

IDENTIFICAZIONE AREA

AREA DI TRASFORMAZIONE	AREC.5.06
UTOE	5
UBICAZIONE	AREA EX VIVAIO – VIALE ROMA



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Superficie territoriale: 8.494,93 mq

Superficie fondiaria: 7.062,84 mq (commerciale); 1.432,09 mq (residenziale)

Aree a cessione: - mq

Destinazione d'uso: Commerciale, residenziale

Descrizione

L'AREC.5.06 è un'area posta nel Comune di Massa all'interno del lotto denominato Ex Vivaio, adiacente al Viale Roma con la presenza di manufatti edilizi e aree libere in stato di abbandono e degrado.

Finalità

- La riqualificazione urbanistica dell'area degradata, attraverso l'insediamento di una media struttura di vendita e la realizzazione di un edificio residenziale
- La tutela e il recupero di elementi vegetazionali di pregio lungo viale Roma
- La riqualificazione del parcheggio delle Piscine Comunali, sito lungo viale Roma

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie Edificabile massima:

- Commerciale: mq 2.000, dei quali massimo mq 1.500 destinati a superficie di vendita

- Residenziale: mq 411,32 (S.E. esistente) + 30%= mq 534,71 della S.E. massima secondo l'art.30 comma 3 "Prescrizioni aggiuntive all'art.25" del R.U.

- Numero massimo di piani fuori terra: 2

Modalità di attuazione

Mediante Piano Attuativo convenzionato esteso a tutta l'area compresa nell'ambito di intervento.

Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione

È prevista l'erogazione al Comune di Massa quale contributo straordinario, ai sensi dell'articolo 16, comma 4 lettera d ter), del D.P.R. 380/2001 – inserito nell'ordinamento con l'art. 17 del DL12.09.2014 n. 133 (cosiddetto "Sblocca Italia") – una somma del valore complessivo di Euro 1.100.00,00, comprensiva degli oneri, del costo di costruzione e perequativo

Opere o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

- Realizzazione di parcheggi asserviti ad uso pubblico: mq 1.525,73

È inoltre prevista la riqualificazione del parcheggio delle Piscine Comunali, poste lungo Viale Roma, come contributo perequativo.

Misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche

L'AREC ricade all'interno dell'area di notevole interesse pubblico del viale Roma (codice identificativo del vincolo: 11-1955) che congiunge Massa e Marina di Massa e le aree fiancheggianti. La motivazione del vincolo è: "[...] il viale predetto offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può scorgere sia le Alpi Apuane che il mare."

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- siano conservate le dotazioni vegetazionali di corredo ai tracciati nella loro disposizione e consistenza;
- siano limitati i nuovi impianti per la grande distribuzione di carburante e le strutture commerciali-ristorative di completamento agli impianti stessi;
- siano eliminati elementi incongrui e predisposti progetti di riqualificazione.

Inoltre si prescrive:

- la tutela e il recupero degli elementi vegetazionali di pregio, siti lungo Viale Roma;
- di garantire il mantenimento delle qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- 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.

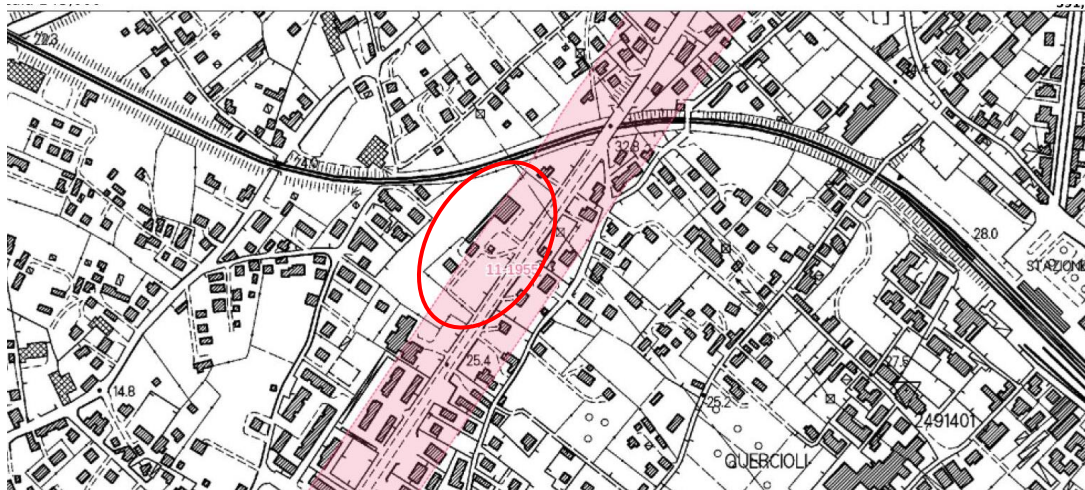
La progettazione e la realizzazione dell'intervento sarà basata sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana, per questo saranno previsti:

- il recupero delle acque meteoriche per l'uso irriguo delle aree a verde;
 - l'installazione di sistemi di ottimizzazione e limitazione delle portate prelevate al rubinetto quali, ad esempio, limitatori di flusso, diffusori, limitatori di pressione e vaporizzatori;
 - l'installazione di sistemi di riduzione e ottimizzazione dei flussi idraulici per il risciacquo degli apparecchi igienico-sanitari quali limitatori di scarico, pulsanti per interruzione dello scarico, doppia pulsantiera per diversi volumi di scarico;
 - la valorizzazione della pista ciclabile già presente su Viale Roma, attraverso l'installazione di attrezzature e accessori per consentire un agevole uso del parcheggio e della bicicletta;
 - la valorizzazione della fermata TPL presente su Viale Roma, proprio in prossimità dell'entrata dell'area;
 - il posizionamento delle sorgenti sonore (UTA, compressori, etc..) nei punti più lontani dalle abitazioni circostanti, sia in copertura che a terra;
 - l'installazione di macchinari a bassa rumorosità;
 - la realizzazione di barriere vegetali in grado di assolvere alla funzione riduzione dell'inquinamento atmosferico e al miglioramento estetico-visivo dei luoghi.
-



SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO E QC DEL RU

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO D. LGS. 42/2004, ART. 136



Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs. 42/2004, art. 136

-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
-  Area oggetto di intervento

L'ARU 5.21 ricade in parte all'interno di un'area di notevole interesse pubblico. Il codice identificativo del vincolo è 11-1955.

2. AREE TULATE PER LEGGE



Estratto della Carta Aree tutelate per legge lettere a), b), c), d), e), f), g), i), m).

-  Area oggetto di intervento

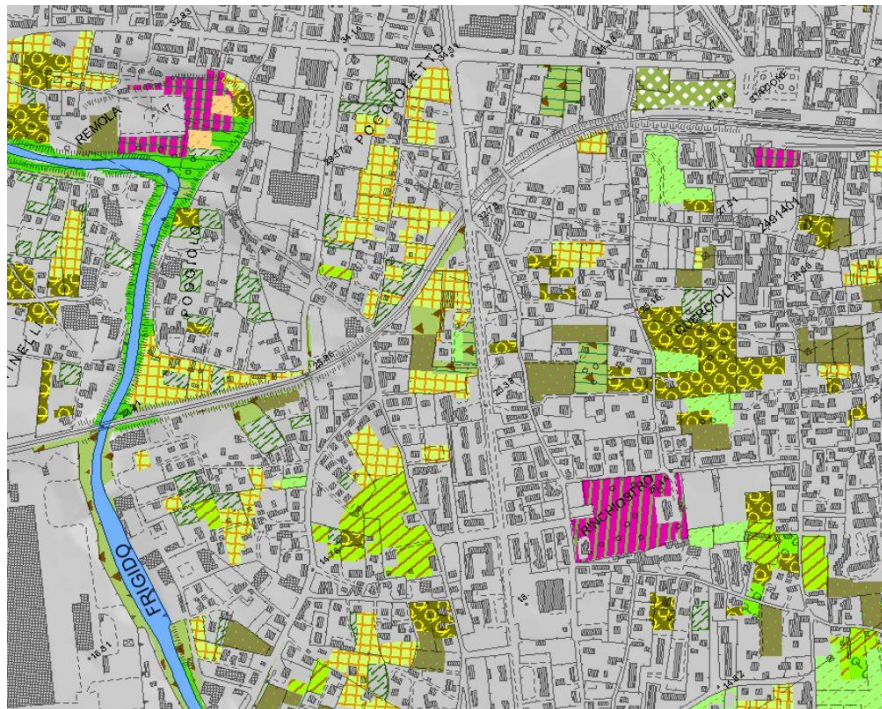
L'intervento non ricade in aree tutelate per Legge lettere a), b), c), d), e), f), i), m).

Per quanto concerne le Aree tutelate per legge Lettera h) - *Le zone gravate da usi civici*, si evidenzia che l'intero territorio del Comune di Massa è un "Comune con presenza accentrata di usi civici", mentre per quanto concerne le Aree tutelate per legge Lettera g) - *I territori ricoperti da foreste e da boschi*, si fa presente che l'individuazione contenuta nel PIT non è corretta, in quanto nell'area non sono presenti aree boscate.

3. BENI ARCHITETTONICI

-

4. QC REGOLAMENTO URBANISTICO



SEZIONE 3










SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- Visualità:
-  *limitata*
 -  *alta*
- Viabilità di accesso all'area:
-  *viabilità principale*
 -  *viabilità secondaria*
- Fronte urbano continuo
-  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare
 -  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso
 -  Ulivi
- Fosso / corso d'acqua
- 
-  Punto di ripresa fotografico

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n. 1



Foto n. 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

-

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Criticità:

- l'AREC, sita lungo Viale Roma, ricade in parte all'interno di un'area di notevole interesse pubblico:

- Codice identificativo del vincolo: 11-1955.
- denominazione: *Viale Roma, che congiunge Massa e Marina di Massa e le aree fiancheggianti*
- La motivazione del vincolo è: “[...] *il viale predetto offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può scorgere sia le Alpi Apuane che il mare.*”

Mitigazioni:

Nella realizzazione dell'intervento si prescrive:

- di tutelare e recuperare gli elementi vegetazionali di pregio, siti lungo via Roma, eventualmente presenti nel lotto;
- di garantire il mantenimento delle qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- porre particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano;
- 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;
- utilizzare per la pavimentazione materiali congrui al contesto di pregio.

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;
 - posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.
-