

COMUNE DI MASSA



# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

**SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE**  
servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data 21/01/2024

Al Sindaco del Comune di Massa  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

## OSSERVAZIONI

**AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)**

**(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)**

**Il sottoscritto:**

Nome .....Matteo .....Cognome Campatelli

Nato a Pontedera il 17 settembre 1971

Residente in Massa Località Marina di Massa

Viale Lungomare di Levante n.172

**In qualità di:**

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
.....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società "Bagno Oliviero s.n.c."  
con sede a Massa, Viale Lungomare di Levante - Poveromo
- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV)*, pubblicata sul BURT n. 50 del 11/12/2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

- Tavola qp 2.7
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

COMUNE DI MASSA



# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa - Tel. 0585.4901 - Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 - Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

Modifica perimetro zone funzionali assegnate al bagno Oliviero nella tavola qp 2.

### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Le modifiche proposte hanno lo scopo di rendere coerenti le zone funzionali assegnate con quanto ad oggi esistente. Le modifiche proposte sono due:

- 1) inserire un "corridoio" di zona AP che va dall'ingresso del bagno fino all'attuale zona parcheggio
- 2) A sinistra della zona AS inserire una fascia di zona AB per rendere coerenti gli attuali servizi igienici esistenti in modo che ricadano nella zona giusta di competenza (AB)

### Eventuali allegati

- o Allegato modifiche richieste: tavola esemplificativa con specificato quanto attualmente assegnato e la richiesta di modifica (indicato da due frecce)

- o \_\_\_\_\_
- o \_\_\_\_\_
- o \_\_\_\_\_

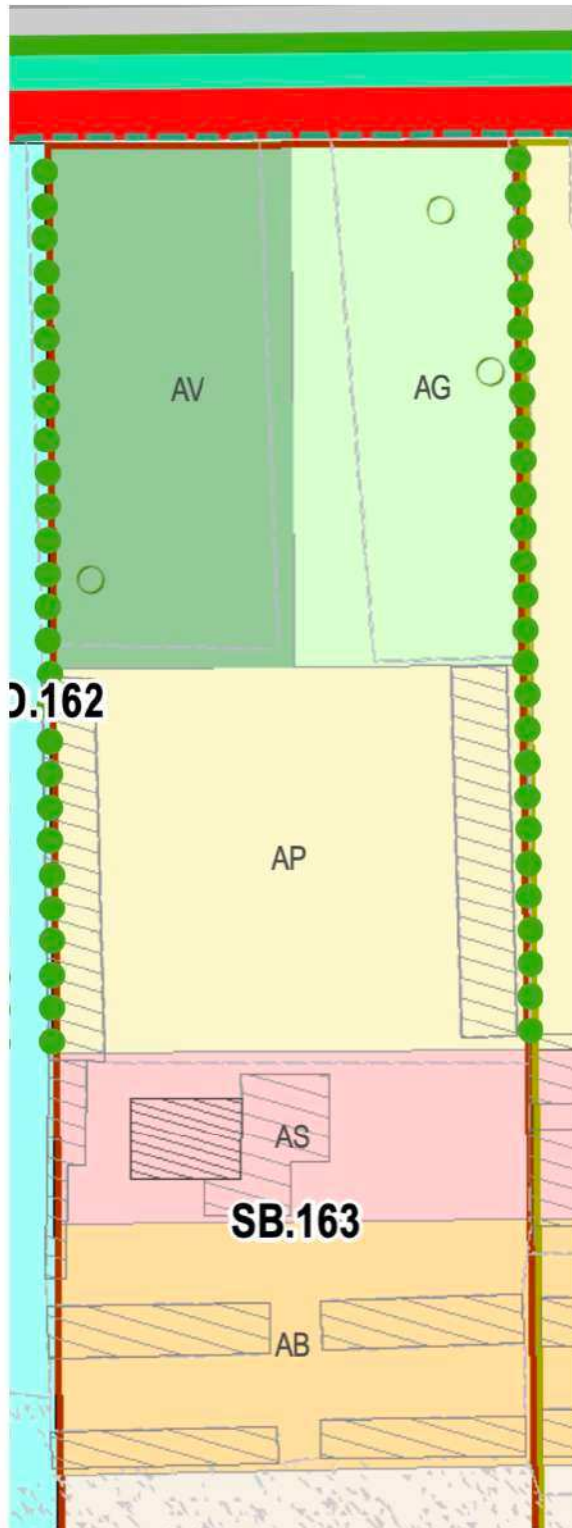
Data 21/01/2024.....

Firma

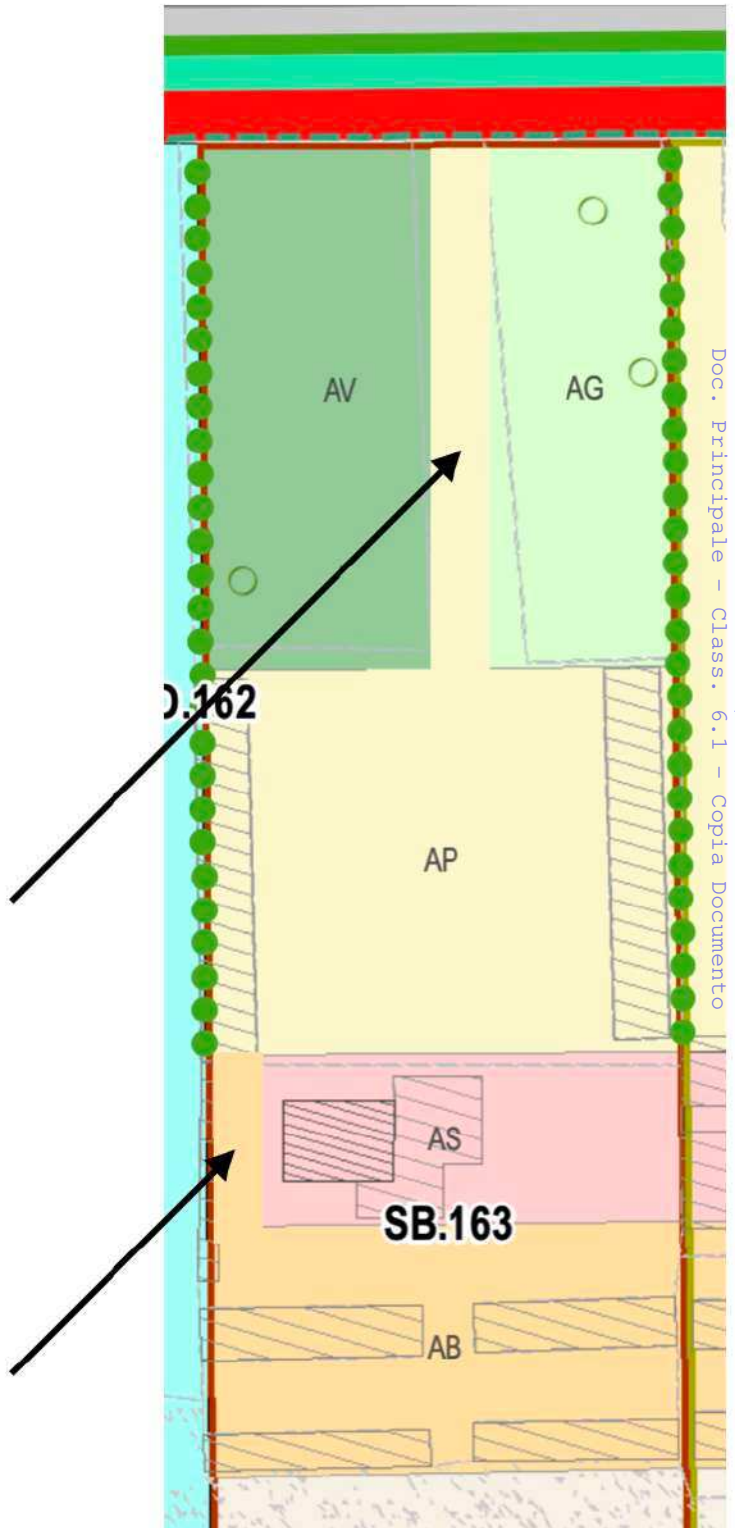
**BAGNO OLIVIERO**  
di Campatelli Matteo e Giuditta sn  
Viale Lungomare di Levante 17,  
54100 POVEROMO (MS)  
Tel. e Fax 0585/308392  
C.F. e P. IVA 01030080459

AOO COMUNE DI MASSA  
Protocollo Arrivo N. 4820/2025 del 21/01/2025  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia

**Attuale tavola qp 2.7**



**tavola qp. 2.7 con le modifiche richieste**





SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

Al Sindaco del Comune di Massa  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

## OSSERVAZIONI

### AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

**Il sottoscritto:**

Nome MARCO .Cognome .GIORGI

Nato a .....VIAREGGIO..... il ...09 GENNAIO 1968.....

Residente in .....MASSA.....Località.....RONCHI.....

Piazza/Via...ONTANI DI PONENTE..... n. ...7B.

**In qualità di:**

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
.....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- X legale rappresentante della Società ...LIBECCIO E PADEL SRL...  
con sede a .....
- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare* (PAAV), pubblicata sul BURT n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

X QP.2.3 – Disciplina dei suoli e delle zone funzionali - Tratto costiero 3

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

Sull'elaborato è rappresentata la spiaggia con una dimensione che non corrisponde alla realtà dei luoghi; infatti il fronte spiaggia è notevolmente ridotto a causa del grosso problema dell'erosione che ne ha ridotto la profondità. Inoltre è da oltre venti anni che non sono stati eseguiti lavori di ripascimento e tantomeno lavori di manutenzione delle scogliere all'epoca posizionate. Durante il periodo invernale e spesso anche durante la stagione estiva, a causa delle mareggiate il mare raggiunge il locale bar e tante volte anche il Lungo Mare.

Il piano prevede la realizzazione di una piazza con esproprio di parte della struttura balneare che vedrà ridursi notevolmente la disponibilità di ombrelloni oltre alla rimozione di buona parte delle cabine (messe in opera anche su suggerimento dei Tecnici del Comune) per proteggere la strada dal riversamento della sabbia durante i fortunali che ha causato diversi incidenti.

Tutto ciò porterà sicuramente alla chiusura dell'attività poiché in quelle condizioni non sarà possibile mantenerla aperta anche in considerazione delle notevoli spese necessarie per la conduzione. Inoltre produrrà perdita di occupazione per i dipendenti.

Si precisa inoltre che in prossimità della struttura di mia proprietà e specificatamente sul confine con il bagno Bibi e il bagno Villa Gioietta, esiste già un passo al mare ultratrentennale della dimensione di circa un metro, che permette l'accesso al mare libero al pubblico.

### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

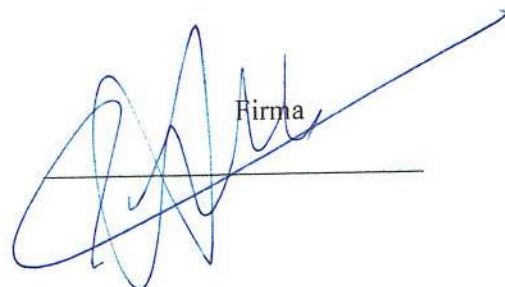
In considerazione di quanto sopra riportato, si propone una modifica al piano che preveda lo stralcio della previsione di realizzazione della piazza di fronte alla via Casola, non necessaria e troppo invadente nel tessuto esistente, proponendo lo spostamento delle cabine del bagno, in maniera tale da non ostacolare la visione diretta sul mare agli utenti che percorrono la via Casola da monti verso mare, e si chiede inoltre l'ampliamento del passo esistente per l'accesso pubblico, così da permettere al pubblico di accedere liberamente e comodamente al mare e a minor danno alle attività esistenti.

### Eventuali allegati

- Fotografie fortunali

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Data 21 GENNAIO 2025.....

  
 Firma







ACCESSO LIBERO MARE TRA BAGNO BINI-BAGNO VILLA GIOIETTA





ACCESSO LIBERO MARE TRA BAGNO BINI-BAGNO VILLA GIOIETTA







**SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE**  
servizio pianificazione del territorio

**Oggetto delle osservazioni**

SI COMUNICA CHE SULLA TAVOLA IDENTIFICATA Q.P.2.6., NELLA ZONA INDICATA PER LE ATTREZZATURE DI SERVIZIO SONO PRESENTI DUE BLOCCHI DI N. 12 E 2 CABINE RISPETTIVAMENTE SUL LATO LEVANTE E SUL LATO PONENTE DESTINATE PER LE ATTREZZATURE BALNEARI.

SI FA PRESENTE CHE TALE COLLOCAZIONE RISALE ALL'ADEGUAMENTO DEL VECCHIO PIANO DELL'ARENILE.

.....  
.....

**Modifiche/correzioni/integrazione proposte**

SI RICHIEDE CHE TALE DISPOSIZIONE (AREA DI SEDIME) VENGA MANTENUTA E RICOMPRESA ANCHE NELLA NUOVA PREVISIONE DI PIANO IN QUANTO UN EVENTUALE SPOSTAMENTO DI TALE ATTREZZATURE PER ADEGUARSI ALLA PREVISIONE DI PIANO ANDREBBE A COINVOLGERE TUTTA L'AREA OGGI RICOMPRESA NELLE ATTREZZATURE BANEARI CON PROBLEMATICHE DISTRIBUTIVE PER RICOLLOCARE TALI STRUTTURE IN UN'AREA ORMAI PLANIFICATA DA ANNI.

.....  
.....  
.....

**Eventuali allegati**

- PLANIMETRIA CON EVIDENZIATE LE STRUTTURE BALNEARI UBICATE NELLA NUOVA FASCIA DESTINATA A STRUTTURE DI SERVIZIO.

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Data 22.01.2025

Firma

AOO COMUNE DI MASSA  
Protocollo Arrivo N. 4977/2025 del 22-01-2025  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Documento

**BLOCCHI CABINE**



**OASI.204**

**SB.156**

**SB.155**

**154**

AG

AB

AB

AG

AB

AB

S

S



## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

Al Sindaco del Comune di Massa  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

# OSSERVAZIONI

## AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

**Il sottoscritto:**

Nome Stefania Cognome Cappugi

Nato a Firenze (FI) il 03.10.1963

Residente in Massa (MS)

via Felice Cavallotti n.154

**In qualità di:**

privato/a cittadino/a

tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
.....

rappresentante dell'Associazione A.S.D. "Circolo ACSI S.Antonio BI.BI.", con sede nel Comune di Massa provincia (MS) in via Lungomare di Ponente n43, con Partita I.V.A. e Cod.Fiscale 01068590452 ,

legale rappresentante della Società .....

con sede a .....

altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV)*, pubblicata sul BURT n. 50 del 11.12.2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

QP.2.3

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE**  
 servizio pianificazione del territorio

**Oggetto delle osservazioni**

Presa visione degli elaborati allegati al PAAV e in particolare della Tavola QP.2.3\_disciplina dei suoli e delle zone funzionali – tratto costiero 3 si evince che sulla Concessione Demaniale Marittima in corso di validità rilasciata dall'Ufficio Demanio del Comune di Massa n. 43/03 è in previsione la realizzazione di una passeggiata, piazze e belvedere e una spiaggia libera.

Si vuole far presente all'amministrazione che demolire le attuali costruzioni per realizzare una piazza o un belvedere comporterebbe un notevole aggravio da un punto di vista di impatto ambientale favorendo ancora di più un evento come la cementificazione che sta portando a una alterazione degli equilibri paesaggisti e ambientali. Realizzare una piazza come per esempio Piazza Bad Kissingen con la spiaggia libera aumenterebbe a mio giudizio il degrado visto che significherebbe avere una maggiore manutenzione e vigilanza dei luoghi.

Inoltre credo che la realizzazione di una piazza/belvedere nella zona da voi indicata non sia realizzabile vista la ridotta profondità dal viale Lungomare di Ponente al mare e il rischio di forti mareggiate metterebbero in grave difficoltà la realizzazione della stessa e il successivo uso.

**Modifiche/correzioni/integrazione proposte**

La mia proposta sarebbe quella di riposizionare i manufatti in legno che al momento sono posizionati in senso orizzontale su viale Lungomare di Ponente

Sarebbe possibile riposizionare tali manufatti in senso verticale al mare sul confine a ponente con la concessione n.42/03 oppure, soluzione ancora più vantaggiosa, davanti all'attuale punto ristoro in modo da avere la completa visuale libera al mare da chi viene da via Casola in inverno e in estate avere la visuale sugli ombrelloni in legno con la copertura in paglia, la sabbia e il mare all'orizzonte in perfetta armonia con gli equilibri paesaggisti e ambientali. Lo stesso tipo di intervento verrà proposta anche dallo stabilimento balneare Libeccio Beach Concessione Demaniale n.42/03 in modo tale da poter avere una visuale al mare totale.

**Eventuali allegati**

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Data 22.01.25.....

Firma

*Stefano Cappi*



## COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
 Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

Al Sindaco del Comune di Massa  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

## OSSERVAZIONI

AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

Il sottoscritto:

DALLE LUCHE Jarno Nato a Massa il 04 novembre 1976 Residente in Massa Località  
 Quercioli Largo Quercioli n. 10

qualità di:

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
 .....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....

X legale rappresentante della Società "EREDI DI DALLE LUCHE ERIO DI DALLE  
 LUCHE JARNO S.A.S." con sede a Massa Viale Vespucci n. 32.

- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV)*, pubblicata sul BURT n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono

- x TAVOLA QP.2.4  
 X TAVOLA QP.3.4



# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
 Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

immobile ad uso commerciale di cui alla concessione Demaniale Marittima n° 62/2003, posto in Marina di Massa, Viale A. Vespucci n° 32. Catastalmente al foglio 147 mappale 171 subalterno 1.

In particolare le due aree laterali al chiosco e il piazzale interposto, tra il marciapiede e la strada pubblica, di cui alla tavola QP.3.4, risultano interessati da campitura di colore giallo (passeggiata) nonostante rientrano nella Concessione demaniale di cui sopra.

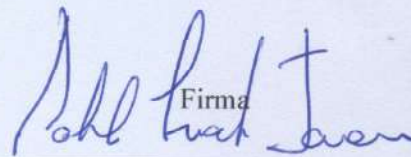
### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

- Si richiede di stralciare le due aree poste in aderenza alla facciata lato viareggio e carrara, dalla previsione di "passeggiata", in quanto risultano necessarie e indispensabile allo svolgimento dell'attività commerciale in oggetto, oltre ad essere utili per l'esposizione di articoli di vendita e. comunque, collocati in posizione difficilmente utilizzabili come transito pedonale ad uso pubblico.
- Inoltre si segnala che il piazzale, prospiciente la strada pubblica e regolarmente inserito nella Concessione Demaniale, risulta interessato da previsione di "passeggiata", nonostante rappresenti un'area necessaria allo svolgimento dell'attività per esposizione di prodotti e articoli di vendita.

### Eventuali allegati

- Stralcio tavola QP.2.4
- Stralcio tavola QP.3.4
- Stralcio Concessione Demaniale con evidenziato aree in concessione
- \_\_\_\_\_

Data Massa, 22-1-2025

  
 Firma



# COMUNE DI MASSA

Medaglia d'Oro al Merito Civile

N. 19140 di Repertorio

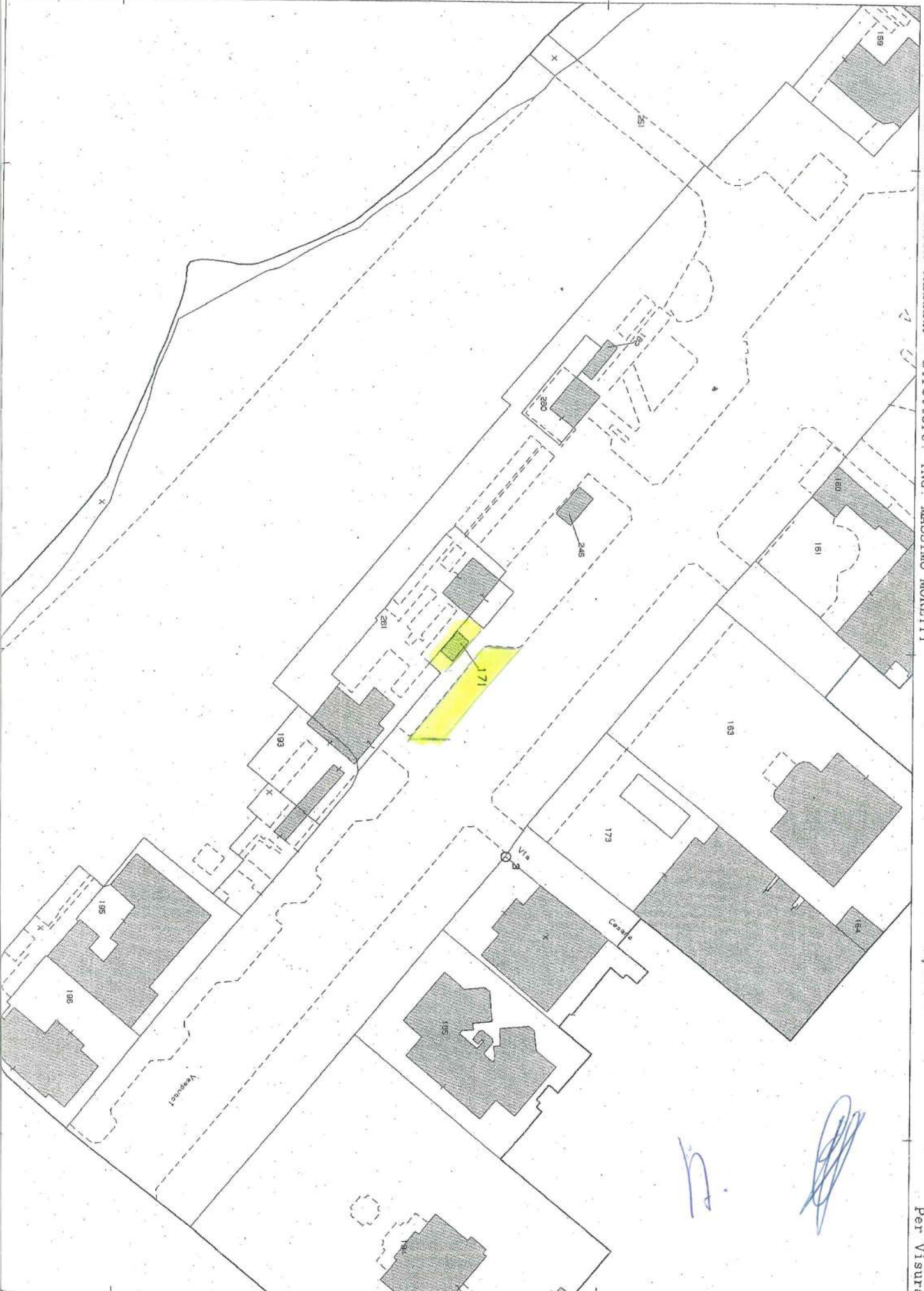
## SCRITTURA PRIVATA

Stipulata in data 5 DICEMBRE 2011

PARTI CONTRAENTI: COMUNE / IMPRESA DALLE LUCHE ERIO

OGGETTO: CONCESSIONE D'USO DI PORZIONE DI ARENILE LIBERATA IN LOCALITA' MARINA DI MASSA PER LA GESTIONE DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE DENOMINATO "CHIOSCO DALLE LUCHE ERIO"

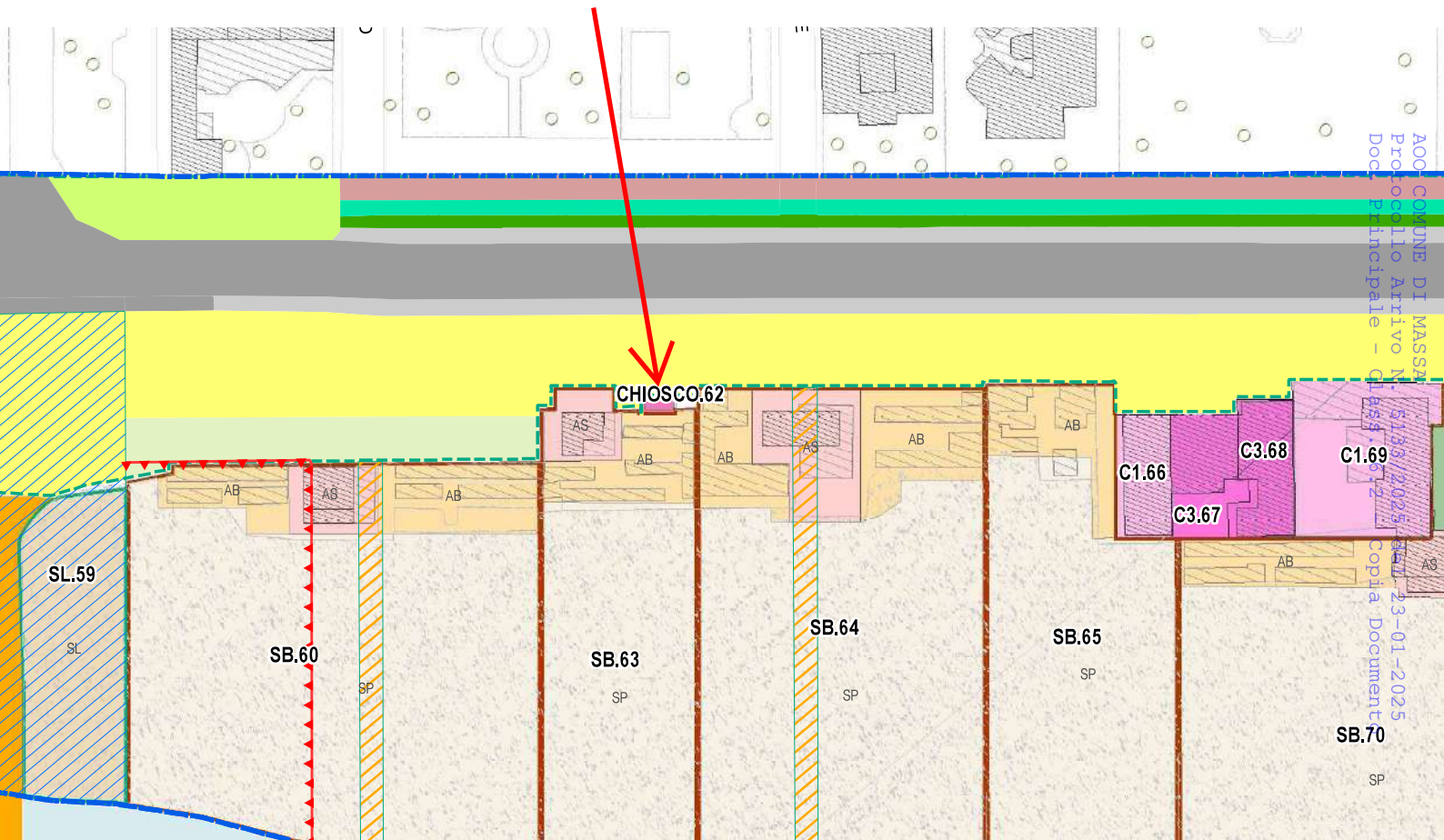
Registrato in Massa il <sup>IN VIA TELEMATICA</sup> 20 DICEMBRE 2011 al n. 6949 <sup>SERIE</sup> Mod. 3 AT Esatti Euro 398,00



ALLEGATO "A"

Per Visura

Stralcio Tavola QP.2.4.  
Immobilie in oggetto "chiosco 62"

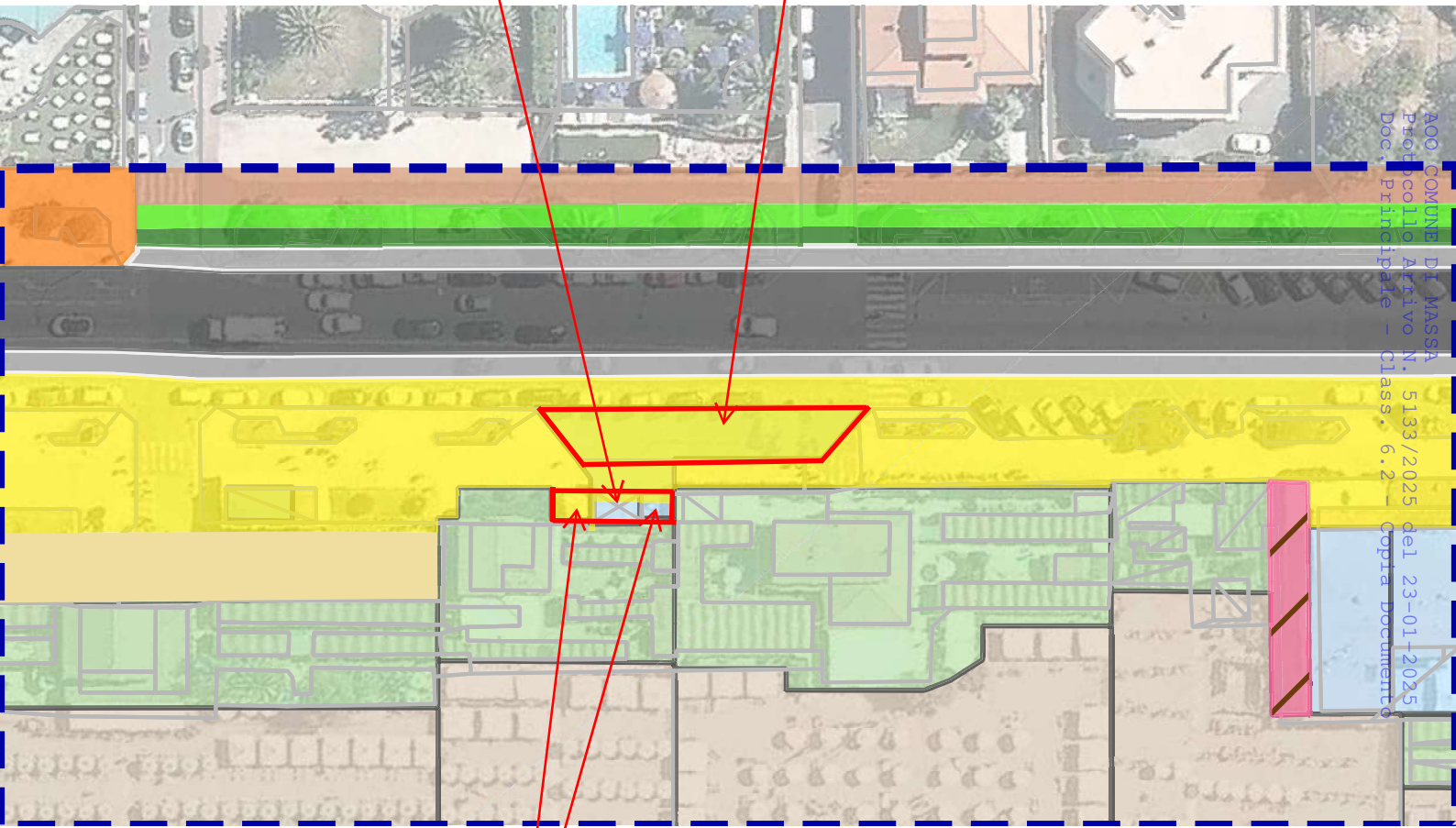


AOO COMUNE DI MASSA  
Proporzio Arrivo N  
Doc. Principale - C  
5133/2025  
23-01-2025  
Copia Document

Stralcio Tavola QP.3.4

chiosco in concessione

Piazzale in concessione



AOO COMUNE DI MASSA  
PROTOCOLLO ARRIVO N. 5133/2025 del 23-01-2025  
Doc. Principale - Class. 6.2 - Copia Documento

aree laterale in concessione



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

Al Sindaco del Comune di Massa  
 comune.massa@postacert.toscana.it

## OSSERVAZIONI

### AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

**Il sottoscritto:**

Nome **MAURIZIO** Cognome **LOCOROTONDO**

Nato a **Viareggio** il 26.07.1959

Residente in Massa Località Stadio

Via dei Cedri n. 13

**In qualità di:**

privato/a cittadino/a

tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)

.....  
 rappresentante dell'associazione o Ente .....

X legale rappresentante della Società "Conca D'Oro Beach Di Locorotondo Maurizio & C.  
 S.N.C." P.I. 01080960451 Concessione Demaniale 90 denominata Conca d'Oro

con sede a Massa - Viale Lungomare di Levante 110

altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV)*, pubblicata sul BURT n. 50 del 11.12.2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

X Tavola QP.2.4\_Disciplinazione\_dei\_suoli\_e\_delle\_zone\_funzionali\_20220725

X Art 8 Comma a lettera a (belvedere) NTA\_PAAV

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

Le osservazioni volgono alla richiesta di ridefinire la linea di confine dell'area denominata Belvedere, tale osservazione a parere dello scrivente è sensata in quanto tale spostamento non andrebbe ad impattare sulla visuale verso il mare, le montagne ed i luoghi pubblici. Si chiede inoltre l'inserimento di un area adibita ad attrezzature per gioco e sport

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

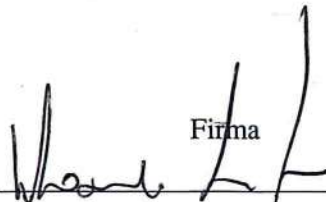
Si chiede per quanto sopraesposto di ridefinire la linea di confine dell'area denominata Belvedere, tale osservazione a parere dello scrivente è sensata in quanto tale spostamento non andrebbe ad impattare sulla visuale verso il mare, le montagne ed i luoghi pubblici. Si chiede inoltre l'inserimento di un area adibita ad attrezzature per gioco e sport in modo da permette la messa in opera stagionale di campi da pallavolo con reti salvapalloni.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### Eventuali allegati

- o Estratto Tavola QP.2.4. con evidenziato oggetto di osservazione
- o Documento Richiedente
- o Estratto Nta PAAV Con evidenziato Comma Oggetto di Osservazioni.
- o \_\_\_\_\_

Data 14.01.2025

 Firma

- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano;..
- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare..

**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. È ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti a condizione che:..

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente;..
- 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;..
- 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;..
- gli interventi concorrano 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;..
- 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;
- 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;..
- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la conformazione geomorfologica della costa..

**h** - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera..

**i** - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) e l'ampliamento di quelle esistenti..

**l** - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica..

**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..

**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..

**o** - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e regolamenti delle aree protette..

## **Art. 8 - Disposizioni per la valorizzazione della percezione del paesaggio**

1. Il PAAV si propone di conformare la disciplina di gestione e di riqualificazione della spiaggia attrezzata ai contenuti e alle disposizioni del PIT-PPR della Regione Toscana, nell'intento di qualificarsi come uno strumento di dettaglio con valenza di vero e proprio *Piano del paesaggio balneare e costiero*. In questo senso riconosce le componenti figurative ed estetico-percettive identitarie del paesaggio costiero e i principi generativi che ancora sono leggibili e detta regole di tutela e di controllo al fine di garantirne il mantenimento della qualità paesaggistica e la riqualificazione dell'immagine percepita.

2. Il PAAV riconosce la spiaggia attrezzata e più in generale il paesaggio della costa suddiviso in tratti costieri che si caratterizzano sostanzialmente - oltre che per i loro connotati ormai diffusamente urbanizzati e artificializzati per la presenza degli stabilimenti balneari - per l'elevato valore identitario in relazione alle visuali panoramiche e prospettiche che dall'arenile si aprono verso i rilievi delle Alpi Apuane e dall'entroterra verso il mare. In questi ambiti il PAAV distingue dal proprio quadro delle conoscenze gli elementi della percezione e ne trascrive nelle tavole progettuali della serie QP.2 le aree aventi le seguenti denominazioni e caratteristiche:

- a) per "belvedere": l'ampiezza e l'orientamento della visione dell'osservatore verso il paesaggio remoto costituito dai diversi elementi/bersagli visivi posti in successione nella loro profondità spaziale;
- b) per "corridoio di visuale": l'ampiezza e l'orientamento della visione dell'osservatore verso lo spazio e le relazioni visive tra gli stabilimenti balneari e il paesaggio visibile attraverso le discontinuità dei fronti dell'edificato che si apre dalle strade in direzione mare-monti.
- c) per "varco visuale": l'ampiezza e l'orientamento della visione dell'osservatore verso lo spazio e le relazioni visive tra i percorsi del lungomare e la riva.

3. Il PAAV riconosce e salvaguardia il valore paesaggistico dei caratteri identitari dell'iconografia e dell'immagine collettiva dello "skyline costiero": inteso come *la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, del profilo della pineta costiera, degli edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani, delle basse pendici delle colline marittime e delle vette apuane e, viceversa, lo sguardo percepibile da un osservatore che dal fronte urbano si rivolge verso gli stabilimenti balneari e la linea di costa*. Sulla base di queste considerazioni il PAAV distingue tre livelli di percepibilità del paesaggio (alto, medio, basso) in funzione delle diverse profondità spaziali delle visuali degli oggetti e delle loro relazioni. A questi tre livelli corrispondono:

- a) il "belvedere" come livello più alto di visuale e di percepibilità del paesaggio di ampio sguardo verso il mare ed estesa fino ai rilievi montuosi;
- b) il "corridoio di visuale" come il livello intermedio di visuale caratterizzato da specifici cannocchiali visivi in direzione del mare corrispondenti ai "prolungamenti stradali" della viabilità mare-monti;
- c) il "varco visuale" come livello più basso di visuale e di percepibilità del paesaggio in direzione del mare indicativamente corrispondenti agli accessi agli stabilimenti e al mare.

4. Il PAAV intende recuperare il più possibile il rapporto e le connessioni fisiche e visuali con il mare, attraverso il miglioramento della qualità delle percezioni visive degli stabilimenti balneari attraverso il corretto posizionamento e allineamento dei manufatti, il controllo delle forme architettoniche, il riordino di strutture e arredi, anche temporanei, che possano in qualche modo creare confusione visuale e frammentare, destrutturare e/o deconnotare le relazioni visive consolidate del paesaggio costiero. A tal fine sono definite le seguenti discipline riguardanti ciascuna tipologia di elemento della percezione visiva:

- a) **Belvedere:** la sistemazione degli spazi aperti interessati dalle aree di belvedere dovranno garantire l'assenza di elementi che limitino sensibilmente la percezione del mare e delle montagne dai luoghi pubblici e dalla spiaggia. L'eventuale spiaggia / spiaggia libera interessata dalla presenza delle aree di belvedere dovrà ospitare esclusivamente le attrezzature per la balneazione quali ombrelloni arredi e punti ombra. In queste aree non è ammessa l'installazione di manufatti anche precari. Nelle tavole progettuali della serie QP.2 oltre ad essere indicate le aree di "belvedere" è indicata con un simbolo grafico l'estensione dell'ambito visivo del belvedere entro il quale non è ammessa l'installazione di strutture fisse per le reti "salvapalloni" destinate al gioco e allo sport al fine di non interferire con le visuali che si aprono dal punto di belvedere. Per le aree oggetto del progetto di "riorganizzazione dei viali a mare e dei percorsi" di cui all'Art. 16 ricadenti nelle aree di belvedere individuate dal PAAV è previsto che qualunque nuovo elemento del patrimonio arboreo, a corredo dello spazio aperto, non deve sovrapporsi visivamente in modo incongruo con visuali e con l'aspetto percepito consolidato e eventuali filari dovranno essere disposti preferibilmente in modo perpendicolare alla linea di costa, così da mantenere la migliore continuità percettiva.
- b) **Corridoio di visuale:** in generale il PAAV prevede interventi volti all'apertura di ulteriori varchi e coni visivi verso il mare in corrispondenza con la viabilità perpendicolare alla linea di costa. Nelle tavole progettuali sono indicate le aree destinate ai "corridoi di visuale" ove, in generale, è prescritto, negli interventi di adeguamento funzionale o di riqualificazione, di liberare la vista dagli impedimenti presenti rimuovendo o ricollocando i fabbricati e/o i manufatti fuori-terra presenti. Nelle schede-norma riferite a ciascun tratto costiero sono indicate eventuali specificazioni e/o eccezioni alla presente regola generale. In tali aree non è ammessa l'installazione di alcun manufatto o arredo ad eccezione dei soli ombrelloni o punti ombra e relativi arredi. È inoltre consentito in tali aree mantenere la eventuale presenza di siepi basse (altezza massima di 1,00 m), degli esemplari arborei e degli elementi della recinzione/accesso se in grado di garantire una alta permeabilità visiva come ad esempio recinzioni metalliche a maglia sciolta e/o sbarre. E' altresì consentito il mantenimento di eventuali piscine interrate o vani completamente interrati esistenti. E' altresì ammessa la presenza di pali o pennoni.
- c) **Varco visuale:** nelle aree indicate quali "Varco visuale" nelle tavole progettuali della serie QP.2 è prescritto il mantenimento dell'attuale assetto morfologico ed edilizio al fine di garantire il mantenimento di alcune visuali che consentono di percepire la presenza del mare da chi percorre il Viale lungomare e i percorsi ad esso connessi. Per tali ragioni in tali aree non è ammessa l'installazione di alcun manufatto o arredo ad eccezione dei soli ombrelloni o punti ombra e relativi arredi. È inoltre consentito in tali aree mantenere la eventuale presenza di siepi basse (altezza massima di 1,00 m), degli esemplari arborei e degli elementi della recinzione/accesso se in grado di garantire una alta permeabilità visiva come ad esempio recinzioni metalliche a maglia sciolta e/o sbarre. Oltre a quanto indicato nelle tavole progettuali è prescritto, per gli stabilimenti balneari aventi un fronte misurato sul lato monti pari o superiore a 30 m, di definire, negli interventi di riqualificazione morfotipologica, un varco visuale avente una larghezza costante da monti a mare di almeno 3,00 m avente le caratteristiche sopra richiamate ove devono essere applicate le discipline

PARCO  
E BARBARA

C1.88

C1.92

AV

AS

AB

AB

AP

AB

SP

AS

AG

limite attuale di  
belvedere

SB.89

SB.90

proposta nuovo limite  
di belvedere

SP

SP

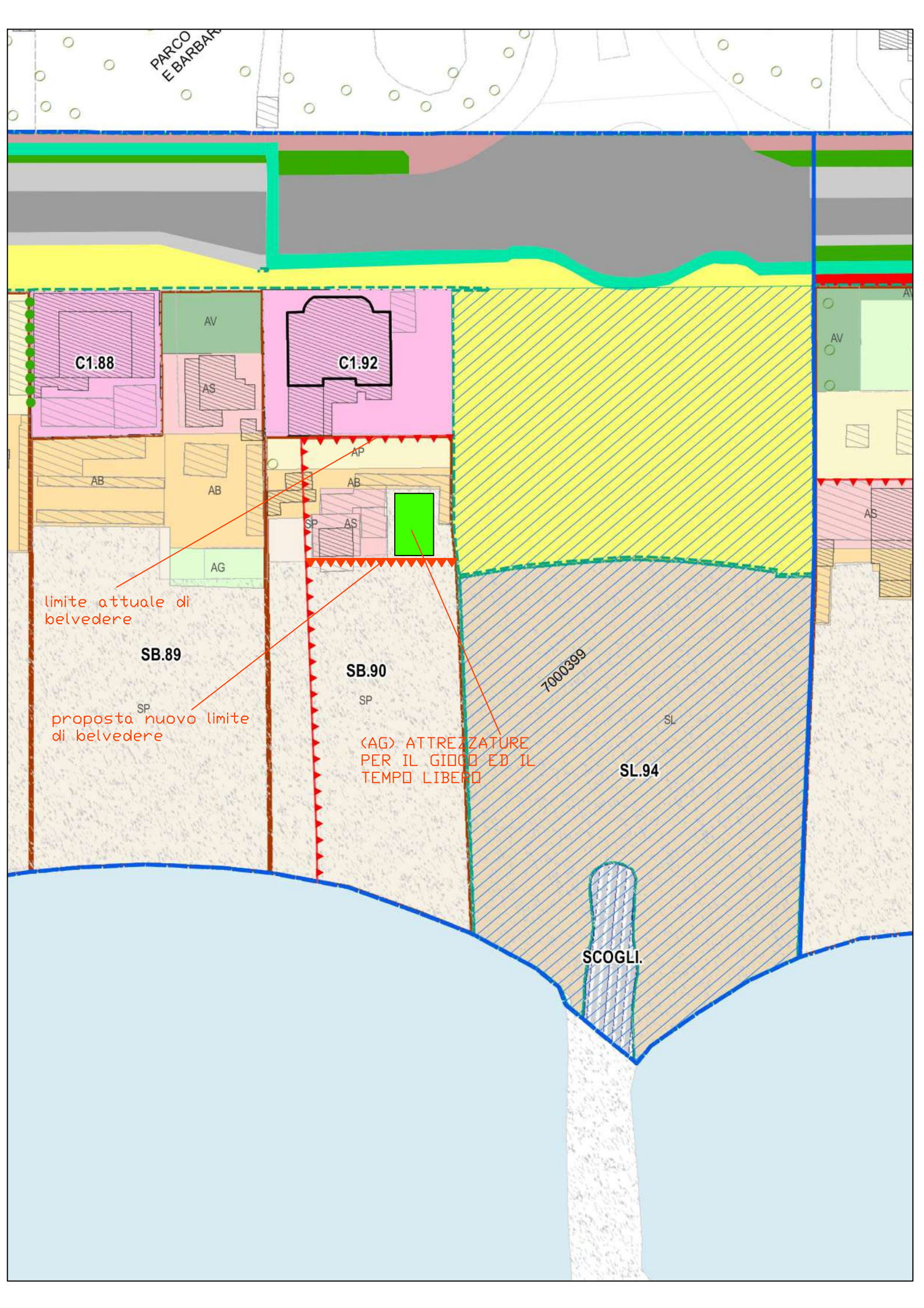
(AG) ATTREZZATURE  
PER IL GIOCO ED IL  
TEMPO LIBERO

7000399

SL

SL.94

SCOGLI.





## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

**Al Sindaco del Comune di Massa**  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

# OSSERVAZIONI

## AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

**(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)**

**Il sottoscritto:**

Nome **PAOLA** Cognome **GUIDI**

Nato a **Pietrasanta (LU)** il 19.08.1968

Residente in Forte dei Marmi Località Vittoria Apuana

Via Mazzini 135

**In qualità di:**

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
.....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- X legale rappresentante della Società " Bagno Isa di Guidi P & Evangelisti D. S.N.C. "  
P.I. 00590590451 Concessione demaniale n. 158 denominata Bagno Isa  
con sede a Massa - Viale Lungomare di Levante 160
- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare* (PAAV), pubblicata sul BURT n. 50 del 11.12.2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

- X Tavola QP.2.6\_Disciplina\_dei\_suoli\_e\_delle\_zone\_funzionali\_20220725
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_



## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

Le osservazioni volgono alla richiesta di ridefinire le linee delle fasce destinate ad Attrezzature Balneari (AB) - Attrezzature di Servizio (AS). Vista l'erosione si chiede che tali fasce vengano allineate a quelle lato Carrara del Fosso Poveromo.

Si chiede inoltre la possibilità di ricollocare all'esterno della concessione demaniale l'area prevista ove insisterà l'edicola indicata come CN. 158. Nel caso in cui tale richiesta non possa essere accettata si chiede di spostare con un area nuova a Verde (AV) tale superficie come indicato nel grafico allegato

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Le osservazioni volgono alla richiesta di ridefinire le linee delle fasce destinate ad Attrezzature Balneari (AB) - Attrezzature di Servizio (AS). Vista l'erosione si chiede che tali fasce vengano allineate a quelle lato Carrara del Fosso Poveromo.

Si chiede inoltre la possibilità di ricollocare all'esterno della concessione demaniale l'area prevista ove insisterà l'edicola indicata come CN. 158. Nel caso in cui tale richiesta non possa essere accettata si chiede di spostare con un area nuova a Verde (AV) tale superficie come indicato nel grafico allegato

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### Eventuali allegati

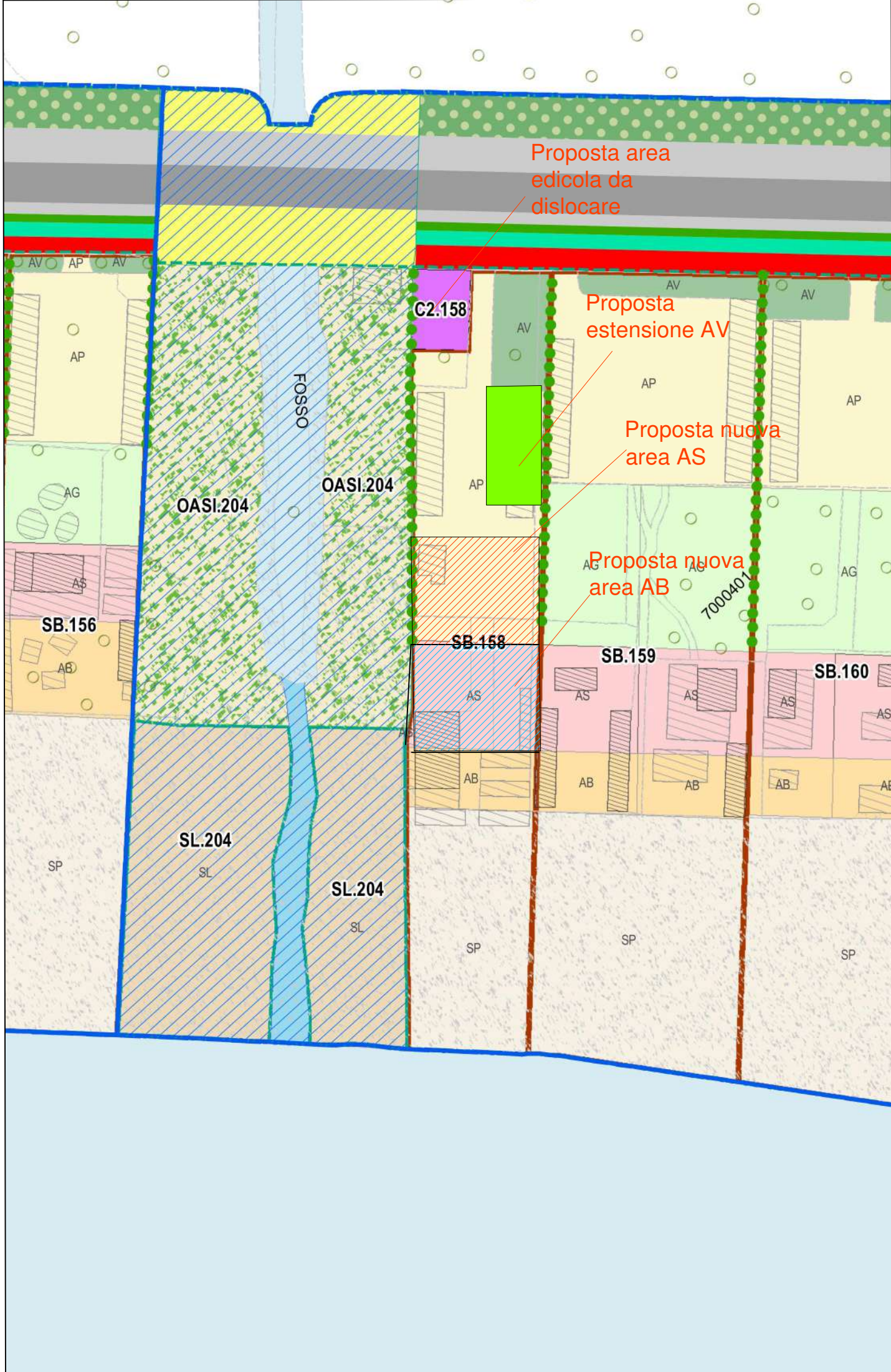
- Estratto Tavola QP.2.4. con evidenziato oggetto di osservazione
- Documento Richiedente
- \_\_\_\_\_

Data 15.01.2025

Firma

\_\_\_\_\_

AOO COMUNE DI MASSA  
Protocollo Arrivo N. 5143/2025 del 23-01-2025  
Doc. Principale - Class. 6.2 - Copia Documento





SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

Al Sindaco del Comune di Massa  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

## OSSERVAZIONI

### AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

**Il sottoscritto:**

Nome NICOLA Cognome CRUPI.

Nato a MASSA il 08/05/1973.

Residente in MASSA Località MASSA.

Piazza/Via GIOSUE' CARDUCCI n. 32.

**In qualità di:**

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
 .....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società **A.S.D. FREE DIVING** (Bagno Villa Gioietta SB.44)  
 con sede a **MASSA VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 32**
- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare* (PAAV), pubblicata sul BURT n. 50 del 11 dicembre 2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- TAVOLA QP.2.3 (riferimento SB.44)**
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

**Oggetto delle osservazioni**

**RICHIESTA INTEGRAZIONE ALLE NTA E RETTIFICA ALLA TAVOLA QP.2.3**

**1. MODIFICHE/CORREZIONI/INTEGRAZIONE PROPOSTE**

Si richiede l'inserimento all'art. 21 comma 3 punti (b adeguamento funzionale o (c riqualificazione morfo - tipologica, delle NTA :

“ Gli stabilimenti balneari privi di aree destinate ad attrezzature di servizio (AS), in sostituzione degli aumenti di superficie edificabile (SE) esistente e della Superficie Coperta (SC) esistente nei limiti, per le cabine, possono inserire all'interno della perimetrazione (AB) compatibilmente con la tutela e riqualificazione del paesaggio costiero di cui all'art.9 e nel rispetto della salvaguardia delle visuali esistenti secondo quanto disposto all'art. 8, interventi di adeguamento / riqualificazione che al fine di garantire la qualità dei servizi delle strutture balneari, all'interno della struttura, si identificano con la presenza di locali adibiti a direzione, servizi igienici, locali per la somministrazione di alimenti e bevande, nei limiti e nel rispetto dei requisiti minimi dettati dalla normativa con particolare riferimento alla materia igienico-sanitaria, della sicurezza sui luoghi di lavoro e del commercio”.

**2. MODIFICHE/CORREZIONI/INTEGRAZIONE PROPOSTE**

Si richiede per lo Stabilimento Balneare (SB.44) modifica della perimetrazione dell'area destinata ad Attrezzature Balneari (AB) :

si porta in evidenza che l'area identificata nella tavola QP.2.3 (SB.44) risulta :

1. Interessata dal Limite dell'Ambito Visivo del Belvedere prevista all'intersezione tra Via Casola ed il Viale Lungomare;
2. Interessata dall'inserimento di Aree Verdi (AV) lungo il Viale Lungomare e parte del lato Carrara;
3. Interessata da una sensibile riduzione dell'area destinata ad Attrezzature Balneari (AB) dovuta ai precedenti punti 1 e 2;

Viste le modifiche apportate e sopra descritte ai punti 1, 2 e 3 si richiede il recupero di parte della superficie adibita ad Attrezzature Balneari (AB), allineando con linea parallela al fronte strada il limite più basso verso mare della (AB) fino all'intersezione perpendicolare del tratteggio dell'Ambito Visivo del Belvedere con prosecuzione per tutta la sua lunghezza fino al limite della concessione.

**Eventuali allegati**

- Copia documento di identità

Massa li 22.01.2025

Firma



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

Prot. ....

Data .....

Al Sindaco del Comune di Massa  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

## OSSERVAZIONI

### AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE ( PAAV )

( Deliberazione del Consiglio comunale n° 157 / 2024 )

**Il sottoscritto:**

FRANCO TAZZINI ARCHITETTO

Nato a MASSA ( MS ) il 13 / 10 / 1968

Residente in Via FOCE n° 99/B C. A. P. 54100 MASSA ( MS )

C. F. TZZ FNC 68R13 F023N

Studio in VIALE EUGENIO CHIESA n° 2 C. A. P. 54100 MASSA ( MS )

**In qualità di:**

privato/a cittadino/a

**X tecnico incaricato dalla proprietà** ( indicare nome e cognome del proprietario )

DANTE GASSANI nato a MASSA ( MS ) il 19 / 11 / 1978 e residente in Via  
 BENEDETTO CROCE n° 80 C. A. P. 54100 MASSA ( MS ) C. F. GSS DNT 78S19  
 F023N ( DOCUMENTO CARTA DI IDENTITA' ALLEGATO )

rappresentante dell'associazione o Ente .....

legale rappresentante della Società .....

con sede a .....

altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n° 157 del 4 / 11 / 2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare* ( PAAV ), pubblicata sul BURT n° 50 del 11 / 12 / 2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono:**

**X PAAV**



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

**Oggetto delle osservazioni:**

RICHIESTA DI SPOSTAMENTO E ARRETRAMENTO DELLE STRUTTURE FACENTI PARTE I SERVIZI DELL'ATTIVITA' BALNEARE BAGNO **RITA** CONCESSIONE N° 174, IN PARTICOLARE CASA DI GUARDIANAGGIO, CABINE, SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICI.

**Modifiche / correzioni / integrazione proposte:**

VISTI I PRESUPPOSTI DEL PAAV, NONCHE' IL QUADRO DEGLI OBIETTIVI SPECIFICI DI RIFERIMENTO COME DEFINITI DALL'ARTICOLO N° 88 DELLE NTA RU, CHE SI PONGONO COME FINE ULTIMO LA RIQUALIFICAZIONE COMPLESSIVA DELLA FASCIA COSTIERA VALORIZZANDO LE COMPONENTI PAESAGGISTICO – AMBIENTALI DELLA COSTA APUANA SECONDO LE SEGUENTI PECULIARITA':

- TUTELARE GLI ELEMENTI IDENTITARI E PARTIMONIALI DELLA COSTA,
- RENDERE MAGGIORMANTE FRUIBILI E ACCESSIBILI GLI SPAZI E I SERVIZI DEL LITORALE,
- ACCRESCERE LA PERCEZIONE DEGLI ELEMENTI CHE CARATTERIZZANO IL PAESAGGIO DELLA MARINA,
- MIGLIORARE LA DOTAZIONE DI SPIAGGE E DI SERVIZI TURISTICI PER LA BALNEAZIONE VALORIZZANDO I CARATTERI IDENTITARI E PERCETTIVI DEL TERRITORIO,
- RIQUALIFICARE IL PARTIMONIO EDILIZIO ESISTENTE SALVAGUARDANDO I CARATTERI TRADIZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI COSTIERI.

PRESO ATTO CHE LA COSTA APUANA DA ANNI STA' SUBENDO INGENTI DANNI CAUSATI DALLA FORTE EROSIONE, COME SUPPORTATO DAI CONTINUI STUDI DELLA REGIONE TOSCANA E COME RESO VISIBILE NELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA A QUESTE OSSERVAZIONI CHE EVIDENZIA L'ARRETRAMENTO DELLA LINEA DI COSTA CHE NEL PERIODO 2015 / 2025 DI FRONTE AL BAGNO **RITA** CONCESSIONE N° 174 HA PERSO CIRCA 20 ML, IN VIRTU' DI QUANTO SOPRA ESPOSTO SI RICHIEDE NELLE PRESENTI *OSSERVAZIONI PAAV* QUANTO SEGUE;

- 1 - ARRETRAMENTO / SPOSTAMENTO DELLA CASA DI GUARDIANAGGIO,
- 2 - ARRETRAMENTO / ROTAZIONE DELLE CABINE E SERVIZI DA COLLOCARSI ORTOGONALMENTE ALLA LINEA DI COSTA,

LE RICHIESTE SOPRA ESPOSTE, SONO ASSOLUTAMENTE IN LINEA E SI SOVRAPPONGONO COMPLETAMENTE CON GLI OBIETTIVI COMUNI DELL'ARTICOLO N° 88 DELLE NTA RU, OVVERO L'ELIMINAZIONE DI BARRIERE E SCHERMATURE ARTIFICIALI QUALI SONO LE ATTUALI ATTREZZATURE, CABINE E SERVIZI, CHE IMPEDISANO LA VISTA E L'ACCESSO DEI CONI VISUALI DAI VIALI, FAVORENDO L'APERTURA DI VARCHI E ACCESSI VISUALI SIA DAI VIALI SIA DALLA SPIAGGIA.



# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

### Eventuali allegati:

- ALL. 1 - FOTO AEREE LINEA DI COSTA ( 2015 – 2025 )
- ALL. 2 - PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- ALL. 3 - PLANIMETRIA STATO PROPOSTO

Massa 22 gennaio 2025

Firma

FRANCO TAZZINI ARCHITETTO

Firmato digitalmente da

**Franco Tazzini**

O = Ordine degli Architetti di Massa Carrara  
e-mail = [francotazziniarchitetto@gmail.com](mailto:francotazziniarchitetto@gmail.com)  
C = IT

Firma

LUCA NICCOLI GEOLOGO

Firmato digitalmente da

**Luca Niccoli**

**C = IT**

# ALLEGATO 1



Foto 2016



Foto 2016 (distanza dalla linea delle cabine alla linea di costa circa 66 mt )



Foto 2019(dal 2016 al 2019 arretramento di circa 15 mt)



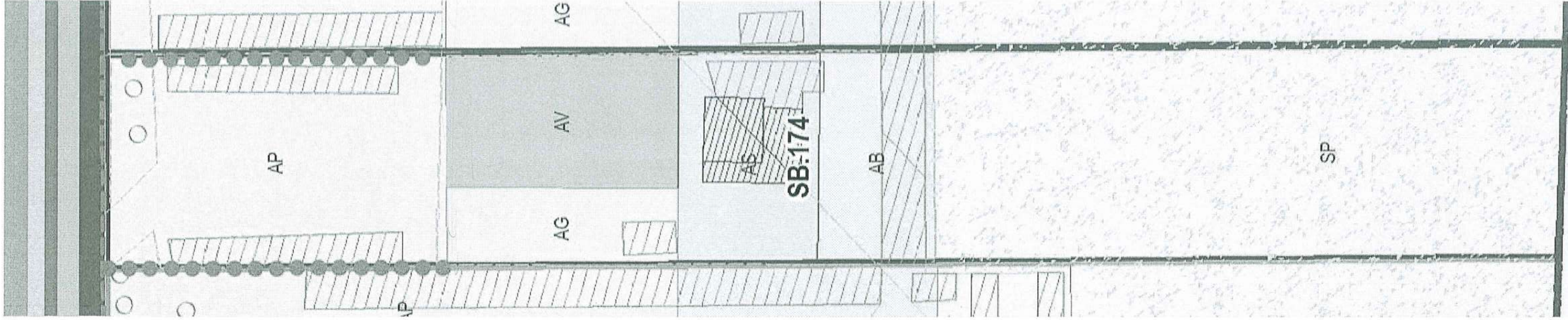
Foto 2022



Foto 2023

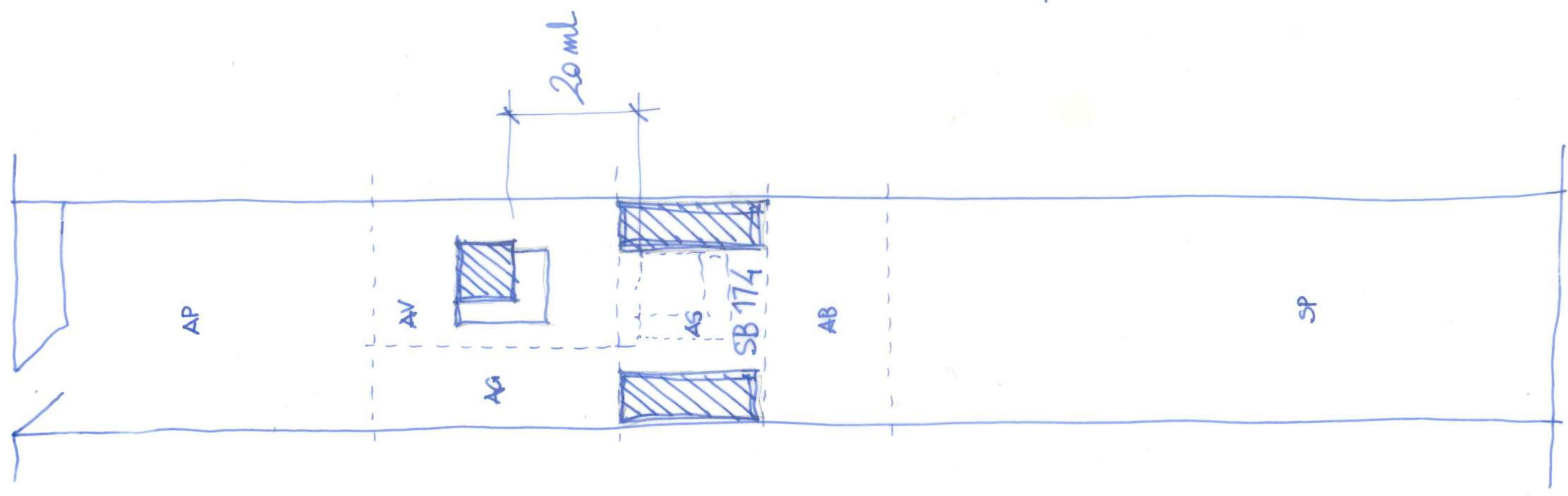


Foto 2025 (dalla linea delle cabine alla linea di costa circa 50 mt )



ALL. 2

ALL 3





# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa - Tel. 0585.4901 - Fax 0585.41245  
 Codice fiscale 00181760455 - Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E  
 PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

Prot. ....

Data .....

Al Sindaco del Comune di Massa  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

## OSSERVAZIONI

AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

Il sottoscritto:

Nome ... ANGELA ..... Cognome ... GIOVACCHINI  
 Nato a CAPANORI (LV) ..... il 16-03-1944  
 Residente in MASSA (MS) ..... Località MASSA  
 Piazza/Via QUERCIONI ..... n. 254/C

In qualità di:

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (indicare nome e cognome del proprietario)  
 .....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società BAGNO GRAZIA (C.D. 73)  
 con sede a MARINA DI MASSA V.le LUNGOMARE N.50
- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV), pubblicata sul BURT n. 50 del 11-12-24 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono

- TAVOLA QR2.4
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Oggetto delle osservazioni

- 1) no 2 zone che a sono state erroneamente attribuite ed evidenziate in nero nell'allegato.
- 2) certi iperici, dove applicati sono nelle zone AS e non nelle AB ed evidenziate in giallo nell'allegato

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

CORREGGERE: 1) I CONFINI CHE NON CI APPARTENGONO  
2) LA FASCIA DI ZONA (AS) PER RENDERE COERENTI GLI ATTUALI SERVIZI IGIENICI/SPOGLIANDO ESISTENTI, IN MODO CHE RUCADANO NELLA ZONA DI GIUSTA COMPETENZA (AB)

Eventuali allegati

- o TAVOLA QP.2.4 attuale e STESSA
- o TAVOLA CON MODIFICHE RICHIESTE PER C.D.73
- o \_\_\_\_\_
- o \_\_\_\_\_

Data 22-01-2025

Firma *Angelo Gioacchini*

Tavola QP.2.4  
attuale

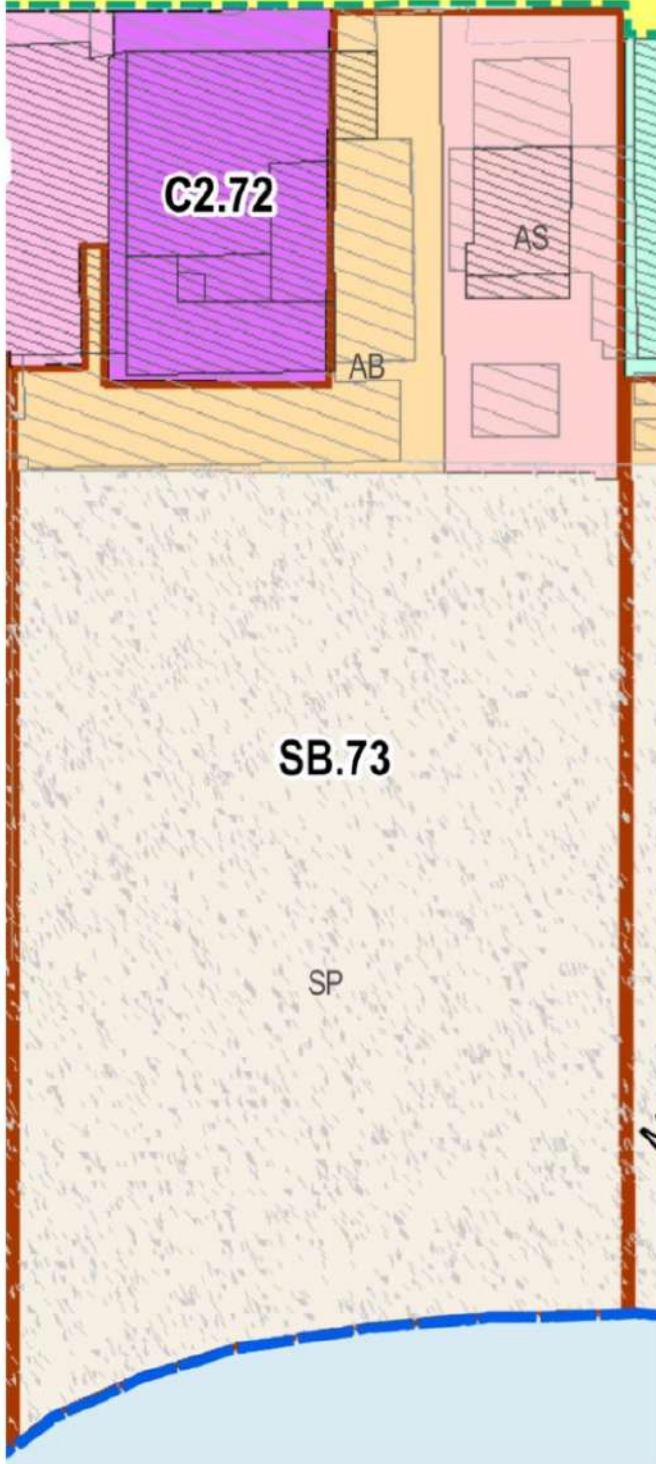
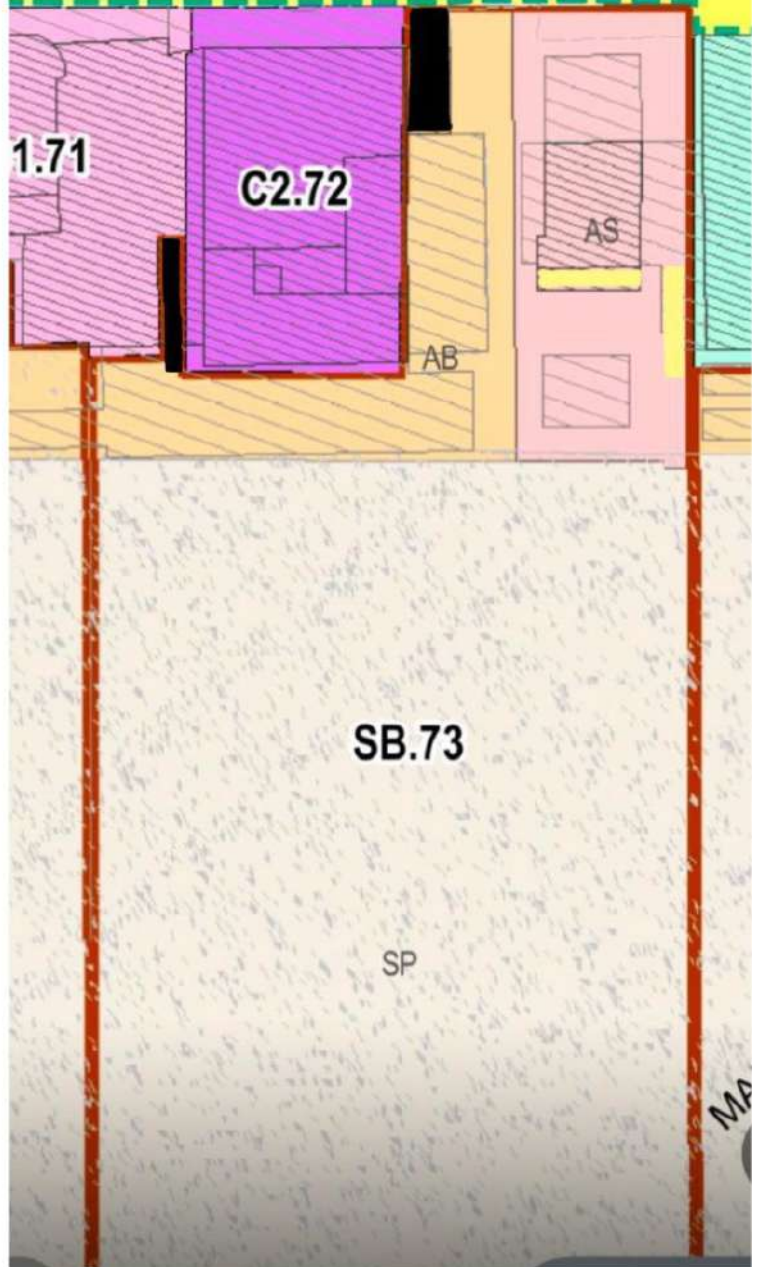


Tavola QP.2.4  
modificata





## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

**Al Sindaco del Comune di Massa**  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

# OSSERVAZIONI

## AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

### Il sottoscritto:

**Marco TAZZINI** nato a Massa (MS) il 24/04/1960 ed ivi residente in località Marina via San Luigi n. 25, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Massa Carrara al n. 715, avente studio professionale in Massa (MS) alla via B. Croce n. 34

### In qualità di:

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla ditta Concessionaria (*indicare nome e cognome del concessionario*)  
     Legale Rappresentante della ditta "BAGNO NUOVO LIDO s.n.c. di Tenerani Itala e Bianchi Maria Angela" Sig.ra TENERANI Itala.
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società .....
- con sede a .....
- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV)*, pubblicata sul BURT n. 50 del 11 dicembre 2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

### Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono

- QP.2.4\_Disciplinadeisuoli\_e\_dellezonefunzionali\_20220725
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

AOO COMUNE DI MASSA  
Protocollo Arrivo N. 5184/2025 del 23-01-2025  
Doc. Principale - Class. 6.2 - Copia Documento



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

Nella Tavola progettuale è prevista una zona AV lato monti della C.D. con retrostante area AS ed una zona AB per tutta la larghezza della concessione. Nel lato Viareggio mare e posta l'area AG.

Premesso che nella documentazione a disposizione dell'Amministrazione vi sono le tavole con sistemazione a terra riportanti le tipologie di materiali, essenze, ed utilizzo, nonché nel portale SID del Ministero sono state censite tutte le aree concessionate, tutti i manufatti con le loro specifiche destinazioni ed utilizzazioni, nella tavola di progetto si prevede tutto il fronte strada come AV quando detto spazio in parte permette l'accesso ai retrostanti parcheggi e l'altra parte è utilizzata come parcheggio per i velocipidi e parte a verde.

Come sopra accennato il manufatto (tettoia) posto a lato Carrara e confinante con la CD bagno MIAMI e TERESA-Kocomo è il parcheggio per autovetture, mentre nella tavola di progetto viene indicato come area AB.

Parte del fabbricato principale è formato dai locali bar; direzione; preparazione pasti; disimpegno, w.c. e veranda, con prospiciente il blocco servizi igienici. Nella tavola di progetto è stato tutto conglobato in area AS, così come parte del manufatto comprendente i w.c. e docce.

Tenendo presente che i servizi (w.c. e docce) sono commisurati in base al numero delle cabine concessionate (AB) e non alla dimensione della AS, ne deriva che vanno classificate come AB per non stravolgere completamente la disposizione dello stabilimento in caso di intervento edilizio.

### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Mantenimento dell'attuale disposizione, dettata da anni di gestione dell'attività balneare, per una migliore fruizione dello stabilimento da parte degli utenti e degli operatori.

Si allega, per un più facile intendimento di quanto riportato, una tavola grafica esplicativa con la destinazione dei manufatti e delle aree libere.

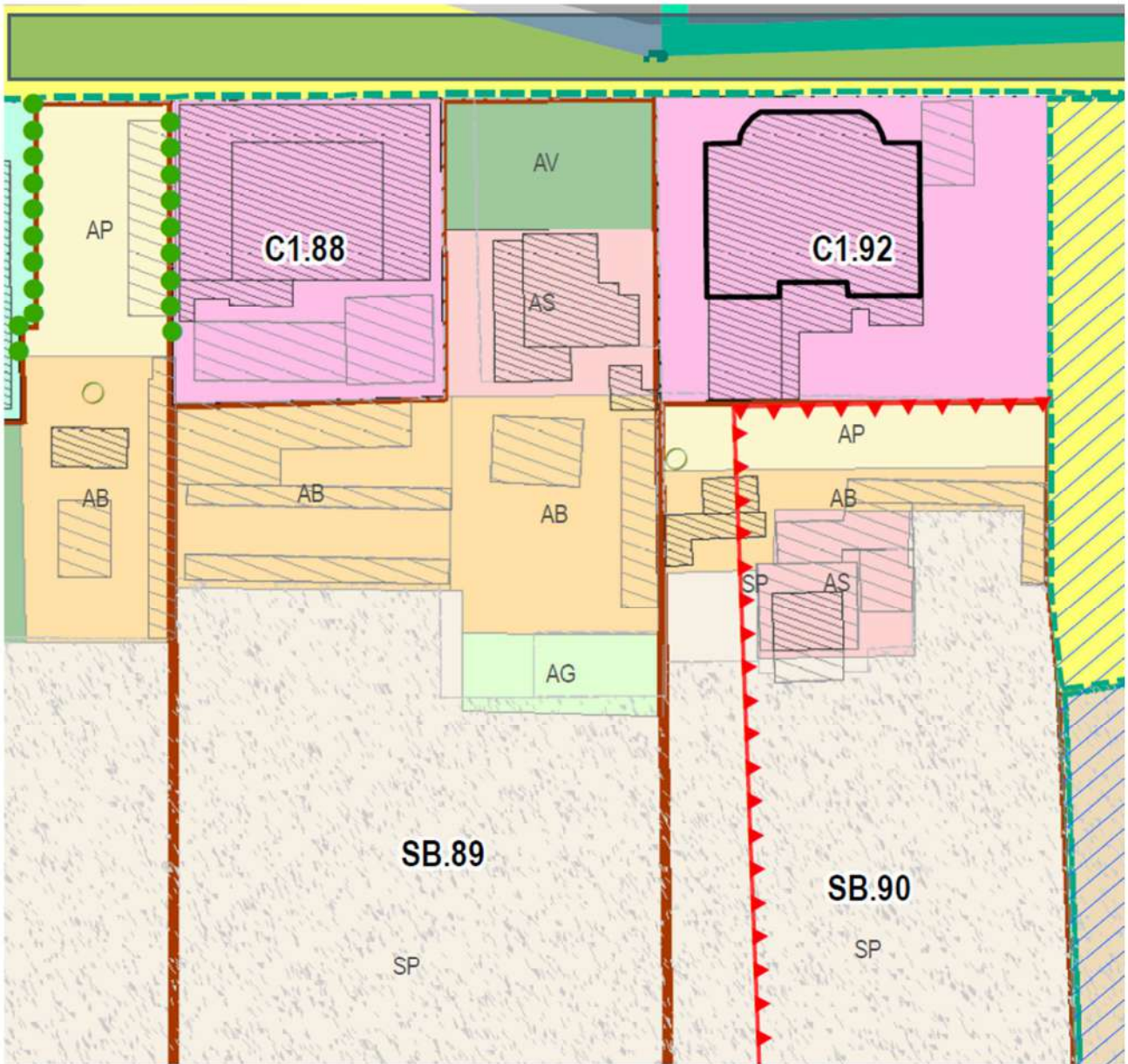
### Eventuali allegati

- Elaborato grafico redatto dalla ditta Concessionaria;
- Stralcio estratto della tavola QP.2.4;
- Delega con copia documenti identità del delegato e delegante
- \_\_\_\_\_

Data 21/01/2025

Firma





**Stralcio Tav. QP.2.4 SB.89**  
**Bagno Nuovo Lido PAAV 2025**

# Bagno NUOVO LIDO planimetria esplicativa per osservazioni al PAAV





## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

**Al Sindaco del Comune di Massa**  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

# OSSERVAZIONI

## AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

### Il sottoscritto:

**Marco TAZZINI** nato a Massa (MS) il 24/04/1960 ed ivi residente in località Marina via San Luigi n. 25, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Massa Carrara al n. 715, avente studio professionale in Massa (MS) alla via B. Croce n. 34

### In qualità di:

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla ditta Concessionaria (*indicare nome e cognome del concessionario*)  
Amministratore della Soc. ”**PINK BEACH s.n.c. di Della Tommasina Roberto & C.**”  
con sede in Massa alla via Madonna del Golfo n. 6/bis, Sig. DELLA TOMMASINA Roberto titolare della C.D. n. 178 denominata Bagno NEDY.
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società .....
- con sede a .....
- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV)*, pubblicata sul BURT n. 50 del 11 dicembre 2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

### Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono

- X QP.2.7\_Disciplina\_dei\_suoli\_e\_delle\_zone\_funzionali\_20220725
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

AOO COMUNE DI MASSA  
Protocollo Arrivo N. 5185/2025 del 23-01-2025  
Doc. Principale - Class. 6.2 - Copia Documento



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

Nella Tavola progettuale è prevista una zona AP lato monti della C.D. con retrostante area AG ed una zona AS ed AB per tutta la larghezza della concessione. Altresì è previsto un “cono visivo” che passa dall’attuale siepe, parcheggi e lambisce le cabine.

Premesso che nella documentazione a disposizione dell’Amministrazione vi sono le tavole con sistemazione a terra riportanti le tipologie di materiali, essenze, ed utilizzo; nella tavola di progetto non è prevista l’esistente AV lungo tutto il fronte strada; è prevista la zona AP dove attualmente vi è la zona a parcheggio ma non è stata individuata l’attuale zona di accesso e carico/scarico (per i fornitori) posta sul lato a confine con il bagno Serena.

Subito dopo è stata individuata la zona AG comprendente la piscina e la zona ludica, estendendola anche nella parte prospiciente i servizi e la zona AS.

### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

In linea di massima si mantengono le zone di progetto riportando l’esistente zona AV; prolungando l’area AP nell’attuale zona carico/scarico.

Viene ampliata la zona AB eliminando la parte di AG interposta tra i servizi AB e la zona AS.

Si chiede altresì il leggero spostante del “cono visivo” nell’attuale posizione dove è ubicato l’accesso allo stabilimento balneare che ne garantisce una larghezza di circa ml. 4,00.

Il mantenimento dell’attuale disposizione dei manufatti e dell’utilizzo degli spazi è dettata da l’esperienza di anni di gestione dell’attività balneare per una migliore fruizione dello stabilimento da parte degli utenti e degli operatori.

Si allega, per un più facile intendimento di quanto riportato, una tavola grafica esplicativa con la destinazione dei manufatti e delle aree libere.

### Eventuali allegati

- Elaborato grafico redatto dalla ditta Concessionaria;
- Stralcio estratto della tavola QP.2.7;
- Delega con copia documenti identità del delegato e delegante
- \_\_\_\_\_

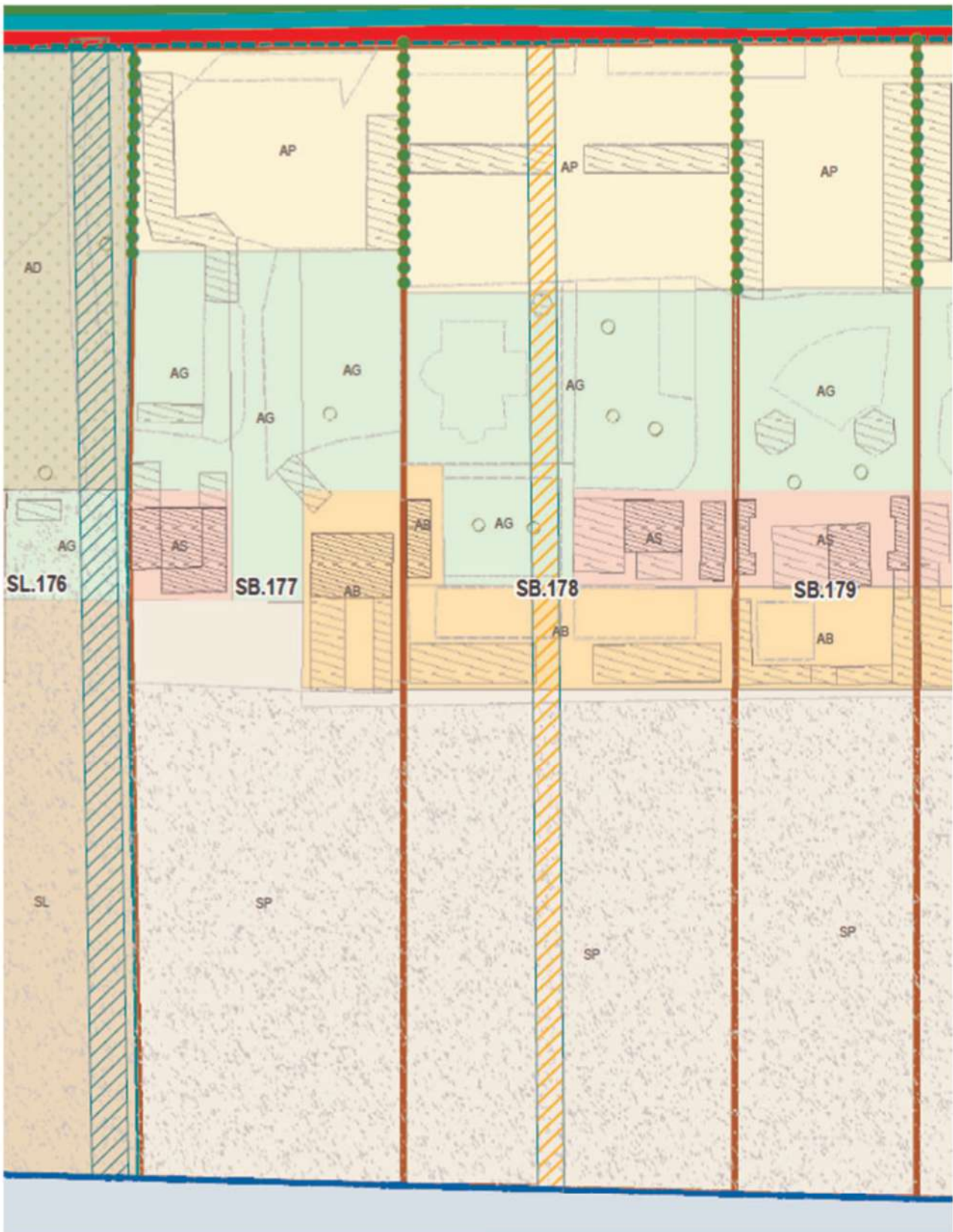
Data 21/01/2025

Firma

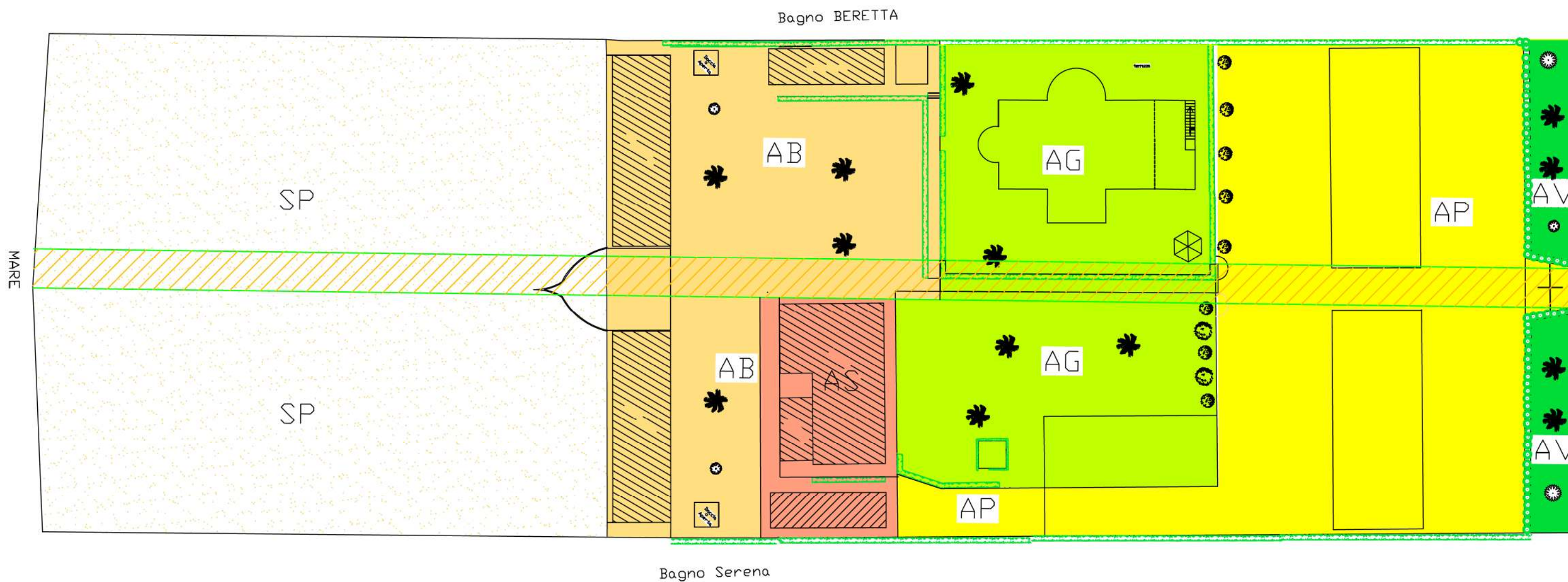


# Stralcio Tav. QP.2.7 SB. 178

## PAAV 2025 Bagno NEDY



# Bagno NEDY planimetria allegata alle osservazioni





Prot.....

Data .....

Al Sindaco del Comune di Massa  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

## OSSERVAZIONI

### AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

#### Il sottoscritto:

**Marco TAZZINI** nato a Massa (MS) il 24/04/1960 ed ivi residente in località Marina via San Luigi n. 25, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Massa Carrara al n. 715, avente studio professionale in Massa (MS) alla via B. Croce n. 34

#### In qualità di:

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla ditta Concessionaria (*indicare nome e cognome del concessionario*)  
 Socio Amministratore della Soc. "Bagno TIRRENO s.n.c. di Anna Marina e Lorenzo MARCHETTI" Sig. MARCHETTI Lorenzo.
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società .....
- con sede a .....
- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV)*, pubblicata sul BURT n. 50 del 11 dicembre 2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

#### Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono

- QP.2.4\_Disciplinadeisuoli\_e\_dellezonefunzionali\_20220725
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

Nella Tavola progettuale sono previste le 2 zone AB poste lateralmente alla zona AS.

Altresì è prevista parte del “*Belvedere*” a monte delle cabine poste a lato Carrara della concessione ed in parte ricadente sul fabbricato facente parte delle AS.

La tavola di progetto prevede anche un “*corridoio di visuale*” ricadente per quasi tutta la sua totalità sulla veranda della AS.

Premesso che nella documentazione a disposizione dell’Amministrazione vi sono le tavole delle C.E. con sistemazione a terra riportanti le tipologie di materiali, essenze, ed utilizzo; le planimetrie catastali; nonché, nel portale SID del Ministero, il censimento di tutte le aree concessionate, tutti i manufatti con le loro specifiche destinazioni ed utilizzazioni.

### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Con le presenti osservazioni si richiede di spostare a mare delle cabine il limite della “*Belvedere*” ed esternamente del fabbricato AS, non andando ad interessare le strutture come, giustamente, è stato fatto per la concessione lato Carrara. Sarebbe più omogeneo mantenere lo stesso allineamento della delimitazione della linea del “*Belvedere*”.

Per quanto concerne “*corridoio di visuale*” se ne richiede un modesto spostamento per non interessare le strutture andando a posizionarlo dove attualmente vi è l’ingresso dello stabilimento balneare e tra la struttura della AS e delle cabine AB che garantiscono una apertura di ml. 3,00.

Le variazioni proposte sono di modesta entità che però non comporterebbero investimenti eccessivi e manterrebbero una migliore fruizione dello stabilimento da parte degli utenti e degli operatori.

Si allega, per un più facile intendimento di quanto riportato, una tavola grafica esplicativa con la destinazione dei manufatti e delle aree libere.

### Eventuali allegati

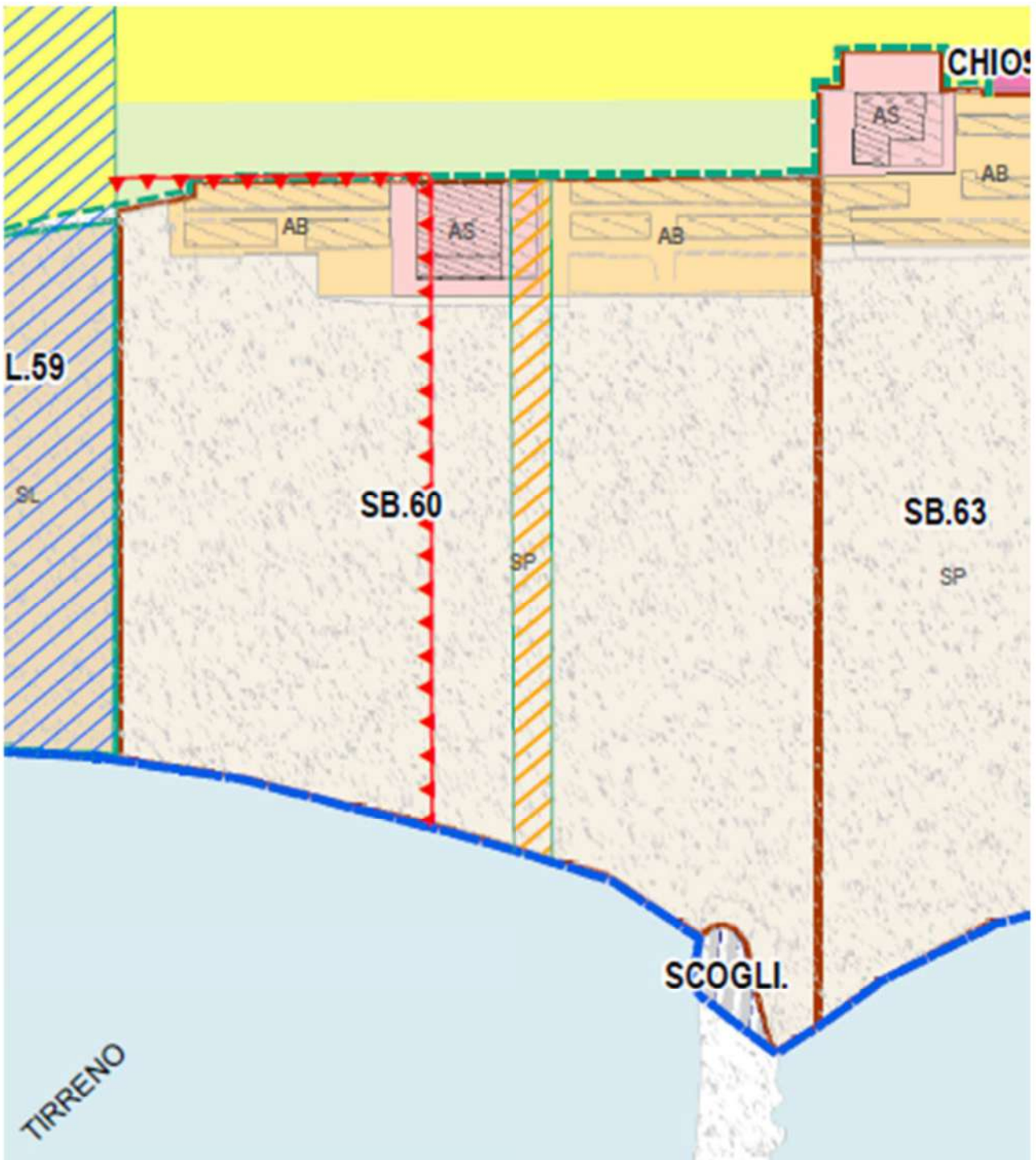
- Elaborato grafico redatto dalla ditta Concessionaria;
- Stralcio estratto della tavola QP.2.4;
- Delega con copia documenti identità del delegato e delegante
- \_\_\_\_\_

Data 21/01/2025

Firma

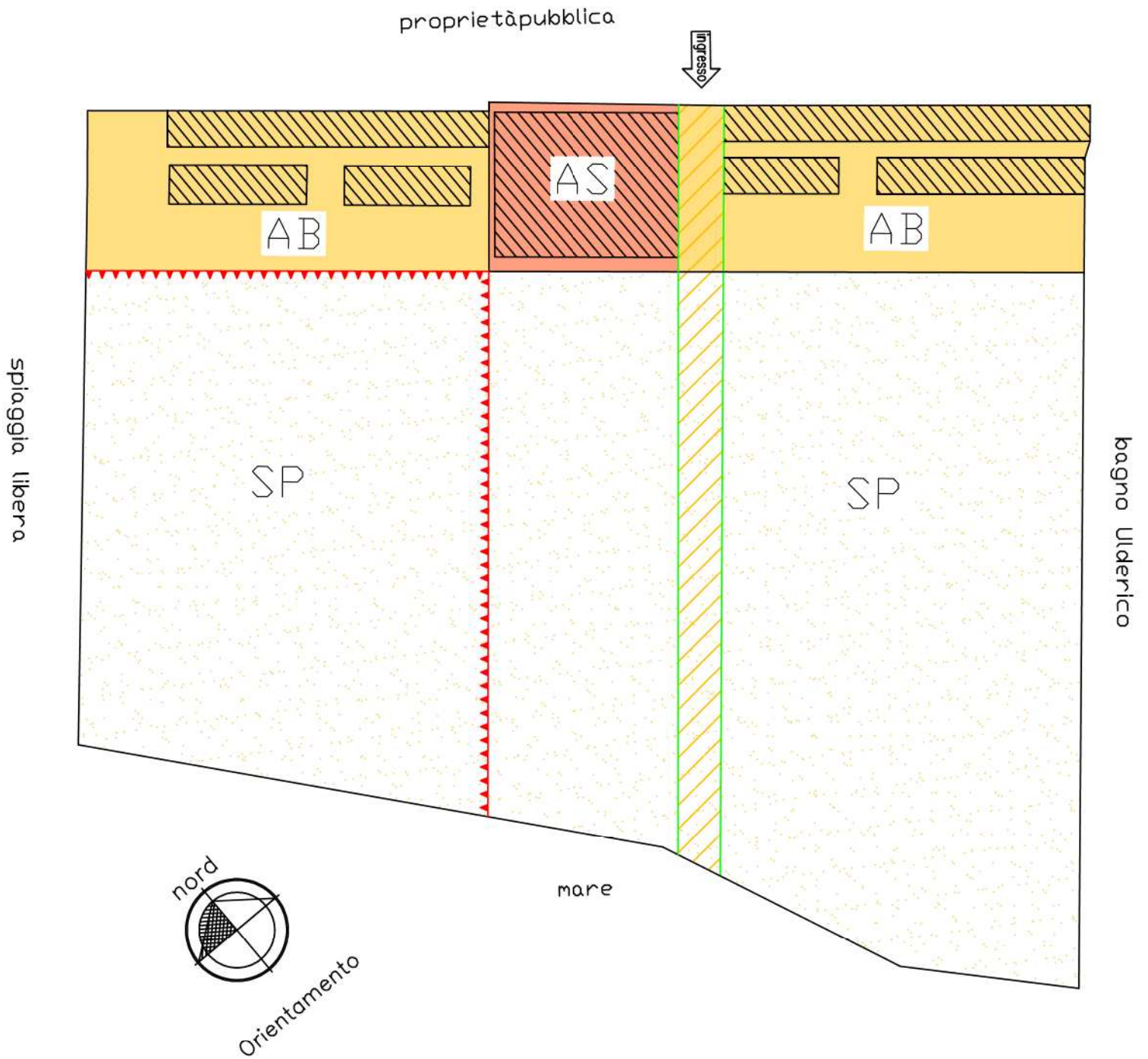


PAAV 2025 Bagno TIRRENO



Stralcio Tav. QP.2.4 SB.60

# Bagno TIRRENDO planimetria allegata alle osservazioni





Alla c.a.: Comune di Massa  
Autorità Competente per la VAS

Responsabile del Procedimento  
Arch. Lorenzo Tonarelli

e p.c.: REGIONE TOSCANA  
Settore Tutela, Riqualificazione e  
Valorizzazione Paesaggio  
Arch. Domenico Bartolo Scrascia  
Settore Sistema informativo e Pianificazione  
del Territorio  
Arch. Marco Carletti

**OGGETTO:** Art. 25 L.R. 10/2010. Piano di Utilizzazione degli Arenili e dei viali a mare – Comune di Massa – **Contributo istruttorio VAS ai sensi dell'art. 33, co. 2, della L.R. 10/2010.**

Con riferimento alla nota del Comune di Massa acquisita al protocollo regionale n. 0649792 del 13/12/2024, si trasmette all'Autorità Competente per la VAS e al Responsabile del Procedimento il contributo del Settore scrivente che, ai sensi dell'art. 33, co. 2, della L.R. 10/2010, si esprime nell'ambito dei procedimenti di VAS degli enti locali, quando la Regione Toscana è consultata come soggetto competente in materia ambientale.

## 1. Premesse

Per il procedimento in oggetto era stata avviata una Verifica di assoggettabilità (art. 23 L.R. 10/2010) e il Settore scrivente si era espresso con un proprio contributo (nota prot. n. 0433804 del 08/11/2021).

In tale contributo oltre a fornire indicazioni metodologiche per l'impostazione del Rapporto Ambientale (ad esempio così come previsto alla lettera h dell'Allegato 2 alla L.R. 10/2010, nel RA dovranno essere valutati gli scenari alternativi; in riferimento al sistema di monitoraggio, per quanto richiesto all'art. 28 e 29 della L.R. 10/2010) venivano indicati alcuni elementi di approfondimento, finalizzati al miglioramento e alla qualificazione ambientale del Piano attuativo. In particolare si raccomandava:

- di esplicitare nel Rapporto Ambientale, in modo chiaro e dettagliato, in cosa consistano le azioni di Piano, definite anche a livello normativo, finalizzate al raggiungimento degli obiettivi prefissati, presupposto fondamentale ai fini di una corretta analisi conoscitiva degli eventuali impatti ambientali significativi;
- di integrare la strategia di Piano attraverso l'inserimento di azioni, anche a carattere trasversale, nell'ottica della sostenibilità ambientale degli obiettivi previsti, volte al contenimento del consumo di risorse e degli impatti sulle componenti ambientali, anche in relazione alle criticità specifiche del territorio che emergeranno dal quadro conoscitivo e che meritano di trovare, nel futuro Piano, una strategia che possa migliorare o mitigare le problematiche in atto;



- di implementare il Quadro Conoscitivo ambientale da inserire nel Rapporto Ambientale, affinché consenta di valutare anche gli effetti cumulativi complessivi delle previsioni, con specifico riferimento agli obiettivi specifici prefissati.

Per la strumentazione urbanistica pregressa si rimanda al suddetto contributo.

Il Comune di Massa, con D.C.C. n. 157 del 04/11/2024, ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014, ha adottato il *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare* (di seguito PAAV).

Il PAAV costituisce il quadro di indirizzo e riferimento normativo per l'esercizio della funzione relativa alla gestione amministrativa del Demanio Marittimo e degli arenili comunali, in attuazione dell'art. 6 comma 3 del D.L. 05/10/1993 n. 400, costituisce uno strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del Regolamento Urbanistico (di seguito RU) e Piano Attuativo ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 con validità di dieci anni dal momento della sua approvazione.

Nella Relazione Illustrativa (di seguito RI) si legge che il PAAV definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione degli insediamenti costieri disciplinando la gestione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili.

La fascia costiera del Comune di Massa interessa una lunga lingua di territorio (km 8,5) stretta tra i Viali litoranei e la linea di costa, con una profondità, in generale, solo di alcune decine di metri.

Questa fascia costiera vede una limitata presenza di spiagge libere che costituiscono una "eccezione" rispetto alla diffusa presenza di stabilimenti balneari aventi porzioni del demanio marittimo in concessione.

Nella RI si legge che:

- l'elaborato QC.2 - Demanio, Proprietà e Concessioni (costituito da 3 tavole in scala 1:2.000) riporta i perimetri delle particelle catastali, i perimetri delle concessioni demaniali e le aree in funzione della loro proprietà ovvero se sono di proprietà pubblica (Demanio marittimo, Demanio fluviale, Comune di Massa) oppure se sono di proprietà privata (eventuali imprecisioni sulla localizzazione dei perimetri sono imputabili ai diversi sistemi di riferimento geografico dei dati).

Da questa cartografia emerge che la zona della Partaccia contenuta nel tratto costiero 1 vede una ridotta fascia di aree demaniali, dovuta allo straordinario fenomeno dell'erosione costiera, e la quasi totalità delle strutture e gli stabilimenti balneari è collocata su aree private. In generale, su tutti i tratti costieri, si rileva inoltre una diffusa presenza di concessioni balneari che interessano larghissima parte dell'arenile.

- l'elaborato QC.3 - Uso del suolo e attività (costituito da 3 tavole in scala 1:2.000) descrive tutte le aree interne al perimetro del PAAV in funzione dell'uso dei suoli e delle attività che vi si svolgono distinguendo, ad esempio, gli immobili utilizzati per le strutture commerciali da quelli utilizzati per la funzione turistico-balneare. Questo elaborato è particolarmente importante per quanto concerne la distinzione tra le aree occupate dalle strutture di servizio alla balneazione dalle aree dell'arenile vero e proprio, da intendersi, in queste tavole quale spiaggia sabbiosa.

Lo stato dei luoghi che emerge restituisce un territorio caratterizzato dalla presenza di tre fasce costiere: la fascia dei viali a mare; la fascia degli stabilimenti balneari e la fascia della spiaggia.

- l'elaborato QC.4 - Tipologia dei servizi (costituito da 7 tavole in scala 1:1.000) vede classificati gli immobili interni alle aree delle attrezzature e dei servizi balneari secondo una gamma di sotto-funzioni dei singoli manufatti.

- l'elaborato QC.5 - Spazi e servizi pubblici (costituito da 3 tavole in scala 1:2.000) rappresenta luoghi propriamente pubblici come il Viale a mare e i percorsi ad esso paralleli, le piazze, le pinete della Partaccia ...nonché luoghi come le spiagge che costituiscono spazi il cui accesso e attraversamento le caratterizza come luoghi di interesse pubblico la cui fruizione rappresenta un valore generalizzato per la collettività.



## 2. Contenuti del PAAV e del Rapporto Ambientale (di seguito RA)

L'ambito di applicazione del PAAV è costituito dalla "Fascia costiera e attrezzature per la balneazione" con la quale il RU identifica all'Art. 85 delle NTA le aree demaniali marittime con i relativi stabilimenti balneari e le altre attrezzature presenti, nonché i viali a mare, di ponente e di levante, con relativi arredi e passeggiata ciclo-pedonale.

Il perimetro di tale ambito di applicazione è definito nelle Tavole QP 1.8 e QP 1.9 del RU conformemente a quanto stabilito dal Capo 2 del TITOLO III delle NTA del RU.

Ai sensi dell'Art. 85 c. 2 delle NTA del RU la fascia costiera soggetta al PAAV è suddivisa nelle tre porzioni indicate sulla tavola progettuale QP.1 individuate come: "Lungomare delle ex Colonie" (- Tratto 1 dalla foce del Lavello alla colonia Fiat - Tratto 2 dalla Colonia Fiat alla Colonia Torino - Tratto 3 dalla Colonia Torino alla foce del Brugiano), "Marina di Massa" (- Tratto 4 dalla foce del Brugiano a Piazza Bad Kissingen - Tratto 5 da Piazza Bad Kissingen a Ronchi), "Ronchi/Poveromo" (- Tratto 6 da Ronchi al Poveromo - Tratto 7 da Poveromo al Cinquale).

Il quadro degli Obiettivi specifici di riferimento per il PAAV è definito dall'Art. 88 delle NTA del RU e può essere sintetizzato nei seguenti 5 obiettivi generali:

- tutelare gli elementi identitari e patrimoniali della costa;
- rendere maggiormente fruibili e accessibili gli spazi e i servizi del litorale;
- accrescere la percezione degli elementi che caratterizzano il paesaggio della Marina;
- migliorare la dotazione di spiagge e di servizi turistici per la balneazione valorizzando i caratteri identitari e percettivi del territorio;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente salvaguardando i caratteri tradizionali degli insediamenti costieri.

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra richiamati il piano prevede quindi le seguenti azioni:

- avvio di un processo volto al completo ripascimento delle spiagge;
- valorizzazione degli elementi tipici del paesaggio costiero;
- individuazione di tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio costiero;
- tutela e valorizzazione degli elementi tipici della vegetazione costiera mediante specifico studio fitosociologico;
- definizione di aree escluse dalle trasformazioni urbanistiche in virtù della presenza di elementi di valore da preservare;
- miglioramento delle dotazioni di spazi e di servizi delle spiagge;
- migliorare l'efficienza dei servizi in termini di utilizzo delle risorse;
- definizione di specifiche dislocazioni per gli arredi e per la forma dei percorsi stradali pedonali e ciclabili;
- miglioramento della percezione del mare dai percorsi lungomare;
- tutela dei con visivi verso le Alpi Apuane;
- individuazione dei punti di belvedere sul lungomare in direzione del mare e della montagna;
- previsione di strumenti in grado di contenere l'erosione;
- miglioramento delle aree contermini agli sbocchi foci mediante progetti di qualità ambientale;
- avvio di progetti di recupero e valorizzazione dei paesaggi dunali e retro dunali;
- riprogettazione dei Viali a mare ristabilendo un equilibrio tra i diversi tipi di percorso;
- schedatura degli edifici di valore storico e/o tipologico e definizione di schede norma per le trasformazioni;
- definizione di criteri e parametri morfologici degli elementi architettonici per una omogenea attuazione degli interventi.



Nella Tabella 3.1 – Obiettivi azioni (pag. 18/95 del RA) sono illustrati gli obiettivi del piano e le azioni.

Nel RA si premette che il Piano di cui trattasi tiene conto delle evidenti criticità del contesto ambientale in cui si inserisce: costante riduzione della spiaggia ad opera del fenomeno dell'erosione costiera (vedi anche alluvionamento costiero), intrusione salina, scarsa qualità dei corsi d'acqua che giungono al mare dovuta all'inefficienza depurativa degli impianti e rischio di alluvionamento costiero; nonché del contesto paesaggistico che risente della *“mancanza di un chiaro rapporto tra il territorio costiero e l'identità dei luoghi”* e non ultimo delle criticità economiche che si sviluppano in questo contesto come appunto la contrazione delle possibilità di offerte turistiche nonché la scarsa disponibilità di spiagge libere.

Sempre nel RA si legge che (pag. 16/95) la redazione del PAAV si sviluppa proprio a partire da queste criticità ambientali sopra richiamate tenendo quindi conto della conservazione degli elementi naturali, della tutela delle reti ecologiche e della valorizzazione dei modelli tradizionali degli insediamenti, cercando di favorire la destagionalizzazione del turismo. A partire dalle criticità e dagli obiettivi individuati dal RU il progetto del PAAV definisce azioni conseguenti tenendo a riferimento i temi specifici che il PIT-PPR chiede di argomentare in sede di formazione degli strumenti urbanistici.

Nel RA la tabella 2.1 di pag. 11/95 riporta un quadro sintetico dei contributi pervenuti in fase di verifica, che, si legge, sono stati considerati sulla base della loro diretta attinenza ai temi della proposta di piano nella redazione del medesimo rapporto.

**In considerazione a quanto rappresentato nei contributi pervenuti sopra richiamati, seppure il Quadro Conoscitivo (di seguito QC) venga ampliato permangono delle criticità:**

1) per quanto riguarda gli aspetti demografici, infatti seppure siano presenti informazioni relative alle presenze turistiche (andamento delle presenze a pag. 40/95 del RA) non emergono stime del numero di presenze sulla costa (riconducibili sia alle strutture ricettive che alle seconde case che ai flussi giornalieri);

2) per la componente suolo:

a- viene correttamente evidenziato il rischio dovuto all'erosione costiera, alle inondazioni marine, all'intrusione del cuneo salino e al cambiamento climatico, ma per quanto riguarda il tema dell'erosione costiera seppure nella Relazione Masterplan siano rappresentate le “opere di ampliamento dell'arenile e di difesa” non viene condotto un approfondimento per le aree soggette ad erosione. Non vengono inoltre svolte specifiche riflessioni circa i pericoli climatici che potrebbero incidere sull'area del litorale e, conseguentemente, sui rischi conseguenti;

b- non viene fornito il dato quantitativo relativo alla superficie demaniale interessata dalle concessioni e a quella complessiva interessata dal Piano (nelle tavole QC2 vengono indicate le particelle catastali e le concessioni demaniali);

c- in riferimento al consumo di suolo si evidenzia che questo deve essere sempre adeguatamente giustificato valutando comunque le possibili alternative di localizzazione delle nuove strutture previste (vedi pag. “...il PAAV non incide in maniera significativa, in quanto agisce su aree già urbanizzate e non prevede di impermeabilizzare nuovo suolo ad eccezione di quello necessaria alla realizzazione di piscine nel tratto costiero 7 Ronchi/Poveromo e anzi, la ridislocazione di alcune strutture esistenti, potrà liberare suolo attualmente coperto. Inoltre è opportuno evidenziare che la realizzazione di nuove strutture a servizio degli stabilimenti dovranno essere realizzate in modo da non impedire l'infiltrazione delle acque...”)

Tutto ciò premesso:

- esaminato il contenuto del Rapporto Ambientale;
- considerate le criticità ambientali rilevate nel RA (erosione costiera, intrusione salina, eventi meteorici estremi, qualità del sistema idrico);
- considerato il tema del consumo di suolo e della valutazione delle alternative;



- considerato il carico antropico sul litorale con pressioni sulle componenti ambientali: acqua (maggiore consumo di risorsa, richiesta di maggiore capacità depurativa ecc.), aria (emissioni in atmosfera), rifiuti (aumento della quantità prodotta), energia (consumo) e rumore (nel periodo di maggiore carico turistico);
- considerata l'analisi di coerenza del Piano rispetto alla pianificazione sovraordinata;
- considerati, oltre le criticità sopra segnalate, i cambiamenti climatici in atto che continueranno ad aumentare la frequenza e la gravità di una serie di eventi climatici e meteorologici estremi (pericoli climatici) per cui diventa necessario perseguire l'obiettivo della resilienza, rafforzando la capacità di adattamento e riducendo al minimo la vulnerabilità;
- visto che risulta necessario verificare che il Piano attui una strategia orientata alla resilienza ai cambiamenti climatici ossia prenda in considerazione il livello di rischio climatico a cui sono sottoposte le infrastrutture in termini di vulnerabilità ai pericoli climatici e in termini di esposizione agli stessi;
- considerato che l'attuale situazione (scenario "0") meritava di essere sottoposta ad una più specifica valutazione per una rilettura a scala più ampia di alcuni tratti di costa mettendoli in relazione con i sistemi ambientali e paesaggistici a scala territoriale al fine di orientare la localizzazione delle nuove previsioni e di verificare la presenza di situazioni di problematicità esistenti (es. arenili in erosione costiera con presenza di strutture e/o spiagge attrezzate) che potevano contemplare la possibilità di una progressiva dismissione o delocalizzazione;
- visto che il riordino e la qualificazione delle attività già esercitate sembra mostrare un sostanziale mantenimento delle pressioni sulle risorse ambientali e paesaggistiche che, come dichiarato, presentano molteplici tratti di criticità;

**A) Si ritiene necessario un focus di approfondimento conoscitivo e valutativo da riportare nella Dichiarazione di Sintesi:**

- 1) sulle criticità riscontrate e sopra richiamate alla luce di eventi climatici e meteorologici estremi (siccità, inondazioni, venti forti-trombe d'aria, erosione costiera ecc..) finalizzato a valutare la resilienza delle trasformazioni e degli interventi rispetto a tali pericoli (rischio climatico);
- 2) sui percorsi per la mobilità dolce e sulle aree di sosta. Questi vengono menzionati tra gli obiettivi del PAAV (pag. 90/95 e 91/95 del RA "Le trasformazioni per la riprogettazione dei Viali a mare con l'incremento delle aree da adibire alla mobilità lenta ...", "...di allontanare le aree di sosta per i mezzi a motore, spostandole verso l'interno) ma non si ritrovano informazioni di QC (nelle tavole QC7 sono rappresentate le aree di parcheggio ed i percorsi legati alla mobilità dolce);
- 3) sulla valutazione delle alternative di localizzazione rispetto al consumo di suolo e per quanto indicato al punto 1) sopra riportato.

**B) Si forniscono i seguenti suggerimenti e raccomandazioni utili alla definizione delle misure di mitigazione per quanto applicabili alle trasformazioni previste dal PAAV, fermo restando che la strategia di piano non sembra incidere positivamente sulle attuali pressioni ambientali e pertanto lo scenario futuro, in attuazione del piano, non sembra portare ad un miglioramento delle componenti ambientali che presentano situazioni di criticità:**

- 1) In merito al recupero e riuso delle acque e al fine di mitigare le pressioni sulla componente acque e risorsa idrica, si ritiene necessario prendere a riferimento per la progettazione e realizzazione degli interventi, le seguenti indicazioni tecniche e gestionali ove applicabili:
  - per quanto attiene le mitigazioni delle pressioni sulla qualità delle acque: le indicazioni e prescrizioni riportate al par. 2.3.4 del D.M. 11/10/2017 (Criteri Ambientali Minimi - CAM Edilizia), aggiornate tramite il DM 23 giugno 2022, le quali prevedono specifici accorgimenti per il risparmio e riutilizzo della risorsa idrica<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Consultabili al seguente link: [https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie\\_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2022-08-06&atto.codiceRedazionale=22A04307&elenco30giorni=true](https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2022-08-06&atto.codiceRedazionale=22A04307&elenco30giorni=true)



- le indicazioni e prescrizioni di cui all'articolo 11 del Regolamento regionale 26 maggio 2008, n. 29/R<sup>2</sup> "Regolamento di attuazione dell'articolo 8 bis della legge regionale 21 luglio 1995, n. 81 – Norme di attuazione della legge 5 gennaio 1994, n. 36 (Disposizioni in materia di risorse idriche)".

**2) Al fine di indirizzare gli interventi e stimolare la progettazione delle aree verso una maggiore sostenibilità e qualità ambientale prendere a riferimento i seguenti documenti per quanto applicabili alle trasformazioni previste dal Piano:**

- il documento "Linee di Indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito", approvato con D.G.R. n. 1330 del 19/12/2016, che individua i criteri per una progettazione sostenibile, in attuazione del Titolo VIII – Norme per l'edilizia sostenibile della L.R. 65/2014. Le linee di indirizzo costituiscono l'insieme delle regole per l'igiene, la salute e la sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio e si applicano all'insediamento e al lotto di nuova edificazione, alla conservazione del patrimonio edilizio esistente articolandosi nei seguenti argomenti trattati: Sito e Contesto, Riduzione inquinamento, Energia e Confort, Gestione e tutela delle acque, Sicurezza e accessibilità, Recupero gestione e manutenzione;
- il documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo Unione europea 2012"<sup>3</sup>;
- il documento "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e ozono"<sup>4</sup> che costituisce l'All.1 del Piano regionale per la qualità dell'aria (PRQA) al fine di provvedere alla messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

**3) Criteri ambientali minimi:** per la definizione di misure di mitigazione si rimanda inoltre, per quanto applicabili agli interventi e alle trasformazioni previsti dal Piano, ai contenuti del DM 23/06/2022 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi (Pubblicato nella Gazz. Uff. 6 agosto 2022, n.183)" e all'Allegato al medesimo DM con riferimento ai criteri ambientali minimi rilevanti per il procedimento in oggetto di cui ai punti:

- 2.3.2 Permeabilità della superficie territoriale;
- 2.3.3 Riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico (lettera e.) che le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli abbiano un indice SRI (Solar Reflectance Index, indice di riflessione solare) di almeno 29;
- 2.3.4 Riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

**4) Si ricorda inoltre che il D.Lgs. 48/2020, a partire dal 01/01/2021, prescrive che tutti i nuovi edifici e gli interventi che prevedono una demolizione e una successiva ricostruzione siano concepiti come NZEB, nearly zero-energy buildings, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.**

## Conclusioni

Considerato che appare rilevante per la pianificazione in oggetto contrastare le criticità ambientali già in atto diminuendo le pressioni ambientali sulle stesse e incentrare la strategia nella direzione dell'adattamento ai cambiamenti climatici e agli eventi meteorologici estremi, si chiede all'Autorità Competente di tener conto di quanto sopra delineato nel parere motivato di VAS, redatto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010;

<sup>2</sup> Consultabile al seguente link: <https://raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:regolamento.-giunta:2008-05-26:29/R&pr=idx,0;artic,1;articparziale,0>

<sup>3</sup> Consultabile al seguente link: <https://data.europa.eu/doi/10.2779/81286>

<sup>4</sup> Consultabile al seguente link: <https://www.regione.toscana.it/documents/10180/23809530/Allegato-1-LG-Piantumazione-agg.+31+dic-2021.pdf/da42f961-13e2-d2a6-05e3-ec35bfe32dad?t=1644563443162>



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e sostenibilità

Settore VAS e VInCA

si ricorda che il parere motivato può contenere proposte di miglioramento del piano in coerenza con gli esiti della valutazione al fine di ridurre o compensare i possibili impatti sull'ambiente.

Si ricorda infine che il provvedimento di approvazione del PAAV è accompagnato dal documento di Dichiarazione di sintesi redatto dal proponente e avente i seguenti contenuti definiti all'art. 27 della L.R. 10/2010:

- processo decisionale seguito;
- modalità con cui le considerazioni ambientali che sono state integrate nel piano;
- modalità con cui si è tenuto conto del RA, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- motivazioni e scelte di piano alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS.

Il Settore rimane a disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che saranno ritenuti necessari nell'ottica della collaborazione tra enti.

- Istruttore:

Dott.ssa Alessandra Veroni

tel 055.4383254 email: [alessandra.veroni@regione.toscana.it](mailto:alessandra.veroni@regione.toscana.it)

- Responsabile del procedimento Titolare I.E.Q.:

Ing. Elena Poli

tel 055.4384371 email: [elena.poli@regione.toscana.it](mailto:elena.poli@regione.toscana.it)

Cordialmente,

IL Responsabile *ad interim*

Arch. Domenico Bartolo Scrascia

AV/EP

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. SIMONE VALENTINI**

Piazza Aranci 31 – 54100 Massa  
Tel. 0585 – 811378 Fax 0585 – 811378  
pec:avvsimonevalentini@cnfpec.it

valentini  
simone  
23.01.2025  
11:05:22  
GMT+02:00



Spett.Le  
Comune di Massa

**Ufficio Protocollo**  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

**SUAP**  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

Spett.Le  
Comune di Massa

P.C.  
**Preg.Mo Sig.**  
**Sindaco**

Via Pec:  
[sindaco@comune.massa.ms.it](mailto:sindaco@comune.massa.ms.it)

**LETTERA DI ACCOMPAGNAMENTO**

Per la società DAMARE Srl , titolare della concessione demaniale n. 65 avente come scopo il mantenimento dello stabilimento balneare denominato “Bagno Rossi Carlo” , in persona del proprio legale rappresentante BIANCOLINI DANIEL, nato a Massa, il 04/03/1984, e ivi residente in via Trento n.76,

**PREMESSO CHE**

- Che la società DAMARE SRL è titolare di una concessione demaniale marittima con validità sessennale , scadenza al 31 Dicembre 2014, rinnovata con atto di repertorio n. 18979 del 26/07/2010, registrato a Massa al n. 116 Mod. 2 in data 05/08/2010 , prorogata con scadenza al 31/12/2033 ai sensi della Legge 145/2018 e della Legge 77/2020 avente per scopo il mantenimento di uno stabilimento balneare , denominato “BAGNO ROSSI CARLO”, situato a Marina di Massa in Viale A Vespucci n. 36;

### **CONSIDERATO CHE**

- in tale stabilimento balneare non è presente un punto di somministrazione alimenti e bevande a servizio dei fruitori dello stabilimento stesso ;
- pare inconcepibile, che in una struttura turistica ricettiva collocata , tra l'altro, al centro di Marina di Massa, non vi sia la possibilità di prestare un servizio alla collettività ed ai fruitori del proprio stabilimento balneare come quello della somministrazione degli alimenti e delle bevande;
- sarebbe importante, per non dire essenziale e necessario, anche per il prestigio della zona e per il turismo offrire servizi completi, idonei e di qualità;
- cio' risulterebbe essenziale soprattutto per la promozione turistica del Comune e per rendere Marina di Massa una località di pregio , motivo di vanto, ed una attrattiva di riferimento per i turisti;
- motivo di vanto, prestigio ed orgoglio soprattutto per il comune di Massa, avere stabilimenti balneari che vengano incontro alle esigenze, necessità e richieste dei turisti, offrendo un servizio completo e di alta qualità;
- Qualità dei servizi , appetibilità ,comodità e completa e adeguata fruibilità degli stessi, che rappresenterebbero un modo per veicolare e pubblicizzare, attraverso i social ed il passaparola, il nome di Marina di Massa e pertanto del Comune, nel territorio Italiano ed implementare così ed aumentare la platea dei turisti sul ns territorio;

### **VISTI**

- Visti i precedenti incontri effettuati;
- Viste le rassicurazioni ricevute, in merito alla possibilità della installazione di un piccolo chiosco, in caso di nuovo piano dell'arenile;

Confidando nell'accoglimento della presente richiesta si producono le seguenti osservazioni



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

Al Sindaco del Comune di Massa  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

## OSSERVAZIONI

### AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

Il sottoscritto Sig. Biancolini Daniel nato a Massa il 04/03/1984 ed ivi residente in Via Trento n. 76, in qualità di legale rappresentante della Soc. “DAMARE SRL”, con sede a Massa, Via Trento n.76 con C.F e P.Iva 01413240456, titolare della concessione demaniale marittima n° 65, con validità sessennale scadenza al 31 dicembre 2014, rinnovata con atto repertorio n. 18979 del 26/07/2010, registrato a Massa al n. 116 Mod. 2 in data 05/08/2010, avente per scopo il mantenimento di uno stabilimento balneare, denominato “BAGNO ROSSI CARLO”, sito in Marina di Massa, Viale A. Vespucci n.36

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 157 del 4/11/2024 di adozione del *Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare* (PAAV), pubblicata sul BURT n. 50 il giorno 11 dicembre 2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

#### Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono

QP.2.4

#### Oggetto delle osservazioni

Tratto costiero 4, QP 2.4, SB 65. ROSSI CARLO

SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio**Modifiche/correzioni/integrazione proposte**

- Si chiede di inserire all'interno della zona AB anche una area a destinazione AS in quanto attualmente lo stabilimento balneare risulta privo di punto di somministrazione alimenti e bevande;
  - In subordine o in alternativa si chiede di inserire la possibilità di installare a carattere stagionale una struttura per la somministrazione alimenti e bevande (ad es. chioschi mobili su ruote e/o similari) nella medesima area funzionale AS;
- Si chiede di rettificare i confini della concessione demaniale marittima come da modello D1 del SID in possesso dell'Ufficio del Mare del Comune di Massa e comunque come indicato nell'estratto del QP2.4 modificato ed allegato.

**Eventuali allegati.**

- Estratto QP 2.4 da PAAV
- Estratto QP 2.4 modificato con previsione di modifica richiesta

Massa 21/01/2025

  
Firma



## ALLEGATI

### ESTRATTO DI Q.P. 2.4 DA PAAV

