

ALLEGATO 3

N.B. Di seguito sono riportati soltanto le parti dell'allegato A delle NTA che è possibile osservare, omettendo tutto il resto. Per la lettura completa delle disposizioni normative si rimanda al suddetto allegato A.

“REGOLAMENTO URBANISTICO”

COMUNE DI MASSA

SCHEDA NORMA E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLE SCHEDA NORMATIVE [pag. 4 dell'Allegato A]

“**Disposizioni obbligatorie per gli interventi di ERP:** Per ogni Ambito il RU prevede l'obbligo di realizzare interventi di ERP nella quantità di SUL prevista dalle singole schede progettuali ovvero, per le Schede progettuali ove detta quantità non risultasse prevista, nella quantità minima del 10% della SUL residenziale ammessa, da stabilirsi all'atto della formazione del previsto PA o PdR”.

AREC.3.03

VIA MADONNA A PERGOLA

UTOE 3

SUPERFICIE TERRITORIALE

3577 mq

SUPERFICIE FONDIARIA

3577 mq

AREE A CESSIONE

mq

Superficie Utile Lorda	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)				430
Nuova Edificazione (mq)				
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)	
		86		

DESCRIZIONE

L'ambito d'intervento in via Madonna a Pergola a Romagnano si trova a monte del tracciato dell'Aurelia in un contesto prevalentemente residenziale. L'immobile esistente, classificato artigianale dal QC, risulta incongruo sia da un punto di vista funzionale che morfologico.
Riutilizzando la superficie coperta esistente (anche diversamente disposta) viene consentito il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale a funzione residenziale

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'area fondiaria è individuata nelle tavole QP2. Viene applicato il contributo per la città pubblica come previsto per gli altri ambiti di recupero AREC. E' prevista una eventuale quota di edilizia ERP (monetizzabile) o edilizia abitativa a prezzi o canoni calmierati, pari almeno al 20% della SUL, da stabilire in fase di convenzione

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti Opere Pubbliche:
- Quota di Ed.Res.Pubblica da sottrarre alla SUL complessiva pari al 20% della SUL complessiva

FINALITA'

Obiettivi dell'intervento:
- Spostamento delle attività artigianali esistenti non compatibili con il contesto
- Riqualificazione urbana di una zona a carattere residenziale

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

Nell'area si registra la presenza di alberi a medio/alto fusto tra cui ulivi.
Misure di mitigazione e prescrizioni:
- salvaguardare le alberature alberi a medio fusto anche ricollocandoli all'interno dell'ARU;
- salvaguardare gli ulivi anche ricollocandoli all'interno dell'ARU
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.

DESTINAZIONE D'USO

Residenziale

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Utile Lorda (SUL) massima edificabile:
- Residenziale di recupero: mq 430
- Numero piani fuori terra: 2
- Numero massimo Unità immobiliari : 5
- Rapporto di copertura massimo pari al 15%

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

AREC.3.03_F

AREC.3.03

AREC.4.10

TURANO VIA BAGAGLIONE

UTOE 4

SUPERFICIE TERRITORIALE

683 mq

SUPERFICIE FONDIARIA

683 mq

AREE A CESSIONE

mq

DESCRIZIONE

L'ambito d'intervento, in via Bagaglione a Turano, a mare del tracciato dell'Aurelia, si trova in un contesto prevalentemente residenziale. L'immobile esistente, classificato artigianale dal QC, risulta incongruo sia dal punto di vista funzionale che morfologico. Riutilizzando la superficie coperta esistente (anche diversamente disposta) viene consentito il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale a funzione residenziale.

FINALITA'

Obiettivi dell'intervento:
- Spostamento delle attività artigianali esistenti non compatibili con il contesto
- Riqualificazione urbana di una zona a carattere prevalentemente residenziale

DESTINAZIONE D'USO

Residenziale

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Utile Lorda (SUL) massima edificabile:
- Residenziale di Recupero: mq 260
- Numero piani fuori terra: 2
- Rapporto di copertura massima pari al 15%

NOTE

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Mediante Piano Attuativo convenzionato redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda

Superficie Utile Lorda	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)				260
Nuova Edificazione (mq)				
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)	
		52		

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'area fondiaria è individuata nelle tavole QP2. viene applicato il contributo per la città pubblica come previsto per gli altri Ambiti di recupero AREC. E' prevista una eventuale quota di edilizia ERP (monetizzabile) o edilizia abitativa a prezzi o canoni calmierati, pari ad almeno il 20% della SUL, da stabile in fase di convenzione.

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche:
- Quota di Ed.Res.pubblica da sottrarre alla SUL complessiva pari al 20% della SUL complessiva

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

Nell'area vi è presenza di ulivi.
Misure di mitigazione e prescrizioni:
- salvaguardare gli ulivi presenti anche ricollocandoli all'interno dell'ARU.
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.

GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

AREC.4.10_F

AREC.4.10

AREC.5.04

LUNGOFRIGIDO VIA S. GIUSEPPE VECCHIO

UTOE 5

SUPERFICIE TERRITORIALE

4750 mq

SUPERFICIE FONDIARIA

1825 mq

AREE A CESSIONE

mq

DESCRIZIONE

L'ambito di intervento in via S. Giuseppe Vecchio a mare del tracciato autostradale e in prossimità del fiume Frigido si trova in un contesto prevalentemente residenziale. L'immobile esistente, classificato artigianale, risulta incongruo sia da un punto di vista funzionale che morfologico. Riutilizzando la superficie coperta esistente (anche diversamente disposta) viene consentito il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale a diversa funzione.

FINALITA'

Obiettivi dell'intervento:
 - Spostamento delle attività artigianali esistenti poste in prossimità del fiume Frigido
 - Riqualificazione urbana di una zona a carattere residenziale

DESTINAZIONE D'USO

Residenziale

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Utile Lorda (SUL) massima edificabile:
 - Residenziale di Recupero: mq 600
 - Numero piani fuori terra: 2
 - Numero massimo di Unità immobiliari: 7
 Rapporto di copertura massimo pari al 15%

NOTE

MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'area fondiaria è individuata nelle tavole QP2, dove vengono anche indicate le zone da mantenere a verde privato. Viene applicato il contributo per la città pubblica come previsto per gli altri ambiti di recupero AREC. Il Rapporto di Copertura massimo previsto è pari al 15%.

Superficie Utile Lorda	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)				600
Nuova Edificazione (mq)				
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)	
		120		

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti Opere Pubbliche:
 - Quota di Ed.Res.Pubblica da sottrarre alla SUL complessiva (mq 600) pari a mq 120.

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

Nell'ambito si nota la presenza di alcuni alberi. Misure di mitigazione e prescrizioni:
 - mantenere per quanto possibile gli alberi presenti anche ricollocandoli all'interno dell'ARU.
 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.

GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

AREC.5.04_F

AREC.6.01	SUPERFICIE TERRITORIALE
	1622 mq
	VIA DEL SALE
	SUPERFICIE FONDIARIA
	1622 mq
UTOE 6	AREE A CESSIONE
	mq

DESCRIZIONE	L'ambito d'intervento in via del Sale a mare di via Stradella e a ponente dell'aeroporto del Cinquale si trova in un contesto dove sono presenti residenze e spazi per attività sportive. L'immobile esistente risulta incongruo sia da un punto di vista funzionale che morfologico. Riutilizzando la superficie coperta esistente (anche diversamente disposta) viene consentito il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale a diversa funzione
FINALITA'	Obiettivi dell'intervento: - Spostamento delle attività incongrue - Riqualificazione urbana di una zona a carattere residenziale
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI	Superficie Utile Lorda (SUL) massima edificabile: - Residenziale di recupero: mq 600 - Numero piani fuori terra: 2 - Numero massimo di unità immobiliari: 4 Rapporto di copertura massimo pari al 15%
NOTE	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Mediante Piano attuativo convenzionato redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.
ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE	L'area fondiaria è individuata nelle tavole QP2. Il rapporto di copertura massimo previsto è pari al 15%. Viene applicato il contributo per la città pubblica come previsto per gli altri ambiti di recupero (AREC). E' prevista una eventuale quota di edilizia ERP pari almeno al 20% della SUL da stabilire in fase di convenzione.

Superficie Utile Lorda	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)				600
Nuova Edificazione (mq)				
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)	120

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche: - Quota di Ed.Res.Pubblica da sottrarre alla SUL complessiva (mq 600) pari a mq 120.
MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE	L'AREC.6.01 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 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 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. 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	AREC.6.01_F

N.B. Nella tabella che segue le parti oggetto di ripubblicazione e che, pertanto è possibile osservare, sono unicamente quelle evidenziate in giallo.

ARU.SC.02	SUPERFICIE TERRITORIALE
	1308 mq
	SAN CARLO, VIA ZONDER-PIAZZA MADONNINA
	SUPERFICIE FONDIARIA
	938 mq
	AREE A CESSIONE
	370 mq
	SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DI SAN CARLO

DESCRIZIONE	Ambito compreso nell'abitato di San Carlo Terme comprendente aree centrali e strategiche della località turistica. La presenza della piazza panoramica costituisce una attrattiva paesaggistica e turistica ancora di grande suggestione. La presenza di edifici a destinazione alberghiera di grandi dimensioni e di altezza eccessiva, inutilizzati e in stato di degrado, costituisce una problematica da risolvere. Queste presenze incongrue sono un ostacolo alla riqualificazione di tutta la località.
FINALITA'	L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione dell'abitato di San Carlo, anche attraverso la demolizione di edifici incongrui oggi esistenti, la realizzazione di un parco pubblico
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
DIMENSIONAMENTI O E PARAMETRI URBANISTICI	Altezza massima della futura copertura non oltre il livello della quota stradale. Superficie Utile Lorda (SUL) massima edificabile: - Residenziale: mq 750
NOTE	Si prevede di concedere la possibilità del cambio di destinazione d'uso verso funzioni di tipo residenziale, prevedendo tuttavia un abbattimento di metà delle volumetrie oggi esistenti in maniera tale da riconsegnare dalla strada panoramica la piena visione del paesaggio. Paesaggio oggi compromesso dagli ultimi piani dei due edifici che, nelle prescrizioni d'intervento, dovranno essere eliminati portando l'altezza massima della futura copertura non oltre il livello della quota stradale ripristinando la visione panoramica. Al posto di uno dei due edifici, di cui si prescrive l'abbattimento, dovrà essere realizzato un nuovo parco, la realizzazione delle opere pubbliche connesse e la successiva cessione al Comune
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Mediante Piano Attuativo convenzionato esteso a tutta l'area compresa nell'ambito di intervento e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda
ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE	E' previsto il cambio d'uso da destinazione turistico-ricettiva (alberghiera) con SUL esistente complessiva di circa 1500 mq, suddivisa in due distinti fabbricati, a destinazione di civile abitazione per una SUL di 750 mq, di cui il 10% residenziale pubblica, da individuarsi nell'edificio di maggior volume oggi esistente, previo abbattimento dell'altro fabbricato

Superficie Utile Lorda	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)				750
Nuova Edificazione (mq)				
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	
	370			
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

Realizzazione di un parco pubblico panoramico collegato alla piazza esistente individuato sull'area nella quale oggi insiste l'edificio di minor volume. Il parco sarà realizzato, per una completa fruizione pubblica e completo di ogni arredo, a totale carico degli esecutori dell'intervento in oggetto, con cessione dell'area a titolo gratuito al Comune. Superficie del verde pubblico pari a mq. 370

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

L'ARU sorge al confine tra l'edificato ed il non edificato ed è caratterizzata da un'altissima intervisibilità soprattutto da e verso il fondovalle. Ricade per la parte destinata a Vpr in un'area vincolata per legge lettera g) - I territori coperti da foreste e da boschi con presenza di ulivi e alberi a medio/alto fusto. L'area si trova in prossimità di un tracciato ad altissima tensione (380 kV in sistema trifase aerea a semplice terna - Linea La Spezia - Acciaiuolo, cod. 314)

Misure di mitigazione e prescrizioni: data la sensibilità paesaggistica del contesto in cui si inserisce l'ARU, dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi; in sede di Piano Attuativo dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" che detti le regole insediative sia urbanistiche che edilizie affinché l'intervento soddisfi requisiti di: buon inserimento nel contesto, buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sul rapporto aree edificate-non edificate, corretto inserimento paesaggistico. Tale elaborato dovrà altresì dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio e nel tessuto, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le alternative, in modo da consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti; mantenere gli ulivi e gli alberi a medio/alto fusto presenti anche ricollocandoli all'interno dell'ARU; verificare e garantire una Dpa (Distanza di prima approssimazione) pari ad almeno 51 m, così come stabilito da ARPAT nel documento "Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

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; 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.

GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

ARU.SC.02_F