



## COMUNE DI CARRARA

*Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile*

*Commissione consiliare 3<sup>a</sup> - Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Privata.*

### **VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24.03.2017 – ore 10.00/12:00**

#### **O.D.G.:**

All'ordine del giorno:

1. Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale avente per oggetto "Individuazione aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi della legge 167/1962. Fissazione del relativo prezzo di cessione" - Parere;
2. Informativa sulle seguenti varianti semplificate al Regolamento Urbanistico:
  - relativa agli immobili denominati "ex INAIL" ed "ex SCUOLA DI NAZZANO");
  - relativa al complesso denominato "HOTEL MEDITERRANEO";

Varie ed eventuali;

**Sono presenti** i Consiglieri: Leonardo Buselli (Presidente), Francesco De Pasquale, Claudia Barbara Bienaimè, Massimo Menconi Enrico Isoppi, Cristiano Bottici in sostituzione di Lucio Boggi.

**Sono assenti** i Consiglieri: Lucio Boggi, Davide Poletti, Luciano Tonarelli.

**Partecipano alla seduta** : il funzionario Nicoletta Migliorini e l'assessore Massimiliano Bernardi.

**Presiede:** Leonardo Buselli

**Svolge le funzioni di Segretario:** Luca Coppo.

La seduta si apre alle ore 10:20

Il Presidente **Buselli**, introducendo il punto 1 dell'ordine del giorno ossia "Individuazione aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi della legge 167/1962. Fissazione del relativo prezzo di cessione", spiega che sostanzialmente la situazione è rimasta invariata rispetto all'anno precedente. Conclude chiedendo ai commissari di prendere la parola.



## COMUNE DI CARRARA

*Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile*

I **commissari** prendono atto di quanto introdotto dal Presidente ed all'ordine del giorno. Il presidente **Buselli** chiede quindi di votare la proposta di deliberazione.

La proposta di deliberazione di cui al punto 1 dell'ODG viene votata con parere favorevole all'unanimità dei commissari presenti.

Il presidente **Buselli** apre quindi al punto 2 dell'Ordine del giorno ossia, informativa sulle seguenti varianti semplificate al Regolamento Urbanistico:

- a) relativa agli immobili denominati "ex INAIL" ed "ex SCUOLA DI NAZZANO);
- b) relativa al complesso denominato "HOTEL MEDITERRANEO";

Introdotta l'argomento passa la parola all'arch. Nicoletta Migliorini per l'illustrazione.

**L'architetto** inizia ad illustrare la variante di cui al punto a) premettendo che l'amministrazione aveva già ravvisato la necessità di predisporre tale variante al fine di recuperare gli immobili in oggetto. In particolare ricorda che l'attuale proprietà del palazzo ex Inail aveva manifestato la necessità di poter, in tempi brevi, procedere al recupero del citato immobile con utilizzazione privata, non possibile al momento in quanto lo stesso ha attualmente destinazione urbanistica per servizi pubblici (ospedalieri e sociosanitari, attrezzature di interesse comune).

Al fine di completare il recupero dell'isolato interessato dall'intervento, la società si è resa inoltre disponibile alla realizzazione di opere di riqualificazione e di arredo urbano degli spazi pubblici circostanti attraverso la stipula di una convenzione.

Per quanto riguarda l'ex scuola di Nazzano, locato nell'omonima località, illustra che è un edificio pubblico che risulta classificato dagli strumenti urbanistici vigenti come edificio scolastico. La struttura in realtà, dismessa la



## COMUNE DI CARRARA

*Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile*

funzione scolastica, viene utilizzata da molto tempo dalla ASL per servizi sanitari di tipo distrettuale. L'amministrazione comunale, anche al fine di valorizzare il proprio immobile, ha mostrato l'esigenza di adeguare la destinazione d'uso prevista nel vigente Regolamento Urbanistico, da moltissimo tempo non più adeguata, alle funzioni attuali.

Precisa che per la variante si è conclusa, in data 22.02.2017, con l'emanazione del provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS con alcune prescrizioni, la verifica di assoggettabilità a VAS.

Illustra la documentazione, che per la maggior parte, era già stata inviata ai commissari.

**L'architetto Migliorini** continua la propria esposizione illustrando il punto b) del punto 2 dell'ODG, ossia la variante relativa HOTEL MEDITERRANEO, la cui costruzione, iniziata a seguito del rilascio del provvedimento autorizzativo unico n. 9 del 01.08.2008, non è stata mai completata.

Spiega che il vigente Regolamento urbanistico inserisce l'area in oggetto nella "Sottocategoria R6b ristrutturazione urbanistica" di cui all'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione, disciplinata da un'apposita scheda (Allegato C delle NTA – Intervento R6b n.17 –Tav.3e) contenente indici urbanistici, destinazioni d'uso e schemi di assetto tipo-morfologici.

Afferma che l'attuale previsione urbanistica fu approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.113 in data 21.11.2003, a seguito dell'accoglimento di una proposta progettuale avanzata dalla Società Porto s.p.a., finalizzata alla realizzazione di un complesso alberghiero e alla riqualificazione, dal punto di vista edilizio e funzionale, di una parte dell'isolato compreso tra Via Genova e Via N. Sauro nel centro di Marina di Carrara. In particolare, l'intervento proposto consisteva nella demolizione del cinema e della Casa del Portuale nonché del vecchio Hotel Mediterraneo allora esistenti e la successiva costruzione di un nuovo complesso turistico alberghiero,



## **COMUNE DI CARRARA**

*Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile*

costituito da due blocchi di edifici, rispettivamente di cinque e quattro piani, collegati tra di loro, di cui uno a destinazione alberghiera di tipo R.T.A e con destinazioni al piano terra per funzioni terziarie (negozi, uffici, sportelli bancari ecc.). La necessaria dotazione di standard per parcheggio era prevista nel piano interrato dell'edificio complesso. La realizzazione dell'intervento era subordinata alla stipula di apposita convenzione che prevedeva, oltre al vincolo di destinazione alberghiera per il complesso in questione, anche opere di riqualificazione urbana delle aree pubbliche limitrofe. Attualmente, dell'originario progetto sono state realizzate le strutture portanti in c.a. e il solaio di piano terra e per quanto riguarda le opere di riqualificazione dell'area circostante, sono state eseguite soltanto quelle relative alla ristrutturazione dell'edificio della Circoscrizione comunale e Comando di Polizia Municipale.

Ricorda le proposte presentate in data 28.12.2015 e in data 02.05.2016 dalla Società Porto di Carrara S.p.a., che ha incorporato a seguito di fusione la società "Il Mediterraneo S.r.l.", con le quali è stata richiesta una variante alle attuali previsioni urbanistiche al fine di prevedere:

- una riduzione della volumetria assentita mediante l'eliminazione di due piani dell'edificio B destinato ad albergo di tipo R.T.A.
- la possibilità di destinazioni d'uso per servizi anche al piano primo del sopraccitato edificio B
- il mantenimento dell'attuale consistenza e destinazione d'uso ad albergo dell'edificio A.

Ricorda l'ultimo passaggio relativo alla faccenda dell'HOTEL MEDITERRANEO in cui l'amministrazione a gennaio 2016 diede mandato agli uffici di predisporre la variante urbanistica, impegnandosi alla stesura di una nuova convenzione.

Illustra brevemente il percorso amministrativo necessario alla variante specifica ed illustra i contenuti tecnici e gli elaborati della stessa.



## COMUNE DI CARRARA

*Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile*

Spiega che la proposta di variante è stata accompagnata dal Documento preliminare di assoggettabilità a VAS nel quale sono stati illustrati i contenuti della variante al Regolamento urbanistico e fornite tutte le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della stessa. Comunica che il procedimento di verifica si è concluso in data 22.02.2017 con il provvedimento motivato di esclusione dalla procedura di VAS.

Illustra i contenuti tecnici della presente variante, per lo più già trasmessi ai commissari tramite mail.

Aggiunge inoltre che, ricadendo l'area in zona vincolata, la variante, prima della definitiva approvazione, dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art.21 del PIT alla conferenza paesaggistica.

Prende la parola il consigliere **Isoppi** chiedendo di sapere la tempistica della conclusione del procedimento.

Risponde l'architetto **Migliorini** affermando di non poter precisare una data ma che in ogni caso la variante alle norme e la redazione di una nuova convenzione procederanno di pari passo.

Prende la parola il consigliere **Bienamè** ricordando che ci eravamo lasciati sull'argomento HOTEL MEDITERRANEO a Gennaio 2016, quando l'amministrazione non si presentò in tribunale per la procedura di riscossione della penale, cosa che poi fecero in seguito gli uffici, riscuotendo circa 900.000 €. La stessa afferma di dubitare che siano i tempi giusti per procedere ad una variante urbanistica che di fatto riduce l'edificabilità dell'intera area di circa 1000 mq. di superficie utile lorda in quanto l'amministrazione ad oggi è ancora in causa con la società per la determinazione del prezzo di cessione dell'area., esprimendo quindi la paura che tale operazione possa essere un punto a favore della società per la conclusione della vicenda giudiziaria.



## COMUNE DI CARRARA

*Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile*

Prende la parola il presidente **Buselli** affermando che ad oggi i commissari devono valutare la proposta fatta in maniera autonoma dalla società, con il fine di arrivare in tempi brevi ad una riqualificazione dell'intero quartiere ad oggi in stato di degrado e motivo di imbarazzo di un'intera città.

Prende la parola il consigliere **Bienamè** affermando di essere d'accordo con quanto espresso dal presidente Buselli ma invita tutti a concludere però il procedimento una volta concluse le vicende giudiziarie con la società.

Prende la parola il consigliere **Isoppi** il quale afferma di capire che non bisogna trascurare le vicende giudiziarie, che tra l'altro vengono svolte in altre sedi, ma puntualizzando che in questa fase sia opportuno e necessario rimediare a quanto di negativo sia successo in passato attorno alla vicenda dell'HOTEL MEDITERRANEO, soprattutto a fronte di un evidente passo in dietro della società che da una prima proposta in cui si potevano intravedere scopi speculativi, ha formalizzato una proposta sensata che sostanzialmente non stravolge l'attuale previsione di destinazione urbanistica dell'intero complesso.

Il presidente **Buselli** chiude l'argomento di cui al punto 2 dell'ODG ed anticipa la disponibilità, per il prossimo lunedì, da parte dei tecnici redattori del Piano Operativo Comunale per l'illustrazione ai commissari della bozza della carta dei vincoli idraulici.

Il consigliere **Bienamè** afferma di avere per quella data un altro impegno e si decide di riorganizzare prima possibile un nuovo incontro.

La riunione si conclude alle ore 12:00.

**Il Segretario:**  
Luca Coppo)

**Il Presidente della Commissione 3<sup>a</sup>**  
( Leonardo Buselli )