



## COMUNE DI MASSA

### ATTO DI GIUNTA del 20-02-2025 n. 42

<b>OGGETTO:</b>	VARIANTE AL RU ED AL PS FINALIZZATA ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX OLIVETTI-SYNTHESIS. AVVIO DEL PROCEDIMENTO
-----------------	--

L' anno **duemilaventicinque** il mese di **Febbraio** il giorno **venti**, alle ore **16:10** previ regolari inviti, nella solita sala delle adunanze, si e' riunita la Giunta con l' intervento dei Signori:

	Presente	Assente
PERSIANI FRANCESCO	X	
CELLA ANDREA	X	
ACERBO ROBERTO	X	
BASTERI MATTEO	X	
BERTONERI MONICA	X	
FERRARI MAURA	X	
GARAU GIORGIA		X
MANGIARACINA FRANCESCO	X	
MERCANTI MARCO		X
ROSSETTI ALICE	X	

PRESENTI	N. 8
ASSENTI	N. 2

Presiede il SINDACO, PERSIANI FRANCESCO  
Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, MEO ANDREA.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che** il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010 e di Regolamento urbanistico (RU), approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014;

**Premesso altresì che** con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 si è dato avvio all'adeguamento e conformazione del PS al piano d'indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico e con deliberazione della Giunta comunale n. 298 del 1/8/2024 si è dato avvio al procedimento di formazione del nuovo piano operativo (PO) del comune di Massa;

**Vista** la richiesta del 30/12/2024, prott. nn. 98745-98746-98748-98749, con la quale la proprietà chiede all'Amministrazione comunale di attivare il procedimento di formazione di una variante al RU ed al PS finalizzata alla riqualificazione dell'area ex Olivetti-Synthesis (d'ora in poi *Variante*).

Considerato che l'intervento interessa un compendio produttivo di carattere industriale, inutilizzato da decenni ed in totale stato di degrado, ubicato in via Catagnina, angolo via Oliveti, distinto catastalmente al Foglio 90, Mapp. 166, 172, 173, 424, 436, 437 ed avente una superficie catastale complessiva di circa 92.426,00 mq;

### Rilevato, che il RU, così come approvato nel 2019,:

- inserisce l'intera area nell'ambito d'intervento AREC.2.02 - *Area ex Olivetti-Synthesis*, disciplinata dalla specifica scheda normativa di cui all'Allegato A alle norme tecniche di attuazione (NTA);
- riconosce al fabbricato principale del complesso industriale quale edificio di "significativo valore", disciplinato dall'art. 55 delle NTA.

**Ricordato** le previsioni dell'AREC.2.02, a causa dell'intervenuta decorrenza quinquennale del RU, hanno perso efficacia l'8/11/2024, per cui, all'attualità, l'ex complesso industriale risulta soggetto alle disposizioni di cui all'art. 105 della LR 65/2014 quale "*area non pianificata*", condizione che ne limita fortemente le possibilità d'intervento e quindi di riqualificazione;

**Rilevata**, pertanto, la necessità di ripianificare l'area in modo da consentirne il recupero ed il riutilizzo, che in considerazione delle dimensioni, delle particolari caratteristiche architettoniche e urbanistiche e delle condizioni di degrado, richiede la previsione di categorie d'intervento edilizio e l'insediamento di funzioni non prettamente industriali, non consentite dalle decadute disposizioni urbanistiche né, tantomeno, dalla condizione di area non pianificata;

**Ritenuto**, pertanto, necessario attivare il procedimento di formazione di una variante al RU ed al PS, in modo da favorire il recupero e la riqualificazione funzionale dell'intero compendio industriale, recuperando, per quanto possibile, l'originaria configurazione urbanistica e architettonica, riaffermando la vocazione industriale dell'area, ma superando l'originaria e non più attuale monofunzionalità, con l'insediamento di ulteriori funzioni *direzionali e di servizio* - anche d'interesse pubblico - e limitate attività *commerciali*;

### Definiti in sintesi gli obiettivi della *Variante* come di seguito enunciati:

- eliminare lo stato di forte degrado a favore della rigenerazione dell'ex stabilimento Olivetti-Synthesis, in funzione del rilancio dell'intero ambito, arricchendo la città e conferendo nuovo valore al territorio;
- rendere nuovamente produttiva l'area insediando prevalentemente, ma non solo, attività di tipo industriale/artigianale;
- aumentare le potenzialità attrattive ed il carattere del luogo di aggregazione per eventi sociali e culturali.

**Evidenziato che i nuovi interventi saranno realizzati :**

- rispettando l'impianto urbanistico originario, con particolare riguardo per le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale, delle principali essenze verdi presenti (filari alberati), senza impedire le modernizzazioni e le opere necessarie alla riattivazione del compendio mediante l'eliminazione delle condizioni di degrado strutturale e ambientale;
- utilizzando fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda sanitaria ed elettricità nonché 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;

**Dato atto che, per dare concretezza agli obiettivi enunciati la Variante prevederà:**

- *aree per la produzione*: almeno il 50-60% dei volumi esistenti saranno riservati alla funzione industriale/artigianale, oltre agli spazi pertinenziali destinati a parcheggio, piazzali e aree verdi;
- *aree per attività sociali, culturali, direzionali, commerciali e 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.);
- *aree verdi attrezzate, parcheggi, e zone sportive*, per conferire alla città una nuova sostenibilità ambientale;

**Vista** la deliberazione della Giunta comunale n. 18 del 24/1/2024 *"Indirizzi per il Servizio Pianificazione del territorio in merito all'istruttoria delle istanze private di variante al regolamento urbanistico. Aggiornamento"* che stabilisce, appunto, i criteri che le stesse devono rispettare affinché possa essere attivata la procedura di formazione dell'atto;

**Richiamati detti criteri di seguito integralmente riportati:**

- le aree interessate devono essere rivolte al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la sua rifunzionalizzazione e/o riconversione verso usi più consoni al contesto insediativo e alle esigenze socio-economiche del territorio;
- prevedere la realizzazione di opere pubbliche o di interventi di utilità generale o di interesse generale e diffuso attraverso una valida e sostenibile proposta perequativa;
- contribuire al rilancio delle attività economiche del territorio ed alla creazione di posti di lavoro, in questo saranno prese in considerazione anche le riconversioni di attività produttive, artigianali, manifatturiere, ecc, verso nuove funzioni di servizio e di supporto al tessuto produttivo;

**Verificato che** la proposta in questione possiede i requisiti richiesti, in quanto riguarda un'area in stato di abbandono ed in condizione di evidente degrado, con l'obiettivo di una sua riqualificazione con connotati di interesse pubblico;

**Rilevato che** la riqualificazione dell'area sarà perseguita attraverso la rivisitazione della scheda normativa riferita allo specifico ambito d'intervento denominato AREC2.02, con attuazione mediante un piano di recupero convenzionato;

**Verificato che** la variante in questione rientra tra quelle previste all'art. 252 ter della LR n. 65/2014. Ritenuto opportuno attivare il procedimento di formazione della *"Variante al RU ed al PS finalizzata alla riqualificazione dell'area ex Olivetti-Synthesis"*, ai sensi dell'art. 252 ter, comma 1, lettera a), della LR n. 65/2014;

**Ritenuto**, altresì, necessario procedere all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010, per cui alla presente deliberazione è allegato, quale parte integrante, il *documento preliminare* che illustra il piano, definisce gli obiettivi da perseguire e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente;

**Dato atto che** sulla presente proposta non necessita acquisire il parere di regolarità contabile non

rivestendo la stessa alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari economici o contabili;

**Visto** il parere di regolarità tecnica rilasciato dal dirigente del Settore Lavori pubblici, Assetto del territorio e Protezione civile, ai sensi del D.Lgs. 267/2000;

**Vista** la Legge n. 1150/1942 "Legge urbanistica" e successive modificazioni ed integrazioni;

**Vista** la LR n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio";

**Vista** la LR n. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

A voti unanimi favorevoli:

## **DELIBERA**

- 1.di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2.di avviare il procedimento della "*Variante al RU ed al PS finalizzata alla riqualificazione dell'area ex Olivetti-Synthesis*", dando mandato agli uffici di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010;
- 3.di indicare quali obiettivi da perseguire quelli espressamente indicati negli elaborati sotto elencati, allegati alla presente deliberazione quali parti integranti, che contengono anche gli elementi necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente:

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);
  - 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 interpretative 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);
- o 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);
- o 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:

- o AP.3.1 – MASTERPLAN;

AP.4) Documento preliminare.

4.di trasmettere il presente atto alla struttura comunale competente per la VAS ai fini dell'espletamento degli adempimenti di cui all'art. 22 della LR n. 10/2010.

Con separata e unanime votazione

**DELIBERA altresì**

di dichiarare il presente atto deliberativo immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs.267/2000, al fine di dare quanto prima attuazione alle nuove disposizioni in materia di pianificazione del territorio ”.

Letto, approvato e sottoscritto

**IL SINDACO**  
PERSIANI FRANCESCO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
MEO ANDREA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD

