



COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

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



*Giugno 2024
aggiornamento Settembre 2025*

Stato sovrapposto a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni

VARIANTE AL R.U.
c)SCHEMA NORMA AC.6.04

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

AC.6.04 - COMPLESSO EX OLIVIERO

FASCIA LITORANEA RONCHI-POVEROMO

UTOE 6

SUPERFICIE TERRITORIALE

12394 mq

SUPERFICIE FONDIARIA

12394 mq

AREE A CESSIONE

mq

DESCRIZIONE

Il complesso edilizio ex Oliviero è inserito nella più vasta fascia litoranea di Ronchi Poveromo come già dettagliatamente descritta nella scheda generale AC.6.01. e, conseguentemente, fa parte di un contesto di alto valore paesaggistico ed identitario prospiciente il litorale massese. Sull'area sono presenti una villa e un edificio di valore storico-testimoniale, edifici isolati privi di valore architettonico ed attrezzature sportive dismesse. La Villa risale ai primi anni '30 del secolo scorso ed è circondata da un'area di pertinenza molto ampia che si estende dal Viale Litoraneo a Via Verdi. La storia dell'area vede il suo periodo di maggiore rilevanza negli anni '60, quando era sede del Club Oliviero, uno dei locali più rinomati della riviera insieme a La Capannina di Franceschi e La Bussola di Focette. In quel periodo il dancing Oliviero ha ospitato i più grandi nomi della musica leggera e venne inoltre scelto da molti importanti registi per le riprese di film che fanno parte della storia del cinema italiano; la sua presenza e gli eventi che vi si svolgevano, esercitando una forte funzione attrattiva, portavano lustro e prestigio al litorale massese. Negli ultimi anni, a causa delle condizioni meteo avverse che sempre più coinvolgono la fascia costiera, e nonostante le opere di manutenzione effettuate, lo stato del complesso è in forte degrado. Le sue caratteristiche funzionali originali ed anche quelle intervenute nel tempo, la sua storia e le presenze edilizie che tutt'ora vi insistono conferiscono al complesso caratteristiche peculiari che lo differenziano sensibilmente dalla maggior parte delle aree contermini.

FINALITA'

Riportare l'intero compendio ad una configurazione unitaria al fine di una rivalorizzazione complessiva, ripristinando il parco/giardino, intervenendo sugli edifici di valore nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali ed eliminando le situazioni di degrado. Far riemergere le peculiarità, le potenzialità ed il carattere di luogo di aggregazione per eventi di prestigio con evidenti ricadute economiche e culturali sull'intero contesto territoriale.

DESTINAZIONE D'USO

Turistico-ricettivo – Residenziale – Attrezzature di tipo culturale

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI D'USO URBANISTICI

Date le caratteristiche peculiari del compendio ed allo scopo di una sua migliore riconfigurazione, per la riunificazione funzionale delle aree interne e la loro ricomposizione si opererà per un Piano di Recupero unitario convenzionato che stabilirà nel dettaglio il dimensionamento ed i parametri urbanistici da applicarsi.
Per gli edifici di significativo valore si rinvia all'articolo 55 delle NTA.
Per tutti gli edifici di valore architettonico nullo è ammessa la categoria d'intervento fino alla sostituzione edilizia.
Per tutti gli interventi è ammessa una distanza minima dai confini di ml. 5, salvo deroghe specifiche per giustificati motivi di ricomposizione planivolumetrica.
Per gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è ammessa un'altezza massima di ml 5.00.
Per le specifiche di dettaglio vedi allegato "A"

NOTE

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)				
Nuova Edificazione (mq)				
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

La riunificazione funzionale delle aree e la ricomposizione dei volumi si attua mediante Piano di Recupero Convenzionato redatto nel rispetto delle indicazioni della presente scheda. Per i soli interventi di Manutenzione e Restauro tramite intervento diretto. Per gli edifici privi di valore architettonico la sostituzione edilizia continuerà ad essere ammessa con intervento diretto anche dopo la realizzazione del Piano di Recupero, con un incremento massimo di Superficie Edificabile (SE) del 10% della Superficie Edificabile esistente.

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Sugli edifici e manufatti prospicienti via Verdi e il viale Litoraneo collocati entro 10 metri di distanza dal limite esterno del sedime stradale sono ammessi interventi di Sost. e Deloc. finalizzati a spostare gli edifici oltre la fascia dei 10 metri indicata, con esclusione degli edifici identificati di significativo valore.
Per l'eventuale realizzazione di piscine, lo specchio d'acqua dovrà avere una superficie massima pari al 3% della superficie complessiva del lotto di riferimento con un massimo assoluto di 300mq. Per tutti gli altri parametri dimensionali valgono le prescrizioni di cui all'art. 151 comma 4 delle N.T.A. del R.U.
Per le specifiche di dettaglio vedi allegato "A"

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

Vedi allegato "A"

GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

Vedi Scheda Norma di Fattibilità

Nota importante:

Per le specifiche ed i dettagli si rinvia all'allegato "A" che costituisce parte integrante della presente Scheda d'Ambito.

ALLEGATO "A"

AC.6.04

COMPLESSO EX OLIVIERO

FASCIA LITORANEA RONCHI POVEROMO

UTOE 6

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

Il complesso ex Oliviero, ubicato in un comparto accessibile dal Lungomare e da via Verdi, delimitato da Via Lucca e contiguo a un ambito individuato dal RU del Comune di Massa in parte a tessuto edilizio rado (TER) e in parte ad area di interesse comune - verde sportivo (AIC.sp), consta di una villa e un edificio di valore storico-testimoniale ed edifici isolati privi di valore architettonico. Il RU individua la villa e l'edificio su Via Verdi quale «Edifici di interesse significativo» in un ambito definito AC «Ambito di conservazione». L'area è denominata dal PS quale «area di notevole valore (Parchi, ville giardini, colonie, pinete, ecc.» (cfr Tav. Invarianti Strutturali 2B di 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'area è soggetta a vincolo paesaggistico (ex L.1497/39) e vi sono fasce di rispetto dei Viali di valore paesaggistico.

Cenni storici:

La storia dell'area vede il suo periodo di maggiore rilevanza negli anni '60, quando era sede del Club Oliviero, uno dei locali più rinomati della riviera insieme a La Capannina di Franceschi e La Bussola di Focette. In quel periodo il dancing Oliviero ha ospitato i più grandi nomi della musica leggera e venne inoltre scelto da molti importanti registi per le riprese di film che fanno parte della storia del cinema italiano; la sua presenza e gli eventi che vi si svolgevano, esercitando una forte funzione attrattiva, portavano lustro e prestigio al litorale massese.

A seguito dell'incendio del 1979 che colpì la proprietà, distruggendo il famoso locale, il complesso chiuse i cancelli di quel club che per anni aveva sbaragliato la concorrenza.

Immaginando di fare una fotografia ad oggi, alle varie strutture che sono presenti all'interno del complesso 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.

Negli ultimi anni, a causa delle condizioni meteo avverse che sempre più spesso coinvolgono la fascia costiera, e nonostante le opere di manutenzione effettuate, lo stato del complesso è in forte degrado.

Le sue caratteristiche funzionali originali e modificate nel tempo, la sua storia e le presenze edilizie che tutt'ora vi insistono conferiscono al complesso caratteristiche peculiari che lo differenziano sensibilmente dalla maggior parte delle aree contermini.

L'obiettivo che si prefigge la presente Scheda normativa è di unificare le destinazioni presenti sull'intero compendio immobiliare, eliminando la suddivisione prevista nel RU approvato nel 2019, annettendo la parte originariamente individuata quale "AIC.sp (Aree per attrezzature di interesse comune, nello specifico quelle sportive), alla parte individuata a TER (Tessuti Edilizi Radi), classificando l'intera area in un unico nuovo ambito di conservazione denominato AC.6.04. Tutto questo al fine di una valorizzazione complessiva nel rispetto delle architetture e funzioni turistico-ricettive, residenziali, nonché del ripristino e restauro del parco/giardino mantenendo una funzione di servizio attraverso la previsione di attrezzature private di tipo culturale.

FINALITA'

Ripartire l'intero compendio ad una configurazione unitaria al fine di una rivalorizzazione complessiva, ripristinando il parco/giardino ed intervenendo sugli edifici di valore nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali ed eliminando le situazioni di degrado.

Dare nuova vita e tornare a valorizzare la villa con il suo giardino protetto dalla vegetazione

riportandone alla luce le peculiarità, le potenzialità attrattive ed il carattere di luogo di ricettività ed aggregazione per eventi di prestigio con evidenti ricadute economiche e culturali sull'intero contesto territoriale.

DESTINAZIONI D' USO E PARAMETRI URBANISTICI

L'intera area acquisisce la connotazione di AC.6.04 con le seguenti possibili destinazioni d'uso:

Turistico-ricettivo e Servizi annessi, Residenziale, Attrezzature di tipo culturale, Servizi complementari (magazzini e spazi accessori) alle destinazioni citate.

Su tutto il lotto è ammesso il cambio d'uso per le funzioni sopra riportate.

La superficie SF e la superficie territoriale ST coincidono e sono pari mq. 12.394

Superficie edificata SE attuale mq. 1781,55

Superficie edificabile SE prevista mq. 1781,78

Interventi ammessi con Intervento Diretto:

Gli edifici di significativo valore sono disciplinati dall'articolo 55 delle NTA.

Su tutti gli altri edifici esistenti, privi di valore architettonico, sono ammesse, tramite intervento diretto le seguenti categorie d'intervento, così come definite dalle NTA del RU:

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Ristrutturazione, Addizione volumetrica con il limite massimo del 5% della Volumetria Complessiva (VC) esistente, Sostituzione edilizia con il limite massimo del 10% della Superficie Edificabile (SE) esistente.

Per le piscine esistenti è ammessa la Demolizione e la Ristrutturazione. Per la realizzazione di nuove piscine, lo specchio d'acqua dovrà avere una superficie massima pari al 3% della superficie complessiva dell'intero lotto di riferimento con un massimo assoluto di 300 mq. Per tutti gli altri parametri dimensionali valgono le prescrizioni di cui all'articolo 151 comma 4 delle N.T.A. del R.U.

Per tutti gli edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso con intervento diretto per le funzioni sopra riportate.

Per tutti gli interventi, è ammessa una distanza dai confini minima di ml. 5, salvo deroghe specifiche per giustificati motivi di ricomposizione planivolumetrica.

Interventi con Piano di Recupero:

La ricomposizione volumetrica dell'intero lotto così come unificato, ed il recupero complessivo del parco/giardino avverrà esclusivamente attraverso un Piano di Recupero unitario convenzionato che consentirà, di dettagliare gli interventi sui singoli immobili in base alle loro caratteristiche, tipologie e finiture e conterrà il progetto di recupero e ricostituzione dell'originario parco giardino e, partendo dalla sua conformazione originale, ne recupererà l'immagine definendone ogni particolare, comprese le essenze arboree e gli elementi decorativi.

Prescrizioni per il Piano di Recupero ed indirizzi per la progettazione:

Gli interventi ammessi nel Piano di Recupero sono i seguenti:

Per gli edifici di significativo valore è ammessa la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;

Sugli edifici di privi di valore architettonico sono ammessi gli interventi di Demolizione, Manutenzione, Ristrutturazione e Sostituzione edilizia utilizzando il 45% della Volumetria Complessiva (VC) derivante dalla demolizione dei volumi secondari presenti sul lotto (il restante 55% è utilizzato per la ristrutturazione ricostruttiva di tipo b), sommato ad un modesto incremento di volume (di circa mc 132.00).

La sostituzione edilizia sarà ammessa anche dopo la realizzazione del Piano di Recupero.

Per le piscine esistenti è ammessa la Demolizione e la Ristrutturazione.

Su tutto il lotto è ammesso il cambio d'uso per le funzioni individuate nei paragrafi precedenti.

l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge.

Il Piano di Recupero si pone come obiettivo la riqualificazione del complesso che tramite la contestuale variante al RU sarà classificato in un unico ambito di conservazione.

Si opererà con la demolizione con contestuale recupero di volumetria di alcuni dei fabbricati minori presenti sul lotto, privi di valore architettonico, nonché il recupero di tutta quella parte non edificata comprensiva del ripristino dello stato originario dei giardini, e la manutenzione di quegli immobili, che non saranno demoliti, ma che allo stato attuale versano in uno stato di degrado e abbandono.

Nonostante il trasferimento di volumetria, la soluzione progettuale dovrà essere estremamente rispettosa dell'esistente, dando un ordine funzionale ed estetico all'intero complesso immobiliare.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle finiture esterne sia dei nuovi edifici che delle ristrutturazioni. Infatti, si utilizzeranno gli stessi materiali, già presenti sugli edifici minori, come l'intonaco color bianco e la pietra, evitando di realizzare nuovamente una disuniformità materica.

Gli edifici così dislocati nel lotto faranno da cornice alla villa principale, che emerge per la sua imponenza, unico fabbricato in stile eclettico, dando dal punto di vista visivo, grazie alle nuove finiture, l'immagine di omogeneità.

Il recupero del parco sarà realizzato attraverso l'eliminazione della vegetazione che negli anni si è sviluppata in maniera disordinata e libera con contestuale introduzione di sistemazione verdi idonee. Al fine di riqualificare il parco, evitare l'impermeabilizzazione del suolo, né interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, l'intervento, è subordinato alla valorizzazione e conservazione nel rispetto degli elementi di interesse (alberature, accessi, etc.).

Il Piano di Recupero fornirà le specifiche ed i dettagli degli interventi sopra descritti.

Per quanto sopra si rinvia quindi alla relazione tecnica ed agli elaborati allegati al Piano di Recupero.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Interventi diretti sugli edifici soggetti a Manutenzione, Restauro, Ristrutturazione, Addizione, Sostituzione edilizia e Cambio di destinazione d'uso nel rispetto della presente Scheda.

La ricomposizione planivolumetrica dell'intero lotto ed il recupero complessivo del parco/giardino avverrà esclusivamente attraverso un Piano di Recupero unitario convenzionato.

PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE / RICONFERMA E REITERAZIONE DELLA PREVISIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO PP.6.01

La Convenzione farà parte integrante del Piano di Recupero e regolerà i rapporti pubblico/privato specificando le forme compensative e/o perequative in accordo con l'Amministrazione comunale. La proprietà si impegnerà, in determinate occasioni, ad organizzare eventi culturali di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari e quant'altro attinente alla cultura ed all'arte.

In questo modo, una specifica zona del complesso immobiliare, scelta dalla proprietà, sarà destinata ad accogliere manifestazioni di sicuro interesse che polarizzeranno l'attenzione sul territorio massese, costituiranno elemento di richiamo e prestigio e di supporto all'economia locale.

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, e 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.~~ **Tale somma sarà comprensiva degli oneri occorrenti per**

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**).

MISURE DI MITIGAZIONE ED INDICAZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

L'AC.6.04 ricade interamente in un'area di notevole interesse pubblico (codice identificativo del vincolo: 287-1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso). La motivazione del vincolo è: "[...] 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). L'ambito ricade, inoltre, in un'area tutelata per legge lettera a) - Sistema Costiero 1. Litorale sabbioso Apuano - Versiliese

Misure di mitigazione ed indicazioni:

L'AC.6.04 è sita in un contesto di interesse paesaggistico, dovrà pertanto, in sede di Piano di Recupero, essere garantita la qualità degli interventi architettonici dal punto di vista formale e percettivo, la qualità degli interventi relativi al parco non alterando i valori identitari dello Skyline e non compromettendo i caratteri morfologici dei luoghi e della sua percettibilità, ma favorendo il miglioramento percettivo e funzionale del parco nel rispetto dei valori esistenti. In sede di PdR dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "Dimostrazione del mantenimento dell'unitarietà percettiva delle pertinenze" in modo da garantire e assicurare che le sistemazioni degli spazi aperti siano compatibili con la conservazione dell'impianto storico-architettonico di valore tipologico e testimoniale. In particolare, nel rispetto delle prescrizioni Scheda vincolo 287/68: «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.

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 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.

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

occludendole 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.»

Fatte salve le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B e Allegato C PIT_PPR, si elencano le seguenti indicazioni:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico;
- inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui;
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- 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; **lo stesso vale per l'eventuale installazione di idonee barriere antirumore.**

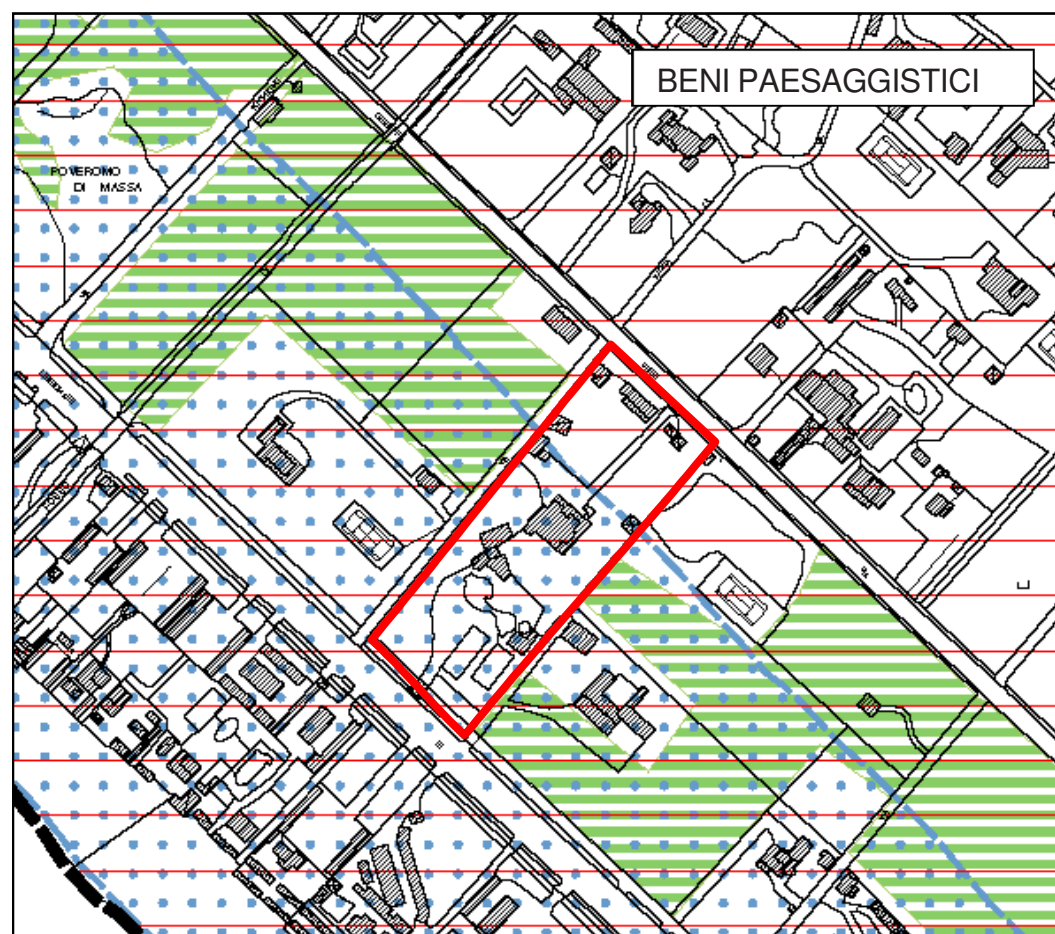
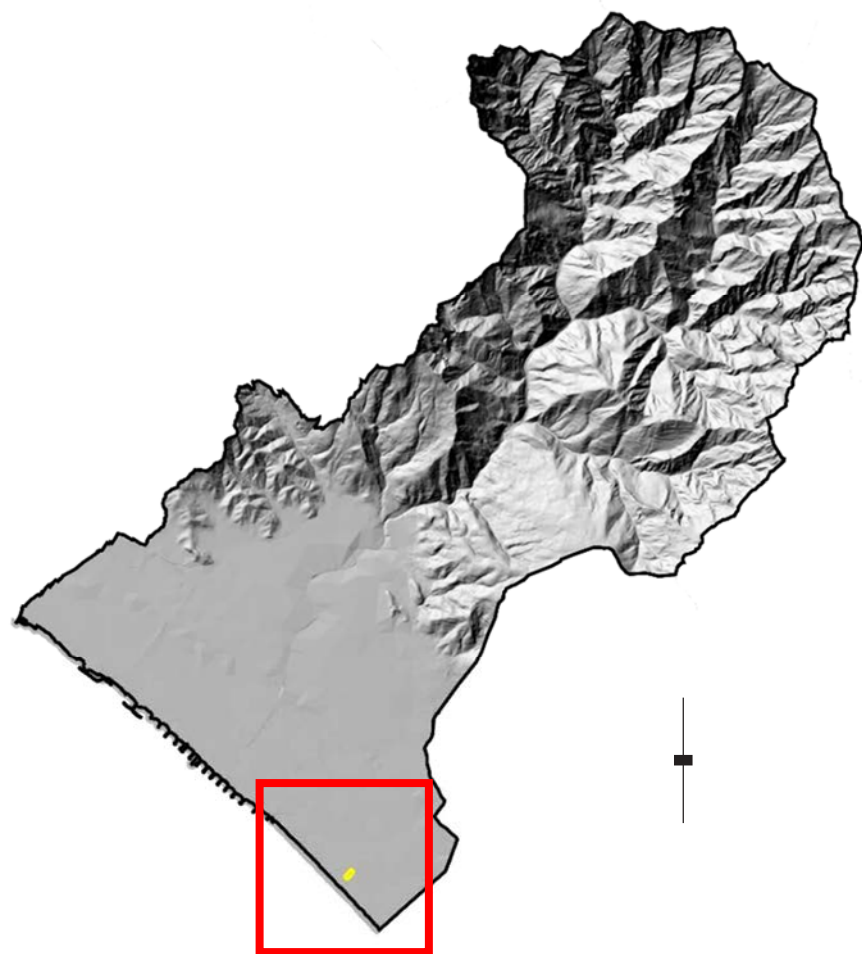
Nell'ambito costiero, ai sensi Allegato C PIT_PPR, sono ammessi a condizione che:

l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguate al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.

- realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo. I parcheggi, ai sensi Allegato C PIT_PPR, sono ammessi a condizione che:

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; non comportino:
- aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato nel limite 5%
- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessioni ecologica riconosciuti dal PIT_PPR;
- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

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.



- BENI PAESAGGISTICI**
- Confine comunale
 - BENI PAESAGGISTICI**
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs.42/2004, art.136)
 - Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**
 - Lett. a) - I territori costieri
 - Letto b) - I territori contermini ai laghi
 - Aree tutelate
 - Specchi di acqua con perimetro maggiore di 500 m.
 - Letto c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
 - Aree tutelate
 - Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)
 - Letto d) - Le montagne per la parte eccedente 1.200 m. slm
 - Letto e) - I circhi glaciali
 - Letto f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali
 - Parco Regionale delle Alpi Apuane
 - Letto g) - I territori coperti da foreste e da boschi
 - Letto g) - Le zone gravate da usi civici
- Comune di Massa: Comune con presenza accertata di usi civici



EDIFICI ED AREE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO e/o CULTURALE

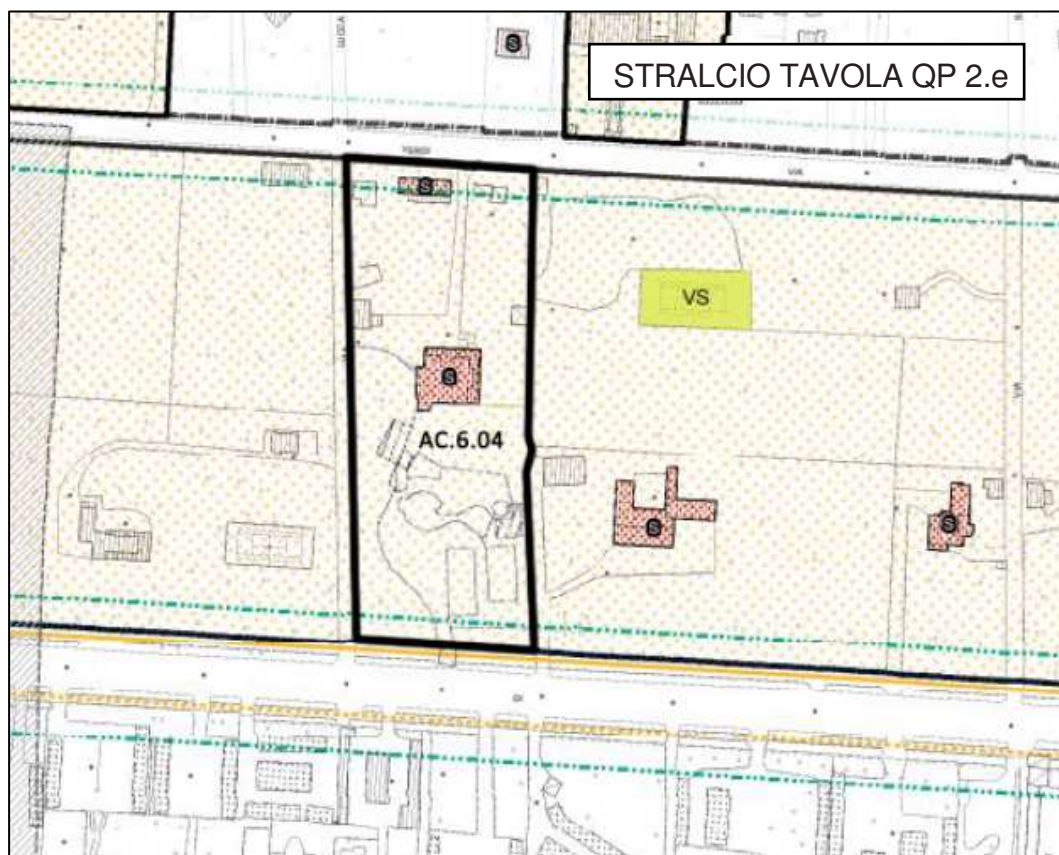
- Edifici tutelati ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004
- Edifici tutelati ex art. 10 comma 5 del D.Lgs. 42/2004
- Edifici di Notevole valore
- Edifici di interesse significativo
- Edifici rurali di valore testimoniale
- Tessuti residenziali di valore testimoniale
- Fasce di rispetto dei viali di valore paesaggistico



VERDE URBANO E PERIURBANO

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
- Filari e quinte alberate più o meno strutturati
- Edifici soggetti a vincolo ex L.1089/39
- Pertinenze degli edifici soggetti a vincolo ex L.1089/39
- Edifici di valore notevole
- Edifici di valore significativo



LEGENDA

- Confine comunale
- Ambito territoriale di Ronchi-Poveromo
- Fasce di rispetto
- Fasce di rispetto dei viali di valore paesaggistico
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Cassa di espansione Ricortola
- Piani di recupero
- Programmi Attuativi recepiti dal R.U. (P.I.I. - P.I.U.S.S.)
- Piano degli arenili e dei viali a mare (PAAV)

AMBITI DI INTERVENTO

- AC Ambiti di conservazione

EDIFICI ED AREE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO e/o CULTURALE

- V Edifici tutelati ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004
- Edifici tutelati ex art. 10, comma 5, del D.Lgs. 42/2004
- N Edifici di Notevole valore
- S Edifici di interesse significativo
- R Edifici rurali di valore testimoniale