



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

**Commissione consiliare 6^a: Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Mobilità e Traffico,
Politiche per l'arredo Urbano e la Valorizzazione dei Centri Storici**

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24/07/2020
Convocata ore 10:00/ terminata ore 12:15

O.D.G.:

1. Variante Semplificata al Piano Strutturale: aggiornamento delle pericolosità sismiche ed idrauliche;
2. Piano Operativo Comunale (POC);
3. Varie ed eventuali.

Sono presenti i Consiglieri: Daniele Raggi, Franco Barattini, Giovanni Montesarchio, Elisa Serponi, Barbara Bertocchi in sostituzione di Francesca Rossi, Luca Barattini, Dante Benedini.

Sono assenti i consiglieri: Francesca Rossi e Massimiliano Bernardi

Sono altresì presenti l'Assessore all'Urbanistica, Arch. Maurizio Bruschi, l'Assessore Sarah Scaletti, il Presidente del Consiglio, Michele Palma, il Dirigente del settore Urbanistica e SUAP, Arch. Michele Bengasi, la titolare di PO Programmazione Urbanistica e gestione del Piano Regolatore, Arch. Nicoletta Migliorini, i progettisti del Piano Arch. Roberto Vezzosi e Arch. Fabio Nardini e Ing. Andrea Benvenuti

Presiede la Commissione il consigliere Daniele Raggi

Svolge le funzioni di Segretario Lucia Navalesi

Il Presidente della commissione consiliare, Daniele Raggi, introduce l'argomento all'ordine del giorno, facendo presente che i Consiglieri hanno facoltà di visionare la documentazione integrale, comprensiva sia delle NTA che delle cartografie, attraverso l'apposito accesso digitale, istituito appunto per i consiglieri ed accessibile con password dedicata, già comunicata loro per email. Si ricorda che si tratta di un uso riservato, coperto da segreto, poiché il piano non è ancora stato adottato. In sostanza l'uso delle informazioni messe a disposizione deve essere consapevole, come già esposto nelle precedenti Commissioni, per ultimo nella commissione in cui sono state visionate la cartografie dei PABE.

L'Assessore Bruschi spiega ai consiglieri che nella commissione odierna è prevista l'esposizione di due differenti attività di pianificazione, ovvero la Variante Semplificata al Piano Strutturale, relativa all'aggiornamento delle pericolosità sismiche ed idrauliche ed il Piano Operativo Comunale (POC). Chiede quindi all'Arch. Migliorini di esporre l'iter procedimentale.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

L'Arch. Migliorini chiarisce che dapprima dovrà essere discusso ed approvato l'aggiornamento delle pericolosità sismiche ed idrauliche, quale atto propedeutico della Variante al Piano Strutturale e soltanto dopo potrà essere valutato e discusso il POC. Si evidenzia che a differenza delle valutazioni ed approvazione delle pericolosità geomorfologiche, approvate nel 2019, che non costituivano Variante al Piano strutturale, le pericolosità sismiche ed idrauliche invece costituiscono Variante al Piano Strutturale. Detta variante assume la forma di variante semplificata del quadro conoscitivo e pertanto non soggetta a valutazione ambientale strategica (VAS).

L'Arch. Migliorini cede la parola ai progettisti per integrare quanto esposto e proseguire con l'esposizione del POC.

L'Arch. Vezzosi prosegue con l'esposizione, avviata nella precedente seduta del 17/07/2020, relativamente alla disciplina del POC (Piano Operativo Comunale). Vengono proiettate dapprima le cartografie sui vincoli e la fascia di rispetto, poi le cartografie sulla disciplina generale ed infine alcune parti delle cartografie che verranno utilizzate per collegare la disciplina delle singole zone alle NTA.

Viene precisato che per quanto attiene ai Piani Attuativi il POC non può prevedere alcuna modifica, in quanto trattasi di pianificazioni già approvate ed esistenti, per cui non modificabili dal POC.

Viene poi spiegata la legenda apposta sulle cartografie. La lettera "S" indica la destinazione d'uso attribuita ai fabbricati e non modificabile. La lettera "R" indica le classi d'intervento.

Viene mostrata la cartografia sulla disciplina del territorio rurale, spiegando che il territorio è diviso in Ambiti di trasformazione, Aree di trasformazione ed Interventi convenzionati.

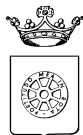
L'Arch. Vezzosi precisa che per comprendere la struttura del POC è necessario chiarire che si tratta di uno strumento pianificatorio di transizione tra il vecchio Piano strutturale ed il nuovo Piano strutturale, avente la finalità di recepire il criterio di riduzione di consumo di suolo, inducendo la trasformazione attraverso il riuso. Il fine delicato perseguito dal POC è quello di traghettare la pianificazione locale verso una filosofia di limitazione al consumo di suolo.

L'Arch. Nardini prende la parola per precisare che le trasformazioni previste dal POC sono di tre tipi, quali gli Ambiti di trasformazione, già precedentemente identificati dallo Strutturale, le Aree di trasformazione e gli Interventi Convenzionati. Il POC sceglie alcuni Ambiti di trasformazione dettati dal Piano strutturale, per i quali individua delle discipline precise. Ci sono poi le Aree di trasformazione al di fuori degli Ambiti esistenti su aree non urbanizzate ed ancora gli interventi convenzionati, che invece riguardano aree già urbanizzate ma più piccole.

Sono stati selezionati tre Ambiti di trasformazione sulle indicazioni del Piano Strutturale, quali la zona di San Martino, il retro stazione di Avenza e la zona ex Enikem.

Per ciascun Ambito di trasformazione sono previste le discipline di dettaglio, quali i parametri urbanistici, le verifiche di coerenza, le qualità delle trasformazioni ad esempio paesaggistiche. Le previsioni del Piano Regionale del paesaggio sono state tradotte a livello di singola area di trasformazione. E' stabilito altresì con quale strumento si realizzerà la specifica trasformazione.

Relativamente all'area di San Martino ad esempio, trattandosi di zona di accesso alla città nella quale sono attualmente presenti zone verdi e zone di parcheggio libero, attraverso la



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

predisposizione di specifiche schede tecniche è garantita la realizzazione di un parco pubblico e l'arrivo della ferrovia marmifera. Trattasi di attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Relativamente all'area denominata "retro stazione di Avenza", una valutazione della zona manifesta chiaramente la necessità di un'attività di riordino della stessa. Si è prevista una nuova viabilità attraverso la progettazione di tre nuovi accessi, garantendo così anche la possibilità di realizzare opere nel retro stazione, costituendo un polo importante per la mobilità. Detto Ambito è disciplinato da più schede, che suddividono l'Ambito in più zone, per le quali sono previste specifiche norme di dettaglio.

Relativamente all'area denominata "zona ex Enikem" si tratta di una zona che necessita di bonifica preventiva per la realizzazione delle opere prescritte.

L'Arch. chiarisce che l'orizzonte temporale del POC è di cinque anni non prorogabili, pertanto sono state previste soltanto alcune progettazioni in funzione del principio di realizzabilità delle opere di determinati Ambiti nel termine quinquennale.

Il Consigliere Barattini Franco domanda se nell'ambito di trasformazione dell'area testè citata è prevista la realizzazione di una bonifica, preventiva alla realizzazione delle opere.

L'Arch. Nardini risponde che essendo necessaria detta bonifica l'area è stata suddivisa in lotti, in modo da garantirne la realizzazione.

L'arch. Nardini prosegue spiegando che sono previste delle Aree di trasformazione, esterne agli Ambiti di trasformazione elencati, nelle quali sono disciplinate aree più piccole con le modalità normative descritte per gli ambiti di trasformazione. Viene mostrata la cartografia di un'area di trasformazione sita tra la zona della Covetta ed il sottopasso autostradale per la realizzazione di immobile residenziale. Viene poi mostrata un'altra cartografia relativa ad una zona sita sulla Via Aurelia, nella quale è previsto il recupero di volumetrie e rifacimento di viabilità. Un'altra zona di cui viene mostrata la cartografia è sita sulla Via Provinciale, nella quale è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici. Altra ancora in prossimità del museo del marmo, dove per recuperare la ferrovia marmifera si progetta di affiancare un polo con percorso verde ciclabile e pedonale, oltre a parchi pubblici e parcheggi. Anche nella zona di Melara lungo il Carrione il piano prevede la possibilità di realizzare due trasformazioni, per garantire il recupero con funzioni complementari alla produzione, essendovi commistione tra produttivo e residenziale. Si separa attraverso la progettazione di una nuova viabilità l'attraversamento dei mezzi pesanti dalle residenze. Altre Aree di trasformazione sono state previste nel centro storico dove viene garantito il recupero di immobili esistenti. Nelle zone limitrofe alla piscina comunale il tentativo è quello di garantire la demolizione e contestuale ricostruzione dei fabbricati.

L'Arch. Nardini prosegue esponendo gli interventi convenzionati. Gli interventi convenzionati sono previsti in zone in cui esistono le urbanizzazioni, nei quali la realizzazione delle opere viene garantita attraverso la preventiva stipula di convenzioni urbanistiche per la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche. Si richiama ad esempio l'area di uscita del casello autostradale, nella quale è prevista la realizzazione di una rotatoria a miglioramento della viabilità e l'attraversamento in entrata ed in uscita dall'autostrada, quale opera a completamento del Marble Hotel.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Altro esempio di edilizia convenzionata viene rappresentato ad Avenza, in Viale XX Settembre, dove si trova una vecchia segheria, che potrà essere modificata e destinata ad altro uso a condizione che si cedano aree a parcheggio alberato. Ancora nel villaggio San Luca a Bonascola il Piano prevede una sorta di completamento con nuovo spazio destinato a residenze e creazione di nuovi parcheggi. Altre zone in cui è prevista la realizzazione edilizia attraverso l'edilizia convenzionata sono site a Turigliano, nella zona industriale su viale Galileo Galilei, a Marina di Carrara nella zona dell'Hotel Michelangelo e nella zona di Viale Da Verrazzano. In quest'ultima area è prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio e di aree commerciali e direzionali.

Il Consigliere Barattini Franco domanda se nella zona di Viale Da Verrazzano è prevista la realizzazione dell'water front con riduzione degli attuali parcheggi.

L'Arch. Nardini conferma.

L'Assessore Bruschi spiega che le aree di cui parla il consigliere sono di proprietà comunale e la loro trasformazione ha la finalità di valorizzare l'intera zona, trovandosi oggi in una condizione di degrado.

L'assessore chiarisce anche la nuova destinazione prevista per la zona di Villa Ceci. Sono state previste espresse zone destinate all'esproprio, eliminando così ogni facoltà edificatoria all'interno del parco, allo scopo di valorizzare il patrimonio edilizio esistente.

Prende la parola il Consigliere Benedini per contestare l'esposizione fin'ora rappresentata. Il Consigliere eccepisce che la descrizione risulta troppo generica, mentre nella odierna esposizione il consigliere avrebbe ritenuto corretto ricevere descrizioni di dettaglio.

Inoltre il Consigliere contesta la prevista realizzazione di una scuola pubblica a Marina di Carrara nell'unica area verde adibita a campo sportivo. Il Consigliere ritiene infelice la scelta di realizzare una scuola pubblica in prossimità dello scalo portuale di Marina di Carrara.

In merito alle nuove edificazioni residenziali il Consigliere contesta lo spirito di riduzione delle quantità edificabili, cui è ispirata la proposta pianificazione, soprattutto perché ci sono molte aree per le quali i cittadini proprietari hanno corrisposto al comune le imposte IMU per aree edificabili e che dall'approvazione di detto piano perderanno il diritto all'edificazione precedentemente riconosciuto.

L'arch. Vezzosi risponde che il nuovo piano, in attuazione delle disposizioni dettate con la vigente legge regionale 65/2014, avrà validità limitata al quinquennio e non sarà rinnovabile. Pertanto si deduce che se dall'approvazione del vecchio strumento urbanistico il proprietario di un terreno edificabile non ha costruito e quindi esercitato il proprio diritto, significa che non vi era alcun interesse concreto. In molte situazioni di questo tipo sono stati previsti interventi di edilizia convenzionata. Nell'ipotesi in cui post adozione venissero evidenziate situazioni in cui i proprietari dovessero manifestare la volontà di edificare su terreni previsti edificabili dalla vecchia pianificazione ma non in quella attuale, potranno presentare le debite osservazioni, sollecitando così l'edificazione.

Alle ore 11:48 la consigliera Serponi lascia la riunione.

Il Consigliere Benedini ritiene che le previsioni edificatorie previste per gli immobili che saranno classificati in classe C5 sono disincentivanti, perché garantiscono un ampliamento del solo 30%



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

del volume, differenziandosi dal vecchio piano, in cui era previsto che il calcolo venisse determinato sulle dimensioni dell'area di pertinenza anziché del volume del fabbricato esistente.

L'Arch. Vezzosi risponde che la differenza deve essere rinvenuta nel fatto che mentre il vecchio piano riconosceva indizi di nuova edificazione, il nuovo piano non prevede nuove edificazioni. Si fa riferimento al patrimonio edilizio esistente per il quale è prevista la manutenzione, la ristrutturazione in senso lato. In questa prospettiva filosofica a fronte di specifica richiesta motivata del privato si potrebbe predisporre una apposita scheda di edilizia convenzionata.

Il Consigliere Benedini ritiene che le modalità costruttive del territorio non permettono l'edilizia convenzionata.

L'Arch. Vezzosi ricorda che la crisi del settore edile è determinata dal fatto che vi è una riduzione della popolazione e pertanto gli immobili sono normalmente soggetti soltanto ad interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Il Consigliere Benedini sostiene che in questo modo si incentivi la presentazione delle osservazioni al piano, che troveranno però risposta soltanto in tempi lunghi, potrebbero trascorrere più di due anni.

L'arch. Vezzosi risponde che trattasi del solo strumento ammissibile

Alle ore 12:03 il Consigliere Barattini Franco esce .

Il Consigliere Benedini chiede che i documenti del POC siano visionabili.

Il presidente Raggi ricorda che, come comunicato in apertura di riunione, la documentazione è visionabile dai consiglieri attraverso l'apposito accesso digitale. Vengono materialmente consegnate al Consigliere Benedini le credenziali per l'accesso nel caso in cui le avesse smarrite oppure non avesse avuto modo di recuperarle.

Per quanto attiene invece alla pubblicità a favore della collettività il Presidente Raggi ricorda che sono già stati svolti alcuni incontri pubblici, dai quali ad esempio è stata recepita la valutazione sulla zona di San Martino.

La commissione termina alle ore 12:15.

La segretaria di Commissione
Lucia Navalesi

Il Presidente di Commissione Consiliare 6^
Daniele Raggi



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile