

AREC.2.03

AREA EX EATON

UTOE 2

SUPERFICIE TERRITORIALE
13555 mq

SUPERFICIE FONDIARIA
13555 mq

AREE A CESSIONE
mq

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)				
Nuova Edificazione (mq)		6.777,5		
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq) *	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq) *	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	

DESCRIZIONE

Il Lotto in oggetto è compreso nel perimetro della Zona industriale Apuana ed è costituito da una porzione di terreno posta all'estremità nordovest del compendio industriale "ex Eaton", di cui un tempo faceva parte. La zona è servita dalle principali linee di comunicazione nord-sud della fascia costiera occidentale del Paese, quali la Strada Statale Aurelia e Autostrada A12, con il vicino casello autostradale di Massa (tratta Genova-Rosignano), ed è collegata ad alcune fra le più importanti strutture portuali e aeroportuali del Centro Italia (Genova, La Spezia, Pisa, Livorno, Firenze). L'area circostante è totalmente urbanizzata e pressoché occupata da fabbricati con destinazioni d'uso tipo direzionale, artigianale e commerciale, con tipologie costruttive prevalentemente di tipo prefabbricato.

FINALITA'

Favorire nella zona un processo di reindustrializzazione, attraverso l'insediamento di nuove unità produttive di carattere artigianale o industriale, funzionali allo sviluppo del tessuto produttivo del territorio, alla nuova occupazione e a consolidare il livello occupazionale dell'area.

DESTINAZIONE D'USO

Industriale/artigianale

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie massima edificabile (SE): Industriale/artigianale di nuova edificazione: 6.777,5 mq.
Rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria.
Altezza massima dell'edificio: 10,5 m, altezze maggiori sono ammesse solo se funzionali alle attività da esercitarsi.
Distanza dal confine deve essere maggiore o uguale ad 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.
Distanza dalle strade maggiore o uguale ad 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 10 m.
Parcheggi pertinenziali minimi = 35 mq ogni 100 mq di SE e comunque non inferiore a 1/10 del volume virtuale (art. 9 delle NTA).
Stalli per motocicli: due ogni dieci posti auto o frazioni di dieci.
Superficie permeabile minima: 25% della superficie fondiaria.
Aree verdi non inferiori al 25% della superficie fondiaria.

NOTE

Presenza della fascia di rispetto della linea ferroviaria di proprietà di RFI, in disuso, ma non ancora dismessa. L'area ricade in sito di bonifica di interesse regionale (SIR). Presenza in una parte marginale del lotto di pericolosità idraulica P2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Attuazione mediante intervento diretto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Possono essere insediate più attività produttive purché di superficie non inferiore a 500 mq e all'interno di un unico progetto unitariamente coordinato. E' ammesso un alloggio di guardianaggio con SE massima di 90 mq. Le Aree verdi da realizzarsi lungo il perimetro del Lotto devono prevedere filari di siepi ed alberi di medio/alto fusto con funzione di schermature vegetali della larghezza minima di 1,5 m. Sul fronte in fregio alla Via Aurelia dovrà essere realizzata una fascia di verde di larghezza minima di 5 m, con siepi ed almeno un filare di alberi di alto fusto autoctoni collocati in allineamento con eventuali siepi e filari confinanti salvo il rispetto delle distanze stabilite dal Codice della Strada. Dovrà essere posta in essere una recinzione a separazione del Lotto dal confine del mapp. 657 dedicato all'esercizio ferroviario, ad una distanza minima non inferiore a metri lineari 3. Nell'ambito non operano le disposizioni di cui all'art. 137 delle nta

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

* Aree a verde e/o parcheggi non inferiore al 20% della superficie del lotto minimo necessario alla realizzazione del nuovo fabbricato. Gli standard pubblici connessi all'intervento sono proporzionali alla SC realizzata, sono monetizzabili od organizzati secondo il progetto di valorizzazione di via Dorsale ai sensi dell'Art. 49, comma 3, delle NTA

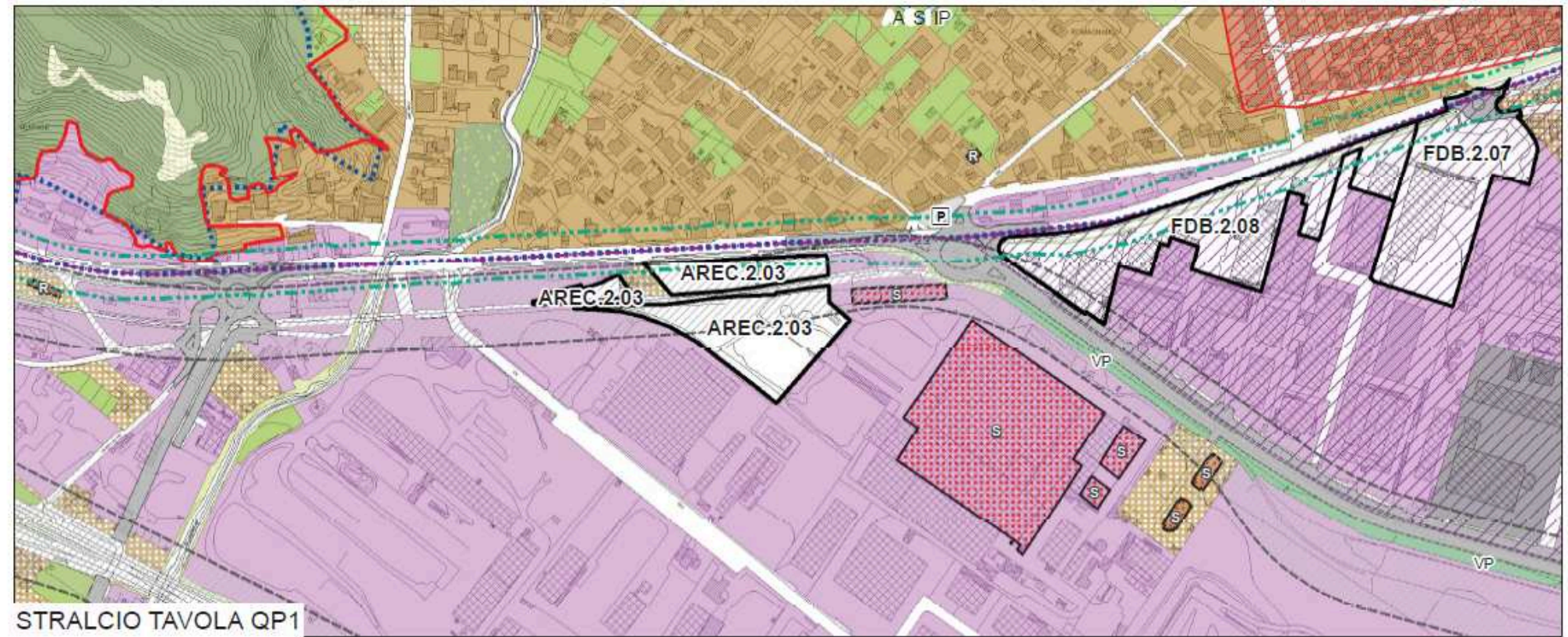
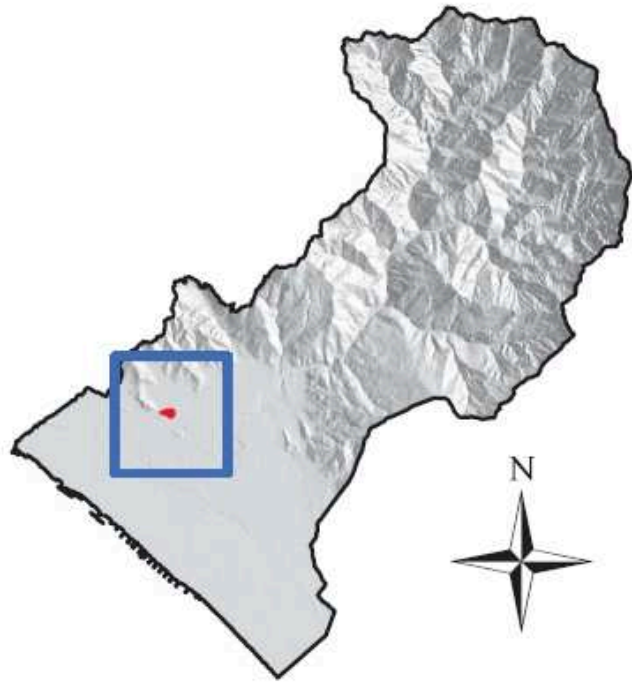
MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

In aggiunta alle disposizioni di cui alla sezione "Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione" devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: previsioni di opportune schermature vegetali per le aree prospicienti la viabilità pubblica. Per il parcheggio è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto; basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento riqualificando, da un punto di vista ambientale e urbanistico, le aree produttive come "aree produttive ecologicamente attrezzate"; 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.

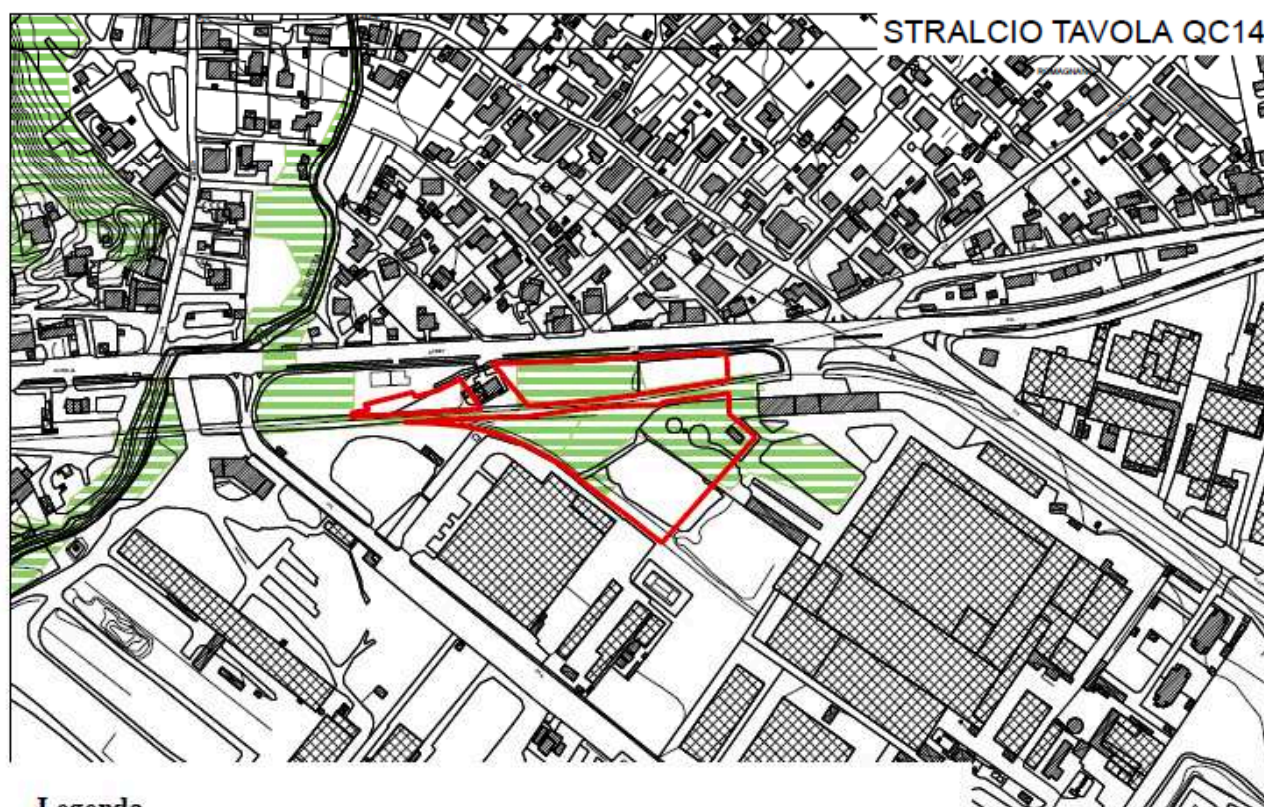
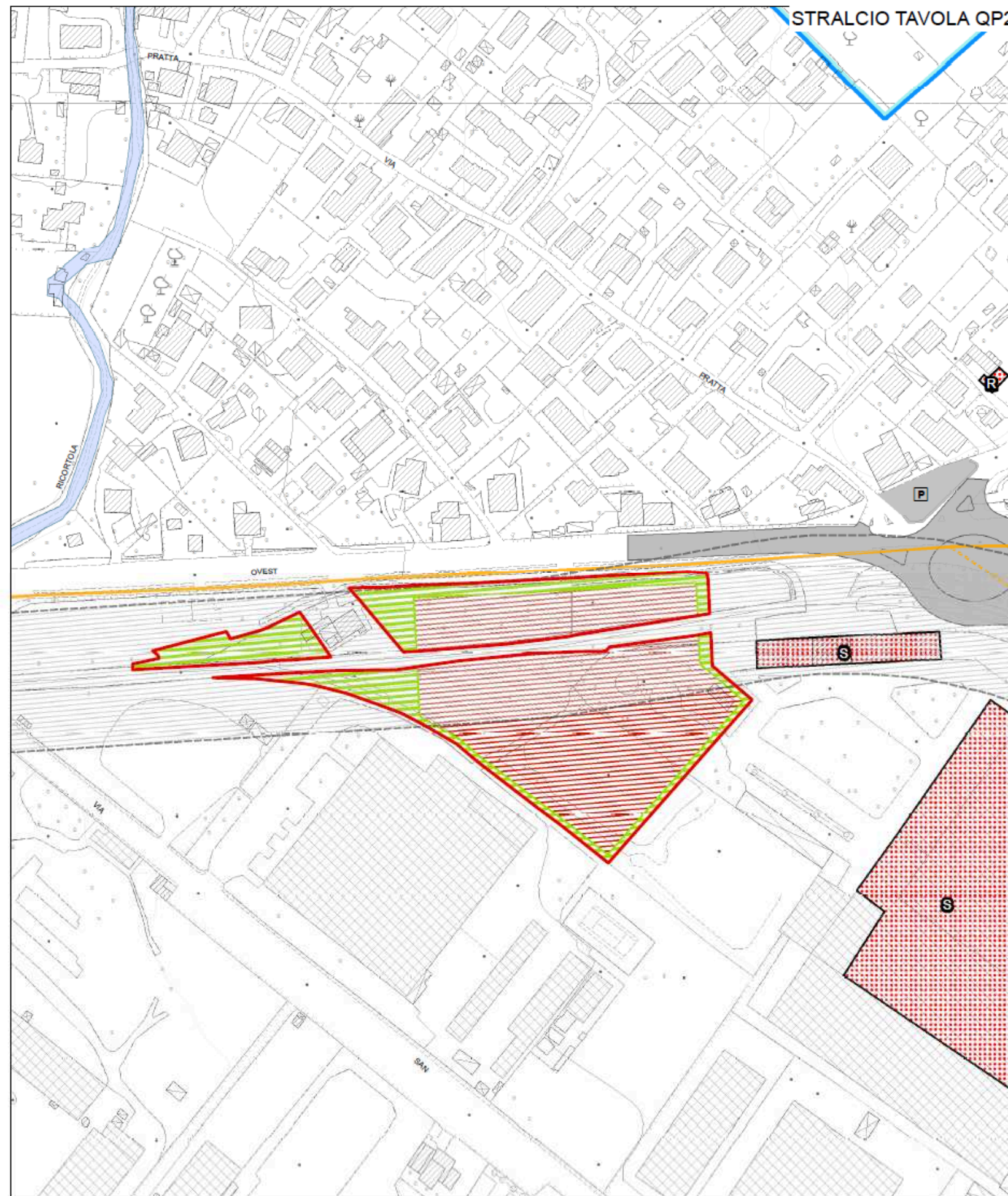
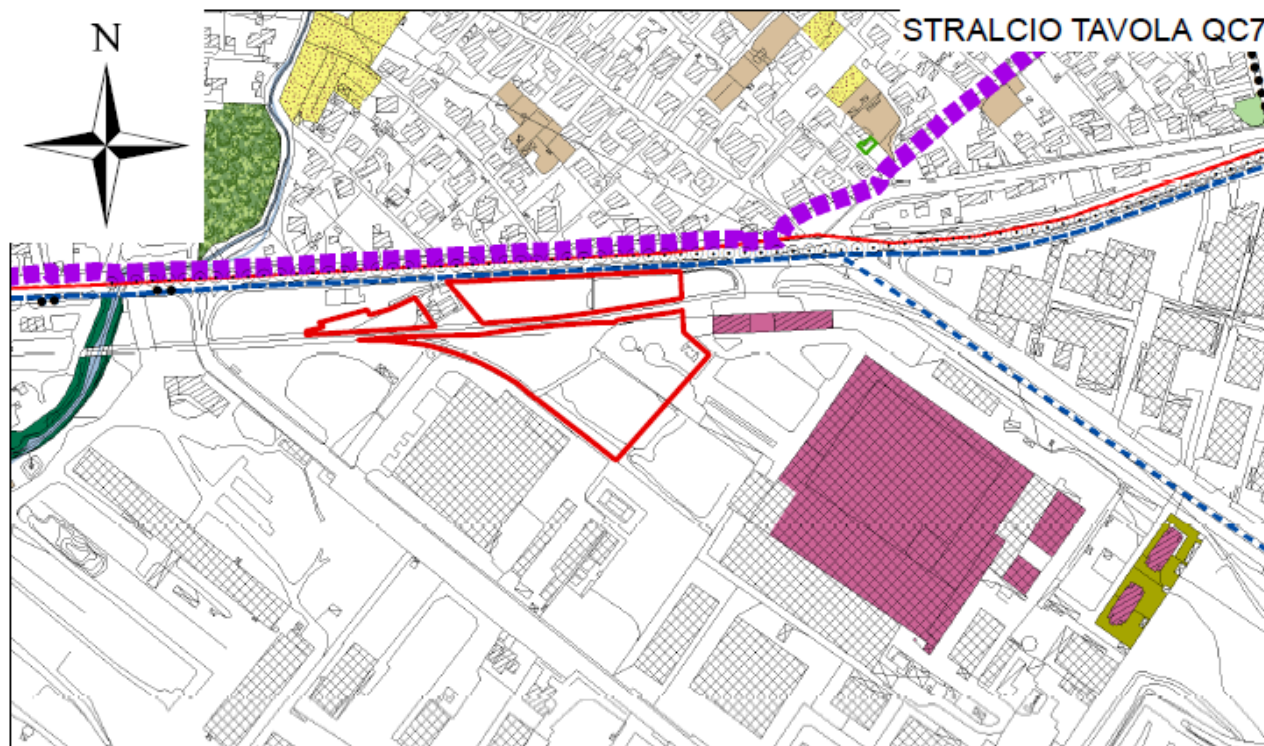
GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

AREC.2.03_F

AREC.2.03 AREA EX EATON



AREC.2.03 AREA EX EATON



Legenda

codice

- AREC.2.03
- immobili aree notevole interesse pubblico
- vt_pae_lett_a
- vt_pae_lett_b
- vt_pae_lett_c
- vt_pae_lett_e
- vt_pae_lett_d
- vt_pae_lett_g