

**lino giorgini**



CN = giorgini lino

C = IT COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa-Carrara

---

**VARIANTE CONTESTUALE AL  
PIANO STRUTTURALE E AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO  
RIGUARDANTE L'AREA EX  
“OLIVETTI SYNTHESIS”**

---

PROPRIETA'

**Apuania Immobiliare Srl**

---

PROGETTISTA

**Arch. Lino Giorgini**

lino.giorgini@g2varchitetti.it

+39 3929323039



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

---

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO**  
Art. 17, L.R. 65/2014

---

Elaborato

**RELAZIONE**

Emissione data rev.

**30/12/2024**

---

formato

**A4**

N. tavola

**AP.1**



## INDICE

<b>1 PREMESSA, CONTENUTI NORMATIVI E METODOLOGICI .....</b>	<b>3</b>
1.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE PROPEDEUTICHE ALLA REDAZIONE DELLA VARIANTE .....	4
1.2 IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE .....	5
1.2.1 La fase di Avvio del procedimento.....	5
1.2.2 La procedura di VAS all'interno della fase di avvio del procedimento.....	6
1.2.3 Iter procedurale e soggetti che intervengono all'interno del percorso formativo della Variante .....	6
<b>2 OBIETTIVI DELLA VARIANTE E PREVISIONE DEGLI EFFETTI .....</b>	<b>8</b>
<b>3 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>10</b>
3.1 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO OLIVETTI E DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE .....	10
3.1.1 Olivetti Synthesis: brevi cenni storici .....	10
3.1.2 Olivetti Synthesis: bibliografia.....	12
3.1.3 Pratiche ed autorizzazioni edilizie inerenti l'impianto storico del complesso immobiliare.....	13
3.1.3.1 Pratiche ed autorizzazioni edilizie inerenti l'antenna radio-telefonica .....	14
3.1.3.2 Pratiche ed autorizzazioni edilizie inerenti il Piano di Lottizzazione Convenzionato Ges.Co.	
15	
3.1.4 Descrizione dell'area oggetto di variante .....	15
3.1.5 Descrizione dell'assetto botanico .....	18
3.1.6 Descrizione degli aspetti geologici .....	19
3.1.6.1 Premessa.....	19
3.1.6.2 Geologia e geomorfologia.....	20
3.1.6.3 Idrografia ed idrogeologia .....	21
3.1.6.4 Aggiornamento della pericolosità idraulica nel Comune di Massa sulla base dei rilievi lidar e degli interventi di messa in sicurezza .....	22
3.1.6.5 Sismicità dell'area.....	24
3.2 STUDI ED ELABORATI FACENTI PARTE DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO .....	24
<b>4 STATO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA PROGRAMMAZIONE COMUNALE .....</b>	<b>26</b>
4.1 IL P.I.T. DELLA REGIONE TOSCANA .....	26
4.2 IL P.T.C. DELLA PROVINCIA DI MASSA CARRARA .....	28
4.2.1 Il P.T.C. vigente.....	29
4.2.2 Il P.T.C. di cui alla Variante adottata .....	30
4.3 IL P.S. DEL COMUNE DI MASSA.....	33
4.3.1.1 Il P.S. vigente: Sistemi territoriali e strategie di governo del territorio .....	33



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

4.3.1.2	<i>Il P.S. vigente: Sistemi funzionali e strategie di governo del territorio</i> .....	34
4.3.1.3	<i>Il P.S. vigente: Invarianti strutturali del territorio</i> .....	35
4.3.1.4	<i>Il P.S. vigente: Strategie di sviluppo territoriale</i> .....	36
4.3.2	Avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale del Comune di Massa .....	38
4.4	IL R.U. DEL COMUNE DI MASSA .....	39
4.4.1	Il Quadro conoscitivo del R.U. ....	39
4.4.2	Il Quadro progettuale del R.U. ....	41
4.5	L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE .....	42
4.6	I VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA .....	43
<b>5</b>	<b>QUADRO PROGETTUALE .....</b>	<b>45</b>
5.1	OBIETTIVI E FINALITA' PROPEDEUTICI ALLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE.....	45
5.2	DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	45
<b>6</b>	<b>FORMAZIONE E PARTECIPAZIONE .....</b>	<b>47</b>
6.1	IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE.....	47
6.2	FUNZIONI DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE .....	47
<b>7</b>	<b>ENTI E ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI E COMPETENTI.....</b>	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>PROFESSIONISTI CHE PARTECIPANO ALLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE .....</b>	<b>50</b>



## 1 PREMESSA, CONTENUTI NORMATIVI E METODOLOGICI

La Soc. Apuania Immobiliare S.r.l., è proprietaria del compendio produttivo ex Olivetti Syntesis, sito in Via Catagnina, angolo Via Oliveti del Comune di Massa, distinto catastalmente al Foglio 90, Mapp. 166, 172, 173, 424, 436, 437, avente una superficie catastale complessiva di circa 92.426,00 mq.



Foto aeree dell'area



Detto compendio è da tempo inutilizzato e versa in forte degrado, come si può evincere anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi anche immagini soprastanti).



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'attività industriale della *Olivetti Synthesis* iniziò nel 1940 e fu progressivamente abbandonata attorno ai primi anni '90 (come più diffusamente descritto di seguito – vedi Cap. 3.1.1), ed anche il recente Piano di lottizzazione della Soc. Ges.Co. (non completato a seguito del fallimento di quest'ultima) ha contribuito a determinare lo stato in cui attualmente si trova l'area.

Stante le dimensioni del compendio, viste le sue caratteristiche particolari e le condizioni di degrado in cui versa lo stesso, la proprietà – con il fine del riutilizzo dei beni di cui trattasi – intende apportare modifiche alla strumentazione urbanistica vigente affinchè gli immobili possano essere più facilmente recuperati mediante la possibilità di insediamento di un mix di attività che consentano di rifunzionalizzare i manufatti, ottenendo nuovi spazi di grande suggestione, anche per la fruizione pubblica, come evidenziato al capitolo successivo, cercando di tradurre con criteri contemporanei la filosofia del grande imprenditore Adriano Olivetti descritta nei capitoli seguenti.

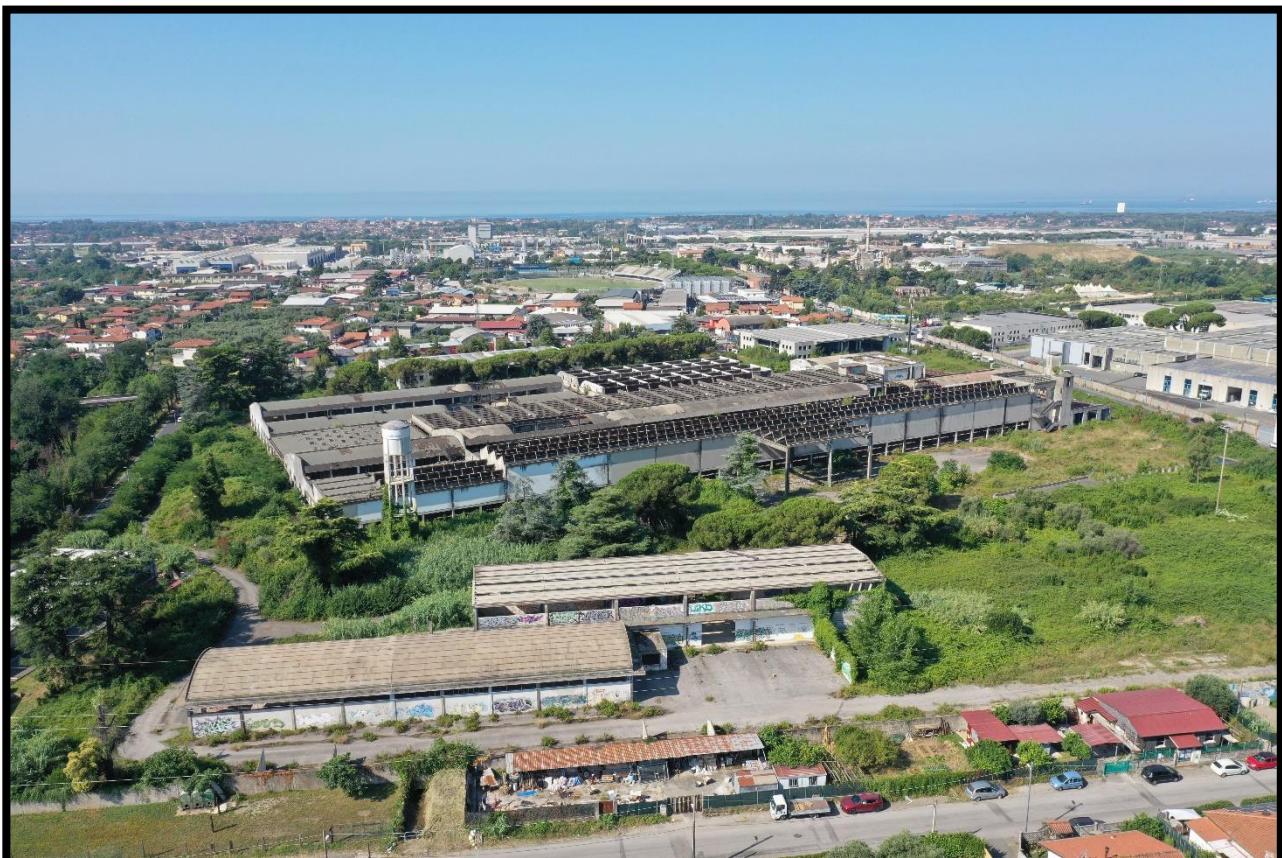


Foto aerea dell'area

## 1.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE PROPEDEUTICHE ALLA REDAZIONE DELLA VARIANTE

Per ciò che concerne specificamente gli insediamenti industriali/artigianali la Regione Toscana – attraverso la L.R. 69/2019 e con il fine di consentire ai Comuni di “*approvare varianti agli strumenti urbanistici scaduti per la realizzazione di interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio in contesti produttivi esistenti ...*” (vedi punto 11 del Preambolo della legge stessa) - ha integrato la citata L.R. 65/2014 con una nuova disposizione transitoria volta a favorire il recupero di compendi produttivi esistenti. Infatti, mediante l'introduzione nella legge urbanistica regionale dell'art. 252ter - *Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*, viene prescritto quanto segue: “*1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:*”



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;

...  
2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate".

Appare importante evidenziare che in data 08/03/2024 è stato avviato ex art. 17, L.R. 65/2014 il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturello con Atto di Giunta n. 87, ed in data 01/08/2024 è stato avviato anche il procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo con Atto di Giunta n. 298, ai sensi del medesimo disposto normativo regionale.

Pertanto, per la redazione della presente Variante utilizzeremo le disposizioni di cui al citato art. 252ter della L.R. 65/2014, in quanto:

- il Comune ha già avviato i procedimenti per la formazione sia del P.S. che del P.O.;
- siamo in presenza di un compendio esistente con destinazione d'uso industriale all'interno di un contesto produttivo esistente;
- si prevederanno un mix funzionale di categorie ammesse dalla legge (industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio).

Per quanto concerne l'iter formativo si seguiranno le disposizioni di cui all'art. 17, L.R. 65/2014 e gli ulteriori passaggi procedurali di seguito descritti.

## 1.2 IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE

### 1.2.1 La fase di Avvio del procedimento

In merito al procedimento di formazione della Variante, le Norme per il governo del territorio, al Titolo II - "Norme procedurali per la formazione degli atti di governo del territorio", Capo I, contenente le "Disposizioni procedurali comuni", individua la disciplina comune a tutti i procedimenti di adozione e approvazione degli atti di governo del territorio.

In specie, il citato art. 17, dedicato all'atto di avvio del procedimento, al terzo comma individua, quali contenuti tipici:

- a) la definizione degli obiettivi del piano, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato, per le quali si intende fare ricorso al procedimento di copianificazione, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo della cognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

Sotto il profilo procedurale, la norma di cui al primo comma del medesimo art. 17 prevede che il Comune trasmetta agli altri soggetti istituzionali di cui all'art. 8, comma 1, ovverosia a Provincia e Regione, l'atto di avvio del procedimento di formazione della Variante al fine di acquisire eventuali apporti tecnici, con facoltà, per l'Amministrazione procedente di inviare la medesima comunicazione ad altri soggetti pubblici che ritenga interessati.



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

Per quanto si tratti di un procedimento complesso, scandito da autonome fasi qualificabili come subprocedimenti, quello di formazione della Variante è a tutti gli effetti un procedimento amministrativo, nel quale, in ossequio ai principi generali, la legge attribuisce un ruolo centrale alla figura del responsabile del procedimento.

In questo senso si evidenzia che ai sensi dell'art. 18, la funzione prima del responsabile del procedimento è quella di garantire che l'iter venga portato avanti nel rispetto della disciplina vigente.

Dunque, il responsabile del procedimento è in primo luogo garante della legittimità dell'azione di pianificazione, intesa nell'accezione più ampia in cui sono ricomprese, con da un lato, l'osservanza delle norme legislative e regolamentari, e dall'altro, quale tratto distintivo della materia e degli atti di governo del territorio, la coerenza, sia esterna che interna del piano.

### **1.2.2 La procedura di VAS all'interno della fase di avvio del procedimento**

Il citato art. 17, al comma 2, prescrive altresì che per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'articolo 5 bis della L.R. 10/2010 , l'avvio del procedimento venga effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'articolo 22 della L.R. 10/2010 , oppure del documento preliminare di cui all'articolo 23, comma 2, della medesima L.R. 10/2010 .

Per questa ragione appare importante precisare che la Variante è soggetta, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 65/2014, al procedimento di VAS nei casi e con le modalità della L.R. 10/2010 e che la stessa Variante rientra nel capo di applicazione della verifica di assoggettabilità a VAS, come disposto all'art. 5, comma 3), e che pertanto la procedura della VAS è subordinata alla valutazione della significatività degli effetti ambientali di cui all'art. 22 della stessa legge.

Ai fini della semplificazione del procedimento urbanistico e amministrativo, come previsto dall'art. 8 della L.R. 10/2010, il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. deve essere redatto in base a quanto previsto dagli artt. 22 e 23 del medesimo disposto normativo e illustra i contenuti della Variante, le informazioni e i dati necessari all'accertamento dei dati significativi sull'ambiente che possono essere interessati dalla Variante stessa e i criteri per una eventuale impostazione del Rapporto Ambientale.

Il suddetto articolo prevede infatti che: "la procedura di Verifica di Assoggettabilità, di cui all'articolo 22, e quella per la fase preliminare, di cui all'articolo 23 della L.R. 10/2010, possono essere effettuate contemporaneamente; in tal caso l'autorità procedente o il proponente e l'autorità competente concordano che la conclusione degli adempimenti di cui agli articoli 22 e 23 debba avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare, comprendente il periodo di trenta giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22. Resta fermo che il documento preliminare comprende i contenuti dei documenti di cui agli articoli 22 e 23".

### **1.2.3 Iter procedurale e soggetti che intervengono all'interno del percorso formativo della Variante**

In sintesi la Variante deve seguire l'iter procedurale così come di seguito precisato:

#### **FASE I**

Il Comune avvia il procedimento di Variante facendo proprio sia il Documento di Avvio, redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, che il Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., redatto ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. 10/2010;

#### **FASE II**

Il Responsabile del Procedimento invia il Documento di Avvio del Procedimento agli Enti e ai Soggetti individuati dallo stesso documento e il Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. alla Struttura organizzativa competente, la quale dopo averne preso visione lo invia agli Enti e ai Soggetti



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

competenti in materia ambientale al fine dell'espressione di pareri e/o di contributi tecnici entro un termine di 30 giorni;

**FASE III**

Il Responsabile del Procedimento raccoglie i pareri e/o i contributi pervenuti dagli Enti e dai Soggetti Competenti in materia ambientale e li inoltra all'Autorità Competente affinché decida in merito alla assoggettabilità a V.A.S. o alla Variante.

In caso di diniego a procedere il percorso di valutazione ambientale si conclude e la Variante può essere adottata con gli eventuali suggerimenti e prescrizioni che Enti, Soggetti Competenti in materia ambientale e Autorità Competente intendono prescrivere.

In caso positivo, invece, l'estensore del Documento preliminare di V.A.S. dovrà procedere a redigere il Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 prima della adozione della Variante stessa, dando per acquisito il Documento Preliminare, ex artt. 22 e 23 della L.R. 10/2010;

**FASE IV**

Adozione da parte dell'Autorità Procedente della Variante e, eventualmente e se richiesto, del Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010.

In seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di adozione della Variante al R.U. e, se presente, del Rapporto Ambientale V.A.S. al fine delle eventuali osservazioni, che dovranno essere presentate entro 60 giorni;

**FASE V**

Decorso il termine per la presentazione delle osservazioni di cui alla fase precedente, le stesse vengono istruite e sottoposte a controdeduzione.

Solo nel caso in cui sia stato redatto il Rapporto Ambientale V.A.S. questa fase deve vedere la partecipazione dell'Autorità Competente per la V.A.S. in modo da valutare le osservazioni riguardanti direttamente o indirettamente il Rapporto Ambientale ai fini della espressione del Parere Motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010.

Gli estensori della Variante e, eventualmente se presente, del Rapporto Ambientale, adottano le eventuali modifiche e/o correzioni.

Quindi la Variante e, eventualmente se presente, al Rapporto Ambientale V.A.S., supportata anche dalla Sintesi non Tecnica, vengono definitivamente approvati dall'Autorità Procedente.



## 2 OBIETTIVI DELLA VARIANTE E PREVISIONE DEGLI EFFETTI

Considerata la storia particolare di questo insediamento industriale (vedi successivo Cap. 3.1), la proprietà – compatibilmente con il riutilizzo in chiave contemporanea dell'area – intende riconoscerne il valore simbolico e culturale e pertanto intende intervenire eliminando tutte le parti attualmente non recuperabili per motivi statici, economici e di sicurezza, cercando di restaurare e consolidare gli elementi simbolici, come porzioni di facciate e la torre piezometrica, recuperando e rifunzionalizzando i manufatti così da ottenere nuovi spazi di grande suggestione e demolendo le costruzioni recentemente realizzate perché assolutamente ingongrue con il contesto e non rispettose dell'identità “olivettiana”, che invece si intende cercare di trasferire nel nuovo recuperando compendio.



Foto aerea dell'area

In estrema sintesi gli obiettivi che si intendono perseguire con la presente variante sono i seguenti:

### 1) RECUPERO DEL PATRIMONIO CULTURALE “OLIVETTI”:

- recuperare la memoria storica e la filosofia “olivettiana” che ha permesso la coesistenza all'interno degli spazi “per la produzione” di una serie di “spazi per l'uomo”, e dunque per i propri dipendenti, articolati in aree dedicate alla formazione ed educazione, alla cultura (biblioteca), alla cura (ambulatori e studio medico/dentista), per un piccolo spaccio alimentare, per lo svago, per la socializzazione;

- recuperare, restaurare, consolidare gli elementi iconici architettonici, le forme che caratterizzano il compendio e che sono parte degli elementi identitari da salvaguardare;

### 2) SVILUPPO ECONOMICO E PRODUTTIVO:

- stante il pesantissimo degrado (soprattutto strutturale) in cui versano gli edifici, viste le dimensioni del complesso e le sue caratteristiche, considerati gli ingentissimi costi di recupero che attualmente scoraggiano la possibilità di intervento stante le attuali limitate destinazioni ammissibili e con i limiti normativi vigenti: consentire la realizzazione di un mix di funzioni che attraggano diversi soggetti; consentire la possibilità di realizzare modernizzazioni, opere e interventi mediante categorie di intervento adeguate allo stato di conservazione attraverso il frazionamento del compendio, intervenendo anche sulle componenti (tipologiche,



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

strutturali e formali) degli edifici, affinché le nuove strutture siano rispondenti alle moderne esigenze della produzione e alle istanze eco-sostenibili che dovranno guidare tutto l'intervento;

- consentire l'insediamento di destinazioni industriali e artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio, integrate armonicamente tra loro e con "gli spazi per la città", quali aree museali (Museo della produzione "Olivetti Synthesis"), aree verdi (interne ed esterne alla "fabbrica"), spazi per la cultura e lo spettacolo, spazi per mercati rionali, ecc.

Nell'immagine sottostante vengono rappresentati i Metaobiettivi della Variante, che verranno integrati successivamente con gli eventuali contributi di cui al presente Avvio del procedimento e declinati più dettagliatamente negli elaborati propedeutici all'adozione e alla approvazione della stessa.



### **3 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

#### **3.1 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO OLIVETTI E DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE**

##### **3.1.1 Olivetti Synthesis: brevi cenni storici**

Lo stabilimento della *Olivetti Synthesis* favorì il decollo economico della Zona Industriale Apuana, che dagli anni venti del secolo scorso subì un cambiamento dell'assetto territoriale determinato da una politica orientata ad incentivare lo sviluppo industriale nelle aree rurali.

L'origine della Olivetti Synthesis, fabbrica di mobili per ufficio, nasce da un'idea dell'imprenditore Adriano Olivetti: di ritorno da un viaggio negli Stati Uniti, l'ingegnere chiese ai suoi collaboratori di realizzare uno schedario utile per razionalizzare il lavoro degli uffici. Utile, cioè, per archiviare e conservare i documenti in modo facile e ordinato e per poterli rintracciare in modo altrettanto veloce e sicuro.

Il progetto venne affidato all'Ing. Aldo Magnelli che nel 1930 realizzò uno schedario orizzontale, la cui produzione in serie iniziò nel 1931 negli stabilimenti di Ivrea.

L'uso di questo schedario, battezzato "Synthesis", si diffuse rapidamente e in breve tempo la produzione raggiunse le 600 unità al mese. Tra i clienti principali si distinsero biblioteche e uffici anagrafe delle amministrazioni locali.

Nel 1939, alla vigila della guerra, la produzione dei mobili per ufficio dell'Olivetti registrò importanti novità: alla produzione di schedari orizzontali si affiancò quella di classificatori e schedari verticali su carrello e poco dopo quella di armadi metallici a porte rientranti.

L'insieme di queste attività assunse una certa importanza e soprattutto ebbe un carattere nettamente distinto da quello delle macchine per scrivere e delle telescriventi che in quel momento erano i principali prodotti dell'offerta Olivetti.

Con i mobili non è questione di meccanica fine, che richiede alta precisione e piccoli componenti, ma di lavorazione di grandi superfici di lamiera d'acciaio; pertanto, sempre nel 1939, l'Olivetti per la gestione di questo business costituì un'apposita società, la *Olivetti Synthesis s.a.*, localizzata nella Zona industriale di Massa, in cui si trovava un primo nucleo di officine esistente già dal 1937-38.

La società, costituita cambiando la ragione sociale della *Società Anonima Macchine per Operazioni Aritmetiche*, fondata nel 1935, incorporò il reparto Synthesis operante a Ivrea e si pose appunto l'obiettivo di costruire un nuovo stabilimento a Massa, così da beneficiare degli incentivi concessi dal Governo.

L'insediamento, realizzato in più fasi, 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. Pertanto la vicenda costruttiva ha inizio nel 1938, quando la società *Adriano Olivetti* di Ivrea decide di realizzare nella nascente Zona Industriale Apuana uno stabilimento per la produzione di mobili per uffici, schedari metallici e classificatori.

Olivetti si affida all'Architetto Piero Bottino per realizzare concretamente quello che egli definiva "l'umanizzazione della fabbrica", cioè la fabbrica concepita a misura di uomo e rivolta costantemente alla sua elevazione materiale, culturale e sociale. Inoltre per l'architetto la ricerca dell'accordo con l'ambiente e dell'ascolto del contesto è prioritaria: per lui, il dialogo tra il nuovo e il preesistente è un compito essenziale dell'architettura, che deve guidare al raggiungimento di un comune equilibrio tra i vertici di un triangolo ideale costituito da natura, storia e innovazione (vedi immagine sottostante).

Alcune officine completate nel 1942 vennero realizzate su progetto degli architetti Piero Bottino e Mario Pucci e alla fine della seconda guerra mondiale vennero ricostruiti i fabbricati danneggiati dai bombardamenti.

Nel 1953 il complesso venne ampliato mediante la realizzazione di altri corpi di fabbrica: Piero Bottino si occupò della progettazione di nuove officine e dell'edificio per la mensa e i servizi sociali.

L'ampliamento del 1964 con la costruzione di nuovi edifici per uffici è stato realizzato su progetto dell'architetto Ezio Sgrelli.



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

Ulteriori interventi sono condotti nel 1971 su progetto dell'ingegnere Franco Borini.

**ADRIANO OLIVETTI**

L'umanizzazione della fabbrica, concepita a misura d'uomo e rivolta costantemente alla sua elevazione materiale, culturale e sociale.



*"La fabbrica non può guardare solo all'indice dei profitti. Deve distribuire ricchezza, cultura, servizi, democrazia. Io penso la fabbrica per l'uomo, non l'uomo per la fabbrica"* – Adriano Olivetti.

Le officine con schema planimetrico a tre navate e coperture in elementi prefabbricati a volta, presentavano tamponamenti continui sui fronti rivolti verso l'esterno dell'area e grandi vetrate sui lati esposti a nord permettendo al paesaggio circostante di penetrare nei luoghi di lavoro. Tale conformazione testimoniava dell'idea di "fabbrica nel verde", tanto cara allo stesso fondatore dell'azienda.

La continua crescita del settore e la strategia di societarizzazione dei vari settori di business adottata in quegli anni dal Gruppo Olivetti portano nel 1979 alla costituzione della *Olivetti Synthesis SPA*: per i mobili per ufficio è una decisione che allo stesso tempo responsabilizza e rende più autonoma la gestione. Nel 1980 la nuova società vende 100 mila armadi e classificatori, 90 mila sedie, 40 mila scrivanie; fattura circa 60 miliardi di lire, di cui oltre il 10% all'estero, e ha 750 dipendenti. La rete commerciale dispone di 28 filiali e punti di vendita e di 800 concessionari.

Una novità degli anni '70 e '80 è che nelle produzioni della *Synthesis* aumenta sempre più la presenza del legno e dei materiali plastici. Ulteriori ampliamenti vengono eseguiti in questi anni, la realizzazione di un portico di ingresso, della mensa, dello showroom museo. Vengono poi ampliati i magazzini e nel 1991 viene sostituita la recinzione esistente con quella che osserviamo ancora oggi.

Tuttavia sul finire degli anni '80 e nei primi anni '90 l'evoluzione del mercato dell'informatica e l'emergere di opportunità nel settore delle telecomunicazioni distolgono l'attenzione dell'Olivetti dal settore dei mobili per ufficio e riducono anche il collegamento funzionale esistente tra l'offerta di mobili e quella delle macchine e dei servizi che sono il core business dell'Olivetti. A ciò si aggiunga che lo spostamento della domanda verso mobili



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Synthesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

costruiti in legno e materiale plastico contribuisce a ridurre le barriere all'ingresso nel mercato e quindi ad aumentare la concorrenza.

La Olivetti Synthesis rallenta così la sua corsa: dopo aver superato i 116 miliardi nel 1990, il fatturato inizia a scendere e l'attività cessa di essere redditizia, finendo con l'uscire dai business considerati strategici dalla direzione del Gruppo.

Nel 1997 alcuni imprenditori operanti nello stesso settore e aventi nella Siccma l'azionista di riferimento rilevano la Olivetti Synthesis, che cambia la propria denominazione sociale in Synthesis. Questa società viene comunque autorizzata ad usare il marchio "Olivetti Synthesis" fino alla fine del 2002. Nel 1996, ultimo anno di piena attività della Olivetti Synthesis, il fatturato ammontava a circa 66 miliardi di lire e il numero dei dipendenti era sceso a 280; si chiudeva così la presenza quasi settantennale dell'Olivetti nel settore dei mobili per ufficio.

Nel 2000 si aprì la procedura fallimentare e nello stesso anno un consorzio di piccole imprese denominato Ges.Co., sotto l'egida di Confartigianato di Massa Carrara, tentò di creare un polo artigianale con l'obiettivo di riassorbire parte dei dipendenti licenziati dalla Synthesis.

Furono realizzati (al "grezzo") due capannoni prospicienti Via Catagnina, la cui costruzione e tutto l'intervento si fermò per varie ragioni (vedi documentazione fotografica allegata). Seguì il fallimento del Consorzio nel 2016.



Capannoni realizzati da Ges.Co.

Nel novembre 2020 l'area fu acquistata dall'attuale proprietà in esecuzione del provvedimento del Tribunale di Massa, Sez. Fallimentare, dell'08/06/2020, nonché a seguito del verbale di aggiudicazione del 14/09/2020 (vedi allegato).

Tra gli elaborati grafici di cui al Quadro Conoscitivo allegato alla presente troviamo la Tav. AP.2.3.2.1. che rappresenta l'Evoluzione storica del compendio, sopra descritto, e a cui si rimanda per maggiori dettagli.

Come accennato in premessa il complesso industriale è attualmente dismesso e versa in fortissimo degrado; nonostante sia stato frutto di numerosi e continui ampliamenti dettati dalla crescita e dallo sviluppo della produzione, risulta comunque anche attualmente fortemente evidente l'attenzione verso la qualità architettonica, che è rimasta in ogni fase di ampliamento e di sviluppo del complesso, ad eccezione delle costruzioni realizzate dalla Ges.Co., decontestualizzate e irrISPETTose del contesto.

### 3.1.2 Olivetti Synthesis: bibliografia

Per la redazione del presente Quadro Conoscitivo e propedeuticamente alla stesura della successiva Variante sono stati esaminati, tra l'altro, i seguenti documenti:

- "Piero Bottino: **Quarant'anni di battaglie per l'architettura**" in "Controspazio. Mensile di architettura e urbanistica". Anno V, n.4, ottobre 1973 (Numero monografico);
- AA.VV., "Olivetti 1908-1958", C. Olivetti & C., S.P.A., Ivrea, 1958;

- Giorgieri, P.: "Itinerari apuani di architettura moderna", Firenze, Alinea, 1989; "Le città nella Storia d'Italia, Carrara, Roma-Bari", Laterza, 1992;
- Godoli E. (a cura di): **"Architetture del Novecento"**, La Toscana, Firenze, Edizioni Polistampa, 2001;
- Ulivieri D., Landi S., Giorgetti L.: **"Territorio, Comunità e Architettura nella Toscana di Olivetti"**, Pisa 2021, Pisa University Press, pagg. 123-158;
- Mariano V.: "Ordine è Spazio - Proposte per il recupero dello Stabilimento Olivetti Synthesis a Massa", Tesi di Laurea, Università di Pisa, Scuola di Ingegneria, A.A. 2018-2019;
- Bottoni P., Pucci M.: **"Stabilimento Olivetti in Apuania"**, in "Casabella", 202, 1954, pp. 45-47;
- Consonni G.: **"Stabilimento Olivetti Synthesis per la produzione di mobili da ufficio a Massa"**, 1940-42, in "Piero Bottoni opera completa", G. Consonni, L. Meneghetti, G. Tonon (a cura di), Milano, Fabbri Editori, 1990, pp. 302-303;
- Ferrari A.: **"Tra Massa e Carrara, la 'Synthesis'"**, in "Notizie di fabbrica", 19 agosto/settembre 1954;
- Ing. C. Olivetti & C.S.A.: "L'ingranaggio d'acciaio della vostra organizzazione Olivetti Synthesis", Torino, Accame, s.d.;
- Marchini M.: **"Zona Industriale Apuania, prima parte"**, 1938-1960, Sesto Fiorentino, Eclettica Edizioni, 2011;
- Sabatelli F.: **"Nuove officine e fabbricati dei servizi alla Olivetti Synthesis di Massa"**, 1944-1955, in "Piero Bottoni opera completa", G. Consonni, L. Meneghetti, G. Tonon (a cura di), Milano, Fabbri Editori, 1990, pp. 352-353;
- Santini P. C.: "The focus is on the young architects: Romolo Donatelli, Ippolito Malaguzzi-Valeri & Ezio Sgrelli", in "Zodiac", 4, novembre 1959, pp. 150-159;
- **"36 alloggi nuovi alla Synthesis"**, in "Notizie di fabbrica", 8, 30 ottobre 1962, p.6;
- "La consegna di tredici alloggi ai dipendenti dell'Olivetti Synthesis", in "La Nazione Italiana – Cronaca di Massa", 31 luglio 1959;
- "La Olivetti Synthesis di Massa all'avanguardia in Europa", in "Il Tirreno", Livorno 2 luglio 1980, p.12.

### **3.1.3 Pratiche ed autorizzazioni edilizie inerenti l'impianto storico del complesso immobiliare**

Per ciò che concerne i titoli abilitativi edilizi con cui è stato realizzato il Compendio si fa riferimento alla perizia estimativa redatta dallo Studio Tecnico Stumpo & Fornari per il fallimento del Consorzio Ges.Co (Tribunale di Massa, Reg. Fall. n° 25/2016), redatta in data 30/06/2017, oltre che a quelli citati nel volume *"Territorio, comunità e architettura nella Toscana di Olivetti"*.

Come abbiamo evidenziato precedentemente, l'impianto storico del complesso immobiliare è stato edificato in fasi successive a partire dalla prima metà del secolo scorso (ante 1967) e sono state rintracciate le seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie (comunque denominate):

- 3) Licenza Edilizia n. 23/94, rilasciata dal Comune di Massa in data 16/02/1971 (titolo citato nel volume *"Territorio, comunità e architettura nella Toscana di Olivetti"*);
- 4) Licenza Edilizia n. 35/97, rilasciata dal Comune di Massa nel 1971. La licenza è senza data ma il progetto è stato approvato dalla commissione edilizia in data 05/07/1971 (titolo citato nel volume *"Territorio, comunità e architettura nella Toscana di Olivetti"*);
- 5) Licenza Edilizia n. 44/101, rilasciata dal Comune di Massa in data 04/04/1972 (titolo citato nel volume *"Territorio, comunità e architettura nella Toscana di Olivetti"*);
- 6) Licenza Edilizia n. 73/12/119, rilasciata dal Comune di Massa in data 03/01/1974;
- 7) Licenza Edilizia n. 75/3/25, rilasciata dal Comune di Massa in data 23/05/1975;
- 8) Licenza Edilizia n. 76/6/34, rilasciata dal Comune di Massa in data 21/07/1977;
- 9) Concessione Edilizia n. 77/7/06, rilasciata dal Comune di Massa in data 07/11/1977;
- 10) Comunicazione di inizio lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 29/06/1985 con Prot. n. 16209;



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

- 11) Comunicazione di inizio lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 05/07/1985 con Prot. n. 16710;
- 12) Concessione Edilizia n. 85/7/03, rilasciata dal Comune di Massa in data 11/07/1985;
- 13) Comunicazione di inizio lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 23/10/1985 con Prot. n. 26294;
- 14) Concessione Edilizia n. 86/7/29, rilasciata dal Comune di Massa in data 24/08/1986;
- 15) Autorizzazione Edilizia n. 72, rilasciata dal Comune di Massa in data 05/02/1987;
- 16) Autorizzazione Edilizia n. 131, rilasciata dal Comune di Massa in data 12/03/1987;
- 17) Autorizzazione Edilizia n. 342, rilasciata dal Comune di Massa in data 02/07/1987;
- 18) Autorizzazione Edilizia n. 37, rilasciata dal Comune di Massa in data 23/03/1988;
- 19) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 88/09/22, rilasciata dal Comune di Massa in data 21/09/1988;
- 20) Autorizzazione Edilizia n. 289, rilasciata dal Comune di Massa in data 28/10/1988;
- 21) Autorizzazione Edilizia n. 290, rilasciata dal Comune di Massa in data 28/10/1988;
- 22) Concessione Edilizia n. 89/4/19, rilasciata dal Comune di Massa in data 27/04/1989;
- 23) Comunicazione di inizio lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 27/10/1989 con Prot. n. 30322;
- 24) Concessione Edilizia n. 89/11/56, rilasciata dal Comune di Massa in data 29/11/1989;
- 25) Comunicazione di inizio lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 14/12/1989 con Prot. n. 34732;
- 26) Comunicazione di inizio lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 17/05/1991 con Prot. n. 12152;
- 27) Autorizzazione Edilizia n. 91/02/057, rilasciata dal Comune di Massa in data 10/10/1991;
- 28) Domanda di sanatoria presentata al Comune di Massa in data 01/03/1995 con Prot. n. 7294 (ancora da definire);
- 29) Domanda di sanatoria presentata al Comune di Massa in data 01/03/1995 con Prot. n. 7296 (ancora da definire);
- 30) Denuncia di inizio attività n. 55069 (per opere di manutenzione straordinaria) presentata al Comune di Massa in data 25/11/2004 con prot. n. 54126;
- 31) Denuncia di inizio attività n. 56595 (per opere di manutenzione straordinaria) presentata al Comune di Massa in data 17/11/2005 con prot. n. 53983;
- 32) Denuncia di inizio attività n. 56689 (per demolizioni) presentata al Comune di Massa in data 17/11/2005.

### **3.1.3.1 Pratiche ed autorizzazioni edilizie inerenti l'antenna radio-telefonica**

L'antenna radio-telefonica posta nell'angolo sud-ovest, verso via degli Oliveti ed in prossimità del fabbricato identificato come Lotti 1°-1b nel Piano di Lottizzazione Convenzionato, risulta interessata dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- 33) Autorizzazione per la Realizzazione di infrastrutture con Prot. n. 9, rilasciata dal Comune di Massa in data 21/03/2003;
- 34) Autorizzazione Unica SUAP – Permesso di costruire n. 20261, rilasciata dal Comune di Massa in data 18/12/2008;
- 35) Domanda Unica con Prot. n. 0052692, presentata al Comune di Massa in data 08/11/2010;
- 36) Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al Comune di Massa a mezzo P.E.C. in data 21/01/2014 con Prot. n. 3364;
- 37) Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al Comune di Massa a mezzo P.E.C. in data 28/02/2014 con Prot. n. 11419;
- 38) Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al Comune di Massa a mezzo P.E.C. in data 28/07/2015 con Prot. n. 35171 e 35178.



### **3.1.3.2 Pratiche ed autorizzazioni edilizie inerenti il Piano di Lottizzazione Convenzionato Ges.Co.**

Il piano di Lottizzazione Convenzionato della Soc. Ges.Co. che interessa il complesso immobiliare è stato approvato con delibera n. 63 del Consiglio Comunale di Massa in data 29/06/2009, a cui è seguita una prima variante approvata con delibera n. 4 del Consiglio Comunale di Massa in data 17/01/2013, nonché una seconda ed ultima variante approvata con delibera n. 42 del Consiglio Comunale di Massa in data 16/06/2015. I lavori (solo iniziati e non completati) inerenti tale Piano di Lottizzazione Convenzionato risultano supportati dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- 39) Autorizzazione Unica SUAP – Permesso di costruire n. 20556 (per ristrutturazione e realizzazione opere di urbanizzazione), rilasciata dal Comune di Massa in data 10/08/2010;
- 40) Denuncia di inizio attività (per realizzazione nuovo capannone – Lotto 1) presentata al Comune di Massa in data 28/01/2011 con prot. n. 4149;
- 41) Denuncia di inizio attività (per realizzazione nuovo capannone – Lotto 2) presentata al Comune di Massa in data 29/06/2011 con prot. n. 28580;
- 42) Denuncia di inizio attività (per ristrutturazione di una parte di capannone industriale denominato “monoblocco” – Lotto 18a) presentata al Comune di Massa in data 29/06/2011 con prot. n. 28575.

### **3.1.4 Descrizione dell'area oggetto di variante**

Il citato compendio produttivo è sito agli incroci tra Via Oliveti, Via Catagnina, Via Acquale e Via Tinelli (prospiciente il Torrente Frigido).

L'ambito ricade all'interno della Zona Industriale Apuana, e al contorno dell'area di cui trattasi si trovano numerose attività produttive e commerciali.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente l'ingresso principale all'area è prospiciente Via Catagnina, caratterizzato dalla presenza di una pensilina in c.a., in pessimo stato di conservazione (foto 1).

Lungo Via Oliveti l'area è recintata con un muro in cls (foto nn. 2, 3, 4, 5), degradato, mentre lungo Via Acquale e a ridosso di quest'ultima si trovano una serie di edifici e di aree di altre proprietà (foto nn. 5, 6, 7, 8) caratterizzate da degrado. L'area confina con il “Molificio Apuano” nella parte verso il centro cittadino (Via Tinelli).

Come abbiamo visto precedentemente e come si evince dalle fotografie indicate, il compendio è da tempo abbandonato e l'area si trova in forte degrado. Ad eccezione di alcune strutture in c.a. e dei due capannoni citati realizzati tutti dal Consorzio Ges.Co. attorno al 2010, “al grezzo” e prospicienti Via Catagnina, gli altri edifici furono realizzati dalla Olivetti.

I manufatti sono completamente fatiscenti, in parte crollati e invasi dalla vegetazione che ormai ricopre quasi integralmente tutta l'area.



**COMUNE DI MASSA - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**



Foto aeree



G2V ARCHITETTI, VIA D'ANNUNZIO 215/A, 55047 SERAVEZZA (LU) – info@g2varchitetti.it

**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Gli ex dipendenti definirono la Olivetti Synthesis come una “*fabbrica bellissima*”, caratterizzata da un linguaggio architettonico moderno, un’organizzazione funzionale e un uso sapiente dei materiali e delle tecniche costruttive. La sua collocazione e articolazione esprime la volontà di Olivetti di integrarsi rispettosamente nel territorio e nel paesaggio di grande pregio che la circonda, con cui il contatto visivo è continuo per permettere ai lavoratori di mantenere una connessione con il loro contesto di vita, e la possibilità di godere della sua bellezza, secondo quei criteri che orientano la progettazione di tutti gli stabilimenti della Olivetti, in Italia e nel mondo.

Come abbiamo visto la costruzione del compendio si sviluppò per quarant’anni (dagli anni ’40 agli anni ’80). Seguì l’abbandono ed il degrado.

Quando fallì il progetto di recupero della società Ges.Co e i lavori si bloccarono, erano già state eseguite demolizioni e rimozioni: risultavano mancanti parti delle coperture, tramezzi interni, quasi la totalità degli infissi e dei serramenti, degli impianti e dei macchinari. Erano state realizzate le strutture in cemento armato prefabbricato, le coperture e i tamponamenti esterni dei due nuovi fabbricati situati lungo via Carducci.

Dopo il fallimento del predetto Piano Ges.Co, il degrado dell’area, soggetta anche a furti e atti di vandalismo, è avanzato in modo drammatico. La rimozione delle parti vetrate delle coperture con shed o lucernai ha accelerato il processo di degrado dovuto agli agenti naturali, tra cui: le diffuse infiltrazioni e la conseguente presenza di distacchi e lacune dell’intonaco all’intradosso delle coperture; la patina biologica diffusa sulle pavimentazioni interne, le lesioni superficiali sulle nervature delle coperture a shed, indici del processo di ossidazione in corso delle armature. Tutto ciò ha consentito anche l’accesso abusivo e il degrado antropico, costituito prevalentemente da graffiti e murales diffusi su superfici interne ed esterne.

I volumi lungo il lato sud dello stabilimento mostrano in particolare, diffuse mancanze e distacchi della guaina impermeabilizzante ed i rispettivi fronti presentano umidità e patina biologica; distacchi e lacune dell’intonaco; estese mancanze di intonaco localizzate ai bordi delle aperture. Sempre sul lato sud si osservano parziali demolizioni della muratura al piano primo, la diffusa vegetazione infestante e le drammatiche condizioni del portico, di cui manca la copertura, l’architrave frottnale, e che mostra la caduta di parte del rivestimento lapideo in marmo bianco di Carrara e rosso di Verona.

Degli ambienti interni si segnalano le condizioni particolarmente gravi del magazzino prodotti finiti del 1962, che presenta gravi infiltrazioni dalla copertura e la totale mancanza dei vetri dei lucernai e si osservano altresì le desolanti condizioni dell’ingresso allo showroom, che oltre alle infiltrazioni dalla copertura, presenta lesioni nei giunti della parete in vetrocemento e una diffusa ossidazione del portale in ferro dipinto, come tanti altri elementi, del colore celeste pastello Olivetti.

Tra le principali criticità, si segnala inoltre la demolizione di parte della copertura a botte ribassata del blocco a est fra quelli costruiti nel 1952 e vegetazione infestante interna creatasi di conseguenza per l’esposizione all’aperto.

Per quanto riguarda gli spazi verdi esterni, una volta curati come giardini, presentano oggi una folta vegetazione incolta e accumuli di materiali in abbandono risalenti ai lavori per il Piano Ges.Co (materiali da costruzione, opere da cantiere e materiali di scarto derivanti da demolizioni). Tuttavia, sono sempre riconoscibili le essenze arboree originali, tra cui cedri, pini ed eucalipti.

In corrispondenza di quello che era l’ingresso principale, la portineria è stata quasi totalmente demolita, la sfilante pensilina d’ingresso, una esile soletta in latero cemento sorretta da una fila di quattro pilastri, è puntellata nella parte destra dove presenta un crollo e le armature deformate a vista. I grandi cancelli di ingresso sono stati rimossi; l’accesso di servizio di Via Acquale è stato chiuso. La palazzina servizi sociali, che si trovava in adiacenza alla portineria, è stata demolita per la costruzione di uno dei nuovi capannoni incompiuti del piano Ges.Co.

Quello che resta oggi di quella “*fabbrica bellissima*” quindi, non può che definirsi uno scheletro agonizzante. Ciò nonostante, è ancora possibile scorgere, sotto i detriti e la fitta vegetazione, il disegno moderno dei prospetti, i rivestimenti in marmo, le graniglie colorate, i frammenti di legno dipinti di giallo della scala che portava alla mensa, il portico di ingresso agli uffici, coi particolari colonnini in sommità al muro. Tutti indizi dell’originaria bellezza di questi spazi e della minuziosa cura dei dettagli.



### **3.1.5 Descrizione dell'assetto botanico**

Ad ulteriore testimonianza della visione moderna dell'attività e del ruolo della fabbrica all'interno della città, un elemento che contribuiva a renderne una percezione "bellissima" era certamente il parco circostante gli edifici, che arrivava a lambire i quattro lati dell'intera area a confine con altrettante strade. Questo ampio spazio verde curato e fruibile, sgravava la fabbrica dalla sua intrinseca connotazione produttiva e assicurava ai dipendenti uno spazio utilizzabile per brevi pause dal lavoro, o semplicemente rendeva più gradevole il luogo di lavoro; in questo senso dunque la presenza della vegetazione non aveva solo un ruolo ornamentale ma anche di miglioramento della qualità della vita all'interno della fabbrica, aspetto oggi particolarmente attenzionato non solo dal punto di vista fisico, ma anche psichico.

Il parco, assolvendo a tutte queste funzioni, svolgeva nel suo insieme la funzione di biglietto di ingresso per chi accedeva alla fabbrica per motivazioni meramente commerciali, quasi a ricordare la funzione di rappresentanza dei parchi delle dimore storiche.

Il primo fotogramma reperibile nella foteca regionale (fonte Geoscopio), in cui si distingue chiaramente l'allestimento del parco, risale al 1978 (immagine sottostante), in cui si apprezzano ampi spazi gestiti a prato e zone popolate da piante ad *habitus* arboreo e arbustivo. Oltre ad elementi di minore impatto, quali le siepi a corredo dei vari percorsi interni alla resede, si riconoscono formazioni arboree tutt'oggi presenti; in linea generale furono impiegate specie forestali di prima grandezza, tradizionalmente messe a dimora nei primi anni del dopoguerra nei parchi pubblici e nei giardini privati, quali leccio (*Quercus ilex* L.), cedro dell'Atlantico (*Cedrus atlantica* L.), eucalipto (*Eucalyptus* spp.), pino domestico (*Pinus pinea* L.), oltre a specie di seconda grandezza come la palma (*Palma* spp. L.), e di terza grandezza come la tuja (*Thuja orientalis* L.).



**Immagine Geoscopio**

Lungo il lato di confine con Via Carducci fino all'angolo con Via Tinelli era stato allestito un filtro verde a schermatura del parcheggio, mentre sul lato opposto del fabbricato principale, in direzione nord-ovest si trovava un vero e proprio "boschetto" che popolava il prato; un terzo elemento caratterizzante era il filare di pini domestici collocato fra il lato sud-est dell'edificio e il parcheggio. Nella zona di nord-ovest c'erano infine anche piante agrarie, ovvero appartenenti a specie produttive, in particolare piante di olivo (*Olea europaea* L.). Ad oggi l'area versa in stato di forte degrado e accoglie la colonizzazione pressoché totale di vegetazione infestante, in particolare rappresentata da *Ailanto altissima*, *Robinia pseudoacacia* e *Rubus* spp. Gli elementi

**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

arborei sopra menzionati sono tuttavia ancora in parte riconoscibili e potenzialmente recuperabili per scopi ornamentali, previa valutazione delle condizioni fitopatologiche e di stabilità biomeccanica.



Immagine aerea attuale

### 3.1.6 *Descrizione degli aspetti geologici*

#### 3.1.6.1 *Premessa*

A supporto della Variante è stato uno studio ai sensi del DPGR 5/R/2020 "Regolamento di attuazione dell'Art. 104 della L.R. 10.11.2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche".

Si è analizzato il quadro conoscitivo del P.S. vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. n.66 del 9.12.2010 e l'Aggiornamento del quadro conoscitivo del piano strutturale relativo agli studi di microzonazione sismica e alla definizione della pericolosità sismica approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 50 del 14/05/2015.

Inoltre si è fatto riferimento alla scheda denominata AREC.2.02 – Olivetti - Synthesis allegata al Regolamento Urbanistico comunale vigente approvato con D.C.C. n. 142 del 30.07.2019.

Elaborando la gran mole di indagini realizzate sia all'interno dell'area Ex Synthesis che nell'immediato intorno, si sono approfondite le conoscenze geologiche, sismiche ed idrologico - idrauliche, al fine di caratterizzare dal punto di vista geologico – stratigrafico, geotecnico e sismico i terreni che caratterizzano l'area e di prevederne il comportamento in relazione al rischio idraulico.

La caratterizzazione litostratigrafica del sito è stata ricavata sulla base delle risultanze del rilevamento di campagna correlate con le stratigrafie tratte da numerose indagini geognostiche realizzate nell'area Ex Synthesis.

Il quadro di riferimento è stato poi confrontato con gli strumenti sovraordinati vigenti per verificarne la coerenza e gli eventuali adeguamenti necessari.



### **3.1.6.2 Geologia e geomorfologia**

L'area Ex Synthesis è ubicata nella parte mediana della pianura alluvionale del Fiume Frigido, a quote comprese tra 30m e 34m sul livello del mare. Si tratta di un'area pressoché pianeggiante, posta in destra idrografica del Fiume Frigido, con debole pendenza verso i quadranti di Sud – Ovest, delimitata a Nord da Via Acquale, a Ovest da Via degli Oliveti, a Sud da Via Catagnina ed a Est da Via Tinelli.

L'area presenta una debole pendenza verso i quadranti di Sud – Ovest mediamente inferiore al 5%.

Al di sotto di Via Tinelli, alla base di una ripida scarpata di erosione, scorre il Fiume Frigido.

Questa parte di pianura, come risulta dall'analisi della cartografia geologica esistente, quindi della Carta Geologica allegata al Piano Strutturale del Comune di Massa, è costituita da depositi alluvionali ghiaiosi, sabbiosi, limosi e argillosi terrazzati.

Tali depositi alluvionali (Pleistocene sup.) sono stati abbandonati dal Fiume Frigido e si sono formati in condizioni climatiche diverse dalle attuali, caratterizzate da maggior piovosità e quindi anche maggior trasporto solido, assumendo, in corrispondenza dello sbocco in pianura, la tipica forma a ventaglio dei coni di diezione fluviali, con un asse longitudinale allineato all'incirca secondo la direzione Nord Est - Sud Ovest.

La pendenza della conoide è modesta, dato che la sua culminazione è posta a quota 65m s.l.m. in località S.Lucia e il bordo più esterno, attualmente visibile, si trova a poco più di 3 chilometri di distanza, ad una quota di 9.0m s.l.m. circa.

L'accrescimento del cono è avvenuto, verosimilmente, dal Pleistocene (fasi Würmiane) sino alle fasi climatiche più umide dell'Olocene; in seguito, con la trasgressione denominata "Versiliana".

Circa 7000 anni fa vi è stata l'avanzata del bacino marino che ha eroso la conoide sino all'attuale falesia morta emergente dai depositi palustri o marini costieri a partire dalla quota di 5.0m s.l.m. circa.

Successivamente l'aumentato apporto terrigeno ha alimentato la linea di riva spostandola progressivamente verso Ovest, anche se il livello del mare, a causa dello scioglimento dei ghiacciai, avvenuto al termine dell'ultima glaciazione, è continuato, mediamente, a salire.

Nell'Olocene, cambiate le condizioni climatiche, il fiume ha inciso i propri sedimenti praticando un profondo solco al loro interno e dando luogo anche alla presenza di tratti meandriformi.

Mentre avvenivano questi cambiamenti morfologici, si sono deposte, intersecandosi e sovrapponendosi ai materiali fluviali, delle alluvioni formate anch'esse da un'associazione eterogenea di ghiaie, sabbie, limi e argille, originatesi dallo smantellamento delle colline che bordano la piana di Massa e che sono state trasportate a valle dai vari corsi d'acqua che solcano detti rilievi.

Il fronte del grande cono del Fiume Frigido è ancora ben riconoscibile nella forma arcuata che ha le sue propaggini meridionali che si spingono sino alla zona di S.Cristoforo, dove si intersecano e si sovrappongono a quelle del cono del Torrente Montignoso, mentre le propaggini settentrionali giungono sino alla zona di Codupino-Alteta dove si confondono con quelle del cono del Torrente Carrione.

La zona dell'ex stabilimento è ubicata in prossimità della zona in cui il Fiume Frigido scorre profondamente incassato all'interno delle proprie alluvioni, il limite ad est dell'area infatti è posto ad una distanza di circa 12m dall'orlo della scarpata fluviale.

In particolare, il letto del fiume si trova ad una quota compresa tra 17.0m e 20.0m s.l.m., mentre l'area in oggetto, che è ubicata a poche decine di metri dalla scarpata fluviale, è posta più in alto ad una quota compresa tra 30.0 e 34.0m circa.

Le formazioni che si rilevano nel bacino idrografico del Fiume Frigido, la cui erosione e trasporto hanno prodotto i depositi alluvionali, sono attribuibili essenzialmente a due unità stratigrafiche: "L'Unità di Massa" e "L'Unità Metamorfica Apuana".

Questi due complessi sono presenti, nelle retrostanti Alpi Apuane e nei contrafforti del Monte Belvedere e del Monte Brugiana, con i loro termini scistosi paleozoici e triassici.

L'unità metamorfica è inoltre estesamente presente con affioramenti della copertura carbonatica (di scarsa importanza sono invece le sequenze carbonatiche dell'Unità di Massa).

Di conseguenza il deposito alluvionale è prevalentemente costituito da ciottoli di marmo s.l. e da dolomie "grezzoni". In misura minore sono presenti elementi scistosi, anagenitici e porfiroidi.



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

La matrice, che localmente può prevalere sui ciottoli è prevalentemente di tipo limo sabbiosa.

Attualmente il trasporto fluviale grossolano è limitato quasi esclusivamente alle aste secondarie e nei tratti intravallivi delle aste principali, mentre nella zona di pianura il trasporto interessa per lo più i materiali a granulometria più fine (dalle argille al ghiaietto).

Nelle epoche passate, invece, quando vi era un maggiore trasporto solido sia per la maggiore piovosità che per l'assenza di interventi antropici, i vari corsi d'acqua hanno potuto intervenire su tutti i materiali presi in carico classandoli in modo decrescente mano a mano che si avvicinavano al bacino marino e perdevano di velocità.

La zona in oggetto, essendo ubicata all'interno della pianura alluvionale, è costituita da depositi a granulometria eterogenea in cui prevale quella media; la potenza di questo deposito è sicuramente superiore ai 50 metri.

I ciottoli di tutte le specie litologiche presenti hanno un buon grado di arrotondamento e questo è indice di una elaborazione piuttosto spinta derivante da un trasporto prolungato sia spazialmente che temporalmente.

Dai dati in possesso risulta che le ghiaie presentano raramente intercalazioni di materiali a grana fine, essendo state rinvenute lenti limose e argillose solamente in modo sporadico.

I depositi alluvionali del cono di deiezione del Fiume Frigido sono quindi caratterizzati da ghiaie a vario grado di cementazione, fino ad assumere l'aspetto di veri e propri conglomerati, dato che nel tempo le acque percolanti nel terreno, hanno potuto legare i ciottoli tra loro, anche in maniera consistente, con un cemento calcareo.

Questi livelli conglomeratici, ben visibili lungo le scarpate del Fiume Frigido, sono stati individuati anche nelle vicinanze dell'area Ex Synthesis.

### **3.1.6.3 Idrografia ed idrogeologia**

Dal punto di vista idrogeologico il deposito alluvionale sopra descritto, che costituisce l'area in esame, è caratterizzato da una permeabilità primaria per porosità media; questo tipo di permeabilità è legato, fin dalla formazione del deposito stesso, alla presenza di vuoti interstiziali tra i vari elementi che compongono il deposito stesso.

Il grado di permeabilità è legato alla granulometria degli elementi litoidi, a quella dei granuli costituenti la matrice ed al grado di addensamento del deposito.

Nel caso in esame gli elementi litoidi hanno dimensioni che vanno da qualche millimetro a qualche decimetro, la matrice di natura limo-sabbiosa è piuttosto scarsa, ed il grado di addensamento da medio ad elevato, pertanto il grado di permeabilità risulta essere elevato.

In alcuni casi questi depositi alluvionali si presentano anche cementati fino a diventare dei veri e propri conglomerati.

La cementazione è avvenuta, a causa della lenta percolazione di acque ricche di bicarbonato di calcio, in condizioni morfologico climatiche diverse da quelle attuali e probabilmente caratterizzate da un clima freddo; il fatto che si rinvengano strati di conglomerato separati da strati di ghiaia sciolta, indica quindi un alternarsi di periodi freddi con periodi più caldi.

Le fasi tettoniche attuali (tettonica distensiva), hanno però dato luogo all'interno della massa ad una rete di discontinuità che rende localmente permeabile l'intero deposito, anche quando fortemente cementato.

In tali materiali si è potuto impostare, di conseguenza, una circolazione idrica sotterranea che ha la sua discarica naturale direttamente verso il vicino bacino marino.

La presenza di ripetuti livelli conglomeratici separa comunque in qualche modo la falda producendo, di fatto, una stratificazione della massa d'acqua e isolando la parte profonda da quella superficiale.

Questa falda è di tipo freatico e perciò connessa con le acque di infiltrazione superficiale e con i deflussi dell'alveo del Fiume Frigido e dei vari corsi minori.

In realtà si deve notare che il livello dell'acqua nel Fiume Frigido è in equilibrio con il livello di falda solamente nella parte apicale della conoide; più a valle, infatti, la depressione del livello piezometrico indotta dai vari emungimenti fa sì che il dislivello fiume – falda raggiunga anche qualche metro.



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

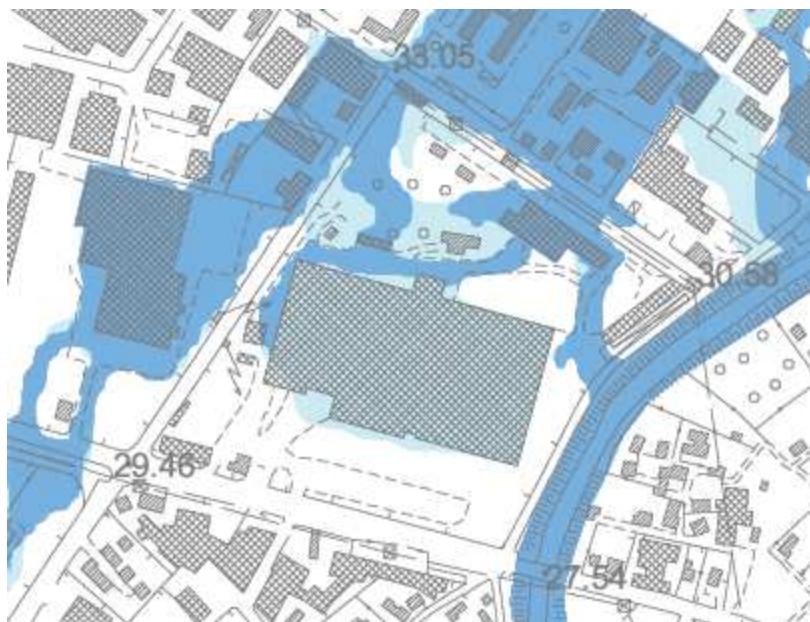
Viceversa, nei depositi pedemontani e dell'alta pianura, formati da depositi detritico colluviali in cui la frazione fine limosa e argillosa prevale su quella grossolana, la permeabilità è bassa e non si rinviene una vera e propria falda, ma solo un localizzato scorrimento all'interno dei livelli più ghiaiosi.

### **3.1.6.4 Aggiornamento della pericolosità idraulica nel Comune di Massa sulla base dei rilievi lidar e degli interventi di messa in sicurezza**

Con atto di Consiglio Comunale n. 34 del 12/05/2015 è stato approvato l'aggiornamento delle indagini idrologiche e idrauliche, del reticolo idraulico, della dinamica costiera e definizione degli ambiti di pertinenza fluviale.

Nella Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica, allegata all'Aggiornamento della Pericolosità Idraulica nel Comune di Massa sulla base dei rilievi lidar e degli interventi di messa in sicurezza, una parte dell'area Ex Synthesis è stata inclusa tra le aree perimetrati a Pericolosità Idraulica Elevata P.I.E. (I3) (Aree interessate da allagamenti per tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni), una parte invece è stata inclusa tra le aree a Pericolosità idraulica Molto Elevata P.I.M.E. (I4) (Aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  anni). La porzione più a valle dell'area, posta immediatamente a monte di Via Catagnina è invece esclusa dalle aree soggette a pericolosità idraulica.

In base alla classificazione della Legge Regionale n. 41 del 24 luglio 2018, approvata dal Consiglio Regionale nella seduta del 18/07/2018, e pubblicata sul B.U.R.T. n.33 parte prima del 01/08/2018 (Bollettino ufficiale della Regione Toscana), in vigore dal 29/09/2018, una parte dell'area Ex Synthesis, rientra tra le aree con Pericolosità per Alluvioni Poco Frequenti – P2, una parte tra quelle a Pericolosità per Alluvioni Frequenti – P3, mentre la porzione più a valle dell'area in esame è esclusa dalle aree soggette a pericolosità per alluvioni.



#### **LEGENDA**

Pericolosità idraulica ai sensi del PAI:

- P.I.M.E.
- P.I.E.

**Fig. 3.1.1 Carta della pericolosità idraulica**

Gli studi idraulici realizzati per l'Aggiornamento della Pericolosità Idraulica nel Comune di Massa sulla base dei rilievi lidar e degli interventi di messa in sicurezza, mettono in evidenza che, sia nel caso di un evento alluvionale con tempo di ritorno trentennale, nell'ipotesi però di rottura arginale, che nel caso di evento alluvionale con tempo di ritorno duecentennale, l'area in esame potrebbe essere soggetto sia a fenomeni di invaso che di trasferimento d'acqua.

La situazione più cautelativa a cui fare riferimento, è quella evidenziata nella Carta dei Battenti con  $Tr = 200$  anni riportata di seguito.



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

L'esame delle velocità di propagazione riportata sulle carte indicate all'aggiornamento della Pericolosità Idraulica del Comune di Massa sulla base dei rilievi Lidar e degli interventi di messa in sicurezza, ha messo in evidenza, in gran parte dell'area Ex Synthesis, valori di velocità sempre inferiori a 1.0m/sec e valori di battente inferiori a 0,5 metri.



**Fig. 3.1.2 Carta dei battenti con Tr=200 anni**

Pertanto in base all'Art. 2 comma 1 lettera h della L.R.T. 41/2018, la combinazione del battente e della velocità della corrente all'interno dell'area Ex Synthesis è da ricondurre ad una magnitudo idraulica moderata : h1) "magnitudo idraulica moderata": valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri;

Per quanto riguarda il valore del battente massimo cui fare riferimento, occorre considerare che negli studi di aggiornamento, le simulazioni idrauliche e la definizione dei battenti, sono state effettuate sulla base di un modello digitale del terreno, rilevato dai dati lidar, con passo 10m x 10m, ricavando il valore medio delle quote sulla cella.

L'esame delle carte dei battenti indica, in corrispondenza del grande fabbricato posto in posizione centrale, la presenza di alcune celle, con un valore del battente > 1.0m.

Tali celle sono dovute alla presenza del seminterrato (fondo dello scivolo e piano di calpestio del seminterrato) e la quota del battente indicata dalla cella rappresenta il valore medio tra il battente sul piano campagna ed il valore del battente sul fondo dello scivolo e sul piano seminterrato.

Per questo appare sensato, maggiormente realistico e giustamente cautelativo, considerare quale valore del battente massimo quello previsto sul piano campagna in corrispondenza dell'edificio.

In questo caso i valori massimi di battente sono compresi nell'intervallo 20 – 30cm.

Con maggior dettaglio, la situazione più cautelativa a cui fare riferimento, è quella evidenziata nella Carta dei Battenti con Tr = 200 anni.

L'esame accurato della Carta dei Battenti con Tr = 200 anni, realizzata nel formato ASCII di export di ARCVIEW, depositata presso gli uffici comunali, ha permesso di ricavare il valore massimo del battente in corrispondenza dell'edificio principale pari a circa 0,23 metri.

### **3.1.6.5 Sismicità dell'area**

Secondo l'aggiornamento della classificazione sismica della Regione Toscana realizzato nel 2012, il territorio comunale di Massa ricade nella Zona 3.

## **3.2 STUDI ED ELABORATI FACENTI PARTE DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

L'Avvio del procedimento per la presente Variante sarà composto dai seguenti elaborati:

**AP.1) Relazione**

**AP.2) Elaborati cartografici a supporto del Quadro conoscitivo**, così articolati:

**AP.2.1) Documentazione fotografica:**

- AP.2.1.1 Documentazione fotografica;
- AP.2.1.2 Documentazione fotografica storica;

**AP.2.2) Documentazione catastale;**

**AP.2.3) Tavole grafiche**, così articolate:

AP.2.3.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE:

- AP\_2.3.1.1 Contesto territoriale;
- AP\_2.3.1.2 Individuazione area: estratti di mappa e ortofoto;
- AP\_2.3.1.3.1 Consistenze catastali: individuazione edifici;
- AP\_2.3.1.3.2 Consistenze catastali: planimetrie degli edifici presenti sull'area;

AP.2.3.2 - EVOLUZIONE STORICA DELL'INSEDIAMENTO:

- AP\_2.3.2.1 Evoluzione storica del Compendio Olivetti (Ortofoto anni 1954-1965-1975/76-2010-2013-2023);
- AP\_2.3.2.2 Schema evolutivo dell'impianto;

AP.2.3.3 - LO STATO DEI LUOGHI: L'AREA OGGETTO D'INTERVENTO:

- AP\_2.3.3.1 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato A: pianta e foto;
- AP\_2.3.3.2 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato A: prospetti e sezione;
- AP\_2.3.3.3 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricati B e C: pianta e foto;
- AP\_2.3.3.4 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato D: pianta, prospetti, foto;
- AP\_2.3.3.5 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato E: pianta, prospetti, foto;
- AP\_2.3.3.6 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato F: pianta, prospetti, foto;
- AP\_2.3.3.7 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato G: foto;

AP 2.3.4 - LA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE VIGENTE: IL PIT/PPR:

- AP\_2.3.4.1 Invarianti strutturali - I sistemi insediativi;
- AP\_2.3.4.2 Interpretazione di sintesi - Criticità, Invarianti strutturali - Morfotipi insediativi;

AP 2.3.5 - LA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE VIGENTE: IL PTC:

- AP\_2.3.5.1 Il Quadro conoscitivo del Piano Territoriale di Coordinamento (Vulnerabilità Idrogeologica, Sistema insediativo ed infrastrutturale, Attrezzature e servizi);
- AP\_2.3.5.2 Il Quadro progettuale del Piano Territoriale di Coordinamento (Sistemi territoriali e ambiti di paesaggio, Rete infrastrutturale e insediamenti, Sistema funzionale per l'ambiente);



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

**AP.2.3.6 - LA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE ADOTTATA: IL NUOVO PTC:**

AP\_2.3.6.1 Il Quadro conoscitivo del Piano Territoriale di Coordinamento (Sintesi interpretativa del PIT/PPR - Criticità e Patrimonio territoriale paesaggistico, Carattere delle città e degli insediamenti - Funzioni attrezzature e servizi);

AP\_2.3.6.2 Il Quadro conoscitivo del Piano Territoriale di Coordinamento (Rete infrastrutturale e della mobilità, Pericolosità e rischio idraulico del PGRA e del PAI, Ricognizione del patrimonio territoriale e provinciale);

AP\_2.3.6.3 Il Quadro progettuale del Piano Territoriale di Coordinamento (Ambiti di paesaggio, sistemi e sub-sistemi territoriali di paesaggio, Assetto del territorio: insediamenti e rete dei servizi e attrezzature di area vasta, Assetto del territorio: infrastrutture e rete della mobilità e dell'accessibilità);

**AP.2.3.7 - LA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE VIGENTE: IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE:**

AP\_2.3.7 Il Quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Sintesi pericolosità idrogeologica e rischi ambientali, Tavola delle funzioni, Beni storici architettonici e ambientali);

**AP.2.3.8 - LA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE VIGENTE: IL QUADRO PROGETTUALE DEL PIANO STRUTTURALE:**

AP.2.3.8.1 Il Quadro progettuale del Piano Strutturale (Sistemi e sottosistemi territoriali, Invarianti strutturali, Sistemi e sottosistemi funzionali);

AP.2.3.8.2 Il Quadro progettuale del Piano Strutturale (Sistemi funzionali e U.T.O.E., Le strategie dello sviluppo territoriale);

**AP.2.3.9 - LA NUOVA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE: L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE:**

AP.2.3.9 Struttura insediativa: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;

**AP.2.3.10 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE: IL QUADRO CONOSCITIVO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO:**

AP.2.3.10.1 Il Quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico (Uso del suolo, Sviluppo urbano ed edilizio, Reti tecnologiche: rifiuti, depurazione, adduzione e distribuzione acqua potabile);

AP.2.3.10.2 Il Quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico (Reti tecnologiche: rete gas, rete elettrica, illuminazione pubblica, telecomunicazioni, Analisi del sistema insediativo, Analisi delle criticità);

AP.2.3.10.3 Il Quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico (Sistema del verde urbano periurbano e territorio aperto, Beni paesaggistici, Carta del sistema urbano);

**AP.2.3.11 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE: IL QUADRO PROGETTUALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO:**

AP.2.3.11 Il Quadro progettuale del Regolamento Urbanistico (Disciplina degli insediamenti);

**AP.2.3.12 – LA NUOVA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE: L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO:**

AP.2.3.12 Stato di attuazione del R.U.;

**AP.3) Elaborati cartografici a supporto del Quadro progettuale, così articolati:**

**AP.3.1 – MASTERPLAN.**



## 4 STATO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA PROGRAMMAZIONE COMUNALE

In questo capitolo si descriverà cosa dispongano gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica relativamente all'area di cui trattasi, unitamente ad una descrizione dei vincoli che gravano sull'ambito.

A tale proposito appare opportuno precisare che attualmente sono in corso "revisioni" e/o nuove elaborazioni di alcuni strumenti che prenderemo in considerazione: in particolare ci riferiamo al PTC della Provincia di Massa Carrara per cui è in corso la Variante generale in adeguamento e conformazione al PIT/PPR e alla L.R. 65/2014, e ai nuovi P.S. e P.O. del Comune, per cui – come precedentemente accennato - sono stati avviati i rispettivi procedimenti ex art. 17, L.R. 65/2014.

Ciò premesso si evidenzia quanto segue.

### 4.1 Il P.I.T. della Regione Toscana

L'entrata in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale - di seguito PIT-PPR - ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. 42/2004 e approvato con DCR n. 37 del 28.03.2015, impone la necessità di conformarsi e adeguarsi alla sua disciplina come previsto dall'art. 31 della L. R. 65/2014.

Al fine di consentire la verifica della Conformazione del RU al PIT – PPR, il Comune di Massa ha redatto uno specifico elaborato (a cui si rimanda) dove sono stati indicati gli schemi atti a consentire il raffronto fra obiettivi (generali e specifici) indicati dal PIT per le singole Invarianti Strutturali e per l'Ambito specifico di riferimento (*Ambito 2- Versilia e Costa Apuana*) e contenuti normativi e progettuali del RU.

Appare importante evidenziare che gli obiettivi e le direttive del PIT/PPR forniscono elementi di continuità per la conformazione del Piano Operativo (in questo caso del R.U.), le cui scelte prescrittive si conformano alla disciplina regionale con riferimento agli indirizzi per le politiche ed alla disciplina d'uso del PIT/PPR nonché ai principi di cui al Tit. II, Capo I della Disciplina di Piano.

Si precisa che alla base del progetto di pianificazione urbanistica di cui al Quadro Progettuale della presente Variante (a cui si rimanda) si confronteranno i caratteri del territorio comunale ed i principi strategici della variante stessa con gli indirizzi della pianificazione regionale.

In questo percorso si farà riferimento ai documenti del PIT/PPR e tra questi in modo particolare ai concetti introdotti dal documento degli *Abachi delle Invarianti* da cui un confronto e una interpretazione a scala locale dei morfotipi regionali.

La disciplina del Piano fornisce i riferimenti normativi e giuridici per le attività di conformazione degli atti comunali di governo del territorio agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni contenute nello strumento regionale.

Ai fini della verifica di conformità vengono prese a riferimento le seguenti disposizioni della Disciplina del PIT-PPR:

Art . 4 – Carattere delle disposizioni.

1. Il piano contiene obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, specifiche prescrizioni d'uso.

2. Ai fini del presente Piano:

a) gli obiettivi generali costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale;

b) gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni;

c) gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai fini della formazione degli



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini;

d) gli orientamenti contenuti nelle schede di ambito costituiscono esemplificazioni non vincolanti di modalità di attuazione delle direttive di ambito a cui gli enti territoriali possono fare riferimento nell'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;

e) gli indirizzi per le politiche contenuti nelle schede di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrono al raggiungimento degli obiettivi del piano;

f) le direttive presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici costituiscono, in analogia ai valori regolamentari come attribuiti nell'ambito delle direttive europee, disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento;

g) le prescrizioni costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente;

h) le prescrizioni d'uso costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente.

3. Nella formazione degli atti di governo del territorio di cui all'articolo 10 della L.R. 65/2014, la Regione e gli enti territoriali competenti, al fine del raggiungimento degli obiettivi del piano, fanno riferimento agli indirizzi per le politiche, applicano le direttive e rispettano le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella presente disciplina statutaria;

Art . 20 – Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio.

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguitandone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.

2. Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, i piani e i programmi di settore e gli atti della programmazione comunque denominati che producono effetti territoriali sono formati nel rispetto della disciplina statutaria del presente Piano.

3. Gli strumenti di cui al comma 1, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria.

4. Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21;

Art . 21 – Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio.

1. Gli enti competenti trasmettono alla Regione e agli organi ministeriali competenti l'atto di avvio del procedimento di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica o di adeguamento di quelli vigenti.

2. Conclusa la fase delle osservazioni, gli enti di cui al comma 1 trasmettono alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

3. Ai sensi dell'articolo 31 della L.R.65/2014, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 2, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

Alla Conferenza è invitato l'ente che ha adottato il provvedimento di approvazione, al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.

4. I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione.

5. La valutazione della conformazione o dell'adeguamento dell'atto è effettuata:



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

- a. dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici;
  - b. dalla Regione per le parti diverse da quelle di cui alla lettera a).
6. Qualora, all'esito della conferenza di cui al comma 3, l'atto adottato non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostantivi.
7. In caso di mancata partecipazione alla conferenza o di parere negativo da parte degli organi ministeriali, l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica non comporta gli effetti di cui all'articolo 146 comma 5 del Codice.
8. Ai fini della conformazione o adeguamento degli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette si applicano i commi del presente articolo in quanto compatibili.

Appare opportuno precisare che il Comune di Massa, ai sensi dell'articolo 5 della Disciplina del PIT-PPR, è ricompreso nell'Ambito di paesaggio n. 02 "Versilia – Costa Apuana".

La definizione del perimetro delle aree interessate dai provvedimenti di vincolo è contenuta negli elaborati del PIT-PPR e nel vigente Piano Strutturale, oltre che nella Tav. QC.14.7 del R.U. – *Beni paesaggistici*, in cui sono individuati, tra l'altro, i "beni" oggetto di vincolo e di tutela.

A tale proposito si precisa che l'area oggetto di Variante non è interessata da nessun vincolo paesaggistico. Alla luce della normativa regionale e dell'accordo procedurale sottoscritto tra Regione Toscana e MiBACT, le verifiche di conformità della Variante verranno svolte in relazione a:

- obiettivi di qualità e direttive contenute nella parte 6, Disciplina d'uso, della Scheda d'Ambito n. 02 Versilia a Costa Apuana:
  - 43) **Direttive correlate all'obiettivo 3** - Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera;
  - 44) **Direttive correlate all'obiettivo 4** - Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali.

Per ciò che concerne gli elaborati grafici si rimanda alle Tavv. AP.2.3.4. allegate alla presente.

## 4.2 Il P.T.C. della Provincia di Massa Carrara

Come noto, il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), ai sensi dell'art. 90 della L.R. n. 65/2014 è lo strumento di pianificazione territoriale al quale si conformano le politiche provinciali, i piani e i programmi di settore provinciali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

Il primo PTC della Provincia di Massa-Carrara è stato approvato nel settembre 1999, ai sensi della L.R.T. n° 5/1995.

A seguito dell'approvazione del PIT la Provincia ha provveduto, con Delibera di C.P. n. 09 del 13/04/2005, ad approvare la Variante al P.T.C. di adeguamento e conformità al P.I.T. stesso.

La suddetta variante, che rappresenta lo strumento di pianificazione territoriale attualmente vigente, è stata integrata nel 2014 dalla variante al PTC per la rimozione del riconoscimento della destinazione sanitaria dell'Ospedale Civile di Massa, in attuazione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane.

Con D.C.P. n. 58 del 23/11/2023 è stata adottata la Variante generale al PTC in adeguamento e conformazione al PIT/PPR e alla L.R. 65/2014.

Il presente Quadro Conoscitivo è corredata da una serie di elaborati grafici (vedi Tavv. AP.2.3.5. e AP.2.3.6.) che riguardano il contenuto del PTC (vigente e Variante adottata) relativamente all'area in oggetto, come di seguito precisato.



#### 4.2.1 Il P.T.C. vigente

Come si evince dalla documentazione allegata alla presente (vedi Tavv. AP.2.3.5. e AP.2.3.6.), da cui abbiamo di seguito estratto delle immagini, il PTC vigente per ciò che concerne gli insediamenti industriali prevede quanto segue.

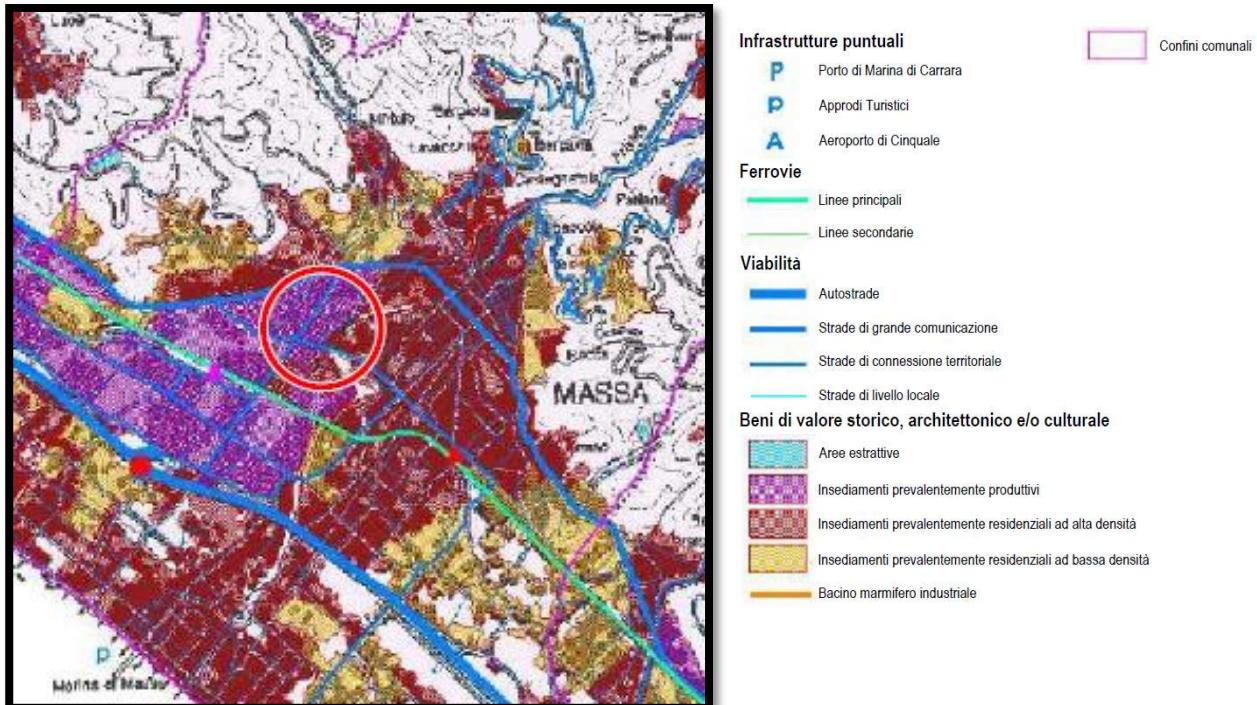


Fig. 4.2.1 Estratto Tav. 8 - Quadro Con. del P.T.C. vigente “Sistema insediativo ed infrastrutturale”

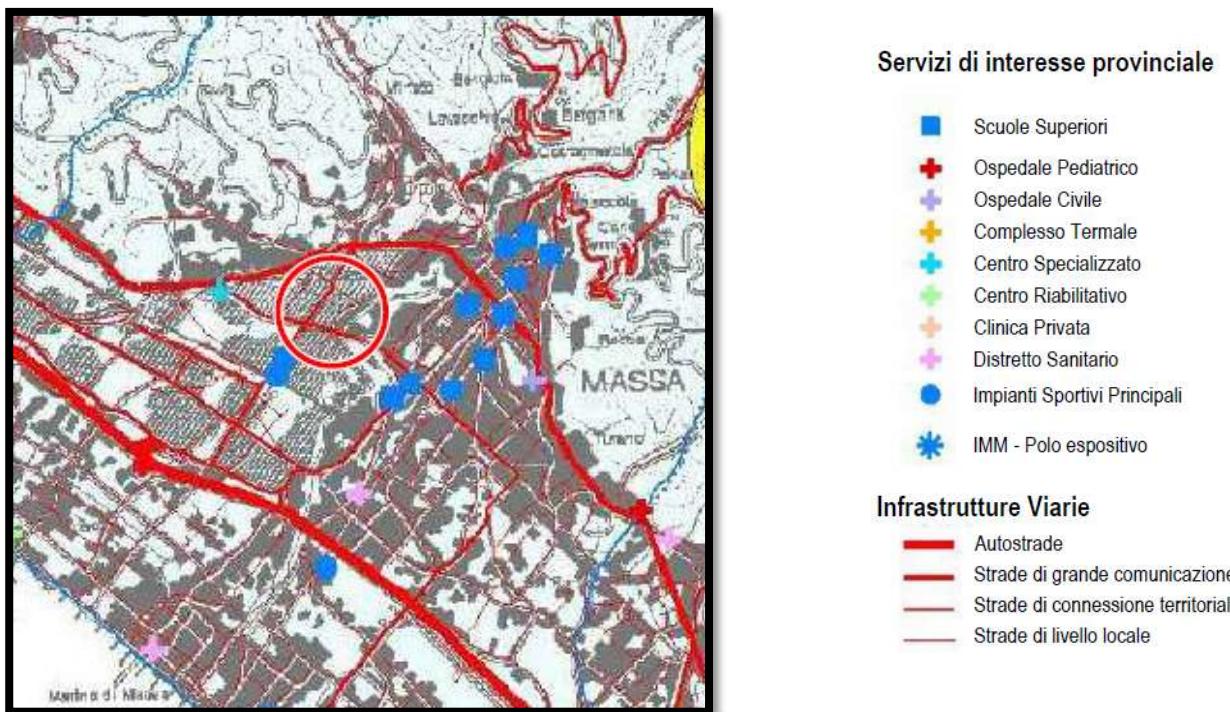
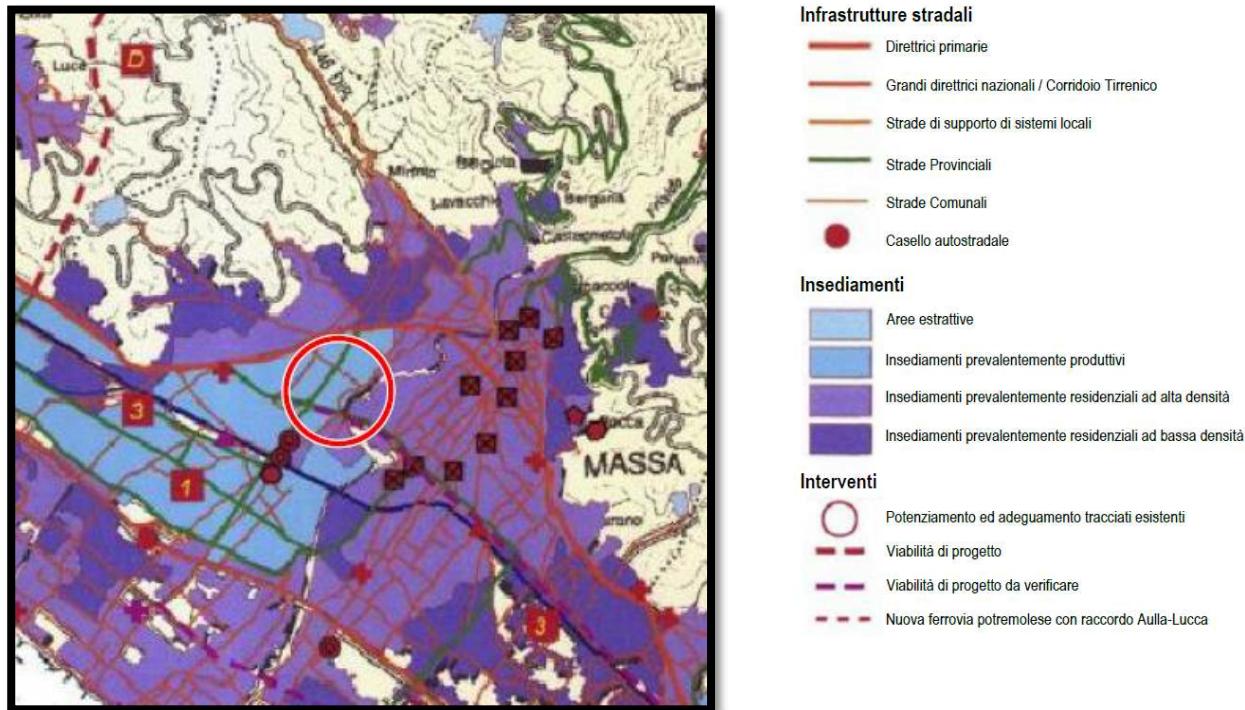


Fig. 4.2.2 Estratto Tav. 10 - Quadro Con. del P.T.C. vigente “Attrezzature e servizi”

**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

Tra gli obiettivi del PTC riguardanti gli insediamenti urbani sono previsti "... la riorganizzazione delle aree produttive della Zona Industriale Apuana in funzione delle politiche di reinustrializzazione delle aree dismesse e contestuale ricucitura dei tessuti insediativi ed infrastrutturali con l'insieme del contesto urbano costiero, mediante interventi urbanistici di ampio respiro, aventi una forte organicità e una elevata qualità architettonica, anche attraverso il ripristino delle relazioni funzionali e ambientali con le aree contermini la Z.I.A." (art. 10, comma 5, lett. a).



**Fig. 4.2.3 Estratto Tav. 10 - Quadro Prog. del P.T.C. vigente “Risorse essenziali: rete infrastrutturale e insediamenti”**

Inoltre, l'art. 33 del PTC è relativo agli Insediamenti prevalentemente produttivi stabilisce una serie di obiettivi operativi "...al fine di perseguire una politica territoriale di sostegno e consolidamento delle attività produttive della Toscana, rivolta al miglioramento della competitività dei sistemi di impresa tramite la valorizzazione del *complesso delle risorse esterne...*", tra cui l'individuazione degli insediamenti dismessi e il perseguitamento della loro riutilizzazione e/o trasformazione prioritaria.

All'art. 35 – *Prescrizioni per il sistema territoriale Massa – Carrara*, il PTC al comma 4, relativamente agli insediamenti prevalentemente produttivi, prescrive che gli strumenti urbanistici comunali debbano endere d un innalzomplessivo degli standard ai fini della felssibilità delle aree ed alla eventuale riconversione industriale, riqualificando i compatti.

#### 4.2.2 Il P.T.C. di cui alla Variante adottata

Come abbiamo accennato sopra, con D.C.P. n. 58 del 23/11/2023 è stata adottata la Variante generale al PTC in adeguamento e conformazione al PIT/PPR e alla L.R. 65/2014.

Tra gli obiettivi strutturali del nuovo PTC (vedi art. 7) riguardanti il Sistema territoriale della Costa Apuana è previsto "... la riorganizzazione delle aree produttive della Zona Industriale Apuana in funzione delle politiche di reinustrializzazione delle aree dismesse e contestuale ricucitura dei tessuti insediativi ed infrastrutturali con l'insieme del contesto urbano costiero, mediante interventi urbanistici di ampio respiro, aventi una forte organicità e una elevata qualità architettonica, anche attraverso il ripristino delle relazioni funzionali e ambientali con le aree contermini la ZIA; il completamento del processo di bonifica delle aree industriali

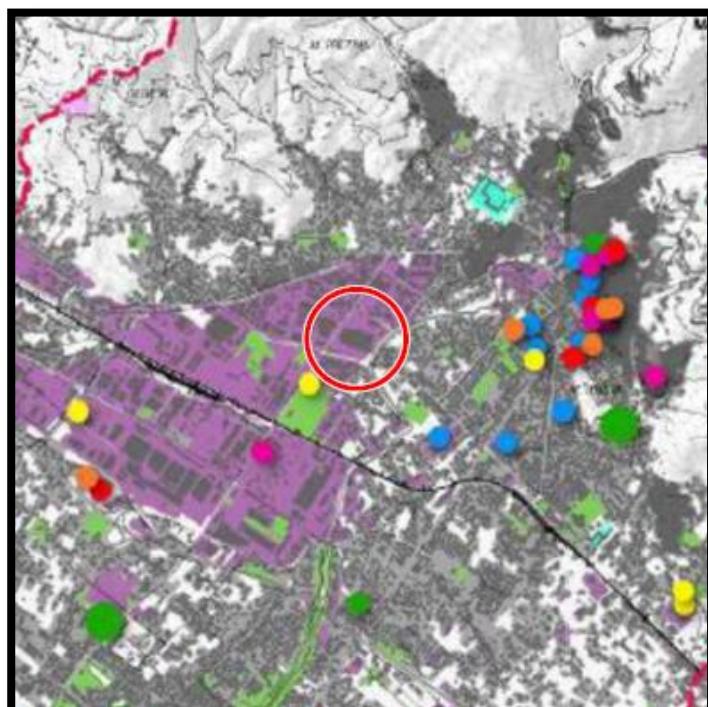


**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

dismesse e il loro conseguente riutilizzo a fini produttivi, per attività ad alto contenuto industriale e occupazionale, anche nell'ottica di una maggiore qualificazione delle aree produttive che ne valorizzi la funzione attraverso progetti di sistemazione complessiva...”.

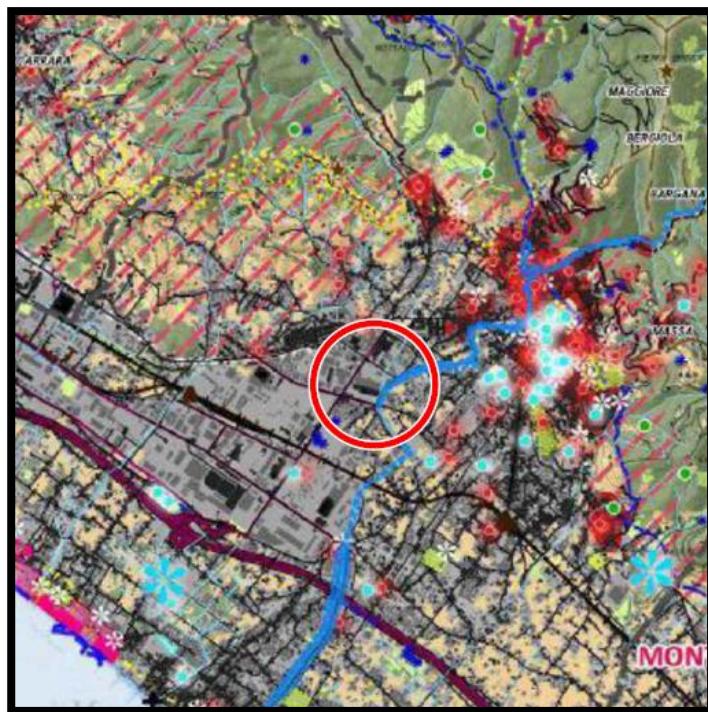


**Fig. 4.2.4 Estratto Tav. QC.3 - Quadro Con. del P.T.C. adottato “Sintesi interpretativa del PIT/PPR - Criticità”**



**Fig. 4.2.5 Estratto Tav. QC.08 - Quadro Con. del P.T.C. adottato “Carattere delle città e degli insediamenti, funzioni attrezzature e servizi”**

**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**



**Strutture e componenti antropiche**

**Insediamenti storici**



Centri urbani e nuclei di antica formazione

Agglomerati di impianto storico

Alpeggi e casali

Edificio isolato e/o sparso di impianto storico

**Insediamenti di recente formazione**



Insediamenti a prevalente funzione residenziale o mista

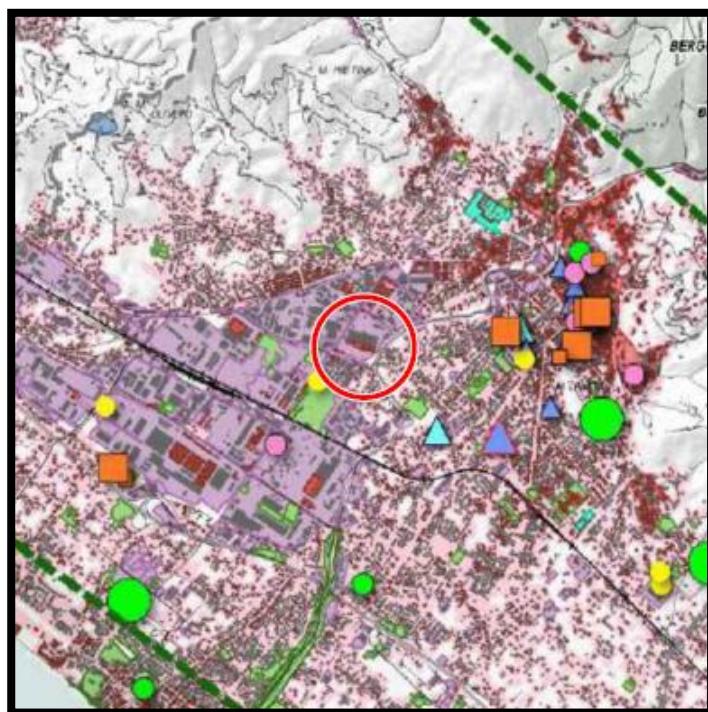
Insediamenti a prevalente funzione produttiva

Attrezzature servizi e altre dotazioni territoriali o specialistiche

Parchi urbani, aree a verde, ricreative e ludico-sportive

Aree estrattive

**Fig. 4.2.6 Estratto Tav. QC.13 - Quadro Con. del P.T.C. adottato “Ricognizione del patrimonio territoriale provinciale”**



**Organizzazione generale degli insediamenti e delle relative attrezzature**



Insediamenti di impianto storico

Insediamenti di impianto recente a prevalente funzione residenziale o mista

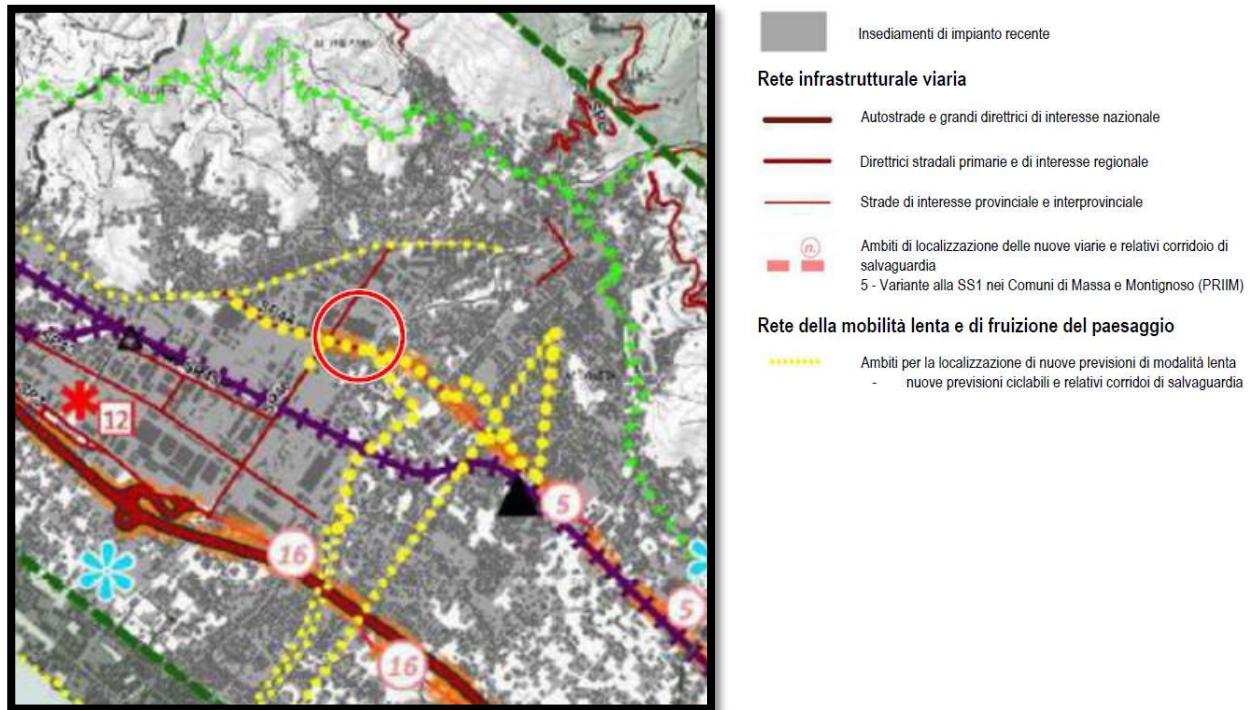
Insediamenti di carattere specialistico

Aree a verde, ricreative e sportive

Insediamenti a prevalente funzione produttiva o commerciale

Aree estrattive

**Fig. 4.2.7 Estratto Tav. QP.6 - Quadro Prog. del P.T.C. adottato “Assetto del territorio. Insediamenti e rete dei servizi e attrezzature di area vasta”**



**Fig. 4.2.8 Estratto Tav. QP.8 - Quadro Prog. del P.T.C. adottato “Assetto del territorio. Infrastrutture e rete della mobilità e dell’accessibilità”**

### 4.3 Il P.S. del Comune di Massa

Il Piano Strutturale (P.S.) è stato definitivamente approvato definitivamente con D.C.C. n. 73 del 17/12/2013. Il presente Quadro Conoscitivo è corredata da una serie di elaborati grafici (vedi Tavv. AP.2.3.7QC.4.5 e QC.4.6) che riguardano il contenuto del P.S. relativamente all'area oggetto di variante, come di seguito precisato. In data 08-03-2024 è stato inoltre avviato il procedimento per il nuovo Piano Strutturale con Atto di Giunta n. 87.

#### 4.3.1.1 Il P.S. vigente: Sistemi territoriali e strategie di governo del territorio

Ai sensi dell'art. 13 del P.S. il territorio comunale è stato suddiviso in n. 4 "Sistemi territoriali", individuati facendo prevalente riferimento alla citata scheda relativa all'Ambito di paesaggio 2 - "Massa Carrara" che fa parte del Quadro conoscitivo del PIT. Tali Sistemi sono a loro volta suddivisi in ulteriori n. 4 Sottosistemi che individuano aree aventi caratteri storico-morfologici e ambientali omogenei.

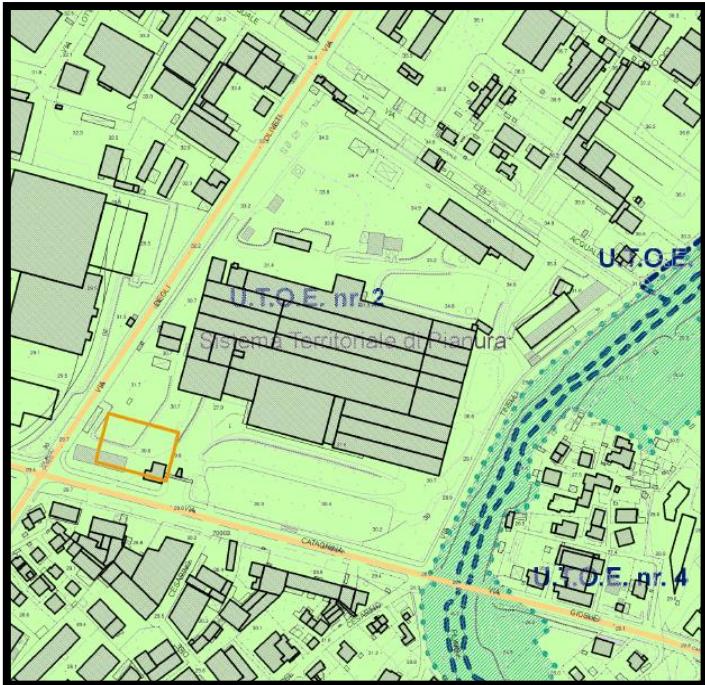
Come si evince dall'immagine sottostante e dalla Tav. n. 3.8.1 allegata alla presente, l'area oggetto di variante ricade all'interno del **Sistema territoriale di pianura**.

Il successivo art. 18 del P.S. precisa che il Sistema territoriale di pianura è l'ambito territoriale costituito dalla fascia di territorio pianeggiante compresa tra i confini comunali, il tracciato dell'autostrada A12 Genova-Livorno ed il limite pedecollinare.

Il Sistema fa parte del Sistema territoriale locale di Massa-Carrara individuato dal PTC ed è definito riunendo e dettagliando al livello comunale gli ambiti di paesaggio della pianura costiera del PTC stesso.

In particolare l'ambito di Massa-Carrara-Montignoso (Sp 2.2), quello compreso tra la ferrovia e l'autostrada, quello che si sviluppa dal fiume Frigido al fiume Versilia (Sp 2.3) e quello costituito dalla Zona Industriale Apuana (Sp 2.4).

Elemento cardine del sistema è costituito dall'insediamento produttivo della Zona Industriale Apuana che estendendosi su di una considerevole superficie riveste non soltanto rilevanti aspetti sociali ed economici ma anche ambientali e paesistici.



**Fig. 4.3.1 Estratto Tav. 1.b - Quadro Prog. del P.S. “I sistemi e sottosistemi territoriali”**

La copertura vegetale arborea è scarsa mentre permangono delle aree agricole caratterizzate da colture orticole e da coltivazioni specializzate in serra.

Gli elementi significanti e qualificanti del sistema sono individuati nell'originaria città murata, negli altri nuclei antichi, nel Castello e nelle Ville dei Malaspina, negli insediamenti residenziali nati contestualmente alla ZIA, nella rete della viabilità storica e nelle viabilità e infrastrutture moderne e contemporanee con particolare riferimento al corridoio tirrenico sia autostradale che ferroviario.

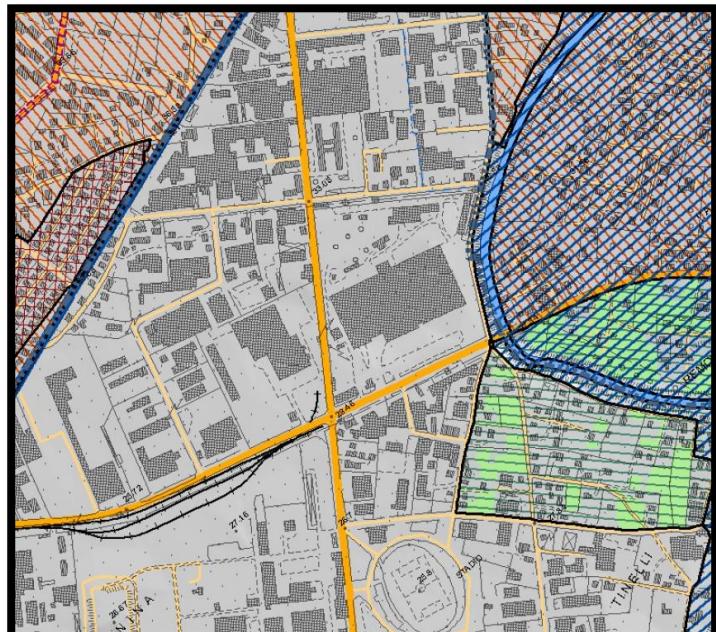
#### **4.3.1.2 Il P.S. vigente: Sistemi funzionali e strategie di governo del territorio**

Ai sensi dell'art. 22 del P.S. il Comune è stato suddiviso in "Sistemi funzionali", individuati in base agli obiettivi generali di sviluppo strategico del PS quale riferimento per indirizzare e qualificare le scelte operative degli atti di governo del territorio che determinano l'uso delle risorse territoriali, la distribuzione delle funzioni, dei servizi e delle infrastrutture e per determinare i livelli attesi di qualità dello sviluppo, sotto i profili ambientali, territoriali, socio-economici e della salute umana.

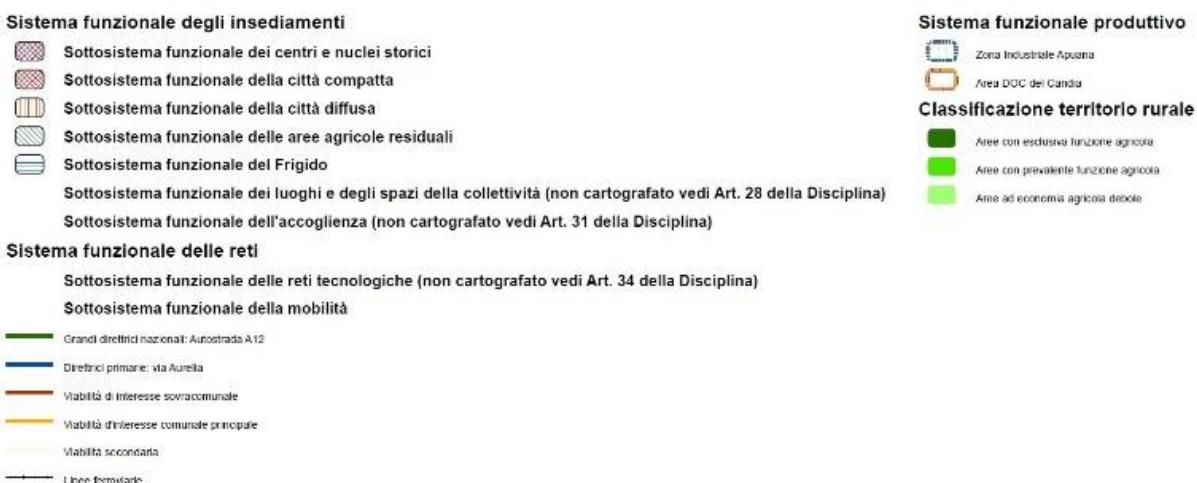
Come si evince dall'immagine sottostante e dalla Tav. n. 3.8.1. allegata alla presente, l'area oggetto di variante ricade all'interno del Sistema funzionale produttivo.

Il successivo art. 35 del P.S. precisa che il Sistema funzionale produttivo comprende gli insediamenti di carattere industriale o artigianale, gli spazi riservati alle attività commerciali, direzionali e dei servizi e le aree in cui si esercitano le attività agricole.

**COMUNE DI MASSA - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis**  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**



**Fig. 4.3.2 Estratto Tav. 3.b - Quadro Prog. del P.S. "I sistemi e sottosistemi funzionali"**



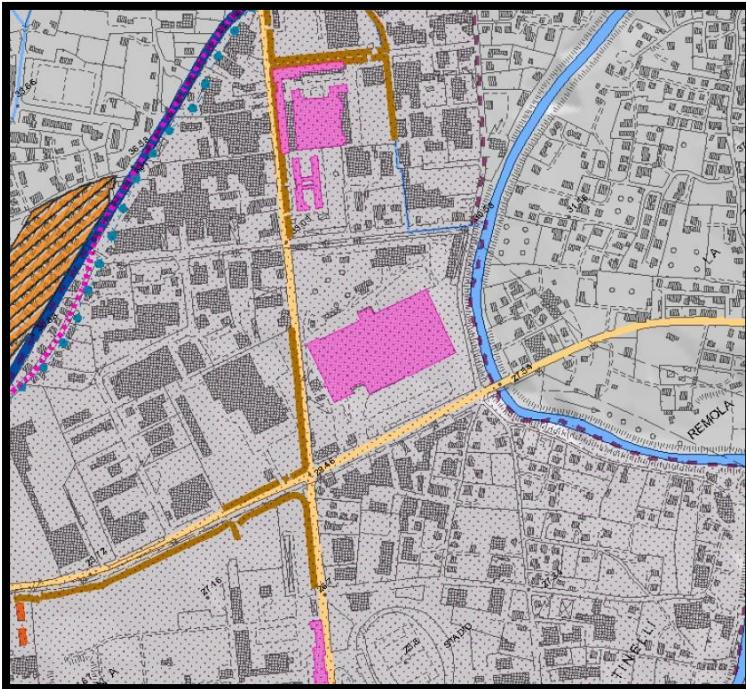
#### **4.3.1.3 Il P.S. vigente: Invarianti strutturali del territorio**

L'art. 36 del P.S. precisa che le **invarianti strutturali** sono individuabili nelle risorse, nei beni e nelle regole relative al loro uso nonché nei livelli di qualità e nelle relative prestazioni minime, che costituiscono elementi cardine caratterizzanti l'identità territoriale e culturale dei luoghi da sottoporre a tutela al fine di garantire uno sviluppo sostenibile.

Pertanto il PS assume e fa proprie le invarianti strutturali del PIT, individuando quelle specifiche da una accurata lettura e conoscenza del territorio comunale; ne scaturiscono pertanto livelli generali e di dettaglio, come di seguito elencati, organicamente descritti, normati, e tradotti cartograficamente dal Piano stesso qualora arealmente, linearmente o puntualmente individuabili.

Come si evince dall'immagine sottostante e dalla Tav. n. 3.8.1 allegata alla presente, l'area oggetto di variante è fa parte delle invarianti delle **testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali**.

**COMUNE DI MASSA - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis**  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**



**Fig. 4.3.3 Estratto Tav. 2.b - Quadro Prog. del P.S. "Le Invarianti strutturali"**



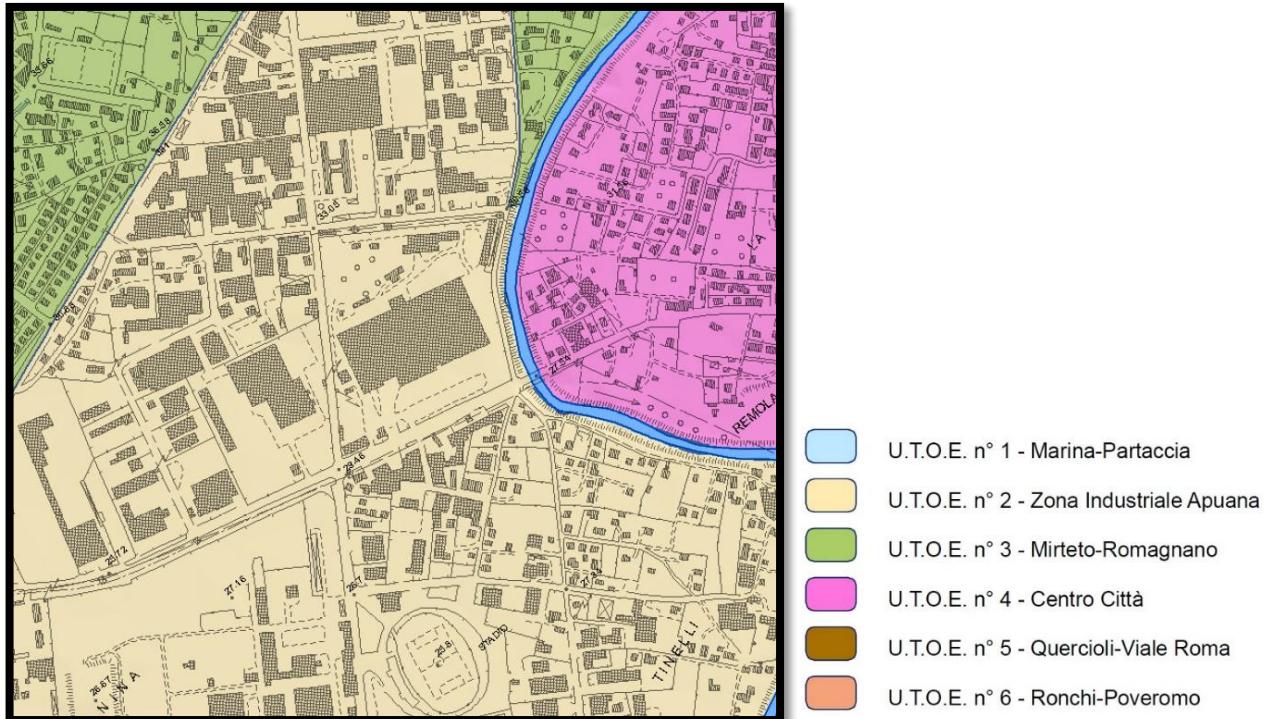
Più precisamente il fabbricato principale all'interno dell'area oggetto di Variante viene qualificato come “Edificio non residenziale di valore significativo”, e come tale l'art. 43 del P.S. (a cui si rimanda) stabilisce Livelli di qualità Obiettivi prestazionali, e regole a cui il RU si è conformato, con particolare riguardo al recupero e riqualificazione dell'insediamento.

#### **4.3.1.4 Il P.S. vigente: Strategie di sviluppo territoriale**

L'art. 121 del P.S. precisa le strategie di sviluppo del territorio comunale, articolandole per i sistemi ed i sottosistemi di cui all'art. Art. 13. Al fine di conferire maggiore efficacia alle scelte di pianificazione operativa contenute nel RU, il PS definisce obiettivi specificamente riferiti alle singole unità territoriali organiche elementari (UTOE) individuate dal piano stesso.

Come si evince dall'immagine sottostante e dalla Tav. n. 3.8.2 allegata alla presente, l'area oggetto di Variante ricade all'interno dell'**UTOE n. 2 – Zona industriale Apuana**.

**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**



**Fig. 4.3.4 Estratto Tav. 4 - Quadro Prog. del P.S. "Le U.T.O.E."**

Il successivo art. 123 del P.S. precisa l'UTOE 2 si identifica con il limiti della Zona Industriale Apuana ricadente all'interno del territorio comunale ed è delimitata dalla statale Aurelia, dal fiume Frigido, da via Massa-Avenza e dal confine con il Comune di Carrara.

Il tessuto urbanistico è dominato dagli impianti produttivi con presenza, lungo i principali assi stradali, di funzioni commerciali e direzionali. Di rilievo anche la presenza di insediamenti residenziali (Alteta e Tinelli) cresciuti in modo disordinato ed incongruo rispetto al contesto industriale.

Il PS stabilisce i seguenti obiettivi, criteri ed indirizzi per il RU:

- 45) Individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato;
- 46) riqualificazione del settore industriale ed artigianale lapideo attraverso forme di incentivazione che garantiscano soprattutto la trasformazione del prodotto locale;
- 47) riqualificazione delle aree dismesse e del sistema infrastrutturale;
- 48) recupero e riqualificazione degli insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli attraverso la deperimetrazione dei relativi ambiti dall'area della ZIA, la definizione di stabili confini e la promozione di forme perequative di compensazione che risolvano l'incompatibilità delle attività industriali ed artigianali con quelle residenziali; il RU stabilisce le modalità operative ed individua i perimetri delle aree interessate;
- 49) recupero e riqualificazione dell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, al fine di superare l'incongruenza delle diverse funzioni presenti;
- 50) miglioramento della qualità ambientale attraverso il potenziamento ed il miglioramento degli standard;
- 51) superamento dell'attuale assetto normativo previsto dal vigente PRGC del Consorzio Zona Industriale e dei Piani Particolareggianti e di Lottizzazione vigenti, caratterizzati dalla rigida elencazione dei codici di attività; le nuove norme, partendo da una ricognizione dell'esistente e dello stato di avanzamento degli insediamenti produttivi, devono in primis stabilire le attività non compatibili con i livelli di strategia



urbanistica – ambientale ed economica stabiliti nel governo della città, per poi giungere ad una maglia di regole semplici ed efficaci per chiarezza e dinamicità, consentendo un utile e proficuo allineamento tra i tempi dell'urbanistica e quelli dell'economia.

#### **4.3.2 Avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale del Comune di Massa**

Come sopra specificato, in data 08/03/2024 è stato avviato ex art. 17, L.R. 65/2014, il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale con Atto di Giunta n. 87.

Il nuovo strumento della pianificazione territoriale pone alcuni obiettivi da perseguire per dare concretezza ad un progetto di città futura e assume come valori di riferimento generale da affermare:

- la qualità della vita;
- la coesione sociale;
- la partecipazione.

Secondo quanto si evince dalla lettura della documentazione facente parte del predetto "Avvio" ed estratta dal sito del Comune, i principi fondativi su cui delineare l'idea di città per il futuro di Massa sono stati individuati tenendo presenti le indicazioni dell'Amministrazione, con quanto emerge dal quadro conoscitivo assunto, dalle scelte del PIT e del PTC, avendo presenti alcuni scenari di riferimento quali:

- quelli delineati dallo studio dell'IRPET "Toscana 2020. Una Regione verso il futuro";
- quello che il PIT assume a partire dalle scelte del PRS 2006-2010 per rimuovere le contraddizioni di quello che definisce "un benessere a rischio", e concretizzare il rilancio di una strategia di crescita che coniungi qualità, solidità e sostenibilità ambientale dello sviluppo e competitività quale condizione necessaria non solo per il miglioramento, ma per la stessa salvaguardia dei livelli di benessere raggiunti;
- lo studio prodotto dalla società MBM Arquitectes di Barcellona il quale rappresenta un quadro sintetico generale della situazione attuale e suggerisce prospettive operative a corto e medio termine come base per future scelte decisionali;
- quello specifico dal Rapporto del CLES il quale prospetta gli scenari socio-economici e produttivi determinando indirizzi per il dimensionamento del piano.

In questo quadro di riferimento, i principi fondativi dai quali il PS parte per delineare una idea di città per il futuro di Massa che privilegiano due valori irrinunciabili, la qualità della vita e la coesione sociale, sono:

- una città da rendere "accogliente"
- una città che sa valorizzarsi
- una città da gestire: il primato della sostenibilità
- una città da trasformare: la nuova forma urbana

Con particolare riguardo per le attività produttive, nell'avvio di procedimento, al paragrafo 8.8 *Indirizzi ed obiettivi*, si precisa che per la Zona industriale Apuana (cap. 8.8.2) il PS "riconosce il ruolo strategico ..., quale ambito omogeneo con forti potenzialità per lo sviluppo futuro del territorio. Il rafforzamento dell'identità industriale resta un obiettivo prioritario per la creazione di nuovi posti di lavoro. La conferma della vocazione industriale non può, comunque, escludere insediamenti per nuove funzioni, in modo da creare una sinergia di attività che costituisce una condizione imprescindibile per il raggiungimento ed il mantenimento degli obiettivi prefissati.

Per questo la ZIA deve essere oggetto di specifiche disposizioni idonee a favorire il rilancio delle attività economiche e produttive esistenti e l'insediamento di nuove attività imprenditoriali nelle aree inedificate e nei capannoni inutilizzati.

La tipologia e le dimensioni medio-piccole di numerose imprese presenti sul territorio della ZIA, richiedono la previsione di ambiti territoriali ad esse riservati, con correlata necessità di rafforzare la maglia infrastrutturale, adeguata al carico insediativo indotto. Pertanto, nella parte di zona industriale posta a monte di via Catagnina, in un'ottica di recupero e rivalutazione degli edifici esistenti dismessi, si prevede l'insediamento di servizi e attività produttive anche non strettamente di tipo manifatturiero.

Per dare sostanza a questi obiettivi, il PS deve contenere anche una strategia d'intervento finalizzata a favorire la localizzazione di funzioni avanzate e di servizi specializzati, qualificati ed innovativi, in primo luogo a

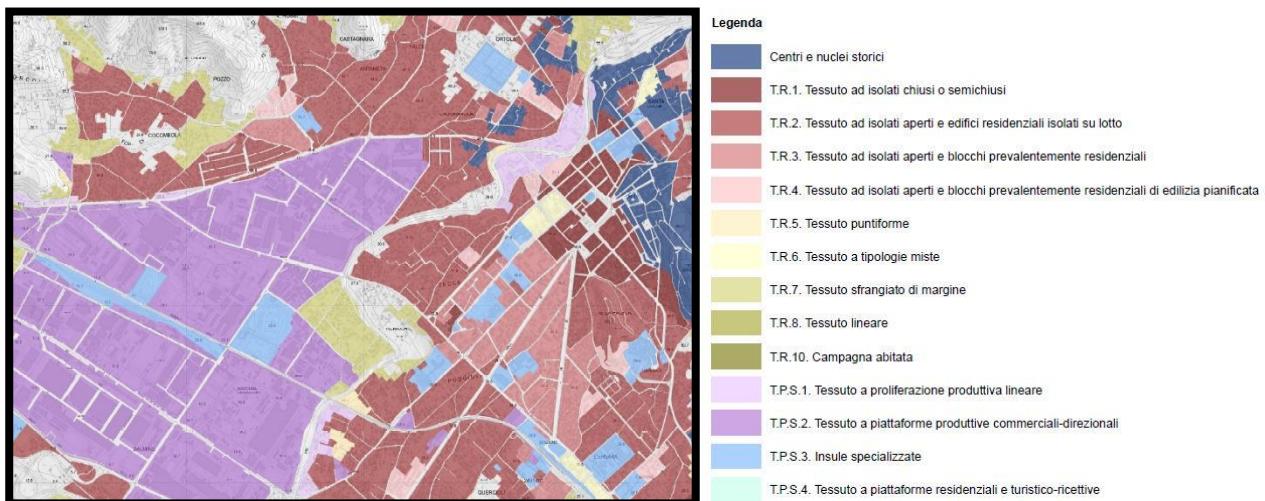


**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

supporto alle imprese e al tessuto produttivo locale: servizi logistici, centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico, istituti di ricerca di vario genere, agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero; centri congressuali, scuole di formazione di livello superiore e corsi universitari distaccati, ecc.

In questo quadro un ruolo importante dovrà essere attribuito allo sviluppo dello scalo merci, anche in virtù della vicinanza del Porto di Carrara.”

Più puntualmente il paragrafo 8.8.3 *Recupero e riuso di aree dismesse o sotto utilizzate*, citata proprio l'Area ex Olivetti – Synthesis (paragrafo 8.8.3.1), in quanto area di maggiore rilevanza che versa in stato di abbandono e che necessita di azioni di recupero. Esattamente così si evidenzia: “**L'area dell'ex stabilimento industriale Olivetti-Synthesis, compresa tra il fiume Frigido, via Catagnina, via Oliveti e via Acquale, rappresenta, ad oggi, una delle aree dismesse e degradate di maggior estensione del territorio comunale. Il suo recupero costituisce uno dei fattori più importanti per il perseguitamento degli obiettivi del piano. A tal fine dovranno essere perseguitate azioni volte a favorire l'insediamento di attività produttive e/o di servizio dimensionalmente e qualitativamente più aderenti alle esigenze del territorio. In proposito vale quanto già specificato nel paragrafo precedente sulla ZIA**”.



**Fig. 4.3.5 Estratto Tav. QC.11.b - Avvio del procedimento del P.S. “Struttura insediativa: morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee”**

L'immagine precedente è relativa all'elaborato grafico allegato all'Avvio, nel quale si inerisce l'area Olivetti all'interno del Tessuto della città produttiva e specialistica *T.P.S.1. – Tessuti a proliferazione produttiva lineare*, di cui all'Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR.

#### 4.4 Il R.U. del Comune di Massa

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) è stato definitivamente approvato con D.C.C. n°142 del 30/07/2019.

Il presente Quadro Conoscitivo è corredata da una serie di elaborati grafici (vedi Tavv. QC.4.7 e QC.4.8) che riguardano il contenuto del R.U. relativamente all'area oggetto di variante, come di seguito precisato.

##### 4.4.1 Il Quadro conoscitivo del R.U.

Come precisato all'art. 3 delle NTA, il Quadro Conoscitivo del R.U. è composto anche da una serie di elaborati grafici da cui sono stati estratti i tematismi di seguito indicati relativi all'area oggetto di Variante.

Come si evince dall'immagine sottostante e dalla Tav. n. ... allegata alla presente, l'area oggetto di Variante, per ciò che concerne l'Uso del suolo, viene considerata in parte come Insediamento industriale/artigianale con spazi annessi ed in parte come Aree verdi interne agli ambiti produttivi.



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

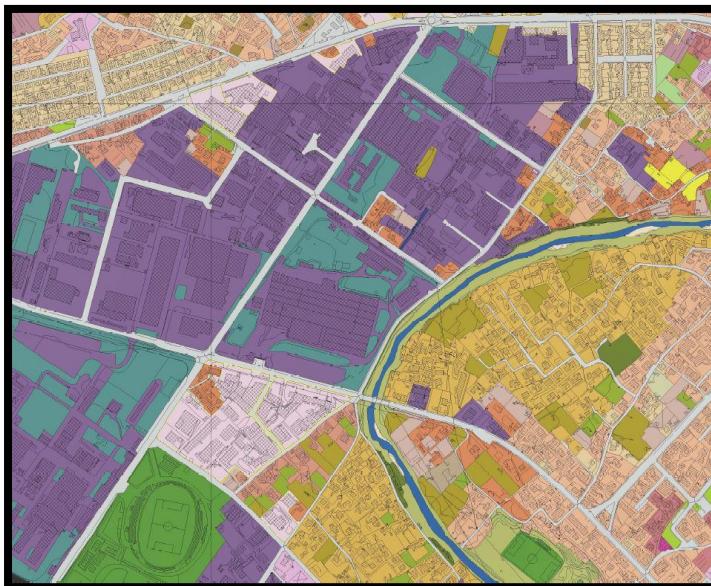
**1.2 AREE PRODUTTIVE, COMMERCIALI E INFRASTRUTTURALI**

**1.2.1 Aree per attività produttive, commerciali e per servizi pubblici e privati**

- |  |   |
|--|---|
|  | <b>1.2.1.1 Insediamento industriale o artigianale con spazi annessi</b> |
|  | <b>1.2.1.2 Insediamento commerciale o direzionale</b>                   |

**1.4.3 AREE VERDI INTERNE AGLI AMBITI PRODUTTIVI**

- |  |  |
|--|--|
|  | <b>1.4.3 Aree verdi interne agli ambiti produttivi</b> |
|--|--|

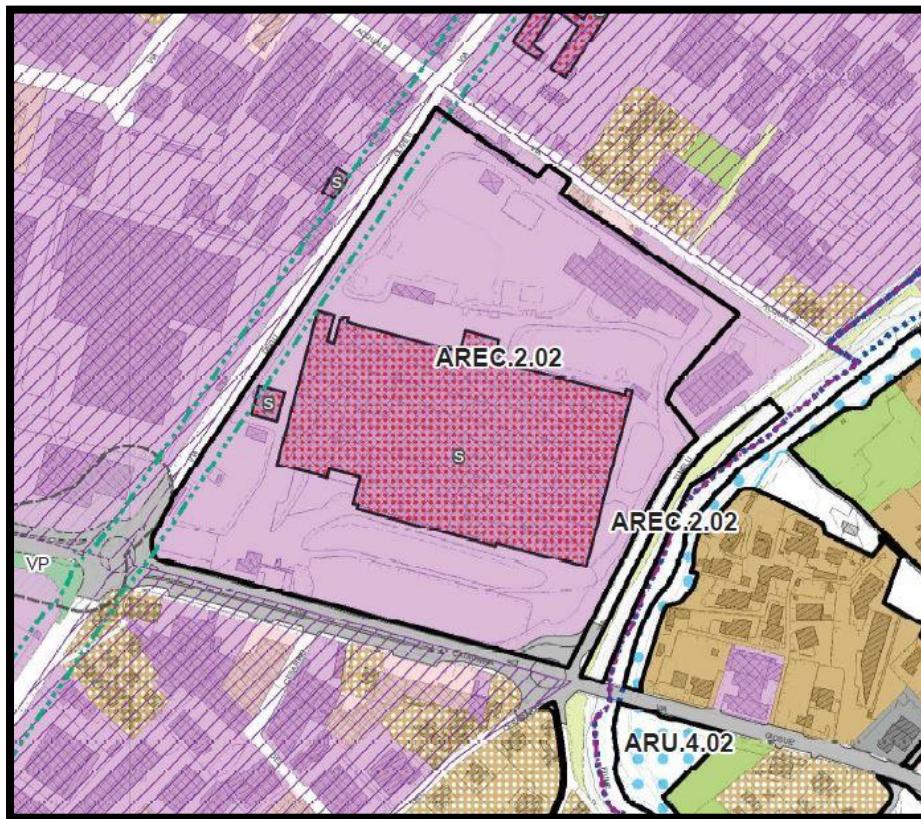


1. Superficie Artificiali
2. Aree produttive, commerciali e infrastrutturali
  - 1.2.1. Aree per attività produttive, commerciali e per servizi pubblici e privati
    - 1.2.1.1 Insediamento industriale o artigianale con spazi annessi
    - 1.2.1.2 Insediamento commerciale o direzionale
- 1.4. Le aree verdi non agricole
- 1.4.3. Aree verdi interne agli ambiti produttivi
  - 1.4.3. Aree verdi interne agli ambiti produttivi

**Fig. 4.4.1 Estratto Tav. 1.7 - Quadro Conoscitivo del R.U. "Uso del suolo"**

#### **4.4.2 Il Quadro progettuale del R.U.**

Il Regolamento urbanistico vigente inserisce il compendio ex Olivetti-Synthesis tra le aree industriali artigianali ex art. 42 delle NTA.



## SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO

Perimetro del Consorzio Z.I.A.

LLE Lotto libero edificabile

Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale

## **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**

ACO Ambiti di completamento organico

AREC Ambiti di Recupero

## **EDIFICI ED AREE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO e/o CULTURALE**

## Edifici di interesse significativo

**Fig. 4.4.2 Estratto Tav. QP 1.7 - Quadro Progettuale del R.U.**

Come si evince dall'immagine soprastante il RU, inoltre, identifica l'area come un ambito di recupero sottoposto alla scheda-norma AREC.2.02, ex art. 121 delle NTA (non attuata – vedi immagine sottostante), mentre l'edificio principale è classificato come di "Significativo valore", ai sensi dell'art. 55 delle NTA.

**COMUNE DI MASSA - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis**  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

AREC.2.02		SUPERFICIE TERRITORIALE 92426 mq																												
AREA EX OLIVETTI-SYNTESIS		SUPERFICIE FONDIARIA 83183 mq																												
UTOE 2		AREE A CESSIONE 9243 mq																												
DESCRIZIONE	<p>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 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 riutilizzazione non attuato ed è, attualmente in disuso.</p>																													
FINALITA'	<p>Recuperare e riorganizzare il comparto per l'insediamento di attività produttive dimensionalmente e qualitativamente più aderenti alle nuove esigenze del mercato</p>																													
DESTINAZIONE D'USO	<p>Industriale/artigianale</p>																													
DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI	<p>Superficie massima edificabile (SE):            - Industriale/artigianale da recupero: 35760 mq            Rapporto di copertura massimo pari al 43%            Parcheggi periferiali minimi = 35 mq ogni 100 mq di SE e comunque non inferiori a 1/10 del volume virtuale            Aree verdi permeabili non inferiori al 25% della superficie fondiaria</p>																													
NOTE																														
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>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</p>																													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie edificabile</th> <th>Commerciale Direzionale</th> <th>Industriale Artigianale</th> <th>Turistico Ricettivo</th> <th>Residenziale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Recupero (mq)</td> <td>35760</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nuova Edificazione (mq)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</td> <td>Verde pubblico (mq) •</td> <td>Attitudine di Interesse Generale (mq)</td> <td>Parcheggi pubblici (mq) •</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Scuole Istruzione (mq)</td> <td>Edilizia Residenziale Pubblica (mq)</td> <td>Viabilità (mq)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettivo	Residenziale	Recupero (mq)	35760				Nuova Edificazione (mq)					Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq) •	Attitudine di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq) •			Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	
Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettivo	Residenziale																										
Recupero (mq)	35760																													
Nuova Edificazione (mq)																														
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq) •	Attitudine di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq) •																											
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)																											
		<p>ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE</p> <p>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.</p> <p>- Sugli edifici di significativo valore la tutela finalizzata alla salvaguardia e alla valorizzazione delle caratteristiche non deve impedire le modernizzazioni 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, falisca edilizia nei manufatti di servizio, recinzioni, viabilità di accesso accidentata, degrado delle aree verdi, siepi e alberature di recinzione, ecc.</p>																												
		<p>* Aree a verde e/o parcheggi non inferiore al 10% della superficie territoriale (9243 mq)</p>																												
		<p>MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE</p> <p>In aggiunta alle disposizioni di cui alla sezione "Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione" devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: previsioni di opportuni 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 su criteri indicati dal punto di vista ambientale e urbanistico: aree produttive e come tali sottoposte a adeguamenti e/o incrementi attrezzati, 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.</p>																												
		<p>GRADO DI PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ:            GEOLOGICA            IDRAULICA E SISMICA</p> <p>Si applica la matrice della Fattibilità di cui all'art.28 delle NTG</p>																												

AREC.2.02 - OLIVETTI SYNTHESIS

**Fig. 4.4.3 AREC 2.02 - Quadro Progettuale del R.U.**

Le norme sopra citate, in estrema sintesi, consentono di recuperare alle sole destinazioni industriali/artigianali il compendio, con le seguenti prescrizioni: *"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..."*

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 ...".

Il citato art. 55, comma 6, per gli edifici di Significativo valore presenti all'interno dell'CZIA, non consente la modifica della destinazione d'uso.

## 4.5 L'Avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo Comunale

Come sopra specificato, in data 01/08/2024 è stato avviato ex art. 17, L.R. 65/2014, il procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo con Atto di Giunta n. 298.

Con l'Avvio del procedimento sono stati individuati gli obiettivi necessari alla rivisitazione e ammodernamento dello strumento operativo comunale, visto sia il nuovo contesto socio-economico complessivamente diverso rispetto a quello in cui operava il precedente R.U., sia l'entrata in vigore di nuove normative e discipline sovraordinate nonché della formazione della "nuova" pianificazione strategica comunale.

Gli obiettivi generali individuati per la redazione del nuovo Piano Operativo sono i seguenti:

- Ob.1 - favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche;
- Ob.2 - incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

**Ob.3** - disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore;

**Ob.4** - adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici e ai nuovi studi redatti con il P.S.;

**Ob.5** – favorire la concretezza del Piano in relazione al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNR) e a specifici progetti di sviluppo capaci di intercettare finanziamenti da parte di Enti sovraordinati (Provincia, Regione ecc.).

In termini di politiche specifiche, inoltre nella documentazione di cui al citato “Avvio” si precisano i seguenti obiettivi per ciò che concerne le aree produttive:

suddivisi per ambito di interesse:

**Ob.8** – Sistema produttivo, commerciale e turistico:

- valorizzare il tessuto produttivo esistente, attraverso la riqualificazione, la razionalizzazione e lo sviluppo del sistema delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi. Il Piano Opera vo avrà il compito di ridisegnare le aree già designate ad attività produttive attraverso anche un’attenta riqualificazione degli spazi comuni e degli standard;

- favorire e indirizzare la realizzazione di strutture per la formazione professionale e/o la formazione universitaria, per lo sviluppo delle imprese nel campo dell’innovazione digitale e dell’economia della conoscenza e per lo sviluppo di nuove competenze;

- ripianificare la Zona Industriale Apuana (ZIA) o parte di essa, rafforzando la sua identità industriale attraverso il completamento della piattaforma produttiva per l’insediamento di nuove funzioni avanzate e di servizi specializza (servizi logistici, centri per la ricerca industriale e sviluppo tecnologico, istituti di ricerca ecc...), la riqualificazione dell’area a nord di Via Catagnina per valorizzare la medio-piccola impresa, **il recupero e rifunzionalizzazione dell’Area ex Olivetti-Synthesis a favore dell’insediamento di attività produttive e/o di servizio coerenti con la piattaforma produttiva.**

- favorire il sistema del commercio diffuso nel tessuto insediativo, mantenendo ed incentivando la presenza dei negozi di vicinato a servizio dei residenti, riutilizzando soprattutto i capannoni inutilizzata ;

- incentivare il sistema del turismo locale favorendo servizi turistici di qualità e il recupero dell’edilizia rurale in zona agricola, inserendo e potenziando il concetto di albergo diffuso, e qualificando il rapporto tra sistema urbano e ambito rurale.

#### **4.6 I vincoli gravanti sull’area**

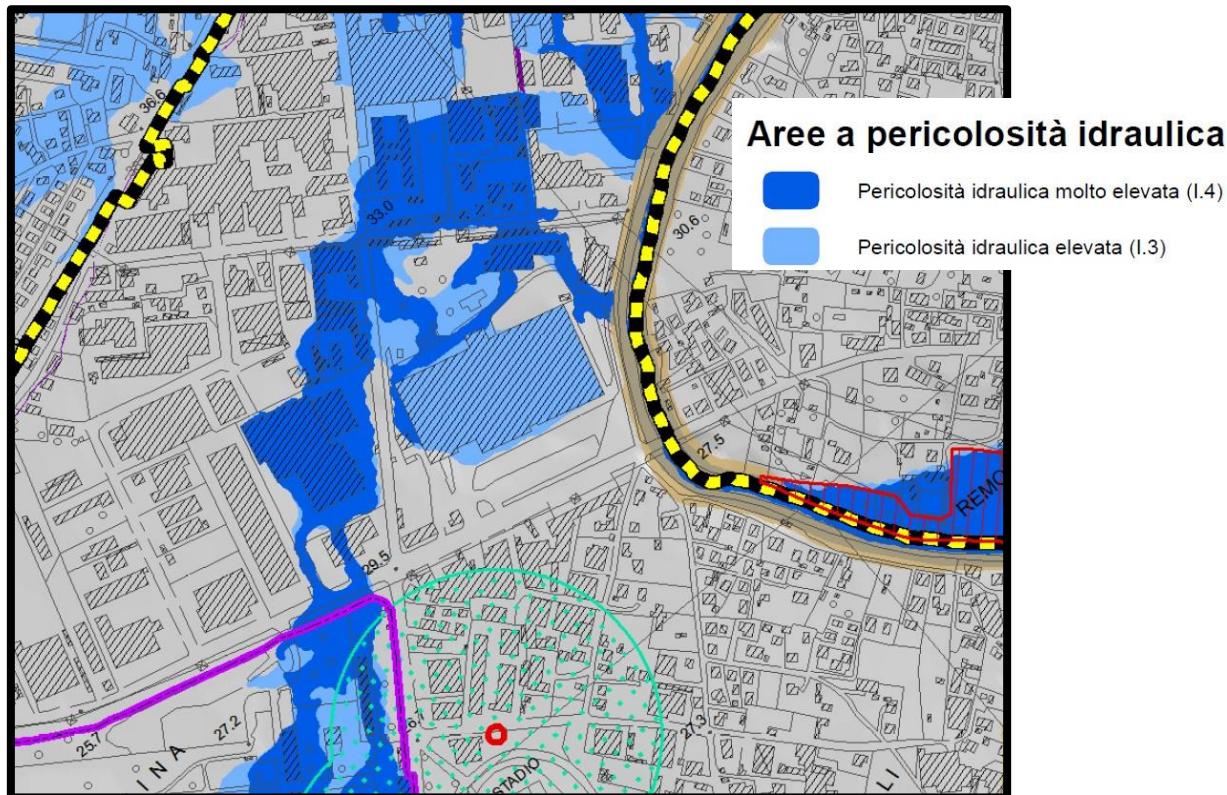
Nella Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica, allegata all’Aggiornamento della Pericolosità Idraulica nel Comune di Massa una parte dell’area è stata inclusa tra le aree perimetrare a Pericolosità Idraulica Elevata P.I.E. (I3) (Aree interessate da allagamenti per tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni), una parte invece è stata inclusa tra le aree a Pericolosità idraulica Molto Elevata P.I.M.E. (I4) (Aree interessate da allagamenti per eventi con  $T_r \leq 30$  anni).

La porzione più a valle dell’area, posta immediatamente a monte di Via Catagnina è invece esclusa dalle aree soggette a pericolosità idraulica.

Per maggiori dettagli si rimanda al precedente par. 3.1.6.4.

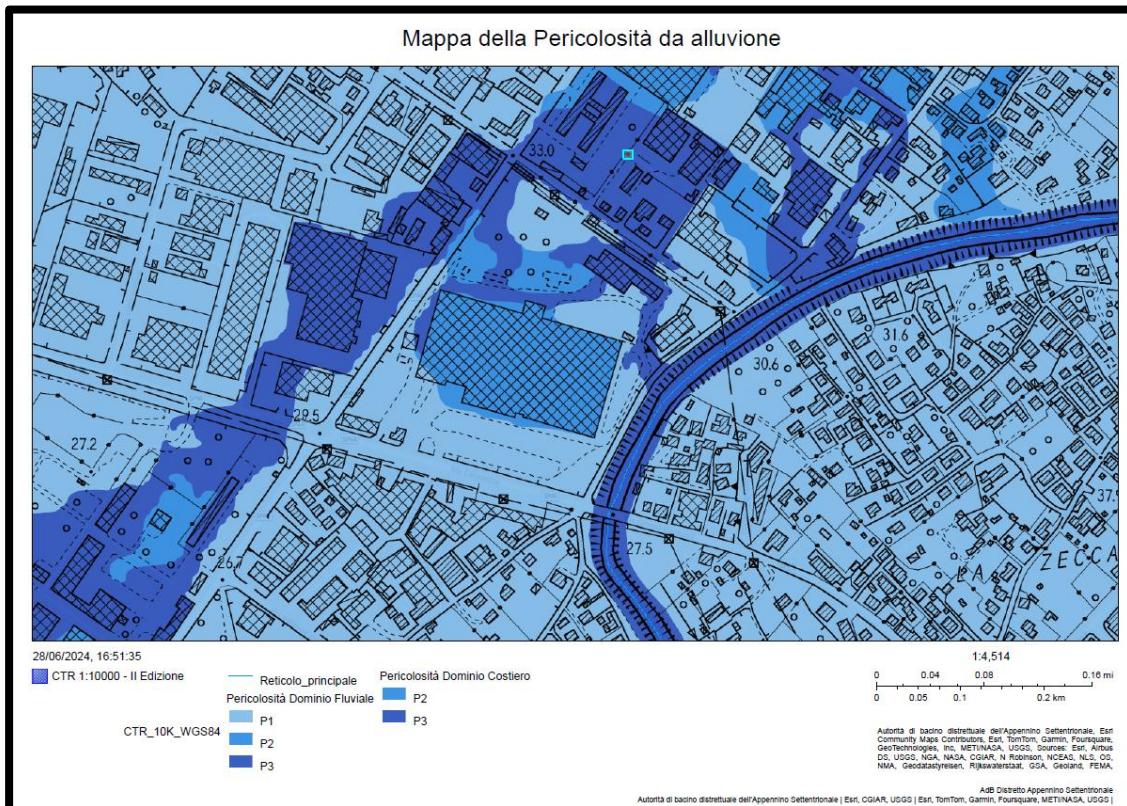


**COMUNE DI MASSA - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**



**Fig. 4.6.1 Carta delle Arese a Pericolosità Idraulica**

**Fig. 4.6.2 Estratto carta regionale della pericolosità alluvionale dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale**



G2V ARCHITETTI, VIA D'ANNUNZIO 215/A, 55047 SERAVEZZA (LU) – info@g2varchitetti.it

## 5 QUADRO PROGETTUALE

### 5.1 OBIETTIVI E FINALITA' PROPEDEUTICI ALLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE

Ad integrazione di quanto accennato al precedente Cap. 2, di seguito si declinano più puntualmente gli obiettivi che stanno alla base della presente Variante e si descrive sommariamente il progetto che ha in animo la proprietà di realizzare su quest'area.

Al precedente Cap. 3.1 è stata descritta la particolare storia di questo insediamento industriale, evidenziando la rilevanza storico-culturale dello stesso per la città di Massa. E' per queste ragioni che si vuole riconoscerne il valore mediante una serie di interventi volti al recupero dell'identità, declinati attraverso l'eliminazione di tutte le parti attualmente non recuperabili per motivi statici, economici e di sicurezza, cercando di restaurare e consolidare gli elementi simbolici, come porzioni di facciate e la torre piezometrica (per esempio), recuperando e rifunzionalizzando i manufatti così da ottenere nuovi spazi di grande suggestione e demolendo le costruzioni recentemente realizzate perché assolutamente ingongrue con il contesto e non rispettose dell'identità "olivettiana", che invece si intende cercare di trasferire nel nuovo recuperando compendio.

Non appare pertanto ridondante precisare ulteriormente gli obiettivi che si intendono perseguire con la presente variante:

#### 1) RECUPERO DEL PATRIMONIO CULTURALE "OLIVETTI":

- recuperare la memoria storica e la filosofia "olivettiana" che ha permesso la coesistenza all'interno degli spazi "per la produzione" di una serie di "spazi per l'uomo", e dunque per i propri dipendenti, articolati in aree dedicate alla formazione ed educazione, alla cultura (biblioteca), alla cura (ambulatori e studio medico/dentista), per un piccolo spaccio alimentare, per lo svago, per la socializzazione;
- recuperare, restaurare, consolidare gli elementi iconici architettonici, le forme che caratterizzano il compendio e che sono parte degli elementi identitari da salvaguardare;

#### 2) SVILUPPO ECONOMICO E PRODUTTIVO:

- stante il pesantissimo degrado (soprattutto strutturale) in cui versano gli edifici, viste le dimensioni del complesso e le sue caratteristiche, considerati gli ingentissimi costi di recupero che attualmente scoraggiano la possibilità di intervento stante le attuali limitate destinazioni ammissibili e con i limiti normativi vigenti, sarà previsto quanto segue: consentire la realizzazione di un mix di funzioni che attraggano diversi soggetti; consentire la possibilità di realizzare modernizzazioni, opere e interventi mediante categorie di intervento adeguate allo stato di conservazione attraverso il frazionamento del compendio, intervenendo anche sulle componenti (tipologiche, strutturali e formali) degli edifici, affinchè le nuove strutture siano rispondenti alle moderne esigenze della produzione e alle istanze eco-sostenibili che dovranno guidare tutto l'intervento;

- consentire l'insediamento di destinazioni industriali e artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio, integrate armonicamente tra loro e con "gli spazi per la città", quali aree museali (Museo della produzione "Olivetti Synthesis"), aree verdi (interne ed esterne alla "fabbrica"), spazi per la cultura e lo spettacolo, spazi per mercati rionali, ecc.

### 5.2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Come spesso accade, e come per il caso particolare, le industrie sono strettamente legate al territorio in cui si trovano e ciò rende queste aree ancor più importanti e assolutamente meritevoli di poter vivere una seconda vita, ancor meglio se al servizio di quello stesso territorio. Quando una grande fabbrica viene dismessa si presenta un'occasione per trasformare quel luogo e dargli una nuova identità, così che possa offrire esperienze, servizi, spazi per la produzione e per il tempo libero.

Come accennato sopra, l'obiettivo principale è la rigenerazione dell'ex Area Olivetti in funzione del rilancio dell'intero ambito, arricchendo la città e conferendo nuovo valore al territorio.

Conseguentemente i nuovi interventi saranno realizzati rispettando l'impianto urbanistico originario, con particolare riguardo per le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale, delle principali essenze verdi



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

presenti (filari alberati). Tutto ciò non impedirà le modernizzazioni e le opere necessarie alla riattivazione del compendio mediante l'eliminazione delle condizioni di degrado strutturale e ambientale.

Inoltre saranno utilizzate fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, a.c.s, ed elettricità e utilizzo di misure (attive e passive) per il risparmio energetico, unitamente a misure volte all'efficienza per l'utilizzo delle risorse idriche e alla riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli.



**Masterplan**

In sintesi, per dare concretezza agli obiettivi di cui al paragrafo precedente la Variante prevederà quanto segue:

- **AREE PER LA PRODUZIONE:** per lo meno il 50-60% dei volumi esistenti saranno utilizzati per l'industria/artigianato, oltre a spazi pertinenziali destinati a parcheggi, piazzali e aree verdi;

- **AREE PER ATTIVITA' SOCIALI – CULTURALI – DIREZIONALI – COMMERCIALI - SPORTIVE:** potrà essere previsto un mix funzionale che preveda la possibilità di insediamento di attività e spazi direzionali, micro-commerciali (piccoli negozi, librerie, bar, ristoranti, ecc.), aree fitness/sportive (palestre correlate con spazi all'aperto), attività culturali e sociali (museo, biblioteca, centro congressi, sale riunioni, ecc.).

Tutta l'area sarà dotata di aree verdi attrezzate, parcheggi, e zone sportive, conferendo alla città una nuova sostenibilità ambientale.

Il Masterplan di cui all'immagine precedente costituisce una traccia, una delle possibilità di utilizzo del compendio, la cui definitiva articolazione verrà definita più puntualmente nella Variante (che stabilirà le prescrizioni generali) e soprattutto nel successivo Piano di Recupero dell'intera area che fisserà esattamente le funzioni ammissibili, le dimensioni delle stesse e di tutti gli ulteriori "spazi accessori e pertinenziali", conformemente a quanto precisato precedentemente.



## 6 FORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

### 6.1 Il Garante dell'informazione e della partecipazione

Il Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 4 del DPGR 4/R/2017 è responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione contenuto nell'atto di avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 17 della LR 65/2014.

La sua funzione consiste nell'assunzione di ogni iniziativa che ritenga utile per l'attuazione di tale programma nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio.

Il Garante assicura che la documentazione sui procedimenti di governo del territorio risulti accessibile e adeguata alle esigenze di informazione e partecipazione nel rispetto dei livelli prestazionali fissati nel sopraccitato regolamento e nelle linee guida approvate dalla Giunta regionale. A tal fine adegua le attività d'informazione e le modalità di partecipazione alla diversa scala territoriale di pianificazione nonché alla dimensione e alla tipologia degli interessi coinvolti. Le forme di pubblicità e di partecipazione ai procedimenti di pianificazione infatti non sono standardizzate ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione redige un rapporto sull'attività svolta, indicando le iniziative poste in essere e i risultati raggiunti attraverso il processo partecipativo. Questo rapporto è parte integrante la documentazione da allegare in sede d'adozione e d'approvazione degli strumenti pianificatori.

Nel presente procedimento pianificatorio la Dott.ssa Daniela Lori (nominata Garante comunale dell'informazione e partecipazione con delibera di Giunta n. 35 del 6 febbraio 2024) svolgerà questo ruolo.

I cittadini, i soggetti interessati e/o i portatori d'interesse, potranno rivolgersi al Garante comunale in ogni fase del procedimento in corso, per informazioni e/o chiarimenti, scrivendo una mail all'indirizzo: [garante.informazione@comune.massa.ms.it](mailto:garante.informazione@comune.massa.ms.it).

### 6.2 Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione

Il processo di formazione della variante, secondo quanto previsto dalle normative regionali in materia di governo del territorio (LR 65/2014) e in materia di valutazione ambientale strategica (LR 10/2010) deve svolgersi dando opportuno spazio ai momenti di confronto, informazione e partecipazione.

Il presente programma delle attività di informazione e partecipazione, di cui all'art. 17, lett. e, LR 65/2014 è pertanto formulato in modo da assicurare il rispetto dei livelli d'informazione e partecipazione previsti dal Regolamento regionale n. 4/R/2017 (*Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio. Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione*), nonché dei livelli partecipativi uniformi di cui alle Linee guida approvate con deliberazione di Giunta regionale del 16/10/2017, n. 1112 (*Approvazione delle linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'articolo 36, comma 5, della LR 65/2014 Norme per il Governo del territorio e dell'articolo 17 del regolamento 4/R/2017*).

Per assolvere all'obbligo d'informazione dei portatori d'interesse, dei cittadini e di tutti gli altri soggetti interessati, oltre alla pubblicazione formale degli atti e dei documenti relativi all'avvio del procedimento sul Portale dell'amministrazione trasparente, verrà garantita l'accessibilità e la trasparenza di tutte le informazioni relative al procedimento.

Nel portale, ai sensi dell'art. 3 delle Linee guida approvate con DPGR 1112/2017, verranno inseriti atti e documenti relativi alle attività in corso nelle diverse fasi del procedimento così strutturato:

- Fase Preliminare (avvio del procedimento, ex art. 17 LR n. 65/2014 e documento preliminare di VAS, ex art. 23 LR n. 10/2010);
- Fase Intermedia (adozione dell'atto), proposta di variante, rapporto ambientale e sintesi non tecnica, rapporto preliminare del Garante dell'informazione e della partecipazione, consultazioni e osservazioni;
- Fase Finale (approvazione dell'atto), proposta finale di variante, rapporto ambientale, sintesi non tecnica, dichiarazione di sintesi, rapporto finale del Garante della comunicazione.



**COMUNE DI MASSA** - Variante contestuale al P.S. e al R.U. relativa all'area ex Olivetti Syntesis  
**RELAZIONE A SUPPORTO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

Per garantire la partecipazione più ampia possibile al procedimento, tenuto conto dei contenuti e della scala territoriale della variante, soggetta alla procedura di valutazione ambientale strategica e a tutta la normativa regionale riguardante gli atti di pianificazione e di governo del territorio, si prevede di adottare modalità di coinvolgimento dei soggetti interessati, istituzionali e non, prima e dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale.

Queste attività di coinvolgimento e partecipazione saranno coordinate nel rispetto del principio di non duplicazione di cui all'articolo 36 della LR n. 65/2014 e del divieto di aggravio procedimentale.

Nella fase intercorrente tra l'avvio del procedimento e l'adozione della variante verrà attivata la partecipazione dei cittadini e degli altri soggetti interessati al procedimento attraverso le seguenti modalità:

1) comunicazioni al pubblico di presentazione della proposta di variante con l'obiettivo specifico di inquadrare il procedimento, il contenuto, gli obiettivi e le modalità di partecipazione;

2) incontri pubblici, da tenersi dopo l'adozione della variante, aperti a tutti i cittadini al fine di incentivare la partecipazione attraverso la presentazione di contributi e osservazioni, precisando tempi e modi.

Nella fase intermedia del procedimento il Garante redige il rapporto da allegare all'atto di adozione nel quale evidenzia le iniziative assunte e i risultati dell'informazione e partecipazione svolta quindi lo pubblica sulla sua pagina web.

Successivamente all'adozione, il Garante cura le ulteriori attività d'informazione e partecipazione in relazione alle osservazioni pervenute e alle controdeduzioni.



## 7 ENTI E ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI E COMPETENTI

Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lett. c), L.R. 65/2014 e smi, l'atto di Avvio del Procedimento contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico, nonché l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione della Variante.

A tale proposito si precisa quanto segue:

### **Enti e soggetti a cui chiedere un contributo tecnico:**

1. Regione Toscana;
2. Provincia di Massa-Carrara;
3. Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa-Carrara;
4. Autorità di Bacino Appennino settentrionale;
5. ARPAT;
6. AUSL1 di Massa e Carrara;
7. Consorzio Zona Industriale Apuana;
8. Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO n.1 Toscana Nord) per le risorse idriche;
9. Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO Massa Carrara) per i rifiuti;
10. Rete Ferroviaria Italiana;
11. Autorità Idrica Toscana;
12. GAIA S.p.A. – Ente gestore del Servizio Idrico Integrato;
13. e-distribuzione S.p.A. – Ente gestore energia elettrica;
14. TERNA Spa;
15. -SNAM Rete Gas spa;
16. Società erogatrice gas (Enel Rete Gas);
17. ATO Toscana Costa Autorità Gestione Rifiuti.

### **Si ritiene opportuno chiedere contributi anche ai seguenti soggetti:**

1. Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Massa Carrara;
2. Ordine dei Geologi della Toscana;
3. Ordine degli Ingegneri della Toscana;
4. Legambiente;
5. Italianostra;
8. Camera di Commercio di Massa Carrara;
9. Associazione industriali di Massa Carrara;
10. CNA di Massa Carrara;
11. Confartigianato di Massa Carrara;
12. Unioni Sindacali: CGIL, CISL, UIL;
13. Legacoop Toscana;

### **Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso:**

- Regione Toscana;
- Provincia di Massa-Carrara;
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa Carrara;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Autorità Idrica Toscana;
- Consorzio Zona Industriale Apuana;
- Struttura comunale organizzativa competente VAS.



## **8 PROFESSIONISTI CHE PARTECIPANO ALLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE**

Stante la complessità dei temi affrontati e per gli scopi propedeutici alla formazione della presente Variante agli strumenti urbanistici del Comune di Massa (comunque denominati), con particolare riguardo per l'Avvio del procedimento, la proprietà ha incaricato il seguente pool multidisciplinare di professionisti:

- **ASPETTI URBANISTICI/ARCHITETTONICI/STORICI:** è stato incaricato lo Studio "G2V Architetti" di Seravezza, il cui coordinatore è l'Arch. Lino Giorgini. Lo staff è composto dagli ulteriori professionisti: Ing. Arch. Emilio Vagli, Ing. Arch. Rebecca Vecoli, Ing. Arch. Riccardo Negrari, Ing. Selene Micheli, Arch. Eleonora Coppedè, Arch. Carla Bulone;
- **ASPETTI AGRONOMICI:** è stata incaricata la Dott.ssa Agr. Marta Buffoni, che coordina il proprio staff composto dal Dott. Agr. Michele Vernaccini e dal Dott. Agr. Leonardo Moriconi;
- **ASPETTI GEOLOGICI:** è stato incaricato il Dott. Geol. Marzo Zollini;
- **RILIEVI TOPOGRAFICI:** è stato incaricato il Geom. Alessandro Giannetti;
- **PROCEDURA DI V.A.S.:** è stata incaricata la Soc. Tecnocreco Engineers.

A seguito dei contributi e dei pareri che pverranno dagli enti e dagli organismi pubblici precedentemente citati, il pool potrà essere ulteriormente ampliato con ulteriori professionalità che si renderanno eventualmente necessarie, propedeuticamente alla formazione della Variante.

Seravezza, 30 dicembre 2024.

Il Progettista  
Arch. Lino Giorgini

