



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)

Elaborato

ELENCO ELABORATI

Emissione data rev.

20/10/2025

formato

A4



STUDI ED ELABORATI FACENTI PARTE DELLA VARIANTE

La Variante sarà composta dai seguenti elaborati:

V.1) Relazione generale

VQC) Elaborati a supporto del Quadro conoscitivo, così articolati:

VQC.1) Documentazione fotografica:

- VQC.1.1 Documentazione fotografica;
- VQC.1.2 Documentazione fotografica storica;

VQC.2) Documentazione catastale;

VQC.3) Tavole grafiche, così articolate:

VQC.3.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE:

- VQC_3.1.1 Contesto territoriale;
- VQC_3.1.2 Individuazione area: estratti di mappa e ortofoto;
- VQC_3.1.3.1 Consistenze catastali: individuazione edifici;
- VQC_3.1.3.2 Consistenze catastali: planimetrie degli edifici presenti sull'area;

VQC.3.2 - EVOLUZIONE STORICA DELL'INSEDIAMENTO:

- VQC_3.2.1 Evoluzione storica del Compendio Olivetti (Ortofoto anni 1954-1965-1975/76-2010-2013-2023);
- VQC_3.2.2 Schema evolutivo dell'impianto;

VQC.3.3 - LO STATO DEI LUOGHI: L'AREA OGGETTO D'INTERVENTO:

- VQC_3.3.1.1 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato A: pianta e foto;
- VQC_3.3.1.2 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato A: prospetti e sezione;
- VQC_3.3.1.3 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricati B e C: pianta e foto;
- VQC_3.3.1.4 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato D: pianta, prospetti, foto;
- VQC_3.3.1.5 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato E: pianta, prospetti, foto;
- VQC_3.3.1.6 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato F: pianta, prospetti, foto;
- VQC_3.3.1.7 Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato G: foto;

VQC 3.4 - LA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE VIGENTE: IL PIT/PPR:

- VQC_3.4.1 Invarianti strutturali - I sistemi insediativi;
- VQC_3.4.2 Interpretazione di sintesi - Criticità, Invarianti strutturali - Morfotipi insediativi;

VQC 3.5 - LA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE VIGENTE: IL PTC:

- VQC_3.5.1 Il Quadro conoscitivo del Piano Territoriale di Coordinamento (Vulnerabilità Idrogeologica, Sistema insediativo ed infrastrutturale, Attrezzature e servizi);
- VQC_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);

VQC.3.6 - LA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE ADOTTATA: IL NUOVO PTC:

VQC_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);

VQC_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);

VQC_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);

VQC.3.7 - LA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE VIGENTE: IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE:

VQC_3.7 Il Quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Sintesi pericolosità idrogeologica e rischi ambientali, Tavola delle funzioni, Beni storici architettonici e ambientali);

VQC.3.8 - LA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE VIGENTE: IL QUADRO PROGETTUALE DEL PIANO STRUTTURALE:

VQC.3.8.1 Il Quadro progettuale del Piano Strutturale (Sistemi e sottosistemi territoriali, Invarianti strutturali, Sistemi e sottosistemi funzionali);

VQC.3.8.2 Il Quadro progettuale del Piano Strutturale (Sistemi funzionali e U.T.O.E., Le strategie dello sviluppo territoriale);

VQC.3.9 - LA NUOVA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE: L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE:

VQC.3.9 Struttura insediativa: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;

VQC.3.10 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE: IL QUADRO CONOSCITIVO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO:

VQC.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);

VQC.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);

VQC.3.10.3 Il Quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico (Sistema del verde urbano periurbano e territorio aperto, Beni paesaggistici, Carta del sistema urbano);

VQC.3.11 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE: IL QUADRO PROGETTUALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO:

VQC.3.11 Il Quadro progettuale del Regolamento Urbanistico (Disciplina degli insediamenti);

VQC.3.12 – LA NUOVA STRUMENTAZIONE TERRITORIALE: L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO:

VQC.3.12 Stato di attuazione del R.U.;

VQC.4) Documentazione attestante il titolo di proprietà dell'area;

VQC.5) Relazione Geologica;

VQC.6) Relazione Agronomica;

VQC.7) Studio sulla viabilità ed il traffico;

VQC.8) Studio sull'impatto acustico;

VQP) Elaborati cartografici a supporto del Quadro progettuale, così articolati:

VQP.1) Norme tecniche di attuazione del P.S.

VQP.1.1) Norme tecniche di attuazione (testo vigente, testo modificato, testo sovrapposto);

VQP.2) Norme tecniche di attuazione del R.U.

VQP.2.1) Scheda-norma;

VQP.3) Masterplan.