



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

COMUNE DI MASSA
Prot. 2025/00005286 del 23-01-2025
Sezione: ARRIVO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO LL.PP.

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 MARCO Cognome GUGLIANTINI

Nato a LA SPEZIA (SP) il 05/08/1958

Residente in MASSA (MS) Località POVEROMO

Via POVEROMO n. 23

In qualità di:

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà *(indicare nome e cognome del proprietario)*

representante dell'associazione CLUB NAUTICO DELLA VELA DI POVEROMO

A.S.D.

- legale rappresentante della Società
con sede a MASSA (MS) VIALE LUNGOMARE DI LEVANTE 124
- altro (specificare) C.F.: 80002910455 Concessione N. 140

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

- _____ P.A.A.V. _____
- _____ Tavole Allegate _____
- _____
- _____
- _____



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

Oggetto delle osservazioni

A.- Osservazioni di carattere giuridico.

1. Premessa

Il P.A.A.V. (di seguito "Piano"), quale strumento attuativo, è disciplinato dalla norme di cui alla Sez. I, Capo II, del Titolo V della LR 65/2014 e deve essere formato in coerenza alle discipline del Regolamento Urbanistico vigente nonché in conformità al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT/PPR).

Nei limiti legali imposti dagli strumenti di cui è attuazione (art. 87, comma 1, terzo alinea, NTA del RU), il Piano si propone pertanto l'obiettivo della creazione di nuove spiagge libere, affinché queste divengano il 20% della superficie totale dell'arenile sfruttabile (art. 25, comma 5, NTA del PAAV).

Gli strumenti identificati dal Piano per la introduzione di nuove spiagge libere sono però essenzialmente due: da un lato la sistemazione di un'esigua porzione di scogliera situata a confine tra l'area di Marina di Massa ed il Bondano, l'altra mediante la revoca di alcune concessioni demaniali, con contestuale conversione dell'area demaniale da esse individuata in S.L.A.S., ossia spiaggia libera attrezzata con servizio sociale (art. 26, NTA del PAAV).

2. Necessità del ricorso allo strumento della partecipazione amministrativa per grave irragionevolezza delle previsioni e violazione dei principi di equità e parità di trattamento

L'identificazione delle concessioni demaniali da revocare è compiuta dal P.A.A.V. sulla base di un unico criterio che non viene esplicitato nel Piano ma è desumibile dalle tavole allegate allo stesso: sarebbero conseguentemente revocate e convertite a SLAS le concessioni di cui attualmente godono le Associazioni balneari senza fini di lucro, ossia quelle che esprimono un modello di fruizione collettiva della risorsa demaniale basata sull'associazionismo e che non realizzano attività di natura imprenditoriale.

Nello specifico, l'art. 26 del Piano prevede che le SLAS non siano oggetto di concessione ma affidate a terzi secondo il modello della Convenzione; il soggetto aggiudicatario avrebbe così l'onere di gestire per fini sociali il 70% della superficie affidata, destinando un residuo 30%



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

dell'arenile a spiaggia libera di cui sarebbe, comunque, gravato degli oneri di manutenzione e sorveglianza.

Nell'individuare come spazi dell'arenile destinati a SLAS unicamente o prevalentemente le concessioni detenute da associazioni consortili o balneari il P.A.A.V. si rivela illegittimo perché discriminatorio e penalizzante.

L'associazionismo è una forma di manifestazione della personalità dell'individuo tutelata costituzionalmente dagli artt. 17 e 18 Cost.: nelle formazioni sociali l'individuo ha la possibilità di soddisfare e sviluppare i propri diritti della personalità, a loro volta oggetto di esplicita tutela costituzionale e legale. Penalizzare il fenomeno associativo, peraltro peculiare ed endemico del litorale apuano come nascita spontanea di una forma di godimento e coltivazione collettivi e sovraindividuali della risorsa demaniale quando questa ancora non era oggetto di interesse turistico di massa, significa introdurre una discriminazione inammissibile già a livello di principio, in quanto proposta in violazione dell'art. 3 della Carta Costituzionale. Il reperimento di spiagge libere verrebbe realizzato a danno di un'unica categoria di concessionari, che come detto dovrebbe essere, al contrario, particolarmente tutelata.

Come detto, nel P.A.A.V. il suddetto criterio di selezione non viene esplicitato. È invece presente, all'art. 26, comma 12, il richiamo di un altro criterio selettivo che, a sua volta, introduce notevoli profili discriminatori: si prevede infatti che il Comune di Massa possa scegliere di non rinnovare quelle concessioni riferibili ad aree dell'arenile in cui i concessionari hanno saputo preservare e mantenere le matrici ambientali che originariamente caratterizzavano l'area dunale della riviera apuana (allo scopo dichiarato di consentire al Comune una miglior tutela del patrimonio naturalistico). Questo criterio, che inevitabilmente conduce di nuovo alla penalizzazione del fenomeno dell'associazionismo in quanto solamente le associazioni balneari, nel tempo, si sono poste l'obiettivo di non massimizzare lo sfruttamento economico della risorsa concessa e di conservare il patrimonio ecologico ivi custodito, è a sua volta discriminatorio in quanto penalizza i concessionari che hanno saputo tenere nel corso degli anni una condotta virtuosa, rendendosi custodi di un bene ambientale e paesaggistico fortemente aggredito dagli altri personaggi del contesto economico. Con la previsione di questo unico criterio selettivo, concepito come scudo per la diretta penalizzazione del fenomeno associativo, il P.A.A.V. si propone di punire i virtuosi e premiare, al contrario, coloro che hanno deteriorato e dissipato il patrimonio naturale custodito dalla



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

loro concessione, al punto da rendere inesistente il bene giuridico che con l'art. 26 del P.A.A.V. il Comune di Massa dichiara di voler preservare. La soluzione adottata dal P.A.A.V. è anche controproducente, in quanto finisce per sottrarre il patrimonio naturalistico agli unici soggetti che nel corso dei decenni hanno dimostrato di farsene custodi, perseguendo il proposito che la futura custodia sia affidata indiscriminatamente a coloro che, di volta in volta, si aggiudicheranno una convenzione di breve periodo per la gestione della SLAS.

3.- Riflessi tecnici della discriminazione. Irragionevolezza delle previsioni in esame (ART. 26), violazione dei principi di proporzionalità e sviamento dello strumento dai fini enunciati

A livello tecnico l'approccio discriminatorio descritto al punto precedente produce risultati ben distanti dall'ottimo, in modo tale da non garantire affatto la qualità dell'azione amministrativa la quale risulta all'evidenza irragionevole. Ciò in quanto la introduzione di spiagge libere nella misura del 30% dell'intera area SP (art. 26, comma 11, PAAV) non sia minimamente idonea a soddisfare l'obiettivo di liberalizzazione dell'arenile per una porzione pari al 20% della sua superficie complessiva, così da raggiungere un asserito ottimale rapporto tra spiagge libere/libere attrezzate con le spiagge in concessione (art. 25, comma 5, PAAV): con un breve calcolo si può comprendere come l'intervento potrebbe al massimo rendere fruibile un fronte complessivo di meno di cento metri di spiaggia, distribuito tra l'altro su brevissimi tratti di tutto l'arenile.

Si osserva infatti come il criterio di individuazione adottato dal P.A.A.V. conduca alla creazione di piccoli spazi di spiaggia liberamente accessibile manifestamente frammentati ed allocati in modo irrazionale sul territorio, il che si traduce in una loro problematica fruizione da parte della popolazione, in evidente contrasto con gli obiettivi del PAAV.

Ma non solo una palese irragionevolezza della scelta operata perché la coesistenza di due realtà determina in concreto un'evidente carenza di fruibilità per entrambe le fattispecie.

A titolo di esempio si fa presente quanto segue.

La declinazione concreta dei contenuti del citato art. 26, comma 11 del PAAV avrebbe le seguenti conseguenze sulle seguenti Associazioni balneari senza fini di lucro:

- P'Associazione Club Nautico (su cui è stata individuata la SLAS n. 140) dispone di una Concessione demaniale marittima con fronte mare di 63,00 ml. Pertanto l'applicazione delle



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

citare disposizioni normative comporterebbe che la spiaggia SP verrebbe suddivisa in un fronte mare di ml 18,90 a spiaggia libera e il residuo fronte di ml 44,10 in gestione del concessionario;

- L'Associazione balneare Sport e Natura (su cui è stata individuata la SLAS n. 164) dispone di una Concessione demaniale marittima con superficie (a quel tempo) di circa 8.052,00 mq ed un fronte mare di 55,90 ml.

Pertanto l'applicazione delle citate disposizioni normative comporterebbe che la spiaggia SP verrebbe suddivisa in un fronte mare di ml 16,77 a spiaggia libera e il residuo fronte di ml 39,13 in gestione del concessionario;

- L'Associazione Consorzio Spiaggia Europea (su cui è stata individuata la SLAS n. 173), dispone di una Concessione demaniale marittima con superficie (a quel tempo) di circa 6.405,00 mq ed un fronte mare di 35,00 ml.

In questo caso l'applicazione delle citate disposizioni normative comporterebbe che la spiaggia SP verrebbe suddivisa in un fronte mare di ml 10,50 a spiaggia libera e il residuo fronte di ml 24,50 in gestione del concessionario.

A questo proposito sarebbe più proficuo concepire un intervento di riqualificazione della zona rivierasca del Bondano/Partaccia, oggi in condizioni di estremo degrado ed abbandono a causa degli effetti dell'erosione costiera. Il recupero della zona mediante la realizzazione di scogliere e la reintroduzione di spiagge consentirebbe la realizzazione di un'opera organica e strutturale che contempli una vasta area da destinarsi a spiaggia libera, con la realizzazione di spazi di sosta, servizi igienici e chioschi.

B.- Osservazioni di carattere tecnico generale.

1.- Considerazioni generali.

Si è già avuto modo di rilevare come i vizi di natura giuridica sfocino in difetti di carattere tecnico. In effetti il P.A.A.V., come strumento attuativo del Regolamento Urbanistico in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT/PPR), e pertanto dovrebbe adeguarsi integralmente alle norme ivi contenute.

A questo proposito non possono non richiamarsi le condivisibili disposizioni del R.U. nelle quali si pone come obiettivo dell'intervento amministrativo la valorizzazione delle componenti turistiche e recettive del compendio balneare (art. 88 del RU), ma non certo declinando questi precetti a



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

danno delle associazioni balneari senza fini di lucro, gravate dalle norme di cui trattasi dell'obbligo di creazione degli "standard" afferenti alle nuove spiagge libere (comunque denominate).

Per perseguire le finalità e gli obiettivi contenuti nel Piano - con particolare riferimento al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti (art. 2, comma 6, lett. h, NTA del PAAV) - si dovrebbe infatti ripartire equamente tra tutti i gestori degli arenili queste prescrizioni e non colpire soltanto l'associazionismo.

Si fa presente che - così come si evince dai loro relativi Statuti - le associazioni balneari senza fini di lucro perseguono gli obiettivi e le finalità di cui al citato art. 88 del RU, propedeutico alla formazione del PAAV, e come facilmente verificabile concretamente.

Inoltre, l'introduzione delle SLAS non muterebbe positivamente la conformazione edilizia del litorale né comporterebbe il miglioramento della dotazione di spiagge e servizi turistici, dato che le spiagge libere attrezzate a scopo sociale finirebbero con introdurre minuscoli spazi liberi all'interno di un contesto balneare non fruibile, sprovvisto di servizi di alcun tipo, oltre che ridurre all'evidenza le fruibilità in considerazione della coesistenza in spazi risicati frammentati di due distinte ed autonome realtà.

A conforto di questa tesi e a dimostrazione del non senso relativamente alla coesistenza di queste due fattispecie, si sottolinea nuovamente quanto precisato precedentemente relativamente al fatto che l'Associazione Club Nautico vedrebbe suddiviso il proprio fronte mare in un'area di 18,90 ml destinata a spiaggia libera ed i residui 44,10 ml utilizzati dalla stessa associazione, l'Associazione balneare Sport e Natura vedrebbe suddiviso il fronte mare in un'area di 16,77 a spiaggia libera oltre al residuo fronte di ml 39,13, e infine l'Associazione Consorzio Spiaggia Europea vedrebbe suddiviso il fronte mare in un'area di 10,55 a spiaggia libera oltre al residuo fronte di ml 24,50.

Al contrario, questo risultato potrebbe essere garantito attraverso la già auspicata riqualificazione della zona del Bondano/Partaccia.

2.- Considerazioni particolari

Nel caso specifico del Club Nautico della Vela di Poveromo A.S.D. il P.A.A.V. introduce particolari criticità:



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

1. Non considera che, a livello infrastrutturale, la zona litoranea in cui attualmente si trova la concessione non è in grado di soddisfare la necessità di zone di sosta per i veicoli a motore, che si troverebbe particolarmente accresciuta vista la destinazione di parte della attuale concessione a spiaggia libera;
2. Il maggiore carico di utenza rappresenta un evidente fattore di rischio per la area naturale dunale e retro-dunale conservata fino ad oggi dal Club Nautico: l'area, che non è recintata, sarebbe oggetto di passaggio e di abbandono di rifiuti;
3. La superficie dell'area naturale risulta conteggiata nell'oggetto della concessione al fine di stabilire la percentuale di arenile da destinare a spiaggia libera, nonostante essa non sia oggi, e non sarà all'esito del ritiro delle concessioni, area disponibile o calpestabile.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Al fine di ottenere la migliore attuazione del R.U. e del Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale si suggeriscono i seguenti correttivi:

1. Non focalizzare la revoca delle concessioni balneari concentrandosi unicamente sulle residue forme di associazionismo balneare esistenti nella riviera apuo-versiliese;
2. Non fondare la selezione delle future S.L.A.S. sulla base di un criterio che penalizzi la condotta virtuosa dei concessionari che hanno preservato le matrici ambientali e prèmi, specularmente, chi invece le ha deteriorate;
3. Concepire un piano di intervento per la riqualificazione della zona litoranea a ponente di Marina di Massa, in modo tale da poter riqualificare, anche a livello sociale ed economico, la zona del Bondano – Partaccia, progettando di dedicare quella zona di litorale a fruizione collettiva come Spiaggia Libera e Spiaggia Libera Attrezzata per Scopo Sociale, potendo così, a livello progettuale, introdurre le infrastrutture necessarie a sostenere questo tipo di utilizzo, prevedendo per l'appunto parcheggi, bagni e zone doccia, zone ristoro che possano essere oggetto di convenzione a privati e, quindi, fonte di reddito per il Comune. Questa soluzione produrrebbe i risultati di: A) non incidere sulla qualità dei servizi attualmente esistenti; B) non introdurre incompatibilità e frizioni nello sfruttamento

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

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

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

differenziato ma promiscuo di altre zone del litorale, C) promuovere l'economia di una zona attualmente degradata del territorio comunale, caratterizzata peraltro da enorme potenzialità.

Data 22/1/2025

Mario Cipriani
Firma



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

servizio pianificazione del territorio

2. Il punto è che l'area in questione è sprovvista di qualsivoglia Attrezzatura di Servizio (AS) con grave pregiudizio per la qualità del servizio offerto. Inoltre la classificazione SLAS, in luogo della classificazione SB, non corrisponde più al contesto e alle esigenze attuali: la concessione demaniale, da alcuni anni, non è più nella titolarità della "Provincia della Congregazione dei Fratelli delle Scuole Cristiane" e nella zona è previsto, ad opera di un soggetto imprenditoriale che ne ha acquisito la proprietà sempre dal detto istituto religioso, un importante intervento di riqualificazione del complesso immobiliare denominato "La Romanina", allo scopo di realizzarvi una struttura turistico - ricettiva di altissima qualità che contribuisca all'innalzamento della qualità dell'offerta turistica. Se l'arenile oggetto della presente osservazione venisse destinato a Stabilimento Balneare potrebbe svilupparsi un progetto di offerta integrata, che la maggior parte degli stabilimenti balneari non offrono, con la futura struttura turistica.

3. Si chiede pertanto:

4. 1. la possibilità di realizzare, in una parte dell'area ad oggi classificata come zona funzionale AG nella tavola QP.2.6., un'attrezzatura di servizio di almeno 40 mq e di altezza pari a 3,50 metri, in analogia a quanto previsto nella limitrofa area classificata AT.2;

5. La classificazione dell'area in questione come SB (Stabilimento Balneare) e non come SLAS ("Spiaggia Libera attrezzata a scopo sociale")

6. La possibilità di realizzare una piscina.

Fermo restando che le osservazioni sono un contributo di natura collaborativa alla formazione del piano e che quindi è sufficiente, ai fini della loro ammissibilità, l'individuazione precisa dell'oggetto della richiesta e la pertinenza rispetto allo strumento di pianificazione adottato; ferma, quindi, la libertà dell'Amministrazione di individuare, nell'ambito dell'esercizio della propria discrezionalità amministrativa, qualora intenda procedere al totale o parziale accoglimento dell'osservazione, la scelta normativa e pianificatoria ritenuta più opportuna, si fa presente che:

a) ai fini dell'introduzione della possibilità di realizzare un'Attrezzatura di Servizio, l'Amministrazione potrebbe individuare tutta l'area come AT (Area di trasformazione ex articolo 11, comma 2 delle N.T.A.), introducendo una nuova scheda norma nell'Allegato 2 alle NTA, Schede norma Aree di Trasformazione. Nella scheda norma è possibile prevedere la medesima articolazione delle zone funzionali già indicata per l'area in questione nella tavola QP.2.6., rinviando sul punto alle facoltà di intervento già previste dalle NTA per ciascuna zona funzionale, riducendo la sola area AG e ricavando, in una parte di essa, un'area AS per realizzare il detto manufatto di 40 mq;

b) ai fini della classificazione come SB, in luogo della classificazione SLAS, l'Amministrazione potrebbe, nella suddetta scheda norma di cui al punto a, indicare come destinazione d'uso quella di Stabilimento balneare, oppure, qualora non intenda concedere la realizzazione di un Attrezzatura di Servizio, modificare semplicemente la tavola QP. 2.6. introducendo la classificazione SB in luogo della classificazione SLAS.



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

c) per quanto attiene alla possibilità di realizzare una piscina, premesso che all'articolo 21 comma 5 delle NTA si legge che “nelle Schede-Norma di cui all'allegato 1 alle presenti NTA sono individuate le aree ove è ammessa la realizzazione di piscine e le condizioni per la loro realizzazione”, è possibile modificare il detto Allegato 1, in relazione al tratto costiero di riferimento (6), e prevedere per l'area oggetto della presente osservazione, nella zona funzionale AG, la possibilità di realizzare la piscina in analogia a quanto disposto per alcuni stabilimenti balneari nel tratto costiero 7.

Eventuali allegati

- documento di identità del legale rappresentante dell'Associazione osservante;
- atto relativo ai poteri di legale rappresentanza dell'Associazione.

Massa, il 21/01/2025


 Firma



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

COMUNE DI MASSA
Prot. 2025/00005350 del 23-01-2025
Sezione: ARRIVO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO LL.PP.

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)

La sottoscritta società denominata “BAGNO BIGINI di Guglielmo Bigini S.a.s”, con sede in Massa, Via Lungomare di Levante n.170, C.F. 00245210455, nella persona del legale rappresentante sig. Bigini Guglielmo nato a Massa il 10/05/1960 ed ivi residente in Via Delle Macchie n. 87, C.F. BGN GLL 60E10 F023K, titolare di atto formale sottoscritto in data 11/10/2018 registrato in Massa in data 06/11/2018 al n. 6385 serie 1T, per gli scopi consentiti dai competenti Enti in merito agli aspetti demaniali, urbanistici, paesaggistici, ambientali e commerciali, a seguito del rilascio delle relative autorizzazioni, concessioni, licenze, relativo alla “concessione demaniale marittima” N. 162, denominata “BAGNO BIGINI”, sita in Marina di Massa, Viale Lungomare di Levante, 170,

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 2.7, SB.162

Oggetto delle osservazioni

Modifica dell'area individuata dal PAAV, AB.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

1. Si chiede di ampliare la zona AB per adeguarla allo stato di fatto, debitamente autorizzato in merito agli aspetti demaniali, urbanistici, paesaggistici, ambientali e commerciali;

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI MASSA

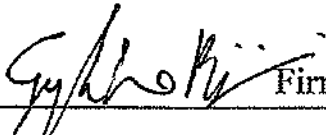
Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455
www.comune.massa.ms.it

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

Eventuali allegati

- Stralcio QP 2.7 modificato

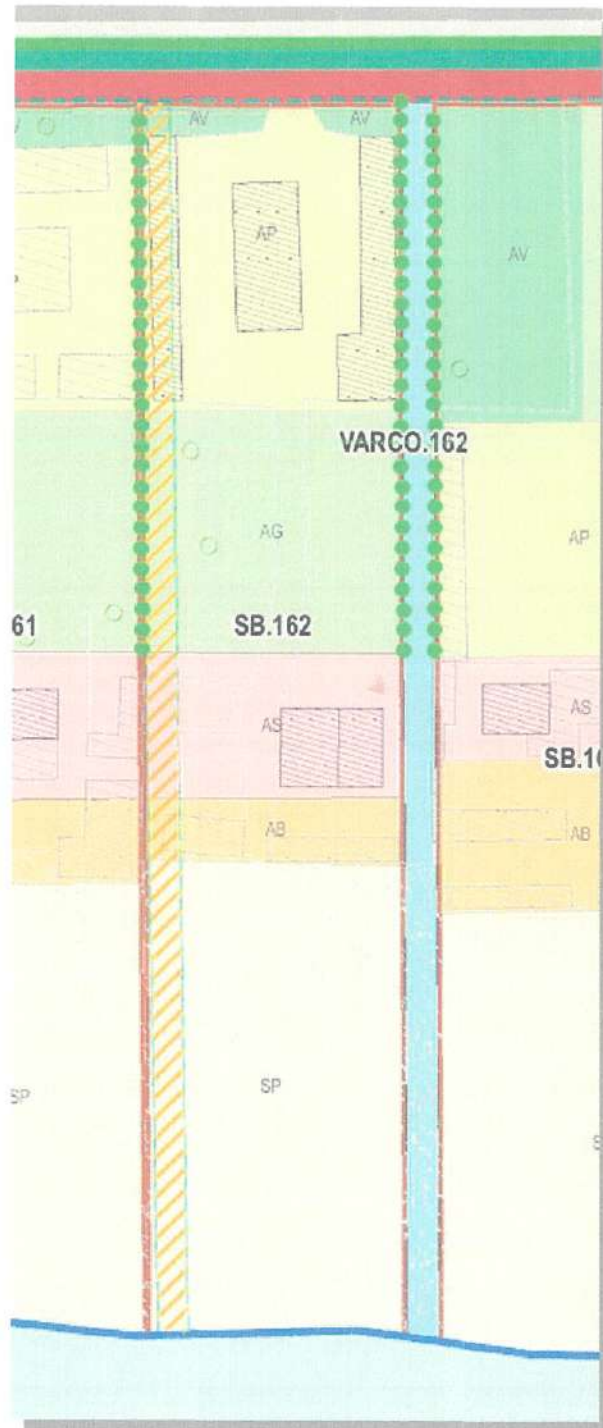
Massa, 20/01/2025


Firma



ALLEGATI

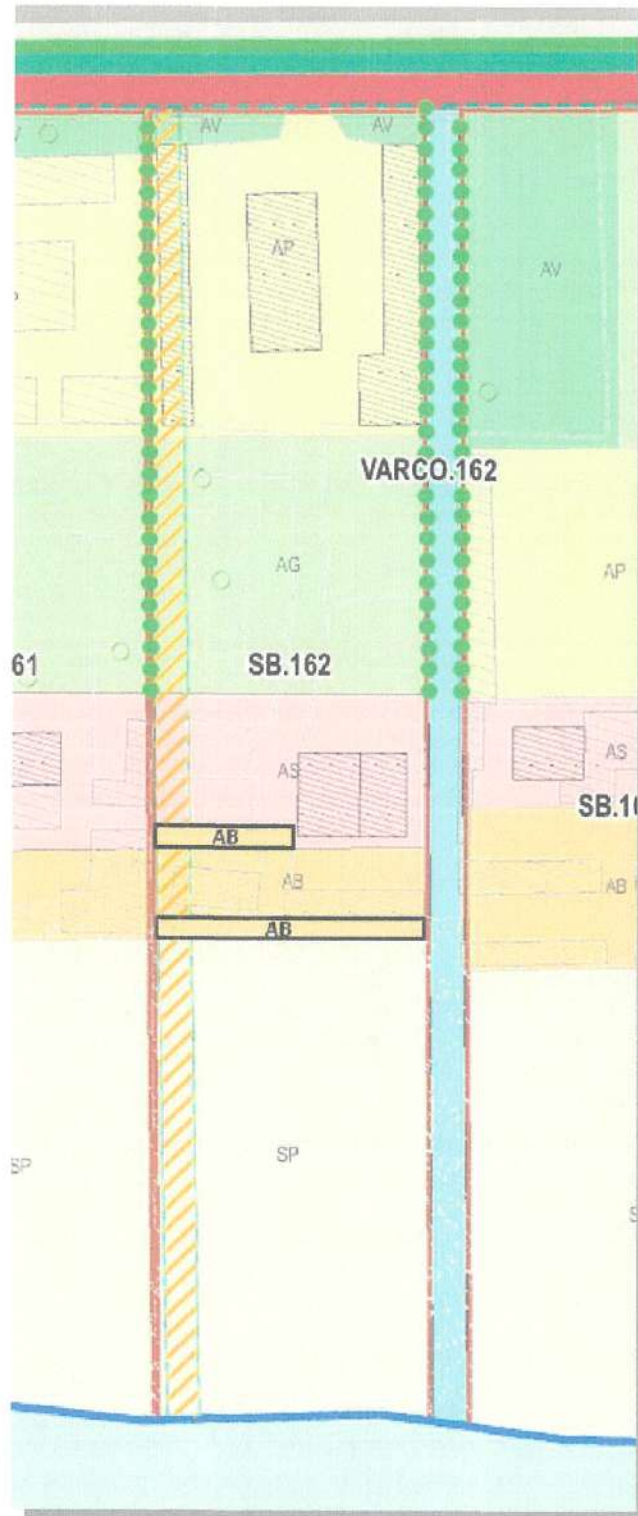
ESTRATTO DI Q.P. 2.7 DA PAAV





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

ESTRATTO DI Q.P. 2.7 MODIFICATO





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

COMUNE DI MASSA
Prot. 2025/00005384 del 23-01-2025
Sezione: ARRIVO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Data



Z 2 5 0 0 0 0 5 3 8 4 0 1

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

OSSERVAZIONI

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

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

Il sottoscritto:

NomeMASSIMO PIETRO PIO.....CognomeBEMI.....

Nato aVIAREGGIO..... il15/05/1961.....

Residente in ...LUCCA.....Località.....VIAREGGIO.....

Piazza/Via.....SUDAN..... n.12.....

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 SocietàBAGNO BEMI "A" di Bemì Massimo
- con sede a MASSA Viale Lungomare di Levante 54039 Ronchi (MS)
- legale rappresentante della SocietàBAGNO BEMI B. s.a.s. di Bemì Massimo & C.
con sede a MASSA Viale Lungomare di Levante 112 54039 Ronchi (MS)
- 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.2.6_Disciplin_a_dei_suoli_e_delle_zone_funzionali_20220725_
- _____
- _____
- _____
- _____



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

Oggetto delle osservazioni

Vista l'adiacenza delle due concessioni (134-135) e l'utilizzo che se ne fa delle stesse, si richiede la ridefinizione delle aree individuate nel Piano dell'arenile in modo da rendere più organico e fruibile lo stabilimento balneare individuato proponendo delle modifiche che saranno volte ad ottenere servizi aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal Piano e che comunque andranno a rendere più coerente lo stabilimento con gli stabilimenti limitrofi.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

In riferimento all'elaborato grafico allegato

1. (01) - Integrazione di aree gioco.
2. (02) - Allargamento dell'area parcheggio.
3. (03) - Ampliamento dell'area servizi.
4. (04) - Mantenimento di Spiaggia.
5. (05) - Ampliamento dell'area balneare.

Le modifiche/integrazioni/correzioni hanno lo scopo di ripristinare la simmetria degli stabilimenti balneari Bemi "A" e Bemi "B" rispetto all'asse centrale (accesso allo stabilimento balneare) attualmente composto dalle due concessioni (134 – 135). Queste modifiche saranno attuate per rendere più coerente la distribuzione dello stabilimento rispetto a quanto previsto nel Piano dell'arenile.

Eventuali allegati

- estratto della disciplina dei suoli e delle zone funzionali
- Elaborato Grafico con modifiche/integrazioni proposte
- _____
- _____

Data 21/01/2025

Bagno Bemi B. s.a.s.

di Bemi Massimo & c.
 Part. Iva: 00566090452
 Cod.Fisc.: 01404670463
 Viale Lungomare Lev. 112, Ronchi (MS)
 Tel. 0585.241339

BAGNO BEMI "A"
 di Bemi Massimo
 Viale Lungomare Levante
 54039 RONCHI (MS)
 Tel. 0585.241339

Handwritten signature in blue ink.



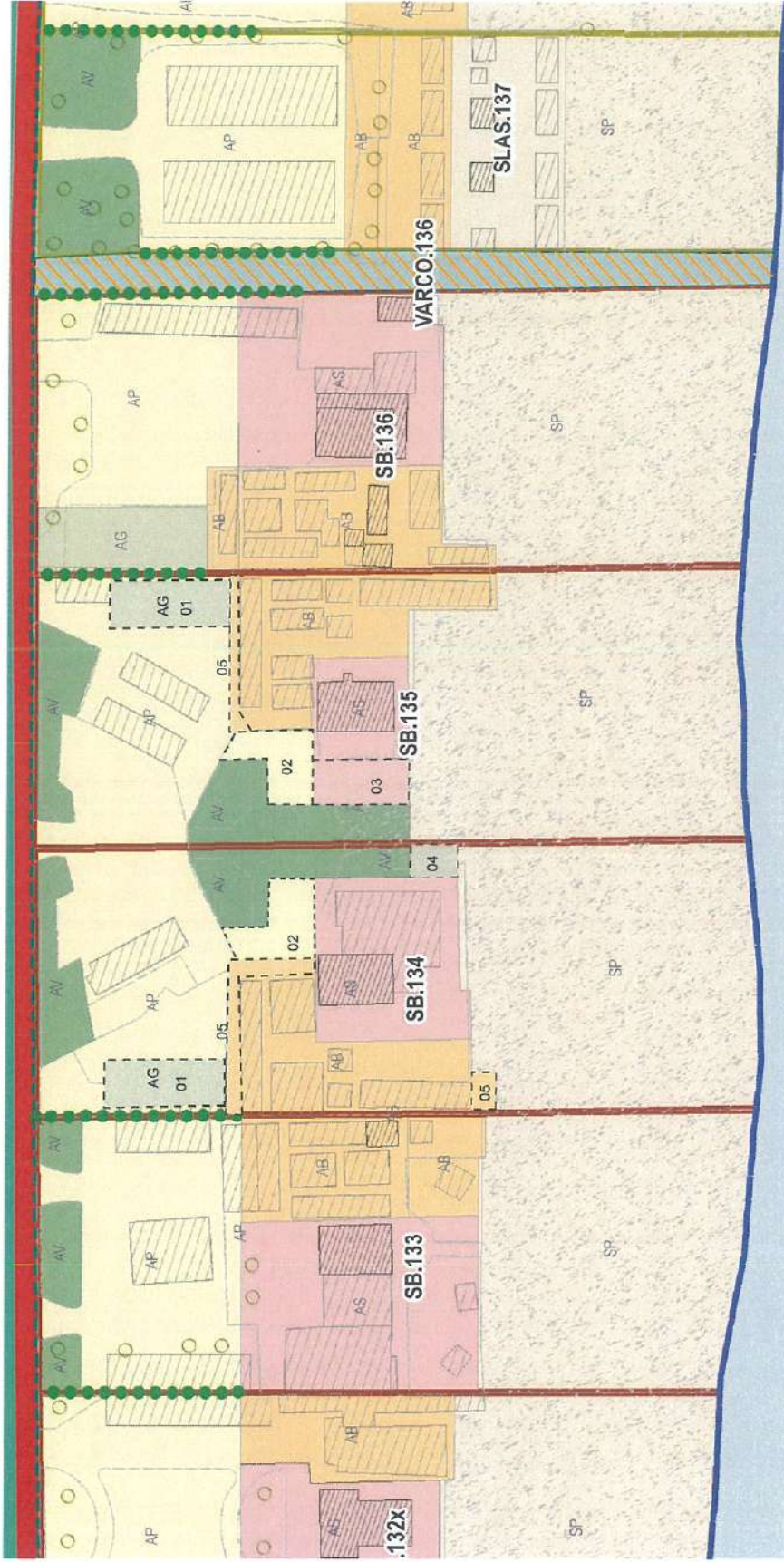
PROPOSTE DI MODIFICA / INTEGRAZIONI / CORREZIONI






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



BEMI "B"
conc.: 134

BEMI "A"
conc.: 135



-  01 - ALLARGAMENTO AREA GIOCHI (AG)
-  02 - ALLARGAMENTO AREA PARCHEGGIO (AP)
per cicli e motocicli
-  03 - ALLARGAMENTO AREA SERVIZI (AS)
-  04 - SPIAGGIA
-  05 - ALLARGAMENTO AREA BALNEARE (AB)



Z 2 5 0 0 0 0 5 3 8 6 0 1

OSSERVAZIONI

AL PIANO ATTUATIVO DEGLI ARENILI E DEI VIALI A MARE (PAAV) (Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

La sottoscritta società denominata “BAGNO SARA S.r.l”, con sede a Massa, Viale Lungomare di Levante n° 152, C.F. 01118560455, nella persona del legale rappresentante, titolare di atto formale sottoscritto in data 09/04/2018 registrato in massa in data 08/05/2018 al n. 25/2 serie It, per gli scopi consentiti dai competenti Enti in merito agli aspetti demaniali, urbanistici, paesaggistici, ambientali e commerciali, a seguito del rilascio delle relative autorizzazioni, concessioni e licenze, avente per scopo il mantenimento di uno stabilimento balneare denominato “BAGNO SARA”, sito in Marina di Massa, Viale Lungomare di Levante n.152

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 2.6, SB 155
- Allegato 1 Norme Tecniche di Attuazione, pag. 31, punto C. 3

Oggetto delle osservazioni

- Modifica delle aree individuata dal PAAV:
 - Zona Funzionale AB.
 - Zona Funzionale AS.
- Modifica delle norme indicate nell'allegato 1 alla NTA (pag. 31 punto C.3).



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

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

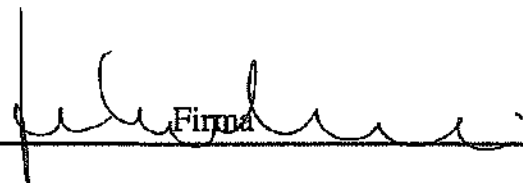
1. Si chiede di ampliare la zona AB per adeguarla allo stato di fatto, debitamente autorizzato in merito agli aspetti demaniali, urbanistici, paesaggistici, ambientali e commerciali, a seguito del rilascio delle relative autorizzazioni, concessioni, licenze;
2. Al fine di rendere possibile un eventuale ampliamento della casa di guardianaggio, così come previsto dalle NTA del PAAV, si chiede di ampliare l' area AS così come riportato graficamente in planimetria allegata.
3. Nel caso di una riqualificazione morfotopologica, ai sensi dell'Allegato 1 Norme Tecniche di Attuazione, pag. 31 punto C.3 "Disposizioni speciali per i singoli stabilimenti balneari - S.B. 155" si chiede di ammettere nella riorganizzazione complessiva dello stabilimento balneare, la fusione delle aree AB, AS e AG.

Tale ultima richiesta si rende necessaria in quanto la presenza del corridoio di visuale restringe significativamente la larghezza dello stabilimento balneare obbligando, per una corretta redistribuzione delle strutture, ad erigere nuovi manufatti anche all'interno dell'area funzionale AG.

Eventuali allegati

- Stralcio QP 2.6 DA PAAV E MODIFICATO
- Proposta del testo modificato - All.1 NTA, pag. 31 punti C.3

Massa 20/01/2025


Firma



ALLEGATO N.1

ESTRATTO DI Q.P. 2.6 DA PAAV





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

ESTRATTO DI Q.P. 2.6 MODIFICATO



COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

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

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

Allegato 1 Norme Tecniche di Attuazione

Testo Proposto

X.3 DISPOSIZIONI SPECIALI PER I SINGOLI STABILIMENTI BALNEARI IDENTIFICATIVO UTERIORI SPECIFICAZIONI E PRESCRIZIONI

SB.155 (Sara) Per tale stabilimento balneare è ammesso anche l'intervento di riqualificazione morfo tipologica per garantire la realizzazione del corridoio di visuale previsto.

Al fine di realizzare detto varco è ammessa la riorganizzazione complessiva dello stabilimento interessando le aree funzionali AB, AS e AG, riferendosi al successivo punto T per le regole di distribuzione.

SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO
E PROTEZIONE CIVILE
servizio pianificazione del territorioCOMUNE DI MASSA
Prot. 2025/00005394 del 23-01-2025
Sezione: ARRIVO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Data



2 2 5 0 0 0 0 5 3 9 4 0 1

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)

La sottoscritta “Congregazione delle Suore della Provvidenza per l’Infanzia Abbandonata” con sede a Piacenza Via Francesco Torta n.63, C.F. 00223980335 nella persona del legale rappresentante Sig.ra Del PASSO MARIA con CF DLP MRA 41C46 A059Y, titolare della concessione demaniale marittima n° 122, con validità sessennale scadenza al 31 dicembre 2014, rinnovata con atto repertorio n 19012 del 1/10/2010, registrato a Massa al n. 148 Mod. 2 in data 07/10/20102, avente per scopo il mantenimento di una spiaggia attrezzata ad uso soci, denominata “PARADISO”, sito in Marina di Massa, Via Lungomare di Levante n. 84,

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.2.5**Oggetto delle osservazioni**

Tratto costiero 4, QP 2.5, SLAS 122 - PARADISO



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

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

- Al fine di rendere possibile un eventuale ampliamento, così come previsto dalle NTA del PAAV, si chiede di ampliare l' area AS così come riportato graficamente in planimetria allegata.

Eventuali allegati.

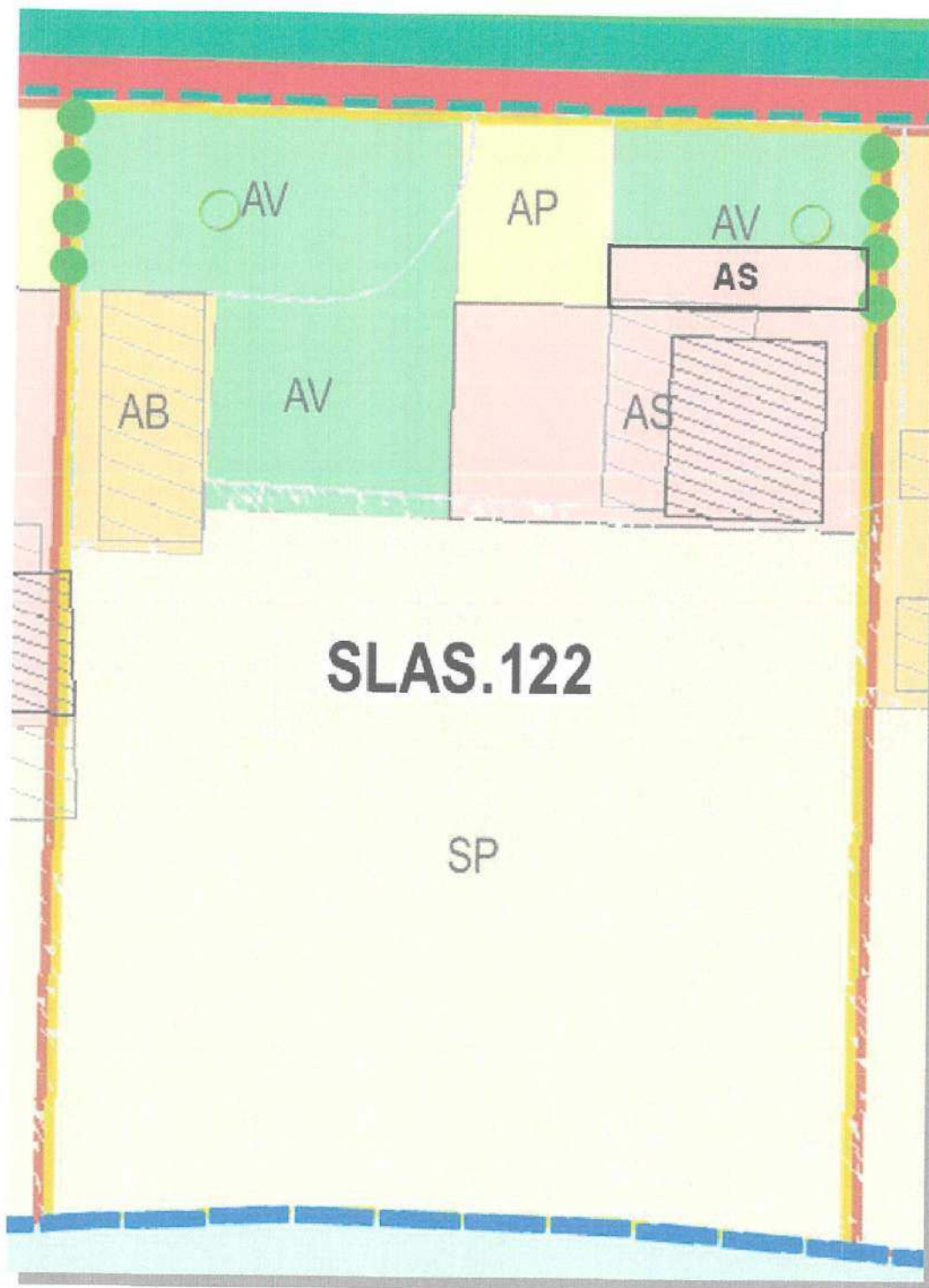
- Estratto QP 2.5 da PAAV
- Estratto QP 2.5 modificato con previsione di modifica richiesta

Massa 21/01/2025

Firma
L. Tonarelli

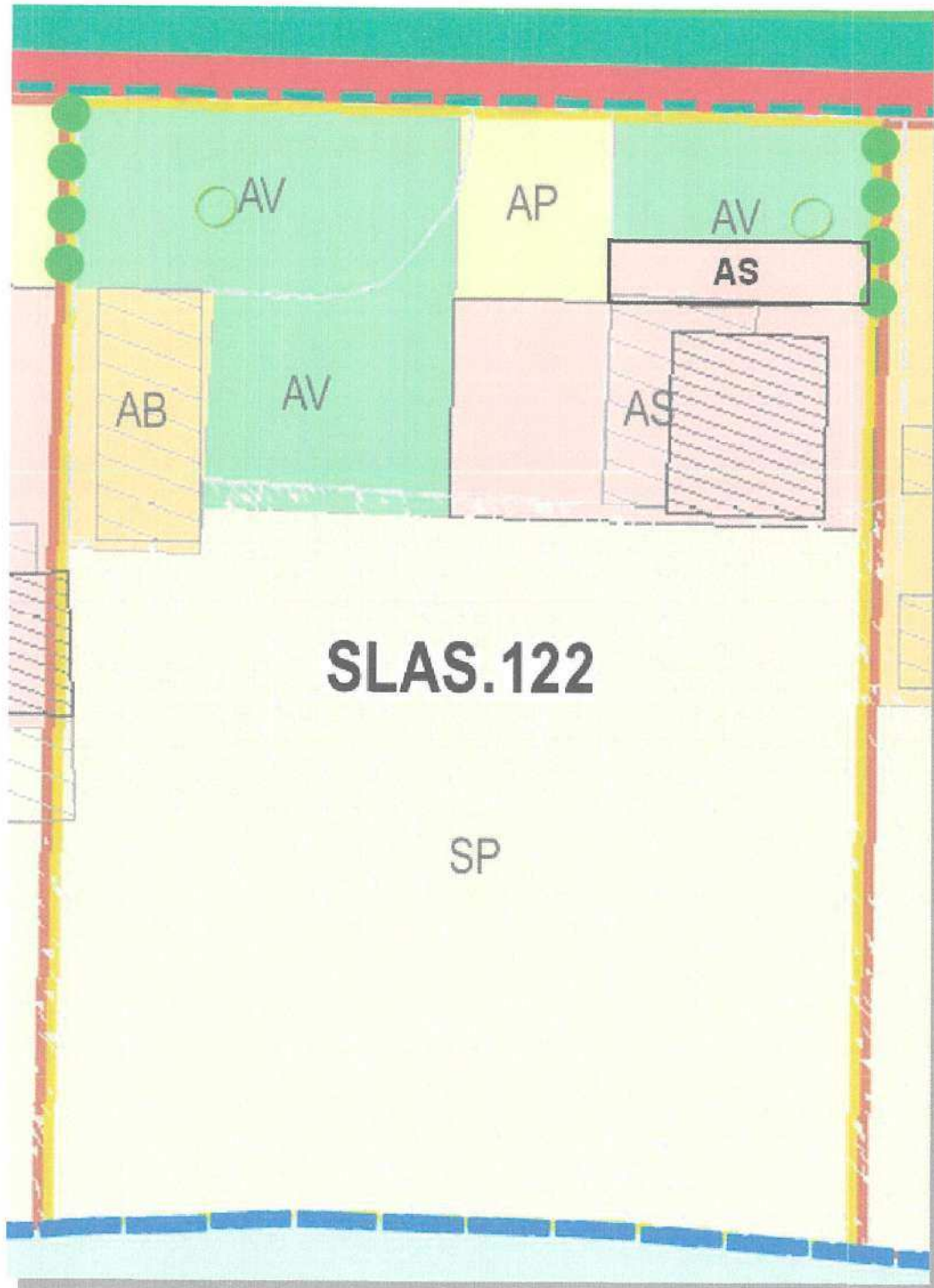


ESTRATTO DI Q.P. 2.5 MODIFICATO





ESTRATTO DI Q.P. 2.5 MODIFICATO





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 .FRANCESCOCognome ...BENNATI.....

Nato aMASSA..... il17/01/1967.....

Residente inMASSA.....Località.....

Piazza/Via...VIA CERVARA..... n.67.....

In qualità di:

privato/a cittadino/a

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

.....DON MARCO ERNESTO MORI FONDAZIONE OPERA PIA CARBONI.....

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 __Tavola QP26 _ disciplina dei suoli e delle zone funzionali

x __Norme Tecniche di Attuazione __

AOO COMUNE DI MASSA
Protocollo Arrivo N. 5563/2025 del 23-01-2025
Doc. Principale - Class. 6.2 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



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

- 1) di eliminare la parte del 30% da destinarsi a spiaggia libera, che sarebbe di dimensioni talmente ridotte da non poter essere realmente e funzionalmente utilizzata, ma che invece creerebbe visto il fronte mare limitato un danno notevole alla parte di spiaggia sfruttabile dal concessionario;
- 2) di spostare il corridoio di Belvedere nella parte ovest del lotto (lato Carrara) e di inserire nelle stesse dimensioni, anche il corridoio VARCOP. 128 già esistente;
- 3) di eliminare l'obbligo di passaggio per raggiungere la spiaggia (SP) l'interno della concessione numero 129, in quanto tale passaggio è già garantito dal VARCOP. 128 esistente;
- 4) di aumentare la superficie (AB attrezzature balneari) proporzionalmente al numero degli ombrelloni di possibile allocamento (circa 60), in modo da poter realizzare un numero adeguato di cabine (circa 30), di servizi igienici (anche per handicap) e di docce;
- 5) di individuare una superficie (AS Attrezzature di servizio), riducendo parte della zona destinata ad attrezzature per gioco e sport AG, per la realizzazione di una casa di guardianaggio e punto ristoro, necessaria per la funzionalità della concessione stessa, che è collegata alla struttura di ricezione prospiciente la spiaggia stessa, di proprietà della stessa concessionaria (Fondazione Opera Pia Carboni di Brescia)

Eventuali allegati

- 1__STRALCIO TAVOLA QP.2.6 _____
- 2__DOCUMENTO IDENTITA' PROPRIETARIO__
- 3__FOTO_____
- o _____

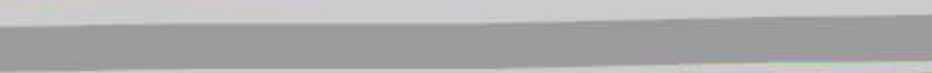
Data23-01-2025.....

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

OSSERVAZIONI

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

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

Il sottoscritto:

Nome .FRANCESCOCognome ...BENNATI.....

Nato aMASSA..... il17/01/1967.....

Residente inMASSA.....Località.....

Piazza/Via...VIA CERVARA..... n.67.....

In qualità di:

privato/a cittadino/a

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

.....IL CHIOSCO SRL DI SANTUCCI SILVIA.....

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 __Tavola QP2.1 _ disciplina dei suoli e delle zone funzionali

x __Norme Tecniche di Attuazione __



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

poter meglio rispettare le norme igienico sanitarie imposte per i locali di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar) che impongono una altezza minima interna di 3 metri.

Eventuali allegati

- 1__STRALCIO TAVOLA QP.2.2 _____
- 2__DOCUMENTO IDENTITA' PROPRIETARIA__
- 3__FOTO_____
- 4__ESTRATTO DI MAPPA_____

Data23-01-2025.....

Firma.





N=4874800

E=1585900

1 Particella: 615

Comune: MASSA
Foglio: 129 Svi: Z
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
20-Jan-2014 11:01
Prot. n. T90198/2014

ale Lungomare di Ponente

Bar Ristorante
"Il Chiosco"





...ng Lungomare
di Ponente





BEACH & SEA
1. Beach
2. Sea
3. Beach
4. Sea
5. Beach
6. Sea
7. Beach
8. Sea
9. Beach
10. Sea
11. Beach
12. Sea
13. Beach
14. Sea
15. Beach
16. Sea
17. Beach
18. Sea
19. Beach
20. Sea
21. Beach
22. Sea
23. Beach
24. Sea
25. Beach
26. Sea
27. Beach
28. Sea
29. Beach
30. Sea
31. Beach
32. Sea
33. Beach
34. Sea
35. Beach
36. Sea
37. Beach
38. Sea
39. Beach
40. Sea
41. Beach
42. Sea
43. Beach
44. Sea
45. Beach
46. Sea
47. Beach
48. Sea
49. Beach
50. Sea
51. Beach
52. Sea
53. Beach
54. Sea
55. Beach
56. Sea
57. Beach
58. Sea
59. Beach
60. Sea
61. Beach
62. Sea
63. Beach
64. Sea
65. Beach
66. Sea
67. Beach
68. Sea
69. Beach
70. Sea
71. Beach
72. Sea
73. Beach
74. Sea
75. Beach
76. Sea
77. Beach
78. Sea
79. Beach
80. Sea
81. Beach
82. Sea
83. Beach
84. Sea
85. Beach
86. Sea
87. Beach
88. Sea
89. Beach
90. Sea
91. Beach
92. Sea
93. Beach
94. Sea
95. Beach
96. Sea
97. Beach
98. Sea
99. Beach
100. Sea



CHIOSCO.20

AB

SLAS.21

SL

SP

SL.19



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

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 **Gianni** Cognome **Prosperi**

Nato a **Siena** il **19/07/1971**

Residente in **Massa (MS)** Località **Marina di Massa**

Piazza/Via **Parma n. 8**

In qualità di:

privato/a cittadino/a

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

. sig. Andreazzini Fabio nato a Viareggio (LU) il 21/03/1965 e residente a Massa (MS)
Via Bagnone n. 15, loc. Marina di Massa, C.F. NDRFBA65C21L833Z, rappresentante
legale della ditta “Bagno Maurizio di Andreazzini Fabio” concessione demaniale n. 41,
stabilimento balneare denominato Bagno Maurizio.

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

Tavola QP.2.3 Disciplina dei suoli e delle zone funzionali-Tratto costiero 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

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

Oggetto delle osservazioni

Nella tavola QP.2.3 Disciplina dei suoli e delle zone funzionali-Tratto costiero 3, rappresentazione di retino verde che identifica AV - Aree verdi, giardini, su tutta la superficie del blocco cabine confinanti con il viale lungo mare di Ponente (Del Bagno Maurizio concessione demaniale n. 41 assegnata al Sig. Andreazzini Fabio) invece del retino arancione AB. Attrezzature balneari, che è stato posto solo su un'area ristretta della concessione demaniale, che andrebbe a snaturare la conformazione storica dello stabilimento balneare, annullando le potenzialità dell'attività a conduzione familiare, che è presente da diversi decenni, sul litorale Apuo Versiliese. Che ha sempre dovuto combattere contro l'erosione della costa, ancora oggi presente, che non permette di sfruttare gli spazi lungo la verticalità ma solamente in orizzontale.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Premesso che Lo stabilimento balneare Bagno Maurizio concessione n.41 a seguito di fortunale del 18/08/2022, tutte le trenta cabine presenti allora, sono state distrutte. Con regolare SCIA alternativa al permesso a costruire pratica NDRFBA65C21L833Z-16062023-1649 presentata sulla piattaforma star il 16-06-2023 e integrata il 14/07/2023 ;sono stati ricostruiti per ora solo due blocchi da dieci, per completare la fedele ricostruzione mancherebbero ancora 10 cabine, il Concessionario è disposto a richiedere variante in corso di opera, in virtù di seguire l'orientamento del piano, che promuove la vista del mare dal Viale, di lasciare dei tratti liberi proprio a confine con la strada, a patto che venga posta retino arancione AB attrezzature balneari, anche lungo tutta la superficie occupata dalle cabine, facendo eventualmente slittare verso il mare di circa 3 metri la fascia a Verde AV, nella Tavola QP.2.3 Disciplina dei suoli e delle zone funzionali-Tratto costiero 3. Tutto ciò sarebbe un giusto compromesso tra le esigenze della comunità, perché verrebbero abbattute alcune barriere visive, senza però affossare e quindi danneggiare irrimediabilmente l'attività balneare, che è un richiamo per il turismo e quindi un beneficio per tutti e lo scopo principe di questo piano. Per una maggiore comprensione della proposta di modifica vedi allegato grafico.

Quindi si chiede di annullare la precedente osservazione da me inviata protocollo 4381 del 21/01/2025 sostituendola con questa con il relativo allegato grafico.

Eventuali allegati

- a) Allegato osservazioni al PAAV 2025 Modifica Tavola QP.2.3. Tratto costiero 3
- _____
- _____
- _____

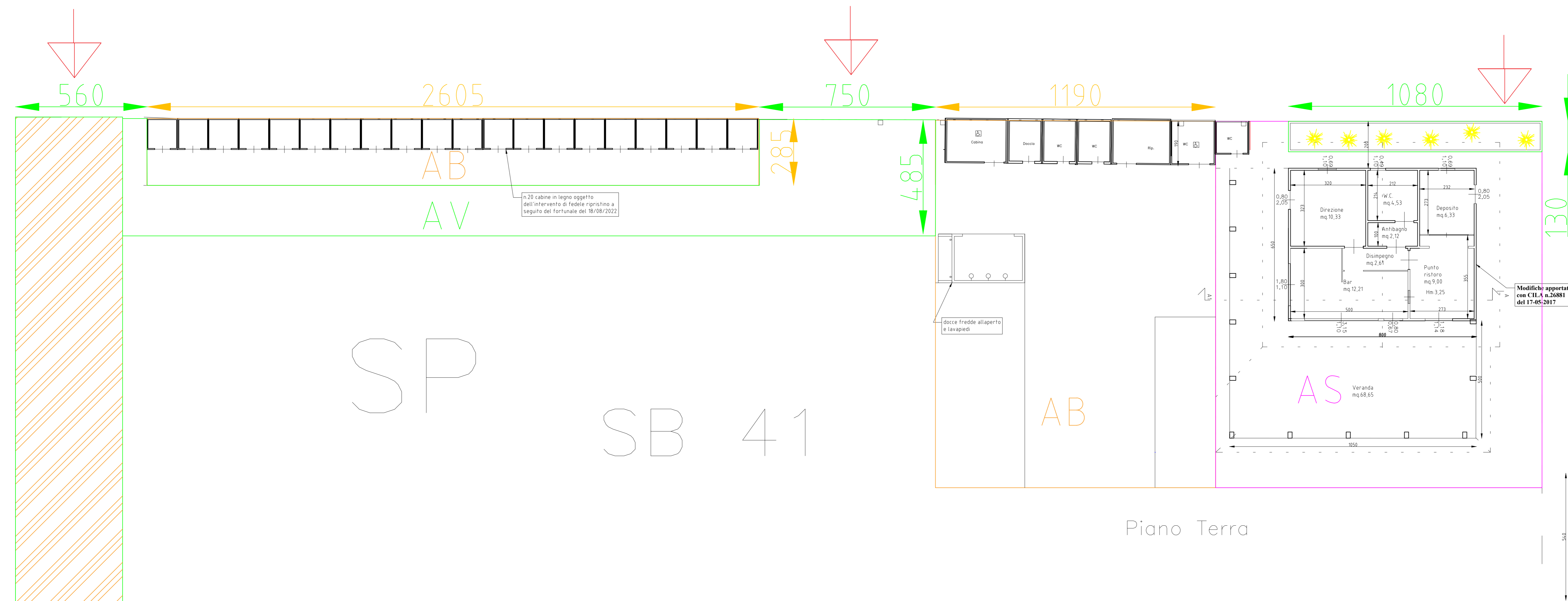
Data ...Massa 23/01/2025.....

Firma



Allegato A alle osservazioni PAVV Modifica tabella QP 2.3 Tratto costiero 3

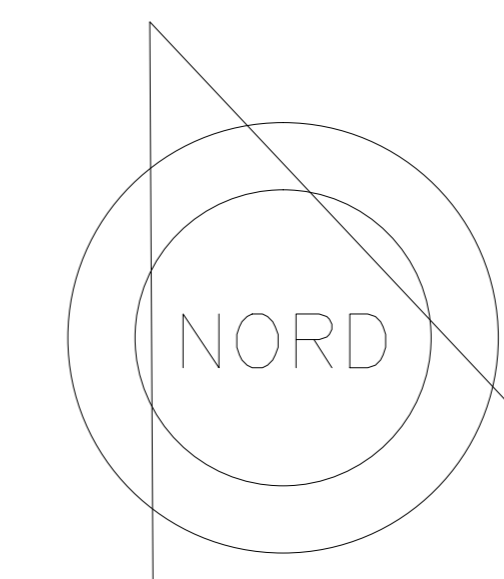
viste mare



- AS Attrezzature di Servizio
- AB Attrezzature Balneari
- AV Area a Verde e Giardini

SP

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

MARE





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 **Evelina** Cognome **Bonini**

Nato a **Massa** il **10.11.1958**

Residente in **Massa** Località.....

Piazza/Via... **Romana** n. **262**

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~~ **Ditta individuale denominata bagno Serena di Bonini Evelina concessione D.M 179**
con sede a **Marina di Massa località Poveromo in Viale Lungomare di Levante n°202**
- : 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 11.12.2004 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono

- : **Elaborato qp.2.7_disciplina dei suoli e della zone funzionali del PAAV**
- : _____
- : _____
- : _____
- : _____

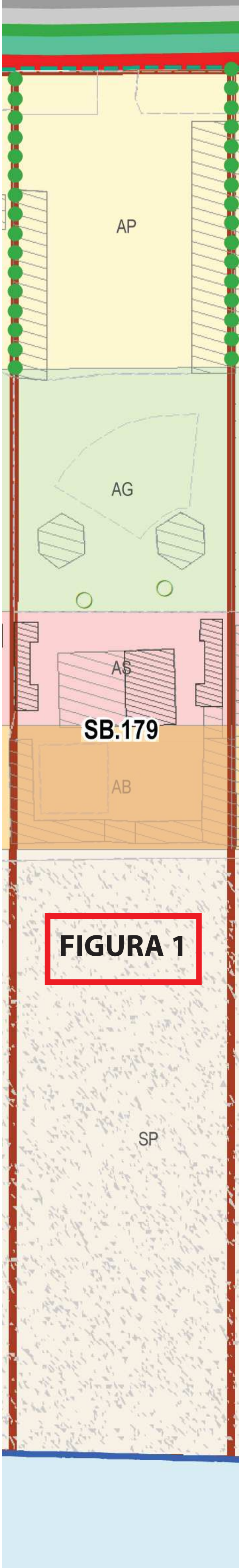


FIGURA 1

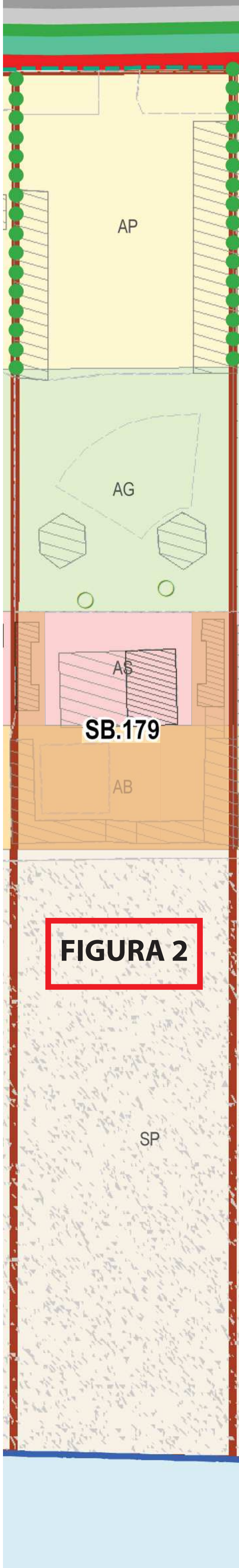


FIGURA 2



Prot.....

Data

Al Sindaco del Comune di Massa
 Settore 4 - Pianificazione del territorio
 Via Porta Fabbrica n. 1, 54100 Massa (MS)

OSSERVAZIONI

Al Piano Attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV)

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

Il sottoscritto:

Nome Gino Cognome Ascutti

Nato a Massa il 27/09/1968

Residente in Massa Località Marina di Massa

Via Fosdinovo n. 5

In qualità di:

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà
- rappresentante dell'associazione o Ente
- legale rappresentante della Società *Bagno Ascutti Carlo di Ascutti Gino & C.sas*
 con sede a Massa , V.le Lungomare di Ponente s.n.c. - Concessione n. 46.
- altro (specificare)

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 157 del 04/11/2024 di adozione del Piano Attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV), pubblicato 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. 2.3 Disciplina dei Suoli e delle zone funzionali – tratto costiero n. 3
- Norme tecniche di attuazione Tratto costiero n. 3 – C.3 Disposizioni speciali per i singoli stabilimenti balneari.
-

Oggetto delle osservazioni

- 1) **Disciplina dei Suoli e delle zone funzionali:** si rileva che nella tavola QP.2.3. vengono riportate indicazioni progettuali che seppur hanno un riferimento allo stato attuale risultano



sono imprecise e potrebbero causare notevoli danno a futuri adeguamenti o modifiche dello stabilimento balneare. In particolare ci si riferisce alle seguenti destinazioni:

- a) L'area a "AV area a verde , giardini" rappresentata lungo il viale Lungomare di Ponente, in realtà risulta tale solo per la parte fronteggiante verso monte la casetta di guardianaggio, tutto la rimanente area posta verso levante e verso ponente è adibita a parcheggio biciclette e le piante ivi a dimora hanno la sola funzione ornamentale (vedi fotografie).
- b) Parte del fabbricato di servizio posto verso levante rispetto alla casetta di guardianaggio e verso mare è indicata come AV area a verde.
- c) Parte dell'arenile posto in adiacenza alle cabine lato mare è indicato come "AV area a verde, giardini". In realtà quest'area è utilizzata in tre maniere diverse:
 - la zona verso levante a confine con lo stabilimento balneare "Milano" è occupata da tre Tende,
 - la zona verso ponente rispetto alle tende suindicate e fino a tutto il fronte casetta di guardianaggio nella stagione estiva è occupata temporaneamente da giochini e divertimenti per i più piccoli, tutt'ora in parte in loco.
 - La parte verso ponente rispetto all'area giochi ponente in effetti presenta alcune aiuole come già esplicitato in precedenza

Si ritiene che tale destinazione sia oltremodo penalizzante ad un futuro riassetto della "SP Spiaggia per il soggiorno al sole ", impedendo di fatto il posizionamento di ombrelloni, sdraie, lettini ed altre attrezzature per il soggiorno al sole su tale spazio. Peraltro le modeste aiuole create dal concessionario hanno uno scopo puramente decorativo e di carattere temporaneo, essendo pacifico che l'utilizzo principale di tale area è quello di spiaggia per il soggiorno al sole.
- 2) Il "Corridoio visuale (art. 8c. c lett. b)" per come è posizionato comprende per circa 2/3 ml il fronte della veranda della casetta di guardianaggio, elemento economico importantissimo nella gestione di uno stabilimento balneare e come zona di espansione del bar e punto di ristoro.
- 3) Nelle NTA relativa al Tratto Costiero n. 3 al punto C.3 Disposizioni speciali per i singoli stabilimenti balneari, viene prevista una normativa speciale per il solo Bagno Libeccio interessato dalla Piazza Belvedere, mentre nessuna norma particolare viene definita per gli stabilimenti balneari interessati dai Corridoi Visuali, al contrario del tratto Costiero 4, in cui si specifica che è ammesso anche l'intervento di riqualificazione morfo-tipologica.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Tenuto conto di quanto sopra esposto, al fine di evitare indicazioni che così come previste possano portare notevole danno allo stabilimento balneare "Bagno Ascitti" ben conosciuto come uno dei migliori nelle attrezzature e nella cura della cl



si chiede

- 1) Prendere atto che la gran parte dell'area adiacente al viale lungomare di Ponente è utilizzata a parcheggio biciclette e deve essere inserita in "AP-aree di parcheggio" e conseguentemente modificare la tav. QP. 2.3. (vedi repertorio fotografico foto n. 1 e foto n. 2 oltre a tavola QP.2.3 con modifiche richieste).
- 2) Prendere atto che il fabbricato di servizio posto lato levante rispetto alla casetta di guardianaggio è stato erroneamente inserito in piccola parte in "AV- aree verdi e giardini", quindi tale superficie deve essere inserita nel tessuto "AB – attrezzature balneari" e conseguentemente modificare la tav. QP. 2.3. (vedi repertorio fotografico foto n. 1 e foto n. 2 tavola QP.2.3 con modifiche richieste).
- 3) Prendere atto che la parte di arenile posta davanti alla casa di guardianaggio è utilizzata come area giochi e non come "AV area a verde , giardini". Pertanto tale superficie deve essere inserita nel tessuto "AG-attrezzature per gioco e sport" e conseguentemente modificare la tav. QP. 2.3. (vedi repertorio fotografico foto n. 3 e foto n. 4 tavola QP.2.3 con modifiche richieste).
- 4) Prendere atto che l'area a confine con il bagno Milano posTa a levante è stata erroneamente inserita "AV- aree verdi e giardini", quindi tale superficie deve essere inserita nel tessuto "SP Spiaggia per il soggiorno al sole ", e conseguentemente modificare la tav. QP. 2.3. (vedi repertorio fotografico foto n. 3 e foto n. 4 tavola QP.2.3 con modifiche richieste).
- 5) Prendere atto che così come proposto, il corridoio visuale reca grande danno economico alla gestione del Bagno Asciutti. Tale corridoio visuale, può essere spostato verso ponente della misura necessaria a uscire dalla proiezione del porticato, pur rimanendo ricompreso tra i due lati di via Licciana e quindi garantire a chi percorre la suindicata strada in direzione del lungomare di Ponente di vedere l'arenile ed il mare. Si ottiene così il duplice scopo di mantenere il corridoio visuale e di non arrecare danno allo stabilimento balneare Asciutti, il cui concessionario riposizionando solo due cabine può realizzare l'obiettivo prefissato dal PAAV. Conseguentemente è necessario modificare la tav. QP. 2.3. (vedi repertorio fotografico foto n. 5 e foto n. 6 tavola QP.2.3 con modifiche richieste).
- 6) Considerare che il Bagno Asciutti è interessato da un corridoio visuale, così come gli stabilimenti balneari del tratto costiero n. 4 (B. Giulia, B. Tirreno, B. Rossi Sandro, B. Sayonara) pertanto anche per questo Stabilimento Balneare dovrebbe essere applicata la stessa norma "C.3 Disposizioni speciali per i singoli stabilimenti balneari" delle NTA applicata nella fascia costiera 4.

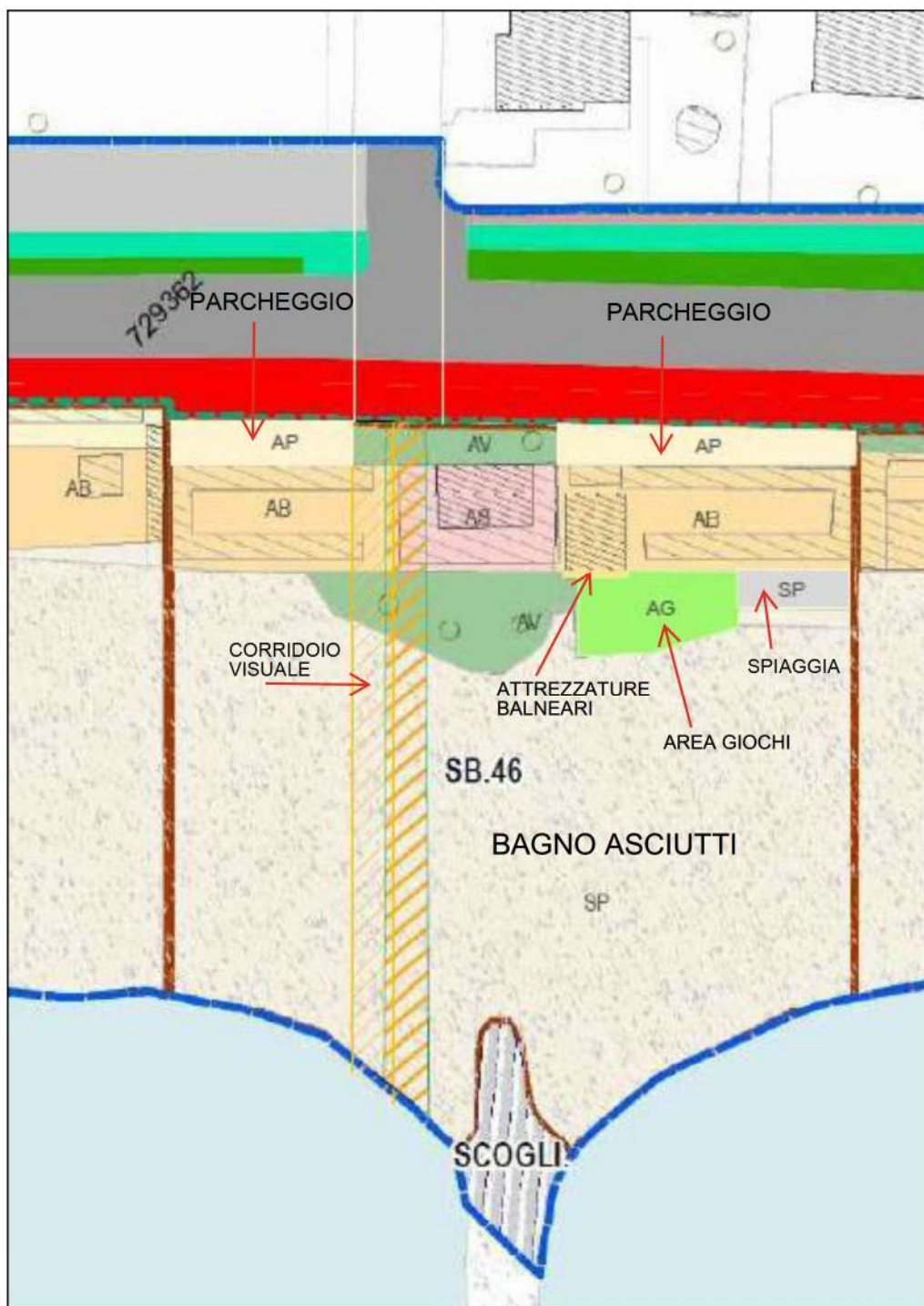
Eventuali allegati

- o Stralcio della tavola "QP. 2.3 Disciplina dei Suoli e delle zone funzionali – tratto 3"
- o Stralcio della tavola "QP. 2.3 Disciplina dei Suoli e delle zone funzionali – tratto 3" con modifiche richieste
- o Repertorio fotografico (n. 6 fotografie)

Massa li, 23/01/2025

Firma

ESTRATTO DI TAVOLA QP. 2.3. CON MODIFICHE RICHIESTE



→ MODIFICHE RICHIESTE

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Foto n. 1



Veduta area parcheggio bici lato ponente

Foto n. 2



Veduta area parcheggio bici lato levante

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Foto n. 3



Veduta area giochi posta fronte casa di guardianaggio ed area con tende a confine bagno Milano

Foto n. 4



Veduta area giochi posta fronte casa di guardianaggio ed area con tende a confine bagno Milano

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Foto n. 5



Veduta ingresso stabilimento balneare nel quale è previsto un corridoio visuale, che può essere spostato leggermente verso ponente, rimanendo nella larghezza della sede stradale, senza richiedere la demolizione di parte della veranda del bar-zona ristoro

Foto n. 6



Veduta ingresso stabilimento balneare nel quale è previsto un corridoio visuale, che può essere spostato leggermente verso ponente, rimanendo nella larghezza della sede stradale, senza richiedere la demolizione di parte della veranda del bar-zona ristoro



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:

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 Accomandatario della ditta “Bagno Artemisia s.a.s. di Natale Antonio” Sig. NATALE Antonio.
- 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.2.5_Disciplinadeisuoli_e_dellezonefunzionali_20220725
- _____
- _____
- _____
- _____

AOO COMUNE DI MASSA
Protocollo Arrivo N. 5644/2025 del 24-01-2025
Doc. Principale - Class. 6.1 - 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 AS e poi la AB fino al raggiungimento della SP.

Premesso che nella documentazione a disposizione dell'Amministrazione vi sono le tavole con sistemazione a terra riportanti le tipologie di materiali, essenze, ed utilizzo; il catasto con relativi estratti di mappa e planimetrie aggiornate; il portale SID del Ministero con il censimento di tutte le aree concessionate, tutti i manufatti con le loro specifiche destinazioni ed utilizzazioni.

Da un esame dello stralcio della Tav. QP.2.5 rappresentante la SB 119, si sono rilevate delle inesattezze nella rappresentazione dei fabbricati, delle aree e dei manufatti, in quanto sono stati campiti dei "punti ombra" come fabbricati, non è stata segnata la AV confinate con la strada e parte delle cabine sono state segnate come AS.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Si allega alla presente un elaborato grafico esplicativo (estratto dalla pratica Do.Ri. presente nel portale SID del Ministero) con la rappresentazione corretta dei manufatti delle aree in base al loro utilizzo ed alle previsioni del PAAV.

Il mantenimento dell'attuale disposizione, dettata dall'esperienza gestionale dell'attività balneare, è per una migliore fruizione dello stabilimento da parte degli utenti e degli operatori.

Eventuali allegati

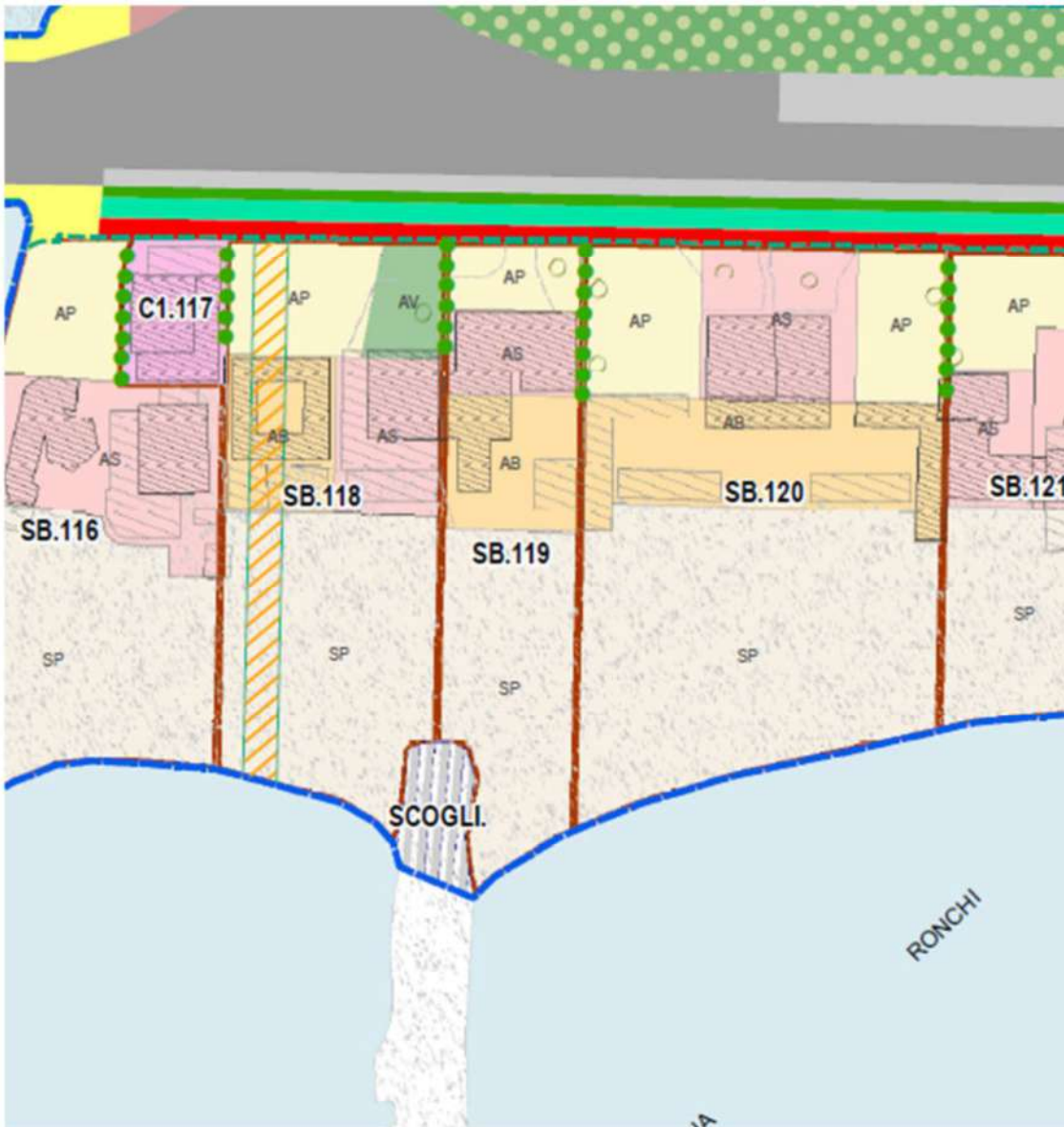
- Elaborato grafico redatto dalla ditta Concessionaria;
- Stralcio estratto della tavola QP.2.5;
- Delega con copia documenti identità del delegato e delegante
- _____

Data 22/01/2025

Firma



PAAV 2025 Bagno ARTEMISIA



Stralcio Tav QP.2.5 della SB. 119



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:

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 Accomandatario della ditta “Bagno Carol di Levante di Mosti Maria Cristina & C. s.a.s.” Sig.ra MOSTI Maria Cristina.
- 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.2.6_Disciplinadeisuoli_e_dellezonefunzionali_20220725
- _____
- _____
- _____
- _____

AOO COMUNE DI MASSA
Protocollo Arrivo N. 5656/2025 del 24-01-2025
Doc. Principale - Class. 6.1 - 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 concessione, con retrostante area AP e la zona AS frapposta tra le zone AB.

In linea di massima non ci sarebbero osservazioni se non evidenziare che non è stata riportata l'area ludica (tavolo da "ping pong") posizionato tra il fabbricato AS e il fabbricato AB lato Viareggio.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Si allega alla presente un elaborato grafico esplicativo con la rappresentazione corretta dei manufatti delle aree in base al loro utilizzo.

Eventuali allegati

- Elaborato grafico redatto dalla ditta Concessionaria;
- Stralcio estratto della tavola QP.2.5;
- Delega con copia documenti identità del delegato e delegante
- _____

Data 22/01/2025

Firma

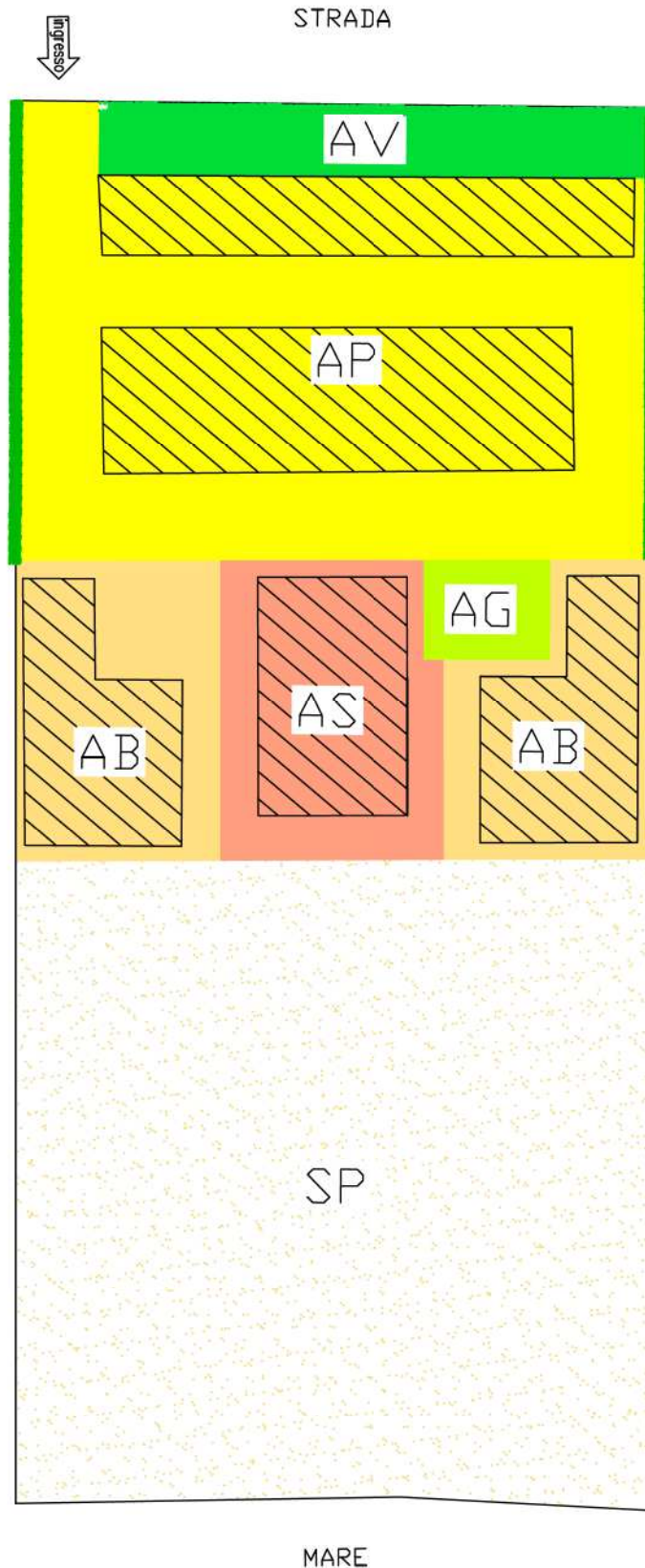


PAAV 2025 Bagno CAROL LEVANTE



Stralcio Tav. QP.2.6 SB 131

Planimetria allagata alle osservazioni del PAAV Bagno CAROL LEVANTE





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

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:

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 “GIULIA di Rossi Fabrizio & C. s.a.s.” con sede in
 Massa (MS) viale Amerigo Vespucci n°14, Sig. ROSSI Fabrizio.
- 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. 5663/2025 del 24-01-2025
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Documento



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

Oggetto delle osservazioni

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.

Nella Tavola progettuale QP.2.4 del PAAV è prevista la zona AB a "ferro di cavallo" con al suo interno la zona AS. La sagoma dell'area in concessione si presenta più corta sul fronte strada rispetto al fronte mare. Detta conformazione dipende dal fatto che, specialmente nella zona di Marina, vi sono delle concessioni per attività diverse da quelle balneari.

Sul lato Viareggio della Tavola di progetto è previsto un "corridoio di visuale" che interessa parte delle cabine poste a nord della concessione, parte della AS.

Sul lato Carrara della concessione è previsto un VARCOP.55.

Si mette in evidenza che la rappresentazione grafica della tavola QP.2.4 riportanti le SB.55 e, consequenzialmente, le SB confinanti (SB.52-C2.53 e C1.54) risultano errate.

La C2.53 invade la porzione di terreno lato Carrara in concessione al ricorrente; la C1.54 invade l'area in concessione alla SB55 ed il VARCOP.55 è mal posizionato.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Per quanto concerne il VARCOP.55 risulta essere distante dall'accesso al mare confinante con il Fosso del Brugiano di ml 105 e con la spiaggia libera del pontile di ml. 120. Sommando le distanze dal Brugiano al pontile ci sono circa ml 225 molto meno che la distanza prevista, ed esistente, dal VARCOP.106 alla piazza Bad Kissingen, circa ml. 415, o dallo stesso varco al fosso de Magliano, circa ml. 260.

Si chiede che venga eliminato il varco in quanto non era contemplato neppure nel precedente piano dell'arenile e in maniera specifica nella Tavola 4 dei "varchi a mare".

Per quanto concerne "corridoio di visuale" se ne richiede un modesto spostamento per non interessare le strutture concessionate (AS e AB).

Per l'eventuale adeguamento al "corridoio di visuale" e gli schemi tipologici previsti nella zona di Marina di Massa si segnala che gli stessi, vista la conformazione della concessione e la progressiva erosione, non sono attuabili in quanto la linea di costa è molto meno di quella rappresentata.

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

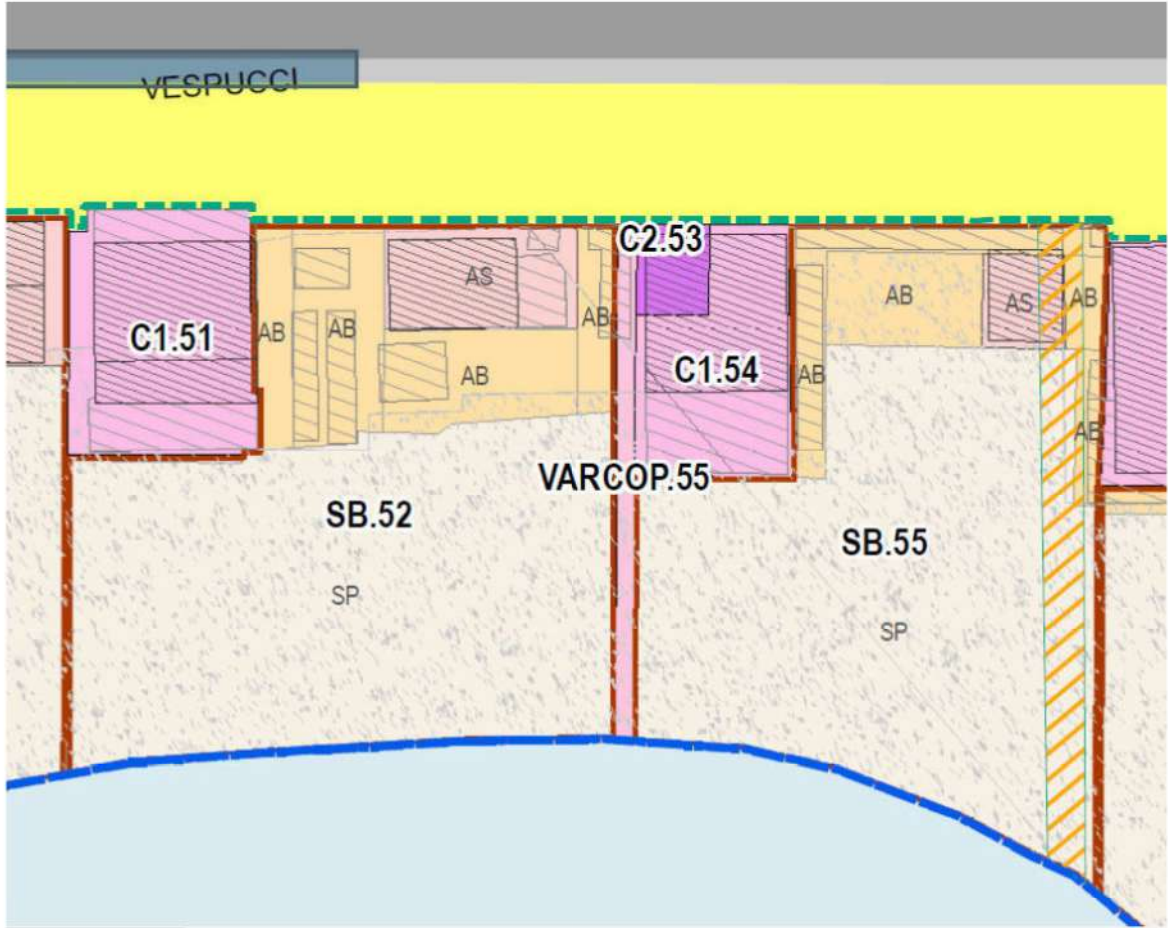
- Elaborato grafico redatto dalla ditta Concessionaria;
- Stralcio estratto della tavola QP.2.4;
- Delega con copia documenti identità del delegato e delegante

Data 21/01/2025

Firma

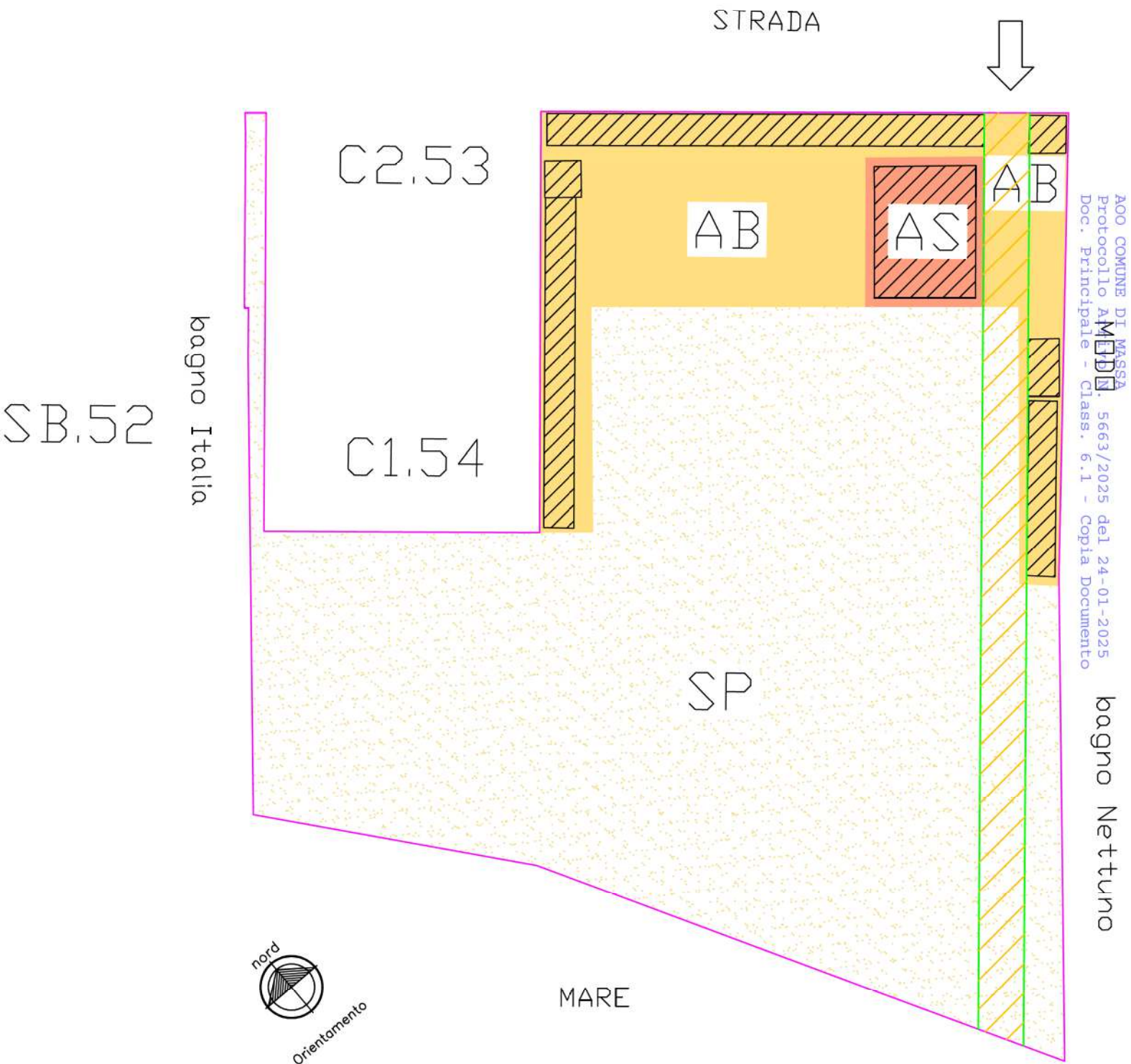


Bagno GIULIA PAAV 2025



Stralcio Tav. QP.2.4 SB. 55

Bagno Giulia planimetria allegata alle osservazioni



AOO COMUNE DI MASSA
Protocollo **MEBB** 5663/2025 del 24-01-2025
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Documento

bagno Nettuno



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:

NomeSIMONE.....CognomeMARCUCCI.....

Nato a ...PIETRASANTA (LU)..... il ...10 GENNAIO 1965.....

Residente in ...PIETRASANTA località.....

Piazza/Via...XX SETTEMBRE..... n. 26.....

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 SocietàC.D.M. s.a.s...di Marcucci Simone
 con sede a Massa (MS)Viale Lungomare di levante nr 126
- 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 parte II del 11.12.2024 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono

- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 1 - Schede Norma dei singoli tratti costieri
- Scheda norma 06 - Tratto costiero 6
- D.3 DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE SINGOLE SPIAGGE LIBERE ATTREZZATE
- SLA 141 (Cavalieri del Mare)
- Q.C.7.3 – viabilità e visuali
- Q.P.2.6 – Disciplina dei suoli e delle zone funzionali



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

PREMESSO CHE

Nella zona del litorale apuano individuato dal PAAV come “tratto costiero 6” Piazza Ronchi - Fosso Poveromo (v. Tavv. Q.C.2.3 e Q.C.3.3) si trova lo stabilimento balneare denominato “Cavalieri del Mare” identificato negli allegati al PAAV come Stabilimento Balneare n. 141 (**SB 141**), in ragione del numero della conc. demaniale n. 141/2003, rinnovata con atto rep. n. 18992 del 26.08.2010 e attualmente prorogata al 31.12.2033, in forza del provvedimento dirigenziale n. 346 del 27.07.2020.

Lo stabilimento balneare in oggetto ha un fronte di circa 14,30 ml.

In corrispondenza di tale stabilimento balneare, già nella proposta progettuale del PAAV 2022 (non adottato) era prevista la collocazione di un “corridoio di visuale”, in prosecuzione di via Pistoia (viabilità perpendicolare al Viale Lungomare), nella fascia dello stabilimento a confine lato Ovest con lo stabilimento balneare n. 140 (**All. 1**, estratto della tav. Q.C.2.6 della proposta di PAAV 2022).

Le nuove tavole del PAAV adottato nel 2024 tuttavia, disegnano una diversa e più gravosa posizione del “corridoio di visuale”, il quale non risulta più collocato a confine con lo stabilimento SB 140, ma viene traslato al centro di via Pistoia e conseguentemente al centro dello stabilimento SB 141, “Cavalieri del Mare” (v. Tavola Q.P.2.6, individuazione del corridoio visuale Art. 8 c. c lett. B).

Tale previsione rende di fatto sostanzialmente impossibile, per il futuro, la rimodellazione dei fabbricati funzionali alla natura di stabilimento balneare all’interno dell’area in concessione e, pertanto, nella *Scheda Norma n. 06* contenuta nell’Allegato 1 alle NTA, la quale disciplina le funzioni del tratto costiero n. 6, si prevede la destinazione dell’**intera area** in concessione a **spiaggia libera attrezzata (SLA)**.

In particolare, all’interno della sezione D.3 DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE SINGOLE SPIAGGE LIBERE ATTREZZATE, si individua la SLA.141 (ovvero Spiaggia Libera 141 - Cavalieri del Mare), disponendo quanto segue: *“stante la previsione del corridoio di visuale ricadente nella fascia centrale dell’attività balneare, si prevede la trasformazione dell’attuale stabilimento balneare in Spiaggia Libera Attrezzata mediante la riduzione delle volumetrie utili alla realizzazione del varco e la riorganizzazione delle funzioni ammesse limitandole a quanto necessario per la Spiaggia Libera Attrezzata”*.

Dalla costruzione letterale della disposizione si desume che la destinazione a spiaggia libera è una conseguenza della previsione del corridoio visuale e non una scelta di per sé obbligatoria.

CONSIDERATO CHE

A) La posizione del corridoio visuale all’interno dell’area in concessione SB 141 **non è una scelta definita o vincolata dal PIT**, che tra i suoi obiettivi contempla la *salvaguardia dei varchi di accesso e delle visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici* (v. *Obiettivo 4*, punto 4.4 del PIT, come riportato a p. 33 della *Relazione Illustrativa* di corredo al PAAV), riferendosi dunque:
 - alla salvaguardia dei varchi e delle visuali **esistenti** (senza imporre alle Amministrazioni locali di crearne di nuovi);
 - alla salvaguardia delle visuali verso il mare percepibili **dai viali litoranei e dagli assi storici** (e quindi delle percezioni visive esistenti, piuttosto che di veri e propri “vuoti” da creare)

B) **Il mantenimento delle visuali già esistenti** e non l’obbligo di crearne di nuove, inoltre, è l’unica prescrizione anche della Variante Generale al P.T.C. della Provincia di Massa Carrara, approvata nel novembre 2023 nonché nel P.S. approvato dal Comune di Massa nel 2010 (v. pagg. 38 e 39 della *Relazione Illustrativa* di corredo al PAAV).

Infine, in linea sul tema, risultano anche i contenuti del par. 8.2.4 dell’allegato *Rapporto ambientale* alla VAS nonché del par. 7.2.4 dell’allegato *Sintesi non tecnica* della VAS.



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

C) Di creazione di nuovi varchi e corridoi si fa esplicita indicazione soltanto a partire dagli obiettivi del R.U. vigente, come emerge in particolare dalla Tabella di confronto inerente l'*Obiettivo n. 3* riportata alla pag. 45 e ss. della *Relazione Illustrativa* di corredo al PAAV: tra gli obiettivi specifici per il “tratto costiero n. 6”, qui si riporta *“l’ampliamento, la riqualificazione ed il riordino degli accessi liberi al litorale con apertura di varchi e con visivi verso il mare in corrispondenza con la viabilità perpendicolare alla linea di costa”*.

D) Anche in questo caso, a fronte di una indicazione generale che può prevedere *“l’apertura di un varco [o] cono visivo”* all’interno dell’area demaniale in esame (SB 141), **non viene (né può essere) definito il vincolo di una precisa localizzazione di questo “strumento visivo paesaggistico”**.

- Quanto sopra si evidenzia nel nuovo strumento PAAV 2024 anche in analoghe situazioni:

- ad esempio, nel caso della concessione SB 125 il corridoio di visuale è stato collocato in adiacenza al confine della concessione anche se, in questo modo, il corridoio non viene a configurarsi come esatto prolungamento della viabilità perpendicolare che si trova al di là del lungomare – v. Tavola Q.P.2.6 (ma si veda, come altro esempio, anche il corridoio visuale da ricavarsi sul prolungamento di Via Lucca, o quello di Via Fescione citato proprio come es. a pag. 67 della *Relazione Illustrativa*).

E) Quanto al posizionamento del corridoio di visuale corrispondente allo stabilimento SB 141 (Cavalieri del Mare), è possibile suggerire le seguenti riflessioni che travalicano la “grande” scala urbanistica per approfondire il tema ad una scala più “architettonica”:

- l’uscita delle auto da via Pistoia verso il viale Lungomare avviene a “mano sinistra”, sul lato OVEST e quindi, se si ipotizza di offrire una visuale a mare a chi percorre la strada in automobile, può essere collocare il corridoio visuale su quel lato, ovvero, per quanto attiene allo stabilimento (Bagno Cavalieri del Mare) sulla fascia adiacente al confine con lo SB 140 (**in sostanza, in posizione analoga a quella prevista nella proposta di PAAV del 2022**).

- il riposizionamento del corridoio di visuale verso OVEST, non sminuirebbe il valore paesaggistico del “corridoio di visuale” ma anzi, potrebbe offrirne una miglior fruizione venendo così a coincidere con l’attraversamento pedonale del viale Lungomare e quindi con una forma di movimento sostenibile e “lento” nel contesto ambientale.

Tanto premesso il riposizionamento del corridoio di visuale a confine tra la concessione 140 e la concessione 141 (Cavalieri del Mare), per una larghezza di circa tre metri, non solo non contrasta con l’art. 8 delle NTA del PAAV comma 2 lettera b, comma 3 lettera b, comma 4 lettera b ma potrebbe esaltarne i valori di percezione visiva e di fruizione.

F) In punto di diritto, corre obbligo ricordare come l’azione amministrativa debba conformarsi al principio di proporzionalità sorto in ambito comunitario, il quale postula che le amministrazioni non possono imporre obblighi e restrizioni alle libertà e diritti del cittadino **in misura superiore, cioè sproporzionata, a quella strettamente necessaria nel pubblico interesse per il raggiungimento dello scopo che l’Autorità medesima è tenuta a perseguire**. Tenendo conto infine della discrezionalità nel posizionare i “corridoi di visuale”, come analizzato in diversi casi evidenziati, l’attuale scelta di posizionamento del “corridoio” corrispondente allo stabilimento SB.141 (Cavalieri del Mare), potrebbe configurare una violazione del principio di uguaglianza applicato in casi analoghi e cioè, **evidentemente**, quello del “*minor danno*”.

G) Ma più che la riflessione giuridica, sembra opportuno citare quanto espresso dai progettisti nella stessa Relazione Illustrativa al PAAV 2024 e cioè che *“Affinché il progetto di Piano si avveri è necessario che si attivino adeguati rapporti che tengono assieme il prioritario interesse pubblico e l’iniziativa privata... (pag. 94 Relazione Illustrativa PAAV 2024)”* ovvero che il PAAV stesso proponga soluzioni non punitive ma sostenibili anche nella prospettiva di uno sforzo rigenerativo del



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

territorio che deve essere supportato (e sopportato) con convinzione dal soggetto privato. E il PAAV stesso, a pag. 68 della Relazione Illustrativa, indica esattamente il caso dello Stabilimento Cavalieri del Mare, ripreso fotograficamente come emblematico, tra quelli che “C) Vi sono poi situazioni più critiche dove il prolungamento visuale è impedito dalla presenza di edifici e corpi principali... In questo caso il Piano incentiva la riorganizzazione complessiva dello stabilimento balneare anche mediante premialità volumetriche affinché gli edifici e i manufatti che interferiscono nelle visuali siano ricostruiti in altra posizione all'interno dell'area disponibile...”.

*

Alla luce di quanto precede, si formulano le seguenti

OSSERVAZIONI AL PAAV

(adottato dal Consiglio Comunale di Massa con delib. n. 157 del 4.11.2024)

1) Si chiede, in via preliminare, la ridefinizione del posizionamento del “corridoio di visuale” individuato nella tavola Q.P. 2.6 del PAAV 2024, **riportando l’asse visivo alla posizione già individuata nella tavola analoga del PAAV 2022 e cioè nella fascia a confine dello stabilimento balneare, lato OVEST** (vedi allegato grafico 2).

2) In seguito alla ridefinizione del posizionamento del “corridoio di visuale”, si chiede altresì la **eliminazione della previsione SLA 141 (Cavalieri del Mare)** già sopra ricordata, collocata all’interno della *Scheda Norma n. 06* (v. Allegato 1 alle NTA), nel paragrafo D.3 *DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE SINGOLE SPIAGGE LIBERE ATTREZZATE*.

Questo perché, la previsione di “*trasformazione dell’attuale stabilimento balneare in Spiaggia Libera Attrezzata*”, come si ricava dalla costruzione letterale della norma è motivata esclusivamente dalla “*previsione del corridoio di visuale ricadente nella fascia centrale dell’attività balneare*”. Pertanto la predetta disposizione viene meno restituendo al “corridoio” la posizione già prevista nel PAAV 2022, **che non sembra arrecare pregiudizio al rispetto dei condivisi valori paesaggistici e ambientali sostenuti dal progetto urbanistico (e umano/sociale)**.

Data la dimensione modesta dello stabilimento balneare, tale modifica non determina neppure **una riduzione della superficie a SLA al di sotto del limite minimo del 20%** identificato come obiettivo del PAAV a pag. 66 della *Relazione Illustrativa*, in attuazione dell’art. 87, comma 1 delle NTA del R.U. vigente, il quale stabilisce che il PAAV deve definire “*un riequilibrio del rapporto tra spiagge libere/libere attrezzate con le spiagge in concessione nella proporzione di almeno il 20%, non computando scogliere e sbocchi foci*”.

Considerando inoltre, che la concessione SB 140 confinante con quella degli osservanti, secondo il PAAV, è tenuta a destinare il 30% della propria superficie a spiaggia libera, la zona non sarebbe comunque priva di spiagge libere.

3) In seguito alla ridefinizione del posizionamento del “corridoio di visuale” e della eliminazione della previsione SLA 141 (Cavalieri del Mare) collocata all’interno della *Scheda Norma n. 06* (v. Allegato 1 alle NTA), nel paragrafo D.3 *DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE SINGOLE SPIAGGE LIBERE ATTREZZATE*, si chiede quindi la **restituzione della funzione di stabilimento balneare SB alla concessione n. 141 (Cavalieri del Mare) e conseguente ridefinizione delle “zone funzionali” come disciplinate nella tavola Q.P. 2.6 del PAAV 2022 (AP/AG/AS/AB/AB/SP)** - vedi allegato grafico.

4) **Redigere, infine, nelle Norme Tecniche di Attuazione, Allegato 1 - Scheda Norma 06 – Tratto costiero 06 – C.3 Disposizioni Speciali per i singoli stabilimenti balneari , una nuova**



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

scheda con identificativo SB 141 (Cavalieri del Mare) avente le seguenti **ULTERIORI SPECIFICAZIONI E PRESCRIZIONI**: *“(Cavalieri del Mare) Per tale stabilimento balneare e ammesso anche l'intervento di riqualificazione morfotopologica per garantire la realizzazione del corridoio di visuale previsto. Al fine di realizzare detto varco e stante la dimensione ridotta del fronte della concessione e il fenomeno erosivo che colpisce significativamente questa porzione di litorale, è ammessa la riorganizzazione complessiva dello stabilimento interessando sia l'area AS che l'area AB e AG riferendosi al successivo punto T per le regole di distribuzione”*;

Tale scheda avrebbe carattere analogo alle schede già oggi elaborate dal PAAV per gli stabilimenti SB 128 e SB 155 nella stessa fascia costiera, per i quali vengono individuate specifiche prescrizioni per la realizzazione dei “corridoi di visuale”.

A tale proposito si riporta ulteriormente quanto indicato dalla Relazione Illustrativa al PAAV 2024, pag. 66: *“Il Piano inoltre, oltre a tutelare i corridoi visivi già presenti sviluppa un approfondimento volto a verificare, per ciascuna viabilità trasversale al lungomare la possibilità di traguardare verso il mare senza ulteriori impedimenti visivi e definisce per ciascuno di questi tre casi la necessità di intervenire al fine di eliminare gli elementi di impedimento della percezione del mare e/o incentivazione alla eliminazione di tali impedimenti **consentendo una riorganizzazione dello stabilimento balneare affinché si possa liberare un nuovo varco/corridoio visuale**”*.

*

Conclusioni:

- le osservazioni proposte non modificano l'assetto complessivo del progetto PAAV 2024 del Comune di Massa;
- le medesime non impattano sfavorevolmente su interessi di terzi, cosicché non richiedono una nuova pubblicazione;
- le osservazioni proposte non diminuiscono la tutela dei valori paesaggistici, ambientali e di sostenibilità del PAAV 2024, né l'impegno dei progettisti e dell'Amministrazione a tutelare e riqualificare tali valori;
- le osservazioni previste, in special modo con la redazione di una scheda specifica tendente alla effettiva realizzazione del “corridoio di visuale”, propongono una soluzione migliorativa di più facile realizzazione, in quanto idonea a realizzare un buon temperamento dell'interesse pubblico con le legittime necessità del soggetto privato stimolando il perseguimento degli obiettivi stessi del PAAV.
- il mantenimento dell'attuale quadro normativo previsto per la concessione SB.141 (Cavalieri del Mare) **produrrebbe un danno enorme all'azienda familiare che gestisce lo Stabilimento Balneare a fronte di un aumento del valore del bene pubblico (spiaggia libera, valori paesaggistici) che non trova pari riscontro** e che può comunque essere raggiunto con il contributo pianificato del soggetto privato ottemperando all'obiettivo di condivisione dei valori e aumento degli stessi governandone la sussidiarietà.
- L'incerto quadro normativo sulle Concessioni Balneari **rende infine ancora maggiore e tutt'altro che potenziale il danno**, nel caso di mantenimento del quadro normativo previsto per la concessione SB.141 (Cavalieri del Mare), in quanto il limite cronologico per l'attuale proroga delle concessioni stesse è vicinissimo non ponendo la previsione urbanistica a costituire astrattamente danno in un lontano futuro ma rendendolo drammaticamente attuale.



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

*

Sintesi delle Osservazioni:

- 1) **Riposizionamento in adiacenza al confine Ovest dello SB.141 (“Cavalieri del Mare”) del “corridoio di visuale”** attualmente individuato dal PAAV adottato, nella tavola Q.P.2.6, come prolungamento di via Pistoia sull’asse centrale .
- 2) **Ridefinizione della funzione indicata da progetto SLA.141 nella tavola Q.P.2.6, con restituzione della funzione di stabilimento balneare, SB.141 Cavalieri del Mare** e opportuna revisione della Scheda Norma 06 – Tratto costiero 06 – D.3 Disposizioni Speciali per le singole spiagge libere attrezzate – SLA 141 (Cavalieri del Mare)
- 3) **Ridefinizione delle zone funzionali della funzione di stabilimento balneare SB.141 Cavalieri del Mare con particolare riferimento alla restituzione della funzione esistente AS** (in progetto AB, tavola Q.P.2.6);
- 4) **Ridefinizione della Scheda Norma 06 – Tratto costiero 06 – C.3 Disposizioni Speciali per i singoli stabilimenti balneari – SB 141 (Cavalieri del Mare), con previsioni specifiche analoghe alle schede SB.128 e SB.155 per consentire la riorganizzazione più funzionale dell’area** (anche con eventuale premialità che tenga conto della dimensione dello stabilimento in relazione alla presenza del corridoio visuale);

Eventuali allegati

- o **allegato 1:** elaborato grafico di sintesi delle osservazioni

Data 24 Gennaio 2025

Firma

FOTO

- 1) Vista da via Pistoia e indicazione dei corridoi visivi PAAV 2024 (rosso) e PAAV 2022 (verde) in corrispondenza del passaggio pedonale;
- 2) vista dal viale Lungomare dei corridoi visivi PAAV 2024 (rosso) e PAAV 2022 (verde) in corrispondenza del passaggio pedonale;
- 3) vista ravvicinata dei corridoi visivi PAAV 2024 (rosso) e PAAV 2022 (verde) in corrispondenza del confine tra due concessioni.

NOTA: il corridoio visivo indicato in rosso corrisponde a quello del PAAV 2024; il corridoio visivo segnato in verde corrisponde al PAAV 2022 e al miglior punto di vista per una fruizione sostenibile del viale (pedonale).



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

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

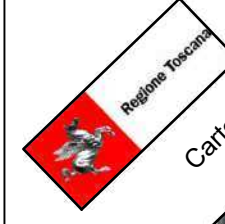
OSSERVAZIONI

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

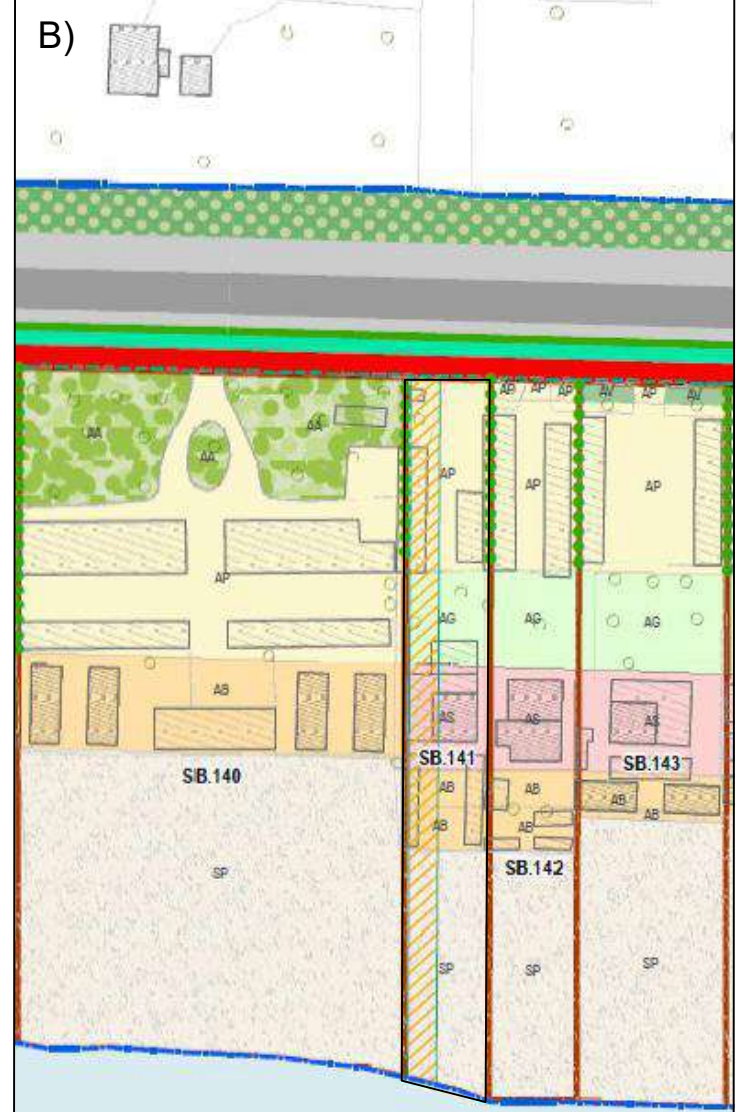
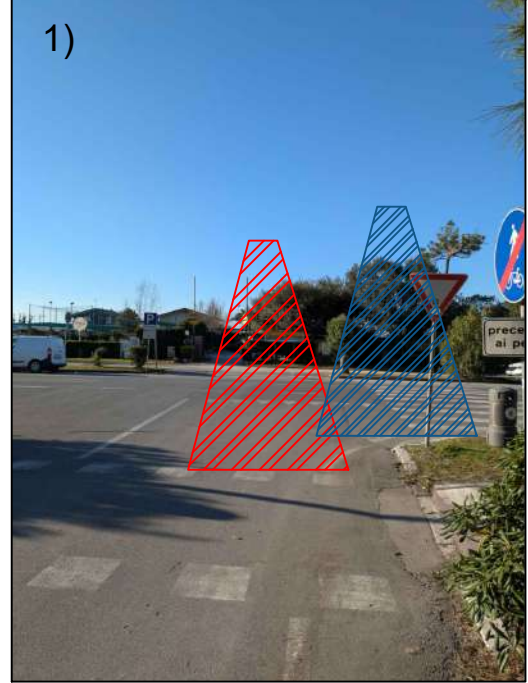
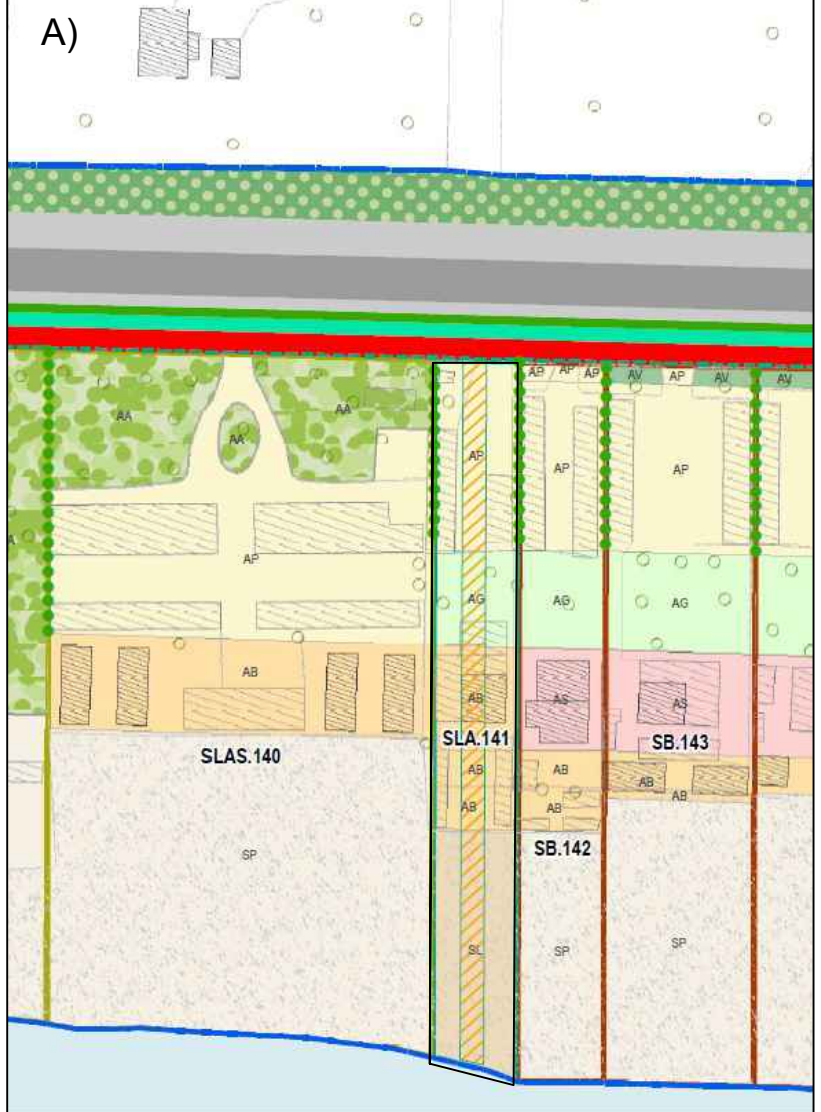
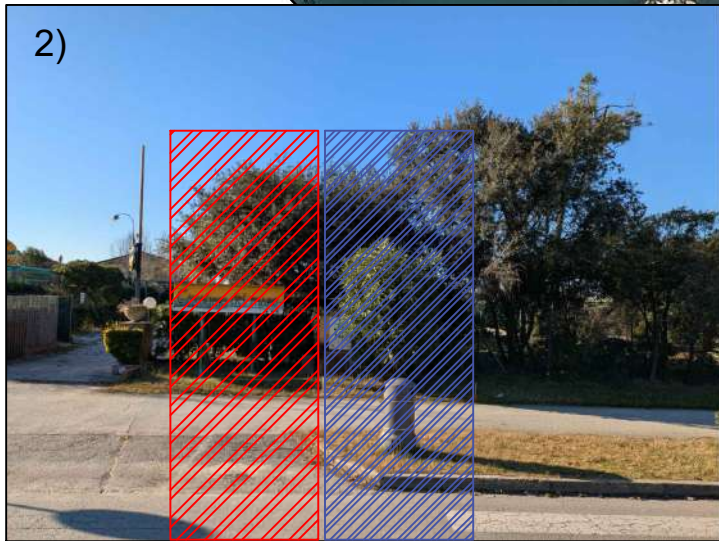
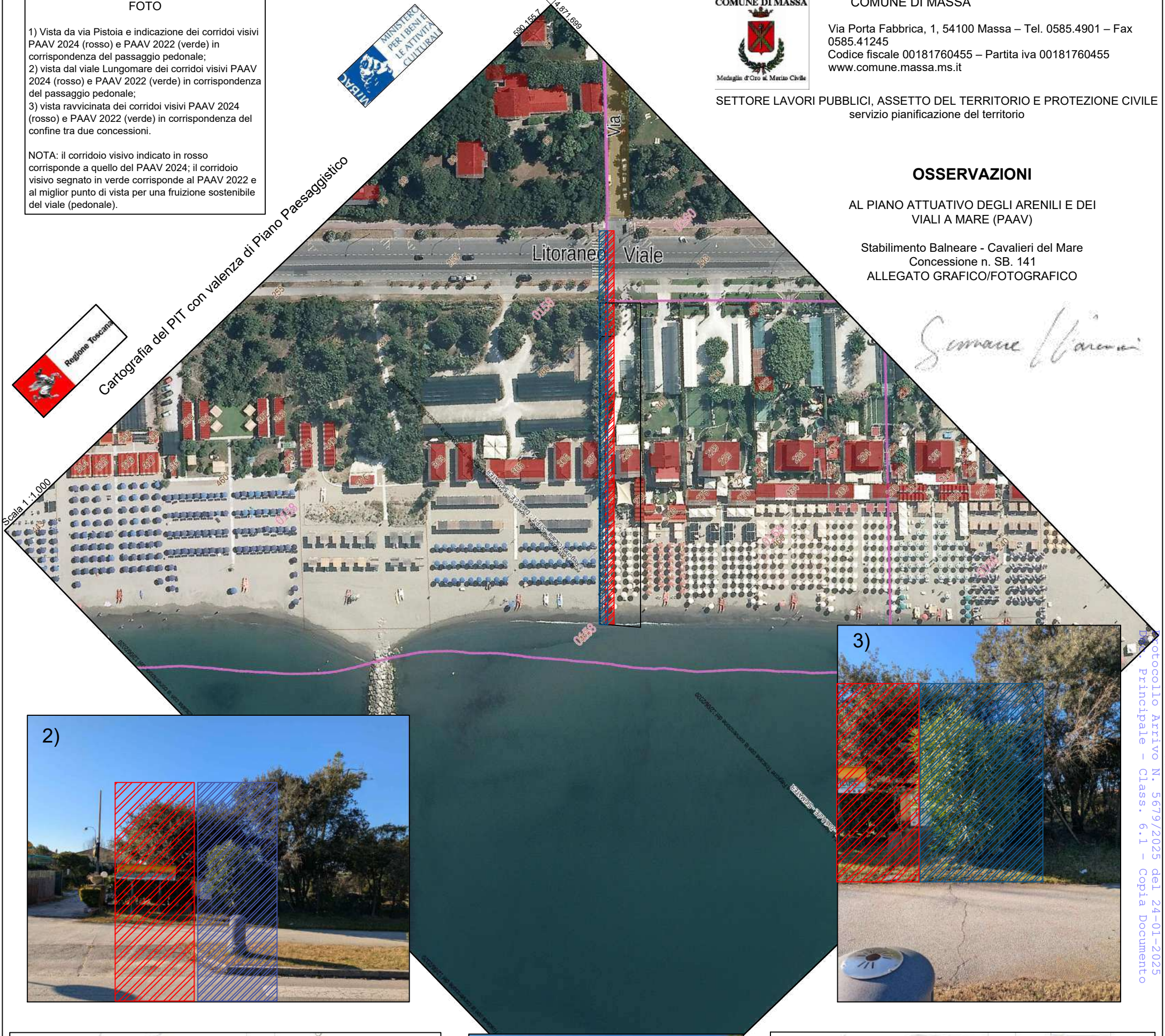
Stabilimento Balneare - Cavalieri del Mare
Concessione n. SB. 141
ALLEGATO GRAFICO/FOTOGRAFICO

Giuseppe Vercellotti

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Scala 1:1.000



GRAFICI

- A) TAVOLA Q.P. 2.6 PAAV 2024
- B) TAVOLA Q.P. 2.6 PAAV 2022
- C) FOTO AEREA DA CARTOGRAFIA PIT E SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE CON ELABORATO GRAFICO POSIZIONE CORRIDOIO VISIVO PAAV 2024 E CORRIDOIO VISIVO PAAV 2022

NOTA: è di rilevante interesse la posizione a mare della linea di colore "viola" che indica il perimetro del foglio catastale e che visualizza la profondità della spiaggia pre-erosione.

A00 COMUNE DI MASSA
Protocollo Arrivo N. 5679/2025 del 24-01-2025
Principale - Class. 6.1 - Copia Documento

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

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

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

COMUNE DI MASSA
Prot. 2025/00005735 del 24-01-2025
Sezione: ARRIVO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Data 24/01/2025



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:

NomeGIOVANNA.....CognomeROSSI.....

Nata aTERNI..... il22.09.1949

Residente in MASSALocalità.....

Piazza/Via.....BENEDETTO CROCE. n. 7.....

In qualità di:

- Presidente protempore e legale rappresentante dell'Associazione Balneare del Poveromo, ente senza scopo di lucro costituita con atto del notaio Luigi Maneschi il 18.04.1978, avente sede in Massa, Piazza Liberazione 10.

P. IVA n. 00352550453

C. F. n. 80005280450

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 sui 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

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 42 Misure di salvaguardia e norme transitorie



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

Oggetto dell'osservazione

Il comma 4 dell'articolo 42 correttamente prevede e stabilisce che “i permessi di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività in contrasto con le previsioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 decadono alla data di entrata in vigore del presente PAAV, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini di efficacia di legge”.

Il comma 6 del medesimo articolo 42 stabilisce: “fatte salve le misure di salvaguardia di cui al precedente comma 1, le disposizioni urbanistiche del presente piano aventi un diretto effetto sul regime delle concessioni demaniali entrano in vigore all'approvazione del PAAV”.

Così come formulata la previsione di cui al comma 6 è palesemente incompleta e non coordinata con la previsione del citato comma 4 nel senso che non regola compiutamente la fase transitoria relativamente al momentaneo eventuale contrasto da una parte tra il contenuto della concessione demaniale in atto e il legittimo completamento di lavori previsti ed autorizzati e, da altra parte, con l'effetto sulla concessione delle nuove disposizioni urbanistiche previste ed entrate in vigore con l'approvazione del PAAV.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

L'incompletezza della disposizione transitoria può essere superata con l'integrazione che di seguito si specifica e propone.

Articolo 42 comma 6:

Fatte salve le misure di salvaguardia di cui al precedente comma 1, le disposizioni urbanistiche del presente piano aventi un diretto effetto sul regime delle concessioni demaniali entrano in vigore all'approvazione del PAAV e saranno attuate alla scadenza delle singole concessioni.

Eventuali allegati

- _____
- _____
- _____
- _____

**ASSOCIAZIONE BALNEARE
 DEL POVEROMO**

**Piazza Liberazione, 10
 54100 Massa (MS)**

Data 24/01/2025

Firma

Piana Rossi

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

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

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

COMUNE DI MASSA

Prot. 2025/00005738 del 24-01-2025

Sezione: ARRIVO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Data 24/01/2025



2 2 5 0 0 0 5 7 3 8 0 1

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 GIOVANNA

Cognome ROSSI

Nata aTERNI..... il22.09.1949

Residente in MASSALocalità.....

Piazza/Via.....BENEDETTO CROCE, n. 7.....

In qualità di:

- Presidente protempore e legale rappresentante dell'Associazione Balneare del Poveromo, ente senza scopo di lucro costituita con atto del notaio Luigi Maneschi il 18.04.1978, avente sede in Massa, Piazza Liberazione 10.

P. IVA n. 00352550453

C. F. n. 80005280450

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

TITOLO V - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' TURISTICO BALNEARI DELLA COSTA

Art. 19 - Le attività turistico-balneari della costa

Art. 26 - Disciplina per la gestione e riqualificazione delle Spiagge libere attrezzate SLA e delle Spiagge Libere attrezzate a scopo sociale SLAS

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

Illustrazione del contenuto e delle finalità dell'osservazione.

Il titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione che disciplina le attività turistico balneari della costa è in alcuni articoli formulato in modo tale da creare perplessità, difficoltà di comprensione e, comunque, impossibilità di attuazione e di pratica applicazione.

Particolare perplessità e difficoltà di applicazione emerge nella formulazione dell'art 26 laddove inopinatamente vengono regolate due diverse figure (SLA e SLAS) e dove per la nuova figura della SLAS viene introdotto il concetto di "affidamento della gestione tramite convenzioni" slegato dalla concessione demaniale.

A proposito della nuova figura della SLAS si evidenzia che tutte le concessioni demaniali attualmente esistenti a favore di associazioni senza scopo di lucro sono venute ad esistenza in epoca immediatamente successiva al tornado del 28 agosto 1977 che ha distrutto tutte le cabine singole installate su concessioni rilasciate prevalentemente nella zona di Ronchi Poveromo. Sono sorte allora, su iniziativa degli ex concessionari singoli, alcune associazioni senza scopo di lucro che hanno ottenuto concessioni demaniali, per la realizzazione di stabilimenti balneari, nelle quali era imposta la condizione – palesemente finalizzata a facilitare l'utilizzazione dell'arenile a costo accessibile ad un pubblico più vasto e a calmierare i prezzi delle locazioni delle strutture balneari in concessione ai privati – della utilizzazione delle strutture da parte dei soci nella misura del 70% e dell'obbligo di locare a terzi il 30% delle strutture (cabine e ombrelloni) alle tariffe fissate, allora, dalla Provincia.

Tutte le concessioni sopra descritte, allorché il loro rilascio è passato dalla Capitaneria di Porto al Comune, sono state unilateralmente modificate e la sopra riportata condizione è stata eliminata.

La nuova figura delle SLAS (Spiagge Libere Attrezzate Sociali) prevista nel PAVV adottato è palesemente finalizzata a recuperare il raggiungimento degli scopi perseguiti con la condizione inizialmente prevista nelle concessioni a favore delle associazioni senza scopo di lucro e attualmente non più esistente.

Infatti nelle SLAS in aggiunta alle attrezzature riservate ai soci si prevede una quota del 30% dell'arenile destinato alla balneazione, lasciata a "spiaggia libera"; si creano così delle superfici di arenile di spiagge libere per le quali il Comune è esonerato, essendo la stessa posta in capo alle associazioni, dall'assicurarne l'operatività e cioè la fornitura degli indispensabili servizi di custodia, sorveglianza etc., con ciò superando tutte le difficoltà operative ed eliminando tutti gli oneri che la recente esperienza ha dimostrato essere difficilmente governabili nelle esistenti Spiagge Libere (SL) e Spiagge Libere Attrezzate (SLA).

Con la presente osservazione si intende evidenziare che quanto prospettato, previsto e regolamentato negli articoli 19 e 26 del NTA, nonostante che il fine perseguito possa essere condivisibile, non concretizza una soluzione attuabile nella pratica.

Infatti gli articoli 19 e 26 sono palesemente formulati in modo errato e tale da determinare una situazione non realizzabile e non funzionante nella pratica.



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

Visto che:

- L'art.19 prevede la figura della spiaggia libera attrezzata (SLA) e per la stessa l'articolo 26 prevede il rilascio di concessione a terzi quando per tale figura il concessionario è attualmente - e non può non essere - soltanto il Comune
- l'art. 19 prevede la figura della SLAS e l'art. 26 per tale figura sottintende la concessione a favore del Comune e la stipula di una convenzione con ente senza scopo di lucro; convenzione che dovrebbe regolare una convivenza, nella pratica palesemente assolutamente non attuabile, tra struttura con attrezzature destinate ai soci e spiaggia libera, spiaggia cioè sulla quale il bagnino della struttura non potrebbe avere alcun potere di intervento, regolamentazione, risoluzione di conflitti, visto che la costituzione di una generica spiaggia libera all'interno della zona di arenile destinato alla balneazione (SP) avente una superficie pari al 30% dell'intera zona porta con sé almeno i seguenti problemi:
 - creazione di numerose piccole spiagge libere che, così parcellizzate, di per sé non possono essere utilizzate e gestite come stabilito nel PAAV per le spiagge libere.
 - come individuare fisicamente il detto 30%
 - come regolare la quantità delle persone ammesse e come gestire il loro accesso e la loro presenza sull'arenile
 - come organizzare il controllo dell'utilizzazione dell'arenile e come poter intervenire nel caso di abusi e/o comportamenti incivili sulla spiaggia

Le modifiche proposte con l'osservazione a nostro giudizio permettono di raggiungere i dichiarati e voluti scopi sociali e superano le difficoltà che, come detto, rendono quanto previsto nel PAAV adottato non realizzabile nella pratica.

Permettono inoltre di rispettare quanto imposto dall'art. 87 del vigente RU stante l'uso sociale della quota del 30% delle attrezzature dell'ente senza scopo di lucro.

Si chiede quindi che, sulla base di quanto sopra illustrato, l'osservazione sia esaminata ed approvata.



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

Modifiche/correzioni/integrazione propostePrima modifica

Art. 19 - Le attività turistico-balneari della costa.

Sostituire il comma e) che recita “Spiagge Libere attrezzate a scopo sociale disciplinate al seguente art. 26 ed individuate nelle tavole progettuali QP.2 con la sigla “SLAS” con il seguente comma e): “Spiagge Attrezzate Sociali” sigla “SAS” disciplinate al seguente art. 26 bis ed individuate nelle tavole progettuali QP. con la sigla “SAS” (apportando la necessaria modifica da SLAS a SAS in dette tavole).

Seconda modifica

L’art. 26 dovrebbe regolamentare le sole SLA e dovrebbero essere inseriti un art. 26 bis per la definizione e la disciplina dell’Attività turistico-balneare della costa denominata non più “SLAS” bensì “Spiagge Attrezzate Sociali” e un art. 26 ter, il tutto come di seguito proposto:

Art. 26 - Disciplina per la gestione e riqualificazione delle Spiagge libere attrezzate SLA

Si propone di definire e regolamentare le Spiagge Libere Attrezzate come già specificato nell’articolo 26, escludendo il secondo capoverso che recita “Le Spiagge Libere attrezzate a scopo sociale, indicate nelle tavole progettuali con la sigla SLAS, sono particolari strutture balneari la cui gestione è affidata mediante convenzione a soggetti non aventi scopo di lucro e destinate a finalità sociali; in tali aree si applicano le disposizioni dettagliate al successivo comma 11;” ed escludendo il comma 11 e il comma 12.

Art. 26 bis – Disciplina per la gestione e riqualificazione delle Spiagge Attrezzate Sociali

Le Spiagge Attrezzate Sociali sono strutture balneari la cui concessione, data ad enti senza scopo di lucro, è sottoposta alle condizioni di rilevanza sociale dettagliate nel successivo comma 1:

comma 1. La Spiaggia Attrezzata Sociale è articolata per zone funzionali in analogia a quanto previsto per gli Stabilimenti Balneari (SB) e alla stessa si applicano le discipline afferenti a tali strutture balneari disposte dal presente piano agli Art. 20,21,22,23. In tali strutture il 70% delle attrezzature balneari (cabine, ombrelloni, tende, sdraie) è riservato ai soci ed il restante 30% sarà offerto in locazione a terzi rispettando le tariffe annualmente stabilite dall’Ufficio del mare del Comune.

Art. 26 ter. E’ sempre consentita, su iniziativa pubblica, allo scadere delle concessioni demaniali la trasformazione da Stabilimento Balneare (SB) e da Spiaggia Attrezzata Sociale (SAS) a Spiaggia Libera Attrezzata (SLA) ove ciò sia idoneo a meglio garantire la tutela pubblica di Aree Dunali (AD) o Aree Arboree e Arbustive (AA) presenti nella concessione.

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

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

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

Eventuali allegati

- _____
- _____
- _____
- _____

**ASSOCIAZIONE BALNEARE
DEL POVEROMO**

Piazza Liberazione, 10
54100 Massa (MS)

Data 24/01/2025

Firma

firma Booi

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Onore al Merito Civile

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

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

COMUNE DI MASSA
Prot. 2025/00005742 del 24-01-2025
Sezione: ARRIVO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Data 24/01/2025



Z 2 5 0 0 0 0 5 7 4 2 0 1

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 GIOVANNA Cognome ROSSI

Nata a TERNI il 22.09.1949

Residente in MASSA Località

Piazza/Via BENEDETTO CROCE. n. 7

In qualità di:

- Presidente pro tempore e legale rappresentante dell'Associazione Balneare del Poveromo, ente senza scopo di lucro costituita con atto del notaio Luigi Maneschi il 18.04.1978, avente sede in Massa, Piazza Liberazione 10.

P. IVA n. 00352550453

C. F. n. 80005280450

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

TAVOLA Q P.2.6

TAVOLA Q C 2.3



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

Oggetto delle osservazioni

Nella tavola Q C 2.3 la situazione della concessione n. 138 non è aggiornata alla data di adozione del PAAV; ciò perché la posizione delle cabine era stata modificata come previsto e autorizzato con la SCIA alternativa al permesso di costruire rilasciata dal Comune con la Pratica n. 80005280450-05-01-2024-1549.

A ciò consegue la necessità di una modesta modifica nelle tavola Q P.2.6 relativa alla disciplina del suolo e delle zone funzionali.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

- Lo stato esistente nella concessione n. 138 al momento dell'adozione del PAAV era quello raffigurato nella planimetria relativa alla citata SCIA che si allega e tale situazione effettiva dovrebbe essere riportata nella tavola Q C.2.3
- La tavola Q P.2.6 dovrebbe per la concessione 138 tener presente la regolare situazione esistente il tutto come raffigurato nell'allegata planimetria.

Eventuali allegati

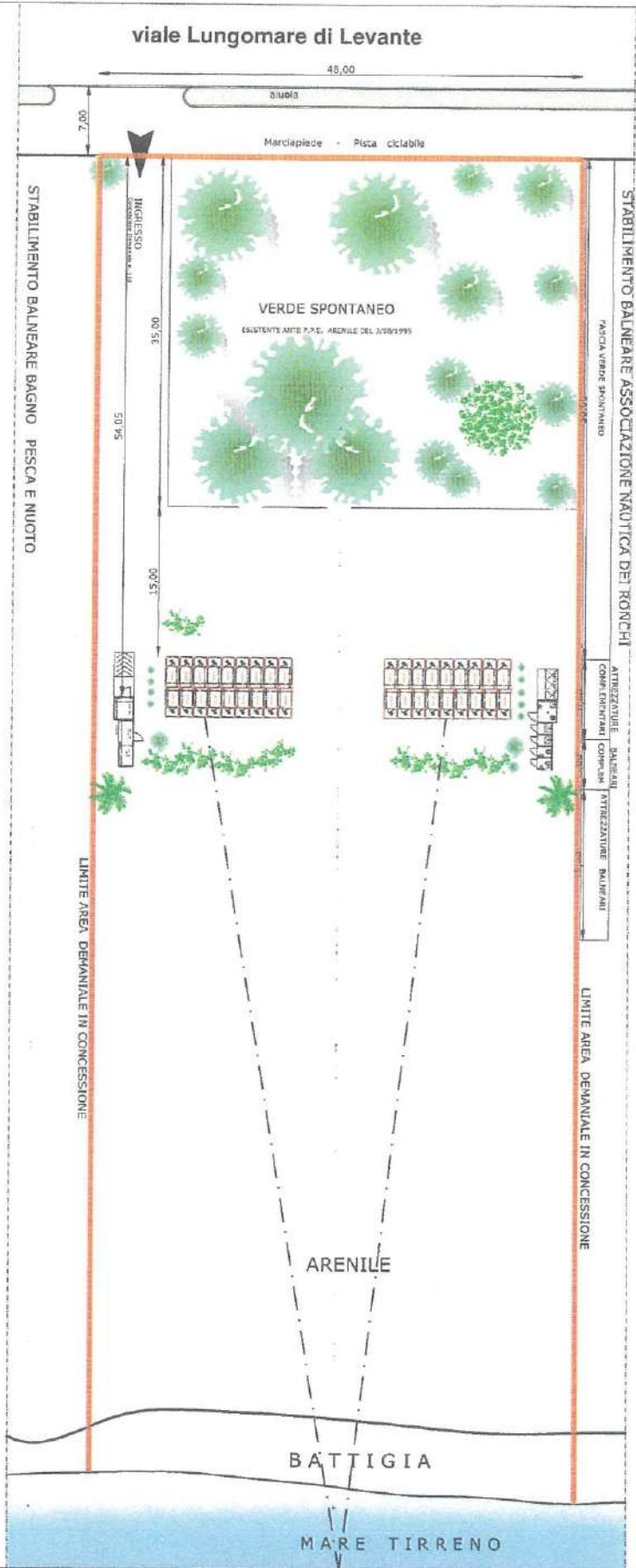
- All. 1 - Planimetria di cui alla SCIA citata nell'oggetto dell'osservazione
- All. 2 - Planimetria della proposta modifica della concessione 138 nella tavola Q P .2.6
-
-

**ASSOCIAZIONE BALNEARE
 DEL POVEROMO**

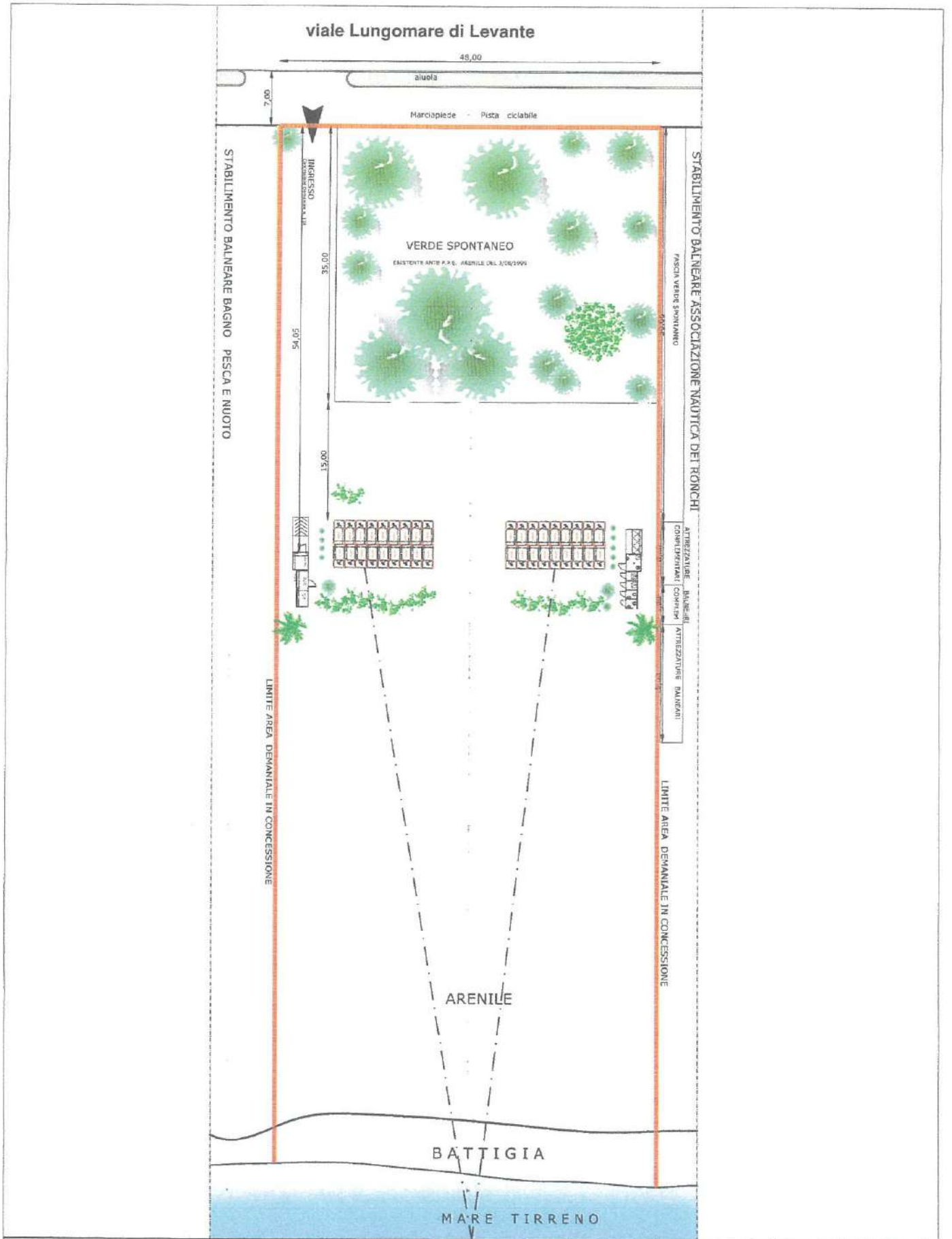
Piazza Liberazione, 10
 54100 Massa (MS)

Data 24/01/2025

Firma



POSIZIONE ATTUALE DELLE CABINE REALIZZATE CON
SCIA ALTERNATIVA AL PDC PROCEDURA STAR
Pratica n. 80005280450-05-01-2024-1549



POSIZIONE ATTUALE DELLE CABINE REALIZZATE CON
SCIA ALTERNATIVA AL PDC PROCEDURA STAR
Pratica n. 80005280450-05-01-2024-1549



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

COMUNE DI MASSA
Prot. 2025/00005746 del 24-01-2025
Sezione: ARRIVO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Data ...24/01/2025....



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

OSSERVAZIONI

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

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

Il sottoscritto:

Nome ..**Simona**.....Cognome**Sbrana**.....

Nato a ...**Viareggio**..... il**17/08/1968**.....

Residente in**Massa**.....Località.....**Massa**.....

Piazza/Via...**dei Loghi**..... n. ...**57/A**.....

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 BONI S.A.S. di Sbrana Simona & C.**

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.2.4 Disciplina dei suoli e delle zone funzionali tratto costiero 4
- _____
- _____
- _____
- _____

Sbrana



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

Oggetto delle osservazioni

Vista l'adiacenza della concessione (70) alle realtà circostanti dei Ristoranti Sayonara e , La Carretta si richiede la ridefinizione delle aree individuate nel Piano dell'arenile in modo da rendere più organico e fruibile lo stabilimento balneare nel caso di ristrutturazione totale, in quanto il varco visuale che dovremmo rispettare nel caso di ristrutturazione totale non ci consentirebbe di armonizzare e mantenere la funzionalità attuale in quanto le superfici che rimarrebbero a disposizione sarebbero limitate. Altresì importante sarebbe limitare l'area a verde all'aiuola già esistente e l'altra parte adibirla a parcheggio di cicli e motocicli

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

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

1. Riduzione dell'area a verde con inserimento di area a parcheggio, cicli e motocicli.
2. Ampliamento dell'area servizi.
3. Ampliamento dell'area balneare.

Tale modifiche, si ribadisce, sarebbero determinanti per aprire il varco visuale e ridistribuire le varie superfici esistenti tra attrezzature balneari e attrezzature di servizio in modo più omogeneo e meno sacrificato.....

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

Eventuali allegati

- Estratto della disciplina dei suoli e delle zone funzionali
- Elaborato grafico con modifiche / integrazioni proposte
- _____
- _____

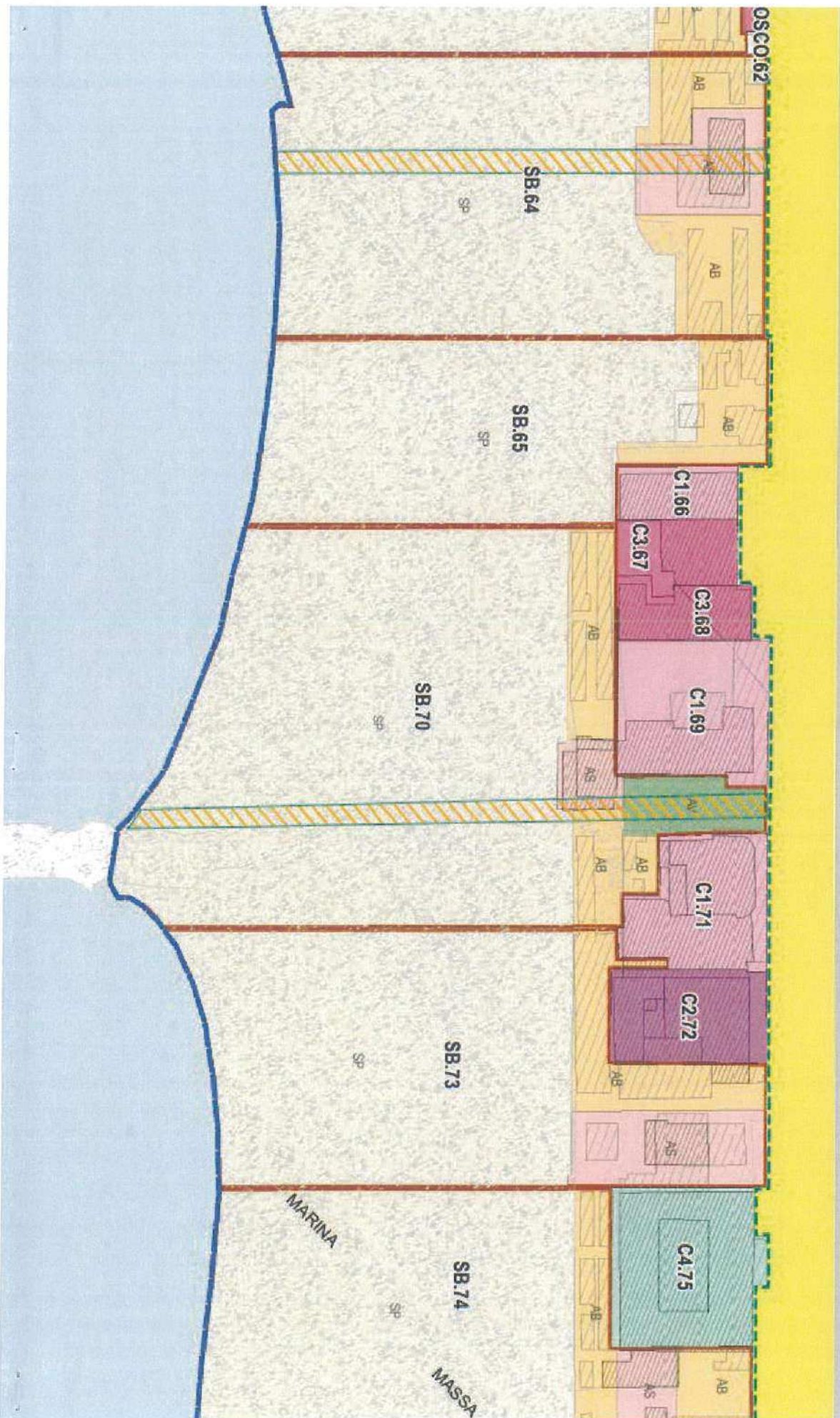
Data 24/01/2025

Firma

PROPOSTE DI MODIFICA / INTEGRAZIONI / CORREZIONI

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

SAYONARA
conc.: 70

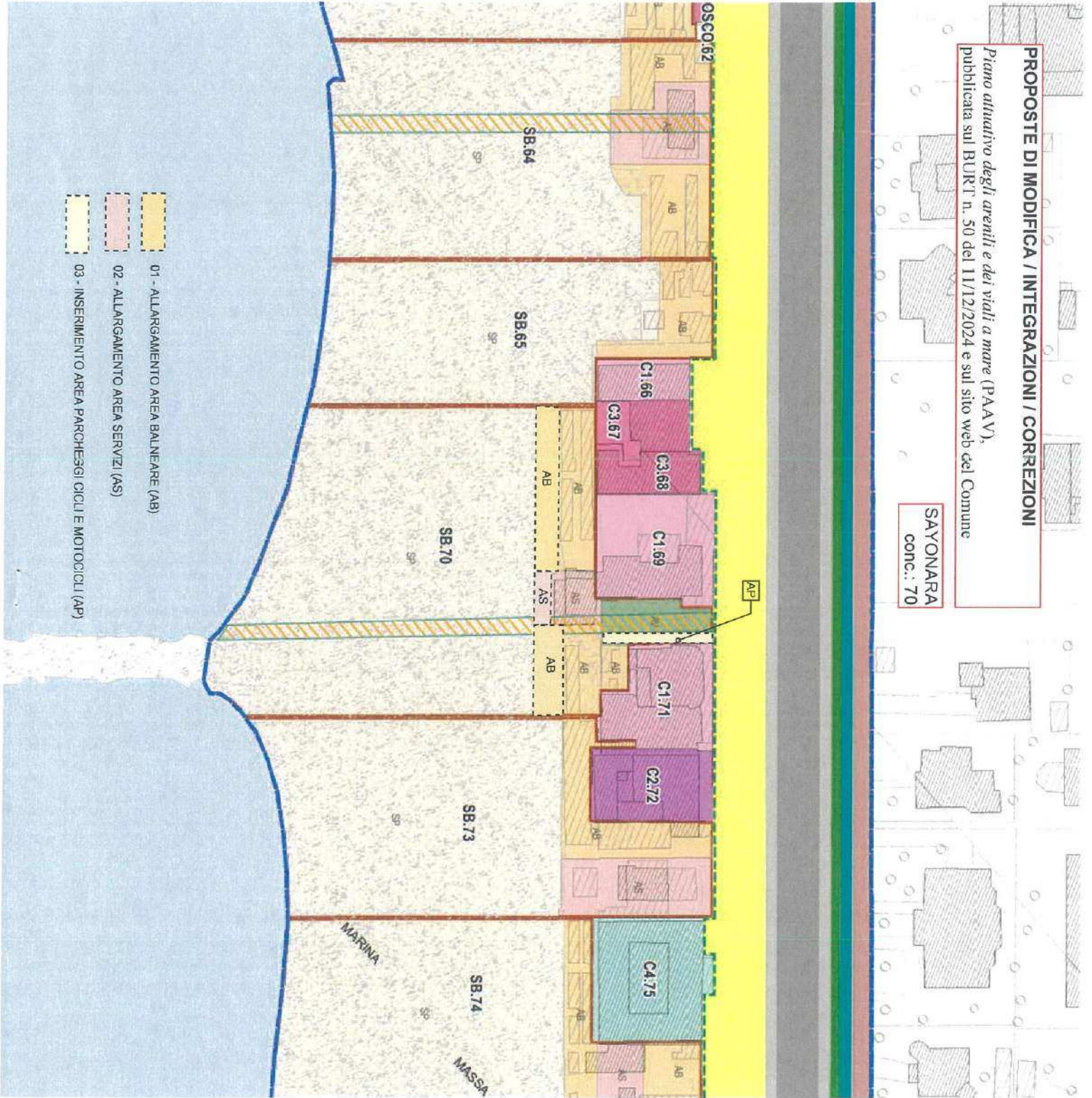


Spina

PROPOSTE DI MODIFICA / INTEGRAZIONI / CORREZIONI

*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*

SAYONARA
conc.: 70



SAYONARA



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

COMUNE DI MASSA
 Prot. 2025/00005749 del 24-01-2025
 Sezione: ARRIVO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Data ..24/01/2025....



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

OSSERVAZIONI

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

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024)

Il sottoscritto:

Nome**Anna**..... Cognome ..**Leprini**

Nato a **Roma**..... il**25/02/1942**.....

Residente in**Massa**..... Località.....

Piazza/Via...**Esperanto**..... n. ...**4**.....

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 Maloha S.A.S di Leprini Anna**.....
con sede a **Massa viale Amerigo Vespucci n°70**
- 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.2.4 Disciplina dei suoli e delle zone funzionali - Tratto costiero 4
- _____
- _____
- _____
- _____

Anna Leprini



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

Oggetto delle osservazioni

Si richiede la ridefinizione delle aree individuate nel Piano dell'arenile in modo da rendere più organico e fruibile lo stabilimento balneare individuato proponendo delle modifiche che saranno volte ad ottenere servizi aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal Piano e che comunque andranno a rendere più coerente lo stabilimento con gli stabilimenti limitrofi, nello specifico allargando l'area delle AB in caso di riorganizzazione del bagno, con tale revisione si potrebbero allineare le cabine in direzione mare monti aumentando la visuale dal viale a mare verso la battigia.

.....

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

1. Ampliamento dell'area servizi.
2. Riduzione area a verde

Tale richiesta ci consentirebbe in caso di ristrutturazione del bagno di portare le cabine sulle parti laterali e spostare alcuni servizi fronte casa così da eliminare l'occupazione in senso orizzontale e aprire varchi visivi verso mare.

.....

.....

.....

.....

Eventuali allegati

- Estratto della disciplina dei suoli e delle zone funzionali.
- Elaborato Grafico con modifiche/integrazioni proposte.
- _____
- _____

Data ..24/01/2025...

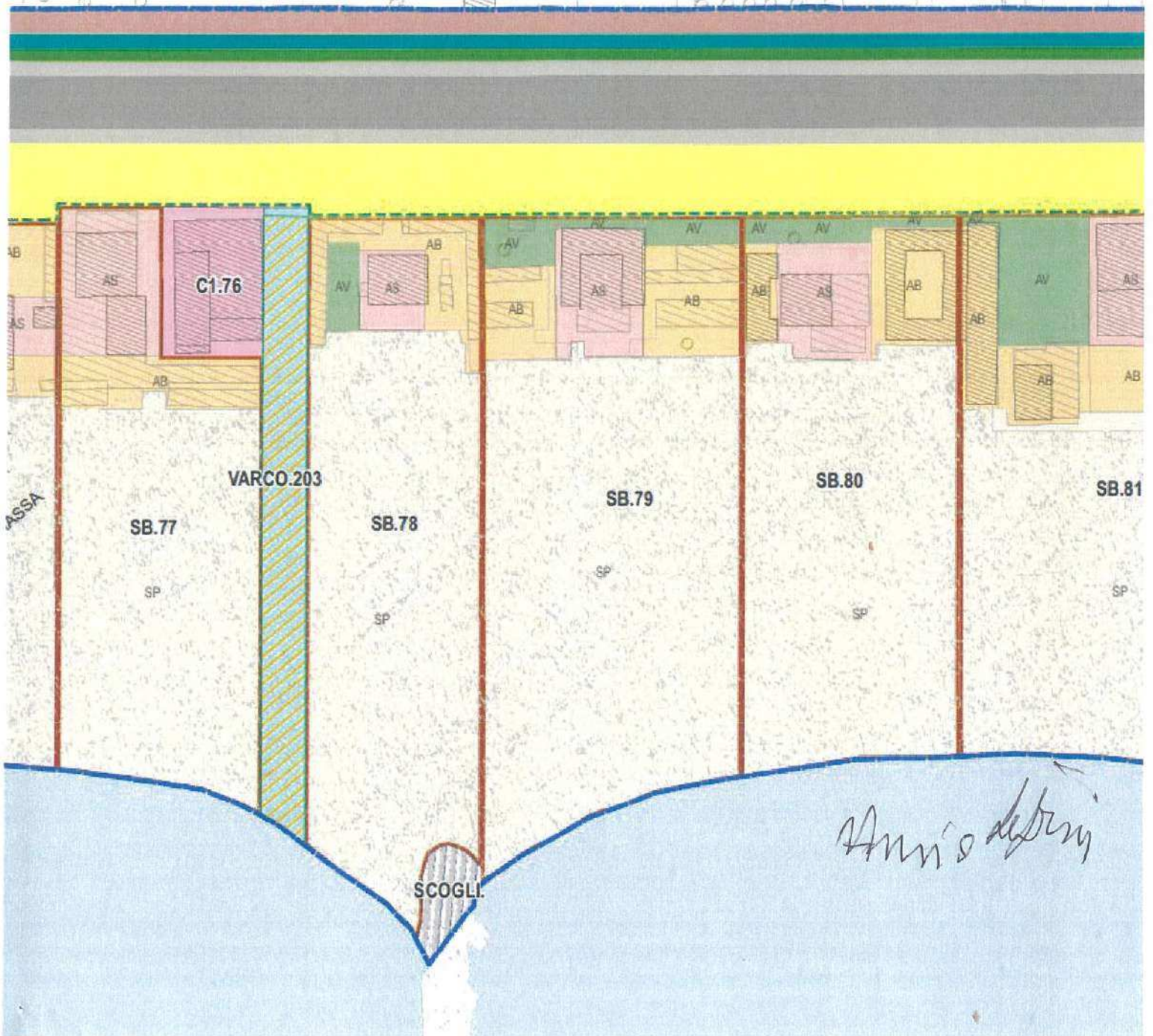
Firma

Anna De Biasi

PROPOSTE DI MODIFICA / INTEGRAZIONI / CORREZIONI

*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*

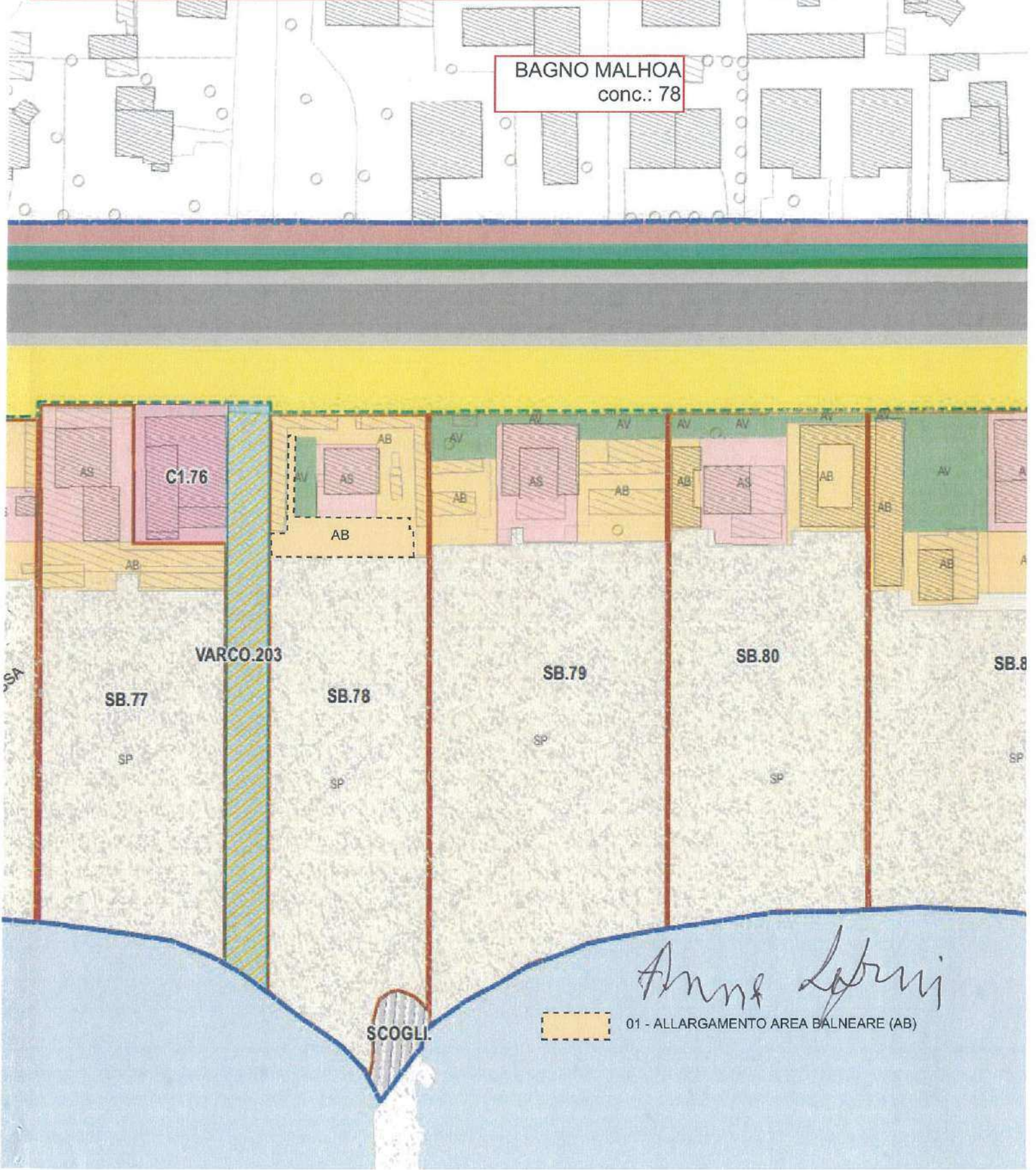
BAGNO MALHOA
conc.: 78



PROPOSTE DI MODIFICA / INTEGRAZIONI / CORREZIONI

*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*

BAGNO MALHOA
conc.: 78



01 - ALLARGAMENTO AREA BALNEARE (AB)

Anna Lorenzi