



# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

*Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all' Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante*



*Settembre 2023*

---

VARIANTE AL R.U.

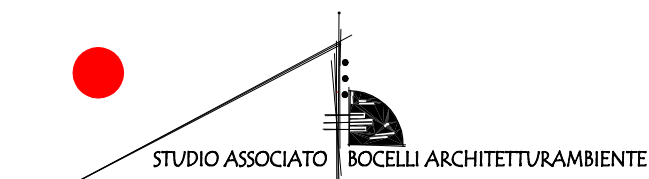
d) Allegato D - Attrezzature di tipo culturale

---

*Richiedente:*

PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Cascina, via Tosco Romagnola n.742  
C.f.000899404556 - P.iva 04584830485

*Progettisti:*



Via Volterrana n° 51 56030 Lajatico (PISA) tel/fax 0587398070 P.IVA: 01822380505  
info@studiobocelli.com - info@pec.studiobocelli.com

**ARCH. ALBERTO BOCELLI**

## Allegato D Attrezzature di tipo culturale

Allo scopo di garantire e mantenere comunque la presenza di uno standard urbanistico su area privata, tra le destinazioni ammesse nella complessiva riqualificazione del compendio, oltre a quella residenziale ed a quella turistico ricettiva si inserirà anche “Attrezzature di tipo culturale”, che consentirà alla proprietà, in determinate occasioni, di organizzare eventi culturali di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari e quant’altro attinente la cultura e l’arte. Tali eventi saranno programmati in accordo con l’Amministrazione comunale ed inseriti tra gli obblighi convenzionali del Piano di recupero, ove ne saranno stabiliti i dettagli e le modalità attuative.

A supporto di quanto sopra descritto è stata individuata l’area adibita agli eventi e sono stati composti alcuni schemi per l’installazione di attrezzature di tipo culturale, come si evince dalla tavola allegata.

L’area individuata per le attrezzature di interesse comune di tipo Culturale, ricompresa e disciplinata nel nuovo ambito AC.6.04, corrisponde esattamente alla zona che attualmente equivale alle attrezzature di interesse comune di tipo Sportivo, qualificata come AIC.sp dal Regolamento Urbanistico. Pertanto si precisa che non viene diminuito, ma resta invariato, il dimensionamento delle superfici di standard urbanistici previsto dall’UTOE 6 e riportato nell’Allegato C delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

All’interno del perimetro delle “attrezzature di tipo culturale” sono state inserite varie zone che si differenziano per il loro utilizzo.

La parte più grande dell’area, che comprende il parco sul lungomare, la zona piscina e la parte retrostante della villa è destinata all’evento vero e proprio, mentre all’interno della pineta è stata individuata l’area per i servizi igienici dedicati agli ospiti.

La proprietà dispone di un fabbricato adibito a cucina, spogliatoio e servizi igienici per lo staff e di un magazzino. Solamente nel caso in cui gli spazi della cucina non fossero sufficienti, è stata individuata una postazione non permanente per l’area catering.

L’area dedicata alla sala ristorazione all’aperto potrà essere coperta con pergolati e/o dehors o strutture simili, semplicemente appoggiati al suolo, in struttura leggera e facilmente amovibili per una superficie massima di mq. 400

Durante gli eventi gli ospiti potranno accedere sia dall’ingresso posto su via Verdi che dall’ingresso antistante il Lungomare. La scelta dell’accesso al complesso immobiliare verrà deciso in base al tipo di evento che sarà svolto nell’area.

Come si evidenzia dalla tavola allegata dello studio del traffico, la proprietà è ubicata nelle immediate

vicinanze dell'Aeroporto del Cinquale e centralmente rispetto alle due uscite dell'autostrada, rispettivamente di Massa e Versilia.

Le zone di sosta all'interno della proprietà saranno messe a disposizione esclusivamente per lo staff e gli ospiti giungeranno al luogo tramite servizi navetta organizzati.

Le navette oppure le auto ncc non giungeranno alla proprietà tutte insieme ma saranno regolate da intervalli temporali prestabiliti in fase di progettazione di ogni singolo evento.

Inoltre gli stalli (circa 150) presenti su Via Verdi fino a via del Fescione, posizionati di fianco alla carreggiata che da Marina di Massa porta al Cinquale, in accordo con la Pubblica Amministrazione, saranno adibiti a parcheggio per le navette degli ospiti.

Si precisa che, se al complesso immobiliare, per motivi organizzativi, si accedesse dal Lungomare, sarebbero sfruttati gli stalli presenti sul viale a mare, senza creare disagi al traffico oppure ai bagnanti, in quanto gli eventi si svolgerebbero praticamente di sera.

Le strade individuate per l'afflusso e il deflusso del traffico durante gli eventi sono state scelte per la loro posizione e conformazione. Per giungere sui viali a mare sono state scelte strade a doppio senso a media percorrenza. Inoltre sono stati privilegiati gli incroci già regolati da impianti semaforici, per non creare disagio al flusso del traffico specialmente sui viali a mare.

Per qualsiasi chiarimento si rimanda alle tavole allegate:

1/d) Individuazione area e schemi installazione attrezzature di tipo culturale

2/d) Studio del traffico

Lajatico, settembre 2023

Il Progettista  
**Arch. Alberto Bocelli**





# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara  
Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all' Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante



Settembre 2025

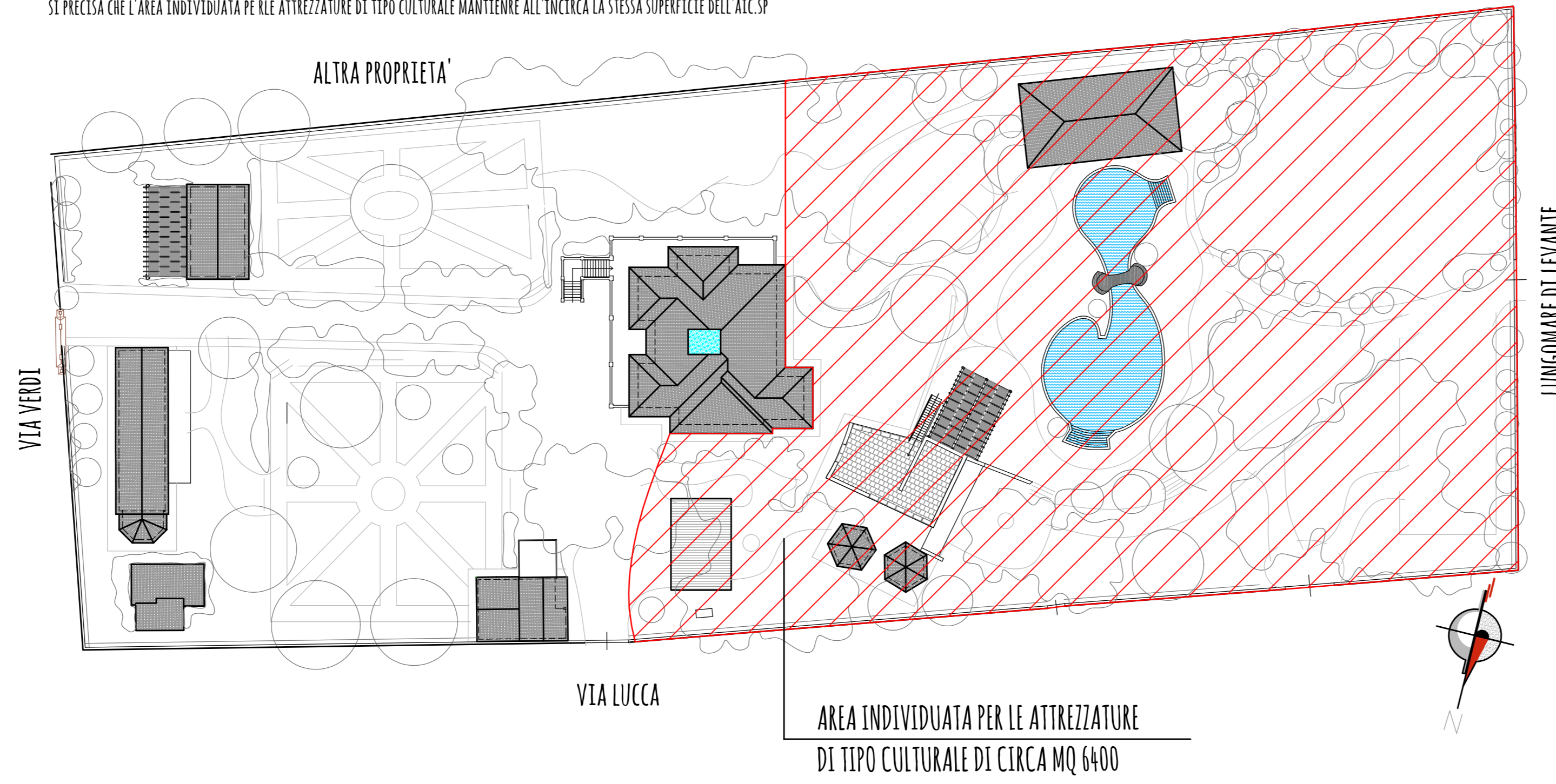
## VARIANTE AL R.U. 1/d) INDIVIDUAZIONE AREA E SCHEMI INSTALLAZIONE ATTREZZATURE DI TIPO CULTURALE

Richiedente: PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Carrara, Via Torino 30/maggiolino 11,742  
C.F.000899404556 - P.IVA 04584880485

Progettisti: STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURA/AMBIENTE  
Via Salsomaggiore 7, 51040 Lucca, Italia, P.IVA 007790707 - P.IVA 0182280056  
info@studio-bocelli.com - info@studio-bocelli.it  
ARCH. ALBERTO BOCELLI

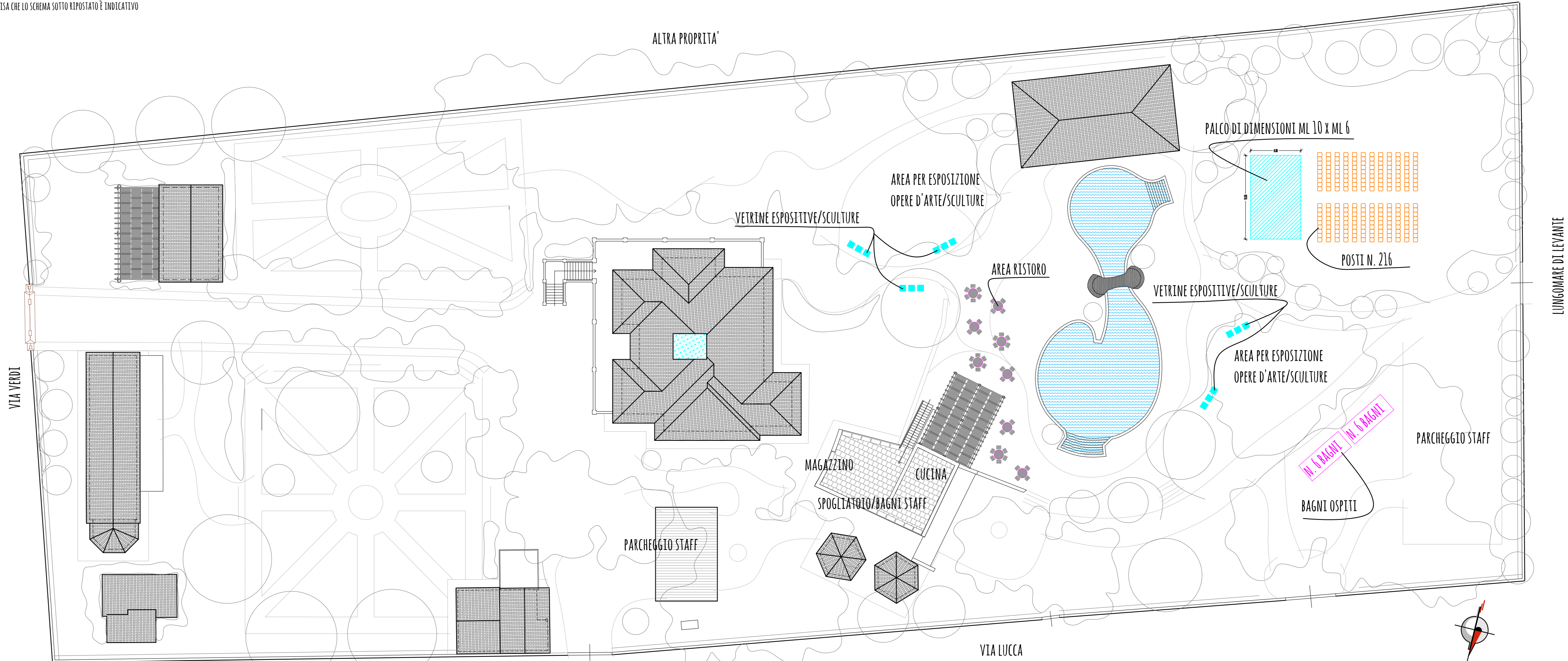
### PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE AREA ATTREZZATURE DI TIPO CULTURALE - SCALA 1:500

SI PRECISA CHE L'AREA INDIVIDUATA PER LE ATTREZZATURE DI TIPO CULTURALE MANTIENE ALL'INTEGRA LA STESSA SUPERFICIE DELL'ATC.SP



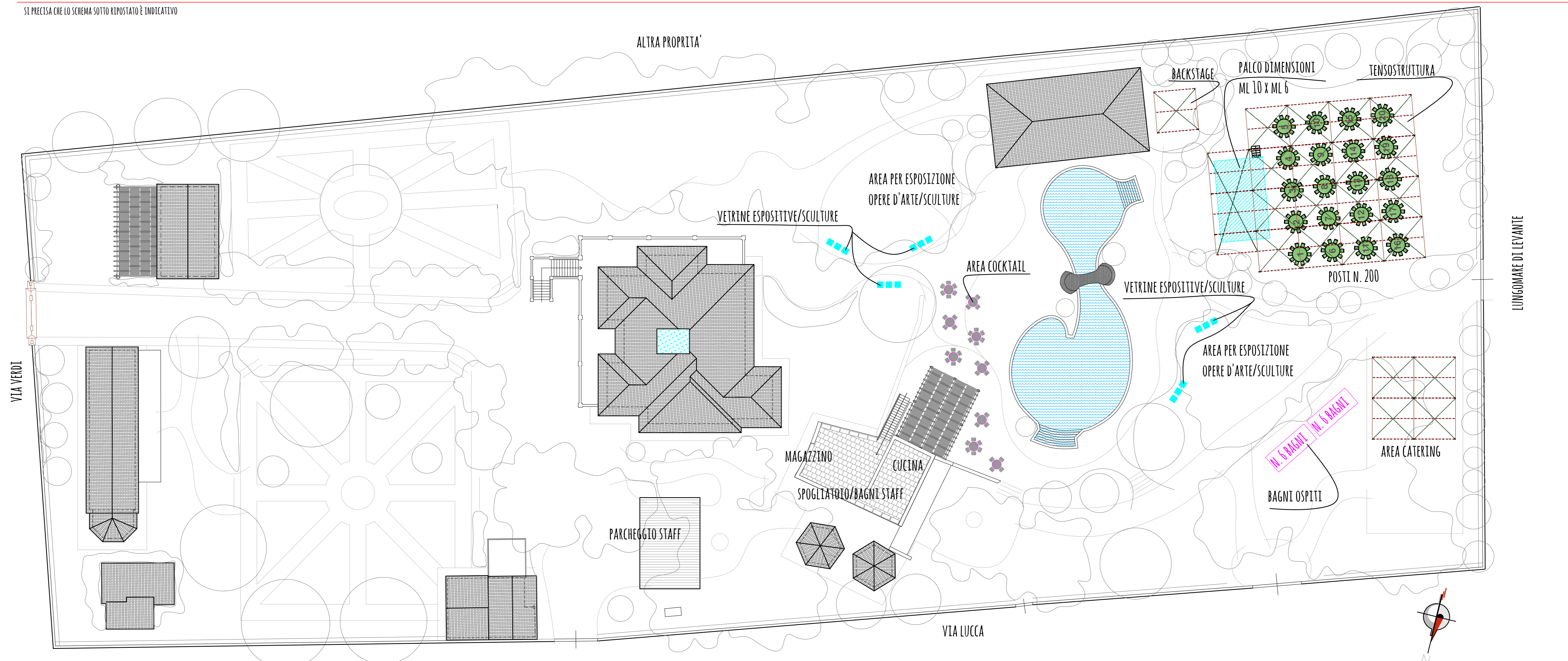
### SCHEMA TIPO A - SISTEMAZIONE AREA PER EVENTI CULTURALI - SCALA 1:250

SI PRECISA CHE LO SCHEMA SOTTO RIPROSTATO È INDICATIVO

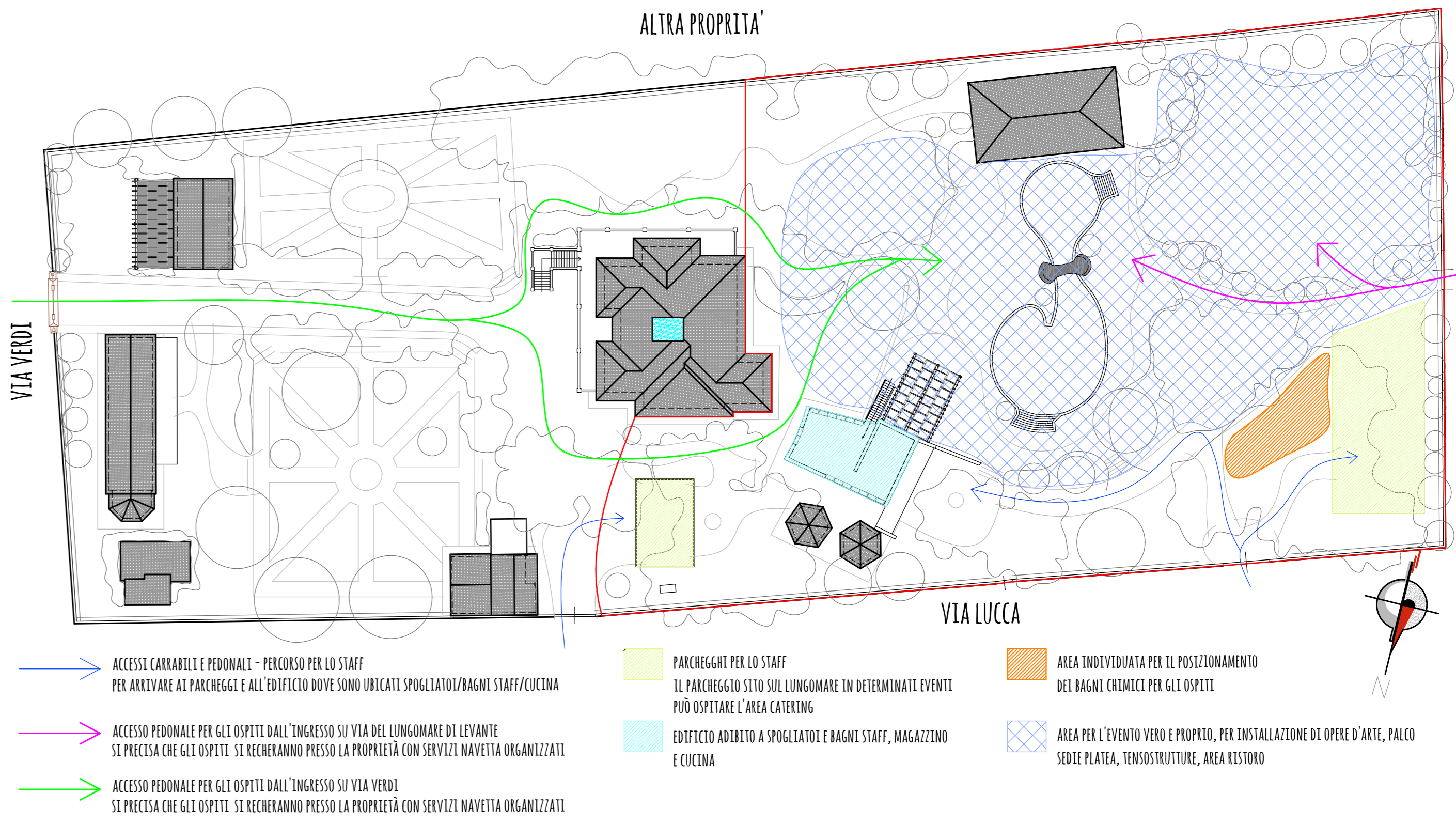


### SCHEMA TIPO B - SISTEMAZIONE AREA PER EVENTI CULTURALI - SCALA 1:250

SI PRECISA CHE LO SCHEMA SOTTO RIPROSTATO È INDICATIVO



### PLANIMETRIA ACCESSI ED AREE FUNZIONALI - SCALA 1:500







# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara  
Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all'Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante



Settembre 2025

VARIANTE AL R.U.  
2/4) STUDIO DEL TRAFFICO

Richiedente: PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Genova, via Tomaso Romagnolo n.7/12  
C.F.00099404556 - P.iva 04584890485

Progettisti: STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURAAMBIENTE  
Via Valsaviana n° 51 56030 Lugliana (PT) tel. 0587796170 P. IVA 0582280505  
info@studioassociaatobocelli.com www.studioassociaatobocelli.com  
ARCH. ALBERTO BOCELLI



USCITA MASSA (AUTOSTRADA E80)

AEROPORTO DI MASSA - CINQUALE

PROPRIETA' VILLA OLIVIERO

USCITA VERSILIA (AUTOSTRADA E80)

## STUDIO DEL TRAFFICO E DEI PERCORSI A SUPPORTO DELL'ORGANIZZAZIONE DI EVENTI CULTURALI A VILLA OLIVIERO.

LE AREE DI SOSTA ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' SARANNO DEDICATE ESCLUSIVAMENTE ALLO STAFF, MENTRE GLI OSPITI GIUNGERANNO AL LUOGO DELL'EVENTO TRAMITE UN SERVIZIO DI NAVETTE ORGANIZZATO.

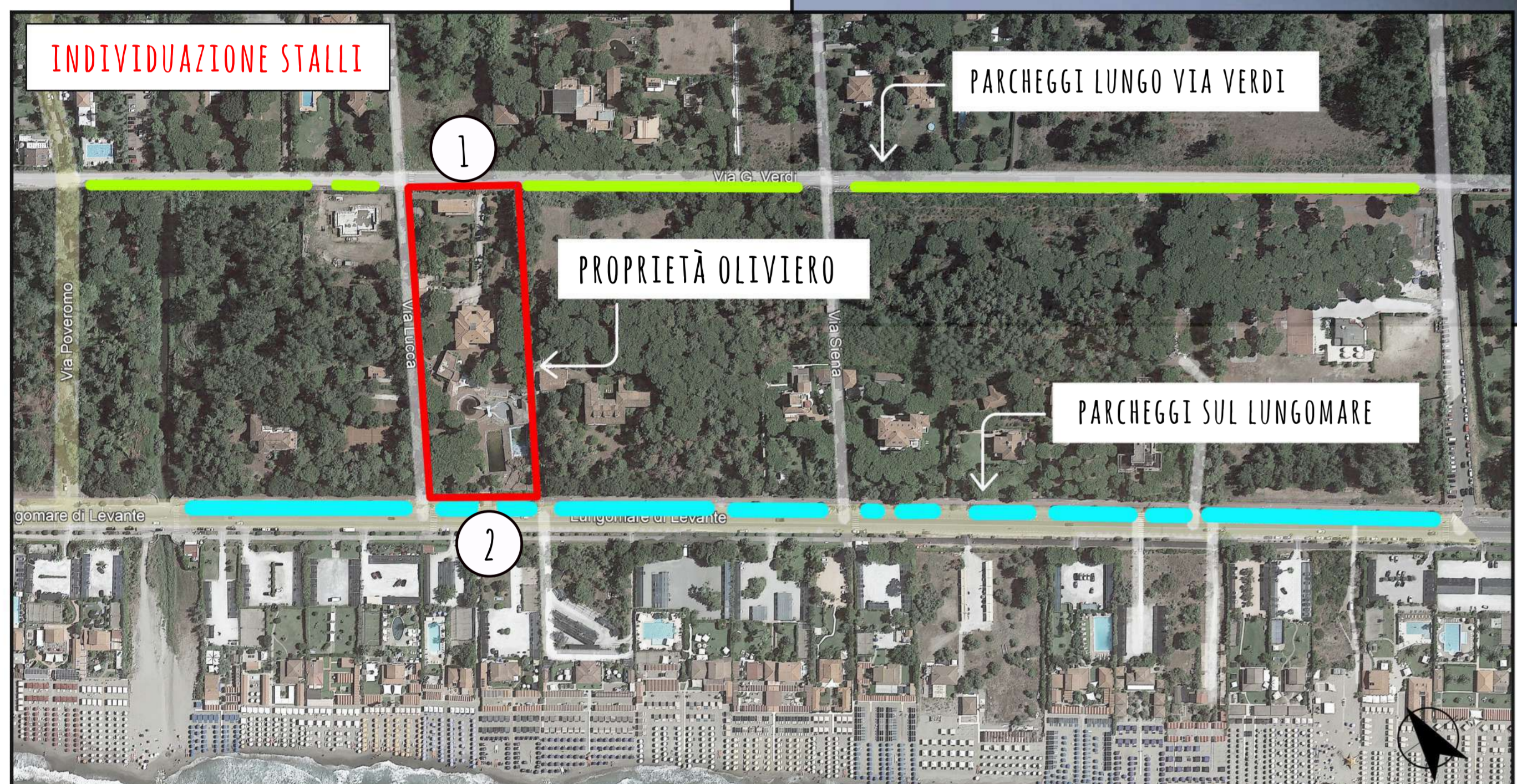
LE NAVETTE NON GIUNGERANNO TUTTE INSIEME MA SARANNO REGOLATE DA INTERVALLI TEMPORALI PRESTABILITI. INOLTRE GLI STALLI (CIRCA 150) PRESENTI SU VIA VERDI FINO A VIA DEL PESCIONE, POSIZIONATI DI FIANCO ALLA CARREGGIATA CHE DA MARINA DI MASSA PORTA AL CINQUALE. IN ACCORDO CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, SARANNO ADIBITI A PARCHEGGIO PER LE NAVETTE DEGLI OSPITI.

SI PRECISA INOLTRE CHE, SE ALLA PROPRIETA', PER MOTIVI ORGANIZZATIVI, SI ACCEDESSE DAL LUNGOMARE, SAREBBERO SFRUTTATI GLI STALLI SUL VIALE A MARE, SENZA CREARE DISAGI AL TRAFFICO OPPURE AI BAGNANTI, IN QUANTO GLI EVENTI SI SVOLGEREBBERO PRESSOCHÈ DI SERA.

GLI SNODI PRINCIPALI PER RAGGIUNGERE LA VILLA SONO I SEGUENTI: ARRIVO DALL'AUTOSTRADA E80 (USCITA MASSA OPPURE VERSILIA) E ARRIVO DALL'AEROPORTO MASSA - CINQUALE.

DALLA CARTOGRAFIA RIPORTATA A FIANCO SI EVINCE COME IL COMPLESSO IMMOBILIARE SIA COLLOCATO CENTRALMENTE RISPETTO ALLE DUE USCITE DELL'AUTOSTRADA SOPRA MENZIONATE.

LE STRADE INDIVIDUATE PER L'AFFLUSSO E IL DEFLUSSO DEL TRAFFICO DURANTE GLI EVENTI SONO STATE SCELTE IN BASE ALLA LORO POSIZIONE E CONFORMAZIONE. SONO STATE INDIVIDUATE STRADE A DOPPIO SENSO DI ALTA PERCORRENZA E STRADE A SENSO UNICO DI MEDIA PERCORRENZA. INOLTRE SONO STATI PRIVILEGIATI GLI INCROCI REGOLATI GIÀ DA INSTALLAZIONI SEMAFORICHE, PER NON CREARE DISAGIO AL FLUSSO DEL TRAFFICO SUI VIALI A MARE.



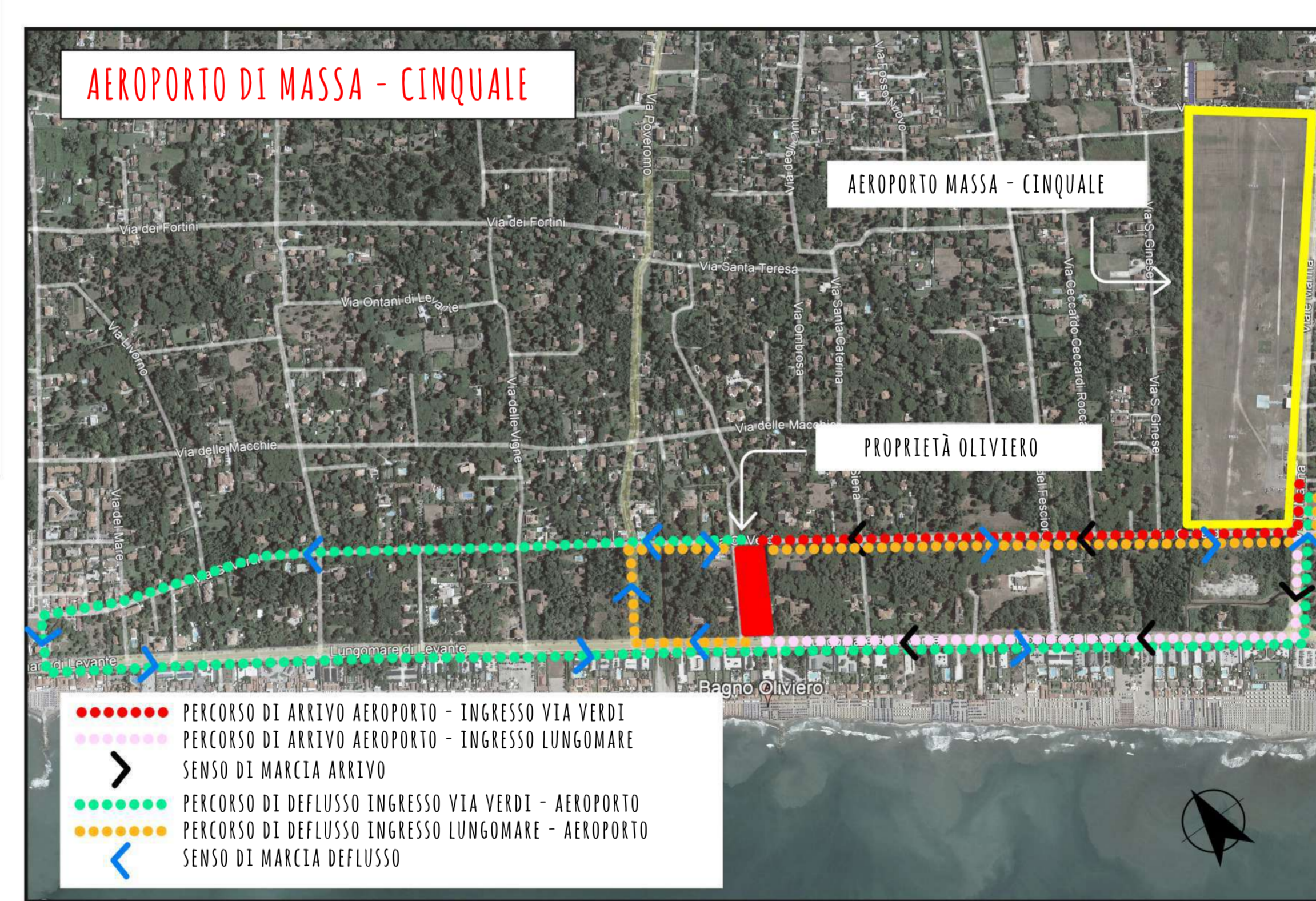
INDIVIDUAZIONE STALLI

PARCHEGGI LUNGO VIA VERDI

PROPRIETA' OLIVIERO

PARCHEGGI SUL LUNGOMARE

1 INGRESSO VIA VERDI 2 INGRESSO LUNGOMARE DI LEVANTE



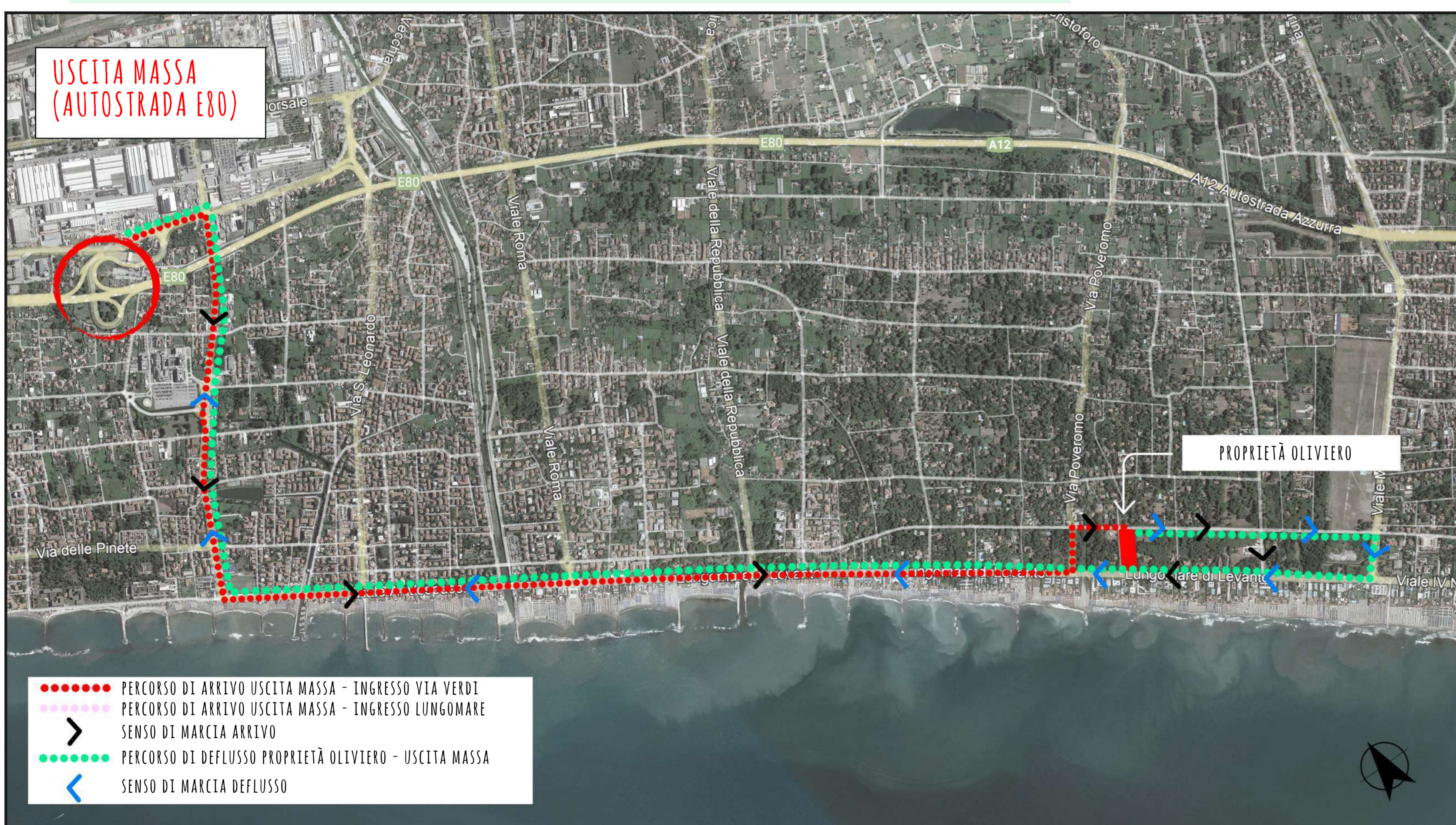
AEROPORTO DI MASSA - CINQUALE

PROPRIETA' OLIVIERO

- PERCORSO DI ARRIVO AEROPORTO - INGRESSO VIA VERDI
- PERCORSO DI ARRIVO AEROPORTO - INGRESSO LUNGOMARE
- > SENSO DI MARCIA ARRIVO
- PERCORSO DI DEFLUSSO INGRESSO VIA VERDI - AEROPORTO
- PERCORSO DI DEFLUSSO INGRESSO LUNGOMARE - AEROPORTO
- < SENSO DI MARCIA DEFLUSSO

**GESTIONE DEL TRAFFICO E PERCORSI DALL'AEROPORTO MASSA - CINQUALE**  
DALL'AEROPORTO SI PERCORRE UN PICCOLO TRATTO DI VIALE MARINA E GIUNTI IN VIA VERDI SI ARRIVA ALLA PROPRIETA'. ALTRIMENTI DALL'AEROPORTO SI PROSEGUE PER VIALE MARINA FINO AL LUNGOMARE E DAL VIALE A MARE SI ARRIVA ALL'ALTRO INGRESSO DELLA PROPRIETA'.  
**DEFLUSSO:** DA VIA VERDI FINO A PIAZZA RONCHI, DALL'INCROCCIO REGOLATO CON IMPIANTO SEMAFORICO SI PRENDE IL LUNGOMARE, POI VIA POVEROMO, VIA VERDI E SI ARRIVA SU VIALE MARINA. DAL LUNGOMARE SI ARRIVA A VIA DI POVEROMO, SI PRENDE VIA VERDI FINO AD ARRIVARE A VIALE MARINA.

**GESTIONE DEL TRAFFICO E PERCORSI DALL'USCITA VERSILIA**  
DALL'USCITA DELLA VERSILIA SI PERCORRE PRIMA VIA EMILIA E POI VIA PADRE IGNAZIO DA CARRARA E SI ARRIVA SUL LUNGOMARE. SI PERCORRE IL VIALE ITALICO E POI IL LUNGOMARE DI LEVANTE FINO ALL'INCROCCIO, REGOLATO DA IMPIANTO SEMAFORICO, CON VIA POVEROMO, STRADA A SENSO UNICO DI MARCIA. GIUNTI IN VIA VERDI SI ARRIVA POI ALLA PROPRIETA'.  
**DEFLUSSO:** DA VIA VERDI SI ARRIVA FINO A VIALE MARINA, POI SUL LUNGOMARE. DA QUI IL PERCORSO DI DEFLUSSO RISULTA ESSERE UGUALE A QUELLO DI ARRIVO. DA VIA DEL LUNGOMARE, SI ENTRA IN VIA POVEROMO E POI IN VIA VERDI. DA QUI IL PERCORSO DI DEFLUSSO È UGUALE A QUELLO PREVISTO PER VIA VERDI.



USCITA MASSA (AUTOSTRADA E80)

PROPRIETA' OLIVIERO

- PERCORSO DI ARRIVO USCITA MASSA - INGRESSO VIA VERDI
- PERCORSO DI ARRIVO USCITA MASSA - INGRESSO LUNGOMARE
- > SENSO DI MARCIA ARRIVO
- PERCORSO DI DEFLUSSO PROPRIETA' OLIVIERO - USCITA MASSA
- < SENSO DI MARCIA DEFLUSSO



USCITA VERSILIA (AUTOSTRADA E80)

PROPRIETA' OLIVIERO

- PERCORSO DI ARRIVO USCITA VERSILIA - INGRESSO VIA VERDI
- PERCORSO DI ARRIVO USCITA VERSILIA - INGRESSO LUNGOMARE
- > SENSO DI MARCIA ARRIVO
- PERCORSO DI DEFLUSSO PROPRIETA' OLIVIERO - USCITA VERSILIA
- < SENSO DI MARCIA DEFLUSSO