



SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MASSA

**VARIANTE N. 3 AL RU FINALIZZATA AL RACCORDO DELLE DISPOSIZIONI DELLA DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI E DELLE LINEE GUIDA DI MASSA PICTA CON QUELLE DEL REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE DEI LUOGHI DEL COMMERCIO NEL CENTRO STORICO E NEL CENTRO CITTÀ**

**MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLA DISCIPLINA STATUTARIA DEL PIT/PPR**

Dirigente del settore: arch. Stefano Francesconi  
Elaborazione: arch. Lorenzo Tonarelli  
Maggio 2021



## PREMESSA

Il presente documento è redatto nell'ambito del procedimento di conformazione della "Variante n. 3 al RU finalizzata al raccordo delle disposizioni della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e delle linee guida di Massa Picta con quelle del regolamento per la valorizzazione dei luoghi del commercio nel centro storico e nel centro città" (d'ora in poi Variante) al piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) della Regione Toscana, al fine di esplicitare i criteri e le modalità di recepimento di obiettivi, indirizzi per le politiche e direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso dettati dallo stesso PIT/PPR.

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

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

- a far data dall'adozione del piano paesaggistico non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'articolo 134, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso. A far data dalla approvazione del piano le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici (art. 143 comma 9);
- a far data di adozione del PIT/PPR, i comuni, conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo (art. 145 comma 4);
- la Regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo (art. 145 comma 5).

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

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

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

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

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

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

deliberazione del Consiglio comunale n. 142/2019 di approvazione del Regolamento urbanistico del Comune di Massa.

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

## MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, pubblicata sul BURT n. 6 del 9/2/2011 e di Regolamento urbanistico (RU), approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019, pubblicata sul BURT n. 41 del 9/10/2019.

La Legge Regionale Toscana n. 62/2018 "*Codice del commercio*", al fine di tutelare le tradizioni locali e valorizzare aree di particolare interesse, consente ai comuni di individuare all'interno del territorio comunale aree ritenute meritevoli di tutela e di salvaguardia, nelle quali adottare un insieme di azioni dirette a promuovere, favorire e consolidare l'attività commerciale anche al fine di evitare i fenomeni di rarefazione e desertificazione commerciale.

A tal fine, ai sensi e per gli effetti dell'art. 110 della LR n. 62/2018, il Comune di Massa ha predisposto un "*Regolamento per la valorizzazione dei luoghi del commercio nel centro storico e nel centro città*" (RdC) che contiene una specifica disciplina per le attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande nelle aree e microaree in esso individuate, che deve essere necessariamente raccordata con il RU e con il regolamento edilizio vigenti attraverso specifici procedimenti, secondo le rispettive normative vigenti in materia.

L'RdC trova applicazione nell'ambito di territorio compreso tra il centro storico, via Aurelia, Fiume Frigido, via del Papino, via Carducci e via Pellegrini. Trattasi di una parte di territorio che ingloba zone di particolare pregio culturale, storico artistico, tradizionale o connotate da particolari situazioni di desertificazione commerciale. Tra le zone interessate ricade anche la parte del viale Roma compresa tra il centro città e via Carducci.

Le parti del RU che necessitano di un raccordo con l'RdC sono la *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni* di cui all'art. 98 della LR n. 65/2014 e le *Linee guida di cui all'allegato E1 - Massa Picta, progetto di valorizzazione e tutela delle facciate decorate del CS di Massa*. In particolare riguardo ai seguenti aspetti:

- *Disciplina delle funzioni*: la compatibilità delle attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande che possono essere avviate nelle aree e microaree appositamente individuate e cartografate con l'esigenza di tutelare le tradizionali caratteristiche culturali ed ambientali;
- *Linee guida Massa Picta*: le prescrizioni sui materiali e i colori degli infissi che possono essere adottati nell'ambito del centro storico di Massa.

Da qui la necessità di procedere alla formazione di una variante al RU finalizzata al raccordo delle norme in questione, come di seguito indicato:

1) integrazione della *Disciplina delle funzioni*, con l'inserimento all'art. 8, quale ultimo comma, e all'art. 12, quale secondo comma, del seguente testo:

- Art. 8, nuovo ultimo comma: "*Nelle aree come definite e perimetrate dal Regolamento per la valorizzazione dei luoghi del commercio nel centro storico e nel centro città, al fine di tutelare le tradizionali caratteristiche culturali ed ambientali dell'area si applica la specifica disciplina di dettaglio nello stesso prevista in materia di attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande*";

-Art. 12, nuovo secondo comma: "*Resta ferma la specifica disciplina di dettaglio per le aree definite e perimetrate dal Regolamento per la valorizzazione dei luoghi del commercio nel centro storico e nel centro città*".

2) integrazione della *Linee guida Massa Picta*, inserendo al *Capitolo 6 – Il Manuale operativo - parte seconda: gli interventi, T - 02 infissi* (pag. 19), quale secondo comma, la seguente disposizione: "*Nelle aree come definite e*

*perimetrare dal Regolamento per la valorizzazione dei luoghi del commercio nel centro storico e nel centro città si applicano le disposizioni ivi previste per le attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande".*

La Variante si configura, pertanto, come una variante esclusivamente normativa che interessa la *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni* e le *Linee guida di Massa Picta*, lasciando inalterato sia il quadro progettuale che il quadro conoscitivo del RU, senza produrre effetti sugli aspetti paesaggistici ed ambientali.

#### **VERIFICA DI CONFORMITA' DELLA VARIANTE AL PIT/PPR**

Le aree definite e perimetrare dall'RdC interessano una porzione del territorio comunale vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 in forza del DM 14/12/1954 G.U. 11 del 1955 - Viale Roma, che congiunge Massa a Marina di Massa e le aree fiancheggianti.

I contenuti della Variante non producono effetti degni di nota sui beni tutelati dal Codice del Paesaggio in quanto l'RdC non introduce possibilità di insediamento di attività che non siano già previste dal RU conformato al PIT/PPR e si limita a dettare semplici prescrizioni sugli infissi e le insegne commerciali in modo da renderle coerenti con il contesto in cui vengono inserite.

Ai fini della verifica della Conformazione della Variante al PIT/PPR nei modi stabiliti dall'art. 20, commi 3 e 4 del piano paesaggistico, sono state considerati gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute negli elaborati del PIT/PPR che possono incidere sugli aspetti trattati dalla variante, sviluppate secondo una tabella di raffronto con i contenuti del RU. In particolare,

- la Scheda dell'Ambito 2 Versilia e Costa Apuana;
- l'Allegato - Disciplina dei Beni Paesaggistici ai sensi degli Artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: del DM 14/12/1954 G.U. 11 del 1955 - Viale Roma, che congiunge Massa a Marina di Massa e le aree fiancheggianti;

**Scheda Ambito di paesaggio n. 2 - Versilia e Costa Apuana - 6. Disciplina d'uso – 6.1 Obiettivi di qualità e direttive**

PIT/PPR	VARIANTE	
Obiettivo 1. Salvaguardare le Alpi Apuane in quanto paesaggio assolutamente unico e non riproducibile qualificato da valori naturalistici di alto pregio e dal paesaggio antropico del marmo	Riferimento RU	Contenuti del RU
<p><b>Direttive correlate</b>                      Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>1.1 - Salvaguardare la morfologia delle vette e dei crinali di maggior rilievo paesaggistico e le principali visuali del paesaggio storico apuano, regolando le attività estrattive esistenti e di nuova previsione, garantendo la conservazione delle antiche vie di lizza, quali tracciati storici di valore identitario, e delle cave storiche che identificano lo scenario unico apuano così come percepito dalla costa;</p> <p>1.2 - limitare l'attività estrattiva alla coltivazione di cave per l'estrazione del materiale di eccellenza tipico della zona privilegiando la filiera produttiva locale e migliorandone la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica;</p> <p>1.3 - tutelare, anche continuando con il monitoraggio delle attività estrattive, le risorse idriche superficiali e sotterranee e del patrimonio carsico epigeo ed ipogeo al fine di salvaguardare gli importanti sistemi di grotte, inghiottitoi di elevato valore naturalistico e tutelare altresì i ripari sotto roccia in cui sono presenti depositi d'interesse paleontologico e paleontologico riconosciuti soprattutto nelle zone di Carrara, Pietrasanta, Seravezza e Stazzema;</p> <p>1.4 - garantire, nell'attività estrattiva la tutela degli elementi morfologici, unitamente alla conservazione del patrimonio geologico e degli ecosistemi rupestri;</p> <p>1.5 - promuovere la riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive esaurite, localizzate all'interno del territorio del Parco Regionale delle Alpi Apuane;</p> <p>1.6 - salvaguardare gli ecosistemi climax (praterie primarie, habitat rupestri) e tutelare integralmente le torbiere montane relittuali di Fociomboli e Mosceta;</p> <p>1.7 - riqualificare gli ecosistemi fluviali alterati e prevenirne ulteriori alterazioni;</p> <p>1.8 - favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei siti estrattivi abbandonati o esauriti e recuperare il valore di archeologia mineraria delle cave storiche e delle antiche miniere;</p> <p>1.9 - migliorare i livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive, anche favorendo metodi di coltivazione meno impattanti in aree di elevato valore naturalistico e paesaggistico, in particolare nelle zone montane sommitali e nelle valli interne.</p>	<p>Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65/2014</p> <p>Linee guida di cui all'allegato E1 - Massa Picta, progetto di valorizzazione e tutela delle facciate decorate del CS di Massa</p>	<p>L'obiettivo non riguarda le modifiche oggetto di verifica</p>
Obiettivo 2. Salvaguardare il paesaggio della montagna, contrastare i processi di abbandono delle valli interne e recuperare il patrimonio insediativo e agrosilvopastorale della montagna e della collina	Riferimento RU	Contenuti del RU
<p><b>Direttive correlate</b>                      Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>2.1 - contrastare i processi di spopolamento dell'ambiente montano e alto collinare delle valli interne con particolare riferimento alle valli del Veza e del Rio Lombricese (M.te Matanna, M.te Prana)                      Orientamenti:                      recuperare i centri montani e collinari a fini abitativi e di ospitalità diffusa;                      garantire l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;                      migliorare l'accessibilità delle zone rurali anche rispetto ai servizi di trasporto pubblico;                      valorizzare i caratteri identitari dell'alta Versilia, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, promuovendone i prodotti e un'offerta turistica e agrituristica coerente con il paesaggio.</p> <p>2.2 - tutelare e valorizzare il patrimonio storico-architettonico delle colline versiliesi costituito dalle testimonianze del sistema di difesa quali borghi fortificati, castelli, torri;</p> <p>2.3 - evitare la dispersione insediativa e ridurre ulteriori consumi di suolo che erodano il territorio agricolo collinare;</p> <p>2.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p> <p>2.5 - mantenere attività agro-silvo-pastorali che coniughino competitività economica con ambiente e paesaggio, indispensabili per la conservazione dei territori montani di alto valore naturalistico, con particolare riferimento all'alto bacino dei fiumi Versilia, Camaiole e Turrice Cava (versanti circostanti Stazzema, Pomezana, Farnocchia, Retignano, Levigliani, Casoli, Palagnana) e incentivare la conservazione dei prati permanenti e dei pascoli posti alle quote più elevate (sistema M.te Matanna - M.te Prana; prati del M.te Croce; prati del Puntato);</p> <p>2.6 - attuare la gestione forestale sostenibile a tutela dei boschi di valore patrimoniale e che limiti, ove possibile, l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono e sui coltivi collinari scarsamente mantenuti con particolare riferimento al recupero degli agro ecosistemi montani terrazzati e dei castagneti da frutto;</p> <p>2.7 - favorire la conservazione delle fasce di territorio agricolo, caratterizzato dalla presenza di piccole isole di coltivi di impronta tradizionale, poste attorno ai centri collinari e montani di Stazzema, Retignano, Levigliani, Pruno, Orzate, Cardoso, Valinventre, anche attraverso la manutenzione dei coltivi tradizionali come olivicoltura e viticoltura terrazzata;</p> <p>2.8 - salvaguardare i paesaggi agrari di eccellenza come i vigneti del Candia, e favorire, nelle ristrutturazioni agricole dei territori collinari, il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica in termini di continuità, evitando il ricorso di unità colturali di eccessiva lunghezza e pendenza nei sistemi viticoli specializzati;</p>	<p>Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65/2014</p> <p>Linee guida di cui all'allegato E1 - Massa Picta, progetto di valorizzazione e tutela delle facciate decorate del CS di Massa</p>	<p>L'obiettivo non riguarda le modifiche oggetto di verifica</p>

<p>2.9 - valorizzare il mantenimento del paesaggio dell'oliveto terrazzato che caratterizza fortemente il territorio nella fascia delle colline marittime di Massarosa, Pietrasanta e Camaiore;</p> <p>2.10 - mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica coerenti con il contesto paesaggistico.</p>		
<p><b>Obiettivo 3. Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</b></p> <p><b>Direttive correlate</b>  Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra (Carrara, Massa, Montignoso, Seravezza, Pietrasanta, Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali</p> <p>Orientamenti:  creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;  creare nodi di scambio per trasporto intermodale, anche al fine di garantire una maggiore efficienza del trasporto collettivo;  tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</p> <p>3.2 - riqualificare l'asse storico pedecollinare della via Sarzanese-Aurelia contrastando "l'effetto barriera" tra pianura costiera e sistemi collinari evitando i processi di saldatura e salvaguardando i varchi ineditati tra le aree urbanizzate lungo l'asse infrastrutturale</p> <p>Orientamenti:  salvaguardare i coni visivi che dall'asse si aprono verso i centri storici e le emergenze architettoniche;  potenziare le connessioni ciclopedonali e del trasporto pubblico, anche riorganizzando, in termini di flussi di attraversamento, gli ingressi ai centri e gli accessi alle aree artigianali.</p> <p>3.3 - valorizzare in maniera sinergica il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra ai fini di integrare la consolidata ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di edifici produttivi e manufatti di archeologia industriale (ferriere, mulini, argentiere).</p>	<p><b>Riferimento RU</b></p> <p>Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65/2014</p> <hr/> <p>Linee guida di cui all'allegato E1 - Massa Picta, progetto di valorizzazione e tutela delle facciate decorate del CS di Massa</p>	<p><b>Contenuti del RU</b></p> <p>L'obiettivo non riguarda le modifiche oggetto di verifica</p>
<p><b>Obiettivo 4. Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</b></p> <p><b>Direttive correlate</b>  Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;</p> <p>4.2 - conservare gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, prioritariamente in quelle aree caratterizzate dalla commistione di funzioni artigianali e residenziali (Seravezza, Querceta e Pietrasanta);</p> <p>4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;</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> <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>4.6 - riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate";</p> <p>4.7 - salvaguardare e riqualificare il complessivo ecosistema del Lago di Massaciuccoli e i relittuali ecosistemi dunali (dune di Forte dei Marmi e dune di Torre del Lago), palustri e planiziali (lago di Porta, aree umide retrodunali della macchia lucchese, boschi della vers l'iana) quali elementi di alto valore naturalistico e paesaggistico;</p> <p>4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");</p> <p>4.9 - favorire, nei tessuti culturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità podereale, rete scolante, vegetazione di corredo);</p> <p>4.10 - nella piana tra Viareggio e Torre del Lago migliorare i livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica dell'attività vivaistica, in coerenza con la LR 41/2012 "Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano" e suo Regolamento di attuazione;</p> <p>4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e</p>	<p><b>Riferimento RU</b></p> <p>Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65/2014</p>	<p><b>Contenuti del RU</b></p> <p>Art. 8 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.  Nelle aree come definite e perimetrate dal Regolamento per la valorizzazione dei luoghi del commercio nel centro storico e nel centro città, al fine di tutelare le tradizionali caratteristiche culturali ed ambientali dell'area, nel rispetto delle disposizioni del PIT/PPR si applica la specifica disciplina di dettaglio nello stesso prevista in materia di attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande.</p> <p><b>Disposizioni del RdC</b>  <i>Art. 13 - Norme generali – tipologia di attività non ammessa</i>  1. Nelle area 2 [centro storico] come definite dal presente regolamento e perimetrate con il colore giallo nella cartografia allegata possono essere avviate attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande ritenute compatibili con l'esigenza di tutelare le tradizionali caratteristiche culturali ed ambientali dell'area come sopra individuate.  2 A migliore specificazione di quanto sopra, sono vietate le seguenti attività:  a) i depositi e vendita di materiali di rottamazione e di recupero in genere;  b) i night club ed i locali notturni, nonché le discoteche e le sale da ballo  c) i laboratori di riparazione e montaggio di macchine industriali e di motori e componenti elettromeccanici ed industriali;  d) la somministrazione e vendita di alimenti e bevande mediante distributori automatici;  e) compro oro  f) sexy shop e gli esercizi ad essi assimilabili.  g) esercizi alimentari e non alimentari, commerciali o artigianali, che per struttura, modalità di esposizione e catalogazione della merce non siano compatibili con il tessuto tradizionale locale, tipo chincaglierie, discount, bazar, empori, kebab.  h) Sale Gioco, sale dedicate VLT  i) Franchising Sanitari  <i>Art. 26 - Norme generali – tipologia di attività non ammesse</i>  1. Nelle aree 5, 6 [area che interessa il viale Roma] e 7 come definite dal presente regolamento e perimetrate con il colore viola, grigio e celeste nella cartografia allegata possono essere avviate attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande ritenute compatibili con il</p>

<p>opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.</p>		<p>contesto urbano nel rispetto comunque dei vincoli ivi esistenti e dei regolamenti vigenti.  2. A migliore specificazione di quanto sopra, sono vietate le seguenti attività:  a) i depositi e vendita di materiali di rottamazione e di recupero in genere;  b) i night club ed i locali notturni, nonché le discoteche e le sale da ballo  c) sexy shop e gli esercizi ad essi assimilabili.  d) Sale Gioco, sale dedicate VLT</p>
	<p>Linee guida di cui all'allegato E1 - Massa Picta, progetto di valorizzazione e tutela delle facciate decorate del CS di Massa</p>	<p>Capitolo 6 – Il Manuale operativo - parte seconda: gli interventi, T - 02 infissi, pag. 19.  Non sono ammessi infissi di colore metallico. Infissi in legno, pvc o alluminio verniciato a caldo saranno concessi nelle sole colorazioni legno, verde grigio e bianco per le sole finestre. Gli infissi in alluminio verniciato dovranno avere trattamento superficiale del tipo "Michelangelo", o affine.  Nelle aree come definite e perimetrate dal <i>Regolamento per la valorizzazione dei luoghi del commercio nel centro storico e nel centro città</i> si applicano le disposizioni ivi previste per le attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande.  <b>Disposizioni del RdC</b>  <i>Art. 14 – insegne, vetrine, infissi e tende</i>  Nell'area 2 le insegne possono essere poste in opera secondo le indicazioni e le prescrizioni della presente normativa.  1) le insegne dovranno essere in materiali plastici, alluminio, legno, in rame, in bronzo, in ottone, in marmo, in pittura murale, in vetro pitturato o nei materiali suddetti integrati fra loro, di forma rettangolare o quadrata, non disposte a bandiera e non aggettanti sul suolo pubblico per oltre 20 cm.  Fanno eccezione delle insegne delle attività di farmacia e dei tabacchi che dovranno comunque essere conformi alle disposizioni ministeriali E' ammesso anche l'uso di insegne luminose od illuminate, purché non a luce intermittente.  I caratteri dovranno essere in stampatello come riportato nell'appendice al regolamento ad eccezione delle insegne riportanti loghi o marchi registrati che, comunque nel rispetto dei criteri identitari del luogo potranno derogare al rispetto delle prescrizioni relative ai caratteri.  Nei palazzi o fabbricati di valore storico o monumentale le insegne dovranno essere inserite entro gli stipiti dei portali e potranno essere a caratteri isolati od a cassonetto.  Negli altri fabbricati le insegne potranno anche essere poste sopra gli architravi delle porte e delle vetrine, purché le lettere isolate od i cassonetti non superino, in larghezza, le loro dimensioni.  2) Le vetrine devono consentire l'illuminazione diretta dei locali interni e non possono essere decorate con pellicole coprenti o con disegni che coprano oltre il 50 % della superficie della vetrina stessa. Inoltre non possono essere utilizzati vetri a specchio.  3) Gli infissi devono essere in legno o metallo di colore Pantone Black , Pantone 404 e Pantone 405  4) Le tende dovranno essere in tinta unita, Rosso Cybeo e catalogo Pantone-Letraset "Color Products Selector" , di colore Pantone 193, Pantone 194, Pantone 722, Pantone 723, Pantone 100, Pantone 101, Pantone 102, Pantone 383, Pantone 384 o Pantone 385, Cool Gray 1, Cool Gray 2 e Cool Gray 3.  Le tende esterne, consentite della tipologia a bracci estensibili o similari, purché ad un'unica superficie piana ed inclinata ed a caduta, per posizione e forma, non devono arrecare in alcun modo ostacolo alla viabilità, né coprire la segnaletica stradale e toponomastica né costituire impedimento di carattere architettonico Le tende non potranno superare di cm 50 la larghezza degli stipiti delle porte. Le tende non potranno superare di cm 50 la larghezza degli stipiti delle porte ed estendersi per oltre 1,80 ml dalla facciata del fabbricato o comunque non oltre il marciapiede se presente.  Il posizionamento della tenda dovrà rispettare l'altezza minima, da terra o dal marciapiede, di ml. 2,20, compresa la eventuale fascia di finitura anteriore.  Eventuali scritte pubblicitarie e diciture sono consentite sulla fascia di finitura anteriore della tenda, che non deve superare i 15 cm. di altezza</p>

		massima; tali scritte e diciture devono essere di colore bianco e avere i caratteri stabiliti dal presente articolo.
--	--	--





Regione Toscana

sezione 4

art.136  
D.lgs. n.  
42/2004

disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comuneli	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9045022	90384	9045022_ID	D.M. 14/12/1954 G.U. 11 del 1955	MS	Massa	36,91	2 Versilia e Costa Apuana	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Viale Roma, che congiunge Massa a Marina di Massa e le aree fiancheggianti.									
<b>motivazione</b>		[...] il viale predetto offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può scorgere sia le Alpi Apuane che il mare.									

PIT/PPR				REGOLAMENTO URBANISTICO
Strutture del paesaggio e relative componenti	Obiettivi con valore di indirizzo	Direttive	Prescrizioni	Riferimenti e contenuti del RU
1. - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale				
2. - Struttura eco-sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.a.1. Tutelare e recuperare gli elementi vegetazionali di Viale Roma.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 2.b.1. Riconoscere le specie arboree presenti e gli eventuali esemplari instabili o malati. 2.b.2. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente, attraverso la difesa da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico ed estetico-percettivo di tali formazioni; - prevedere interventi di nuovo impianto, in sostituzione degli individui malati che dovranno garantire l'utilizzo di specie già presenti ed il rispetto del sesto d'impianto originale.	2.c.1. Sono ammessi interventi di sostituzione degli elementi arborei che costeggiano il Viale con altri esemplari adulti di essenza arborea identiche. 2.c.2. Ai fini della salvaguardia dovranno essere predisposti idonei programmi di riqualificazione. 2.c.3. Nella realizzazione di nuovi interventi dovrà essere perseguito l'obiettivo della riqualificazione attraverso l'eliminazione di elementi incongrui e la messa in atto di elementi congrui sotto il profilo botanico e sotto l'aspetto architettonico.	Le disposizioni del PIT/PPR non riguardano le modifiche oggetto di verifica

<p>3. - Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.1. Conservare la specificità del viale, quale elemento storico di collegamento tra il centro antico della città ed il mare.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere i tratti del tracciato che presentano caratteri di scarsa qualità.</p> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificare dove necessario, l'identità e la riconoscibilità del viale, con particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano;</li> <li>- mantenere le aree residuali nonché gli spazi liberi di relazione con il viale alberato.</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano conservate le dotazioni vegetazionali di corredo ai tracciati nella loro disposizione e consistenza;</li> <li>- siano limitati i nuovi impianti per la grande distribuzione di carburante e le strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti stessi;</li> <li>- siano eliminati gli elementi incongrui e predisposti progetti di riqualificazione.</li> </ul>	<p>Le disposizioni del PIT/PPR non riguardano le modifiche oggetto di verifica</p>
<p>4. - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li> <li>- Strade di valore paesaggistico</li> </ul>	<p>4.a.1. Conservare integralmente le visuali e i coni ottici verso la costa e verso i rilievi delle Alpi Apuane e il loro valore nella percezione del paesaggio</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Riconoscere le visuali panoramiche che si aprono da e verso i rilievi montani e il litorale presenti lungo il sistema viario.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere o recuperare 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>- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;</li> <li>- regolare, in funzione del contesto attraversato, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e in conformità con il valore estetico percettivo dell'area di vincolo.</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi ed il mare e non si sovrappongano in modo incongruo o cancellino gli elementi significativi del paesaggio e che prevedano azioni volte alla eliminazione del degrado ed alla riqualificazione;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.</li> </ul> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.</p>	<p>Le disposizioni del PIT/PPR non riguardano le modifiche oggetto di verifica</p>