



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

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

LEGENDA

Sistema funzionale produttivo

- Perimetro del Consorzio Z.I.A.
- LLE Lotto libero edificabile
- Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale
- Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale
- Aree a prevalente attività artigianale

Sistema funzionale produttivo

- Edifici di interesse significativo

Disciplina delle trasformazioni

- Ambiti di recupero

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)	35760			
Nuova Edificazione (mq)				
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq) *	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq) *	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

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

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

In aggiunta alle disposizioni di cui alla sezione "Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione" devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: previsioni di opportune schermature vegetali per le aree prospicienti la viabilità pubblica. Per il parcheggio è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto; basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento riqualificando, da un punto di vista ambientale e urbanistico, le aree produttive come "aree produttive ecologicamente attrezzate"; utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico; inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui; prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali; realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

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

Individuazione area



COMUNE DI MASSA
Provincia di Massa-Carrara

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

PROGETTISTA

Arch. Lino Giorgini

lino.giorgini@g2varchitetti.it
+ 39 3929323039



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

PROPRIETA'

Apuania Immobiliare S.R.L.

QUADRO CONOSCITIVO

Elaborato

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

emissione data rev.

30/12/2024

scala formato

- A3

n. tavola

AP_2.3.11