

ENTE PARCO REGIONALE MIGLIARINO SAN ROSSORE MASSACUCCOLI



REGISTRO OSSERVAZIONI  
TERZA VARIANTE  
PDG PADULE SETTENTRIONALE E  
LAGO DI MASSACIUCCOLI

Dicembre 2012

	RICHIEDENTE	N. PRATICA E PROTOCOLLO	AREA INTERESSATA	MATERIA	NOTE
1	PIACENTINI CARLO SOC. SABITAL	PROT. 10880/5-4.1 DEL 17.09.12 <b>arrivo 14.09.12</b>	A.U.I.1 MASSAROSA FOGLIO 29 MAPPALE 664,665,666,667	ART. 27 N.T.A. rivedere l'articolato adottato prevedendo nuove convenzioni con obiettivi di sostenibilità e riqualificazione ambientale che se raggiunti consentano alle imprese operanti di non essere più considerate incompatibili	
2	VALLI SERGIO SOC. SO.RI.S.	PROT. 10883/5-4.1 DEL 17.09.12 <b>arrivo 14.09.12</b>	A.U.I. 5 VIAREGGIO FOGLIO 35 MAPPALE 153	ART. 27 N.T.A. Rivedere l'articolato adottato prevedendo 10 anni come durata delle nuove convenzioni, ridurre il costo a mc. per edificio, diversificare il contributo per le attività già "convenzionate" e prevedere forme di rateizzazione del contributo stesso.	
3	CINQUINI MARCO A.U. S.Q.D.	PROT. 10958/5-4.1 DEL 18.09.12 <b>arrivo 17.09.12</b>	A.O.2 VIAREGGIO ART. 29 N.T.A.	ART. 27 N.T.A. Rivedere l'articolato adottato prevedendo nuove norme relative alla compatibilità delle aziende, allo spostamento dei volumi nel Parco ed alla delocalizzazione delle aziende fuori Parco, 10 anni come durata delle nuove convenzioni, pur con verifica al termine dei primi 5 anni.	
4	NIETO PIERO CONDOMINIO FOSSE MATELLI	PROT. 10960/5-4.1 DEL 18.09.12 <b>arrivo 17.09.12</b>	A.U.I. 5 VIAREGGIO FOGLIO 35 MAPPALE 1257	ART. 27 N.T.A. Rivedere l'articolato adottato prevedendo 10 anni come durata delle nuove convenzioni, ridurre il costo a mc. per edificio, diversificare il contributo per le attività già "convenzionate" e prevedere forme di rateizzazione del contributo stesso.	
5	AUTORITA' DI BACINO PILOTA DEL FIUME SERCHIO	PROT. 12026/5-4.1 DEL 09.10.12 <b>arrivo 08.10.2012</b>	ART. 27 E 41 N.T.A.	ART. 27 E 41 N.T.A.ADOTTATE Rivedere l'articolato inserendo per l'Art. 41 le prescrizioni riportate e per l'Art. 27 inserendo la precisazione sugli immobili esistenti, riportata.	



ente parco regionale migliarino san rossore  
massaciuccoli

## TERZA VARIANTE AL PIANO DI GESTIONE DEL PADULE SETTENTRIONALE E LAGO DI MASSACIUCCOLI OSSERVAZIONI

<b>N. 1</b>	<b>PRESENTATA DA:</b> PIACENTINI CARLO SABITAL	<b>AREA INTERESSATA:</b> A.U.I. 1 San Rocchino	<b>MATERIA:</b> Richiesta modifica Art. 27 N.T.A. ATTIVITA' NON COMPATIBILI
Prot. PARCO n. 10880/5_4.1 del 17.09.12			

### CONTENUTO:

Lo scrivente, sig. Piacentini Carlo, I.r. della Soc. Sabital srl, proprietario dell'area in Massarosa Foglio 29 mappale 664, 665, 666 e 667, chiede la modifica dell'art. 27 delle NTA adottate.

In particolare, stante l'attuale situazione economica generale, stante che non risultano attuate buona parte delle previsioni del PDG vigente, stante che i parametri di "incompatibilità" fissati all'epoca del 1° PDG riguardavano attività legate all'estrazione della sabbia, cosa che oggi non esiste più, e stante anche che risultano situazioni di non attuabilità "di fatto" di alcune previsioni, chiede di voler valutare una nuova Convenzione che abbia come obiettivo quello di raggiungere nuovi parametri di compatibilità per le imprese che operano nella zona, obiettivi di sostenibilità e riqualificazione ambientale che se raggiunti consentano alle stesse imprese di non essere più considerate incompatibili.

### CONTRODEDUZIONI:

La norma adottata contempla già in parte i principi generali enunciati dall'osservante; non può essere accolta la cancellazione della definizione di "*incompatibilità/non ammissibilità*" dell'attività produttiva richiamata in quanto sancita dal Piano del Parco (Piano sovraordinato al Piano di Gestione in corso di revisione) e dunque l'osservazione è ad oggi in contrasto con le finalità istitutive di legge dell'Area Regionale Protetta.

### NOTE:



ente parco regionale migliarino san rossore  
massaciuccoli

## TERZA VARIANTE AL PIANO DI GESTIONE DEL PADULE SETTENTRIONALE E LAGO DI MASSACIUCCOLI OSSERVAZIONI

<b>N.</b> 2	<b>PRESENTATA DA:</b> VALLI SERGIO SO.RI.S. srl	<b>AREA INTERESSATA:</b> A.U.I. 5 La Lisca nord	<b>MATERIA:</b> Richiesta modifica Art. 27 N.T.A. ATTIVITA' NON COMPATIBILI
Prot. PARCO n. 10883/5_4.1 del 17.09.12			

### CONTENUTO:

Lo scrivente, sig. Valli Sergio, I.r. della Soc. So.ri.s. srl, proprietario dell'area in Viareggio Foglio 35 mappale 153, chiede la modifica dell'art. 27 delle NTA adottate.

In particolare,

- a) al punto 4 propone una maggiore durata della Convenzione pari ad anni 10 in considerazione del fatto che necessita un periodo più lungo per la programmazione degli interventi futuri, per la realizzazione degli interventi da attuare da parte degli enti pubblici ed anche in considerazione dell'ancora incerto quadro normativo di riferimento (Autorità di Bacino);
- b) al punto 5 propone:
  - 1 - una riduzione del costo previsto per mc. di edificio nell'area in oggetto, da Euro 3,00/mc. a Euro 2,00/mc.
  - 2 - di prevedere un diverso contributo tra le attività che devono solo rinnovare la Convenzione e le attività che invece devono stipularla Ex novo; (nel caso di solo rinnovo si preveda un contributo pari al 50% di quello previsto, riconoscendo alle attività già convenzionate il ruolo di fattiva collaborazione fino ad oggi con il Parco;
  - 3 - di prevedere forme di rateizzazione del pagamento in funzione della durata della Convenzione, anche in considerazione del particolare momento economico.

### CONTRODEDUZIONI:

Le osservazioni di cui ai punti a), b).1 e b).2 sono in contrasto con le finalità fondanti la norma adottata.

Per quanto attiene l'osservazione di cui al punto b).3 si ritiene accoglibile nei limiti delle "modalità di pagamento" già approvate dall'Ente Parco e di cui all'Allegato "A" della Determina n. 487 del 30.7.2004.

### NOTE:



ente parco regionale migliarino san rossore  
massaciuccoli

## TERZA VARIANTE AL PIANO DI GESTIONE DEL PADULE SETTENTRIONALE E LAGO DI MASSACIUCCOLI OSSERVAZIONI

<b>N.</b> 3	<b>PRESENTATA DA:</b> CINQUINI MARCO S.Q.D. srl	<b>AREA INTERESSATA:</b> A.O. 2 LA MORINA Via del Comparini 16	<b>MATERIA:</b> Richiesta modifica Art. 27 N.T.A. ATTIVITA' NON COMPATIBILI
Prot. PARCO n. 10958/5_4.1 del 18.09.12			

### CONTENUTO:

Lo scrivente, sig. Cinquini Marco, A.U. della Soc. S.Q.D., avendo sottoscritto la Convenzione in data 18.9.2003, stante che la previsione di riconversione a centro termale basato sull'uso terapeutico della torba è stata di fatto vanificata dalle norme di salvaguardia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino, in relazione alle norme della variante adottata richiede quanto segue:

1. Stante che è necessario proseguire con l'azione di risanamento dell'ambiente e stante che le aziende sono disponibili se pur con previsioni più contenute e sostenibili, appare opportuno prevedere per le aziende che operano nella zona dei parametri concordati e verificabili per una compatibilità con l'ambiente;
2. Inserire nuove norme che offrano un ventaglio più ampio di opportunità con nuove previsioni relative alla compatibilità delle aziende sia nel turismo che nei servizi dell'industria e consentano lo spostamento delle volumetrie nel Parco (Torre del lago e Marina);
3. Sia rivisto il concetto di unitarietà negli ambiti di intervento;
4. Che a seguito della individuazione di nuove localizzazioni sia consentito il trasferimento delle aziende fuori Parco, in particolare delle Aziende artigianali;
5. Che la nuova Convenzione di transizione abbia come contenuto il raggiungimento un nuovo livello di assetto normativo (Autorità di bacino, Regione, Variante del Parco e varianti comunali), verificabile alla fine dei 5 anni che consenta la o la compatibilità o iniziative realistiche e che venga indicato un periodo decennale sia pure con una verifica alla fine dei 5 anni.

### CONTRODEDUZIONI:

Si richiama quanto già controdedotto per le precedenti osservazioni classificate con i numeri 1 e 2. Si richiama inoltre che per quanto attiene un diverso e più definitivo assetto della zona, nel rispetto delle finalità istitutive dell'area regionale protetta, l'Ente Parco ha già avviato il relativo procedimento con Delibera Consiglio Direttivo n. 46 del 2.7.2012 ad oggetto: *"PIANO DI GESTIONE PADULE SETTENTRIONALE E LAGO DI MASSACIUCCOLI, INDIRIZZI PER IL RIASSETTO E LA REVISIONE DELLE PREVISIONI TERRITORIALI ATTUATIVE DELLA ZONA NORDOCCIDENTALE DEL LAGO DI MASSACIUCCOLI, AMBITI S. ROCCHINO, LA MORINA, LA LISCA, COMPARINI, LE CARBONAIE"*.

### NOTE:



ente parco regionale migliarino san rossore  
massaciuccoli

## TERZA VARIANTE AL PIANO DI GESTIONE DEL PADULE SETTENTRIONALE E LAGO DI MASSACIUCCOLI OSSERVAZIONI

<b>N.</b> 4	<b>PRESENTATA DA:</b> NIETO PIETRO Condominio Fosso Matelli	<b>AREA INTERESSATA:</b> Art. Viareggio Foglio 35 Mappale 1257	<b>MATERIA:</b> Richiesta modifica Art. 27 N.T.A. adottate
Prot. PARCO n. 10960/5_4.1 del 18.09.12			

### CONTENUTO:

Lo scrivente, sig. Nieto Pietro, delegato dai proprietari del Condominio Fosso Matelli, all'interno del Comparto Isca Nord, A.U.I. 5, avendo sottoscritto la Convenzione in data 18.9.2003, stante che la previsione di riconversione a centro termale basata sull'uso terapeutico della torba è stata di fatto vanificata dalle norme di salvaguardia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino, in relazione alle norme della variante adottata richiede quanto segue:

1. Art. 27 punto 4: prevedere una durata di 10 anni della nuova Convenzione di Transizione, da stipularsi entro 1 anno dalla approvazione del presente Piano;
2. Art. 27 punto 5: si ritiene troppo onerosa la quota prevista degli oneri, si richiede una riduzione del costo previsto da Euro 3,00/mc. a Euro 2,00/mc., articolando il contributo economico tra attività che hanno già stipulato la Convenzione e quindi devono solo rinnovarla e attività che devono stipulare la Convenzione ex novo. In caso di solo rinnovo si ritiene congruo un contributo pari al 50% di quello dovuto. Si richiede inoltre di prevedere la possibilità di rateizzazione del contributo dovuto in funzione della durata della Convenzione stessa;
3. Si richiede una precisa ricognizione delle previsioni di Piano che tenga conto delle situazioni edilizie esistenti anche alla luce degli ulteriori vincoli sopraggiunti e presenti nella zona.

### CONTRODEDUZIONI:

Si rimanda a quanto già controdedotto per le osservazioni classificate con i numeri 1,2,3.

### NOTE:



ente parco regionale migliarino san rossore  
massaciuccoli

## TERZA VARIANTE AL PIANO DI GESTIONE DEL PADULE SETTENTRIONALE E LAGO DI MASSACIUCCOLI OSSERVAZIONI

<b>N.</b> 5	<b>PRESENTATA DA:</b> AUTORITA' DI BACINO FIUME SERCHIO	<b>AREA INTERESSATA:</b> Art. 27 e 41 NTA	<b>MATERIA:</b> Parere
Prot. PARCO n. 12026/5_4.1 del 9.10.12			

**CONTENUTO:** Con la nota presentata l'Autorità di bacino esprime il proprio parere:

- Visto il Piano di bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (**P.A.I.**) che costituisce piano territoriale di settore in materia di difesa del suolo, e che ad esso devono conformarsi i piani e programmi di sviluppo socio-economico e di assetto ed uso del territorio e i piani regionali per la tutela dei beni ambientali (Dlgs 152/2006 art. 65 c. 4,5),

- Preso atto che la variante all'Art. 41 delle N.T.A. del Piano di Gestione del Padule settentrionale e lago di Massaciuccoli ha lo scopo di consentire la demolizione e ricostruzione di immobili esistenti in loc. Portovecchio - Massarosa allontanandoli dai limiti arginali del lago per ragioni di natura idraulica ed ambientale, per la realizzazione di strutture connesse e complementari ad un campo da golf (club house, edifici con destinazioni d'uso residenziale e turistiche alberghiere, edifici di servizio),

- visto che le aree interessate dal progetto del campo da golf, Art. 41 delle N.T.A., ricadono in zona classificata dal vigente P.A.I. come "Aree PL - aree di pertinenza lacuale poste sotto il livello medio del mare" di cui all'Art. 24 delle norme, (classificazioni idrauliche e limitazioni agli interventi edilizi confermate anche dal "Progetto di Piano di bacino, stralcio Assetto Idrogeologico" adottato con D.C.I. n. 168/2010), che consente utilizzazioni dei suoli per finalità ambientali e ricreative e che, per il patrimonio edilizio esistente ammette interventi che non comportano aumenti di superficie coperta, né di volume né di carico urbanistico,

- visto che la Variante all'Art. 41 non tiene in considerazione i contenuti del Piano di bacino, né le valutazioni condotte tra gli anni 2004-2009 dagli enti competenti in materia ambientale e le conseguenti prescrizioni, con particolare riferimento a quelle pertinenti la difesa del suolo, ed oggi non appare coerente con le finalità della L.R. 21/12 recanti "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua",

**A) relativamente alla variante che riguarda l'art. 41 delle NTA**, il parere riassume l'iter procedurale che ha portato al rilascio della Concessione edilizia per la realizzazione del campo a Golf e strutture connesse in loc. Portovecchio, sottolineando il fatto che le Amministrazioni hanno effettuato più volte valutazioni sulla sostenibilità ambientale dell'intervento, individuando poi specifiche prescrizioni nel rilascio di pareri ed atti. Pertanto il **parere** espresso risulta **favorevole** alla modifica dell'Art. 41 delle N.T.A. **a condizione che prima della sua approvazione definitiva l'Art. 41 sia integrato con i seguenti contenuti:**

- 1) la ricostruzione degli immobili demoliti deve avvenire in aree vulnerate da battenti di entità significativamente minore e poste a distanza dagli argini del lago tale da non risentire dei fenomeni idraulici dinamici legati ad un eventuale cedimento degli stessi, e previa adozione di provvedimenti di messa in sicurezza o auto sicurezza idraulica;
- 2) L'uso degli immobili ricostruiti deve essere limitato al funzionamento del campo da golf (club house, magazzini, depositi, ricovero attrezzi) e non potrà comunque essere consentito il pernottamento; dall'art. 41 dovrà pertanto essere stralciata la previsione di realizzare edifici a destinazione residenziale e turistico-alberghiera;
- 3) La proposta progettuale per la realizzazione del campo da golf e delle strutture connesse al suo funzionamento dovrà recepire o essere coerente con le prescrizioni già emesse dagli enti competenti in materia ambientale negli anni 2004-2009 (in particolare quelle approvate dal Comitato Tecnico dell'Autorità di bacino il 16/9/2004);
- 4) La proposta progettuale per la realizzazione del campo da golf e delle strutture connesse al suo funzionamento dovrà altresì contenere:

- la progettazione di adeguate opere di consolidamento dell'argine circondariale del lago di Massaciuccoli, da sottoporre all'attenzione degli enti competenti qualora difformi da quelle individuate nel 2005, menzionate in premessa;
- la valutazione degli effetti sull'ambiente derivati dalle movimentazioni di terra necessarie alla realizzazione del campo da golf, con particolare attenzione agli impatti sulle risorse acqua, suolo e sottosuolo, da sottoporre agli enti competenti.

5) il rilascio dei dovuti titoli abilitativi per la realizzazione del campo da golf e delle strutture connesse al suo funzionamento è subordinato al parere dell'Autorità di bacino del Serchio, che si esprime sulla conformità dei progetti al proprio Piano di Assetto Idrogeologico, ovvero alle misure di salvaguardia vigenti ed efficaci al momento del rilascio del parere, nonché sul rispetto delle condizioni espresse al precedente punto 1, con particolare attenzione alle modalità per la mitigazione o la messa in sicurezza idraulica individuate. L'Autorità di bacino si riserva di sottoporre le proposte progettuali degli interventi all'attenzione del proprio Comitato Tecnico, analogamente a quanto fatto nel 2004.

6) La realizzazione delle opere di consolidamento dell'argine circondariale del lago di Massaciuccoli deve avvenire preventivamente o contestualmente alla realizzazione del campo da golf e delle strutture connesse al suo funzionamento.

**B) alla variante che riguarda l'Art. 27 delle NTA, il parere è favorevole a condizione che prima della approvazione definitiva l'Art. 27 sia integrato** prevedendo esplicitamente che tale proroga sia riservata esclusivamente agli immobili interessati che, qualora non già regolarmente autorizzati dagli enti competenti, risultino conformi con il Piano di Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino, ovvero con le misure di salvaguardia vigenti ed efficaci al momento della stipula delle nuove convenzioni.

#### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione deve essere accolta, pertanto vengono modificati gli articoli 41 e 27 adottati i quali sono riscritti come di seguito riportato:

#### **Art. 41 – PORTOVECCHIO**

1. *In località Portovecchio è prevista la riconversione dell'area, attualmente destinata ad attività agricola, mediante la realizzazione di un campo da golf e conseguente sistemazione paesistico-ambientale.*
2. *Dell'intera superficie interessata dall'intervento, non più della metà sarà effettivamente destinata a terreno da gioco; la rimanente area dovrà rimanere allo stato naturale e sarà opportunamente piantumata con essenze arboree tipiche della zona, o sarà ricostruito l'originale ambiente palustre.  
Non potrà essere effettuato nessun emungimento di acqua, in aggiunta a quelli regolarmente in essere.  
Nell'area interessata, lungo il percorso di gioco, potranno essere dislocati alcuni laghetti.*
3. *Potranno essere realizzate sino ad un massimo di 27 piste erbose per il gioco del golf, comunque nel rispetto delle normative vigenti.*
4. *Gli edifici regolarmente esistenti, situati all'interno dell'area, individuati dalla cartografia di piano come "Edilizia esistente ed area di pertinenza", o non individuati dalla cartografia di piano, potranno essere destinati a funzioni complementari al gioco del golf.*

*Le tipologie di intervento ammesse sono le seguenti:*

<i>EDIFICIO</i>	<i>TIPOLOGIA DI INTERVENTO MAX AMMESSA</i>
<i>F. 39 map. 14</i>	<i>E.2</i>
<i>F. 39 map. 17</i>	<i>E.2</i>
<i>F. 39 map. 10</i>	<i>E.2</i>
<i>F. 39 map. 99</i>	<i>E.2</i>
<i>F. 39 map. 9</i>	<i>E.2</i>
<i>F. 33 map. 97</i>	<i>E.1</i>
<i>F. 39 map. 11</i>	<i>E.2</i>

5. *La ricostruzione degli immobili demoliti deve avvenire in aree vulnerate da battenti di entità significativamente minore e poste a distanza dagli argini del lago tale da non risentire dei fenomeni idraulici dinamici legati ad un eventuale cedimento degli stessi, e previa adozione di provvedimenti di messa in sicurezza o auto sicurezza idraulica.*
6. *L'uso degli immobili ricostruiti deve essere limitato al funzionamento del campo da golf (club house, magazzini, depositi, ricovero attrezzi) e non potrà comunque essere consentito il pernottamento.*
7. *Le destinazioni d'uso consentite sono: club house, residenziale, turistico-alberghiera, edifici di servizio (magazzini, depositi, ricoveri attrezzi, abitazione del personale).  
E' obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici caratteristici della tipologia edilizia esistente nell'area.*

*Non sono ammesse nuove volumetrie. Non potranno essere elevati più di due piani fuori terra, h.max 7,50 m.*

7. *La proposta progettuale per la realizzazione del campo da golf e delle strutture connesse al suo funzionamento dovrà recepire o essere coerente con le prescrizioni già emesse dagli enti competenti in materia ambientale negli anni 2004-2009 (in particolare quelle approvate dal Comitato Tecnico dell'Autorità di bacino il 16/9/2004);*



8. *La proposta progettuale per la realizzazione del campo da golf e delle strutture connesse al suo funzionamento dovrà altresì contenere:*
- *la progettazione di adeguate opere di consolidamento dell'argine circondariale del lago di Massaciuccoli, da sottoporre all'attenzione degli enti competenti qualora difformi da quelle individuate nel 2005, menzionate in premessa;*
  - *la valutazione degli effetti sull'ambiente derivati dalle movimentazioni di terra necessarie alla realizzazione del campo da golf, con particolare attenzione agli impatti sulle risorse acqua, suolo e sottosuolo, da sottoporre agli enti competenti.*
9. *Il rilascio dei dovuti titoli abilitativi per la realizzazione del campo da golf e delle strutture connesse al suo funzionamento è subordinato al parere dell'Autorità di bacino del Serchio, che si esprime sulla conformità dei progetti al proprio Piano di Assetto Idrogeologico, ovvero alle misure di salvaguardia vigenti ed efficaci al momento del rilascio del parere, nonché sul rispetto delle condizioni espresse al precedente punto 5, con particolare attenzione alle modalità per la mitigazione o la messa in sicurezza idraulica individuate. L'Autorità di bacino si riserva di sottoporre le proposte progettuali degli interventi all'attenzione del proprio Comitato Tecnico, analogamente a quanto fatto nel 2004.*
10. *La realizzazione delle opere di consolidamento dell'argine circondariale del lago di Massaciuccoli deve avvenire preventivamente o contestualmente alla realizzazione del campo da golf e delle strutture connesse al suo funzionamento.*
11. *La realizzazione e la gestione dovrà attenersi ai criteri definiti per i campi da golf ecologici.*

*Pericolosità Geomorfologica, Litotecnica-geotecnica: 3  
Rischio idraulico: 3B – Ambito B.*

#### **Art. 27 – ATTIVITA' ESISTENTI NON COMPATIBILI CON IL PARCO**

1. *Le attività commerciali, artigianali e industriali esistenti nel comparto se non espressamente previste nell'elenco di cui all'art. 3 commi da 5 a 9 compreso delle Norme di Attuazione del Piano del Parco sono da considerare non compatibili con il Parco ai sensi e per gli effetti di cui all'art.3 comma 12 delle N.T.A. del Piano del Parco.*
2. *Le attività di cui al precedente comma che hanno già stipulato la convenzione di transizione, potranno sottoscrivere, entro il periodo previsto nel successivo comma 3, una nuova convenzione che avrà durata per un periodo massimo di anni cinque, eventualmente prorogabili, con provvedimento esplicito e motivato del Consiglio Direttivo dell'Ente Parco, anni che decorrono dal giorno di approvazione della presente variante parziale al Piano di gestione del Padule settentrionale e lago di Massaciuccoli.*
3. *Le attività che hanno richiesto formalmente all'ente parco di stipulare la convenzione di transizione, ma ciò non si è concretizzato non per mancata volontà delle società stesse, e le società che hanno ottenuto dei nulla osta a condizione di stipulare la convenzione di transizione, in attesa di attuare le previsioni di cui ai successivi articoli 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35, potranno, entro un anno (prorogabile di un altro anno con delibera dell'Ente Parco), dall'entrata in vigore del presente Piano di Gestione, stipulare apposita "convenzione di transizione" tra ciascun rappresentante legale di tale attività o gruppi delle stesse e l'Ente Parco che preveda gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, gli interventi urgenti di natura ambientale e paesaggistica da attuarsi, le verifiche da attuarsi durante il periodo di transizione ed al suo termine, riguardanti il riordino e l'assetto generale della zona quali condizioni necessarie per proseguire nelle fasi di trasformazione e di attuazione delle previsioni del presente Piano di Gestione, la percentuale della volumetria presente che sarà assentita con il recupero complessivo dell'area.*
4. *La durata della convenzione di transizione è per un periodo massimo di anni cinque, eventualmente prorogabili, con provvedimento esplicito e motivato del Consiglio Direttivo dell'Ente Parco, anni che decorrono dal giorno di approvazione della presente variante parziale al Piani di gestione del Padule settentrionale e lago di Massaciuccoli.*
5. *Sono da ritenere oggetto primario della convenzione o del rinnovo delle convenzioni già in essere, l'attuazione ad opera delle società proponenti degli interventi previsti nel precedente art. 7 delle presenti norme interventi che portino al raggiungimento delle finalità di cui al precedente art. 6 delle presenti norme. La società richiedente dovrà contribuire a tale realizzazioni per un valore proporzionale al volume presente e alla superficie del terreno interessato dalla convenzione, e precisamente, pari o superiore ad € 3 per ogni mc di edificio ricadente nell'area oggetto della convenzione e per € 0,01 per ogni mq di superficie interessata dalla convenzione di transizione*
6. *La convenzione di transizione sarà ritenuta come elemento specificativo del presente piano, ed avrà lo stesso valore ed efficacia per quanto attiene gli interventi ammissibili ed i tempi di attuazione, limitatamente all'area oggetto della convenzione stessa.*
7. *Alla scadenza del tempo previsto dal precedente comma 3, per le attività che avranno stipulato la "convenzione di transizione" varrà quanto previsto in tale convenzione. In caso di mancata stipula della "convenzione di transizione" le attività di cui al comma 1 sono considerate non compatibili ai sensi e per gli effetti di quanto previsto nelle norme in vigore nel territorio soggetto al Piano del Parco.*
8. *Nel caso di mancata sottoscrizione della convenzione di transizione si attua quanto previsto nel precedente comma 1 di questo articolo.*
9. *Nel caso di mancata sottoscrizione della convenzione di transizione, posta come condizione al rilascio del nulla osta, si considera non perfezionato, in uno dei suoi elementi essenziali, il nulla osta.*
10. *La stipula delle convenzioni di cui al presente articolo è riservata esclusivamente agli immobili interessati che, qualora non già regolarmente autorizzati dagli enti competenti, risultino conformi con il Piano di Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino, ovvero con le misure di salvaguardia vigenti ed efficaci al momento della stipula delle nuove convenzioni.*