

AREC.5.06

AREA EX VIVAIO SENSI GARDEN

UTOE 5

SUPERFICIE TERRITORIALE
8.494,93 mq

SUPERFICIE FONDIARIA
8.494,93 mq

AREE A CESSIONE
mq

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)	1978,54			411,32
Nuova Edificazione (mq)	21,46			123,39 (=30% S.E. esistente)
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)		Parcheggi pubblici (mq) 1.600,00
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)		Viabilità (mq)

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.

FINALITA'

Riqualificazione urbanistica dell'area degradata, in cui sono presenti attività produttive, commerciale e abitative, dismesse e ormai incongrue con il contesto ambientale circostante.
Insediamento di una media struttura di vendita – Settore alimentare/non alimentare (DPGR 01 aprile 2019 n. 15/R) mediante demolizione dei manufatti esistenti per la realizzazione di un unico volume edilizio servito da parcheggio esterno a raso, sistemazioni a verde, aree di manovra mezzi di carico/scarico.

DESTINAZIONE D'USO

Commerciale/direzionale (media struttura di vendita alimentare e non alimentare) e Residenziale

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

A) Commerciale
- Superficie massima edificabile (SE): 2.000 mq (1978,54 di recupero; 21,46 di nuova edificazione)
- Superficie di vendita massima: 1.500 mq
- Volumetria massima edificabile: 12.000 mc (art. 22 DPGR 39/R/2018)
- Altezza massima: 8,30 m
- Rapporto di copertura massimo: 0,30 mq/mq di Sf
B) Residenziale
- Superficie massima edificabile (SE): 536,00 mq (411,32 di recupero, 123,39 di Nuova edificazione)
- Altezza massima: 7,50 m
- Rapporto di copertura massimo: 0,25 mq/mq di Sf
- Numero di alloggi: n. 8

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Qualora la superficie edificabile, in fase progettuale, fosse minore alla S.E. massima ammessa, la superficie di parcheggi asserviti ad uso pubblico diminuirebbe proporzionalmente

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

È prevista l'erogazione al Comune di Massa una somma del valore complessivo di Euro 1.100.000, comprensiva degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e del contributo per la città pubblica, ivi compreso l'asservimento all'uso pubblico di un parcheggio di circa 1.600,00 mq.

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."
Sono ammessi gli interventi di trasformazione 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 complemento 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 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, 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

NOTE

MODALITA' DI ATTUAZIONE

--

--

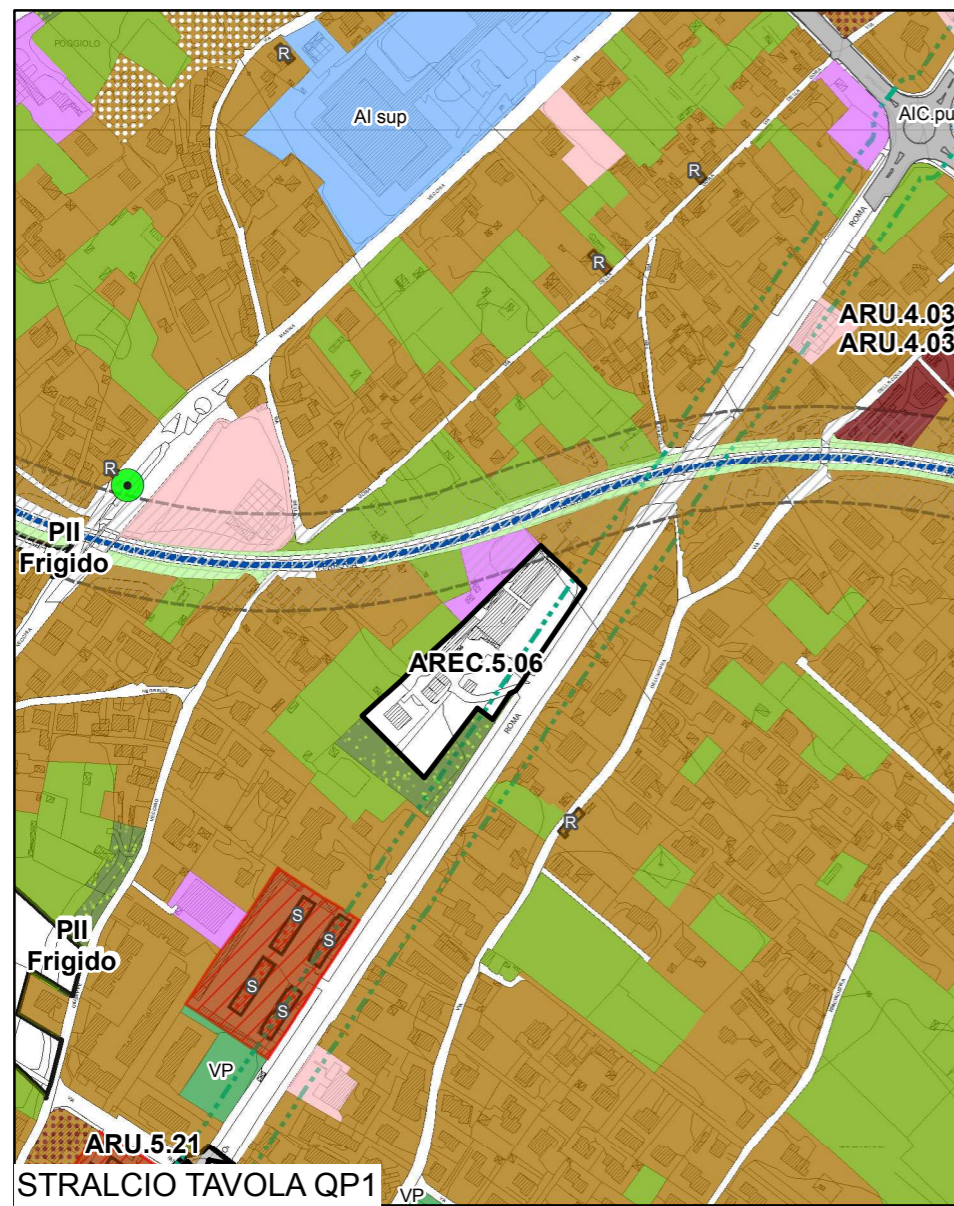
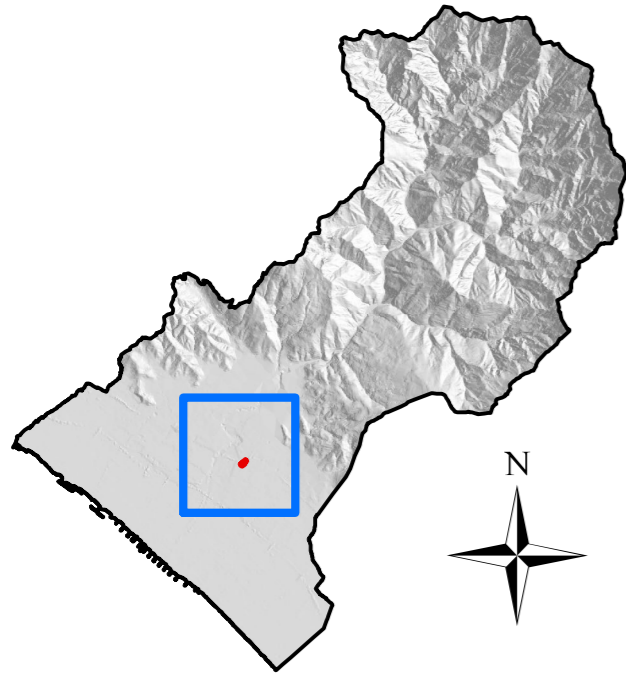
Mediante piano attuativo convenzionato redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda
--

GRADO DI
PERICOLOSITA' E
FATTIBILITA'
GEOLOGICA
IDRAULICA E SISMICA

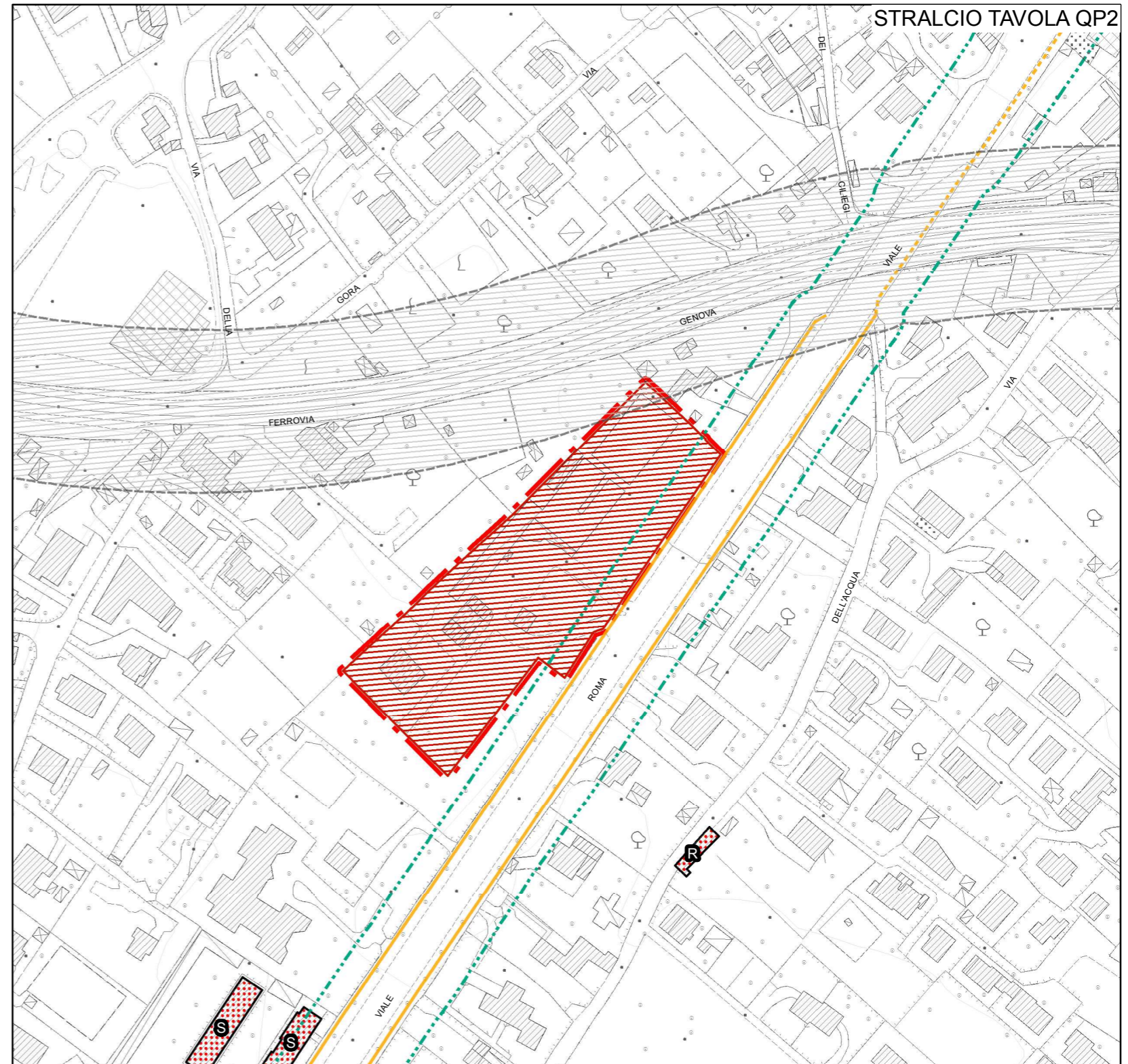
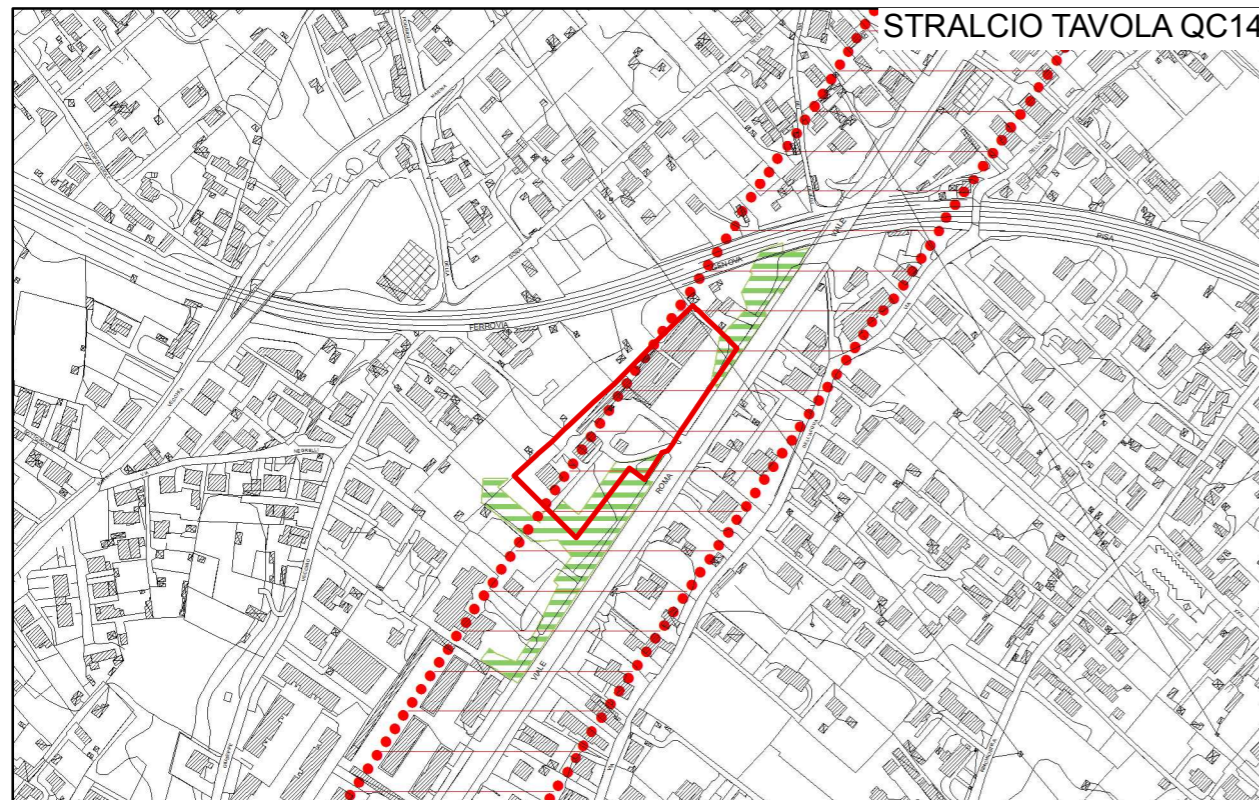
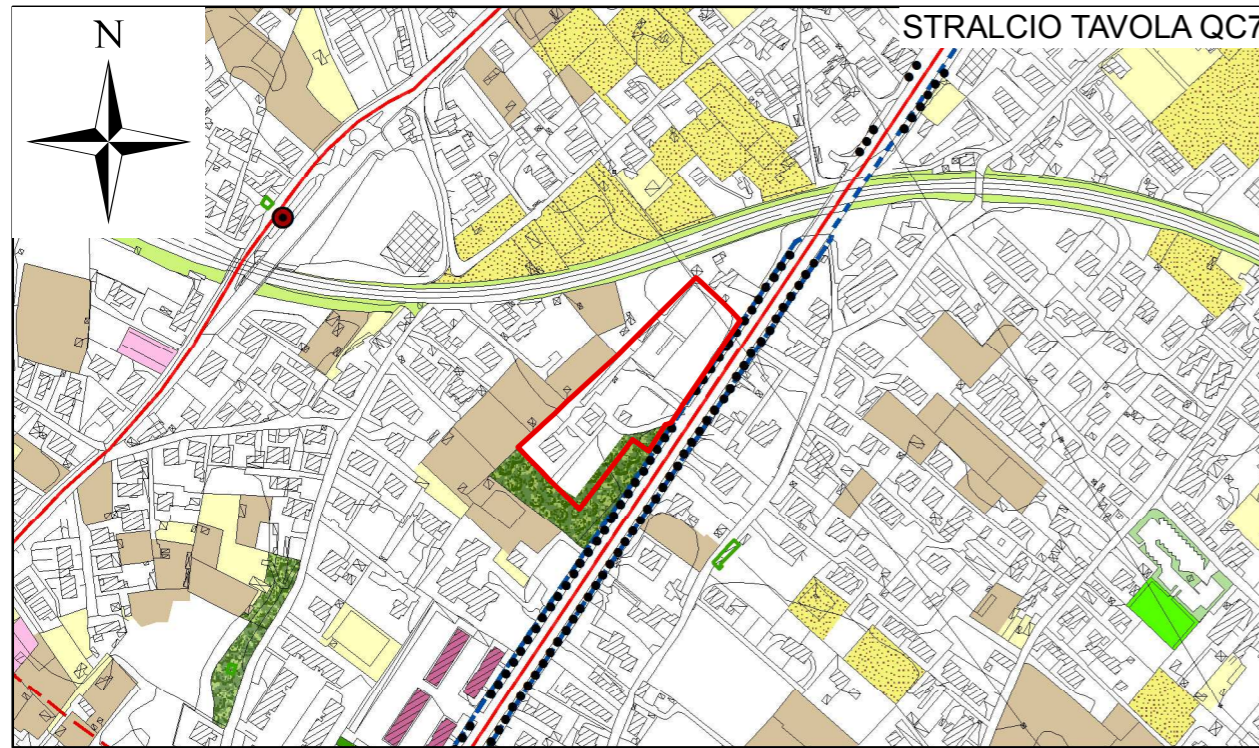
- la valorizzazione della pista ciclabile già presente su Viale Roma, attraverso l'installazione di attrezzature e accessori per consentire un agevole uso del parcheggio e della bicicletta; - la valorizzazione della fermata TPL presente su Viale Roma, proprio in prossimità dell'entrata dell'area; - il 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 di assorbimento dell'energia sonora, le quali contribuiranno alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e al miglioramento estetico-visivo dei luoghi.

AREC.5.06_F

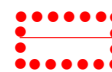







AREC.5.06 AREA EX VIVAIO SENSI GARDEN



AREC.5.06 AREA EX VIVAIO SENSI GARDEN



Legenda tav. QC.14

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Immobili ed aree ex art. 136 - D.Lgs. 42/2004 |  | Art. 142 lett. d) - Le montagne per la parte eccedente 1.200 m. slm |
|  | Art. 142 lett. a) - I territori costieri |  | Art. 142 lett. e) - I circhi glaciali |
|  | Art. 142 lett. b) - I territori contermini ai laghi |  | Art. 142 lett. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali |
|  | Art. 142 lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua |  | Art. 142 lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi |