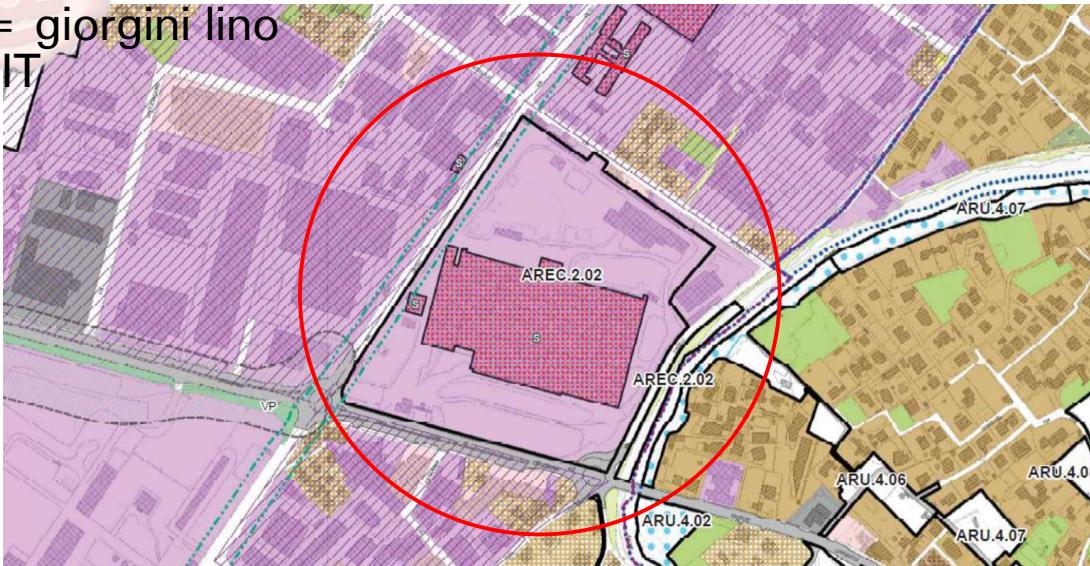


CN = giorgini lino  
C = IT



## AREC.2.02

AREA EX OLIVETTI-SYNTHESIS  
UTOE 2

### 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 Olivetti 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.		Edifici di interesse significativo
	LLE Lotto libero edificabile	<b>Disciplina delle trasformazioni</b>	
	Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale		Ambiti di recupero
	Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale		
	Aree a prevalente attività artigianale		

#### Sistema funzionale produttivo

Individuazione area



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

### ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e delle emergenze architettoniche, ambientali ed infrastrutturali presenti. In particolare devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale, il particolare connotato paesaggistico dell'insediamento, le sistemazioni a verde, le aree ed i filari alberati ed i muri di recinzione, quali elementi di separazione dell'insediamento industriale dalle aree pubbliche e dal territorio aperto.

- Sugli edifici di significativo valore la tutela finalizzata alla salvaguardia e alla valorizzazione delle caratteristiche dell'immobile non deve impedire le modernizzazioni e gli adeguamenti utili o necessari per la riattivazione dell'uso produttivo, anche mediante interventi di ristrutturazione. La tutela è finalizzata altresì a consentire l'attuazione di tutti gli interventi in grado di rimuovere le condizioni di degrado ambientale eventualmente presenti nelle aree interessate quali: discariche, depositi a cielo aperto, fatiscaenza edilizia nei manufatti di servizio, recinzioni, viabilità di accesso accidentate, degrado delle aree verdi, siepi e alberature di recinzione, ecc.

### OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

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

### MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

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

### GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

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



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**