



**COMUNE DI MASSA**  
**SETTORE URBANISTICA E SUAP**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO**  
**di iniziativa privata**

**Centro Commerciale Maremonti**

**Proprietà**

Società' **CARMILA ITALIA SRL**  
Via Caldera n. 21  
20153 Milano Mi Italy

**Ubicazione**

Centro Commerciale Mare Monti  
Via Massa Avenza n.32  
54100 Massa MS

**Soggetto Attuatore**

Società' **CARMILA ITALIA SRL**  
**Responsabile progetto**  
Dott.ssa Sara Scala  
sara\_scala@carrefour.com

**Progettista**

Arch. Luca Martini  
Via Marina Vecchia n.4  
54100 Massa MS Italy  
architetto.studiomartini@gmail.com

**OGGETTO :**      **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

*Elaborato*      **01**

*Data : Dicembre 2022*  
*Agg:*  
*Scala:*



## ***INQUADRAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO NEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI***

Il Piano di Recupero che si intende avanzare disciplina l'attività urbanistica ed edilizia in coerenza alle indicazioni contenute nel Piano Strutturale (PS), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 09/12/2010 e del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del CC n. 142 del 30/7/2019.

L'area interessata dal PdR riguarda il Centro Commerciale MareMonti, localizzato a sud/ovest del centro abitato del Comune di Massa in Via Massa Avenza n.32, in un'area posta all'interno del perimetro del Consorzio Zona Industriale Apuana distinta al N.C.E.U. al Foglio 112 mapp. 187, ed individuata nell'allegato Elaborato n°6.

Il Centro è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 9202007 del 05/03/1994 e successiva variante, C.E. n. 9408100 del 07/07/1995, entrambe rilasciate alla Soc. Alicentro 5 Srl.

Secondo i vigenti strumenti urbanistici del Comune di Massa, l'area in cui è posto l'immobile interessato dal PdR risulta classificata come segue :

Piano Strutturale : UTOE N. 2

- Zona Industriale Apuana (art. 123 Disc. Piano)
- Sistema territoriale di pianura (art. 18 Disc. Piano)

Regolamento Urbanistico :

- Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale, agli Artt. 38, 52
- Grandi e medie strutture di vendita, all'art. Art. 39.

La zona circostante l'intervento non è connotata da particolari condizioni di degrado come pure il complesso commerciale all'interno del quale è individuato l'immobile oggetto del presente piano attuativo, le cui previsioni, infatti, sono finalizzate alla conservazione e alla riqualificazione del complesso commerciale per una maggiore flessibilità nell'utilizzazione del suo patrimonio edilizio.

Il presente Piano di Recupero redatto ai sensi dell'Art. 119 della L.R.T. n.65/2014, non prevede incrementi delle consistenze edilizie, ma il suo obiettivo è quello di ampliare i servizi all'utenza e di migliorare la funzionalità del centro commerciale, proponendo in attuazione delle disposizioni dell'art. 39 delle norme tecniche di attuazione del RU:

- 1) l'inserimento di una nuova funzione, quella di ambulatorio/studio medico, come già avvenuto in altre analoghe realtà presenti nel territorio regionale e nazionale, funzione peraltro che andrebbe ad affiancarsi all'attuale presenza della farmacia;
- 2) disciplinare il frazionamento, limitando il numero delle unità immobiliari realizzabili nell'incremento massimo del 30% di quelle legittimamente esistenti;
- 3) consentire una maggiore flessibilità d'intervento disciplinando gli interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma ed ubicazione.

A questo proposito il Piano di Recupero viene attuato al fine di rispondere oggi alla prima sopraggiunta esigenza di modificare la destinazione d'uso, da commerciale ad ambulatorio, di un'unità immobiliare, anche previo suo frazionamento.

Nello specifico l’insieme delle attività presenti ed attive lungo la Mall, costituiscono un complesso edilizio di significativo interesse commerciale e ambientale, identificato dalla normativa regionale e comunale come grande struttura di vendita per il quale il Regolamento Urbanistico vigente ammette nelle sue Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sia il frazionamento che cambio di destinazione d’uso, nello specifico prevede sul patrimonio edilizio esistente i seguenti interventi:

**al Capo 3 Sez III Art. 52** “*Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione commerciale e direzionale di servizio*” :

1. Sugli immobili e le aree a destinazione commerciale e direzionale e di servizio, sono ammessi i seguenti interventi:

Interventi ammessi	Def. norma	Prescrizioni aggiuntive all’Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	<p><b>Il C.uso è ammesso per</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi privati e pubblici o di uso pubblico;</li> <li>- per la riconversione a funzioni di tipo industriale/artigianale.</li> <li>- funzioni direzionali e di servizio in commerciale limitatamente alle sottocategorie c.02.03 e c.03.01 di cui alla DDLF;</li> <li>- <b>funzioni commerciali in direzionale e di servizio</b></li> </ul>
Fraz.	Art. 22	<b>Il Fraz. è ammesso</b> nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro, garantendo gli standard pubblici e pertinenziali relativi alle nuove unità immobiliari.
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	nessuna
Rip.	Art. 23	nessuna
Add.	Art. 24	L’intervento è ammesso nei limiti del 20% della VC esistente
Dem.	Art. 24	nessuna

ed altresì disciplinato nello stesso R.U., quale grande struttura di vendita,

**al Capo 2. Sez. II Art. 39** “*Grandi e medie strutture di vendita*”,

dove viene indicato, quale percorso da attuare, la formazione di uno specifico Piano Attuativo di Recupero:

1. Sugli edifici commerciali di tipo c.01.01 (Alimentare - grande e media struttura di vendita, compresi i centri commerciali) e di tipo c.02.01 (Non alimentare - grande e media struttura di vendita) esistenti di cui all’Art. 5 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, fatte salve le disposizioni di cui alle vigenti norme regionali in materia di commercio, sono ammessi gli interventi di cui ai successivi commi 2 e 3.

2. *Grandi strutture di vendita.* Per le grandi strutture di vendita esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

Interventi ammessi	Def. norma	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	<b>- E' ammesso il C.uso da commerciale ad industriale/artigianale, direzionale e di servizio attraverso la formazione di un PdR</b>
Fraz.	Art. 22	<b>- L'intervento è subordinato alla formazione di un PdR</b>
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist. ric. a e b	Art. 23	<b>- L'intervento è subordinato alla formazione di un PdR.</b>
Rip.	Art. 23	nessuna
Dem.	Art. 24	nessuna

Il cambio della destinazione avverrà attraverso un insieme di opere interne volte alla tutela dei caratteri architettonici dell'edificio e, poiché la destinazione da inserire, Ambulatorio medico, non prevede incremento di carico urbanistico, si evidenzia il mantenimento delle sistemazioni esterne e dei relativi standard.

Nello specifico la nuova destinazione di Ambulatorio medico è compresa nell'ambito di quelle individuate all'art. 5 lettera e) Direzionale e di servizio, comma e.2), della normativa della “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” del Comune di Massa, di cui all'Art. 98 LR 65 del 10/11/2014.

La formazione del presente Piano di Recupero e delle relative Norme di Attuazione sono redatte in coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'Art. 10 comma 2) della L.R. Toscana n. 65/2014, quali PIT regionale e PTC provinciale, ed in conformità degli ulteriori strumenti di pianificazione urbanistica comunali di cui al comma 3) del medesimo Art. 10, nel nostro caso individuati nel Regolamento Urbanistico vigente.

In sintesi il piano proposto risulta:

- coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale;
- coerente con lo strumento di pianificazione urbanistica comunale;
- rispetta le disposizioni di cui al titolo I, capo I, art. 3 L.R.T. n. 65/2014 in riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- rientra nel perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R.T. n. 65/2014.

**SITUAZIONE ATTUALE**

Superficie complessiva del lotto		73.752,00 mq			
Superficie coperta attuale		21.740,00 mq			
Sup. Utile (pavimentata)	Piano Interrato	106,17 mq			
	Piano Terra	21.652,36 mq			
	Piano Mezzanino	2.815,11 mq			
Sup. Utile Soppalchi realizzati successivamente alla variante alla C.E. 9202007/94		24.573,64 mq			
Dia 57421/2006	Unità 35 (sub. 83)			69,31	
	Unità 17 (sub. 84)			60,85	
Art. 80/ 2014	Unità 37 (sub. 26)			10,50	
	Unità 20 (sub. 23)			25,00	
Art. 140/ 2014	Unità 31 (sub. 78)			44,58	
Superficie dell'area di intervento - Unità 28 (sub.38)		220,00 mq			

**CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO**

Il PdR viene redatto per l'intera struttura commerciale, come individuata dall'elaborato n°6, e non prevede aumento di parcheggi del Centro, in quanto l'introduzione del cambio d'uso da passaggio da commerciale a direzionale e di servizio (ambito in cui ricadono gli ambulatori medici) determina, per definizione, un decremento del carico urbanistico; tuttavia si evidenzia che la struttura già all'attualità possiede una quantità di aree manovra/viabilità/parcheggi superiore, come avanti indicato, rispetto a quella prevista/richiesta dal titolo edilizio con il quale è stato realizzato.

Le unità immobiliari presenti nel Centro commerciale, distribuite lungo la Mall del medesimo, presentano uguali caratteristiche strutturali ed architettoniche, del tutto anonime e prive di peculiarità costruttive in quanto predisposte ad accogliere gli allestimenti delle diverse attività commerciale.

Le opere edili finalizzate agli interventi di frazionamento e cambio d'uso, saranno complessivamente costituite da formazione di pareti divisorie con orditure metalliche e rivestimento in lastre di cartongesso, oltre all'eventuale apertura, qualora richiesta dall'Asl, di piccoli lucernai sulla copertura piana per ricevere luce diretta.

Riguardo gli impianti idrici ed elettrici saranno rimodulati a partire dalle linee dorsali, mentre il condizionamento e riciclo dell'aria sarà progettato a partire dall'impianto principale del centro commerciale.

**PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI**

Superficie lotto	Sup.	73.752,00 mq
Superficie coperta (inclusa Mall di mq 2.957,52)	Sc	21.740,00 mq
Superficie utile	Su	24.573,64 mq
Altezza massima	H max	7.00 ml
Numero massimo di piani fuori terra	N°	1 + mezzanino e soppalchi
Volume (incluso Mall)	mc	146.630,41
Volume (escluso Mall)	mc	131.182,65
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	come esistente e da progetto
Distanza minima tra i fabbricati	Df	come esistente e da progetto
Tipologia edilizia:		mantenimento delle tipologie esistenti e dei loro assetti architettonici

**PARCHEGGI E AREE MANOVRA/VIALBILITA'**

**Verifica superfici parcheggi previsti dalla normativa**

Dati di progetto Variante alla C.E. n. 9202007/94

Sup. Catastale lotto	mq	70.208,00
Sup. Coperta (inclusa Mall di mq 2.957,52)	mq	21.740,00
Volume (incluso Mall)	mc	146.630,41
Volume (escluso Mall)	mc	131.182,65
Sup. Utile (pavimentata) Piano Interrato	mq	106,17 +
Piano Terra	mq	21.652,36 +
Piano Mezzanino	mq	2.815,11 =
Totale	mq	24.573,64

**Calcolo Sup. parcheggi richiesti dalla normativa vigente alla Variante alla C.E. n. 9202007/94**

Legge 24/03/1989 n.122 e D.M. 2/4/1968

L. n.122/89 2° comma 1/10 volume

mc 131.182,65 x 0,10 =	mq	13.118,26 +
D.M. 2/4/1968 40% sup. utile		
mq 24.573,64 x 0,40 =	mq	9.829,45 =
Totale	mq	22.947,71
		mq 22.947,71

Delibera Regionale n. 221 del 14/06/1994

(anticipo Legge Bersani)

mq 17.767,58 x 1,5 =	mq	26.651,37 +
(movimentazione merci)		
mq 5.440,00 x 0,40 =	mq	5.440,00 =
Totale	mq	32.091,37
		mq 32.091,37

Dati pratiche edilizie soppalchi (successive alla Variante)

Dia 57421/2006	Unità 35 (sub. 83)	mq	69,31 +
	Unità 17 (sub. 84)	mq	60,85 +
Art. 80/ 2014	Unità 37 (sub. 26)	mq	10,50 +
	Unità 20 (sub. 23)	mq	25,00 +
Art. 140/ 2014	Unità 31 (sub. 78)	mq	44,58 =
Totale nuove superfici		mq	214,33

**Calcolo parcheggi normativa vigente per nuove superfici**

(normativa vigente all’attualità e all’epoca delle realizzazioni)

Cd Legge Bersani (D.L. 31 marzo 1998 n. 114)

mq 214,33 x 2 =	mq 428,66	
mq 214,33 x 0,40 =	mq 85,73	
Totale	mq 514,39	mq 514,39

**A ) Totale Sup. parcheggi richiesta normativa mq 55.553,47**

**Verifica superfici parcheggi esistenti**

(Dalle misurazioni eseguite a tavolino sulla documentazione grafica fornita dalla committenza integrata dai dati catastali, dai sopralluoghi e dalle informazioni assunte presso il Comune di Massa, le superfici attuali risultano essere le seguenti)

Sup. Catastale fgl. 112 mapp. 187	mq	70.208,00
Sup. Catastale fgl. 112 mapp. 182 (ex sanac)	mq	3.544,00
Totale superficie Lotto	mq	73.752,00..... mq 73.752,00 -
Sup. Coperta centro commerciale	mq	21.740,00
Sup. destinata a verde	mq	2.550,00
Sup. area distributore carburante su via Dorsale	mq	1.580,00
Totale superfici occupate	mq	25.870,00.....mq 25.870,00 =
Totale superficie lotto utilizzabile		mq 47.882,00

**Calcolo sup. parcheggi e aree manovra esistenti**

Sup. parcheggio lato via Dorsale	mq	17.505,00
Sup. parcheggio lato via Dorsale ex Sanac	mq	3.544,00
Sup. parcheggio lato via Massa Avenza	mq	13.695,00
Sup. lato via Massa Avenza ex Ascom	mq	1.560,00
Sup. aree di servizio	mq	5.440,00
Sup. viabilità collegamento interno	mq	3.200,00
Sup. parcheggio in copertra	mq	14.500,00

**B ) Totale sup. parcheggi e aree manovra mq 59.444,00**

## RIEPILOGO

A ) Sup. parcheggi richiesta normativa           mq 55.553,00

B ) Sup. parcheggi esistenti                       mq 59.400,00

Considerato il compendio commerciale esistente, la superficie destinata a parcheggi ed aree manovra risulta eccedente di mq 3.800,00, quella richiesta dalla normativa.

## **SISTEMA AMBIENTALE**

Relativamente ai rapporti con il sistema ambientale ed all’impatto che deriva dalla realizzazione dell’intervento del presente PdR, in relazione all’assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS), e agli obiettivi generali della VAS degli strumenti sovraordinati, quali ad esempio:

- i possibili impatti significativi sull’ambiente prodotti;
- le modalità di integrazione tra le strategie del piano attuativo proposto e quelle contenute negli atti di indirizzo e nei piani e programmi di settore regionali, valutando rispetto alle misure e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione per gli effetti sulle politiche di protezione e gestione delle risorse ambientali;
- l’efficienza e l’efficacia dell’azione disciplinare e delle regole del Piano volte ad assicurare la compatibilità degli interventi di trasformazione e di sviluppo urbanistico con il patrimonio paesaggistico riconosciuto e tutelato dal Piano stesso;

tenuto conto che il piano attuativo in trattazione è rivolto alle unità immobiliari poste all’interno della struttura commerciale MareMonti, quindi senza impatto sul sistema ambientale, si ritiene l’intervento non assoggettabile alla procedura di VAS, in quanto ai sensi dell’articolo 5 bis della L.R.T. n.10/2010,

*“Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*

## **VERIFICHE AMBIENTALI, FATTIBILITA’ E COERENZE**

### **a) I risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana**

Il piano attuativo proposto non prevede incrementi delle consistenze edilizie ma il suo obiettivo è quello di ampliare i servizi all’utenza del centro commerciale MareMonti proponendo l’inserimento di un Poliambulatorio medico al suo interno, come già avvenuto in altre analoghe strutture presenti nel territorio regionale e nazionale, mediante il cambio di destinazione d’uso di un’unità immobiliare posta all’interno del centro commerciale, quindi essendo un intervento

edilizio privo di impatto sul sistema ambientale, non necessita di valutazione integrata, ai sensi del comma 2) dell’Art.5 bis della L.R.T. n.10/2010, in ogni caso si ritiene indicare quanto segue:

- Dall’analisi degli effetti ambientali derivanti dall’attuazione dell’intervento del piano, emerge positivo il recupero dell’unità immobiliare all’interno della struttura attuato, che mantiene la tipica morfologia dei locali all’interno del Centro Commerciale, riducendo il consumo di suolo.

<b>Risorsa suolo: consumo</b>	
<b>Risorsa suolo: area a verde</b>	

Viene mantenuta inalterata l’altezza del fabbricato esistente in modo da non alterare le visuali paesaggistiche.

<b>Visuali paesaggistiche</b>	
-------------------------------	---

Per quanto concerne le risorse ambientali non si ravvisano particolari elementi di vulnerabilità o potenziali fattori di pressione derivanti dalla previsioni progettuali.

Si raccomanda e si prescrive, come recepito nelle NTA, un uso sostenibile delle acque attuando tecniche e impianti che consentano il massimo risparmio idrico e che permettano la tutela qualitativa della risorsa.

<b>Risorsa acqua: Tutela qualitativa</b>	
<b>Risorsa acqua: Tutela quantitativa</b>	

La destinazione d’uso dell’edificio di varia tipologia permette un utilizzo razionale e, al contempo, funzionale degli spazi, innovando quindi le potenzialità “produttive” dell’area.

Premesso che l’inserimento della destinazione di Poliambulatorio non prevede maggior carico urbanistico è previsto il mantenimento dell’attuale dotazione di parcheggi, la disposizione dei locali e la possibilità di accesso al Centro Commerciale da due ingressi per l’utenza, uno su Via Dorsale e uno su Via Massa Avenza, di conseguenza si ritiene non vi sia rilevanza sulla viabilità locale, anche in considerazione della vicinanza con le principali arterie di collegamento con il tracciato autostradale A12 (casello di Massa).

Non sono quindi prevedibili impatti sulla qualità dell’aria, tenendo conto che nel complesso non verranno insediate attività insalubri o comunque inquinanti.

<b>Risorsa aria: qualità</b>	
------------------------------	---

L'intervento quindi non esercita, anche potenzialmente o indirettamente, impatti significativi sull'ambiente, ma tenuto conto della natura medica della nuova destinazione, Poliambulatoriale, si ravvisa un effetto positivo sulla qualità del servizio riferito alla salute umana.

<b>Salute umana</b>	
---------------------	---

Il recupero del locale rappresenta il volano per uno sviluppo socio-economico dell'Centro Commerciale offrendo occasioni di occupazione

<b>Sviluppo socio-economico</b>	
---------------------------------	---

<b>Occupazione</b>	
--------------------	---

**b) La verifica di fattibilità**

*Fattibilità tecnico- territoriale- ambientale:*

1. definizione degli obiettivi e delle azioni di progetto;
2. verifica di sostenibilità riguardante l'analisi urbanistica ed ambientale dell'intervento ipotizzato.

Nel presente documento di valutazione sono state analizzate:

- la componente territoriale e urbanistica (regime d'uso, vincoli, programmazione, stato del contesto ...);
- la componente ambientale (naturalistica, aria - acqua-suolo/sottosuolopaesaggio
- clima acustico - energia, livelli di inquinamento);
- la componente edilizia (stato, valori architettonici, proprietà, ecc);

l'intervento è privo d'impatto sulle componenti analizzate.

*Fattibilità economico-finanziaria*

La sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento è garantita dalle analisi in termini di domanda e offerta del mercato locale (compresa la stima dei valori immobiliari oggetto della trasformazione) predisposte dal soggetto attuatore, di natura privata, per strutturare un proprio piano economico finanziario previsionale sulla base dei costi e dei ricavi dell'intervento e per verificare i benefici economici derivanti dall'investimento.

*Fattibilità giuridico-amministrativa*

In collaborazione con l'ufficio competente sono state identificate e analizzate le problematiche di tipo amministrativo-procedurale, individuando dettagliatamente i provvedimenti autorizzativi e approvativi necessari per la realizzazione degli interventi.

I documenti risultano quindi completi di tutti gli elaborati necessari per adempiere alle procedure di legge così da rispettare la previsione temporale sia degli investimenti che dei ricavi.

Per ciò che concerne la fattibilità amministrativa, sono stati approfonditi gli aspetti istituzionali, amministrativi, organizzativi ed operativi indispensabili per la piena operatività del piano attuativo.

### **c) Verifica delle coerenze interna ed esterna**

Nell'analisi sono state valutate le coerenze esterne tra i contenuti del piano attuativo e i seguenti piani e programmi sovraordinati:

- PIT (Piano di Indirizzo Territoriale)
- PTC Massa Carrara (Piano Territoriale di Coordinamento)
- PS Massa
- RU di Massa

Sono state peraltro valutate le coerenze con quanto disposto dalla normativa vigente (L.R. 65/2014 e regolamenti attuativi).

Per quanto concerne la coerenza interna, le NTA del Piano attuativo sono coerenti con le conclusioni e le prescrizioni derivanti dall'analisi degli effetti ambientali e con quanto derivante dall'analisi di coerenza esterna.

### **d) La motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative**

Le analisi di fattibilità effettuate preventivamente e in corso di progettazione hanno permesso di individuare i limiti all'interno dei quali è stato elaborato il piano attuativo di recupero. Sono state così escluse escludendo quelle ipotesi progettuali che anche potenzialmente, potessero risultare non sostenibili dal punto di vista tecnico-territoriale e ambientale ma anche dal punto di vista giuridico-amministrativo ed economico-finanziario.

### **e) La definizione del sistema di monitoraggio**

In sede di valutazione periodica delle trasformazioni derivanti dall'attuazione dell'atto di governo del territorio verrà verificata l'effettiva realizzazione degli interventi previsti.

## **Conclusioni**

Si ritiene pertanto che il piano di recupero proposto:

- soddisfi le coerenze con la pianificazione sovraordinata, anche di settore;
- sia caratterizzato da azioni che soddisfano gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti a livello internazionale, nazionale e regionale;
- non eserciti significative pressioni ambientali e rappresenti, per alcune risorse, un intervento migliorativo della situazione esistente;

inoltre tenuto conto che

- non prevede incrementi delle consistenze edilizie, pertanto non comporta, per la proprietà, alcuno degli obblighi di cui all'art. 28, comma 5, Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni, quindi non si rende necessaria la redazione di uno schema di convenzione;

- è finalizzato al solo cambio di destinazione d’uso di una sola unità immobiliare interna alla struttura commerciale, quindi senza impatto sul sistema ambientale, si ritiene richiamando il comma 2 dell’Art. 5 bis, lo stesso non assoggettabile alla procedura di VAS;

Trattandosi di un piano attuativo di recupero conforme al Regolamento Urbanistico vigente per la adozione e la sua definitiva approvazione saranno seguite le procedure di cui all’art.111 della LRT 65/2014.

### ***CONVENZIONE***

L'attuazione del PdR non prevede incrementi delle consistenze edilizie e non comporta, conseguentemente, per la proprietà, alcuno degli obblighi di cui all'art. 28, comma 5, Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni. Pertanto non si rende necessaria la redazione di uno schema di convenzione.

Il progettista  
Architetto Luca Martini