

VS.6.01	SUPERFICIE TERRITORIALE
	18625 mq
VIA FESCIONE / ZONA AEREOPORTO	SUPERFICIE FONDIARIA
	mq
UTOE 6	AREE A CESSIONE
	mq

DESCRIZIONE
 Area inserita in un contesto paesaggistico di pregio in prossimità dell'infrastruttura aeroportuale e a poca distanza dal Litorale. Si tratta di un'ampia porzione di territorio destinata dal PRG del 1980 a Verde Sportivo. La zona, posta a levante della porzione di territorio di Ronchi Poveromo, è caratterizzata prevalentemente da aree libere e può costituire una risorsa per lo svolgimento delle attività sportive.

FINALITA'
 Per rafforzare questo contesto anche con attrezzature sportive, viene prevista una destinazione sportiva, da realizzarsi in base alle norme previste per il Verde Sportivo nella NTA (art. 128).

DESTINAZIONE D'USO
 Verde sportivo

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI
 E' consentita la realizzazione di ogni tipo di attrezzatura per il gioco e lo sport, anche competitiva e relative costruzioni accessorie. Gli edifici di servizio devono rispettare i seguenti parametri:
 - Sc massima pari al 10% della superficie territoriale (St) dell'area standard e comunque non superiore a 800 mq;
 - altezza massima per edifici di servizio non superiore a 3,5 m;
 - è ammessa la copertura degli impianti sportivi con strutture mobili a carattere stagionale e con distanza dalle strade pubbliche e dai confini maggiore di 1,5 volte l'altezza massima della copertura;
 - gli interventi edili devono essere realizzati preferibilmente in legno o materiali ecocompatibili; garantire la autonomia energetica; garantire il rispetto delle distanze dalle strade pubbliche, dai confini e pareti finestrate stabilite per gli interventi di edilizia residenziale nei tessuti di appartenenza dell'area standard oggetto dell'intervento.

NOTE

MODALITA' DI ATTUAZIONE
 Mediante intervento convenzionale subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario. Per interventi che richiedano il superamento delle dimensioni precedentemente indicate, compresa la copertura fissa degli impianti sportivi anche ai fini della conformità degli impianti alle norme del CONI, è richiesta la redazione di un PA.

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE
 Gli edifici possono essere realizzati esclusivamente nelle aree non soggette a pericolosità idraulica

Superficie Utile Lorda	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)				
Nuova Edificazione (mq)				
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	
	18625			
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
 Realizzazione di aree a Verde Pubblico di mq 18625

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE
 L'ambito ricade interamente in un'area di notevole interesse pubblico [codice identificativo del vincolo: 287-1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso]. La motivazione del vincolo è: [...] la zona predetta, oltre a costituire un grandioso quadro naturale dominato dalla imponente catena delle Alpi Apuane, presenta un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale (motivazione tratta da D.M. 09/06/1952).
 Misure di mitigazione e prescrizioni.
 L'ambito è situato in un contesto sensibile per caratteristiche paesaggistiche, dovranno pertanto, in sede di progetto unitario/piano attuativo, essere curati la qualità insediativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi, non alterando i valori identitari dello Skyline e non compromettendo i caratteri morfologici dei luoghi e della sua percettibilità. In sede di progetto unitario/piano attuativo dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "Dimostrazione del mantenimento dell'unitarietà percettiva delle pertinenze" in modo da garantire e assicurare che le sistemazioni degli spazi aperti siano compatibili con la conservazione dell'impianto storico-architettonico di valore tipologico e testimoniale.
 L'area sportiva dovrà essere caratterizzata da alberature ai confini e da schemature vegetali.
 Fatte salve le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B (disciplina dei beni paesaggistici e schede allegate del PIT/PPR, si prescrive inoltre di: basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana; utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico; inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui; prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali; realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

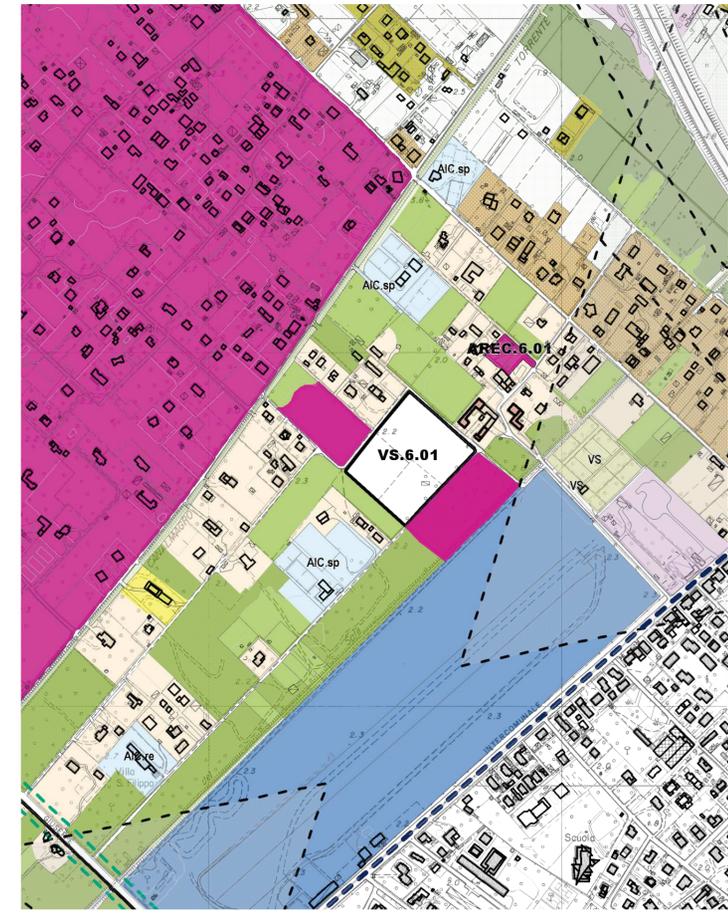
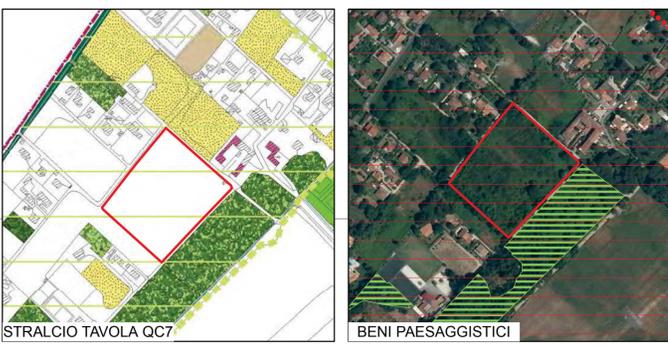
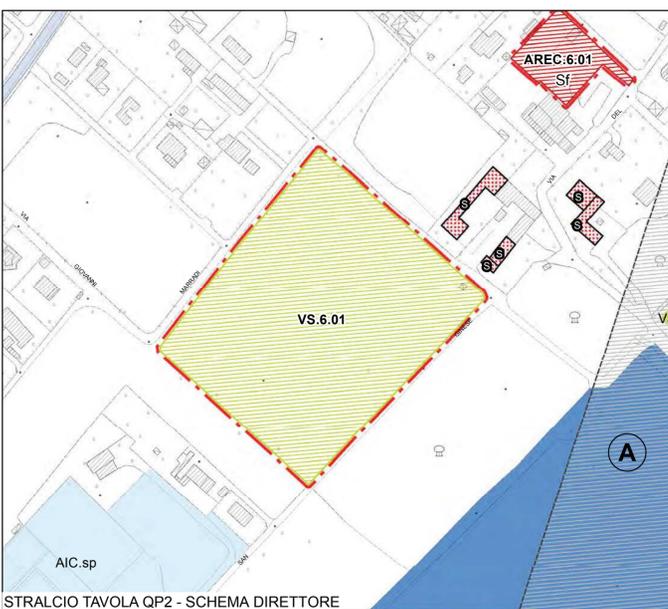
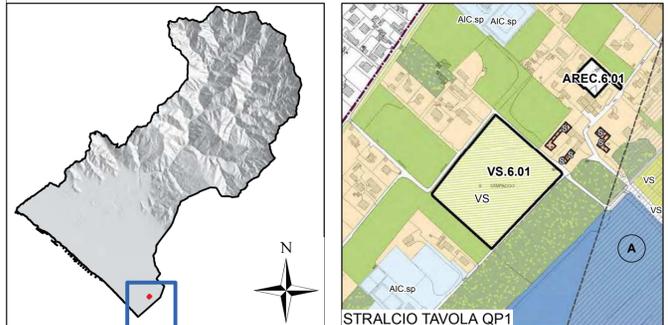
GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA
 VS.6.01_F

VS.6.01



Area oggetto di intervento
 Particelle nr 128-132

VS.6.01 - VIA FESCIONE



Si evidenzia che:
 L'ambito entro cui ricade l'area oggetto di intervento è notevolmente antropizzata e dista oltre 1 km dalla fascia litoranea e dalla fascia caratterizzata dalla pineta prossima al litorale, ma non appartiene né all'una né all'altra.
 Qua il tessuto è connotato da edilizia diffusa e recente, non intensiva, con tipologie unifamiliari. Non si rileva presenza di aree boscate e neppure patrimonio edilizio di valore storico-architettonico. Merito rilevare che la fascia antistante il lotto in oggetto resta a proiezione dell'aeroporto, classificata come "boscata" e ad oggi molto compromessa e povera di alberature.

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

codice	D.M. - G.U.	denominazione	comune	superficie (ha)	territori della Toscana (Allante dei paesaggi)	tipologia art. 136 D.lgs. 42/04
9050193	D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968	Estensione dei confini della zona litoranea, dichiarata di interesse pubblico, del comune di Massa Carrara	Massa Carrara	165,14	Massa Carrara	a b c d

motivazione: La zona predetta, oltre a costituire un grandioso quadro naturale dominato dall'imponente catena delle Alpi Apuane, presenta un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale (D.M. 09/06/1952)

B) IDENTIFICAZIONE DEI RISCHI E DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA

B1. Elementi rilevati alla data di istituzione del vincolo e valutazione della loro permanenza ad oggi

	elementi di valore	permanenza dei valori - elementi di degrado
morfologia		
idrografia naturale e antropica		
mosaico agrario		
elementi vegetazionali	Folla pineta	Permanenza del valore. Elementi di rischio rappresentati dall'abbandono in cui versano aree destinate a pinete.
sistema insediativo		
sistema della visibilità	Visuali "da" e "verso"	Permanenza del valore. Viste di unica bellezza verso le cime delle Alpi Apuane.
visuali panoramiche ("da" e "verso")		Costruzioni di recente fabbricazione con altezze che impediscono le viste panoramiche sulle Alpi Apuane.

NOTE: Estensione del vincolo istituito con D.M. 09/06/1952, già rettificato con D.M. 10/12/1953. Sorgere di costruzioni che deturpano il paesaggio nella zona dei Ronchi compresa tra il limite a monte della zona vincolata e via Strabella. L'area di vincolo ingloba parzialmente quella meno estesa identificabile col codice di vincolo: 11-1955. L'area di vincolo confina parzialmente con quelle identificabili al codice di vincolo: 59-1969, 211-1952.

B2. Elementi rilevati ad oggi

	elementi di valore*	elementi di rischio
Elementi costitutivi naturali	(N/E) Territorio pianeggiante al livello del mare con vasto arenile.	
idrografia naturale	(N/E) Mare Tirreno e canali. (N) Zone umide puntiformi residue a margine degli abitati	Inquinamento generalizzato
vegetazione	(N/E) Pinete e giardini e parchi privati.	Urbanizzazione indiscriminata a discapito delle aree verdi.
Elementi costitutivi antropici: territorio aperto		
Insediamenti e visibilità	(S/E) Ex colonie estive costruite nel ventennio fascista ed altri edifici storici per la villeggiatura estiva.	Degrado e abbandono.
Insediamenti storici		Edifici di recente costruzione in località Ronchi.
Insediamenti moderni		
Viabilità storica	(S/E) Viali di collegamento paralleli al mare e perpendicolari con viste verso le Alpi Apuane.	
Viabilità moderna e contemporanea		
Visuali panoramiche ("da" e "verso")	(N/E) Visuali verso le Alpi Apuane e verso il mare.	

*Indicare la tipologia di valore come di seguito: (N) = valore naturalistico; (S) = valore storico-culturale; (E) = valore estetico-percettivo

Si evidenzia che relativamente agli elementi rilevati ad oggi, per l'ambito entro cui ricade l'area oggetto di intervento:
 - Presenza di edificato di recente costruzione
 - Visuale verso le Alpi Apuane

C) OBIETTIVI DI TUTELA E INDICAZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE

proposte di razionalizzazione dei confini	
	Preservazione delle aree libere lungo l'arenile. Preservare le aree verdi con particolare attenzione verso le pinete. Non limitare le viste verso le Alpi Apuane con edifici di nuova costruzione. Inserimento di infrastrutture tecnologiche prestando attenzione al valore paesaggistico delle visuali. Manutenzione dei viali alberati nel rispetto delle caratteristiche storiche del luogo e arginando la possibilità che si trasformino in autostrade litoranee.
obiettivi per la tutela dei valori riconoscibili	
indicazioni per la definizione delle prescrizioni d'uso delle aree degradate	Recupero delle aree ex colonie o soggiorni estivi con interventi di riqualificazione congrui e calibrati sulle esigenze e possibilità del territorio. Tutela degli elementi decorativi ancora presenti sugli edifici storici quali bugnati, finto pietra ecc. Riqualificazione e manutenzione delle aree destinate a pinete, aree palustri verdi e tutela dei sistemi di dune ancora presenti. Prescrizione di riqualificazione degli edifici con caratteri di disomogeneità con il territorio e con le tipologie architettoniche locali. Tutelare i giardini delle abitazioni private in quanto elementi fortemente caratteristici del luogo evitando frazionamenti o tagli di proprietà. Controllare la costruzione di edifici che possano modificare lo "skyline" attuale limitando o negando le visuali paesaggistiche verso le Alpi Apuane.

Si evidenzia che l'intervento proposto, in relazione agli obiettivi di tutela e indicazioni per la riqualificazione, si propone di:
 - Preservare le aree verdi il più possibile;
 - Non limitare la vista verso le Alpi Apuane con nuove costruzioni.