



**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 :        *NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

Elaborato **05**

Data : Dicembre 2022  
Agg:  
Scala:



**Articolo 1.**

**OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO**  
(artt. 107 e 119 L.R.T. 65/2014)

1. Il Piano Attuativo di Recupero regolato dalle presenti Norme disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le modalità di recupero e di riqualificazione del Centro Commerciale MareMonti come individuato nell'allegato Elaborato n°6.  
Secondo i vigenti strumenti urbanistici del Comune di Massa l'area in cui è posto l'immobile interessato dal PdR è 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.

2. Il PdR interviene per disciplinare gli interventi futuri sul Centro Commerciale MareMonti, le modalità di recupero e di riqualificazione dei locali posti al suo interno indicando le presenti Norme Tecniche di Attuazione redatte nel rispetto della Legislazione vigente in materia, con particolare riferimento, oltre al R.U. comunale, al P.T.C. Provinciale, al P.I.T. Regionale e alla L.R. Toscana n. 65/2014.
3. L'insediamento di cui si tratta costituisce 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 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

e quale grande struttura di vendita, occorre fare riferimento,

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

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

#### **Articolo 2.**

#### **CATEGORIE INTERVENTI AMMESSI**

1. Sono consentite le seguenti categorie d'intervento così come indicate nel Titolo I Capo 1 Sez.IV, delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico:

- Manutenzione ordinaria (*Ma.o*) e straordinaria (*Ma.str*).
- Restauro e risanamento conservativo (*Re/Co*).
- Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo a) (*Rist.cons.a*).

- Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo b) (*Rist.cons.b*).
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a) (*Rist.ric.a*).
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b) (*Rist.ric.b*).
- Cambio di destinazione d’uso (*C.uso*).
- Frazionamento (*Fraz.*).

### **Articolo 3.**

#### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA: PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (Rist.), sono quelli disciplinati all'art. 23 delle norme tecniche del RU.
2. Il Piano di Recupero prevede la possibilità di eseguire, nel lotto d’intervento del complesso commerciale MareMonti la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a (*Rist.ric.a*) nonché la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b (*Rist.ric.b*) nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - la demolizione totale o parziale dei fabbricati con ricostruzione parziale o totale, anche con diversa ubicazione, non deve comportare incrementi di volume;
  - le altezze dei fabbricati ricostruiti non devono eccedere quella massima dei fabbricati esistenti nel lotto di pertinenza;
  - i fabbricati ricostruiti devono perseguire la qualità architettonica e contribuire al miglioramento della qualità dell’insediamento.

### **Articolo 4.**

#### **DESTINAZIONI D'USO**

1. Si definisce cambio di destinazione d'uso di un immobile o di parti di esso (*C.uso*), il passaggio dalla destinazione d'uso legittimamente in essere ad un'altra fra quelle previste dalla Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
2. Il Piano di Recupero prevede la possibilità di eseguire, nel lotto d’intervento del complesso commerciale MareMonti, il cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale e per attrezzature e servizi, delle unità immobiliari in esso presenti, come consentito dalle norme degli Strumenti Urbanistici sovraordinati, dalla legislazione vigenti e dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico comunale, al Capo 3 Sez III Art. 52 “*Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione commerciale e direzionale di servizio*” e alla Sez. II Art. 39 “*Grandi e medie strutture di vendita*” delle Norme del vigente regolamento Urbanistico.  
Quindi nello specifico si dispone che il passaggio dalla destinazione d'uso legittimamente in essere potrà sempre avvenire ad un'altra fra quelle individuate all’art. 5 lettera e), Direzionale e di servizio, comma e.2), della normativa della “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*”, di cui all’Art. 98 LR 65/2014, fino alla misura massima di mq 500,00 della superficie commerciale del complesso commerciale MareMonti.
3. Il cambio di destinazione d’uso, una volta attuato, può essere reversibile alla precedente destinazione commerciale senza necessità di adeguamenti per standard pubblici e privati.

**Articolo 5.**

**FRAZIONAMENTO**

1. Si definisce frazionamento (*Fraz.*) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari, fra loro autonome, comportando l'incremento del numero delle unità di un edificio esistente.
2. Il Piano di Recupero prevede la possibilità di eseguire, nel lotto d'intervento del complesso commerciale MareMonti, il frazionamento delle unità immobiliari ivi presenti, come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico comunale, al Capo 3 Sez III Art. 52 “*Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione commerciale e direzionale di servizio*” e alla Sez. II Art. 39 “*Grandi e medie strutture di vendita*” delle Norme del vigente regolamento Urbanistico.
3. Il frazionamento è consentito con tagli minimi ammissibili pari ad una SE di 20 mq, con incremento massimo di unità immobiliari del 30% di quelle legittimamente esistenti.

**Articolo 6.**

**SOPPALCHI**

1. E' ammessa la realizzazione di soppalchi come definiti dall' Art. 58 del DPGR 24/07/2018, Regolamento n. 39/R. I soppalchi realizzati ai fini tecnici, non determinano la necessità di adeguamento di standard pubblici e privati.

**Articolo 7.**

**STANDARD PARCHEGGI PRIVATI**

1. Il passaggio dalla destinazione d'uso legittimamente in essere ad un'altra fra quelle individuate all'art. 5 lettera e), Direzionale e di servizio, comma e.2), della normativa della “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*”, di cui all'Art. 98 LR 65/2014, potrà avvenire senza comportare aumento di parcheggi e standard, in quanto determina un decremento del carico urbanistico.  
Il cambio di destinazione d'uso, una volta attuato, può essere reversibile alla precedente destinazione commerciale previo mantenimento dei parcheggi pertinenziali e degli standard pubblici esistenti al momento del passaggio a Direzionale e di servizio.
2. Il frazionamento di cui all'Art. 22, non accompagnato da cambi di destinazione d'uso non richiede il reperimento di parcheggi aggiuntivi.
3. Fatto salvo quanto previsto al comma precedente l'eventuale cambio di destinazione d'uso che comporti l'incremento di carico urbanistico determina il reperimento dei parcheggi pertinenziali e standard pubblici secondo le previsioni del R.U..

**Articolo 8.**

**PRESCRIZIONI**

1. Al fine di rispettare i requisiti di comfort ambientale e di risparmio delle risorse gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - Relativamente allo smaltimento delle acque reflue: dovrà avvenire esclusivamente attraverso la rete della fognatura pubblica mediante l'impianto fognario esistente;

- Relativamente alle dotazioni di sicurezza: tutto il sistema impiantistico dovrà rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti elettrici, linee di adduzione di acqua e gas, eventuali impianti interni destinati a lavorazioni che ne richiedessero l'uso; l'impianto antincendio da collegarsi alla rete principale del centro commerciale dovrà essere opportunamente dimensionata e distribuita uniformemente ed essere tenuta in pressione costante secondo le prescrizioni delle vigenti normative generali.

**Articolo 9.**

**ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

1. Il piano attuativo di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

**01** – RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

**02** – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

**03** – RELAZIONE GEOLOGICA

**04** – REPERTORIO FOTOGRAFICO

**05** – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**06** – ELABORATO GRAFICO : INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE

Estratto Piano Strutturale  
Estratto Regolamento Urbanistico  
Estratto Catastale 1: 2000  
Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000

**07** – ELABORATO GRAFICO : QUADRO CONOSCUTIVO R.U.

**08** – ELABORATO GRAFICO : ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

Planimetria Generale 1: 1000  
Prospetti 1: 500  
Schemi Planivolumetrici  
Dati Planivolumetrici

**09** – ELABORATO GRAFICO : INDIVIDUAZIONE UNITA' COMMERCIALI ESISTENTI

Planimetria 1: 1000  
Planimetria schematica delle attività commerciali  
Legenda identificativa delle attività commerciali

**Articolo 10.**

**NORME DI CARATTERE GENERALE**

1. Per quanto non specificatamente previsto, vale quanto disposto dal Regolamento Urbanistico.

Il progettista  
Architetto Luca Martini