fluviali.</p> <p>b - Individuare le zone di criticità paesaggistica ed ecosistemica, ove prevedere interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alle aree interessate da processi di erosione, artificializzazione, frammentazione e alterazione delle componenti valoriali del paesaggio costiero.</p> <p>c - Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori ecosistemici, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.</p> <p>d - Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.</p> <p>e - Garantire la conservazione integrale e l'eventuale riqualificazione delle porzioni del sistema dunale e retrodunale ancora presenti, nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche, salvaguardando gli habitat e le specie di interesse regionale/comunitario o di interesse conservazionistico, contrastando la</p>	<p>a - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.</p> <p>b - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).</p> <p>c - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione delle formazioni forestali di valore naturalistico e paesaggistico, presenti nella matrice urbanizzata costiera. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione o alterare l'equilibrio idrogeologico.</p> <p>d - Non sono ammessi gli interventi che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;</li> <li>- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);</li> <li>- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;</li> <li>- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.</li> </ul> <p>e - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali,</p>
		<p>Le modifiche proposte non interferiscono con le disposizioni del PIT/PPR.</p> <p>La variante con contestuale Piano di Recupero prevede la riqualificazione dell'area e la ristrutturazione di alcuni fabbricati presenti nella proprietà senza compromettere lo skyline, interferire o limitare visuali panoramiche. Particolare attenzione è stata prestata nella progettazione degli spazi aperti proprio per favorire la visibilità del panorama circostante.</p> <p>Sono presenti diminuzioni</p>



<p>il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.</p>	<p>diffusione di specie aliene invasive (anche attraverso una coerente progettazione del verde negli stabilimenti balneari), i fenomeni di calpestio, sentieramento e riducendo l'inquinamento luminoso.</p> <p>f - Conservare i boschi della Versiliana e i piccoli o isolati nuclei forestali, per il loro valore paesaggistico, identitario e naturalistico, mediante una gestione selvicolturale idonea e il controllo delle fitopatologie, evitando gli ulteriori processi di artificializzazione.</p> <p>g - Incentivare gli interventi volti alla riqualificazione paesaggistica delle zone di criticità, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti, ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori.</p> <p>h - Conservare le testimonianze storico-architettoniche di valore tipologico e testimoniale del sistema delle strutture sociali di tipo ricreativo degli anni Trenta del Novecento (ex colonie), mantenendo l'unitarietà percettiva delle pertinenze e assicurando forme di riuso compatibili e sostenibili con la conservazione dell'impianto.</p> <p>i - Conservare e recuperare i manufatti che costituiscono il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto, i caratteri stilistici, formali e costruttivi che caratterizzano il sistema costiero.</p> <p>l - Limitare sugli arenili la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici.</p> <p>Gli eventuali nuovi interventi devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono;</li> <li>- utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili;</li> <li>- consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.</li> </ul> <p>m - La realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi.</p> <p>n - Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti negli strumenti urbanistici, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.</p> <p>o - Individuare, mantenere ed incentivare il recupero degli spazi aperti residui, nel tessuto insediativo continuo e diffuso della fascia costiera, che rappresentano elementi di discontinuità morfologica, rispetto al territorio urbanizzato, e i varchi urbani con funzioni ricreative-ambientali, nonché le visuali e i coni ottici privilegiati.</p> <p>p - Conservare il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare ed evitare nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato.</p> <p>q - Favorire la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti e l'eventuale apertura di nuovi, al fine di favorire l'uso dello spazio costiero quale spazio pubblico urbano.</p>	<p>di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.</p> <p>f - La realizzazione di nuove aree attrezzate e di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;</li> <li>- non comportino: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;</li> <li>- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano;</li> <li>- detrimimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.</li> </ul> </li> </ul> <p>g - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa, ad esclusione di quanto previsto dal Master plan dei porti per la circoscrizione territoriale portuale di Marina di Carrara.</p> <p>E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente;</li> <li>- sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici, insediativi e ambientali del sistema costiero (con particolare riferimento alle darsene storiche e al sistema degli ormeggi ottocenteschi sul canale Burlamacca), tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;</li> <li>- gli interventi concorrono alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;</li> <li>- sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera; - sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;</li> <li>- le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;</li> <li>- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la conformazione geomorfologica della costa.</li> </ul> <p>h - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.</p> <p>i - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) e l'ampliamento di quelle esistenti.</p> <p>l - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.</p> <p>m - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>n - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>o - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e regolamenti delle aree protette.</p>	<p>della superficie impermeabile in quanto sarà demolita parte della pavimentazione esistente per favorire il ripristino del parco-giardino. La variante non diminuisce le superfici a standard urbanistici, in quanto propone il solo cambio da "Aree per attrezzature d'interesse comune - Sportivo" in "Aree per attrezzature d'interesse comune - Culturale"</p>
--	---	--	--

**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comunefi	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9045193	90386	9050193_ID	D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968	MS	Massa, Montignoso	165,14	2 Versilia e Costa Apuana	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso (il presente decreto costituisce estensione e rettifica dei precedenti provvedimenti: D.M. 09/06/1952, D.M. 10/12/1953, D.M. 21/10/1968).									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta, oltre a costituire un grandioso quadro naturale dominato dalla imponente catena delle Alpi Apuane, presenta un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale (motivazione tratta da D.M. 09/06/1952).									

PIT/PPR				VARIANTE
Strutture del paesaggio e relative componenti	Obiettivi con valore di indirizzo	Direttive	Prescrizioni	
I. Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	I.a.1. Tutelare e conservare l'arenile.	I.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline per la prevenzione, il controllo e il contenimento dei fenomeni di erosione della linea di costa.	I.c.1. Non sono ammessi: - tutti gli interventi suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa; - i diradamenti vegetazionali e l'eliminazione di individui botanici che costituiscono il sistema e che ne garantiscono l'equilibrio. I.c.2. Eventuali elementi di protezione costiera, moli ecc., sono ammessi a condizione che sia dimostrata l'assenza di effetti erosivi che possano propagarsi negli ambiti circostanti.	Le modifiche proposte non interferiscono con le disposizioni del PIT/PPR  l'obiettivo è quello di riportare l'intero compendio ad una configurazione unitaria al fine di una rivalorizzazione complessiva
	I.a.2. Tutelare e salvaguardare le zone umide puntiformi.	I.b.2. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a individuare le residue aree umide costiere e definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - tutelare le aree umide nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica; - promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica.	I.c.3. Eventuali interventi dovranno dimostrare la congruenza con le direttive specifiche, con i caratteri insediativi originari, e comunque, promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica.	
	I.a.3. Mantenere in efficienza il sistema idrografico costituito dai corsi d'acqua e tutelare la vegetazione ripariale.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: I.b.3. Riconoscere: - porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona; - gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati; - le opere di regimazione idraulica, ove costituiscono elementi di valore riconosciuto. I.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale.	I.c.4. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti. I.c.5. La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetica percettiva dell'insediamento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.	Le modifiche proposte non interferiscono con le disposizioni del PIT/PPR

<p>2. - Struttura eco-sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)</p>	<p>2.a.1. Mantenere le parti residue di pinete costiere.</p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - programmare una gestione forestale finalizzata alla conservazione e difesa delle pinete da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico ed estetico-percettivo di tali formazioni; - mantenere gli alberi presenti anche attraverso la sostituzione, laddove necessario, di specie arboree identiche.</p>		<p>La riqualificazione del parco-giardino non prevede il taglio di piante già esistenti. Saranno sostituite alcune piante solo se necessario</p>
	<p>2.a.2. Recuperare e conservare gli elementi residui del sistema dunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 2.b.2. Riconoscere: - la presenza di sistemi dunali e retrodunali, di porzioni residue del sistema dunale, di pinete e della fascia pianeggiante contigua; 2.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a - garantire la conservazione e riqualificazione delle fasce dunali e retrodunali, attraverso una corretta gestione per il mantenimento delle specie di interesse conservazionistico; - verificare la compatibilità naturalistica e paesaggistica delle strutture, dei servizi e delle infrastrutture esistenti;</p>	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che possono interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune, della residuale vegetazione dunale e della macchia mediterranea, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi nella duna e alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero.</p>	<p>Le modifiche proposte non interferiscono con le disposizioni del PIT/PPR</p>
	<p>2.a.3. Mantenere e rafforzare le connessioni naturali, attraverso la conservazione delle aree agricole, delle altre aree residuali, degli spazi liberi che permangono nel tessuto edificato.</p>	<p>2.b.4. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere le residuali aree di territorio agricolo che contribuiscono ad assicurare le continuità biotiche e a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - assicurare il mantenimento e la conservazione delle aree verdi (relittuali aree agricole, boschetti ed aree umide) quale filtro tra gli insediamenti quasi continui della fascia costiera; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - mantenere gli alberi in filare ai bordi della viabilità salvaguardando la tipicità delle essenze sulle singole strade</p>		<p>Le modifiche proposte non interferiscono con le disposizioni del PIT/PPR</p>
<p>3. - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario</p>	<p>3.a.1. Conservare recuperare e valorizzare i caratteri identitari, architettonici, tipologici e stilistici del tessuto urbano del primo novecento, i con relativi episodi rilevanti e gli episodi singolarmente "minori" che tuttavia nell'insieme rappresentano il tessuto connettivo.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Riconoscere: - gli edifici con caratteri architettonici e stilistici di valore storico (architetture liberty, colonie marine) e tipologico, risalenti alla prima metà del Novecento, che caratterizzano il viale litoraneo; - il tessuto edilizio di valore storico e tipologico. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - conservare, riqualificare e valorizzare le architetture storiche, le testimonianze dell'architettura liberty; - restaurare il sistema delle ex colonie o soggiorni estivi con interventi di riqualificazione congrui e calibrati sulle esigenze e possibilità del territorio; - salvaguardare il valore identitario del tracciato litoraneo; - conservare il tessuto urbano dei primi del novecento e a salvaguardarne i caratteri unitari; - assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso, per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie; - recuperare gli immobili di valore storico in stato di degrado.</p>	<p>3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio con caratteristiche architettoniche e tipologiche di pregio sono ammessi a condizione che: - sia garantito il mantenimento dell'impianto tipologico, stilistico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale; - negli interventi per la realizzazione di impianti o rivolti alla trasformazione dell'involucro degli edifici esistenti, sia garantito il mantenimento della geometria, dei caratteri e dei valori originari, e della percezione da e verso punti di vista panoramici e le strutture del paesaggio.</p>	<p>La proprietà ha al suo interno due edifici di significativo valore ed il primo impianto risale ai primi anni 20 del '900. Saranno rispettate tutte le tipologie architettoniche e stilistiche presenti nell'area, restaurando gli immobili con le stesse caratteristiche tipologiche e formali attualmente presenti ove necessario</p>
	<p>3.a.2. Conservare, recuperare e valorizzare i manufatti che caratterizzano il tessuto storico degli stabilimenti balneari mantenendone le tipicità di impianto che caratterizza le diverse porzioni della costa.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.3. Riconoscere il tessuto storico degli stabilimenti balneari; 3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare i caratteri di unitarietà e il valore storico documentale del tessuto storico degli stabilimenti balneari; - conservare, recuperare e valorizzare la tipologia architettonica degli stabilimenti balneari denominati "a vagone", nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi.</p>	<p>3.c.2. Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento e i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p>	<p>Le modifiche proposte non interferiscono con le disposizioni del PIT/PPR</p>



<p>3.a.3. Conservare i caratteri urbanistici ed architettonici che caratterizzano il tessuto edilizio delle singole zone, frutto di urbanizzazioni</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.5. Riconoscere il patrimonio edilizio esistente con caratteri architettonici e stilistici significativi; 3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare i caratteri di unitarietà e il valore documentale ed identitario del patrimonio</p>		<p>Le modifiche proposte non interferiscono con le disposizioni del PIT/PPR</p>
<p>avvenute in tempi diversi e con diverse modalità insediative.</p>	<p>edilizio esistente con caratteri architettonici e stilistici significativi; - conservare i caratteri urbanistici e architettonici, nonché le relazioni spaziali e funzionali tra elementi del sistema urbano e infrastrutturale che caratterizzano l'impianto del lungomare; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.</p>		
<p>3.a.4. Riqualificare gli edifici con caratteri di disomogeneità rispetto al contesto insediativo. 3.a.5. Migliorare la qualità paesaggistica degli elementi impiantistici e insediativi incongrui.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.7. Riconoscere gli edifici che presentano caratteri di disomogeneità tipologica e di impianto rispetto al contesto insediativo; 3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a riqualificare gli elementi incongrui presenti nel tessuto di valore storico e tipologico.</p>		<p>Gli edifici di valore nullo saranno riqualificati per dare un'uniformità stilistica e materica all'intera proprietà immobiliare</p>
<p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano il mantenimento delle caratteristiche insediative consolidate, al fine di conservare i valori identitari dello skyline costiero.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.9. Riconoscere: - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini. 3.b.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - privilegiare il completamento dei tessuti urbani discontinui e/o frammentati, favorendo l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati, ed evitare interventi di completamento che erodano le maglie rurali ancora riconoscibili; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva.</p>	<p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità delle caratteristiche insediative consolidate, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</p>	<p>La previsione di modifica non interferisce con le disposizioni del PIT/PPR</p>



<p>3.a.7. Recuperare i percorsi della viabilità storica litoranea e preservarne il valore identitario.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.11. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</li> </ul> <p>3.b.12. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definire criteri, modalità e limiti per eventuali interventi di adeguamento;</li> <li>- definire criteri e limiti per l'introduzione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante e il potenziamento di quelli esistenti.</li> </ul>	<p>3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo ai tracciati nella loro disposizione e consistenza;</li> <li>- siano limitati i nuovi impianti per la grande distribuzione di carburante e le strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti stessi.</li> </ul>	<p>La previsione di modifica non interferisce con le disposizioni del PIT/PPR</p>
<p>3.a.8. Conservare gli elementi fisici che definiscono la struttura del lungomare.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <p>3.b.13. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli elementi fisici che definiscono la struttura della passeggiata (stabilimenti balneari, i percorsi pedonali e ciclabili, le piazze, gli spazi di sosta, i giardini, le aree pubbliche).</li> </ul> <p>3.b.14. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono il pubblico</li> </ul>	<p>3.c.5. Non sono ammessi interventi che compromettano la struttura del lungomare nei rapporti tra i suoi elementi costitutivi, quali: percorsi ciclabili e pedonali, spazi di sosta, piazze, giardini pubblici e privati.</p>	
<p>3.a.9. Mantenere gli accessi pubblici al mare.</p>	<p>passaggio;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;</li> <li>- programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti.</li> </ul> <p>3.b.15. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a individuare e disciplinare gli accessi al mare.</p>	<p>3.c.6. Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare l'accesso al mare.</p>	<p>La previsione di non interferisce con gli attuali accessi al mare</p>



<p>4. - Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali e con ottici fruibili, sia dai rilievi montani verso la costa, sia dalla costa verso i rilievi delle Apuane, e il loro valore nella percezione del paesaggio.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 4.b.1. Riconoscere: - gli ambiti connotati da un elevato livello di panoramicità per l'eccellenza o l'ampiezza delle visuali che si aprono dai rilievi montani verso la costa e dalla costa verso le Alpi Apuane; - e censire i punti di sosta di interesse panoramico, dislocati lungo il sistema viario principale e secondario, e dotarli di un sistema informativo (cartellonistica). 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - mantenere le visuali panoramiche che si aprono da e verso i rilievi montani e il litorale e recuperare le stesse anche attraverso l'eliminazione e l'attenuazione di tutti gli ostacoli fisici presenti; - assicurare l'accessibilità al pubblico ai punti di sosta di interesse panoramico; - mantenere le visuali dal viale litoraneo verso il mare e preservare le aree libere lungo l'arenile; - definire criteri di inserimento paesaggistico e ambientale sia per quanto riguarda la localizzazione che la realizzazione delle eventuali attrezzature a servizio della balneazione; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per la telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna del territorio al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.</p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>	<p>Il fabbricato realizzato con la sostituzione edilizia non altera lo skyline esistente, in quanto ha dimensioni ed altezze esigue.</p>
--	---	---	--	--

## 9. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) e i progetti di studio e ricerca della Provincia

La Provincia di Massa-Carrara con deliberazione di Consiglio Provinciale n°9 del 13 aprile 2005 ha approvato il **Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)**.

Il PTC individua nella disciplina del “Sistema Territoriale locale di Massa-Carrara”, e in particolare nel sottosistema per la “Città ed insediamenti urbani”, i seguenti obiettivi e invariati:

*Obiettivi strutturali:*

- **La limitazione di nuovi impegni di suolo e la riqualificazione degli insediamenti costieri**, anche attraverso operazioni di riordino morfologico degli insediamenti di più recente formazione, spesso a carattere diffuso, sorti in maniera spontanea, con particolare attenzione, soprattutto nella fascia litoranea alla verifica e all'eventuale superamento, in termini di standard qualitativi e prestazionali, della direttiva sulla fascia costiera.
- **L'adeguamento e la valorizzazione delle strutture turistico-ricettive costiere** atto a favorire la promozione di flussi turistici anche non stagionali attraverso il miglioramento degli standard qualitativi e prestazionali delle strutture, dell'organizzazione turistica nonché con il miglioramento delle relazioni con altre realtà territoriali costituenti risorse di particolare interesse per la valorizzazione in chiave turistica del territorio (terme, sentieristica, rifugi, centri e nuclei della montagna, aree estrattive).
- **La definizione del piano di utilizzazione del demanio marittimo** ai fini turistico ricreativi che indirizzi la riqualificazione delle attrezzature e dei servizi esistenti
- **La riqualificazione delle aree costiere a forte erosione** mediante interventi di difesa a basso impatto ambientale anche attraverso la realizzazione di una struttura comprensoriale per lo studio, il controllo e il monitoraggio dei fenomeni di erosione dei litorali

L'intervento proposto è proprio quello della riqualificazione e rivalorizzazione dell'intero complesso immobiliare e del parco che circonda la proprietà.

L'obiettivo è quello di riportare l'intero compendio ad una configurazione unitaria al fine di una rivalorizzazione complessiva, permettendo il ripristino del parco/giardino ed intervenendo sugli edifici di valore nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali, eliminando in questo modo le situazioni di degrado e definendo le destinazioni d'uso più confacenti alla sua storia ed alle sue caratteristiche ambientali ed architettoniche.

## 10. Coerenza della variante con il Piano Strutturale del Comune di Massa

L'obiettivo della Variante Urbanistica è quello di riportare l'intero compendio ad una configurazione unitaria al fine di una rivalorizzazione complessiva, permettendo il ripristino del parco/giardino ed intervenendo sugli edifici di valore nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali, eliminando in questo modo le situazioni di degrado, definendo le destinazioni d'uso più confacenti alla sua storia ed alle sue caratteristiche ambientali ed architettoniche. La Variante inoltre

non prevede nuovo consumo di suolo.

Pertanto la Variante Urbanistica con contestuale Piano di Recupero rispettano la coerenza alle direttive del Piano Strutturale del Comune di Massa.

## 11. Certificazione ex art. 18, comma 2 della L.R. 65/2014

Per quanto illustrato ed espresso nella Relazione generale e negli altri elaborati costituenti la Variante al RU in oggetto, il sottoscritto progettista certifica che la stessa risponde ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014.

In particolare, per quanto attinente agli obiettivi e agli effetti della Variante, detta rispondenza è esplicitata ed illustrata nei seguenti termini:

- a. Coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, riportata nel capitolo 8 della Relazione generale, in particolare al paragrafo a) (*Verifica di conformità della variante al PIT/PPR*);
- b. Coerenza interna con il Piano Strutturale, riportata nel capitolo 10 della Relazione generale;
- c. Il rispetto delle disposizioni richiamate al comma 2 lett. c) è descritto al capitolo 8 della Relazione generale, in particolare all'interno delle schede – i territori costieri nel trafiletto "*Variante*", ed in particolare non prevede consumo di suolo.

## 12. Elaborati che costituiscono la Variante

- a) Relazione tecnica illustrativa
- b) Cartografia
- c) Scheda norma AC.6.04
- d) Allegato D - Attrezzature di tipo culturale
- e) Allegato E – Variazione scheda norma PP.6.01

Lajatico, giugno 2024

Il Progettista  
Arch. Alberto Bocelli