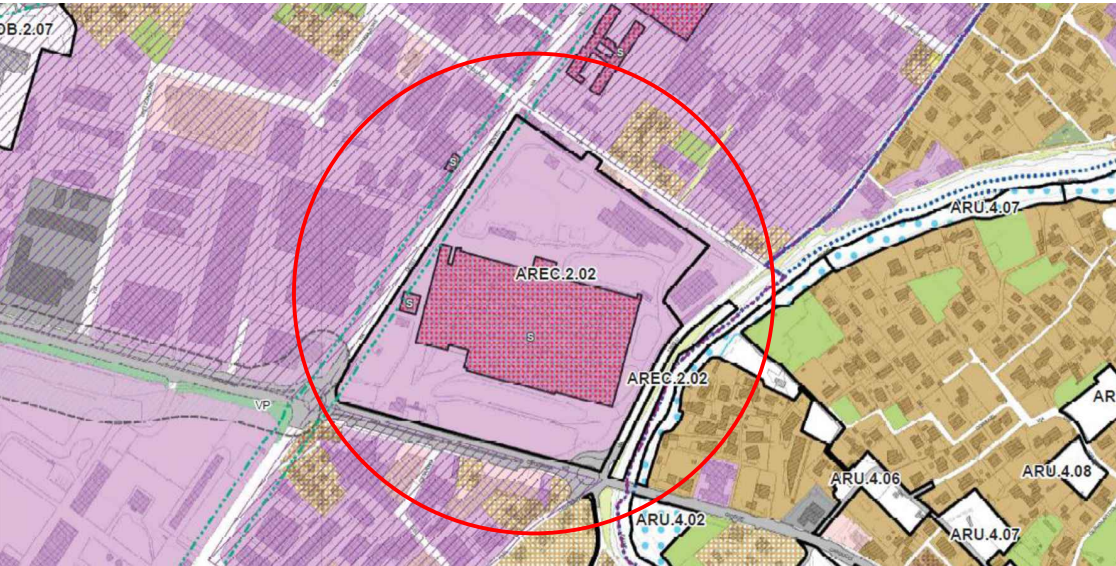


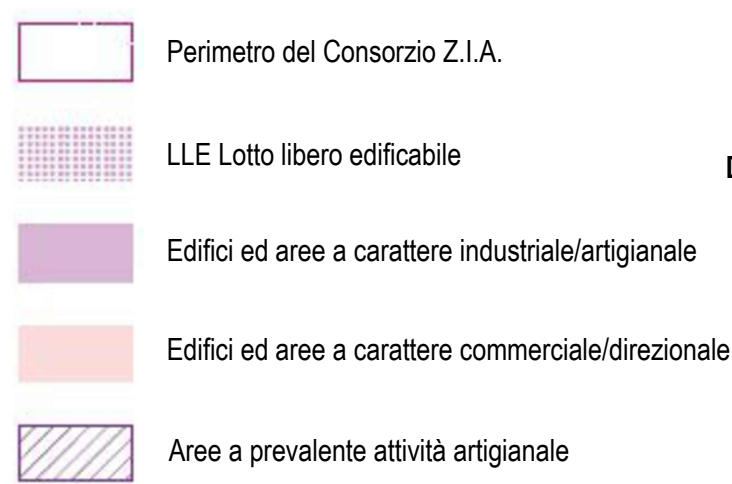
DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI  
ESTRATTO QP DEL RU - QP1



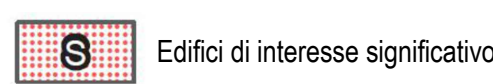
<b>AREC.2.02</b>	SUPERFICIE TERRITORIALE 92426 mq
AREA EX OLIVETTI-SYNTHESIS	SUPERFICIE FONDIARIA 83183 mq
UTOE 2	AREE A CESSIONE 9243 mq

DESCRIZIONE	L'AREC.2.02 riguarda una parte dell'area dell'ex stabilimento industriale dell'Olivetti-Synthesis, compresa tra il fiume Frigido, via Catagnina, via Oliveti e via Acquale. Lo stabilimento per la produzione di mobili per ufficio, schedari metallici e classificatori fu costruito in più fasi a partire dal 1942 e comprendeva una serie di capannoni collegati tra loro da percorsi coperti, edifici per uffici, servizi sociali, mensa, una centrale elettrica, un deposito dell'acqua e l'edificio della portineria. Dall'insieme emerge, quale testimonianza dell'idea di "fabbrica nel verde", il capannone a tre navate coperto a volte, dove le grandi vetrate del fronte nord rendevano possibile una visione diretta del paesaggio circostante dall'interno del luogo di lavoro. L'area, a partire dal 2009 è stata oggetto di un piano di lottizzazione non attuato ed è, attualmente in disuso.
FINALITA'	Recuperare e riorganizzare il comparto per l'insediamento di attività produttive dimensionalmente e qualitativamente più aderenti alle nuove esigenze del mercato
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale
DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI	Superficie massima edificabile (SE): - Industriale/artigianale da recupero: 35760 mq Rapporto di copertura massimo pari al 43% Parcheggi pertinenziali minimi = 35 mq ogni 100 mq di SE e comunque non inferiore a 1/10 del volume virtuale Aree verdi permeabili non inferiori al 25% della superficie fondiaria
NOTE	
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

LEGENDA  
Sistema funzionale produttivo



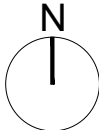
Sistema funzionale produttivo



Disciplina delle trasformazioni



Individuazione area



COMUNE DI MASSA  
Provincia di Massa-Carrara

VARIANTE CONTESTUALE AL  
PIANO STRUTTURALE E AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO  
RIGUARDANTE L'AREA EX  
"OLIVETTI SYNTHESIS"

PROGETTISTA

Arch. Lino Giorgini

lino.giorgini@g2varchitetti.it  
+ 39 3929323039



Via D'Annunzio n. 215/A, 55047 Seravezza (LU)

PROPRIETA'

Apuania Immobiliare S.R.L.

QUADRO CONOSCITIVO

Elaborato

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
VIGENTE: IL QP DEL RU  
Disciplina degli insediamenti

emissione data rev.

28/05/2025

scala formato

- A3

n. tavola

VQC\_3.11

ALTRI PARAMETRI  
URBANISTICI E  
INDICAZIONI PER LA  
PROGETTAZIONE

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e delle emergenze architettoniche, ambientali ed infrastrutturali presenti. In particolare devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale, il particolare connotato paesaggistico dell'insediamento, le sistemazioni a verde, le aree ed i filari alberati ed i muri di recinzione, quali elementi di separazione dell'insediamento industriale dalle aree pubbliche e dal territorio aperto.  
- Sugli edifici di significativo valore la tutela finalizzata alla salvaguardia e alla valorizzazione delle caratteristiche dell'immobile non deve impedire le modernizzazioni e gli adeguamenti utili o necessari per la riattivazione dell'uso produttivo, anche mediante interventi di ristrutturazione. La tutela è finalizzata altresì a consentire l'attuazione di tutti gli interventi in grado di rimuovere le condizioni di degrado ambientale eventualmente presenti nelle aree interessate quali: discariche, depositi a cielo aperto, fatiscenza edilizia nei manufatti di servizio, recinzioni, viabilità di accesso accidentate, degrado delle aree verdi, siepi e alberature di recinzione, ecc.

OPERE O  
ATTREZZATURE  
PUBBLICHE E/O DI  
INTERESSE PUBBLICO

\* Aree a verde e/o parcheggi non inferiore al 10% della superficie territoriale (9243 mq)

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

Si applica la matrice della Fattibilità di cui all'art.28 delle NTG