



COMUNE DI CARRARA
Provincia di Massa Carrara

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO, URBANISTICA

U.O. CONTROLLO DEL TERRITORIO

Variante al Piano Attuativo dell'Arenile 2001

RELAZIONE TECNICA

*Progetto a cura del Settore Assetto del Territorio Urbanistica – U.O. Controllo del Territorio
Luglio 2006*

Indice

1. Premessa	3
2. Le ragioni della variante al Piano dell'Arenile	4
3. Le attività propedeutiche alla variante	5
4. I contenuti della variante	7

1. Premessa

Il vigente Piano Strutturale¹ all'art. 11, comma 8, punto 1B1 ricomprende l'arenile nel novero delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) da sottoporre ad uno studio di piano particolareggiato, volto a razionalizzare gli interventi per una migliore definizione dell'organizzazione generale degli spazi aperti e delle trasformazioni edilizie.

In ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Piano Strutturale e in conformità agli obiettivi prioritari del recupero e della riqualificazione urbana ed ambientale dell'arenile, nel 2001 l'Ufficio, avvalendosi della collaborazione di un tecnico esterno incaricato dall'Amministrazione, ha provveduto alla predisposizione del Piano Attuativo dell'Arenile quale Piano Particolareggiato del Regolamento Urbanistico del 1997, secondo le procedure previste dall'art. 13 della L. 1150/42 e dall'art. 31 della LR 5/95 e successive modificazioni, all'epoca vigenti.

Dal punto di vista territoriale, il Piano dell'Arenile disciplina la porzione delimitata a nord-ovest dal torrente Parmignola, confine naturale con il Comune di Sarzana, a nord dalla Via C. Fabbricotti, dal V.le C. Colombo e dalla struttura sede della Internazionale Marmi e Macchine, a sud-est dall'area soggetta alla circoscrizione dell'Autorità Portuale di Marina di Carrara, a sud dalla linea di riva.

La progettazione ha comportato l'espletamento di attività di indagine e di acquisizione delle informazioni necessarie, nonché di progettazione e redazione vera e propria, con conseguente attuazione delle procedure necessarie per l'adozione del Piano stesso.

Al fine di ottenere i pareri necessari da parte degli enti competenti, prima dell'adozione del Piano l'Ufficio ha indetto una Conferenza di servizi, alla quale hanno partecipato rappresentanti della Regione Toscana, della Provincia di Massa Carrara, della Capitaneria di Porto di Marina di Carrara, della Autorità Portuale di Marina di Carrara, della Circoscrizione Doganale di Pisa; i relativi lavori si sono conclusi il 15 Marzo 2001.

¹ Il Piano Strutturale, risultante dall'accordo di Pianificazione ratificato dal Consiglio Comunale con atto n. 2 del 23/1/1997, è stato approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del 12/5/1997, n. 82 e pubblicato sul BURT n. 21 del 28/5/1997; una prima variante è stata approvata con deliberazione del C.C. n. 83 del 18/7/2000, modificata con deliberazione del C.C. n. 100 del 8/8/2000, pubblicata sul BURT n. 36 del 6/9/2000.

Il Piano è stato adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 16/03/2001, quindi si è proceduto all'esame delle 26 osservazioni pervenute e alla disamina di una proposta avanzata dall'Amministrazione relativa ad alcune modifiche normative alle Norme Tecniche di Attuazione.

La Commissione Assetto del Territorio ha esaminato le osservazioni nel corso delle sedute tenutesi nel mese di settembre 2001 e in data 7 novembre 2001.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 del 27 Novembre 2001, il Piano è stato definitivamente approvato.

2. Le ragioni della variante al Piano dell'Arenile

Dopo l'entrata in vigore del Piano sono intervenute rilevanti modifiche normative a livello comunitario, statale e regionale. Oltre a diverse direttive dell'Unione Europea, sono entrati in vigore il Testo Unico dell'Edilizia² e la Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1, recante *Norme per il governo del territorio*, che ha profondamente modificato dal punto di vista non solo procedimentale, ma anche sostanziale, le attività di formazione e gestione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

La nuova normativa, rispetto alla precedente Legge regionale n. 5/95, mostra un diverso approccio nei confronti della pianificazione territoriale, fondato sul principio dello sviluppo sostenibile.

Il raggiungimento di questo obiettivo è affidato agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio, che sostituiscono il Piano Regolatore Generale, testimone di una cultura urbanistica datata e superata.

La categoria degli strumenti della pianificazione territoriale comprende il Piano di Indirizzo Territoriale regionale, il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, nonché il Piano Strutturale comunale (art. 9, L.R. 1/05).

² Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, entrato in vigore il 30 Giugno 2003.

Gli atti di governo del territorio, che rientrano nella competenza esclusiva dei Comuni, sono rappresentati dai Regolamenti urbanistici, dai Piani complessi di intervento e dai Piani attuativi, (art. 10, L.R. cit.), categoria quest'ultima alla quale appartiene, come detto, il Piano dell'Arenile.

L'entrata in vigore delle nuove disposizioni e le diverse problematiche emerse in sede di applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano e nella realizzazione degli interventi ivi previsti hanno determinato l'opportunità di una rivisitazione del Piano del 2001.

Tali circostanze sono state evidenziate anche da diverse istanze presentate da singoli operatori commerciali, nonché dall'associazione dei gestori degli stabilimenti balneari e da altri soggetti, volte ad ottenere una normativa più flessibile in ordine agli interventi consentiti nelle aree oggetto di concessione demaniale.

L'Amministrazione, dal canto suo, ha espresso la volontà di rilanciare l'"industria turistica", ponendo il problema di un salto qualitativo dell'offerta nel nostro territorio, da realizzarsi sia mediante una diversificazione delle destinazioni d'uso delle strutture ricettive esistenti, all'insegna di una maggiore flessibilità, sia anche attraverso una più consona sistemazione delle aree pubbliche, dalle spiagge libere alla Caravella alla Fossa Maestra.

Il Funzionario Tecnico del Settore, Ing. Luca Amadei, è stato pertanto incaricato³ di procedere ad una variante del suddetto Piano, ai fini di una migliore utilizzazione e gestione dello strumento urbanistico attuativo.

3. Le attività propedeutiche alla variante

I tecnici dipendenti del Settore, incaricati della progettazione, hanno recepito le indicazioni provenienti dall'Amministrazione, traducendole in nuove norme tecniche e in nuove planimetrie.

Al fine di meglio comprendere le numerose richieste pervenute dagli operatori, l'Ufficio ha effettuato numerosi sopralluoghi, in un caso anche alla presenza dei consiglieri comunali membri della Commissione Assetto del Territorio.

³ con determinazione dirigenziale n. 170 del 31.12.2004.

Tutte le istanze sono state quindi istruite, al fine di definire in modo più razionale le previsioni urbanistiche relative alle aree interessate.

La progettazione ha riguardato tutta una serie di compiti sia di indagine e acquisizione delle informazioni necessarie, sia di progettazione e redazione vera e propria con conseguente attuazione delle procedure finalizzate all'adozione del Piano stesso.

La proposta progettuale del nuovo Piano è stata visionata e discussa in diverse sedute della Commissione Assetto del Territorio, alcune delle quali si sono svolte alla presenza dei rappresentanti degli stabilimenti balneari, chiamati a concorrere con le proprie osservazioni alla formazione di uno strumento urbanistico il più possibile condiviso ed efficace per lo sviluppo del territorio costiero.

Nel corso del 2005, alcuni gestori delle strutture presenti sull'area interessata, tra i quali il cinema Arena Paradiso, l'hotel Tenda Rossa, il Ristorante Papema hanno presentato alcune proposte di intervento edilizio delle quali hanno chiesto l'esame.

La Commissione Assetto del Territorio ha seguito costantemente i lavori preparatori e il Responsabile del Procedimento di revisione del Piano ha dato puntualmente conto dei risultati della progettazione.

Il 14 Giugno 2006 è stata indetta una conferenza di servizi, che si è tenuta il 5 Luglio 2006 alla presenza di rappresentanti dell'Autorità Portuale, dell'Agenzia delle Dogane di Pisa, della Provincia di Massa Carrara, i quali hanno espresso parere favorevole, per quanto di rispettiva competenza, sulla proposta di variante sottoposta al loro esame.

Il Collegio degli Esperti ha poi esaminato gli elaborati costituenti la variante in oggetto nella seduta n. 21 del 14 Luglio 2006, esprimendo parere favorevole.

Il 12 Luglio 2006, infine, la proposta di Variante è stata licenziata dalla Commissione Consiliare Assetto del Territorio per poter essere sottoposta all'esame del Consiglio Comunale.

Tutti gli adempimenti tecnici ed amministrativi finalizzati all'adozione della variante al vigente Piano Attuativo dell'Arenile si sono svolti nel rispetto delle nuove disposizioni introdotte

dalla L.R. 1/2005 ed in particolare dell'art. 69 della suddetta legge, che disciplina il procedimento per l'approvazione dei piani attuativi.

Inoltre, in ottemperanza all'art. 11 della stessa L.R. 1/05, gli elaborati progettuali sono stati corredati dalla Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.

4. I contenuti della variante

Come sopra accennato, uno degli obiettivi della presente variante è rappresentato dall'esigenza di dar voce alle richieste di una maggiore flessibilità dello strumento urbanistico, che consenta un migliore utilizzo delle strutture esistenti senza stravolgere la filosofia del piano del 2001. In conformità a questo, la variante consente nuove destinazioni d'uso delle strutture, nel rispetto delle volumetrie già indicate nel Piano vigente.

In questa logica si inserisce la disposizione che prevede la possibilità di creare alcune camere per i turisti, all'interno delle strutture balneari.

Ancora in riferimento agli stabilimenti balneari, è stato espressamente disciplinato l'intervento di frazionamento, al fine di evitare una eccessiva frammentazione dei bagni esistenti.

E' stata inoltre inserita una norma di carattere "premiale" destinata a quegli stabilimenti balneari obbligati alla realizzazione dei varchi di accesso al mare: tale disposizione, partendo dalla riscontrata difficoltà per gli operatori di rimuovere le strutture insistenti sui corridoi che dovranno essere al più presto fruibili, anche allo scopo di consentire l'accesso ai mezzi di soccorso, consente la possibilità di ricostruire altrove le strutture esistenti che devono essere demolite per realizzare i quattro varchi, con un ampliamento *una tantum* delle stesse fino ad un massimo di 50 mq..

Allo scopo di evitare contestazioni, è stata mantenuta la previsione che impone la realizzazione dei varchi in asse con le strade esistenti.

Con riferimento alla zona della Fossa Maestra, sono state apportate alcune modifiche alla disciplina vigente, ovviamente nel rispetto dei vincoli derivanti dal Piano strutturale, che qualifica

parte dell'area "zona umida" e pertanto inibisce ogni utilizzo dell'area che possa comprometterne la vocazione ambientale.

Per la zona già destinata a parcheggio è stata proposta una destinazione mista, comprendente parcheggi pubblici e privati; inoltre, in accoglimento delle istanze dei turisti che soggiornano in camper, è stata prevista un'area attrezzata per i camperisti, che ancora mancava su tutto il territorio.

Una nuova previsione riguarda anche l'area compresa tra la struttura adibita a cinema all'aperto allineata lungo il viale Colombo e il viale Vespucci, che potrà essere destinata a servizi di supporto al turismo.

Per quanto concerne l'area della Caravella, nella proposta di variante è stata effettuata una riorganizzazione delle volumetrie più funzionale rispetto alla situazione odierna.

Lievi modifiche hanno riguardato anche la Piazza Paradiso, in considerazione dell'esigenza di una migliore viabilità.

Con riferimento all'Hotel ristorante denominato Tenda Rossa, è stato proposto uno schema planivolumetrico più simile all'esistente, che non obbliga il gestore a demolire e a ricostruire in caso di ristrutturazione dell'immobile.

La variante ha disciplinato anche le spiagge libere comunali, prevedendo la realizzazione di una casa di guardianaggio nella spiaggia della Rotonda e in quella del Paradiso.

Manca una analoga previsione per la spiaggia libera nei pressi del Porto, in quanto la stessa insiste su area compresa nella circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale ed è pertanto sottoposta alla pianificazione adottata mediante il Piano Regolatore Portuale, anche se attualmente non è utilizzata per finalità portuali.

In sede di conferenza di servizi, la Port Authority ha ribadito la sua competenza sull'area limitrofa al molo di ponente, anche se ha dichiarato che, fino a quando persistano utilizzi turistico-ricreativi sull'area dalla stessa autorizzati, non avrà difficoltà ad adottare i parametri deducibili dal Piano dell'Arenile, sia pure soltanto come riferimento per le concessioni da rilasciare.