



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 Valorizzazione dei centri storici.

VERBALE DELLA SEDUTA DELL'8/02/2019 – ore 11:00

Per la Commissione consiliare 6^a

O.D.G.:

- 1) POC- patrimonio edilizio esistente;
- 2) Varie ed eventuali

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

Sono assenti i consiglieri: Dante Benedini e Massimiliano Bernardi.

Sono altresì presenti l'Assessore all'Urbanistica, Arch. Maurizio Bruschi, l'Assessore all'Ambiente, Ing. Sarah Scaletti, il Presidente del Consiglio Comunale, Michele Palma, il Consigliere Daniele Del Nero, la titolare di PO Programmazione urbanistica e SUAP, Arch. Nicoletta Migliorini, l'Arch. Claudio Vezzosi e l'Arch. Fabio Nardini

Presiede la Commissione il consigliere Daniele Raggi

Svolge le funzioni di Segretario Lucia Navalesi

Il Presidente della commissione consiliare, Daniele Raggi, apre la riunione presentando alla commissione l'Arch. Vezzosi, al quale cede la parola.

L'Arch. Vezzosi evidenzia che il nuovo POC (Piano Operativo Comunale), di cui si avvia l'esposizione innanzi alla presente Commissione consiliare, finalizzata alla futura adozione dello stesso, nella versione predisposta detta criteri per rilevare il patrimonio edilizio esistente, inserisce norme che tendono ad essere di facile lettura, definisce le destinazioni d'uso degli immobili con rinvii alla Legge regionale. Partendo proprio dalle destinazioni d'uso degli immobili vengono



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

individuare le classi degli edifici, ai quali pertanto viene attribuito un diverso valore. Come noto le categorie d'intervento edilizio hanno natura mutevole, perché sia il legislatore nazionale sia quello regionale nel corso degli anni hanno introdotto modifiche sostanziali. A fronte di tali mutazioni si sono posti principalmente problemi di natura organizzativa nella predisposizione della pianificazione. Innanzitutto non è stato possibile classificare il patrimonio edilizio esistente partendo dalle categorie d'intervento edilizio, presentandosi, come detto, ambiguità di definizione relative ai titoli edilizi. Pertanto si è optato per definire, stabilire da subito quali classi definiscono ciò che il piano permette di fare. Inoltre si evidenzia come l'utilizzo più frequente degli operatori e dei cittadini prende l'avvio proprio dalla lettura della predetta parte del piano e pertanto è necessario dettare disposizioni che garantiscano la semplificazione e l'intuitività delle classificazioni.

Nella proposta di pianificazione sono state individuate sei classi che corrispondono a tre macro insiemi, denominati 1-2-3.

Gli interventi di classe 1, denominati C1A e C1B, sono interventi il cui obiettivo prevalente è la conservazione perché ricadenti su fabbricati vincolati o ad essi equivalenti. Gli edifici classificati come C1A sono completamente vincolati e pertanto la disciplina sarà particolarmente sintetica, rinviando tutto ai singoli pareri della competente Soprintendenza. La classe C1B riguarda quegli edifici non vincolati, ma ad essi equiparati.

Gli interventi di classe 2, denominati C2A e C2B, sono interventi volti a conseguire l'adeguamento degli edifici, garantendo una gradualità degli interventi, senza possibilità di sconvolgere completamente il prospetto.

Gli interventi di classe 3, denominati C3A e C3B, sono interventi volti a trasformare l'organismo edilizio, per cui è ammissibile la demolizione e differente ricostruzione.

Alle ore 11,20 entra la consigliera Serponi.

Il Consigliere Vannucci domanda come vengono predisposte le classificazioni, se a fronte di verifica sul territorio o sulla carta.

L'Arch. Vezzosi risponde che per il territorio aperto è stata predisposta una schedatura ex novo, mentre per il territorio urbanizzato sono state fatte ricognizioni su parte del territorio e non su tutto, utilizzando gli strumenti digitali e l'osservatorio permanente.

Il Consigliere Vannucci ricorda che nel vecchio piano erano presenti evidenti, palesi errori.

L'Arch. Vezzosi risponde che, al fine di evitare le problematiche evidenziate, sarà



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

importante, a fronte dell'adozione del POC, segnalare detti errori attraverso le osservazioni allo strumento di pianificazione.

Le differenze introdotte risultano necessarie per adeguare il tutto alle normative attualmente vigenti; ad esempio si possono considerare le norme sugli edifici pertinenziali, per i quali era stata prevista autonomia funzionale caricando troppo il gli insediamenti della città. Con le nuove disposizioni le pertinenze sono necessariamente legate all'edificio principale. In sostanza si è tentato di assumere nella pianificazione le stesse definizioni predisposte dal legislatore, partendo dalle classificazioni sopra richiamate.

Alle ore 11,30 il Consigliere Barattini Luca esce.

L'Arch. Vezzosi prosegue con l'esposizione del Piano Operativo Comunale. In merito agli ampliamenti è stata prevista la fissazione di una dimensione, stabilendo un tetto per classe e preferendo utilizzare l'indicazione delle quantità piuttosto che delle percentuali sull'edificato.

Il Consigliere Vannucci domanda se è possibile stabilire un criterio misto, indicando un minimo di metratura e fino ad un massimo in percentuale. Il patrimonio può essere recuperato se si riconosce la possibilità di creare immobili vivibili.

L'Arch. Vezzosi risponde che si tratta di una scelta dipendente dalla natura delle esigenze a cui si vuole dare risposta.

Se si vuole rispondere ad esigenze familiari si può ritenere ammissibile l'aumento del carico urbanistico. In questo contesto si tratta di verificare quali sono le tipologie per le quali è possibile realizzare tali trasformazioni. E' una modalità di applicazione per edifici con resede esclusivo, quali abitazioni monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari.

Se si vuole rispondere alle esigenze di chi compra un edificio vecchio e lo riadatta per rivenderlo si può riconoscere un incentivo che renda l'intervento redditizio ma non speculativo. Quindi i proprietari di edifici classificati in classe C3A, che possono essere sia monofamiliari, sia bifamiliari, sia quadrifamiliari, potranno demolire e ricostruire con aumento di 25 mq, oppure con una aggiunta in percentuale.

Il Consigliere Vannucci ricorda che la problematica principale attiene al fatto che la maggior parte degli edifici esistenti sul territorio di Carrara è vecchio e quindi non può rientrare nella classe 3.

L'Arch. Vezzosi prende la parola per evidenziare come il territorio di Carrara vede incrociati tessuti di sub sistemi insediativi, tra cui la città antica, i borghi , gli addensamenti lineari e via via



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

aree miste. I sub sistemi sono suddivisi in due macrocategorie:

- Sistema della produzione;
- Sistema delle aree residenziali.

Si individuano poi i c.d. Sistemi a rete, quali:

- Sistema ambientale;
- Sistema della mobilità.

In funzione di dette catalogazioni attraverso gli studi effettuati sono state svolte indagini in materia di resilienza del territorio carrarese, dando importanza alle aree verdi. Procedendo in ordine alle valutazioni predisposte è stata posta attenzione anche sulla necessità approvare il POC entro fine anno, dovendo però adottare il nuovo Piano Strutturale entro novembre e forse procedere con la sua approvazione entro la primavera dell'anno successivo.

Il Consigliere Vannucci chiede che venga prodotta la documentazione esposta nell'odierna seduta.

L'Arch. Vezzosi prosegue nell'esposizione, facendo rilevare che, stanti le necessarie procedure richiamate, il territorio urbanizzato deve essere concepito come sarà previsto dal nuovo PS (Piano Strutturale), anche per motivi di economicità del procedimento amministrativo. In sostanza si vuole evitare che ci siano limitate fasi in cui una zona venga dapprima definita territorio urbanizzato e poi non lo sia più.

L'Arch. Vezzosi espone inoltre una sottocatalogazione dei sistemi, tra cui ricorda il sub sistema residenziale ed il sub sistema produttivo. Detti sub sistemi definiscono le funzioni ammissibili nelle città. In sostanza l'Arch. evidenzia come sia rilevante l'appartenenza al tessuto dal quale vengono dettate le destinazioni d'uso ammesse. Nella parte storica della città verrà data prevalenza alle abitazioni e verranno dettati limiti ai frazionamenti. Le attività artigianali del centro storico saranno soltanto l'artigianato artistico e di servizio alla persona, equiparandole al commercio. In merito a quali funzioni saranno consentite in ogni tipologia di edificio verrà stabilito in funzione della collocazione geografica dell'edificio stesso. Inoltre, in materia di opifici la volontà espressa è quella di permettere l'apertura di showroom, esposizioni etc, mantenendo come fortemente specializzata l'area industriale di Carrara.

L'Assessore Bruschi interviene ricordando che sui temi di riuso degli opifici si è insistito molto, valutando la problematica scaturita dal vigente Piano Strutturale in merito all'impedimento di ampliare le superfici coperte per alcune strutture. L'Amministrazione sta valutando di inserire



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

modifiche in fase di presentazione del nuovo Piano Strutturale finalizzate a garantire gli ampliamenti detti.

L'Arch. Vezzosi precisa che la finalità della citata valutazione attiene alla volontà di estendere l'espansione del sistema produttivo ad alta specializzazione di filiera.

L'Arch. Vezzosi prosegue l'esposizione dando atto che la materia della mobilità non rientra specificatamente nelle previsioni del POC, comunque la valutazione essenziale che si è resa necessaria attiene al fatto che sul territorio di Carrara non vi è gerarchizzazione della viabilità. Esiste un'unica strada principale alla quale sono collegate le altre arterie aventi tutte la medesima importanza, pertanto il Piano intende riconoscere per quanto possibile una gerarchia delle strade esistenti al fine di idealizzare ed incentivare tipologie urbanistiche insediative in funzione della viabilità.

In materia di territorio rurale l'Arch. Vezzosi chiarisce che non sarà ammessa la demolizione e ricostruzione con aumento del 35% di superficie, perché il fine stabilito è quello di tutelare il territorio rurale e non quello di urbanizzarlo. Si troveranno schede di maggior dettaglio all'interno delle norme. Rispetto al passato è stata eliminata la possibilità di rialzare in altezza gli edifici, poiché quella possibilità è anacronistica rispetto alla realtà. Verranno ammessi solo rialzamenti di 80 cm. Anche gli incrementi di SUL (superficie utile lorda) fino al 100%, ammessi nella precedente pianificazione, non saranno ammessi in toto, ma soltanto per gli interventi convenzionati o disciplinati da Piani Attuativi .

Il Consigliere Montesarchio domanda se il principio esposto può essere inteso nel senso che sarà possibile rialzare 80 cm per rendere abitabile un piano ma non sarà possibile in linea di principio?

L'Arch. Vezzosi risponde che si sta valutando di permettere l'innalzamento di un piano come intervento convenzionato al fine di veder riconosciute garanzie sui parcheggi etc

L'Arch. Vezzosi prosegue dando atto che la città storica colpisce l'occhio dell'osservatore per le disomogeneità anche nelle altezze che si individuano sugli edifici. Diverse valutazioni devono essere fatte se oggetto del possibile intervento edilizio sono unità monofamiliare, bifamiliari o quadrifamiliari. In questo caso è necessario valutare se concedere il rialzamento su tutto il piano o su parte di esso.

Il Consigliere Barattini Franco domanda se sia possibile stabilire che la cessione di aree, subordinata alla costruzione, abbia ad oggetto aree poste non in adiacenza con il lotto edificabile.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

L'Arch. Vezzosi risponde che i lotti devono essere legati.

L'Assessore Bruschi in merito alla riqualificazione del centro storico di Carrara domanda se sia opportuno dettare con le norme del POC degli strumenti di dettaglio, oppure se di debba rinviare agli strumenti ordinari.

L'Arch. Vezzosi risponde che normalmente si interviene con la massima flessibilità degli usi. Trasformare i fondi commerciali in abitazioni private determina effetti di privatizzazione e di blocco delle trasformazioni. Normalmente la destinazione residenziale confligge con quella commerciale, perché sarebbe necessario consentire gli insediamenti senza garantire lo standard parcheggio. Normalmente il centro storico non consente il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale.

L'assessore Bruschi evidenzia che a Carrara manca uno studio di dettaglio.

L'Arch. Vezzosi spiega alla Commissione che ad esempio in Liguria gli edifici dei centri storici sono catalogati e per ogni intervento la decisione è presa di volta in volta.

L'Assessore domanda cosa prevedono le NTA del centro storico e che livello di conoscenza abbiamo riguardo ai singoli edifici.

L'Arch. Vezzosi risponde che vengono dettati criteri generali.

L'Arch. Migliorini risponde che non esiste una singola scheda per ciascun edificio. Nel vigente Regolamento Urbanistico vengono date delle indicazioni, però dovrebbe essere redatto un piano relativo al decoro urbano.

L'Assessore Scaletti domanda se in una fase successiva sarà possibile predisporre un piano di dettaglio della materia e del colore.

L'Arch. Vezzosi risponde che sarebbe possibile, unitamente ad un piano per le aree pubbliche.

Il Presidente di Commissione rinvia ad altra riunione la prosecuzione della rappresentazione del POC.

La riunione termina alle ore 13:00

La segretaria di Commissione
Lucia Navalesi (f.to)

Il Presidente di Commissione
Daniele Raggi (f.to)