



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

Commissione 6^a Urbanistica, Mobilità e Traffico, Pianificazione Territoriale, Progetti Speciali e PNRR, Difesa del Suolo, Protezione Civile

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22.01.2024

Convocata ore 12:30

Terminata alle ore 13:21

O.D.G.:

All'ordine del giorno i seguenti argomenti:

1. Discussione, programmazione e proposte relative all'attività della Commissione 6^a per l'anno 2024;
2. Approvazione verbali sedute precedenti;
3. Varie ed eventuali.

Sono presenti i Consiglieri: Augusto Castelli, Nicola Marchetti, Silvia Barghini in sostituzione di Benedetta Muracchioli, Brunella Vatteroni, Massimiliano Bernardi, Filippo Mirabella e Dante Benedini.

Sono assenti i Consiglieri: Maria Mattei.

Sono altresì presenti: l'Assessore all' "Urbanistica / Progetti Speciali/Ambiente e Transizione Ecologica" **Moreno Lorenzini**.

Presiede la Commissione il consigliere **Augusto Castelli**. Svolge le funzioni di Segretario **Luca Coppo**.

Accertata la presenza del numero legale, alle ore 12:40, **il presidente Castelli** apre il punto 2 dell'O.D.G ossia "approvazione dei verbali delle sedute precedenti".

Lo stesso chiede ai commissari di votare il verbale della seduta del giorno 15.01.2024 che viene approvato all'unanimità dei presenti con la seguente votazione:

- **voti favorevoli sei (7):** Augusto Castelli, Nicola Marchetti, Silvia Barghini in sostituzione di Benedetta Muracchioli, Brunella Vatteroni, Filippo Mirabella, Dante Benedini e Massimiliano Bernardi.
- **voti contrari zero (0);**
- **astenuti zero (0);**



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

- **assenti uno (1): Maria Mattei.**

Il Presidente Castelli chiude il punto 2 dell'O.D.G. e apre il punto 1 dell'O.D.G ossia "Discussione, programmazione e proposte relative all'attività della Commissione 6^a per l'anno 2024".

Lo stesso afferma che la Commissione dovrà obbligatoriamente trattare e lavorare sui seguenti argomenti:

- 1. Aggiornamenti in merito al PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e progetti speciali, con scadenze mensili o bimestrali, finalizzate a monitorare il rispetto di tempistiche e/o obblighi amministrativi relativi a tutti i progetti finanziati;**
- 2. L'attività del Settore relativa alla Pianificazione Territoriale tra cui:**
 - a) Una variante alle NTA del vigente Piano Operativo Comunale, entrato in vigore con la passata Amministrazione e che già dalla sua prima applicazione ha mostrato molte criticità di gestione, evidenziate sia dagli operatori che dai cittadini;**
 - b) L'adeguamento del Piano Strutturale al PIT;**
 - c) La progettazione del Nuovo Piano Dell'Arenile attualmente decaduto che impedisce interventi vitali soprattutto per le attività costiere;**
 - d) L'adeguamento del Vigente Regolamento Edilizio Comunale, non più in linea con la normativa sopraggiunta;**
 - e) L'adeguamento del Regolamento degli Oneri di Urbanizzazione, con l'adeguamento dei metodi di calcolo e magari l'introduzione della possibilità monetizzare gli standard a parcheggio, come ad oggi attuano molte amministrazioni;**
 - f) Il completamento dei Piani attuativi dei Bacini Estrattivi (P.A.B.E.);**
- 3. La gestione delle attività riguardanti il Traffico e la Viabilità, come ad esempio la Conclusione delle modifiche all'attuale Piano della sosta ed aree di parcheggio a pagamento;**
- 4. La redazione del Piano delle Antenne;**
- 5. Commissioni congiunte con Commissione 3 "Politiche del marmo art. 21" per esamina progetti in attuazione dell'art. 21 del regolamento degli Agri Marmiferi;**



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

6. Conclusione Piano Comunale di Protezione Civile;

7. Eventuali altri argomenti proposti da ogni membro della Commissione;

Conclude passando la parola all'Assessore Lorenzini.

Prende la parola l'assessore Lorenzini mettendo a conoscenza la Commissione che relativamente alla Variante Semplificata al Piano Operativo Comunale riguardante cinque aree cittadine, il Consorzio per la Zona Industriale Apuana (CZIA), nella giornata di domani, esprimerà l'ultimo parere necessario, seppur non vincolante, per cui poi la commissione esprimerà il parere di competenza e l'Amministrazione porterà a termine la parte finale dell'iter amministrativo previsto per legge. Ricorda per l'appunto che le cinque aree oggetto della variante semplificata sono: il fabbricato di proprietà comunale (ex sede CAT), ubicato in loc. Avenza, l'area retro portuale, l'area ERP in loc. Nazzano e identificata nel Piano operativo area di trasformazione PA10.1.), l'area sede di Nausicaa spa in zona industriale, Viale Zaccagna e il Cimitero di Turigliano.

Ricorda che:

a) relativamente all'argomento "*Progetti Speciali e PNRR*", i cui cantieri stanno partendo come da programma stabilito, il lavoro nell'anno 2024 sarà più tranquillo in quanto sarà dedicato per lo più alla verifica del rispetto delle scadenze stabilite;

b) relativamente all'argomento "*Urbanistica e Pianificazione Territoriale*", l'anno 2024 sarà dedicato ad argomenti principali tra i quali: "*l'adeguamento del Piano Strutturale al PIT*", "*la progettazione del Nuovo Piano Dell'Arenile*", "*la redazione del Piano delle Antenne*", oltre ad altri argomenti quali: "*l'adeguamento del Vigente Regolamento Edilizio Comunale*", la redazione del Piano PEBA" per l'abbattimento delle barriere architettoniche, "*l'adeguamento del Regolamento degli Oneri di Urbanizzazione*", il completamento dei Piani attuativi dei Bacini Estrattivi (P.A.B.E.) e la redazione del "*Piano del Verde comunale*".

In merito alla **variante alle NTA del vigente Piano Operativo Comunale**, ricorda che il vigente POC, approvato dalla passata Amministrazione comunale nell'anno 2020, come tutti gli strumenti urbanistici, viene verificato e testato solo con l'applicazione dello stesso.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Spiega che già gli uffici nel valutare le proposte progettuali depositate dai professionisti per conto dei proprietari, hanno riscontrato e stanno catalogando una serie di problematiche evidenziate nel corso dei lavori.

Premettendo che il lavoro della commissione 6^a è finalizzato a:

- raccogliere i contributi degli Ordini Professionali, sulla base di problematiche già riscontrate sia dall'applicazione che dallo studio delle N.T.A.;
- raccogliere i contributi delle associazioni di categoria operanti nel territorio comunale, sulla base di problematiche già riscontrate nell'applicazione delle norme di attuazione e sulla base di suggerimenti finalizzati ad esaudire le effettive esigenze attuali delle varie attività operanti sul territorio;
- sollecitare gli uffici affinché verifichino la fattibilità di quanto suggerito o manifestato dai soggetti che utilizzano lo strumento di pianificazione sia come proprietari che come operatori in genere.

Ricorda che tutti i soggetti interessati sono stati formalmente invitati a portare contributi per effettuare le opportune modifiche alle NTA del POC e ritiene che una prima riunione sull'argomento possa essere effettuata con la partecipazione dell'ufficio Pianificazione e Edilizia Privata al fine di raccogliere le problematiche riscontrate nell'applicazione delle norme dall'approvazione ad oggi.

***In merito alla redazione del Nuovo Piano delle Antenne** afferma che i progettisti hanno già elaborato una mappatura delle stazioni esistenti e una bozza dello stesso, sulla base delle richieste dei singoli gestori (come previsto per legge), per cui una prima riunione sull'argomento potrà essere effettuata alla presenza dei progettisti per l'illustrazione ai commissari.*

***In merito alla variante al Piano Strutturale** ricorda che lo stesso è uno strumento urbanistico di carattere strategico e di lunga durata, contenente gli obiettivi e gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile del territorio, individuati attraverso l'identificazione di vincoli e risorse naturali e culturali. Afferma che lo stesso è già stato appaltato a dei progettisti che hanno pressoché concluso il quadro conoscitivo.*



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Ritiene che compito di questa amministrazione sia anche far sì che si proceda con l'attuazione di tutti i piani Attuativi previsti dal vigente POC, magari apportando delle modifiche allo stesso, finalizzate a favorirne l'attuazione, in cui sia possibile scindere gli interventi in lotti distinti in maniera tale da non vincolare gli interventi previsti all'accordo di tutti i soggetti interessati.

Ritiene che altro argomento importante da affrontare sarà in merito alle aree e alloggi PEEP, ossia ai procedimenti finalizzati alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e allo svincolo dei limiti temporali di disposizione e del prezzo di vendita in base alla legislazione vigente, di competenza del Settore 7, di cui si è chiesta la consulenza di un esperto in materia che formerà i dipendenti dello stesso per la redazione delle relative pratiche amministrative .

In merito all'argomento ricorda che :

1. il Comune di Carrara, come ogni comune in Italia, ha avuto in passato un piano di sviluppo di "edilizia agevolata" o PEEP, riservata ad una popolazione meno abbiente: mettendo a disposizione, in modo gratuito e per un tempo prolungato (solitamente di 99 anni), il terreno su cui edificare degli alloggi residenziali, ad un prezzo di mercato decisamente inferiore rispetto al normale diritto di proprietà;
2. Gli immobili costruiti in diritto di superficie sono di fatto disciplinati dalle relative convenzioni che ne stabiliscono oltre ai limiti temporali di disposizione anche quello del prezzo di vendita in base alla legislazione vigente ed altri vincoli a seconda della normativa di riferimento, il tutto con lo scopo di mantenere in essere una parte del mercato immobiliare accessibile a fasce meno abbienti, permettendo di fatto l'acquisto della casa a persone che altrimenti non avrebbero potuto permettersela, anche se con dei vincoli;
3. IN PRATICA, una volta scaduto questo termine della convenzione, il proprietario dell'immobile dovrebbe o procedere con l'acquisto del terreno stesso dal Comune (naturalmente in quota parte se si tratta di un condominio). In alternativa, potrebbe anche accadere che l'Amministrazione richieda la restituzione dell'alloggio per poi utilizzarlo a scopi sociali.

Afferma che in merito al suddetto argomento:



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

a) AD OGGI nessuna convenzione di immobile costruito in edilizia convenzionata è arrivata a scadenza in quanto le più vecchie risultano stipulate circa trent'anni fa;

b) LA POSSIBILITÀ' di far acquisire ai privati il diritto di superficie e liberarne i vincoli di cui alle convenzioni è un'opportunità che l'Amministrazione può decidere di fare come scelta politica e non è un obbligo nei confronti dei cittadini;

c) TALE SCELTA POLITICA, come previsto dalla normativa vigente, può essere: limitata per un periodo, limitata ad alcuni immobili (in genere quelli più vicini alla scadenza della convenzione), o illimitata sia che per periodo che per immobili;

d) AD OGGI siccome all'interno degli strumenti urbanistici del comune di Carrara non sono previste NUOVE AREE PEEP, di fatto la possibilità di liberare dai vincoli tutti gli immobili in diritto di superficie in proprietà, eliminerebbe in breve tempo il mercato immobiliare di un'edilizia a scopo sociale, accessibile ai ceti meno abbienti.

Afferma che fino ad oggi le varie amministrazioni hanno deciso di fatto di non eliminare totalmente il mercato immobiliare accessibile a ceti meno abbienti, aprendo delle finestre temporali e in genere solo riferite a immobili con convenzioni in essere più vecchie e quindi più vicine alla scadenza.

Ricorda poi che le procedure di cui sopra sono state intraprese dall'Amministrazione di Carrara solamente due volte. Una prima volta con un progetto finalizzato che di fatto non ha portato a molte adesioni, ed una seconda volta con un progetto finalizzato terminato con ottimi risultati, anche in termini di introiti.

Spiega che oggi l'amministrazione e la Commissione 6^a dovrà decidere se aprire l'opportunità a tutti gli immobili in edilizia convenzionata PEEP, eliminando di fatto dal mercato un tipo di edilizia a scopo sociale, riservata ad un ceto meno abbiente, oppure scegliere una soluzione intermedia che, seppure in parte, mantiene un certo tipo di EDILIZIA a scopo sociale oppure introdurre "l'Housing sociale" ossia un intervento immobiliare che può essere definito nell'ambito dell'edilizia sociale, i cui progetti abitativi che rientrano all'interno di questa concezione intendono risolvere alcune problematiche per aiutare le persone che hanno un basso reddito.



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

In merito al completamento dei Piani attuativi dei Bacini Estrattivi (P.A.B.E.), afferma che l'opportunità di procedere con l'ultimo Piano Attuativo debba essere condiviso con la Commissione Marmo di cui il nostro Consigliere Marchetti è Presidente.

In merito ai progetti finanziati con fondi PNRR sostanzialmente conferma che su tutti si stanno rispettando le tempistiche previste.

In merito all'evoluzione dell'appalto integrato riguardante la riqualificazione del centro sportivo la Caravella afferma che una prossima riunione possa essere effettuata direttamente in cantiere in maniera tale da aggiornare i commissari sulle modifiche apportate a seguito degli approfondimenti con gli uffici della "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio".

Spiega che altro tema da affrontare possa essere la discussione di un'ipotetica soluzione proposta dai proprietari della struttura ex "Marble hotel" al fine di riqualificare l'area in maniera definitiva, oppure la discussione dei parametri da inserire all'interno del concorso di idee per la riqualificazione dell'area dell'ex Hotel Mediterraneo.

Spiega che altro tema possa essere il cosa prevedere per i terreni del parco di "Villa Ceci".

Spiega che altro tema possa essere la valutazione e le riflessioni sul terzo lotto del *Waterfront* di Marina di Carrara, in quanto seppur il soggetto attuatore sarà l'Autorità portuale, l'Amministrazione comunale sarà di fatto parte attiva in merito alle scelte da intraprendere.

Conclude spiegando che altro tema importante da affrontare sarà la presentazione e la discussione del progetto della "Pista ciclabile" da Carrara a Marina, in cui la Commissione 6^a sarà chiamata a dare il proprio contributo.

Prende la parola il Consigliere Barghini la consigliere Barghini chiede che, in merito al progetto art. 21 – Campo scuola di Marina di Carrara, sia svolta una commissione congiunta con la commissione 8, trattandosi di argomento di interesse anche per quest'ultima commissione.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Parimenti richiede una commissione congiunta sul progetto della pista ciclabile, avendo, la commissione 8, trattato il tema della mobilità alternativa.

Prende la parola l'Assessore Lorenzini concordando con il consigliere Barghini e ribadendo che, come già spiegato in passato, la Commissione 6^a può lavorare anche in maniera autonoma, intensificando il numero delle sedute consiliari, al fine di stimolare ad aiutare l'Amministrazione a trattare tutti gli argomenti ritenuti necessari, facendo da tramite, per conto dei cittadini e degli operatori, delle necessità della città.

Il Presidente Castelli, chiude il punto 1 dell'O.D.G. ed accertatosi che non ci fossero ulteriori richieste d'intervento dichiara terminata la seduta alle ore 13:21.

Il Segretario verbalizzante

Luca Coppo



Il Presidente della Commissione 6^a

Augusto Castelli

