

Verso il  
**Piano degli Arenili e dei Viali a Mare**

del Comune di Massa (MS)

Obiettivi per la formazione del Piano

RTP Nardini Piccinini et al.



# Piano attuativo dell'arenile e dei viali a mare del Comune di Massa (PAAV)

## Obiettivi per la formazione del PAAV

*RTP Nardini Piccinini et al.*

### INDICE

1. Tematiche principali .....	2
2. Criticità e soluzioni proposte .....	4
3. Un nuovo approccio disciplinare .....	9
4. Gli Obiettivi del Piano .....	11
4.1 Obiettivo 1. Tutelare gli elementi identitari e patrimoniali della costa .....	12
4.2 Obiettivo 2. Rendere maggiormente fruibili e accessibili gli spazi e i servizi del litorale..	15
4.3 Obiettivo 3. Accrescere la percezione degli elementi che caratterizzano il paesaggio della Marina .....	18
4.4 Obiettivo 4. Migliorare la dotazione di spiagge e di servizi turistici per la balneazione valorizzando i caratteri identitari e percettivi del territorio .....	21
4.5 Obiettivo 5. Riquilibrare il patrimonio edilizio esistente salvaguardando i caratteri tradizionali degli insediamenti costieri .....	23

*Maggio 2021*

### **Gruppo di lavoro:**

*Progettisti*

*RTP Nardini Piccinini et al.*

*Dott. Arch. Fabio Nardini*

*Dott. Geol. Andrea Piccinini*

*Dott. Agr. Francesco Pitta*

*In collaborazione con*

*Dott. Biol. Antonella Grazzini*

*Per la valutazione delle componenti ambientali*

## 1. Tematiche principali

L'area costiera apuana è un complesso sistema territoriale in cui le componenti naturali e la stratificazione delle azioni antropiche hanno generato un luogo attrattivo per qualità ambientali e paesaggistiche oltretutto per opportunità socio-economiche.

Il settore turistico costituisce un importante pilastro dell'economia del territorio e prevalentemente risulta legato alla stagione balneare e quindi alla fruizione delle spiagge e del mare.

Questo determina che il Piano degli arenili assuma un importante ruolo per coniugare l'attrattività turistica con la disponibilità di servizi e di attrezzature per l'accoglienza e la fruizione in un'ottica di sviluppo e di valorizzazione sostenibile del territorio.

Al contempo il Piano deve rispondere alla richiesta di una più diffusa disponibilità di spiagge libere e pubbliche attrezzate, per venire incontro a una necessità di fruizione aperta anche secondo criteri di equità sociale.

Nella redazione di questo particolare strumento urbanistico attuativo si dovrà ampliare lo sguardo rispetto ai confini amministrativi entro i quali dovranno essere definite la gestione del patrimonio edilizio e costiero e le trasformazioni urbanistiche ammesse. Si dovrà così tragguardare oltre i limiti fisici per comprendere le relazioni con il contesto non solo sotto il profilo ambientale e paesaggistico, ma anche rispetto a strategie e azioni relative al più ampio ambito di riferimento.

In tal senso, a titolo di esempio

- In merito allo stato di qualità delle acque di balneazione che costituisce elemento prioritario per l'attrattività del litorale, è necessario analizzare le reali e potenziali cause di alterazione, quali lo stato di qualità delle acque dei corsi d'acqua che giungono al mare e conseguentemente la funzionalità e l'efficienza depurativa degli impianti di trattamento dei reflui (fortemente condizionata dalle significative oscillazioni stagionali del numero di utenze)
- Il fenomeno dell'erosione costiera e dell'arretramento della linea di costa ha determinato una riduzione costante della spiaggia nel territorio di Massa e conseguentemente una contrazione delle possibilità di offerta turistica.
- La mancanza di un chiaro rapporto tra il territorio costiero e identità dei luoghi che, negli ultimi decenni, pare essersi sviluppato per episodi puntuali e sconnessi, generando un paesaggio costiero che, pur essendo dotato di componenti di eccellenza, non mette a sistema i suoi valori secondo una chiara visione di valorizzazione ambientale e turistica.

L'erosione costiera, costituisce, come noto, una ferita aperta per il litorale massese. La parte di litorale storicamente più penalizzata dall'arretramento della linea di costa è senza dubbio l'area della Partaccia immediatamente a sud della foce del fosso Lavello. In questo settore di arenile sono state costruite, a partire dagli anni '30 del secolo scorso, una serie di scogliere radenti che formano una piccola darsena ad uso ricovero imbarcazioni. Analoga tipologia è presente nel tratto compreso tra la torre Fiat e la foce del Torrente Ricortola. Anche in questo caso la zona è caratterizzata dalla presenza di una piccola darsena per imbarcazioni oltre una scogliera parallela più prossima a riva ed un ripascimento in ghiaia a protezione della scogliera radente.

Ad oggi il monitoraggio condotto a scala regionale dell'evoluzione della linea di riva da remoto, compiuto dal consorzio Lamma nel periodo 2005-2019, mostra il permanere, per il tratto di costa di cui sopra (Marina di Massa e Poveromo), di una modesta ma costante tendenza erosiva con un tasso di arretramento mediamente compreso fra 0,5 e 1,5 m l'anno. Lo studio regionale ha evidenziato che le tendenze registrate nel medio periodo risultano allineate con i dati già riscontrati in passato confermando, per l'arenile massese, un tasso di erosione senza eguali all'interno del più ampio segmento di costa apuo-versiliese.

Occorre pertanto agire con interventi decisi collegati ad una visione progettuale degli arenili di lungo periodo mirata ad un fattivo riequilibrio della linea costiera e non più ad interventi tampone dettati dall'emergenza. In questa visione progettuale risulta necessario affrontare e risolvere le

problematiche del SIR che considera gli arenili come suoli potenzialmente contaminati (DGRT 384/2016) e che, come noto, costituisce ostacolo all'esecuzione anche dei lavori già in programma nel tratto compreso tra il fosso Lavello e il Fiume Frigido.

Per realizzare tutto questo risulta necessario interagire in maniera sinergica con le strutture regionali competenti al fine di inserire le scelte pianificatorie comunali all'interno del Documento operativo per il recupero e il riequilibrio della fascia costiera previsto dall'art. 18 della LR 80/2015.

Con riferimento al tema della qualità delle acque di balneazione, risulta necessaria una visione progettuale di medio lungo periodo capace di superare i ricorrenti fenomeni di inquinamento delle acque costiere derivanti soprattutto da apporti di reflui urbani (acque di scarico, sia domestiche che industriali, provenienti da insediamenti urbani), rimarcati nella stagione estiva dagli sforamenti dei parametri microbiologici *Escherichia coli* ed *Enterococchi intestinali* indicatori come noto della presenza nelle acque di residui fecali.

Sebbene la maggior frequenza dei fenomeni di inquinamento, motivo dei divieti temporanei della balneazione, interessi l'area Campeggi sita in località Partaccia (inquinamento causato da reflui non depurati trasportati a mare dal fosso Lavello), a seguito di precipitazioni intense, fenomeni di contaminazione delle acque di balneazione si verificano in maniera diffusa lungo tutta la costa interessando le aree di balneazione "Marina di Massa Levante", "Ricortola", "Destra Frigido" e "Ronchi Ponente" oltre ai divieti permanenti per motivi igienico sanitari collocati alle foci dei fossi Brugiano e Magliano oltre che alla foce del Fiume Frigido.

Il carattere ricorrente e non episodico dei fenomeni di inquinamento batterico delle acque di balneazione denota il permanere di problematiche non risolte nel sistema di collettamento e trattamento delle acque reflue di tutto il litorale apuano (fonte Arpat 2020; *Il controllo delle acque di balneazione – stagione 2019*) che va quindi affrontato, gestito e risolto in parallelo con la riqualificazione dell'arenile.

Il territorio comunale, a differenza dei comuni confinanti e a quelli limitrofi con affaccio sulla costa versiliese, presenta il maggior numero di corsi d'acqua (sette) caratterizzati da uno sbocco diretto o in prossimità del mare (Fosso Lavello, Torrente Ricortola, Fosso Brugiano, Fiume Frigido, Fosso Magliano, Fosso Poveromo e Canalmagro) fattore questo che determina una maggiore vulnerabilità dell'attività balneare non solo per i fenomeni di inquinamento batterico sopra esposti ma anche per gli altri aspetti ecologici, organolettici (percepibili mediante i sensi, come l'odore, il colore, ecc.), estetici o paesaggistici, riferibile all'acqua del mare, alle spiagge e ai suoi fondali.

Tenuto conto di quanto sopra, la progettualità dell'arenile, lungo la linea di costa, dovrà svilupparsi in parallelo con la progettualità dei corsi d'acqua disposti lungo assi ortogonali alla stessa.

E' dunque partendo da questi elementi contestuali che si sviluppa l'approccio che proponiamo per affrontare la redazione del Piano Attuativo dell'Arenile e dei Viali a mare (PAAV).

Analizzando i contenuti del Regolamento Urbanistico, risulta di primaria importanza fondare la redazione del PAAV sulla qualità dei luoghi e sulla conseguente attrattiva delle componenti paesaggistico-ambientali. D'altro canto le innovazioni culturali prodotte dal Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), tendono proprio a porre al centro della valorizzazione dei territori le componenti identitarie di lungo periodo costituite, in larga parte, dagli elementi che caratterizzano i paesaggi costieri: dalla conservazione degli elementi naturali alla tutela delle reti ecologiche, alla valorizzazione dei modelli tradizionali degli insediamenti.

Coerentemente con quanto indicato dal Regolamento Urbanistico sarà sviluppato un quadro conoscitivo, esteso anche oltre i limiti del PAAV, che riconosca gli elementi che caratterizzano le qualità di questi luoghi, strutturando un ragionamento orientato secondo le tematiche delle invarianti del PIT/PPR: 1) riconoscimento delle componenti fisiche e geomorfologiche (residui di

cordoni dunali, aree umide relitte, degli sbocchi fociivi e degli elementi che costituiscono la linea di costa); 2) individuazione delle componenti ecologiche (aree con presenza di vegetazione tipica dunale, pinete costiere, elementi della vegetazione tipica degli sbocchi fociivi); 3) riconoscimento degli elementi che caratterizzano l'insediamento costiero (per ciascun tratto costiero saranno individuati gli immobili di valore storico e/o tipologico e gli eventuali elementi valoriali che accomunano il linguaggio architettonico delle strutture balneari tradizionali e la tipologia delle infrastrutture che caratterizzano i viali a mare).

Il progetto del Piano, prendendo le mosse dal riconoscimento e dalla tutela degli elementi di valore che caratterizzano questo territorio, si svilupperà offrendo soluzioni specifiche utili a una corretta evoluzione dell'assetto del lungomare e degli stabilimenti balneari. Su questo fronte sarà operato un tentativo volto a favorire la destagionalizzazione del turismo puntando sul miglioramento degli spazi e dei servizi così da poter fruire meglio degli spazi pubblici e privati durante una stagione maggiormente "allungata".

Come descritto meglio nel successivo paragrafo 3., si intende sviluppare due scenari progettuali: uno di breve e uno di lungo periodo. Consapevoli del fatto che il PAAV è chiamato a disciplinare concretamente gli elementi fisici che caratterizzano attualmente il territorio, pensiamo che sia necessario immaginare una visione di più lungo periodo che possa orientare meglio le azioni di carattere territoriale secondo una strategia che possa coinvolgere, in prospettiva, anche i piani urbanistici e territoriali sovraordinati al PAAV.

Si propone dunque la redazione del PAAV secondo un approccio aderente ai dettami normativi definiti dalla L.R. 65/2014 oltreché dal PIT/PPR, dal PTC, dal PS e, in particolare, dal RU; e si propone inoltre di elaborare una sorta di *Masterplan* o schema direttore che possa orientare le scelte di un più lungo periodo e che si rivolga a piani strategici che possano incidere, ad esempio, su temi estremamente importanti per il territorio costiero come la qualità delle acque di balneazione, l'erosione e la qualità del paesaggio come inizialmente riferito nel presente paragrafo.

Seppur per la formazione urbanistica di un Piano Attuativo non risulti strettamente obbligatorio stabilire precise disposizioni per sviluppare un processo partecipativo appare quanto mai necessario avviare, fin dalle prime fasi della costruzione del piano, un ascolto e un dialogo con tutti i soggetti interessati nella gestione e valorizzazione del territorio costiero di Massa. Si ritiene pertanto utile sviluppare un percorso partecipativo che prenda spunto dalla Legge Regionale sulla partecipazione e sulle relative linee guida affinché si possa comunicare con i portatori di interesse connessi al turismo e alla qualità ambientale.

Si ipotizza pertanto l'attivazione di due occasioni di dialogo:

- «*Il Turismo, la mobilità e l'accessibilità costiera*» destinato a raccogliere contributi provenienti dagli operatori connessi al turismo (gestori di stabilimenti balneari, alberghi, ristoratori, commercianti etc.) oltreché da operatori del trasporto organizzato (trasporto pubblico, tassisti etc.) e dai fruitori dei percorsi e degli accessi ai servizi della costa (associazioni ciclistiche, associazioni disabilità etc.)
- «*I Valori ambientali e culturali della costa*» destinato a raccogliere contributi dagli esperti della tutela ambientale (associazioni per la protezione ambientale e paesaggistica) e da esperti della cultura dei luoghi (associazioni culturali, Ordini professionali, etc.)

A seguito di tali incontri sarà aperta una fase di ascolto volta ad ottenere contributi e indicazioni in merito alle necessità sentite dai soggetti interessati nella gestione degli stabilimenti balneari e alla migliore organizzazione degli spazi pubblici, della mobilità e delle aree di pregio ambientale e paesaggistico.

## **2. Criticità e soluzioni proposte**

A partire dalle criticità e dagli obiettivi individuati dal Regolamento Urbanistico negli art. 88 delle NTA il progetto del PAAV saranno definite azioni conseguenti tenendo a riferimento i temi specifici

che il PIT-PPR chiede di argomentare in sede di formazione degli strumenti urbanistici (vedi Schede dei Beni Paesaggistici ex art. 136 e 142 Dlgs 42/2004):

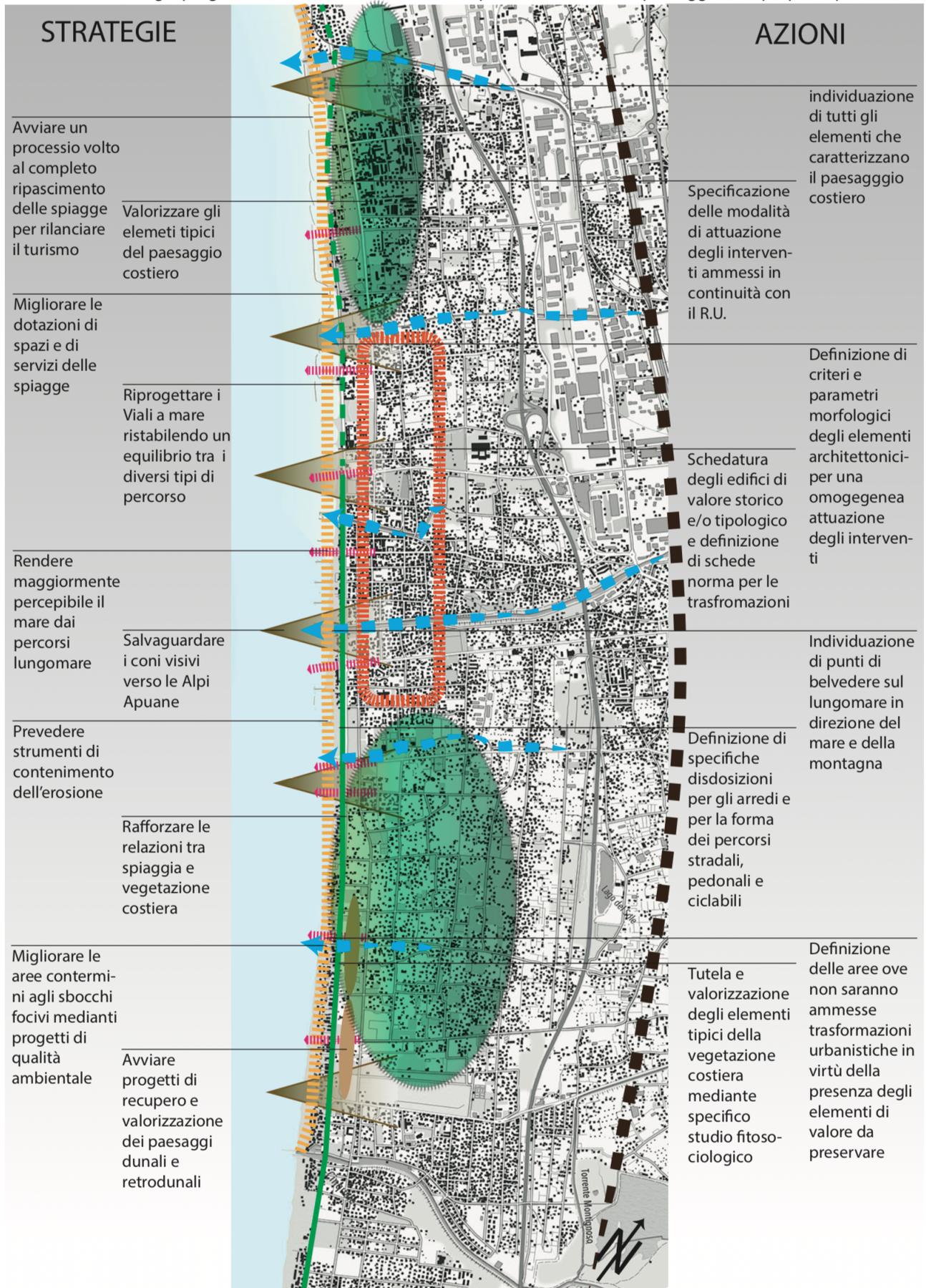
- saranno definite regole volte a un coerente assetto figurativo dell'insediamento mediante il riconoscimento e la individuazione cartografica di tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio costiero;
- saranno localizzate precisamente i varchi di accesso pubblici esistenti e di progetto strutturando ideali prolungamenti stradali che consentano una maggior percezione della presenza del mare dal lungomare;
- saranno individuate puntualmente le perimetrazioni delle concessioni demaniali e stabiliti criteri volti alla individuazione di ulteriori spiagge libere e/o pubbliche/attrezzate;
- saranno localizzate e tutelate le aree dunali e retrodunali ancora presenti ;
- saranno individuate le aree coperte da pinete e da altre formazioni vegetazionali arboree e arbustive dentro e attorno all'area del PAAV definendo eventuali fasce di tutela volte alla conservazione delle formazioni di valore e alla loro percezione dal mare e dal lungomare.
- saranno definiti specifici criteri morfologici degli elementi architettonici che caratterizzano il paesaggio costiero tradizionale così da garantire una unitarietà dell'aspetto complessivo dell'insediamento balneare;
- saranno individuati i punti di belvedere e i varchi visuali sul lungomare in direzione del mare e della montagna così da limitare la presenza e la previsione di elementi che impediscano la percezione del paesaggio;
- saranno puntualmente schedati gli edifici di valore presenti all'interno del perimetro del PAAV e saranno definite le specifiche discipline, anche mediante schede norma, delle trasformazioni ammesse su particolari complessi edilizi al fine di definire nel dettaglio le possibilità di intervento;
- sarà perimetrata in modo specifico la superficie delle aree ove non saranno ammesse trasformazioni urbanistiche in virtù della presenza degli elementi di valore da preservare (dune, arenili, spiagge) prevedendo per queste un progetto di valorizzazione legato alla fruizione sostenibile e di qualità.
- saranno definite nuove discipline per gli arredi e per la forma dei percorsi stradali, pedonali e ciclabili.

Uno degli aspetti di rilievo per la qualità dello spazio aperto riguarda la dotazione di vegetazione degli spazi aperti. Il PAAV avrà cura di approfondire con appositi studi i caratteri identitari costituiti dalle specie autoctone arboree e arbustive che caratterizzano il paesaggio.

Al fine di garantire il raggiungimento del più alto livello di valorizzazione ecologica e funzionale della componente vegetale che caratterizza il paesaggio delle aree oggetto di studio e di intervento, si propone lo svolgimento di una indagine fitosociologica volta ad accertare una conservazione e ricostituzione del verde presente, in particolare per le specie arboree e arbustive che insistono lungo le zone dunali e i viali del lungomare.

Una delle finalità principali delle indagini propedeutiche agli eventuali interventi su un determinato ambiente, è quella di analizzare e comprendere il locale dinamismo ecologico. Tale analisi può essere semplificata con ricerche limitate alle componenti biologiche, in particolare alla vegetazione, i cui cambiamenti sono in genere l'indice più evidente dei processi dinamici che interessano l'ecosistema. L'analisi in questione comporta il rilevamento delle specie e la stima della loro copertura all'interno della formazione vegetale esaminata.

Schema delle strategie progettuali e delle relazioni con le componenti ambientali e paesaggistiche proposte per il PAAV



Grazie allo studio fitosociologico sarà possibile rilevare la presenza di nuclei di vegetazione infestante o alloctona, fornendo informazioni in merito alle specie presenti e all'entità della loro diffusione e ingressione; inoltre saranno avanzate proposte operative per la riqualificazione del verde esistente oltre per l'eventuale impianto di nuovi elementi vegetali (arborei e arbustivi in particolare) funzionali a

- mitigare situazioni di alterazione paesaggistica;
- contribuire alla riduzione dei fenomeni di erosione e di dissesto idrogeologico;
- implementare, recuperare e tutelare la biodiversità e gli ecosistemi;
- incrementare il valore estetico delle visuali, in particolare lungo i viali;
- contribuire al bilancio dei gas serra e al miglioramento del microclima in ambiente urbano

Lo studio proposto contribuirà alla definizione di regole e azioni volti all'incremento dei servizi ecosistemici forniti dagli elementi che caratterizzano la vegetazione e la fauna costiera.

Il litorale di Massa si caratterizza per alcuni elementi che definiscono una diversa articolazione dello spazio e delle funzioni: vi è la zona delle Ex-colonie che è caratterizzata da importanti criticità che potrebbero, una volta risolte, costituire elementi di valore per il rilancio dell'intero comparto turistico ricettivo; la porzione di Marina di Massa risulta ancora fondata su un modello turistico che, salvo rari casi, ha grandi margini di miglioramento; infine la parte più pregiata del litorale di Ronchi e Poveromo che deve puntare su una tutela e valorizzazione degli elementi paesaggistici che la contraddistinguono.

Nei paragrafi che seguono sono definite le azioni specifiche e delle schede meta-progettuali per ciascuna delle tre porzioni della fascia costiera: "Lungomare delle Ex-colonie" - "Marina di Massa" - "Ronchi/Poveromo"

## **2.1 Lungomare delle Ex-colonie**

Come sommariamente delineato, questa porzione di costa è caratterizzata dalla presenza di imponenti complessi edilizi per i quali il Regolamento già definisce le possibilità di recupero e valorizzazione. Appare però evidente che la scarsa qualità delle risorse ambientali più prossime alla linea di costa data la riduzione dell'ampiezza della spiaggia e la qualità delle acque di balneazione oltre ad una sostanziale assenza di dotazione di servizi, appare provocare un disinteresse all'investimento per la effettiva riqualificazione delle ex-colonie.

In prima battuta il Piano prevedrà di dotare questa porzione di litorale di una ordinata fruizione del territorio, disponendo anche la possibilità di insediare servizi pubblici per l'utenza che, ad oggi, in prevalenza, proviene dalle retrostanti aree dei campeggi.

Come anticipato nel primo paragrafo, si prevede inoltre la definizione di un *Masterplan* che delinei una visione di più lungo periodo e che preveda la possibilità di un più cospicuo piano di ripascimento della spiaggia, finalizzato a dotare nuovamente questa porzione di litorale di una spiaggia sufficientemente estesa verso mare ove potrebbero essere alternati nuove aree per la balneazione attrezzate alternate ad aree di fruizione pubblica utili a rilanciare l'offerta turistica e, di conseguenza, l'attrattività per gli investimenti volti al recupero e valorizzazione delle ex-colonie.

Si ritiene che questo progetto di lungo periodo debba essere impostato affinché sia possibile definire un percorso utile alla risoluzione di temi mai risolti, come quello della qualità della depurazione dei reflui che hanno come recapito il fosso Lavello (la cui foce si trova a ridosso della zona Campeggi) o riuscire ad incidere maggiormente nelle politiche regionali di ripascimento delle spiagge. Si ritiene che, disponendo di una visione progettuale, sarà più agevole attrarre investimenti e opere di interesse pubblico che, a regime, costituirebbero un notevole valore aggiunto per l'intera popolazione degli abitanti di questo territorio.

## 2.2 Marina di Massa

Marina di Massa risulta essere l'area maggiormente popolata della zona costiera e la sua economia è strettamente legata ai flussi turistici che si svolgono nella fascia litoranea, che risulta la porzione più dotata di attrezzature, di servizi e di spazi pubblici.

Il Piano, in questa porzione di territorio costiero, si sforzerà di attribuire un nuovo ruolo al viale lungomare, andando a sottrarre spazio alle corsie destinate alle automobili e dotando, invece, il tratto che collega Piazza Bad Kissingen con Piazza Betti di una vera e propria passeggiata lungomare.

Attualmente, come sottolineato dal Regolamento Urbanistico, lo spazio destinato alla passeggiata lungomare avviene lungo un percorso molto stretto tra l'area dei parcheggi lungostrada e il retro delle cabine degli stabilimenti balneari. Il progetto di riqualificazione di questo tratto costiero prevede di ampliare lo spazio da destinare ai pedoni che potranno così fruire al meglio la passeggiata su cui si apriranno nuovi punti di belvedere verso il mare e la montagna. Al contempo, le attività commerciali e di ristorazione potranno godere di una migliore accessibilità e fruizione, costituendo un valore aggiunto per i turisti che potranno così usufruire di nuove opportunità di attraversamento del litorale.

Questa nuova passeggiata, ripensata e ampliata sensibilmente rispetto a quella attuale che risulta marginale rispetto al percorso stradale, conferirà un ruolo di centralità al lungomare quale affaccio del centro di Marina di Massa.

Questo tratto di costa costituisce un punto di forza per l'intero territorio costiero di Massa e per questo dovrà essere oggetto di importanti progettualità per poter creare una nuova cerniera tra il levante e il ponente oltre a migliorare le condizioni ambientali degli sbocchi foci e delle dotazioni delle infrastrutture che si attestano sul lungomare.

Ridare una identità a questa porzione di lungomare, significa ridare un'anima a Marina di Massa che da troppo tempo appare privarsi di nuove occasioni di rilancio turistico.

Sul fronte di una visione di lungo periodo, il *Masterplan* potrà dedicarsi a individuare nuove soluzioni per una migliore fruizione delle spiagge a ponente dello sbocco del Fosso Brugiano ove, purtroppo la spiaggia è molto ridotta e la struttura degli stabilimenti risultano disposti a ridosso del lungomare, privando la possibilità di percepire il mare a chi percorre quel tragitto. In questa porzione di costa potrà, inoltre, essere immaginata una rinnovata connessione pedonale quale estensione della passeggiata di cui abbiamo accennato prima, ove sarà possibile identificare nuovi spazi pubblici che si affaccino direttamente sul lungomare e la riqualificazione delle aree pubbliche preesistenti come quella sportiva all'incrocio tra il Viale a Mare e Viale Mattei.

## 2.3 Ronchi/Poveromo

Questa porzione di costa si caratterizza per la permanenza di elementi di eccezionale valore paesaggistico che caratterizzano il litorale. In particolare il litorale e gli stabilimenti balneari si caratterizzano per la permanenza della vegetazione spontanea e per la dotazione arborea e arbustiva degli spazi scoperti.

Il PAAV concentra le analisi conoscitive su tali elementi al fine di individuare le criticità e poter proporre specifiche norme di tutela. Sarà inoltre posta attenzione a definire parametri e discipline utili al contenimento di impermeabilizzazione del suolo e al mantenimento delle superfici a verde delle pertinenze individuando anche soluzioni maggiormente compatibili delle aree a parcheggio in cui si potranno insediare nuovi esemplari di specie arboree e arbustive caratterizzanti il paesaggio, al fine di integrare la componente vegetale e il suo valore estetico e funzionale come quello dell'ombreggiatura che tipicamente costituisce riparo nelle stagioni più calde.

In una visione di lungo periodo quest'area potrà misurarsi con il recupero delle aree a monte del Viale a Mare creando un percorso che attraversi quelle che un tempo erano le aree umide retrodunali di cui si conservano ancora limitati elementi in corrispondenza delle aree contermini al

canale Fescione e in direzione dell'Aeroporto. Allargando così lo sguardo verso i monti, si potrà pensare a un parco territoriale retrodunale che possa fornire nuove fruizioni per chi vorrà svolgere attività all'aria aperta e risanare una porzione di territorio che ancora versa in un marcato stato di abbandono e degrado.

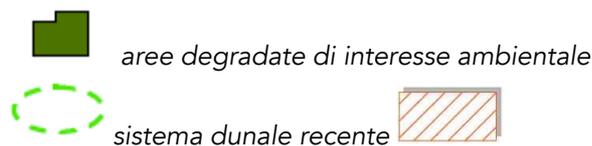
In questa porzione costiera, all'interno del sottosistema territoriale litoraneo ed in aderenza al perimetro del PAAV, è ancora possibile osservare resti di cordoni dunali. A monte della viabilità lungomare, è infatti presente una fascia allungata, parallela al mare, legata ad un "sistema dunale recente" ben riconoscibile ed apprezzabile sino a metà degli anni '60 del secolo scorso. Lungo tale fascia sono tuttora visibili zone umide residuali come l'area nota come "Buca degli Sforza" ubicata in Via Lungomare di levante in prossimità della linea di costa nel tratto di lungomare Ronchi-Poveromo. L'area, oggi in parte interessata da una discarica di interesse regionale (SIR), fino al 1968 (anno di avvio della discarica) costituiva una cassa d'espansione naturale di retroduna dei fossi Canalmagro, Sale e del canale degli Sforza.

In tale area, ricompresa tra le "aree degradate di interesse ambientale" contenute nel quadro conoscitivo del PS ("Carta delle aree con problematiche di dinamica costiera"; vedi figura), è possibile ancora oggi osservare chiari d'acqua con i caratteri tipici dell'ambiente di acquitrino essendo ricoperti da una fitta vegetazione di tipo igrofilo.

Le aree umide come quella sopra descritta costituiscono elementi di valore storico ed ambientale riconosciuti dal PS, strategico punto di passo per la fauna migratoria e più in generale corridoio ecologico ricco di specie animali e vegetali. Tali aree costituiscono quindi elementi strutturanti del paesaggio che se riqualificati e valorizzati secondo gli obiettivi e criteri fissati dal RU possono arricchire l'offerta ecologica ed ambientale della fascia costiera apuana migliorando così la fruizione degli arenili.



*Estratto della Carta delle aree con problematiche di dinamica costiera del PS raffigurante la località nota come Buca degli Sforza nel tratto di lungomare Ronchi-Poveromo*



### 3. Un nuovo approccio disciplinare

La formazione del PAAV si svilupperà lungo diversi assi di azione orientati a soddisfare le diverse esigenze che gravitano attorno a questo territorio. L'approccio progettuale assumerà una forma concreta e attuabile nel Piano poiché costituisce, salvo eccezionalità, il punto finale di contatto tra urbanistica e trasformazione edilizia diretta. Assume dunque un'importanza strategica la definizione della disciplina, che definirà la gestione e le trasformazioni, anche minute, delle aree e degli immobili interni all'ambito del PAAV.

Si propone dunque di organizzare le discipline secondo una scala dimensionale e una scala temporale differenziata. In termini dimensionali si definiranno, in parallelo, azioni generali volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nella sua generalità salvo poi affrontare nel dettaglio specifici temi e immobili che meritano maggiore attenzione. In termini temporali, oltre a disciplinare tutto il territorio ricompreso nel perimetro del PAAV così come definito dal R.U. avendo un orizzonte di durata decennale, definiremo un *Masterplan* per orientare le scelte volte a ricostruire

una prospettiva di riequilibrio ambientale e turistica che ridia slancio, a lungo termine, al territorio costiero del Comune di Massa. Tale *Masterplan*, che si immagina come una tavola delle azioni strategiche descritte al precedente punto 1 sarà accompagnata da una serie di discipline aventi valore programmatico, utili ad orientare le azioni della Amministrazione comunale in una prospettiva di rilancio e valorizzazione del contesto turistico-paesaggistico-ambientale.

Il PAAV, nella sua componente direttamente operativa, definirà in primo luogo gli ambiti di applicazione delle discipline: partendo dalla ripartizione delle tre porzioni di costa definite dal R.U. e dai rispettivi tratti costieri, si individueranno precisamente le zone urbanistiche di riferimento ove saranno definiti gli interventi ammissibili. La struttura del piano sarà orientata a riconoscere, tutelare e/o valorizzare gli elementi di valore che risulteranno emergere dall'analisi degli strumenti sovraordinati e dagli approfondimenti del Quadro Conoscitivo (vedi paragrafo 2.).

Sarà posta particolare attenzione al progetto di piano nella sua dimensione pubblica: a partire dai temi dello spazio pubblico e della fruizione a misura d'uomo, saranno precisamente disegnate le aree destinate alle diverse percorribilità veicolare, ciclabile e pedonale. Sotto questo profilo dovrà trovare piena applicazione l'art. 23 comma 2 della legge 104/1992 ("Norme per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate") in merito alla visitabilità degli impianti all' "effettiva possibilità di accesso al mare delle persone disabili"; Ad esempio si potrà stabilire una dotazione di rastrelliere per ciascuno stabilimento balneare in grado di assicurare un numero minimo di posti bici proporzionato al numero massimo di posti spiaggia secondo un rapporto da definire all'interno dello stesso Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo prevedrà la riorganizzazione degli spazi destinati alla mobilità e alla sosta veicolare lungo i Viali, volta a ridurre le superfici asfaltate; la previsione di aree destinate alla sosta e ricarica di autoveicoli elettrici; la messa in sicurezza della pista ciclabile individuando una separazione tra percorsi ciclabili e pedonali; la previsione di rastrelliere pubbliche per le biciclette e postazioni per il bike sharing, assicurando un numero di posti bici non inferiore agli stalli dei parcheggi pubblici opportunamente distribuiti lungo il percorso in ragione della localizzazione dei punti di attrazione, nonché di aree di sosta e ricarica per le e-bike; l'aumento degli attraversamenti pedonali e ciclabili; l'eventuale inserimento di corsie dedicate al TPL; l'eventuale inserimento di un percorso per il jogging; la piena accessibilità della totalità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, attraverso l'utilizzo di dispositivi, pavimentazioni, sedute ed elementi di arredo urbano in grado di assicurare l'eliminazione ex ante di qualsiasi tipo di barriera architettonica secondo i principi del "design for all"; saranno indicate specifiche disposizioni volte a definire regole progettuali per lo spazio pubblico, la viabilità e le aree di sosta (quali ad es. l'uso di pavimentazioni ad elevata albedo, manti drenanti, superfici erbose, alberature, pergole, ecc.) che riducano l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale. Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere, nel suo progetto unitario, la conservazione delle caratteristiche proprie delle piazze e degli spazi pubblici ponendoli in adeguata relazione tra di loro.

Una parte importante del Piano sarà poi destinata a regolare le attività e gli interventi ammessi per gli stabilimenti balneari: partendo dalla definizione della zonizzazione del demanio marittimo si attiverà una stretta collaborazione con gli uffici comunali al fine di ricostruire con precisione i perimetri e le consistenze delle concessioni così da ricostruire un quadro più possibile aggiornato e coerente con lo stato di fatto e di diritto dei luoghi. Il PAAV stabilirà, sulla scorta dell'analisi morfotipologica dei singoli tratti costieri, una precisa zonizzazione relativa alle diverse porzioni di territorio ove saranno ammesse specifiche funzioni/destinazioni d'uso e dettagliati gli interventi ammissibili con particolare riferimento alla disciplina edilizia degli strumenti sovraordinati e alla Legge Regionale 65/2014. Prendendo le mosse dalla zonizzazione del RU che localizza le "Attrezzature

per la balneazione e fruizione costiera”, sarà precisamente delineata la distinzione tra arenile e aree attrezzate. Per le sotto-zone del Piano che avranno caratteri di omogeneità potranno essere così dettagliate norme applicabili in modo omogeneo mentre, per specifici casi saranno definite schede norma utili a definire eventuali interventi che si caratterizzano per la previsione di trasformazioni edilizie rilevanti (ristrutturazioni urbanistiche o nuove edificazioni) oppure in virtù della necessità di tutelare i caratteri specifici di dati immobili di particolare valore in caso di interventi ammissibili che potrebbero alterare i caratteri identitari. Compatibilmente con il dimensionamento ammissibile del PS e con le specifiche disciplina di tutela e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici definiti dal RU e dal PIT-PPR saranno definite regole atte a disciplinare le Destinazioni d’uso, le eventuali costruzioni ammesse (con particolare riferimento alle pertinenze ai servizi accessori e ai locali tecnici necessari per l’accrescimento dell’offerta turistica), le tipologie delle strutture prendisole, i caratteri degli arredi, delle insegne e delle finiture delle zone funzionali. Oltre alle tavole di zonizzazione della fascia costiera potranno essere definite tavole di dettaglio atte a definire le strutture tipo a cui potranno riferirsi determinati interventi: il Piano Attuativo punterà l’attenzione sulla elaborazione di una immagine coordinata all’interno delle singole porzioni di costa così da rendere riconoscibili i caratteri peculiari delle singole parti di territorio tentando inoltre di ricostruire delle regole generatrici di un ordine compositivo che tipicamente regolava questi luoghi. Nelle tavole troveranno spazio così le indicazioni degli accessi pubblici alla spiaggia, dei prolungamenti visuali delle viabilità trasversali al Lungomare, dei corridoi di visuale, delle aree aventi valore ambientale e paesaggistico oltre che della individuazione di specifiche misure volte alla permanenza e al favorire l’attecchimento di vegetazione tipica dell’ambiente dunale, retrodunale e della macchia mediterranea.

Il R.U., oltre ad individuare le porzioni di spazio interno a PAAV destinato allo spazio pubblico prevalentemente connesso ai Viali a Mare e alle Piazze, individua nel primo tratto costiero, alcune aree a verde pubblico e delle aree già disciplinate in corrispondenza dell’Ostello Apuano. Il PAAV in queste aree verdi svilupperà nel dettaglio i principi e le azioni definiti dal R.U. mediante la definizione di un progetto di suolo volto alla fruizione pubblica di quei luoghi mantenendo i caratteri semplici e naturali che contraddistinguono quelle aree e le costruzioni circostanti.

#### **4. Gli Obiettivi del Piano**

Sulla scorta delle considerazioni sin qui svolte e raccogliendo le indicazioni provenienti dagli strumenti della pianificazione e sovraordinata, il Piano attuativo si pone i seguenti obiettivi:

- 1. Tutelare gli elementi identitari e patrimoniali della costa;*
- 2. Rendere maggiormente fruibili e accessibili gli spazi e i servizi del litorale;*
- 3. Accrescere la percezione degli elementi che caratterizzano il paesaggio della Marina;*
- 4. Migliorare la dotazione di spiagge e di servizi turistici per la balneazione valorizzando i caratteri identitari e percettivi del territorio;*
- 5. Riqualificare il patrimonio edilizio esistente salvaguardando i caratteri tradizionali degli insediamenti costieri.*

Al fine di definire le azioni che saranno precisamente dettagliate nel PAAV in via di formazione si ritiene importante riportare gli obiettivi posti alla base del nuovo Piano con il quadro della pianificazione territoriale e urbanistica sia del Comune di Massa che del PIT/PPR.

Particolare attenzione è posta rispetto alle indicazioni provenienti dalla disciplina del Regolamento Urbanistico vigente da cui discendono le precise indicazioni per la formazione del PAAV e ne costituiscono parte integrante; il R.U. vigente divide il territorio costiero in 7 tratti raggruppati in tre ambiti:

- Lungomare delle ex Colonie, suddiviso in:
  - Tratto costiero 1 (foce del Lavello - ex Colonia Fiat)
  - Tratto costiero 2 (ex Colonia Fiat - ex Colonia Torino)
  - Tratto costiero 3 (Ex Colonia Torino - foce del Brugiano)
- Marina di Massa, suddiviso in:
  - Tratto costiero 4 (foce del Brugiano - piazza Bad Kissingen)
  - Tratto costiero 5 (piazza Bad Kissingen - piazza Ronchi)
- Ronchi/Poveromo, suddiviso in:
  - Tratto costiero 6 (piazza Ronchi - fosso Poveromo)
  - Tratto costiero 7 (fosso Poveromo - Cinquale).

Si riportano di seguito le raccolte degli obiettivi degli strumenti vigenti organizzati secondo gli obiettivi che indirizzano direttamente il PAAV.

#### 4.1 Obiettivo 1. Tutelare gli elementi identitari e patrimoniali della costa

*Discipline del Regolamento Urbanistico vigente (Cap II Sez. I NTA):*

<i>Obiettivi generali</i>	<i>Obiettivi specifici</i>
<p>Su tutta la costa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che con formano il paesaggio costiero con particolare riferimento al viale Lungomare e all'arenile;</li> <li>- riconoscere la presenza di sistemi dunali e retrodunali, di porzioni residue del sistema dunale, di pinete e della fascia pianeggiante contigua;</li> <li>- garantire la conservazione e riqualificazione delle fasce dunali e retrodunali, attraverso una corretta gestione per il mantenimento delle specie di interesse conservazionistico e verificare la compatibilità naturalistica e paesaggistica delle strutture, dei servizi e delle infrastrutture esistenti;</li> <li>- garantire la conservazione integrale e l'eventuale riqualificazione delle porzioni del sistema dunale e retrodunale ancora presenti, nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali ecosistemiche e paesaggistiche, salvaguardando gli habitat e le specie d'interesse regionale/comunitario di interesse conservazionistico, contrastando la diffusione di specie aliene invasive (anche attraverso un coerente progettazione del verde negli stabilimenti balneari), i fenomeni di calpestio, sentieramento e riducendo l'inquinamento luminoso;</li> <li>- assicurare una elevata qualità estetico-morfologica e ridurre gli impatti visivi, salvaguardando i valori identitari dello skyline</li> </ul>	<p>Nel tratto 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La conservazione degli ambienti naturali, focivi, dunali e retrodunali esistenti.</li> </ul> <p>Nel tratto 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La conservazione degli ambienti naturali, focivi, dunali e retrodunali esistenti.</li> </ul>

<p>costiero, i caratteri morfologici dei luoghi e la loro percettibilità;</p> <p>Nel tratto 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La predisposizione di interventi contro i fenomeni di erosione;</li> <li>- Il mantenimento degli standard paesistici e prestazionali esistenti eliminando gli episodi di incongruità e di degrado;</li> </ul> <p>Nel tratto 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il mantenimento e accrescimento degli elevati standard paesistici e prestazionali esistenti;</li> </ul>	
---	--

PIT/PPR

*Scheda Sistema Costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese (ex art. 142 c.1 a Dlgs 42/2004)*

<i>Obiettivi</i>	<i>Direttive</i>
<p>b - Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche (profondo arenile con residuali dune, complessi forestali litoranei - con particolare riferimento ai Boschi della Versiliana e ai piccoli nuclei forestali presenti nella matrice urbanizzata costiera – e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l'entroterra).</p> <p>c - Evitare ulteriori processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.</p>	<p>a - Individuare gli ecosistemi di valore paesaggistico e naturalistico ancora presenti, con particolare riferimento ai residuali/relittuali habitat dunali e retrodunali, ai boschi planiziali e agli ecosistemi umidi e fluviali.</p> <p>e - Garantire la conservazione integrale e l'eventuale riqualificazione delle porzioni del sistema dunale e retrodunale ancora presenti, nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche, salvaguardando gli habitat e le specie di interesse regionale/comunitario o di interesse conservazionistico, contrastando la diffusione di specie aliene invasive (anche attraverso una coerente progettazione del verde negli stabilimenti balneari), i fenomeni di calpestio, sentieramento e riducendo l'inquinamento luminoso.</p> <p>f - Conservare i boschi (...) e i piccoli o isolati nuclei forestali, per il loro valore paesaggistico, identitario e naturalistico, mediante una gestione selvicolturale idonea e il controllo delle fitopatologie, evitando gli ulteriori processi di artificializzazione.</p>

PIT/PPR

*Scheda bene paesaggistico D.M. 21/10/1968 Zona litoranea (ex art. 136 Dlgs 42/2004)*

<i>Obiettivi con valore di indirizzo</i>	<i>Direttive</i>
<p>1.a.1. Tutelare e conservare l'arenile</p> <p>1.a.2. Tutelare e salvaguardare le zone umide puntiformi.</p>	<p>1.b.2.</p> <p>- tutelare le aree umide nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica;</p>

<p>1.a.3. Mantenere in efficienza il sistema idrografico costituito dai corsi d'acqua e tutelare la vegetazione ripariale.</p> <p>2.a.1. Mantenere le parti residue di pinete costiere.</p> <p>2.a.2. Recuperare e conservare gli elementi residui del sistema dunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile.</p> <p>2.a.3. Mantenere e rafforzare le connessioni naturali, attraverso la conservazione delle aree agricole, delle altre aree residuali, degli spazi liberi che permangono nel tessuto edificato.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geomorfologia</li> <li>- Idrografia naturale - Idrografia artificiale</li> <li>- promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica.</li> </ul> <p>1.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona;</li> <li>- gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati;</li> <li>- le opere di regimazione idraulica, ove costituiscano elementi di valore riconosciuto.</li> </ul> <p>1.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale.</p> <p>2.b.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- programmare una gestione forestale finalizzata alla conservazione e difesa delle pinete da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico ed estetico-percettivo di tali formazioni;</li> <li>- mantenere gli alberi presenti anche attraverso la sostituzione, laddove necessario, di specie arboree identiche.</li> </ul> <p>2.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la conservazione e riqualificazione delle fasce dunali e retrodunali, attraverso una corretta gestione per il mantenimento delle specie di interesse conservazionistico;</li> <li>- verificare la compatibilità naturalistica e paesaggistica delle strutture, dei servizi e delle infrastrutture esistenti;</li> <li>- assicurare il mantenimento e la conservazione delle aree verdi (relittuali aree agricole, boschetti ed aree umide) quale filtro tra gli insediamenti quasi continui della fascia costiera;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</li> </ul>
---	---

	- mantenere gli alberi in filare ai bordi della viabilità salvaguardando la tipicità delle essenze sulle singole strade.
--	--

#### 4.2 Obiettivo 2. Rendere maggiormente fruibili e accessibili gli spazi e i servizi del litorale

*Discipline del Regolamento Urbanistico vigente (Cap II Sez. I NTA):*

<i>Obiettivi generali</i>	<i>Obiettivi specifici</i>
<p>Su tutta la costa: - favorire la fruizione pubblica sostenibile attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso e delle visuali dal via Litoraneo verso il mare;</p> <p>- Nel tratto 1: La valorizzazione delle pinete e delle spiagge libere attrezzate, salvaguardandone la qualità, l'estensione e l'uso pubblico</p> <p>- Nel tratto 2: La riqualificazione, nel breve e medio periodo, dell'arenile esistente, integrata alla valorizzazione del sistema delle ex Colonie marine, con attenzione sia alle funzioni attive di servizio già esistenti, da preservare e potenziare, sia al recupero e al riuso in chiave turistica e per servizi, delle ex Colonie oggi sottoutilizzate o abbandonate.</p> <p>- Nel tratto 3: - La ridefinizione, in conseguenza degli esiti dello studio per il recupero del litorale, dell'assetto distributivo degli stabilimenti balneari in modo da allargare la passeggiata e aprire varchi visivi verso il mare.</p> <p>- La riorganizzazione paesaggistica di uno spazio pubblico rilevante, con vista mare, nello snodo di congiunzione fra derivazione autostradale da Viale Mattei e imbocco del lungomare di levante e nuovo lungomare di ponente.</p> <p>Nel tratto 4:</p> <p>- La riqualificazione degli spazi pubblici pedonali e ciclabili e degli arredi del viale a mare.</p> <p>- La riqualificazione degli spazi commerciali e delle singole attrezzature balneari per elevare la fruibilità e l'immagine del lungomare.</p> <p>- Il miglioramento delle condizioni di accessibilità alle spiagge libere.</p>	<p>Su tutta la costa:</p> <p>- riqualificazione degli ingressi e miglioramento delle condizioni di accessibilità dal viale a mare</p> <p>- riequilibrio del rapporto tra spiagge libere/libere attrezzate con le spiagge in concessione nella proporzione di almeno il 20%, non computando scogliere e sbocchi focivi;</p> <p>- la sistemazione e l'arredo delle spiagge libere e libere attrezzate e dei percorsi per il libero accesso al mare;</p> <p>- la sistemazione e l'arredo della passeggiata e del percorso ciclo/pedonale esistente nel lungomare di levante;</p> <p>- la progettazione del nuovo lungomare di ponente (collegata agli studi per la difesa e l'ampliamento della linea di costa), mediante la creazione di un viale a mare continuo, di elevata qualità paesaggistica e funzionale, ciclo-pedonale e carrabile, seppure a velocità limitata, da Via Casola fino alla ex Colonia FIAT da cui ricongiungersi a via delle Pinete.</p> <p>Nel Tratto 1:</p> <p>- La definizione delle caratteristiche progettuali di un percorso ciclo-pedonale che consenta la prosecuzione della passeggiata a mare, approfondendo e verificando ipotesi alternative fra loro al fine di contenere gli impatti ambientali e visivi.</p> <p>- Il miglioramento delle connessioni e delle attrezzature di servizio per la retrostante area a campeggi, anche mediante un potenziamento delle stesse da conseguire mediante specifici ambiti di intervento.</p> <p>- La riorganizzazione del sistema di accessibilità e di sosta da Via delle Pinete, qualificando l'arredo e l'immagine del viale delle Pinete.</p>

<p>- Il rafforzamento delle connessioni di collegamento e di osmosi funzionale con il centro di Marina di Massa e il tessuto insediativo retrostante</p> <p>- La riqualificazione del lungomare attraverso la riorganizzazione degli stabilimenti balneari in modo da superare il limite fisico della percezione visiva da e verso il mare</p> <p>Nel tratto 5:</p> <p>- La predisposizione di interventi contro i fenomeni di erosione;</p> <p>- Il consolidamento e l'ulteriore miglioramento delle componenti pubbliche e private del tratto costiero;</p> <p>- La riqualificazione del lungomare attraverso la riorganizzazione degli stabilimenti balneari in modo da superare il limite fisico della percezione visiva da e verso il mare</p> <p>Nel tratto 6:</p> <p>- La riqualificazione del lungomare attraverso la riorganizzazione degli stabilimenti balneari in modo da superare il limite fisico della percezione visiva da e verso il mare</p>	<p>Nel tratto 2:</p> <p>- La identificazione e sistemazione unitaria del nuovo tracciato e dell'arredo del Lungomare di Ponente, con continuità del percorso ciclo/pedonale e carrabile a velocità 30 km/h (con studio delle soluzioni possibili per la prosecuzione nel tratto antistante la ex colonia Don Gnocchi e Faci Fides). Il nuovo viale a mare di ponente dovrà contemplare la realizzazione di una fascia verde continua con pini, lato mare, includente i percorsi ciclo-pedonali. La sistemazione delle aree di sosta e degli arredi dovrà essere correlata agli interventi di difesa e ripascimento delle spiagge al fine di costituire un sistema integrato di riqualificazione paesistico/ambientale e di ottimizzazione della fruizione turistica e per il tempo libero. Sul lato a monte dovranno essere realizzati assi di penetrazione esclusivamente ciclo-pedonali con via delle Pinete Il progetto dovrà essere redatto in coordinamento con il PA degli Ambiti AC delle ex Colonie.</p> <p>- La riqualificazione del sistema di difesa delle scogliere (ove dovessero permanere in tale funzione) per il loro adattamento a supporto della balneazione e a funzioni di passeggiata, sosta e belvedere.</p> <p>Nel tratto 3:</p> <p>- Lo spostamento e la ricollocazione degli stabilimenti antistanti la rotonda di connessione fra via Casola e il lungomare, in esito allo studio per la creazione di nuove spiagge nel tratto 2 o per la realizzazione di significativi ripascimenti nel comparto in questione, al fine di consentire la realizzazione di una rotonda con antistante spazio pubblico attrezzato di affaccio sul mare, quale snodo di qualità urbana per chi transita dalla autostrada al litorale di levante (esistente) e di ponente di nuova realizzazione.</p> <p>- La riqualificazione e l'arredo del tratto di viale a mare in continuità con le caratteristiche dei tratti limitrofi.</p> <p>Nel tratto 4:</p> <p>- La riorganizzazione della passeggiata lato mare con particolare attenzione alle aree a ridosso del Pontile, specie sul lato di levante, ove sono presenti ampi margini di riorganizzazione, ridisegnando gli spazi di</p>
--	---

	<p>sosta e di accesso, aumentando le componenti di verde, riqualificando le strutture commerciali esistenti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualificazione degli accessi e delle modalità di fruizione della spiaggia libera ai lati del Pontile.</li> <li>- L'aumento della attrattività e delle funzioni della passeggiata lato monte, ottimizzandone gli spazi sottoutilizzati (quali l'area antistante il parco di Villa Cuturi) e i collegamenti col tessuto insediativo retrostante (via Zolezzi – Via della Chiesa – via Vittorio Veneto).</li> <li>- L'ampliamento degli accessi liberi al litorale.</li> <li>- L'aumento dei tratti di spiaggia libera.</li> </ul> <p>Nel tratto 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il miglioramento degli accessi alla spiaggia libera nei pressi del Magliano.</li> <li>- La qualificazione degli spazi di sosta e di arredo nell'area antistante il centro urbano di Ronchi.</li> </ul> <p>Nel tratto 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La riorganizzazione e ampliamento delle spiagge pubbliche libere e libere attrezzate.</li> <li>- Il superamento dei singoli episodi di degrado riscontrabili nella attrezzatura del viale lungomare e degli arenili.</li> </ul> <p>Nel tratto 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualificazione e l'ampliamento delle spiagge pubbliche libere e libere attrezzate.</li> </ul>
--	--

PIT/PPR

*Scheda Sistema Costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese (ex art. 142 c.1 a Dlgs 42/2004)*

<i>Obiettivi</i>	<i>Direttive</i>
d - Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.	

Obiettivi con valore di indirizzo	Direttive
<p>3.a.7. Recuperare i percorsi della viabilità storica litoranea e preservarne il valore identitario.</p> <p>3.a.8. Conservare gli elementi fisici che definiscono la struttura del lungomare.</p> <p>3.a.9. Mantenere gli accessi pubblici al mare.</p>	<p>3.b.11. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</li> </ul> <p>3.b.12. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definire criteri, modalità e limiti per eventuali interventi di adeguamento;</li> <li>- definire criteri e limiti per l'introduzione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante e il potenziamento di quelli esistenti.</li> </ul> <p>3.b.13. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli elementi fisici che definiscono la struttura della passeggiata (stabilimenti balneari, i percorsi pedonali e ciclabili, le piazze, gli spazi di sosta, i giardini, le aree pubbliche).</li> </ul> <p>3.b.14. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono il pubblico passeggio;</li> <li>- salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;</li> <li>- programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti.</li> </ul>

#### 4.3 Obiettivo 3. Accrescere la percezione degli elementi che caratterizzano il paesaggio della Marina

##### Discipline del Regolamento Urbanistico vigente (Cap II Sez. I NTA):

Obiettivi generali	Obiettivi specifici
<p>Su tutta la costa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuazione dei parametri e vincoli per la riduzione degli impatti visivi verso il mare</li> </ul> <p>Nel tratto 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La riqualificazione del lungomare attraverso la riorganizzazione degli stabilimenti balneari</li> </ul>	<p>Nel tratto 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'apertura di ulteriori varchi e coni visivi verso il mare in corrispondenza con la viabilità perpendicolare alla linea di costa.</li> </ul> <p>Nel tratto 5:</p>

<p>in modo da superare il limite fisico della percezione visiva da e verso il mare</p>	<p>- 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.</p> <p>Nel tratto 6:</p> <p>- 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.</p> <p>Nel tratto 7:</p> <p>- 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.</p>
--	--

PIT/PPR

Scheda d'Ambito 02 Versilia e Costa Apuana:

<i>Obiettivi generali</i>	<i>Direttive Correlate</i>
<p>Obiettivo 4: - Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p>	<p>4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano;</p>

PIT/PPR

Scheda Sistema Costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliense (ex art. 142 c.1 a Dlgs 42/2004)

<i>Obiettivi</i>	<i>Direttive</i>
<p>d - Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.</p>	<p>d - Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.</p> <p>o - Individuare, mantenere ed incentivare il recupero degli spazi aperti residuali, nel tessuto insediativo continuo e diffuso della fascia costiera, che rappresentano elementi di discontinuità morfologica, rispetto al territorio urbanizzato, e i varchi urbani con funzioni ricreative-ambientali, nonché le visuali e i coni ottici privilegiati.</p> <p>p - Conservare il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare ed</p>

	<p>evitare nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato.</p> <p>q - Favorire la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti e l'eventuale apertura di nuovi, al fine di favorire l'uso dello spazio costiero quale spazio pubblico urbano.</p>
--	--

*Scheda bene paesaggistico D.M. 21/10/1968 Zona litoranea (ex art. 136 Dlgs 42/2004)*

<i>Obiettivi con valore di indirizzo</i>	<i>Direttive</i>
<p>4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali e coni ottici fruibili, sia dai rilievi montani verso la costa, sia dalla costa verso i rilievi delle Apuane, e il loro valore nella percezione del paesaggio.</p>	<p>4.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli ambiti connotati da un elevato livello di panoramicità per eccezionalità o l'ampiezza delle visuali che si aprono dai rilievi montani verso la costa e dalla costa verso le Alpi Apuane;</li> <li>- e censire i punti di sosta di interesse panoramico, dislocati lungo il sistema viario principale e secondario, e dotarle di un sistema informativo (cartellonistica).</li> </ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere le visuali panoramiche che si aprono da e verso i rilievi montani e il litorale e recuperare le stesse anche attraverso l'eliminazione e l'attenuazione di tutti gli ostacoli fisici presenti;</li> <li>- assicurare l'accessibilità al pubblico ai punti di sosta di interesse panoramico;</li> <li>- mantenere le visuali dal viale litoraneo verso il mare e preservare le aree libere lungo l'arenile;</li> <li>- definire criteri di inserimento paesaggistico e ambientale sia per quanto riguarda la localizzazione che la realizzazione delle eventuali attrezzature a servizio della balneazione;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per la telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti</li> </ul>

	<p>e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna del territorio al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso;</li> <li>- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.</li> </ul>
--	---

#### 4.4 Obiettivo 4. Migliorare la dotazione di spiagge e di servizi turistici per la balneazione valorizzando i caratteri identitari e percettivi del territorio

*Discipline del Regolamento Urbanistico vigente (Cap II Sez. I NTA):*

<i>Obiettivi generali</i>	<i>Obiettivi specifici</i>
<p>- Nel tratto 2: Il superamento delle condizioni esistenti attraverso un progetto di valorizzazione turistico ambientale e un intervento di recupero complessivo della balneabilità del litorale e della sua fruizione per il tempo libero e lo sport, comportante la realizzazione dei necessari ripascimenti e ampliamenti delle spiagge, con possibilità di un conseguente tracciato continuo e unitario del nuovo viale a mare di ponente, coordinato con il recupero e la valorizzazione delle ex</p>	<p>- gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso previsti nei PAAV, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge, le dune fisse e mobili, e devono essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.</p> <p>Nel Tratto 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il miglioramento delle attrezzature e della fruibilità delle aree balneari esistenti in base</li> </ul>

<p>Colonie marine retrostanti e una più articolata integrazione con via delle Pinete.</p> <p>- L'attivazione di uno studio specifico per la rimodellazione, nel lungo periodo, della linea di costa preordinata alla formazione di nuove spiagge e alla utilizzabilità a fini turistico balneari e per il tempo libero del sistema di difesa costiera che dovesse permanere per la sicurezza dell'abitato.</p> <p>Nel tratto 3: - La ridefinizione, in conseguenza degli esiti dello studio per il recupero del litorale, dell'assetto distributivo degli stabilimenti balneari in modo da allargare la passeggiata e aprire varchi visivi verso il mare.</p>	<p>alla configurazione attuale dello stato e della consistenza dell'arenile.</p> <p>- La riorganizzazione e implementazione delle funzioni di servizio, di ristoro e commerciali lungo la passeggiata anche in connessione con i progetti di recupero e riuso delle ex Colonie.</p> <p>- La riconfigurazione futura delle spiagge sulla base di un credibile ed economicamente fattibile programma di difesa e ripascimento degli arenili.</p> <p>Nel tratto 4:</p> <p>- La indicazione di parametri e condizioni per la riqualificazione delle strutture commerciali e di ristorazione.</p> <p>Nel tratto 5:</p> <p>- La definizione di criteri per uniformare la qualità delle attrezzature balneari e la qualità delle sistemazioni a verde lungo la passeggiata a mare e a monte.</p> <p>- L'adeguamento dell'ampiezza della sezione della passeggiata lato mare fra piazza Bad Kissingen ed il Magliano ai livelli del tratto successivo fino a Ronchi.</p> <p>Nel tratto 6:</p> <p>- La predisposizione di un progetto integrato col tratto costiero successivo per la fruizione dell'oasi fociva del Poveromo.</p> <p>Nel tratto 7:</p> <p>- La predisposizione di un progetto d'interfaccia col tratto di litorale precedente per la fruizione dell'oasi fociva del Poveromo.</p> <p>- La realizzazione di un rimessaggio a secco per imbarcazioni sportive quali pattini, derive, tavole a vela e similari, da realizzarsi sull'arenile comunale denominato "Trabucco" su un area di superficie comunque non superiore ad 1/3 della superficie totale dell'arenile.</p>
---	--

PIT/PPR

Scheda Sistema Costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese (ex art. 142 c.1 a Dlgs 42/2004)

Obiettivi	Direttive
	<p>b - Individuare le zone di criticità paesaggistica ed ecosistemica, ove prevedere interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alle aree interessate da processi di erosione, artificializzazione, frammentazione e</p>

	<p>alterazione delle componenti valoriali del paesaggio costiero.</p> <p>c - Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori eco-sistemici, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.</p> <p>l - Limitare sugli arenili la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici. Gli eventuali nuovi interventi devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono;</li> <li>- utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili;</li> <li>- consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.</li> </ul> <p>m - La realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi.</p>
--	---

#### 4.5 Obiettivo 5. Riqualificare il patrimonio edilizio esistente salvaguardando i caratteri tradizionali degli insediamenti costieri

*Discipline del Regolamento Urbanistico vigente (Cap II Sez. I NTA):*

<i>Obiettivi generali</i>	<i>Obiettivi specifici</i>
<p>Su tutta la costa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare e recuperare i manufatti che costituiscono il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto, i caratteri stilistici, formali e costruttivi che caratterizzano il sistema costiero;</li> <li>- Nel tratto 1: La riorganizzazione urbanistica e funzionale che integri fra loro la futura presenza del porto turistico, il servizio ai retrostanti campeggi attraverso la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nel tratto 1: Riqualificazione dell'area di ubicazione dell'idrovora alla foce del torrente Ricortola con possibile arretramento dell'impianto.</li> <li>- Nel tratto 4:</li> <li>- Il contenimento e la riorganizzazione dei servizi commerciali e di ristorazione, migliorandone le attrezzature, identificando le possibilità di riconversione e riuso dei casi di evidente criticità e impatto.</li> <li>Nel tratto 5:</li> </ul>

<p>riqualificazione e il potenziamento di attrezzature e servizi, la continuità e l'integrazione spaziale e funzionale con il previsto recupero e la valorizzazione a fini turistici delle ex Colonie.</p>	<p>- La creazione di condizioni idonee a garantire l'equilibrata prosecuzione delle attività degli stabilimenti più esposti all'erosione e la loro opportuna riorganizzazione.</p> <p>- La qualificazione delle attrezzature di servizio poste sulla passeggiata (bar- edicole);</p> <p>Nel tratto 6:</p> <p>- La creazione di condizioni idonee a garantire l'equilibrata prosecuzione delle attività degli stabilimenti più esposti all'erosione e la loro opportuna riorganizzazione.</p>
--	--

PIT/PPR

*Discipline del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)*

*Scheda d'Ambito 02 Versilia e Costa Apuana:*

<i>Obiettivi generali</i>	<i>Direttive Correlate</i>
<p>Obiettivo 4:</p> <p>- Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p>	<p>4.5 - conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della "città giardino" e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;</p> <p>4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.</p>

*Scheda Sistema Costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliense (ex art. 142 c.1 a Dlgs 42/2004)*

<i>Obiettivi</i>	<i>Direttive</i>
<p>a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale Apuano Versiliense, con particolare riferimento agli elementi costitutivi, che definiscono la struttura del Lungomare (l'impianto degli</p>	<p>g - Incentivare gli interventi volti alla riqualificazione paesaggistica delle zone di criticità, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti, ricadenti nelle aree di particolare</p>

<p>insediamenti, i caratteri architettonici, tipologici e testimoniali del patrimonio edilizio storico, il viale litoraneo con le testimonianze del tardo Liberty e Decò, il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l'ampio arenile).</p>	<p>valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori.</p> <p>h - Conservare le testimonianze storico-architettoniche di valore tipologico e testimoniale del sistema delle strutture sociali di tipo ricreativo degli anni Trenta del Novecento (ex colonie), mantenendo l'unitarietà percettiva delle pertinenze e assicurando forme di riuso compatibili e sostenibili con la conservazione dell'impianto.</p> <p>i - Conservare e recuperare i manufatti che costituiscono il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto, i caratteri stilistici, formali e costruttivi che caratterizzano il sistema costiero.</p> <p>n - Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti negli strumenti urbanistici, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.</p>
--	--

*Scheda bene paesaggistico D.M. 21/10/1968 Zona litoranea (ex art. 136 Dlgs 42/2004)*

<i>Obiettivi con valore di indirizzo</i>	<i>Direttive</i>
<p>3.a.1. Conservare recuperare e valorizzare i caratteri identitari, architettonici, tipologici e stilistici del tessuto urbano del primo novecento, i con relativi episodi rilevanti e gli episodi singolarmente "minori" che tuttavia nell'insieme rappresentano il tessuto connettivo.</p> <p>3.a.2. Conservare, recuperare e valorizzare i manufatti che caratterizzano il tessuto storico degli stabilimenti balneari mantenendone le tipicità di impianto che caratterizza le diverse porzioni della costa.</p> <p>3.a.3. Conservare i caratteri urbanistici ed architettonici che caratterizzano il tessuto edilizio delle singole zone, frutto di</p>	<p>3.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli edifici con caratteri architettonici e stilistici di valore storico (architetture liberty, colonie marine) e tipologico, risalenti alla prima metà del Novecento, che caratterizzano il viale litoraneo;</li> <li>- il tessuto edilizio di valore storico e tipologico.</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare, riqualificare e valorizzare le architetture storiche, le testimonianze dell'architettura liberty;</li> <li>- restaurare il sistema delle ex colonie o soggiorni estivi con interventi di riqualificazione congrui e calibrati sulle esigenze e</li> </ul>

<p>urbanizzazioni avvenute in tempi diversi e con diverse modalità insediative.</p> <p>3.a.4. Riqualificare gli edifici con caratteri di disomogeneità rispetto al contesto insediativo.</p> <p>3.a.5. Migliorare la qualità paesaggistica degli elementi impiantistici e insediativi incongrui.</p> <p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano il mantenimento delle caratteristiche insediative consolidate, al fine di conservare i valori identitari dello skyline costiero.</p>	<p>possibilità del territorio;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare il valore identitario del tracciato litoraneo;</li> <li>- conservare il tessuto urbano dei primi del novecento e a salvaguardarne i caratteri unitari;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso, per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;</li> <li>- recuperare gli immobili di valore storico in stato di degrado.</li> </ul> <p>3.b.3. Riconoscere il tessuto storico degli stabilimenti balneari;</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare i caratteri di unitarietà e il valore storico documentale del tessuto storico degli stabilimenti balneari;</li> </ul> <p>3.b.5. Riconoscere il patrimonio edilizio esistente con caratteri architettonici e stilistici significativi;</p> <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare i caratteri di unitarietà e il valore documentale ed identitario del patrimonio edilizio esistente con caratteri architettonici e stilistici significativi;</li> <li>- conservare i caratteri urbanistici e architettonici, nonché le relazioni spaziali e funzionali tra elementi del sistema urbano e infrastrutturale che caratterizzano l'impianto del lungomare;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.</li> </ul> <p>3.b.7. Riconoscere gli edifici che presentano caratteri di disomogeneità tipologica e di impianto rispetto al contesto insediativo;</p> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a riqualificare gli elementi incongrui presenti nel tessuto di valore storico e tipologico.</p>
--	---

	<p>3.b.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li><li>- privilegiare il completamento dei tessuti urbani discontinui e/o frammentati, favorendo l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati, ed evitare interventi di completamento che erodano le maglie rurali ancora riconoscibili;</li><li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li><li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva.</li></ul>
--	--