



COMUNE DI MONTEMURLO

PROVINCIA DI PRATO

Deliberazione di
CONSIGLIO COMUNALE
N. 005 del 08.04.2022

OGGETTO: Variante semplificata n. 2 al Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale per trasferimento dimensionamenti all'interno del territorio urbanizzato. Approvazione.

L'anno DUEMILAVENTIDUE (2022) e questo giorno OTTO (08) del mese di aprile, alle ore 17:22, nella Sala Consiliare "Angiolo Menicacci", si è riunito, in sessione *ordinaria di prima Convocazione - seduta pubblica*, previo avviso regolarmente consegnato a norma di legge, il Consiglio Comunale.

| Componenti | P | A | Componenti | P | A |
|--------------------------|----------|----------|----------------------------|----------|----------|
| Calamai Simone - Sindaco | X | | Arcangioli Stefano | X | |
| Papi Alessio | X | | Ravagli Amanda | X | |
| Palanghi Federica | X | | Santoni Nicoletta Vittoria | | X |
| Colzi Alessandra | X | | Mazzanti Matteo Alessandro | | X |
| Milone Samuele | | X | Baglioni Rudj | X | |
| Fava Manuel | X | | Mazzei Alessio | X | |
| Asper Simona | X | | Fanti Guido | X | |
| Botarelli Fabrizio | X | | Lastrucci Antonella | | X |
| Sarti Vittoria | X | | | | |

Presiede l'adunanza il Presidente Del Consiglio Comunale *Federica Palanghi*.

Partecipa il Segretario Generale *Dott. Marco Fattorini*, incaricato alla redazione del presente verbale.

Scrutarori Botarelli Fabrizio, Mazzei Alessio, Ravagli Amanda.

Il Presidente invita il Consiglio a trattare l'argomento iscritto al punto 6) dell'O.d.G. dell'odierna seduta sulla base della seguente proposta di deliberazione.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 5 DEL 08/04/2022

OGGETTO:

Variante semplificata n. 2 al Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale per trasferimento dimensionamenti all'interno del territorio urbanizzato. Approvazione.

Presenta la proposta di deliberazione il Sindaco Simone Calamai.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

Il Comune di Montemurlo è dotato dei seguenti strumenti Urbanistici, redatti ai sensi della LR 65 del 2014 e conformi al Piano paesaggistico regionale:

- Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 83 del 20 dicembre 2018 e smi, pubblicato sul BURT n.7 del 13 febbraio 2019;
- Piano Operativo, approvato con D.C.C. n.41 del 9 aprile 2019, pubblicato sul BURT n. 24 del 12 giugno 2019, da ultimo modificato con DCC 32 del 31/05/2021 (Variante semplificata n. 1 al PO);

CONSIDERATO CHE:

- L'Amministrazione Comunale ha intenzione di procedere ad una Variante urbanistica che riguarda l'individuazione di nuove previsioni urbanistiche puntuali e la modifica di previsioni già presenti nel PO, tutte situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, oltre al perfezionamento della disciplina di piano al fine di favorire l'attuazione del PO;

- La Variante proposta:

1) non prevede interventi che richiedono la copianificazione per trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dall'articolo 4 della LR 65/2014;

2) prevede il trasferimento di dimensionamenti tra UTOE diverse all'interno del perimetro del T. U., senza incremento del dimensionamento complessivo del PS e senza diminuzione degli standard; questa modifica, prevista dall'art. 30 della LR 65_2014, comporterà un adeguamento delle tabelle dimensionali del PS relative alle UTOE 1, 2 e 3;

3) la Variante inoltre, non interessa beni paesaggistici, e sarà redatta in coerenza con la disciplina del vigente Piano Strutturale;

RICHIAMATE:

- la **DGC n.154 del 04/10/2021**, con la quale sono stati stabiliti gli obiettivi della Variante in oggetto ed è stato preso atto del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;

- la **DCC n. 83 del 30/11/2021**, con la quale è stata adottata la presente variante al Piano operativo e contestuale al PS;

PRESO ATTO che :

- le modifiche previste dalla Variante risultano conformi agli indirizzi e prescrizioni contenuti nel Piano strutturale ed in linea con le scelte strategiche in esso contenute;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 5 DEL 08/04/2022

- la Variante in oggetto riguarda tutte aree interne al Territorio Urbanizzato, così come individuato dal PS vigente approvato con D.C.C. n. 83 del 20 dicembre 2018 e s.m.i, e pertanto rientra nelle tipologie di varianti semplificate della L.R. 65/2014;
- con decisione del 15 novembre 2021 il Collegio per il Paesaggio, in qualità di Autorità competente, ha emesso il provvedimento finale di esclusione della Variante in oggetto dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010;

RICORDATO che:

- la previsione relativa alla realizzazione di porzione del collegamento viario tra via Rosselli – via Scarpellini (AT 1_12 Barzano), richiede l'acquisizione di aree private e che pertanto la Variante costituisca atto preordinato all'apposizione del vincolo espropriativo;
- le aree per le quali è stato avviato il procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sono rappresentate nell'elaborato **“Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi”** all. D delle NTA, contenente la relativa rappresentazione catastale e l'esplicitazione delle opere cui è finalizzata la procedura suddetta;

PRESO ATTO della comunicazione di Avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 11 – DPR 327/01 e s.m.i. e art. 8 della LR 30/2005, spedita il 14/10/2021 Pg 26258 ai soggetti proprietari dei terreni interessati dalla suddetta previsione; a seguito di tale comunicazione sono state presentate dagli interessati 2 osservazioni, il 15/11/2021, con PG 28997 e il 18/11/2021, con PG 29402;

PRECISATO che tali osservazioni sono state esaminate e valutate dall'Ufficio Espropri, e per ognuna sono state riportate la richiesta, l'istruttoria del servizio, le valutazioni dell'Amministrazione, il parere della Commissione consiliare Assetto del Territorio, ed il parere proposto al Consiglio, **nell'allegato E, denominato “Osservazioni all' Avvio del Procedimento per l'apposizione del Vincolo espropriativo – ISTRUTTORIA”**;

DATO ATTO altresì che l'approvazione della Variante in oggetto costituirà apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per le aree necessarie alla realizzazione di porzione del collegamento viario tra via Rosselli – via Scarpellini (AT 1_12 Barzano);

PRESO ATTO che:

- l'Avviso relativo alla Delibera di adozione della Variante in oggetto ed al Deposito degli elaborati adottati è stato pubblicato all'Albo pretorio del Comune e sul Burt n. 51 del 22/12/2021, e si è provveduto ad avvisare della adozione, Regione e Provincia, con posta elettronica certificata (PG 31580 del 13/12/2021);
- dalla data di pubblicazione della Variante, è stata data la possibilità, nei 30 giorni successivi (scadenza 21 Gennaio 2022), a chiunque di prenderne visione e presentare osservazione;
- entro il termine stabilito, sono state presentate n. 10 osservazioni, oltre ad un contributo dell'Ufficio Urbanistica, tutte elencate nell'elaborato denominato - **“Osservazioni alla variante n.2 al PO e contestuale variante al PS – ISTRUTTORIA” allegato F**, nel quale per ciascuna osservazione sono state riportate la richiesta, l'istruttoria del servizio, le valutazioni dell'Amministrazione, il parere della Commissione consiliare Assetto del Territorio, ed il parere proposto al Consiglio;

VISTI, per ciascuna delle suddette osservazioni, i pareri espressi in sede di esame delle proposte, e ritenuto di proporre il parere indicato come “Parere del Consiglio” riportato nelle schede istruttorie dei seguenti elaborati, parti integranti e sostanziali della presente deliberazione:

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 5 DEL 08/04/2022

- “**Osservazioni all’ Avvio del Procedimento per l’ apposizione del Vincolo espropriativo**
- **ISTRUTTORIA”, allegato E;**
- “**Osservazioni alla variante n.2 al PO e contestuale variante al PS – ISTRUTTORIA”**
- allegato F;**

PRESO ATTO che la Variante è stata depositata in data 22/11/2021 con il n. 18 presso l’Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno centrale per gli adempimenti di cui al DPGR n. 5/R/2020. In data 11/01/2022 prot. 645 il Genio Civile ci ha trasmesso una richiesta di integrazioni; a seguito di tale richiesta sono state apportate alcune modifiche alla fattibilità delle schede di trasformazione AT1_11 rosselli e AT3_14 centro Oste; tali modifiche sono spiegate nel dettaglio nella Relazione tecnica illustrativa della variante;

VERIFICATO che le modifiche previste riguardano tutte aree all’interno del territorio urbanizzato così come definito dalla LR 65/2014 e che risultano conformi agli indirizzi e prescrizioni contenuti nel Piano strutturale ed in linea con le scelte strategiche in esso contenute;

VISTA la **Proposta di deliberazione** redatta in data 16 marzo 2022 dalla Responsabile del settore Pianificazione e Innovazione , allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “A”;

RILEVATO come la proposta adempia alle direttive date dall’Amministrazione e consente di realizzare gli obiettivi che questo Consiglio si prefiggeva con l’adozione della Variante;

VISTA la Relazione Tecnica Illustrativa del settore Pianificazione e Innovazione e rimandato ad essa per l’ulteriore esplicazione delle motivazioni e delle finalità che si intendono perseguire con l’approvazione della Variante in oggetto, oltre che per la conoscenza puntuale degli aspetti tecnici e delle analisi condotte;

VISTI gli elaborati della Variante semplificata n. 2 del Piano Operativo e contestuale Variante al PS, elencati nella Proposta di deliberazione (all. A);

RITENUTO NECESSARIO:

- modificare il Piano Operativo e contestualmente il Piano Strutturale, allo scopo di perseguire gli obiettivi elencati nella Proposta di deliberazione;
- approvare in ogni sua parte e contenuto la citata proposta di deliberazione e di procedere quindi all’approvazione della Variante;

VISTI gli artt. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014, che definiscono i procedimenti per la formazione e approvazione della varianti semplificate;

VISTO il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali”;

VISTA la **Relazione redatta dalla Responsabile del Procedimento**, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “B”;

VISTE le risultanze dell’esame dell’argomento in questione da parte della Commissione Assetto del Territorio;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 5 DEL 08/04/2022

VISTO il rapporto sulla fase iniziale del procedimento, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “C”, redatto dalla Garante dell'informazione e partecipazione, arch. Sandra Vannucci, nominata con decreto sindacale;

PRESO ATTO dell'esito positivo del deposito degli elaborati della Variante urbanistica presso l'Ufficio del Genio Civile Valdarno Centrale;

DATO ATTO che:

- sul presente provvedimento ha espresso il prescritto parere favorevole di regolarità tecnica la Responsabile dell'Area B Programmazione e Sviluppo, arch. Sara Tintori, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;
- la presente deliberazione non presenta profili di rilevanza contabile e non necessita pertanto dell'espressione del parere di regolarità contabile;

DELIBERA

- 1) **DI FARE PROPRIA** la Relazione illustrativa della Variante e approvare per ciascuna osservazione il parere indicato come “Parere del Consiglio”, riportato nelle schede istruttorie dei seguenti elaborati, parti integranti e sostanziali della presente deliberazione:
 - “Osservazioni all' Avvio del Procedimento per l'apposizione del Vincolo espropriativo - ISTRUTTORIA”, allegato E;
 - “Osservazioni alla variante n.2 al PO e contestuale variante al PS – ISTRUTTORIA” allegato F;
- 2) **DI APPROVARE**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 e 32 della Legge Regionale 10 Novembre 2014, n° 65, "Norme per il governo del territorio", nel suo complesso e in ogni sua parte la Proposta di deliberazione per l'**approvazione della VARIANTE SEMPLIFICATA N. 2 AL PIANO OPERATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER TRASFERIMENTO DIMENSIONAMENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) **DI INCARICARE** il Settore Pianificazione e Innovazione ad effettuare la pubblicazione degli atti come previsto dalla normativa vigente;
- 4) **DI DELIBERARE** con separata votazione l'immediata eseguibilità del presente atto, stante l'urgenza a provvedere.

Interviene l'arch. Daniela Campolmi, responsabile del settore Pianificazione ed Innovazione per i dettagli tecnici.

Intervengono i consiglieri Fanti Guido, Mazzei Alessio per porre alcuni quesiti. Risponde il Sindaco Simone Calamai.

Si procede quindi alle dichiarazioni di voto, come da resoconto stenografico della seduta.
La votazione risulta essere:

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 5 DEL 08/04/2022

| | |
|--|-------|
| Consiglieri presenti ai fini del quorum funzionale | n. 13 |
| Astenuti: | n. == |
| Consiglieri votanti: | n. 13 |
| Voti favorevoli: | n. 10 |
| Voti contrari: Mazzei, Fanti, Baglioni | n. 3 |

Pertanto la proposta di deliberazione risulta approvata

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell'urgenza di dare attuazione al presente provvedimento;

Con la seguente votazione resa nelle forme di legge:

Si procede quindi alle dichiarazioni di voto, come da resoconto stenografico della seduta.
La votazione risulta essere:

| | |
|--|-------|
| Consiglieri presenti ai fini del quorum funzionale | n. 13 |
| Astenuti: | n. == |
| Consiglieri votanti: | n. 13 |
| Voti favorevoli: | n. 10 |
| Voti contrari: Mazzei, Fanti, Baglioni | n. 3 |

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma del D. Lgs. n. 267/2000.



Comune di Montemurlo
Provincia di Prato

Area B – Programmazione e Sviluppo

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 2 AL PIANO OPERATIVO E CONTESTUALE
VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER TRASFERIMENTO DIMENSIONAMENTI
ALL' INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.
ESAME DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AI SENSI
DELLA LR 65/2014**

ALLEGATO N° A ALLA DCC _____ 2022, n° ____.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

LA RESPONSABILE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE E INNOVAZIONE

PREMESSO CHE:

Il Comune di Montemurlo è dotato dei seguenti strumenti Urbanistici, redatti ai sensi della LR 65 del 2014 e conformi al Piano paesaggistico regionale:

- Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 83 del 20 dicembre 2018 e smi, pubblicato sul BURT n.7 del 13 febbraio 2019;
- Piano Operativo, approvato con D.C.C. n.41 del 9 aprile 2019, pubblicato sul BURT n. 24 del 12 giugno 2019, da ultimo modificato con DCC 32 del 31/05/2021 (Variante semplificata n. 1 al PO) e aggiornato con atto di rettifica approvato con DCC n. 62 del 30 settembre 2021, ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014;

CONSIDERATO CHE:

- L'Amministrazione Comunale ha intenzione di procedere ad una Variante urbanistica che riguarda l'individuazione di nuove previsioni urbanistiche puntuali e la modifica di previsioni già presenti nel PO, tutte situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, oltre al perfezionamento della disciplina di piano al fine di favorire l'attuazione del PO;

- La Variante proposta:

- 1) non prevede interventi che richiedono la copianificazione per trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dall'articolo 4 della LR 65/2014;
- 2) prevede il trasferimento di dimensionamenti tra UTOE diverse all'interno del perimetro del T. U., senza incremento del dimensionamento complessivo del PS e senza diminuzione degli standard; questa modifica, prevista dall'art. 30 della LR 65_2014, comporterà un adeguamento delle tabelle dimensionali del PS relative alle UTOE 1, 2 e 3.
- 3) la Variante inoltre, non interessa beni paesaggistici, e sarà redatta in coerenza con la disciplina del vigente Piano Strutturale.

PRESO ATTO CHE

- tale Variante si configura come variante semplificata definita dall'art. 30 della L.R.T. 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato
- la Variante riguarda sinteticamente :

a) Proposte relative ad istanze presentate da soggetti privati;

b) Modifiche derivate dalla necessità di perfezionare la disciplina del PO , ed aggiornare il Quadro Conoscitivo , che comprendono sia modifiche grafiche che normative

- L'Amministrazione Comunale ha inserito nella Variante le proposte ritenute coerenti con gli obiettivi del PS e del PO vigenti; tali proposte si configurano come modifiche puntuali all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, e sono puntualmente descritte nella **Relazione tecnica illustrativa della Variante**, a cui si rimanda;

RICORDATO che con la presente Variante al PO, gli obiettivi che l'Amministrazione si propone di raggiungere sono i seguenti:

Obiettivo 1: Attuazione di alcune aree di trasformazione strategiche per il territorio comunale, attraverso la modifica funzionale e procedurale delle rispettive schede progettuali AT, già presenti nel PO vigente e l'aggiunta di nuove aree di "atterraggio" per il trasferimento di superficie edificabile;

Obiettivo 2: Incremento delle attività produttive e delle attrezzature di interesse collettivo, attraverso l'individuazione di 3 nuove aree di trasformazione;

Obiettivo 3: Modifiche del PO finalizzate a favorirne l'attuazione, ed aggiornare il Quadro Conoscitivo, che comprendono sia modifiche grafiche che normative.

RICHIAMATE

- la **DGC n. 154 del 04/10/2021**, con la quale sono stati stabiliti gli obiettivi della Variante in oggetto ed è stato preso atto del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- la **DCC n. 83 del 30/11/2021**, con la quale è stata adottata la presente variante al Piano Operativo e contestuale al PS;

PRESO ATTO che :

- le modifiche previste dalla Variante risultano conformi agli indirizzi e prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale ed in linea con le scelte strategiche in esso contenute
- la Variante in oggetto riguarda tutte aree interne al Territorio Urbanizzato, così come individuato dal PS vigente approvato con D.C.C. n. 83 del 20 dicembre 2018 e smi, e pertanto rientra nelle tipologie di varianti semplificate della L.R. 65/2014;
- con decisione del 15 novembre 2021 il Collegio per il Paesaggio, in qualità di Autorità competente, ha emesso il provvedimento finale di esclusione della Variante in oggetto dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010;

RICORDATO che:

- la previsione relativa alla realizzazione di porzione del collegamento viario tra via Rosselli – via Scarpettini (AT 1_12 Barzano), richiede l'acquisizione di aree private e che pertanto la Variante costituisce atto preordinato all'apposizione del vincolo espropriativo;
- le aree per le quali è stato avviato il procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sono rappresentate nell'elaborato **“Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi”** all.D delle NTA, contenente la relativa rappresentazione catastale e l'esplicitazione delle opere cui è finalizzata la procedura suddetta;

PRESO ATTO:

- della comunicazione di Avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 11 – DPR 327/01 e s.m.i. e art. 8 della LR 30/2005, spedita il 14/10/2021 - Pg 26258 ai soggetti proprietari dei terreni interessati dalla suddetta previsione;
- che a seguito di tale comunicazione sono state presentate dagli interessati 2 osservazioni, il 15/11/2021, con PG 28997 e il 18/11/2021, con PG 29402;

PRECISATO che tali osservazioni sono state esaminate e valutate dall'Ufficio Espropri, e per ognuna sono state riportate la richiesta, l'istruttoria del servizio, le valutazioni dell'Amministrazione, il parere della Commissione consiliare Assetto del Territorio, ed il parere proposto al Consiglio, **nell'allegato E, denominato “Osservazioni all' Avvio del Procedimento per l'apposizione del Vincolo espropriativo – ISTRUTTORIA;**

DATO ATTO altresì che l'approvazione della Variante in oggetto costituirà apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per le aree necessarie alla realizzazione di porzione del collegamento viario tra via Rosselli – via Scarpettini (AT 1_12 Barzano);

PRESO ATTO che:

- l'Avviso relativo alla Delibera di adozione della Variante in oggetto ed al Deposito degli elaborati adottati è stato pubblicato all'Albo pretorio del Comune e sul Burt n. 51 del 22/12/2021, e si è provveduto ad avvisare della adozione, Regione e Provincia, con posta elettronica certificata (PG 31580 del 13/12/2021);
- dalla data di pubblicazione della Variante, è stata data la possibilità, nei 30 giorni successivi (scadenza 21 Gennaio 2022), a chiunque di prenderne visione e presentare osservazione;
- entro il termine stabilito, sono state presentate n. 10 osservazioni, oltre ad un contributo dell'Ufficio Urbanistica, tutte elencate nell'elaborato denominato - **“Osservazioni alla variante n.2 al PO e contestuale variante al PS – ISTRUTTORIA” allegato F**, nel quale per ciascuna osservazione sono state riportate la richiesta, l'istruttoria del servizio, le valutazioni dell'Amministrazione, il parere della Commissione consiliare Assetto del Territorio, ed il parere proposto al Consiglio;

VISTI, per ciascuna delle suddette osservazioni, i pareri espressi in sede di esame delle proposte, e ritenuto di proporre il parere indicato come **“Parere del Consiglio”** riportato nelle schede istruttorie dei seguenti elaborati, parti integranti e sostanziali della presente deliberazione:

- **“Osservazioni all' Avvio del Procedimento per l'apposizione del Vincolo espropriativo - ISTRUTTORIA”, allegato E;**
- **“Osservazioni alla variante n.2 al PO e contestuale variante al PS – ISTRUTTORIA” allegato F;**

PRESO ATTO che la Variante è stata depositata in data 22/11/2021 con il n. 18, presso l'Ufficio

Tecnico del Genio Civile Valdarno Centrale per gli adempimenti di cui al DPGR n. 5/R/2020. In data 11/01/2022 prot. 645 il Genio Civile ci ha trasmesso una richiesta di integrazioni; a seguito di tale richiesta sono state apportate alcune modifiche alla fattibilità delle schede di trasformazione AT1_11 Rosselli e AT3_14 centro Oste; tali modifiche sono spiegate nel dettaglio nella Relazione tecnica illustrativa della variante;

VERIFICATO che le modifiche previste riguardano tutte aree all'interno del territorio urbanizzato così come definito dalla LR 65/2014 e che risultano conformi agli indirizzi e prescrizioni contenuti nel Piano strutturale ed in linea con le scelte strategiche in esso contenute.

VISTA la **Relazione Tecnica Illustrativa** del settore Pianificazione e innovazione, e rimandato ad essa per l'ulteriore esplicazione delle motivazioni e delle finalità che si intendono perseguire con l'approvazione della Variante in oggetto, oltre che per la conoscenza puntuale degli aspetti tecnici e delle analisi condotte;

VISTI gli elaborati della Variante, elencati nella parte deliberativa;

VISTA la **Relazione redatta dal Responsabile del Procedimento** (allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B"), da cui risulta che l'approvazione della variante, non è in contrasto con il PIT , né con il PTC approvato, né con il Piano strutturale e rispetta gli indirizzi definiti dalla L.R. 65/2014 e s.m.i;

VISTE le risultanze dell'esame dell'argomento in questione da parte della Commissione Assetto del Territorio;

VISTO il **Rapporto sulla fase finale del procedimento**, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "C", redatto dalla Garante dell'informazione e partecipazione, arch. Sandra Vannucci, nominata con decreto sindacale;

PRESO ATTO dell'esito positivo del deposito degli elaborati della Variante urbanistica presso l'Ufficio del Genio Civile Valdarno Centrale;

RICHIAMATA la legge regionale 12 Novembre 2014, n°65 e s.m.i. , "Norme per il governo del territorio", che agli artt. 30 e 32 disposizioni in merito alla procedura per l'approvazione di varianti semplificate al Piano Operativo;

PROPONE AL CONSIGLIO

1. DI DARE ATTO che gli elaborati della Variante denominata "Variante semplificata n. 2 al Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale per il trasferimento dimensionamenti all'interno del territorio urbanizzato", adottata con Delibera del Consiglio comunale n° 83 del 30/11/2021, sono stati depositati presso la sede comunale per trenta giorni, e che l'Avviso relativo alla delibera di adozione ed alla facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni, è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito Web e sul B.U.R.T. n. 51 del 22/12/2021.

2. DI DARE ATTO che alla Variante sono pervenute 10 osservazioni, oltre al contributo dell'ufficio Urbanistica, e alle due osservazioni (PG 28997/2021 e PG 29402/2021) relative al procedimento per l'apposizione del vincolo espropriativo, e precisamente:

| Osservazione n. | PG | Data | UTOE | TEMA |
|--------------------------------|------|------------|------|--------------------------|
| 1 | 735 | 12/01/2022 | 2 | Scheda AT2_09 Orcagna |
| 2 | 1428 | 18/01/2022 | 1 | Scheda AT1_25 Moro |
| 3 | 1659 | 20/01/2022 | 1 | Scheda AT1_12 Barzano |
| 4 | 1695 | 20/01/2022 | 1 | Scheda AT1_12 Barzano |
| 5 | 1716 | 20/01/2022 | 1 | Scheda AT1_11 Rosselli |
| 6 | 1788 | 21/01/2022 | 3 | Scheda AT3_19 Boito |
| 7 | 1791 | 21/01/2022 | 3 | Scheda AT3_21 Pontetorto |
| 8 | 1875 | 21/01/2022 | 3 | Scheda AT3_02 Perugia |
| 9 | 1935 | 24/01/2022 | - | Argomenti vari |
| 10 | 1951 | 24/01/2022 | - | Varie Schede AT |
| Contributo Ufficio Urbanistica | 688 | 11/01/2022 | - | Argomenti vari |

3. DI DARE ATTO che le modifiche apportate agli elaborati adottati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni corrispondono alla volontà dell'Amministrazione, costituiscono esecuzione del parere espresso dal Consiglio e rafforzano la capacità di attuare gli obiettivi che si vogliono ottenere con l'approvazione della Variante;

4. DI FARE PROPRIA la **Relazione tecnica illustrativa della Variante** e approvare per ciascuna osservazione il parere indicato come "Parere del Consiglio", riportato nelle schede istruttorie dei seguenti elaborati, parti integranti e sostanziali della presente deliberazione:

- "Osservazioni all'Avvio del Procedimento per l'apposizione del Vincolo espropriativo - ISTRUTTORIA", allegato E;
- "Osservazioni alla variante n.2 al PO e contestuale variante al PS - ISTRUTTORIA" allegato F;

5. DI APPROVARE, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 30 e 32 della Legge Regionale 10 Novembre 2014, n° 65, "Norme per il governo del territorio", nel suo complesso e in ogni sua parte la Proposta di deliberazione per l'**approvazione della VARIANTE SEMPLIFICATA N. 2 AL PIANO OPERATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER TRASFERIMENTO DIMENSIONAMENTI ALL' INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

6. DI DARE ATTO altresì che:

- l'approvazione della Variante urbanistica costituirà apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per le aree necessarie alla realizzazione di porzione del collegamento viario tra via Rosselli - via Scarpellini (AT 1_12 Barzano); tali aree sono evidenziate nell'elaborato "**Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**" all. D delle NTA del PO;

- gli **Elaborati costituenti la Variante** sono i seguenti (sottolineati quelle modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni):

- **Relazione tecnica illustrativa**

- **Piano Strutturale – Tabelle del dimensionamento delle UTOE 1, 2 e 3 contenute nelle NTA** (sovrapposto e modificato)

- **OP_02 - Norme tecniche di attuazione** (stato sovrapposto e modificato) con i seguenti allegati:

A) Schede normative e di indirizzo progettuale relative ai Nuclei Storici – NS:

NS3 – Bagnolo

NS4- Bagnolo di Sopra

B) Schede degli interventi di trasformazione AT :

AT1_11 Rosselli

AT1_12 Barzano

AT1_24 Buoizzi

AT1_25 Moro

AT3_08 Perugia

AT2_08 Loi

AT2_09 Orcagna

AT3_14 Centro Oste

AT3_19 Boito

AT3_20 Bisenzio

AT3_21 Pontetorto

C) Dimensionamento del PO (stato sovrapposto e modificato)

D) Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi (stato sovrapposto e modificato)

- Tavole (sottolineate quelle modificate in seguito all'accoglimento delle osservazioni):

TAV_OP01 – Mappa di inquadramento – Il Territorio urbanizzato (scala 1:5000):

TAV_QP02 - Usi del suolo e modalità di intervento – Il territorio rurale (scala 1:5000)

TAV 1-4

TAV_QP03 - Usi del suolo e modalità di intervento – il territorio urbanizzato (scala 1:2.000)

TAV. 1, 2, 7, 8, 9;

TAV 5 (modificata)

TAV_QP04 - Zone Omogenee, territorio urbanizzato e UTOE (scala 1:10.000)

- **Relazione geologica di Fattibilità redatta dal dott. Geologo Alberto Tomei** (stato sovrapposto e modificato)

7. DI PRENDERE ATTO che la Variante in oggetto viene redatta dal settore “Pianificazione e Innovazione, e che il responsabile del Provvedimento è l'arch. Sara Tintori, responsabile dell'Area B, “Programmazione e Sviluppo”;

8. DI DARE ATTO che la Garante della dell'informazione e partecipazione, ai sensi della Legge Regionale n.65/20014, è l'arch. Sandra Vannucci, responsabile del Settore Uso del territorio, nominata con decreto sindacale del 29/09/2021, che dovrà svolgere le attività che saranno ritenute necessarie per una adeguata comunicazione dei contenuti e delle finalità della Variante;

9. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile

Montemurlo, 16 marzo 2022

La Responsabile del Settore

Pianificazione e Innovazione

Arch. Daniela Campolmi



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniela Campolmi', written over the printed name.



Comune di Montemurlo
Provincia di Prato

Area B - Programmazione e Sviluppo

VARIANTE SEMPLIFICATA N. 2 AL PIANO OPERATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER TRASFERIMENTO DIMENSIONAMENTI ALL' INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.

APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30 - 32 DELLA LR 65/2014.

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LR. 65/2014)

Allegato B alla DCC

aprile 2022, n°

La presente verifica discende dai disposti dell'art. 18 della LRT 65/2014 e si riferisce al procedimento di Adozione della Variante semplificata n. 02 al Piano Operativo comunale e contestuale variante al Piano strutturale per il trasferimento di dimensionamenti all'interno del territorio urbanizzato.

Con la presente relazione si descrivono i lineamenti della verifica di coerenza e compatibilità svolta, organizzandoli in quattro paragrafi fondamentali:

- 1 - Inquadramento e contenuti della Variante;
- 2 - Profili di coerenza esterna e interna
- 3 - Rispetto delle disposizioni di cui al Capo I Titolo I della LR 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- 4 - Rispetto dei criteri per l'individuazione e del perimetro del territorio urbanizzato
- 5 - Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione;
- 6 - Rispetto delle disposizioni di cui al Titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 130.
- 7- Rispetto delle procedure delle norme legislative e regolamentari.

1 - Inquadramento e contenuti della variante

Il quadro conoscitivo di riferimento costruito per la elaborazione del nuovo Piano Strutturale (approvato con DCC 83 del 20.12.2018) e del Nuovo Piano Operativo (approvato con DCC 41 del 09.04.2019) ha costituito l'inquadramento complessivo per le informazioni e la determinazione dei dati di riferimento ambientali necessari a valutare l'incidenza delle previsioni oggetto di variante.

La variante prevede alcune modifiche puntuali alle previsioni del PO che si possono suddividere nelle seguenti tre tipologie:

1. Modifiche inerenti l'attuazione di alcune aree di trasformazione strategiche per il territorio comunale; si tratta di previsioni già presenti nel PO vigente che vengono

- modificate per favorirne l'attuazione, mediante la previsione di nuove aree di atterraggio;
2. **Incremento delle attività produttive e delle attrezzature di interesse collettivo** mediante la previsione di 2 nuove aree di trasformazione finalizzate a sostenere lo sviluppo di attività produttive e imprenditoriali e una nuova area di trasformazione residenziale finalizzata ad incrementare gli spazi pubblici ;
 3. **Modifiche al PO finalizzate a favorirne l'attuazione e l'aggiornamento del Quadro conoscitivo**, si tratta in alcuni casi di modifiche normative e delle modalità di attuazione di alcuni interventi oltre alla presa d'atto di alcune informazioni di quadro conoscitivo.

Trattandosi di interventi di trasformazione puntuali, il quadro generale è stato integrato con le informazioni necessarie ad inquadrare le singole località ed i singoli contesti di inserimento ambientale, con anche specifiche conoscenze relative, da una parte, delle imprese per le quali è stata proposta la variante, e dall'altra, alla tipologia degli edifici residenziali e qualità delle opere di urbanizzazione, con la scelta della disposizione piano volumetrica ritenuta la migliore tra le alternative esaminate.

2 - Profili di coerenza esterna e interna

2.1 - Il Piano Strutturale (PS).

La proposta di variante risulta in linea con la programmazione strategica del Piano Strutturale.

Fra gli obiettivi principali del PS, per l'ambito residenziale, vi è la riqualificazione del tessuto edilizio esistente mediante interventi volti a:

- assicurare la riqualificazione e/o rigenerazione, anche con interventi strutturali di "rottamazione" delle aree urbane degradate (variamente costituite da tessuti, insediamenti, edifici e manufatti) caratterizzate da evidenti e riscontrate condizioni di dequalificazione socio-economica o urbanistica, da elementi di criticità e problematicità connessi con la perdita d'uso, l'incuria o l'abbandono, ovvero costituite da parti obsolete, incongrue, decontestualizzate, prive di impianto, di scadente qualità architettonica e formale;
- garantire l'efficace e fattiva declinazione delle previsioni di sviluppo insediativo, che partendo dalla considerazione dagli spazi aperti ineditati, dei lotti interclusi e delle aree libere interne, definisca un disegno complessivo degli assetti insediativi ed infrastrutturali comprensivo della contestuale realizzazione degli spazi pubblici, degli standard urbanistici e delle dotazioni territoriali;
- aumentare anche mediante l'applicazione dei principi di compensazione o perequazione urbanistica l'attuale dotazione di aree pubbliche destinate alla definizione di politiche e conseguenti azioni di qualificazione e sviluppo insediativo;

Le modifiche finalizzate all'attuazione di due aree di trasformazione strategiche previste nella variante risultano coerenti con i suddetti obiettivi.

Gli obiettivi strategici previsti dal PS per l'ambito produttivo sono i seguenti:

- favorire il pieno e fattivo utilizzo del patrimonio edilizio produttivo esistente, con particolare riferimento ai volumi ed ai contenitori inutilizzati nella città consolidata, in modo da ampliare l'offerta di mercato, anche favorendo lo sviluppo di nuove forme di impresa, incentivando il comparto terziario, la libera professione e le iniziative del terzo settore, garantendo la flessibilità nel cambio d'uso da una funzione all'altra, o per l'esercizio dell'attività d'impresa.
- promuovere la formazione di aree produttive ecologicamente attrezzate - APEA, anche nelle zone del tessuto produttivo consolidato
- garantire l'efficace e fattiva declinazione delle previsioni di sviluppo insediativo, che

partendo dalla considerazione dagli spazi aperti inedificati, dei lotti interclusi e delle aree libere interne, definisca un disegno complessivo degli assetti insediativi ed infrastrutturali, comprensivo della contestuale realizzazione degli spazi pubblici e delle dotazioni territoriali; Le aree ancora libere all'interno del sottosistema della produzione, sono destinate ad insediamenti industriali e terziari di servizio allo sviluppo produttivo; il loro utilizzo deve essere motivato sulla base delle esigenze dell'impresa che si intende insediare o delocalizzare.

- incrementare la qualità e la dotazione ambientale del "gradiente verde" degli insediamenti esistenti con la prioritaria riqualificazione delle aree marginali, assicurando la contestuale tutela degli elementi caratterizzanti e continui del paesaggio, mediante l'eliminazione di eventuali funzioni incompatibili, l'inserimento di nuove funzioni qualificanti e la ridefinizione dei margini urbani;

La variante prevede il trasferimento di dimensionamenti tra UTOE diverse all'interno del perimetro del T. U., senza incremento del dimensionamento complessivo del PS e senza diminuzione degli standard; questa modifica, prevista dall'art. 30 della LR 65_2014; questa modifica comporterà un adeguamento delle tabelle dimensionali del PS relative alle UTOE 1, 2 e 3.

Gli interventi previsti dalla variante risultano coerenti con i suddetti obiettivi e trovano riscontro nel dimensionamento del PS.

Per quanto riguarda il dimensionamento degli Standard su tutto il territorio comunale, le modifiche previste, conseguenti ai trasferimenti dei dimensionamenti tra Utoe diverse, non incidono negativamente sui totali previsti per ogni Utoe, che rimangono con valori decisamente positivi rispetto alle quantità previste dal DM 1444/68; il dimensionamento complessivo degli standard su tutto il territorio passa da un valore di 35,52 mq a 35,70 mq per abitante.

2.2 - Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Prato

Per contenuto e campo di applicazione, il Piano Territoriale di Coordinamento - PTC della Provincia di Prato è il principale riferimento della variante, assieme al Piano di Indirizzo Territoriale della Regione.

Per l'obiettivo del sostegno alle attività produttive, le norme di riferimento sono quelle contenute negli articoli dal 47 al 52 della disciplina di piano; il PTC promuove il permanere e l'ulteriore sviluppo della presenza industriale, nell'accezione di cui al § 6.3.2. del Documento di Piano, sul territorio provinciale, attraverso la disciplina contenuta negli articoli richiamati e attraverso il Sistema Funzionale Sviluppo, di cui agli artt. 20 e 74. In relazione all'area produttiva di Montemurlo gli interventi dovranno tendere al massimo alla razionalizzazione funzionale dell'area, individuando una gerarchia della maglia stradale; idonee aree destinate a parcheggio, servizi alla persona e all'impresa, verde urbano e barriere vegetali di protezione.

Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione previsti, per il PTC vigente, nel caso di interventi di trasformazione urbana, le scelte progettuali saranno volte a:

- a) la rimarginatura degli insediamenti esistenti, utilizzando il criterio del completamento edilizio, evitando la saldatura di parti distinte dei centri e degli abitati urbani e la costituzione di nuove porzioni di città e di nuovi agglomerati urbani nel territorio aperto;
- b) la rifunzionalizzazione e il rimodellamento degli insediamenti esistenti per il raggiungimento di una migliore dotazione di servizi, attrezzature collettive, terziario e di infrastrutture ecc, individuando specifici strumenti di attuazione a garanzia della qualità urbana ed architettonica (progetti unitari);

La Provincia di Prato con DCP n. 16 del 29/06/2020 ha avviato il procedimento per

l'adeguamento del PTC alla LR.65/2014 e al PIT_PPR regionale, e non si rilevano elementi di incompatibilità con gli obiettivi contenuti in tale documento.

2.3 - Il Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico

Gli obiettivi di qualità a cui gli strumenti di pianificazione comunale devono tendere sono contenuti nella scheda d'ambito n. 6, Firenze Prato Pistoia.

Le previsioni oggetto di Variante riguardano principalmente esclusivamente interventi all'interno del territorio urbanizzato.

Gli interventi risultano in linea con le direttive del PIT riguardanti i morfotipi insediativi, e nelle aree di margine sono state previste prescrizioni finalizzate alla riqualificazione del margine urbano.

La variante non interessa Beni Paesaggistici.

Si conclude pertanto rilevando la coerenza tra le proposte avanzate e gli strumenti di pianificazione territoriale di Comune, Provincia e Regione.

3 - Rispetto delle disposizioni di cui al Capo I Titolo I della LR 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;

Si precisa che nessuna delle modifiche previste riguarda Beni Paesaggistici o Beni Culturali .

Per quanto riguarda il limite del territorio urbanizzato, tutti gli interventi previsti ricadono all'interno dello stesso e non si registrano smarginamenti.

La variante risulta in linea con le norme del PS riguardanti il Patrimonio territoriale e le invarianti strutturali. Le nuove previsioni, tutte interne al territorio urbanizzato riguardano per lo più lotti già urbanizzati ed interclusi di scarso valore. Gli interventi di trasformazione non ricadono all'interno di nuclei storici.

4 - Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione;

La variante non riguarda il territorio rurale.

5 - Il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo V e del relativo Regolamento di attuazione di cui all'art. 130

La variante si è formata nel rispetto delle disposizioni del titolo V, sia per quanto riguarda il dimensionamento degli interventi che trovano tutti riscontro nel dimensionamento del Piano strutturale, sia per quanto riguarda le verifiche di coerenza e conformità con i piani sovraordinati o di settore, come si può rilevare anche dal documento di verifica di assoggettabilità a VAS. A tale proposito si da atto che le modifiche necessarie al PCCA - piano di classificazione acustica, saranno effettuate con apposito procedimento in fase di attuazione degli interventi.

6 - Accertamento e certificazione che il procedimento si sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

La variante non riguarda aree interessate da beni paesaggistici pertanto non occorre avviare la procedura di adeguamento al PIT prevista all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

La variante proposta comporta l'adeguamento delle tabelle delle Utoe 1, 2 e 3, contenute nelle Nta del nuovo Piano Strutturale, per quanto attiene lo spostamento di dimensionamenti fra Utoe diverse, come previsto dall'art. 30 della LR 65/2014.

La variante non prevede interventi che richiedono la copianificazione per trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dall'articolo 4 della LR 65/2014. Riguarda tutte aree interne al Territorio Urbanizzato, così come individuato dal PS vigente approvato con D.C.C. n. 83 del 20 dicembre 2018, e pertanto rientra nelle tipologie di varianti semplificate della L.R. 65/2014;

La variante è stata oggetto di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale strategica, pertanto è stata effettuata la procedura prevista all'art.22 della LR 10/2010 che si è conclusa in data 15 novembre 2021, con un provvedimento dell'autorità competente per la Vas, di esclusione dalla procedura di Vas a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni :

Per quanto riguarda la AT 1 - 11 Rosselli dovrà essere disposta nella scheda progettuale la necessità di adeguamento del PCCA in relazione all'intervento di realizzazione della RSA.;

Per quanto riguarda la previsione relativa alla realizzazione del completamento del collegamento viario tra via Rosselli e via Scarpettini, che rappresenta uno dei principali obiettivi del PS e del PO per quanto riguarda l'UTOE 1 di Montemurlo l'approvazione della variante costituirà apposizione del vincolo preordinato all'esproprio; a questo proposito in data 20/11/2020, con PG 30556, sono state inviate le comunicazioni di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 11 - DPR 327/01 e s.m.i., ai proprietari interessati.

Per quanto riguarda la previsione relativa alla realizzazione di porzione del collegamento viario tra via Rosselli - via Scarpettini (AT 1_12 Barzano), che rappresenta uno dei principali obiettivi del PS e del PO per quanto riguarda l'UTOE 1 di Montemurlo, risulta necessaria l'acquisizione di aree private e pertanto la Variante costituisce atto preordinato all'apposizione del vincolo espropriativo. Le aree per le quali è stato avviato il procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sono rappresentate nell'elaborato "Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi" all. D delle NTA, contenente la relativa rappresentazione catastale e l'esplicitazione delle opere cui è finalizzata la procedura suddetta;

In data 14/10/2021 con PG 26258 è stata inviata la comunicazione di Avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 11 - DPR 327/01 e s.m.i. e art. 8 della LR 30/200, ai soggetti proprietari dei terreni interessati dalla suddetta previsione; a seguito di tale comunicazione sono state presentate dagli interessati 2 osservazioni, il 15/11/2021, con PG 28997 e il 18/11/2021, con PG 29402.

Tali osservazioni saranno esaminate e valutate, nell'ambito della elaborazione della presente Variante n. 2 al PO, facendo presente che l'attuale fase del procedimento è finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, di cui al DPR 327/2001; le fasi successive, ossia quelle afferenti alla dichiarazione di pubblica utilità e all'emanazione del decreto di esproprio e quindi alla determinazione dell'indennità di esproprio, saranno poste in essere successivamente e avvieranno con l'approvazione del progetto definitivo del collegamento viario.

Sono stati individuati sia la Garante della dell'informazione e partecipazione, che ha fornito il proprio rapporto sulla prima fase della partecipazione, che il Responsabile del Procedimento.

Per quanto esposto, si dà atto dell'avvenuto rispetto delle procedure e dell'avvenuta elaborazione degli atti necessari per l'adozione della Variante.

7 - La coerenza con le finalità di legge

Si è verificato che le modifiche proposte rispettassero quanto stabilito dall'articolo 1 della legge regionale 65/2014. La misura del rispetto di questi postulati di principio è rilevabile dalla documentazione preliminare per la Valutazione Ambientale Strategica - VAS, redatta dai soggetti proponenti gli interventi ed allegata agli atti di Variante.

CONCLUSIONI

A seguito di quanto sopra esposto, si attesta che gli elaborati proposti all'Adozione del Consiglio comunale rispettano le norme legislative e regolamentari vigenti, che i contenuti della variante sono coerenti con gli strumenti della pianificazione territoriale degli Enti che concorrono al governo del territorio, e che la procedura seguita per la formazione degli atti è corretta; si attesta inoltre che il contenuto è corrispondente alle indicazioni dell'Amministrazione e coerente con la relazione previsionale e programmatica del bilancio di previsione e gli obiettivi del piano esecutivo di gestione.

Integrazione a seguito della pubblicazione degli atti adottati

Montemurlo, 18 marzo 2022

Con Deliberazione del Consiglio comunale 30 Novembre 2021, n°83, la Variante n. 2 al Piano Operativo con contestuale variante al PS è stata adottata.

L'Avviso di adozione della variante è stato pubblicato sul Burt n. 51 del 22 Dicembre 2021 e il termine per le osservazioni, di 30 giorni, previsto dalla legge regionale per le varianti semplificate, è scaduto il 21 Gennaio 2022.

La variante è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Prato in data 13 Dicembre 2021 prot. n.31580.

Dell'adozione della Variante n.2 al Piano Operativo è stata data notizia pubblicandola sul sito istituzionale del Comune dal 13 Dicembre 2021, sull'apposita pagina web assieme a tutto il materiale che la compone.

A seguito del deposito effettuato presso il Genio Civile di Prato in data 22 novembre 2021 con il n. 18/21 è pervenuta con prot. n. 645 del 11 Gennaio 2022 specifica richiesta di integrazioni riguardanti la fattibilità delle aree di trasformazione AT1_11 Rosselli e AT3_14 Oste. Tali integrazioni, che hanno comportato alcune modifiche alle suddette aree di trasformazione, sono state inviate in data 21/01/2022 pg1824, a cui è seguito l'esito positivo del deposito in data 01/02/2022 pg 2922.

A seguito della Pubblicazione sono pervenute n. 10 osservazioni. Inoltre è stato presentato un contributo da parte dell'Ufficio urbanistica del comune. Tali osservazioni sono state esaminate e controdedotte, rispondendo motivatamente, puntualmente ed espressamente ai singoli quesiti così come risulta dall'allegato denominato "Osservazioni alla variante n.2 al PO e contestuale variante al PS - ISTRUTTORIA" allegato F;

Oltre alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione, sono state controdedotte dall'ufficio espropri anche le due osservazioni pervenute (rispettivamente in data il 15/11/2021, con PG 28997 e il 18/11/2021, con PG 29402.) a seguito della comunicazione di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo espropriativo. Tali osservazioni sono state esaminate e controdedotte, rispondendo motivatamente, puntualmente ed espressamente ai singoli quesiti così come risulta dall'allegato denominato "Osservazioni all'Avvio del Procedimento per l'apposizione del Vincolo espropriativo - ISTRUTTORIA" allegato E;

Al Consiglio vengono proposti gli atti di controdeduzione alle osservazioni, valutati in ultimo dalla commissione consiliare, sulla base del parere istruttorio dell'Ufficio urbanistica, dell'ufficio espropri e della proposta dell'assessorato.

L' esito della consultazione riguardante la Variante n.2 al Piano Operativo con contestuale variante al PS adottata è da ritenersi positivo; le osservazioni ed i contributi pervenuti non pregiudicano, ma anzi rafforzano gli elementi significativi del Piano Operativo, che conserva e conferma la struttura adottata. Le modifiche accoglibili riguardano elementi puntuali, norme d'ambito limitato, precisazioni o correzioni di errori materiali del tutto compatibili con le scelte fondamentali e l'assetto complessivo del Piano.

L'approvazione della Variante urbanistica costituirà apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per le aree necessarie alla realizzazione di porzione del collegamento viario tra via Rosselli - via Scarpellini (AT 1_12 Barzano); tali aree sono evidenziate nell'elaborato D della variante urbanistica denominato "Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi" (allegato alle NTA del PO).

Gli Elaborati costituenti la Variante n. 2 al Piano Operativo con contestuale variante al PS, sono i seguenti (sottolineati quelli modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni):

- Relazione tecnica illustrativa

- Piano Strutturale – Tabelle del dimensionamento delle UTOE 1, 2 e 3 contenute nelle NTA
(sovrapposto e modificato)

- QP_02 - Norme tecniche di attuazione (stato sovrapposto e modificato) con i seguenti allegati:

A) Schede normative e di indirizzo progettuale relative ai Nuclei Storici – NS:

NS3 – Bagnolo

NS4- Bagnolo di Sopra

B) Schede degli interventi di trasformazione AT :

AT1_11 Rosselli

AT1_12 Barzano

AT1_24 Buozzi

AT1_25 Moro

AT3_08 Perugia

AT2_08 Loi

AT2_09 Orcagna

AT3_14 Centro oste

AT3_19 Boito

AT3_20 Bisenzio

AT3_21 Pontetorto

C) Dimensionamento del PO (stato sovrapposto e modificato)

D) Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi (stato sovrapposto e modificato)

- Tavole (sottolineate quelle modificate in seguito all'accoglimento delle osservazioni):

TAV_QP01 – Mappa di inquadramento – Il Territorio urbanizzato (scala 1:5000);

TAV_QP02 - Usi del suolo e modalità di intervento – Il territorio rurale (scala 1:5000)

TAV 1-4

TAV_QP03 - Usi del suolo e modalità di intervento – il territorio urbanizzato (scala 1:2.000)

TAV. 1, 2, 7, 8, 9;

TAV 5 (modificata)

TAV_QP04 - Zone Omogenee, territorio urbanizzato e UTOE (scala 1:10.000)

- Relazione geologica di Fattibilità redatta dal dott. Geologo Alberto Tomei (stato sovrapposto e modificato)

A seguito di quanto sopra esposto, si attesta che gli elaborati proposti all'approvazione del Consiglio rispettano le norme legislative e regolamentari vigenti, che i contenuti della variante sono coerenti con gli strumenti della pianificazione territoriale degli Enti che concorrono al governo del territorio, e che la procedura seguita per la formazione degli atti è corretta.

La presente relazione, unitamente al Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, costituisce allegato all'atto da approvare ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014.

La Delibera di Approvazione verrà trasmessa, assieme agli atti e ai documenti allegati, alla Regione Toscana e alla Provincia di Prato. Dopo l'avvenuta trasmissione, il Comune procederà alla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT.

La Variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT.

Montemurlo, 18 marzo 2022

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Sara Tintori

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is green and contains the text 'COMUNE DI MONTEMURLO' around the perimeter. The signature is written in a cursive style.



Comune di Montemurlo

Provincia di Prato

Area B Programmazione e Sviluppo

PIANO OPERATIVO - VARIANTE SEMPLIFICATA n. 2 al Piano Operativo e contestuale variante al Piano strutturale per trasferimento dimensionamenti fra UTOE all'interno del territorio urbanizzato. ADOZIONE

2° RESOCONTO ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE

La sottoscritta Arch. Sandra Vannucci, garante dell'informazione e partecipazione per la Variante in oggetto, allo scopo nominata con decreto sindacale n.15 del 29/09/2021, presenta il resoconto dell'attività comunicativa fino alla data odierna.

L'Amministrazione Comunale, ha deciso di procedere ad una variante urbanistica che riguarda alcune modifiche a due aree di trasformazione ritenute strategiche per il nostro territorio oltre l'individuazione di nuove previsioni urbanistiche puntuali per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e una nuova area di completamento residenziale a Bagnolo.

Le modifiche da apportare alle due aree strategiche riguardano il completamento dell'intervento di trasformazione AT1_11 Rosselli e la riqualificazione dell'area della ex Fabbrica rossa a Oste (AT 3_14 Centro Oste) e prevedono l'inserimento di nuove aree di atterraggio che comportano un trasferimento dei dimensionamenti previsti dal Piano strutturale fra UTOE diverse. Pertanto tali modifiche comportano una contestuale variante anche al Piano Strutturale.

Tutte le nuove previsioni e le modifiche alle previsioni già presenti nel PO, sono situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non si prevedono interventi che richiedono la copianificazione per trasformazioni che determinino impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dall'articolo 4 della LR 65/2014. Inoltre la Variante, non interessa beni paesaggistici, e sarà redatta in coerenza con la disciplina del vigente Piano Strutturale conformato al PIT - PPR.

Gli obiettivi principali che si intendono perseguire con questa variante sono i seguenti suddivisi in tre tipologie:

- 1. Modifiche inerenti l'attuazione di alcune aree di trasformazione strategiche per il territorio comunale;** si tratta di previsioni già presenti nel PO vigente che vengono modificate per favorirne l'attuazione, mediante la previsione di nuove aree di atterraggio;
- 2. Incremento delle attività produttive e delle attrezzature di interesse collettivo mediante la previsione di 2 nuove aree di trasformazione finalizzate a sostenere lo sviluppo di attività produttive e imprenditoriali e una nuova area di trasformazione residenziale finalizzata ad incrementare gli spazi pubblici ;**
- 3. Modifiche al PO finalizzate a favorirne l'attuazione e l'aggiornamento del Quadro conoscitivo;** si tratta in alcuni casi di modifiche normative e delle modalità di attuazione di alcuni interventi oltre alla presa d'atto di alcune informazioni di quadro conoscitivo.

La variante ha preso avvio, con la DGC n.154 del 04/10/2021 con cui sono stati stabiliti gli obiettivi e si è preso atto del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, che esplicita gli obiettivi e le azioni della variante, e che è stato inviato agli Enti competenti l' 11 Ottobre 2021.

L' Avviso di avvio della variante e della possibilità di presentare, da parte di tutti, proposte e contributi relativi ai contenuti esplicitati nel Documento preliminare, entro 30 giorni dalla trasmissione della comunicazione, è stato pubblicato sul sito web del comune, nella parte degli avvisi e nella sezione *strumenti urbanistici on line*, dove è stato pubblicato tutto il materiale relativo all'avvio della variante.

Entro il termine stabilito sono pervenuti dagli Enti competenti in materia ambientale 5 contributi.

L'Autorità competente in data 15 Novembre 2021 ha esaminato tali contributi, entrando nel merito dei singoli obiettivi della Variante, come riportato nel Verbale della seduta, ed ha stabilito che la Variante n.2 al PO, non dovesse essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che venissero rispettate le seguenti prescrizioni :

Per quanto riguarda la AT 1 – 11 Rosselli dovrà essere disposta nella scheda progettuale la necessità di adeguamento del PCCA in relazione all'intervento di realizzazione della RSA.:

Il Provvedimento di esclusione dalla VAS è stato pubblicato sul sito del Comune in data 16 novembre 2021.

Per quanto riguarda l'iter procedimentale si fa presente che la Variante ha seguito i seguenti passaggi:

Prima dell'adozione si è proceduto al deposito presso il Genio Civile della documentazione redatta secondo le nelle modalità indicate dal DPGR 30/01/2020 n. 5/R.

La variante, che segue la procedura semplificata, è stata adottata dal Consiglio Comunale e depositata per trenta giorni, presso gli uffici comunali a far data dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT; tale avviso era visualizzabile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine (30 giorni) chiunque ha potuto prenderne visione e presentare eventuali osservazioni.

In ogni fase procedurale compresa tra l'adozione e l'efficacia della variante, è stata assicurata l'informazione ed adeguati livelli di comunicazione alla cittadinanza e ai soggetti eventualmente interessati, pertanto il garante assicura che sono stati attivati gli strumenti di comunicazione afferenti al procedimento di Adozione in oggetto, secondo le seguenti modalità:

- facilitazione delle modalità di accesso alla visione dei documenti e degli atti oggetto del presente procedimento e fornitura di adeguato supporto informativo;
- fornitura di copie della documentazioni riproducibile degli atti oggetto del procedimento in corso, formalmente approvati od assunti dall'A.C., su richiesta dei soggetti interessati e con onere finanziario a carico di quest'ultimi;
- pubblicazione sul B.U.R.T della Toscana e contestuale pubblicazione dell'avviso al seguente link <https://maps1.ldpgis.it/montemurlo/>
- ricezione delle eventuali osservazioni presentate dagli interessati.

Atti e iniziative successive all'adozione della Variante

Il Consiglio Comunale ha adottato la variante semplificata n. 2 al PO e contestuale al PS, con DCC n.83 del 30 Novembre 2021.

La LR 65/2015 prevede che il Comune che adotti una variante semplificata, contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.T, avvenuta in data 22 Dicembre 2021, provveda ad avvisare Regione e Provincia; con posta elettronica certificata (prot.3150 del 13/12/2021) si è pertanto provveduto ad inviare tale comunicazione.

Dalla data di pubblicazione sul BURT, è stata data la possibilità, nei 30 giorni successivi (**scadenza 21 Gennaio 2022**), a chiunque di prenderne visione e presentare osservazione, e della adozione della variante è stata data informazione attraverso il sito web del comune.

Dal mese di Dicembre 2021 sono apparsi sul quotidiano "La Nazione" e sui siti internet "di GO NEWS" "Linea LIBERA" e "MET - News dalle Pubbliche Amministrazioni della Città Metropolitana di Firenze alcuni articoli riguardanti la variante, allegati al presente rapporto.

Il Genio Civile con pg 645 del 11/01/2022 ha richiesto alcune integrazioni agli atti adottati, che sono state inviate in data 21/01/2022 ; a seguito di tali integrazioni il Genio civile ha comunicato l'esito positivo del controllo (PG 2922 del 01/02/2022).

Entro il 21/01/2022 sono state presentate 10 osservazioni da parte di soggetti interessati oltre all'osservazione d'ufficio e alle due osservazioni pervenute relativamente al procedimento per l'apposizione del vincolo espropriativo , che sono state valutate dalla struttura tecnica comunale e proposte all'approvazione del Consiglio comunale.

Si attesta che sono stati adottati, da parte dell'Amministrazione Comunale e fino alla data odierna, tutti gli atti ed accorgimenti idonei a garantire la più ampia informazione a tutti i soggetti interessati, ai fini di una larga partecipazione in tutte le fasi del procedimento.

La Variante al Piano Operativo e contestuale al PS, seguendo la procedura dell'art.32 della LR 65/2014 diverrà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT e sarà resa accessibile anche sul sito istituzionale del Comune.

Montemurlo, 22/03/2022



Il Garante della dell'informazione e partecipazione

Arch. (Sandra Vannucci)

allegati:

- articoli stampa locale

Un big della logistica sbarca a Montemurlo

Maxi piattaforma per generi alimentari in arrivo in via Boito: via libera del Comune. Accanto un giardino pubblico e un parcheggio

MONTEMURLO

Il distretto industriale di Montemurlo continua a crescere. La variante 2 al piano operativo, adottata martedì sera dal consiglio comunale prevede la nascita, nell'area di via Boito, di una piattaforma logistica per la distribuzione merci di 7700 metri quadri. L'azienda, un gruppo leader a livello europeo nel settore dei trasporti di generi alimentari a temperatura controllata e del mercato agroalimentare per conto terzi, ha presentato al Comune un piano d'investimento che prevede, attraverso la costruzione del nuovo magazzino, di potenziare il radicamento in un territorio geograficamente strategico per l'azienda e diventare così un punto di snodo del Centro Nord Italia. La nuova piattaforma logistica sarà costruita secondo le tecniche della bio-edilizia ed è concepita secondo le più moderne tecniche di costruzione. La vocazione industriale/logistica del distretto



Gruppo leader nel trasporto beni alimentari sceglie Montemurlo come punto di snodo del Centro Nord Italia

industriale, la vicinanza all'autostrada e alle principali arterie viarie sono tra le ragioni che hanno spinto il gruppo a scegliere Montemurlo come base per il nuovo polo della logistica.

«Il Comune di Montemurlo prosegue ad accompagnare e favorire lo sviluppo economico e la crescita dell'area industriale», spiega il sindaco Simone Calamai. «L'attenzione di questo importante gruppo di trasporti e logistica conferma la centralità della zona industriale montemurlese e dei suoi servizi alle imprese per il radicamento sul territorio dell'area del centro nord

SCENARIO

Gruppo leader in Europa sceglie il distretto: ecco le principali ragioni

Italia». Il progetto interessa un'area di 26 mila metri quadrati circa. Il magazzino principale, a temperatura controllata, sarà adibito al deposito e alla distribuzione della merce con carico su un lato e scarico sul lato opposto, mentre un'altra costruzione servirà per lo stoccaggio degli imballaggi e un locale per la ricarica delle batterie dei mezzi di movimentazione delle merci. Infine, sarà costruita una palazzina uffici, sviluppata su due piani. In cambio l'azienda si impegna a realizzare e cedere al Comune un'area a verde pubblico piantumata (in totale circa 3800 metri quadrati) nella porzione ovest dell'area di intervento e di un controviale di accesso alla piattaforma logistica, parallelo alla viabilità esistente, con caratteristiche tali da garantire che non si possano mai verificare situazioni di ingorgo del traffico viario su una delle principali vie di accesso al Comune. È prevista anche la realizzazione di un parcheggio pubblico di 2200 metri quadri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TRIBUNALE DI FIRENZE

FALL. N. 18245/2007

AVVISO DI VENDITA
**COMUNE DI PESCIA
FRAGIONE STIAPPA,**

VIA SILVIO PELLICO N. 70

LOTTO UNICO: Fabbricato terratetto per civile abitazione posto in disposto su tre piani fuori terra oltre piano seminterrato,

sup. compl. ca. mq. 510, con due piccoli appezzamenti di terreno agricolo pertinenziali. Rudere in stato di degrado e di abbandono, inagibile. Beni liberi.

PREZZO BASE: EURO 33.750,00

Base d'asta offerte residuali: Euro 27.000,00

Aumento minimo: Euro 3.375,00

Deposito cauzionale: Euro 3.375,00

Deposito per spese: Euro 3.375,00

Vendita senza incanto nell'ufficio del Giudice Delegato, presso il Tribunale di Firenze per il giorno **20 gennaio 2022 alle ore 12.00.**

Deposito offerte entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza fissata per l'apertura delle buste, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze,

offerta di acquisto in bollo in busta chiusa. In caso di più offerte valide, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta. Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore, tel. 055.487532, e-mail studio@cdigirolamo.it, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Firenze, 15 novembre 2021

TRIBUNALE DI PISTOIA

CONC. PREV. N. 20/14 R.F.

VENDITA ASINCRONA TELEMATICA

**COMUNE DI ARCOLA (SP)
STRADA PROVINCIALE
N. 331, 470**

LOTTO UNICO - Piena propr. su: fabbricato per civile abitazione costituito da 2 p. f.t. con, al p.t. ingresso, soggiorno doppio, vano scale per l'accesso al piano superiore, tinello, cucina, dispensa, bagno, cantina e veranda ed, al p. 1°, 4 camere da letto, corridoio, bagno e ampia terrazza (sovrastante la veranda), corredato da un ampio resede esterno, da un piccolo manufatto posto sul retro del fabbricato principale e costituito da locale pompe, forno e locale caldaia, e da un terreno adiacente al fabbricato principale ed utilizzato in parte come resede, giardino, ed area pavimentata e con insistente una piccola vasca per raccolta delle acque (attualmente quasi completamente interrata), è in avanzata fase di realizzazione la costruzione di un'autorimessa interrata. Sul terreno è presente il rudere di un picco-

lo fabbricato rurale. Oltre terreno. Occupato dal proprietario.

PREZZO BASE: EURO 291.000,00
(Offerta Minima Euro 218.250,00)
in caso di gara aumento minimo Euro 7.500,00.

Vendita senza incanto asincrona telematica: **12/01/2022 ore 11:00**, tramite il sito www.astetelematiche.it. In caso di più offerte valide si procederà a gara che terminerà il **18/01/2022 ore 12:00**, salvo eventuali prolungamenti. Deposito offerte entro le ore 12:00 del 11/01/2022 tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Maggiori info presso il Liquidatore Giudiziale Dott. Francesco Salamone in Larciano (PT) Via G. Matteotti, 1050/H tel. 0573 837764, Email: f.salamone@studiosalamone.it e su www.tribunale.pistoia.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it. (Cod. A4207635).

TRIBUNALE DI PISTOIA

FALL. N. 55/18 R.F.

Giudice Delegato dott. Sergio Garofalo

Curatori: dott.ssa Manuela Olatri e dott. Silvio De Lazzar

2° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

**COMUNE DI VICOPISANO (PI)
VIA MASACCIO NN. 5/7/9.**

LOTTO UNICO - Complesso immobiliare composto da fabbricato terrazza 28,19mq, resede 3.220,98mq, aree parcheggio e/o deposito 7.015mq, con annessi terreni pertinenziali 30.775mq. Libero. Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Pisaneschi che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione e situazione di fatto e di diritto dei beni.

PREZZO BASE: EURO 3.500.000,00

(Offerta Residuale Euro 2.800.000,00) in caso di gara aumento minimo Euro 50.000,00.

Vendita soggetta a IVA.. Vendita competitiva: **25/01/2022 ore 11:30** innanzi al Notaio Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, in Firenze Via Masaccio, 187. Deposito offerte entro le ore 12:00 del 24/01/22 presso lo studio del notaio incaricato, previo appuntamento, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it. Documentazione e bando integrale consultabili sui siti web di seguito indicati. Maggiori info presso i Curatori dott. ssa Manuela Olatri (tel.055-2478921 mail: m.olatri@studioolatri.it) e dott. Silvio De Lazzar (tel 055-461512 mail: s.delazzar@studiodelazzarweber.it) e sui siti web portalevenditepubbliche.giustizia.it e astegiudiziarie.it.

Provincia

Montemurlo - Comuni Medicei - Valbisenzio

Addio alla Fabbrica Rossa Cambia il volto di Oste

Residenze e spazi pubblici al posto dell' vecchio edificio dismesso da anni. I volumi produttivi demoliti saranno trasferiti nella zona industriale di via Roma

MONTEMURLO

La Fabbrica Rossa, in centro a Oste, sarà completamente demolita e al suo posto nasceranno nuove residenze, servizi pubblici, parcheggi e piazze alberate. È quanto prevede la Variante 2 al piano operativo, adottata dal consiglio comunale di Montemurlo nel corso dell'ultima seduta. Un intervento strategico di riqualificazione urbana destinato a cambiare il volto di Oste e ad arricchire la frazione di importanti servizi per la comunità. Sparirà, dunque, a breve il grande fabbricato industriale della Fabbrica Rossa, ormai dismesso da parecchi anni, che si trova proprio a due passi da piazza Amendola, nell'area centrale situata tra via Oste, via Lavagnini e via Garigliano e al suo posto nasceranno nuove abitazioni, spazi e servizi pubblici per dare nuovo impulso la vita sociale della frazione.

«Lo scopo dell'intervento voluto dall'amministrazione è dare al centro della frazione di Oste una identità urbana liberando l'isolato dai capannoni industriali che dovranno essere demoliti e sostituiti, in parte con funzioni



Il sindaco Simone Calamai

pubbliche e in parte con funzioni private», spiega il sindaco di Montemurlo Simone Calamai. La variante prevede la sostituzione del manufatto produttivo con nuovi edifici e servizi pubblici per liberare una maggiore quantità di spazi da destinare a verde, parcheggi e piazze alberate. Vogliamo creare nel centro di Oste luoghi per la vita sociale, culturale e ricreativa. Un nuovo cuore per la frazione». Attraverso lo strumento della perequazione urbanistica i volu-

mi demoliti nel centro di Oste e non utilizzati saranno trasferiti in altre zone della città. In particolare, duemila metri quadrati di superfici saranno destinati a nuove residenze da realizzare nella zona di via Aldo Moro in centro a Montemurlo, terreni in parte privati e in parte di proprietà comunale.

Sono, invece, 6400 metri quadrati di superficie quelli che avranno una destinazione produttiva. Nella zona di via Roma, nei pressi dell'azienda Pontetorto, sarà realizzato un nuovo edificio industriale, che nelle indicazioni contenute nella variante, dovrà adottare soluzioni architettoniche e ambientali, che favoriscano un adeguato inserimento nel contesto ambientale, in particolare per il lato che costeggerà via Selvavecchia. Infine 3800 metri quadrati saranno utilizzati nel centro di Oste per nuove edificazioni.

re. po.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL SINDACO

«In centro ci saranno luoghi per la vita sociale, culturale e ricreativa. Un nuovo cuore per la frazione»

Carmignano

**Dalle notti ai giorni
Stasera presentazione
del libro di Attucci
al Circolo 11 giugno**

Il libro *Dalle notti e dai giorni* di Alessandro Attucci sarà presentato stasera alle 21 al Circolo 11 giugno di Carmignano. Presenti Dorian Cirri, il sindaco Prestanti, Alessandro Capecci e Fabiano Martelli che leggeranno passi del libro.

Montemurlo: gli appuntamenti del weekend

**L'aria frizzante delle feste
Con giochi, mostre e musica**



MONTEMURLO

Natale a Montemurlo, tanti appuntamenti anche questo fine settimana. Oggi alle 17 al Villaggio del sorriso di via Toti ad Oste c'è il Cinema delle feste con la proiezione dei più bei film per bambini e ragazzi a ingresso gratuito. Domani alle 10,30 l'appuntamento è alla biblioteca Bartolomeo Della Fonte (piazza Don Milani) con la Tombolata dei lettori, un'iniziativa di promozione della lettura per bambini, realizzata in collaborazione con Euro & Promos. Al centro visite Il borghetto in via Bagnolo di sopra per il ciclo Naturalmente Natale domani arriva Un Natale da gustare, letture animate per bambini dai 3 agli 8 anni e un simpatico laboratorio creativo con materiali naturali a cura di Alessandra Forlani. Per partecipare alle iniziative

sono obbligatorie le prenotazioni telefono 0574 558567. Sempre domani dalle 15,30 alle 18,30 in prossimità dei negozi di Bagnolo e Oste il gruppo A-Strati propone The Christmas Soul, uno spettacolo di strada itinerante per vivere lo spirito del Natale. Chiude il sabato alle 21 nel teatro della Sala Banti in piazza della Libertà Natale in Jazz, il bel concerto dei Miles Ties (nella foto), il gruppo nato da alcuni ex allievi della scuola di musica della Filarmonica Verdi di Montemurlo. La serata sarà arricchita dalle canzoni più belle di Natale interpretate dai cantanti Daniele Narducci, Andrea Ulivagnoli e Vittoria Piliero. Per partecipare è consigliata la prenotazione tel. 320 0324655 o scrivere a promo.cultura@comune.montemurlo.po.it. Infine, sempre sabato al Borghetto ma dalle 16 alle 19,30 si potrà visitare la mostra My Colours a cura del gruppo Amo Art.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA



È morto, dopo una breve malattia, Gianfranco Targetti, 83 anni, fondatore della macelleria Targetti di via Matteotti. Il cordoglio del sindaco Calamai

Se n'è andato Targetti, il decano dei macellai

Gianfranco era il fondatore dello storico negozio dietro al municipio

MONTEMURLO

Se ne va un'istituzione del commercio di Montemurlo. È morto, dopo una breve malattia, Gianfranco Targetti, 83 anni, fondatore della macelleria Targetti di via Matteotti, 22, proprio dietro il municipio. Un esercizio storico che nel 2019 aveva

tagliato il traguardo dei 50 anni di attività, oggi gestito dai figli di Gianfranco, Pierpaolo e Donatella. A fondarla nel dicembre 1969 fu proprio Gianfranco Targetti, montemurlese doc nato a Cicignano nel 1937, che da ragazzo, a 19 anni, aveva imparato a macellare le carni. Così poco dopo aveva deciso di aprire la sua attività, divenuta ben presto un punto di riferimento per la piccola Montemurlo, che stava velocemente crescendo e cambiando. «Gianfranco Target-

ti era uno dei nostri storici commercianti, una persona buona e benvoluta da tutti, una vera istituzione per la comunità di Montemurlo - sottolinea il sindaco Simone Calamai -. Il suo negozio, che vanta mezzo secolo di storia, ha visto cambiare Montemurlo, che da piccolo borgo agricolo è divenuta una cittadina industriale. Mi stringo insieme all'amministrazione comunale alla famiglia Targetti e in particolare ai figli di Gianfranco, Pierpaolo e Donatella»

montemurlo. SARÀ REALIZZATO IL COLLEGAMENTO VIARIO TRA VIA ROSSELLI E VIA SCARPETTINI

Andrea Balli

La variante 2 al piano operativo ha previsto l'esproprio di alcuni terreni per poter completare l'intervento che renderà più fluido e agevole il traffico nella zona centrale della città



Trasferimento di dimensionamento tra UT06

MONTEMURLO. Il Comune di Montemurlo punta a migliorare la viabilità nella zona centrale di Montemurlo, creando un collegamento diretto tra la via Rosselli – via Aldo Moro e il tratto di via Scarpettini, che si trova a nord della via Berlinguer in zona residenziale.

La modifica è contenuta nella variante due al piano operativo, adottata recentemente dal consiglio comunale. Si tratta di un intervento già previsto dagli strumenti urbanistici precedenti e dal Piano Operativo, che ha come obiettivo principale la realizzazione del collegamento viario, in parte già realizzato (la prima parte di via Pertini), tra via Rosselli e via Scarpettini.

Il completamento della via Pertini, infatti, rappresenta uno svincolo viario molto importante per raggiungere in maniera rapida e diretta la zona residenziale ed alleggerire così di traffico la via Rosselli. L'intervento non ha mai trovato attuazione a causa delle difficoltà riscontrate con i proprietari dei terreni su cui è previsto il collegamento.

Con la Variante, quindi, si va ad escludere dall'area di intervento una porzione dei terreni per poter procedere all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e consentire il completamento del nuovo collegamento viario.

Lo scorso ottobre, infatti, il Comune ha inviato ai proprietari dei terreni interessati la comunicazione di avvio del procedimento diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Le fasi successive della procedura, quelle della dichiarazione di pubblica utilità e all'emanazione del decreto di esproprio e quindi alla determinazione dell'indennità di esproprio, saranno attuate successivamente e avvieranno con l'approvazione del progetto definitivo del collegamento viario.

«Si tratta di un intervento molto importante per completare e andare a migliorare la viabilità in centro a Montemurlo, soprattutto per quanto riguarda la zona residenziale di via Scarpettini e della Querce — dice il sindaco Simone Calamai — Attraverso l'esproprio andiamo a dare attuazione ad una previsione da tempo contenuta nei nostri strumenti urbanistici. Completeremo così la via Pertini, che è stata realizzata solo per il primo tratto, che così potrà ricongiungersi alla via Scarpettini e creare un importante anello di collegamento viario alle porte della città».

Tra le altre richieste contenute nella variante due c'è la modifica della classificazione di un terreno posto in via Popolesco, angolo via Taro, attualmente individuato come *verde privato*. La modifica della previsione urbanistica consentirebbe l'insediamento di un deposito di materiale edile, che verrebbe spostato dall'attuale collocazione situata in area prevalentemente residenziale.

Il terreno interessato dalla variante è un piccolo lotto di risulta, in stato di abbandono, ricoperto da vegetazione spontanea di scarso valore e inserito nel tessuto produttivo. Con la variante il terreno sarebbe classificato come *verde complementare*, che consente l'utilizzo per deposito e stoccaggio di materiale edile, senza trasformazione dell'area.

[masi —comune di montemurlo]

Sostenete questo quotidiano con un piccolo contributo attraverso bonifico intestato a

«Linee Stampalibera» Iban IT64H0306913834100000008677 su Intesa San Paolo Spa - Pistoia. Riceverete informazioni senza censure!





News dalle Pubbliche Amministrazioni
della Città Metropolitana di Firenze ■■■

[\[Infrastrutture, Opere pubbliche\]](#)

Comune di Montemurlo

Montemurlo. Sarà realizzato il collegamento viario tra via Rosselli e via Scarpettini

La variante 2 al piano operativo ha previsto l'esproprio di alcuni terreni per poter completare l'intervento che renderà più fluido e agevole il traffico nella zona centrale della città

Il Comune di Montemurlo punta a migliorare la viabilità nella zona centrale di Montemurlo, creando un collegamento diretto tra la via Rosselli - via Aldo Moro e il tratto di via Scarpettini, che si trova a nord della via Berlinguer in zona residenziale. La modifica è contenuta nella variante due al piano operativo, adottata recentemente dal consiglio comunale. Si tratta di un intervento già previsto dagli strumenti urbanistici precedenti e dal Piano Operativo, che ha come obiettivo principale la realizzazione del collegamento viario, in parte già realizzato (la prima parte di via Pertini), tra via Rosselli e via Scarpettini. Il completamento della via Pertini, infatti, rappresenta uno svincolo viario molto importante per raggiungere in maniera rapida e diretta la zona residenziale ed alleggerire così di traffico la via Rosselli. L' intervento non ha mai trovato attuazione a causa delle difficoltà riscontrate con i proprietari dei terreni su cui è previsto il collegamento. Con la Variante, quindi, si va ad escludere dall'area di intervento una porzione dei terreni per poter procedere all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e consentire il completamento del nuovo collegamento viario. Lo scorso ottobre, infatti, il Comune ha inviato ai proprietari dei terreni interessati la comunicazione di avvio del procedimento diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Le

I cookie aiutano la Città metropolitana di Firenze a fornire servizi di qualità. Navigando sul sito accetti il loro utilizzo. [Accetto](#) [Informazioni](#)

alla determinazione dell'indennità di esproprio, saranno attuate successivamente e avvieranno con l'approvazione del progetto definitivo del collegamento viario. «Si tratta di un intervento molto importante per completare e andare a migliorare la viabilità in centro a Montemurlo, soprattutto per quanto riguarda la zona residenziale di via Scarpettini e della Querce – dice il sindaco Simone Calamai - Attraverso l'esproprio andiamo a dare attuazione ad una previsione da tempo contenuta nei nostri strumenti urbanistici. Completeremo così la via Pertini, che è stata realizzata solo per il primo tratto, che così potrà ricongiungersi alla via Scarpettini e creare un importante anello di collegamento viario alle porte della città».

Tra le altre richieste contenute nella variante due c'è la modifica della classificazione di un terreno posto in via Popolesco, angolo via Taro, attualmente individuato come "verde privato". La modifica della previsione urbanistica consentirebbe l'insediamento di un deposito di materiale edile, che verrebbe spostato dall'attuale collocazione situata in area prevalentemente residenziale. Il terreno interessato dalla variante è un piccolo lotto di risulta, in stato di abbandono, ricoperto da vegetazione spontanea di scarso valore e inserito nel tessuto produttivo. Con la variante il terreno sarebbe classificato come "verde complementare", che consente l' utilizzo per deposito e stoccaggio di materiale edile, senza trasformazione dell'area.

21/12/2021 16.25

Comune di Montemurlo



Fabbrica Rossa a Oste: 5 milioni per teatro e servizi pubblici a Montemurlo

11 Marzo 2022 19:02

Attualità

Montemurlo

Facebook

Twitter

WhatsApp

E-mail

Stampa



Finalmente Oste avrà un vero e proprio centro cittadino con spazi per la cultura, i servizi pubblici e la vita sociale. Il Comune di Montemurlo ha ottenuto 5 milioni di euro dai fondi Pnrr, Piano nazionale di Ripresa e Resilienza, per la rigenerazione urbana della frazione di Oste. Scopo dell'intervento è dare al centro della frazione una vera identità urbana, liberando l'area centrale - compresa tra via Oste, via Lavagnini e via Garigliano - dai capannoni industriali dismessi dell'ex Fabbrica Rossa (circa 15mila metri quadrati), che entro il 2022 saranno demoliti dal privato e

sostituiti in parte con funzioni pubbliche e in parte private, come residenze, negozi, uffici. Tra gli interventi più significativi, destinati a cambiare la narrazione di una frazione che da sempre ha legato il suo nome al lavoro, c'è l'arrivo di un teatro - auditorium da 300 posti, che caratterizzerà tutta l'area centrale. Uno spazio culturale di qualità pensato dall'amministrazione comunale per spettacoli, concerti e conferenze. A breve partirà la progettazione esecutiva dell'intervento che dovrà essere concluso entro il giugno 2026.

«Un grandissimo risultato per Oste, dove arrivano 5 milioni di euro, frutto dell'impegno del Comune di Montemurlo per la frazione. Risorse che consentiranno di concretizzare il progetto della Fabbrica Rossa. Un intervento strategico di grande valore sociale e culturale che trasformerà il centro rendendolo più bello, accogliente e vivibile» spiega il sindaco Simone Calamai, che aggiunge «Un grande progetto che rafforzerà la presenza dell'amministrazione comunale e dei servizi pubblici nella frazione».

Il privato potrà trasformare una parte della superficie della Fabbrica rossa con residenze e negozi pari a circa il 25-30% dell'intero intervento (circa 3500 metri quadrati). Il commercio sarà limitato e riguarderà solo il piano terra del nuovo edificio. La maggior parte delle trasformazioni avranno un carattere pubblico. I nuovi spazi (verde e piazza) saranno connessi con la piazza Amendola. Un nuovo "centro gravitazionale", dunque, capace d'influenzare la politica urbana della frazione, instaurando un legame con la città e il contesto fisico che lo circonda. A Oste, infatti, la mancanza di spazi sociali e culturali è molto sentita soprattutto dagli anziani e dai giovani. Obiettivo, dunque, del grande progetto della Fabbrica Rossa è quello di creare un centro aggregativo e culturale per dare risposte concrete alle richieste dei cittadini e del tessuto commerciale locale.

Attraverso lo strumento della perequazione urbanistica i volumi demoliti nel centro di Oste e non utilizzati saranno trasferiti in altre zone della città. In particolare, 2mila metri quadrati di superfici saranno destinati a nuove residenze da realizzare nella zona di via Aldo Moro in centro a Montemurlo, terreni in parte privati e in parte di proprietà comunale.

Sono, invece, 6400 metri quadrati di superficie quelli che avranno una destinazione produttiva. Nella zona di via Roma, nei pressi dell'azienda Pontetorto, sarà realizzato un nuovo edificio industriale, che nelle indicazioni contenute nella variante, dovrà adottare soluzioni architettoniche e ambientali, che favoriscano un adeguato inserimento nel contesto ambientale, in particolare per il lato che costeggerà via Selvavecchia. Infine 3800 metri quadrati saranno utilizzati nel centro di Oste per nuove edificazioni.

Il sindaco Calamai stamattina nel corso della conferenza stampa ha voluto ringraziare la giunta e tutti i tecnici del Comune che hanno lavorato al progetto preliminare che ha consentito di ottenere l'importante finanziamento.

Fonte: Comune di Montemurlo - Ufficio Stampa

Tutte le notizie di Montemurlo

<< Indietro

Variante 2 a Montemurlo: previste Rsa e struttura semi-residenziale per anziani - gonews.it



Simone Calamai

Il consiglio comunale di Montemurlo nella prossima seduta sarà chiamato ad adottare la variante 2 al piano operativo e strutturale che modificherà le funzioni di alcune zone centrali di Montemurlo. Le residenze previste nella zona di via Rosselli e via Moro saranno trasferite a

Bagnolo fra via Loi e via Falcone e Borsellino. Più funzioni sociali e pubbliche nella zona centrale della città

Sarà portata in discussione nella prossima seduta del consiglio comunale, in programma martedì 30 novembre, l'adozione della variante 2 al piano operativo e piano strutturale. Si tratta di un atto molto importante che va a modificare le funzioni di alcune aree centrali di Montemurlo. In particolare nella zona compresa tra via Rosselli - via Aldo Moro (Pg2) la variante prevede una significativa diversificazione delle funzioni attualmente previste, andando a sostituire la quasi totalità della residenza ancora da realizzare, con attrezzature di servizio (RSA e centro diurno per anziani) e nuovi negozi a completamento del polo commerciale posto a sud verso la via Berlinguer. Il Comune va così ad aumentare la quantità di attrezzature di interesse pubblico, a fronte di una forte riduzione della funzione residenziale. I circa 3mila metri di superficie edificabile, infatti, vengono trasferiti a Bagnolo nella zona tra via Loi e via Falcone e Borsellino. Nella zona all'ingresso di Montemurlo rimangono strutture con funzioni sociali e pubbliche, come una nuova Residenza sanitaria assistita e un centro diurno per anziani.

"Con la Variante 2 andiamo a migliorare e valorizzare aree centrali del nostro Comune, arricchendole con nuove funzioni a carattere sociale e pubblico spiega il sindaco Simone Calamai. "La previsione di una nuova Rsa e di un centro diurno, che va nella direzione di una risposta efficace alle nuove esigenze socio-sanitarie di una popolazione che sta invecchiando e che avrà sempre più bisogno di strutture assistenziali. Una variante, dunque, che mette al centro gli interessi delle persone e che dà risposte concrete ai bisogni".

Per quanto riguarda le opere e attrezzature di interesse pubblico, la proposta della variante 2 prevede di realizzare il nuovo tratto di strada di via Caporetto che collega la rotonda di via Livorno con via Aldo Moro. Inoltre, lungo la via Caporetto saranno realizzati parcheggi pubblici a servizio del giardino pubblico e della RSA. Un altro parcheggio pubblico sorgerà lungo la via Aldo Moro in prossimità del Centro Diurno. Nell'area fra il nuovo tratto di via Caporetto e la RSA, infatti, sarà realizzata un'area a verde pubblico attrezzato, che aumenterà così le dotazioni di parchi e giardini della città.

Fonte: Comune di Montemurlo - Ufficio Stampa

[Tutte le notizie di Montemurlo](#)

[<< Indietro](#)

PIANO OPERATIVO



Comune di Montemurlo
Provincia di Prato

PO

Variante n.2 al PO e contestuale al PS

febbraio 2022

***Osservazioni all'Avvio del Procedimento per
l'apposizione del Vincolo espropriativo
ISTRUTTORIA***

allegato **E**

Sindaco

Assessore all' Urbanistica

Simone Calamai

Responsabile del procedimento

Sara Tintori

Garante dell' Informazione e Partecipazione

Sandra Vannucci

Gruppo di progetto

Daniela Campolmi

responsabile Urbanistica

Maria Grazia La Porta

responsabile Pianificazione intermedia

Sara Pescioni

Luca Agostini

Consulenti

Sistema informativo

ldp progetti gis

Aspetti socio-economici

Mauro Lombardi

Marika Macchi

Annalisa Tonarelli

Aspetti geologici

Alberto Tomei

Aspetti idraulici

Davide Settesoldi

Contribuiti di settore

Settore edilizia privata -SUAP

Sandra Vannucci

Claudia Baroncelli

Cristiano Nastasi



Premessa

Con DGC 154 del 4/10/2021 il Comune di Montemurlo ha avviato la **Variante semplificata n. 2 al Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale per trasferimento dimensionamenti all' interno del Territorio Urbanizzato**, provvedendo alla definizione degli obiettivi e prendendo atto del documento per la verifica di assoggettabilità a VAS.

La variante riguarda sia modifiche puntuali, che modifiche relative alla disciplina di piano.

Tra queste ultime, che sono state previste al fine di favorire l'attuazione degli obiettivi del Piano operativo, è compresa anche quella che prevede la modifica della scheda AT1-12 Barzano.

La AT1 -12 Barzano riguarda un intervento di trasformazione già previsto dagli strumenti urbanistici previgenti e da quelli in vigore (PS e PO), che avevano ed hanno tra gli obiettivi principali legati al potenziamento della rete stradale comunale, la realizzazione del collegamento viario tra via Rosselli e via Scarpettin (in prosecuzione di via Pertini).

Con la Variante semplificata n.2, si va ad escludere dall'area di intervento della scheda AT 1-12 Barzano, la porzione di collegamento viario identificata come UMI 5B, al fine di poter procedere all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e consentire il completamento di questo importante collegamento stradale.

Le aree per le quali è stato avviato il procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sono state rappresentate nell'elaborato "**Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**" all. D delle NTA, contenente la relativa rappresentazione catastale e l'esplicitazione delle opere cui è finalizzata la procedura suddetta.

In data 14 ottobre 2021, con PG 26258, è stata inviata ai soggetti interessati la comunicazione di avvio del procedimento diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell' Art.11 – D.P.R. 327/01 e s.m.i e art.8 L.R. 30/2005; a seguito di tale comunicazione sono state presentate dagli interessati 2 osservazioni, il 15/11/2021, con PG 28997 e il 18/11/2021, con PG 29402.

Tali osservazioni sono state esaminate e valutate dal servizio Espropri del Comune, nell'ambito della elaborazione della presente Variante n. 2 al PO, con gli esiti che si riportano di seguito.

Schede di sintesi e controdeduzione alle osservazioni presentate alla comunicazione di avvio di procedimento per apposizione del vincolo espropriativo

OSSERVAZIONE n. 1, presentata il 15/11/2021 – PG 28997

Sintesi della richiesta

L'osservazione presentata affronta i seguenti aspetti:

1) Richiede che la AC si astenga dall'apposizione del vincolo espropriativo, procedendo ad una adeguata riprogrammazione urbanistica dell'area che ne preservi le finalità di verde privato con destinazione a giardino e orto di sostentamento familiare.

2) In caso di approvazione del vincolo espropriativo avvertono che provvederanno alla tutela dei propri diritti in sede amministrativa e per la loro tutela indennitaria sulla base dei seguenti principi:

a) In relazione alla tutela amministrativa, dove si sostiene che:

- il progetto adottato risulta irragionevole e illegittimo, e non rispettoso dei principi di economicità, buon andamento e giustizia distributiva non rispettando il principio del minor sacrificio da imporre alla proprietà privata;
- non risulta sia stata effettuata un'adeguata e ponderata valutazione comparativa dei contrapposti interessi coinvolti nell'operazione (pubblico e privato), né risultano ipotizzate diverse e alternative soluzioni tecniche e progettuali;
- non risulta sia stato considerato il principio di proporzionalità, il quale esige che la AC adotti provvedimenti che incidano sul privato nella misura strettamente necessaria a non aggravare gli interessi di questi;
- il mancato accoglimento delle richieste avanzate determinerebbe un'ingiustificato e pesante aggravio dei costi e del sacrificio imposto alla proprietà privata. Ciò determinerebbe pertanto l'illegittimità del progetto per manifesta illogicità del medesimo.

b) In relazione alla tutela civile, dove si rimarca come un intervento espropriativo avrebbe altissimi costi per l'ente espropriante in quanto:

- andrebbero applicati i criteri stabiliti dalle norme CEDU (corte europea dei diritti dell'uomo) e dalla sentenza n. 181/2011 della corte costituzionale;
- andrebbe corrisposto il valore venale del terreno nella sua destinazione, che si reputa di natura edificabile
- andrebbe corrisposta la svalutazione subita dal bene nel suo complesso; l'indennità non può riguardare solo la porzione espropriata ma deve comprendere anche la compromissione della restante porzione del bene rimasta nella disponibilità del proprietario
- andrebbe prevista l'applicabilità dell'aumento del 10% della indennità di esproprio (art. 2, comma 89 della L. 244/2007)
- inoltre andrebbe applicata la L. 234 del 2012 che obbliga gli enti pubblici ad applicare le norme CEDU ed attribuisce allo stato, il diritto di rivalersi sugli enti che le abbiano violate; si può pertanto configurare la responsabilità per danno erariale in capo ai soggetti che si siano resi responsabili di tali violazioni, in sede di procedimento di esproprio, delle norme in materia di corretta determinazione della indennità

3) E' stata prodotta perizia tecnica che analizza il contesto urbano di riferimento e che evidenzia, oltre a sostenere che non esiste il progetto di variante, i seguenti aspetti:

a) la variante non ha alcun valore di strategicità ai fini dell'attuazione delle previsioni di piano, apparendo anzi illogica in riferimento alle sottostanti motivazioni delle modalità attuative oggi vigenti;

b) l'azione espropriativa ipotizzata appare quindi priva dei requisiti di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza che unici la giustificano;

c) l'imposizione del vincolo espropriativo, anziché necessario ad attuare esigenze di natura pubblica gravi ed urgenti, risulta inutilmente dannoso per le finanze pubbliche.

Considerati gli aspetti sopra illustrati la proprietà si rende comunque disponibile a collaborare per raggiungere un accordo bonario anche con riferimento alla parte di superficie relitta, che rappresenta certamente il migliore mezzo per perseguire gli scopi di cui all'art. 2 comma 2 del DPR 2001/327 (economicità, efficacia, efficienza, semplificazione dell'azione amministrativa).

PARERE ISTRUTTORIO

Le problematiche sollevate dall'osservazione non trovano riscontro, in quanto:

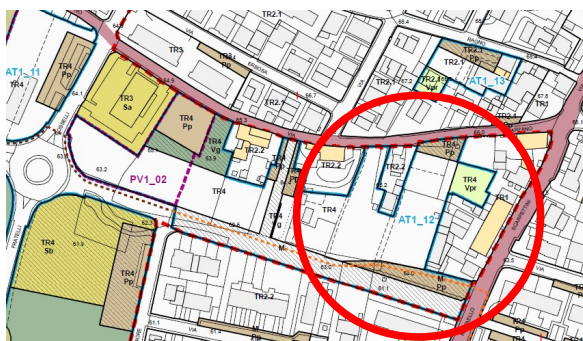
a) il nuovo collegamento viario in oggetto ha una rilevanza strategica per la viabilità comunale, e risulta ormai atteso da anni.

Si tratta di un intervento già previsto anche dagli strumenti urbanistici precedenti al Piano Operativo, inserito in un'area soggetta a Piano attuativo di iniziativa privata, che non ha mai trovato attuazione a causa delle difficoltà riscontrate con i proprietari dei terreni su cui è previsto il collegamento suddetto.

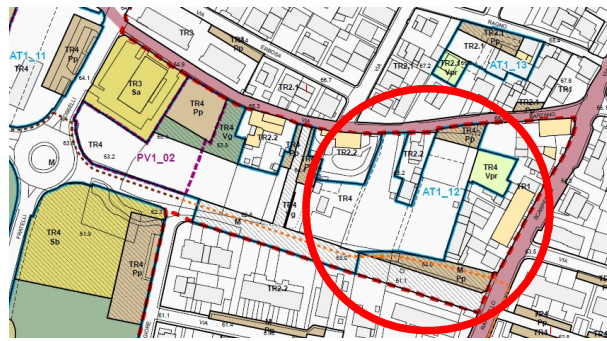
Rappresenta la strada che mancava per far funzionare in maniera ottimale la rete viaria della zona, in quanto non solo alleggerisce il traffico sulla via Barzano, a senso unico, ma consente anche di rendere più fluido il traffico da e verso il centro cittadino.

La variante urbanistica proposta prevede che il collegamento si sviluppi in prosecuzione del tracciato di via Pertini, con le stesse destinazioni del PO vigente (nuova strada con parcheggio pubblico, e pista ciclo - pedonale che andrebbe a congiungersi ad ovest con il percorso di via Pertini e ad est con quello di via La Querce), ma escludendo la porzione est del tracciato viario, di competenza delle UMI3 e 4, dal perimetro dell'area AT1_12 di trasformazione individuato con linea blu. Rispetto a tale ipotesi non si ravvisano soluzioni alternative e maggiormente funzionali rispetto a quella sopra indicata.

area AT1_12 Barzano - PO vigente



area AT1_12 Barzano - Variante 2 al PO



b) la realizzazione di questo nuovo tracciato viario che collegherà la via Rosselli con via Scarpellini (in prosecuzione del tracciato di via Pertini) rappresenta come detto uno dei principali obiettivi riportati sia nel nuovo PS che nel PO; infatti per quanto riguarda il PS, tra gli Obiettivi della Utoe 1 Montemurlo è indicato che il PO dovrà prevedere la realizzazione del nuovo tratto viario da via Rosselli e via Scarpellini, allo scopo di completare le strade di distribuzione esistenti.

Per quanto riguarda il PO viene ribadito che per il miglioramento della funzionalità e dell'efficienza delle reti di comunicazione stradale, è necessario realizzare la viabilità tra via Scarpellini e via Rosselli.

c) il tracciato ipotizzato dalla variante in oggetto interessa relativamente l'immobile dell'osservante in quanto la superficie totale della Plla di proprietà misura circa 2170 mq, e la porzione interessata dall'apposizione del vincolo, mq 300 circa, che corrisponde al 14% dell'intera proprietà; si tratta di porzione del giardino tergaie esistente (circa 1/3 della sup. attuale), che con la realizzazione della nuova viabilità prevista potrebbe beneficiare di un eventuale nuovo accesso all'immobile posto attualmente sul retro del lotto residenziale;

d) Per quanto riguarda l'obiezione rilevata dalla perizia tecnica, per la quale non esisterebbe il progetto di variante, si ritiene che nella fase del procedimento osservato, sia da considerare sufficiente la documentazione che è stata prodotta e pubblicata sul SIT comunale e di cui si poteva richiedere copia direttamente agli uffici comunali (relazione illustrativa della Variante, DGC del 4/10/2021 di avvio della variante, Documento preliminare di VAS, Documento di Individuazione delle Plla catastali e delle proprietà, ecc).

Per le altre questioni sollevate invece si rimanda a quanto sopra illustrato.

e) Per quanto riguarda la determinazione dell'indennità e degli eventuali accordi bonari, si considera l'osservazione non pertinente in questo momento della procedura, e si rimanda tale argomento ad una successiva fase del procedimento espropriativo. La valutazione dell'immobile in oggetto verrà effettuata al momento opportuno tenendo conto delle varie specificità che si riscontreranno.

Per tali motivazioni si ritengono le richieste non accoglibili.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Richiesta **Non Accolta** nel suo complesso per le seguenti motivazioni di seguito illustrate:

- Il nuovo collegamento viario oggetto dell'osservazione ha una rilevanza strategica per la viabilità comunale, e risulta ormai atteso da anni. Si tratta di un intervento già previsto anche dagli strumenti urbanistici precedenti al Piano Operativo, inserito in un'area soggetta a Piano attuativo di iniziativa privata, che non ha mai trovato attuazione a causa delle difficoltà riscontrate con i proprietari dei terreni su cui è previsto il collegamento suddetto. Rappresenta la strada che mancava per far funzionare in maniera ottimale la rete viaria della zona, in quanto non solo alleggerisce il traffico sulla via Barzano, a senso unico, ma consente anche di rendere più fluido il traffico da e verso il centro cittadino. La variante urbanistica proposta prevede che il collegamento si sviluppi in prosecuzione del tracciato di via Pertini, con le stesse destinazioni del PO vigente (nuova strada con parcheggio pubblico, e pista ciclo - pedonale che andrebbe a congiungersi ad ovest con il percorso di via Pertini e ad est con quello di via La Querce), ma escludendo la porzione est del tracciato viario, di competenza delle UMI3 e 4, dal perimetro dell'area AT1_12 di trasformazione. Rispetto a tale ipotesi non si ravvisano soluzioni alternative e maggiormente funzionali rispetto a quella sopra indicata;

- la realizzazione del nuovo tracciato viario che collegherà la via Rosselli con via Scarpellini (in prosecuzione del tracciato di via Pertini) rappresenta uno dei principali obiettivi riportati sia nel nuovo PS che nel PO; infatti per quanto riguarda il PS, tra gli Obiettivi della Utoe 1 Montemurlo è indicato che il PO dovrà prevedere la realizzazione del nuovo tratto viario da via Rosselli e via Scarpellini, allo scopo di completare le strade di distribuzione esistenti. Per quanto riguarda il PO viene ribadito che per il miglioramento della funzionalità e dell'efficienza delle reti di comunicazione stradale, è necessario realizzare la viabilità tra via Scarpellini e via Rosselli;

- il tracciato ipotizzato dalla variante in oggetto interessa relativamente l'immobile dell'osservante, e la porzione interessata dall' apposizione del vincolo corrisponde a circa il 14% dell'intera proprietà; si tratta di porzione del giardino tergale esistente (circa 1/3 della sup. attuale), che con la realizzazione della nuova viabilità prevista potrebbe beneficiare di un eventuale nuovo accesso all'immobile posto attualmente sul retro del lotto residenziale;
- Per quanto riguarda l'obiezione rilevata dalla perizia tecnica, per la quale non esisterebbe il progetto di variante, si ritiene che nella fase del procedimento osservato, sia da considerare sufficiente la documentazione che è stata prodotta e pubblicata sul SIT comunale e di cui si poteva richiedere copia direttamente agli uffici comunali (relazione illustrativa della Variante, DGC del 4/10/2021 di avvio della variante, Documento preliminare di VAS, Documento di Individuazione delle P.le catastali e delle proprietà, ecc);
- Per quanto riguarda la determinazione dell'indennità e degli eventuali accordi bonari, si considera l'osservazione non pertinente in questo momento della procedura, e si rimanda tale argomento ad una successiva fase del procedimento espropriativo. La valutazione dell'immobile in oggetto verrà effettuata al momento opportuno tenendo conto delle varie specificità che si riscontreranno.

OSSERVAZIONE n. 2, presentata il 18/11/2021 – PG 29402

Sintesi della richiesta

In caso di apposizione del vincolo espropriativo, in fase di calcolo dell'indennità di esproprio, viene richiesto che quest'ultima venga calcolata tenendo conto che l'area ricade in zona C di espansione residenziale e che si configura come standard a servizio delle UMI 1a, 1b, 2, 3 e 4. Pertanto il valore da considerare dovrà essere pari a quello delle aree suddette.

PARERE ISTRUTTORIO

L'osservazione si ritiene non pertinente, in questo momento della procedura, per quanto concerne la determinazione dell'indennità, e si rimanda tale argomento ad una successiva fase del procedimento espropriativo. La valutazione dell'immobile in oggetto verrà effettuata al momento opportuno tenendo conto delle varie specificità che si riscontreranno.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Richiesta **Non Pertinente**, in questo momento della procedura, per quanto concerne la determinazione dell'indennità; si rimanda tale argomento ad una successiva fase del procedimento espropriativo. La valutazione dell'immobile in oggetto verrà effettuata al momento opportuno tenendo conto delle varie specificità che si riscontreranno.

PIANO OPERATIVO



Comune di Montemurlo
Provincia di Prato

PO

Variante n.2 al PO e contestuale al PS

marzo 2022

**Osservazioni alla variante n.2 al PO e
contestuale variante al PS
ISTRUTTORIA**

allegato F

Sindaco

Assessore all' Urbanistica

Simone Calamai

Responsabile del procedimento

Sara Tintori

Garante dell' Informazione e Partecipazione

Sandra Vannucci

Gruppo di progetto

Daniela Campolmi

responsabile Urbanistica

Maria Grazia La Porta

responsabile Pianificazione intermedia

Sara Pescioni

Luca Agostini

Consulenti

Sistema informativo

ldp progetti gis

Aspetti socio-economici

Mauro Lombardi

Marika Macchi

Annalisa Tonarelli

Aspetti geologici

Alberto Tomei

Aspetti idraulici

Davide Settesoldi

Contribuiti di settore

Settore edilizia privata -SUAP

Sandra Vannucci

Claudia Baroncelli

Cristiano Nastasi



COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N. 01 - PG735 del 12/01/2022

PS: UTOE 2 - Bagnolo

PO: scheda AT2_09 Orcagna

RICHIESTA

Poiché all'epoca della realizzazione del lotto già edificato la proprietà si era fatta carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e nei piani precedenti, tale area aveva indici superiori a quelli previsti oggi, vista anche l'ulteriore richiesta di cessione di un' area a verde pubblico, si richiede il seguente aumento dei parametri: SE da 300 a 400 mq e SC da 250 a 320 mq.

PARERE ISTRUTTORIO

Si propone di accogliere parzialmente la richiesta portando la SE da 300 a 350 mq e la Sc da 250 a 300 mq, in modo da permettere una maggiore libertà progettuale che consenta di proporre una soluzione architettonica adeguata al tessuto edilizio di appartenenza del lotto. Tale incremento dovrà essere assoggettato a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Parzialmente Accolta. Viene previsto di incrementare la SE da 300 a 350 mq e la Sc da 250 a 300mq, in modo da permettere una maggiore libertà progettuale che consenta di proporre una soluzione architettonica adeguata al tessuto edilizio di appartenenza del lotto. Tale incremento dovrà essere assoggettato a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N.02 - PG1428 del 18/01/2022

PS: UTOE 1- Montemurlo

PO: scheda AT1_25 Moro

RICHIESTA

Si richiede che nella scheda AT1_25 Moro, venga modificata la SE esistente, passando da 400 a 580 mq, in quanto le superfici edificabili proposte non risultano adeguate ad un confort di vita familiare sufficiente. Fermo restando la clausola di cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione dell'intervento della UMI 1 della medesima scheda e le altre clausole inerenti le urbanizzazioni.

PARERE ISTRUTTORIO

In considerazione delle caratteristiche tipologiche che dovranno avere le nuove unità residenziali (villette mono e bifamiliari di 2 piani) e delle cessioni collegate alle facoltà edificatorie della UMI 2 della AT1-25 Moro si propone di accogliere la richiesta:

- portando la SE da 400 a 580 mq e la Sc da 280 a 300 mq, in modo da permettere una maggiore libertà progettuale che consenta di prevedere una soluzione architettonica adeguata;
- rideterminando la quantità e tipologia di opere di urbanizzazione assegnate alla UMI 2.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Accolta. In considerazione delle caratteristiche tipologiche che dovranno avere le nuove unità residenziali (villette mono e bifamiliari di 2 piani) e delle cessioni collegate alle facoltà edificatorie della UMI 2 della AT1-25 Moro, viene portata la SE da 400 a 580 mq e la Sc da 280 a 300 mq e vengono rideterminate la quantità e tipologia di opere di urbanizzazione assegnate alla UMI 2.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N.03 - PG1659 del 20/01/2022

PS: UTOE1 - Montemurlo

PO: Scheda AT1_12 Barzano

RICHIESTA

Si propone l'ampliamento del parcheggio previsto a nord della nuova strada di collegamento Via Pertini/via Scarpettini, consentendo altresì la realizzazione di un accesso carrabile alle UMI 3 e 4 dalla nuova viabilità in modo da consentire l'attuazione delle UMI indipendentemente dalla procedura espropriativa per la realizzazione dell'ultimo tratto del collegamento viario.

PARERE ISTRUTTORIO

Considerato che quanto richiesto prevede di incrementare le dotazioni territoriali dell'area di via Barzano, si propone di accogliere l'osservazione prevedendo, per le Umi 3 e 4 della scheda AT1_12, l'ampliamento per circa 400 mq del parcheggio pubblico previsto a nord della nuova strada di collegamento Via Pertini/via Scarpettini.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4: Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Accolta. In considerazione del fatto che quanto richiesto prevede di incrementare le dotazioni territoriali dell'area di via Barzano; viene disposto pertanto, per le Umi 3 e 4 della scheda AT1_12, l'ampliamento per circa 400 mq del parcheggio pubblico previsto a nord della nuova strada di collegamento Via Pertini/via Scarpettini.

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N.04 - PG1695 del 20/01/2022

PS: UTOE 1 - Montemurlo

PO: scheda AT1_12 Barzano

RICHIESTA

L'osservazione è suddivisa in due parti.

La prima parte fa riferimento ad una perizia tecnica che analizza il contesto urbano di riferimento della previsione urbanistica, l'intervento espropriativo proposto e che in sintesi rileva quanto segue:

- La variante ha gravi difetti di motivazione non essendo espresso perché l'istanza dei privati Pg 19026 del 19/07/2021, menzionata nella relazione tecnica, rivesta rilievo di pubblico interesse e non risultano dimostrate le difficoltà riscontrate con i proprietari dei terreni e perché il superamento di queste eventuali difficoltà risulti urgente;
- la variante non espone alcun elemento di emergente urgente necessità pubblica che ne giustifichi la "strategicità" (intesa in termini di coordinamento temporale) ai fini dell'attuazione delle previsioni di piano, apparendo anzi contraddittoria delle motivazioni sottostanti alle modalità attuative previgenti, che appaiono anzi ancora pienamente giustificate;
- l'asserita strategicità (in termini di urgenza di completamento coordinato dell'asse di Via S.Pertini) risulta contraddetta dalla mancata estensione del vincolo espropriativo all'UMI 5A, unica che consentirebbe al Comune di Montemurlo il pieno controllo della tempistica di attuazione;
- la riclassificazione con Variante delle modalità attuative delle UMI 3 e 4 da "Piano attuativo di iniziativa privata" a "Progetto unitario convenzionato" e la connessa esclusione della facoltà di adire la procedura ex art. 108 LR 65/2014, lungi dal rappresentare un alleggerimento procedurale per l'Amministrazione Comunale ne costituisce al contrario un aggravio. Infatti il procedimento approvativo del piano attuativo imposto dalle NTA previgenti era controbilanciato dalla successiva possibilità di attuarlo con il ricorso alla SCIA ex art. 23, comma 1 lettera b), DPR 380/20011; la rinuncia alla procedura ex art. 108 L.R. 65/2014 determina il trasferimento sul Comune dell'intero carico della eventuale espropriazione, rimanendo fra l'altro indimostrato che la monetizzazione degli oneri prefigurata dalla Variante ne controbilanci in misura adeguata il costo economico e finanziario;
- la previsione attuativa con "Progetto unitario convenzionato", lungi dal dare certezze sui tempi di attuazione delle previsioni insediative del P.O., ne rimette la determinazione ai proprietari delle aree cui si riferiscono, non diversamente da quanto con un Piano Attuativo di iniziativa privata. Tutto ciò con unico vantaggio per i medesimi, che si vedono esentati da un concerto con quelli delle aree originariamente, con effetti perequativi, compartecipanti.

Viene richiesto pertanto :

- 1) Nel caso in cui l'Amministrazione dimostri l'emergenza di un urgente necessità pubblica di completamento della Via S.Pertini, dalla Via F.lli Rosselli alla Via R.Scarpettini, l'approvazione della Variante 2 al P.O. comunale dovrebbe stabilire l'estensione del vincolo espropriativo anche alle aree incluse nella UMI 5A dell'AT1_12;

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

2) Nel caso non fosse possibile da parte dell'amministrazione dimostrare tale urgenza, l'approvazione della Variante 2 dovrebbe cassare l'adottata modifica alla normativa di attuazione dell'AT1_12 Barzano ripristinando l'UMI 5B, senza apposizione di vincolo espropriativo alle aree in essa incluse e mantenendo l'associazione attuativa con le previsioni insediative delle UMI 3 e 4.”

La **seconda parte dell'osservazione** invece ripropone gli stessi contenuti della osservazione presentata alla Comunicazione di avvio di procedimento per apposizione del vincolo espropriativo, con PG28997 del 15/11/2021 e richiede in sintesi, che la AC si astenga dall'apposizione del preannunciato vincolo espropriativo, procedendo viceversa ad una adeguata riprogrammazione urbanistica dell'area che ne preservi le finalità di verde privato con destinazione a giardino e ad orto di sostentamento familiare.

PARERE ISTRUTTORIO

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche in merito a quanto osservato, si esprimono le seguenti considerazioni.

Per quanto riguarda **la prima parte dell'osservazione**, va premesso innanzitutto che il collegamento viario previsto tra via Rosselli e via Scarpettini, rappresenta uno dei principali obiettivi della Amministrazione Comunale per quanto riguarda il miglioramento e la funzionalità della rete viaria di Montemurlo e risulta già individuato dagli strumenti urbanistici precedenti al PO (PRG 1988, VPRG 1996, Variante capoluogo 2008, RU 2010, RU 2015); tale collegamento stradale è stato per vari anni inserito in un'area soggetta a Piano attuativo di iniziativa privata, che non ha mai trovato attuazione a causa delle difficoltà riscontrate con i proprietari dei terreni interessati dalla previsione della nuova strada.

Nonostante i vari strumenti urbanistici che si sono succeduti negli anni, abbiano apportato diverse modifiche alle regole della trasformazione, al fine di rendere la previsione urbanistica il più possibile fattibile, tenendo conto tra l'altro anche dei vari assetti proprietari, l'intervento non è mai stato attuato. Risulta agli atti che solo nel 2006 fu presentata una proposta complessiva riguardante tutte le aree del comparto che venne recepita dalla AC nella Variante 2008 al PRG; l'intervento però non ha mai trovato attuazione, in parte per le difficoltà causate dalla crisi del mercato immobiliare, immediatamente successiva a quegli anni, ma anche per una serie di difficoltà sorte nel frattempo tra alcuni proprietari delle aree, che non si sono resi più disponibili alla prosecuzione dell'iniziativa.

In considerazione di tale situazione di stallo che ormai si protrae da troppo tempo, l'Amministrazione Comunale ha deciso, attraverso la modifica della scheda AT1-12 Barzano, di poter intervenire direttamente, al fine di realizzare finalmente uno dei principali obiettivi della strumentazione urbanistica, confermato e riproposto sia dal nuovo Piano Strutturale che dal Piano Operativo. Infatti per quanto riguarda il PS, tra gli Obiettivi della Utoe 1 – Montemurlo, viene indicato che il PO dovrà prevedere la realizzazione del nuovo tratto viario da via Rosselli e via Scarpettini, allo scopo di completare le strade di distribuzione esistenti; mentre per quanto riguarda il PO viene ribadito che per il miglioramento della funzionalità e dell'efficienza delle reti di comunicazione stradale, è necessario realizzare la viabilità tra via Scarpettini e via Rosselli.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il fatto che la Variante non esponga alcun elemento di emergente e urgente necessità pubblica che ne giustifichi la “strategicità” ai fini dell’attuazione delle previsioni di piano, si ribadisce che il nuovo collegamento viario risulta fondamentale per il miglioramento e potenziamento della viabilità comunale, e rappresenta la strada che mancava a Montemurlo centro per far funzionare in maniera ottimale la rete stradale della zona, in quanto non solo alleggerisce il traffico sulla via Barzano, strada a senso unico, ma consente anche di rendere più fluido il traffico da e verso il nuovo centro cittadino, destinato a diventare il principale punto di aggregazione sociale della città.

In riferimento alla mancata estensione del vincolo espropriativo alla UMI 5 A, si fa presente che a differenza dei terreni compresi nella Ex UMI 5B della scheda AT1-12 Barzano, la proprietà delle aree destinate alla nuova strada è già in gran parte nella disponibilità pubblica, ed in minima parte (che non inficerebbe comunque la realizzazione del collegamento) appartiene ai lottizzanti che hanno manifestato l’intenzione di attuare quanto prima gli interventi previsti dalla UMI 2; quest’ultima UMI prevede anche la realizzazione del prolungamento di via Pertini, per la porzione di competenza. Riguardo al fatto che la monetizzazione degli oneri prefigurata dalla Variante non ne controbilanci in misura adeguata il costo economico e finanziario, si è ritenuto opportuno, in applicazione dei principi perequativi che regolano la trasformazione della AT1-12, integrare la norma prevedendo che i soggetti attuatori delle UMI 3 e 4, concorrano alle spese necessarie alla realizzazione della porzione del collegamento viario e ciclo-pedonale, previsto tra via Pertini e via Scarpettini (tratto est) e degli spazi pubblici a corredo della nuova strada.

Infine si precisa che lo strumento del PUC – Progetto unitario convenzionato, così come già previsto per la adiacente UMI 2, è stato inserito dalla Variante 2 per incentivare e favorire (grazie ai tempi più brevi rispetto a quelli di un classico piano attuativo) l’attuazione degli interventi previsti in quest’area urbana mai risolta, diventata ormai da anni il retro, molto spesso non curato, dei fabbricati esistenti; ma anche in ragione della minore complessità dell’intervento edilizio previsto dalla scheda AT1-12 Barzano, suddiviso sostanzialmente in due comparti. Lo strumento del PUC comunque come noto, prevede in ogni caso un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici correlati all’intervento.

Pertanto in considerazione di quanto sopra esposto, **si propone di non accogliere quanto richiesto** poiché si ritiene che:

1) l’estensione del vincolo espropriativo alle aree incluse nell’UMI 5A dell’AT1_12, non sia necessaria in quanto tali terreni sono già in gran parte nella disponibilità comunale, ed in minima parte (che non inficerebbe comunque la realizzazione del collegamento) appartiene ai lottizzanti che hanno manifestato l’intenzione di attuare quanto prima gli interventi previsti dalla UMI 2; quest’ultima UMI prevede anche la realizzazione del prolungamento di via Pertini, per la porzione di competenza.

2) Considerata la indubbia strategicità rappresentata dal collegamento tra via Rosselli con via Scarpettini, debbano essere confermate le modifiche previste dalla Variante 2 per la scheda AT1_12 e la conseguente apposizione del vincolo espropriativo.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

3) Per quanto riguarda la **seconda parte dell'osservazione**, dove sono illustrati gli stessi contenuti della osservazione presentata alla Comunicazione di avvio di procedimento per apposizione del vincolo espropriativo, con PG28997 del 15/11/2021, si rimanda alle controdeduzioni riportate nel documento **Osservazioni all'Avvio del Procedimento per l'apposizione del Vincolo espropriativo - ISTRUTTORIA**", allegato E, che si concludono con il non accoglimento di quanto richiesto, rimandando eventuali accordi bonari per la determinazione dell'indennità ad una successiva fase del procedimento espropriativo.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

1) **Non Accolta.** L'estensione del vincolo espropriativo alle aree incluse nell'UMI 5A dell'AT1_12, non risulta necessaria in quanto tali terreni sono già in gran parte nella disponibilità comunale, ed in minima parte (che non inficerebbe comunque la realizzazione del collegamento) appartengono ai lottizzanti che hanno manifestato l'intenzione di attuare quanto prima gli interventi previsti dalla UMI 2; quest'ultima UMI prevede anche la realizzazione del prolungamento di via Pertini, per la porzione di competenza.

2) **Non Accolta.** In considerazione della indubbia strategicità rappresentata dal collegamento tra via Rosselli con via Scarpettini, vengono confermate le modifiche previste dalla Variante 2 per la scheda AT1_12 e la conseguente apposizione del vincolo espropriativo.

3) **Non Accolta.** Ritenuto che l'osservazione presenta gli stessi contenuti della richiesta presentata dagli osservanti in fase di avvio di procedimento per l'apposizione del vincolo espropriativo, si rimanda alle controdeduzioni riportate nel documento **Osservazioni all'Avvio del Procedimento per l'apposizione del Vincolo espropriativo - ISTRUTTORIA**", allegato E, che si concludono con il non accoglimento di quanto richiesto e che rinviano ad una successiva fase del procedimento espropriativo, eventuali accordi bonari per la determinazione dell'indennità.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N. 05 - PG1716 del 20/01/2022

PS: UTOE 1 - Montemurlo

PO: Scheda AT1_11 Rosselli (UMI 4b)

RICHIESTA

Al fine di poter prevedere più soluzioni progettuali ed esecutive del nuovo edificio residenziale, si richiede di ampliare la superficie coperta prevista portandola da 250 a 320 mq. Il rapporto di copertura con tale quantità rimane comunque pari al 20% del lotto, assai inferiore ai lotti limitrofi di recente costruzione.

ISTRUTTORIA

In considerazione dell'estensione del lotto e della possibilità di poter realizzare soluzioni progettuali adeguate al contesto esistente, si propone di accogliere la richiesta, portando la Sc a 320 mq. Si evidenzia però che la collocazione del nuovo edificio dovrà rispettare quanto disposto dalla scheda AT 1-11 Rosselli, nella sezione relativa alla fattibilità idraulica, geologica e sismica.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Accolta. In considerazione dell'estensione del lotto e della possibilità di poter realizzare soluzioni progettuali adeguate al contesto esistente, la Sc viene portata a 320 mq. Si evidenzia però che la collocazione del nuovo edificio dovrà rispettare quanto disposto dalla scheda AT 1-11 Rosselli, nella sezione relativa alla fattibilità idraulica, geologica e sismica.

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N.6 PG1788 del 21/01/2022

PS: UTOE 3 - Oste

PO: Scheda AT3_19 Boito

RICHIESTA

Si chiede che:

a) Sia specificato che la superficie territoriale riportata sulla scheda è indicativa e sarà verificato esattamente in fase di attuazione.

b) L'allineamento del nuovo edificio indicato nella scheda venga fatto coincidere con l'allineamento indicato nella soluzione preliminare presentata in fase di richiesta di variante, facendo comunque presente che trattasi di una indicazione generale e non puntuale e di conseguenza può essere adeguata in fase di progetto definitivo dell'edificio.

c) In merito alle modalità di attuazione si richiede di poter intervenire non con un PUC, ma con un permesso a costruire convenzionato, tenuto conto che il progetto preliminare, il piano industriale, la relazione geologica di fattibilità e la stima delle monetizzazioni e degli extra oneri, sono già stati concordati in fase di presentazione della proposta di variante.

In subordine, si richiede quantomeno di poter operare mediante SCIA una volta approvato il PUC.

d) In merito alle attrezzature di interesse pubblico viene richiesto di prendere in considerazione quanto indicato nella tavola 3 del progetto preliminare allegato alla richiesta di variante, compresa la possibilità di monetizzazione parziale degli standard e la possibilità di operare scomputi come indicato nella richiesta di variante.

PARERE ISTRUTTORIO

Si propone di accogliere parzialmente quanto richiesto, nel limite delle seguenti considerazioni e precisazioni:

a) Le quantità riportate nel frontespizio delle schede di trasformazione AT del PO, si riferiscono a delle stime indicative che andranno verificate in sede attuativa degli interventi previsti; si riporta comunque nella scheda la quantità indicata nell'osservazione .

b) Si fa presente che, come riportato nell'art. 144 delle Nta del PO, le regole per l'attuazione degli interventi di trasformazione rappresentate nelle schede normative AT, attraverso indicazioni grafiche, riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici; tali indicazioni, tra cui l'allineamento osservato, hanno carattere di indirizzo e, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo, possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

c) Per quanto riguarda la modalità di attuazione si ritiene che per la complessità dell'intervento sia opportuno mantenere come strumento attuativo il PUC; in sede di redazione della convenzione potrà essere previsto che gli interventi possano essere attuati tramite SCIA, a condizione che siano rispettate tutte le disposizioni vincolanti del PUC approvato.

d) Per quanto riguarda la quantificazione delle opere e attrezzature di interesse pubblico, la scheda riporta in modo schematico quanto indicato nella proposta di Variante; la monetizzazione parziale, in caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard necessari, è già previsto che possa essere presa in considerazione, mentre per quanto riguarda la possibilità di operare scomputi, questa richiesta potrà essere esaminata in sede di attuazione dell'intervento.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Parzialmente Accolta, nel limite delle seguenti considerazioni e precisazioni:

a) Le quantità riportate nel frontespizio delle schede di trasformazione AT del PO, si riferiscono a delle stime indicative che andranno verificate in sede attuativa degli interventi previsti; si riporta comunque nella scheda la quantità indicata nell'osservazione .

b) Si fa presente che, come riportato nell'art. 144 delle Nta del PO, le regole per l'attuazione degli interventi di trasformazione rappresentate nelle schede normative AT, attraverso indicazioni grafiche, riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici; tali indicazioni, tra cui l'allineamento osservato, hanno carattere di indirizzo e, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo, possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini.

c) Per quanto riguarda la modalità di attuazione si ritiene che per la complessità dell'intervento sia opportuno mantenere come strumento attuativo il PUC; in sede di redazione della convenzione potrà essere previsto che gli interventi possano essere attuati tramite SCIA, a condizione che siano rispettate tutte le disposizioni vincolanti del PUC approvato.

d) Per quanto riguarda la quantificazione delle opere e attrezzature di interesse pubblico, la scheda riporta in modo schematico quanto indicato nella proposta di Variante; la monetizzazione parziale, in caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard necessari, è già previsto che possa essere presa in considerazione, mentre per quanto riguarda la possibilità di operare scomputi, questa richiesta potrà essere esaminata in sede di attuazione dell'intervento.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N. 07 - PG1791 del 21/01/2022

PS: UTOE 3 - Oste

PO: schede AT3_14 Centro Oste - AT3_21 Pontetorto

RICHIESTA

Viene richiesto di aggiornare il quadro della pericolosità idraulica tenendo conto dell'avvenuto collaudo e cessione della cassa della Pontetorto nell'area di Trasformazione AT3_21 Pontetorto.

PARERE ISTRUTTORIO

Si propone di accogliere parzialmente quanto richiesto, nel limite delle seguenti considerazioni e precisazioni: l'aggiornamento richiesto potrà essere effettuato in sede di revisione generale della strumentazione urbanistica PS e PO, che la Amministrazione Comunale ha intenzione di avviare nei prossimi mesi. Si fa presente comunque che in fase attuativa degli interventi previsti dalla scheda AT3_21 Pontetorto, potrà essere maggiormente precisata la fattibilità idraulica alla luce dello scenario di pericolosità indicato nella scheda AT suddetta, individuando le adeguate soluzioni progettuali per il superamento delle problematiche così come ridefinite.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Parzialmente Accolta. L'aggiornamento richiesto potrà essere effettuato in sede di revisione generale della strumentazione urbanistica PS e PO, che l'Amministrazione Comunale ha intenzione di avviare nei prossimi mesi. Si fa presente comunque che in fase attuativa degli interventi previsti dalla scheda AT3_21 Pontetorto, potrà essere maggiormente precisata la fattibilità idraulica alla luce dello scenario di pericolosità indicato nella scheda AT suddetta, individuando le adeguate soluzioni progettuali per il superamento delle problematiche così come ridefinite.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N.08 - PG1875 del 21/01/2022

PS: UTOE 3

PO: scheda AT3_08 via Perugia

RICHIESTA

L'osservazione riguarda l'area di trasformazione AT3_08 di via Perugia attualmente in corso di realizzazione. Si richiede di incrementare la Superficie edificabile - SE, portandola dai 250 mq attuali a 300 mq, senza incidere sulle dotazioni del verde e dei parcheggi privati e senza diminuire gli standard. Tale richiesta è motivata dal fatto che l'azienda che intende insediarsi, composta da circa 20 dipendenti, ha necessità di spazi adeguati da destinare agli uffici, ma anche di spazi per sale riunioni e conferenze che necessitano di un incremento di almeno 50 mq di SE.

PARERE ISTRUTTORIO

In considerazione delle motivazioni espresse dalla richiesta, si propone di accogliere la proposta, al fine di ritrovare gli spazi necessari al buon funzionamento della attività che dovrà insediarsi, composta da circa 20 dipendenti. L'incremento di SE previsto, che determina un aumento del carico urbanistico, dovrà essere assoggettato a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.

Preso atto inoltre, che tale incremento determina una diversa sagoma del fabbricato previsto dal PO, si rende necessario provvedere all'adeguamento del PUC relativo a tale scheda, approvato con DCC 63 del 30_09_2021.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Accolta. Al fine di ritrovare gli spazi necessari al buon funzionamento dell'attività che dovrà insediarsi, composta da circa 20 dipendenti, viene previsto l'incremento di 50 mq di SE. Tale incremento, che determina un aumento del carico urbanistico, dovrà essere assoggettato a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO (relativo alla determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001), e poiché comporta una diversa sagoma del fabbricato previsto dal PO, dovrà essere adeguato il PUC relativo a tale scheda, approvato con DCC 63 del 30_09_2021.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N. 09 - PG 1935 del 24/01/2022

PS: Intero territorio

PO: AT1_11 Rosselli e aspetti ambientali

RICHIESTA

La Regione Toscana, ha presentato i seguenti contributi tecnici:

1) Contributo del Settore “**Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche**”, che contiene l’indicazione di una serie di normative da rispettare e tener presente nella redazione degli strumenti urbanistici, riguardanti l’ambiente (rumore, qualità dell’aria , ecc.), che si applicano a tutti i procedimenti attivati ai sensi dell'art. **17, 19 o 25** della L.R. n. 65 del 10/11/2014.

2) Contributo del **Settore Turismo, Commercio e Servizi** nel quale viene dato atto di non dover esprimere alcun parere o contributo, in quanto l’intervento di nuova edificazione commerciale previsto nella UMI 3 della AT 1_11 Rosselli (per la quale si prevede la realizzazione di un fabbricato commerciale di mq 2.200 di S.E.) non va ad impattare sulle competenze regionali in materia di grandi strutture di vendita.

PARERE ISTRUTTORIO

Si propone di prendere atto di quanto espresso dai settori della regione Toscana, facendo presente che nella redazione degli strumenti urbanistici elaborati ai sensi dell'art. 17, 19 o 25 della L.R. n. 65 del 10/11/2014, sono e saranno rispettate le normative ed indicazioni riportate nei suddetti contributi tecnici regionali.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Accolta. Viene preso atto di quanto espresso dai settori della regione Toscana, facendo presente che nella redazione degli strumenti urbanistici elaborati ai sensi dell'art. 17, 19 o 25 della L.R. n. 65 del 10/11/2014, sono e saranno rispettate le normative ed indicazioni riportate nei contributi tecnici regionali presentati.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N.10 PG1951 del 24/01/2022

PS: UTOE 1, 2 e 3

PO: schede AT relative a varie aree di trasformazione

RICHIESTA:

L'osservazione fa riferimento alle seguenti aree di trasformazione AT:

- 1) In relazione alla UMI5 della AT1_11 Rosselli si richiede l'annullamento della previsione di un'opera di urbanizzazione secondaria di circa 800 mq di SE da realizzare nel parco pubblico dedicato a Rita Levi Montalcini, in considerazione del fatto che l'amministrazione ci ha investito risorse pubbliche per la sua sistemazione e che andrebbero sprecate. Inoltre sarebbe auspicabile ai fini della lotta al cambiamento climatico, una implementazione delle alberature in suddetta area.
- 2) In relazione all'area di trasformazione AT1_24 Buoizzi, si richiede di riconsiderare tale intervento, che pur essendo collegato all'AT2_06 Masaccio come trasferimento di volumetrie, va ad impattare come utilizzo di suolo vergine. Considerando che nella presente variante sono già previste nuove edificazioni della stessa tipologia e visto che una vera e propria domanda abitativa non è rinvenibile, si chiede di riconsiderare tale intervento.
- 3) In relazione all'area di trasformazione AT1_25 Moro, si richiede anche in questo caso di riconsiderare l'intervento, in quanto si evidenziano le stesse incongruità e conclusioni del punto precedente.
- 4) In relazione dell'area di trasformazione AT2_08 via Loi, per quanto riguarda le facoltà edificatorie residenziali per una SE di 3000 mq. Pur trattandosi di un trasferimento di volumetrie non si comprende la necessità di tale spostamento in quanto si va ad incidere su un terreno vergine, vocato all'attività agricola e caratterizzato dalla presenza di olivi secolari, oltre all'impatto paesaggistico che l'intervento creerebbe trattandosi di un'area vicina all'area protetta del Monteferrato.
- 5) In relazione all'area di trasformazione AT3_14 Centro Oste, si ritiene eccessiva la quantità edificatoria che viene concessa al privato per il recupero di superfici (al pubblico vengono destinati circa 2000 mq a fronte di 3200 mq di residenza e 500 mq di commercio a Oste, 2000 mq in via Moro oltre ai 6400 mq a destinazione produttiva nell'area Pontetorto, già oggetto di un intervento piuttosto impattante a ridosso della attuale fabbrica).
- 6) In relazione all'area di Trasformazione AT3_19 Boito si fa rilevare la realizzazione di un edificio industriale di 7000 mq di Superficie coperta, su un'area che presenta problematiche da un punto di vista idraulico. Anche in questo caso si tratta dell'utilizzo di un terreno vergine per la realizzazione di un edificio per logistica, connotato da una scarsa ricaduta occupazionale a fronte invece di un aumento del traffico e del relativo inquinamento atmosferico.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

7) In relazione all'area di trasformazione AT3_21 Pontetorto, si fa notare che pur trattandosi di un intervento di trasferimento di volumi dall'area AT3_14 Centro Oste, l'intervento ricade a ridosso della via Selvavecchia, una delle strade più antiche del Comune, che è attualmente punto di riferimento per lo svolgimento di attività ricreative e sportive. Anche in questo caso la costruzione del manufatto produttivo sottende all'utilizzo di suolo vergine oltre a creare un impatto ambientale urticante a ridosso della pista ciclabile.

In conclusione si fa notare che spesso sono state inserite aree di trasformazione/interventi giustificati da trasferimenti e compensazioni di altri interventi; dette previsioni sembrano eccessive e non giustificate da effettivi fabbisogni abitativi.

PARERE ISTRUTTORIO

1) Si propone di ritenere la richiesta non pertinente, visto che quanto richiesto non è oggetto della presente variante. Si fa presente infatti che la previsione di un'opera di urbanizzazione secondaria di interesse pubblico nella UMI 5 della AT1_11 Rosselli, risale al Regolamento Urbanistico 2010, e tale previsione, confermata dal PO, consente di realizzare una importante attrezzatura sanitaria attraverso un finanziamento pubblico. Si evidenzia inoltre che la realizzazione dell'intervento non preclude l'utilizzo della restante area a Parco urbano, in quanto restano destinati a verde circa 17.000 mq.

2) Si propone di ritenere la richiesta non pertinente con la presente Variante n.2, poichè tale previsione è stata introdotta dalla variante precedente. Si evidenzia comunque, che il suddetto intervento di trasferimento volumi, permette la riqualificazione urbanistica di un'area urbana, quella tra via Masaccio e via Di Vittorio che risulta da anni in forte stato di degrado per la presenza di un rudere ormai non recuperabile.

3) Si propone di non accogliere la richiesta facendo presente quanto segue:

- la previsione di Via Moro ha l'obiettivo principale di consentire la riqualificazione di Oste centro; infatti in questa area verranno trasferiti una parte dei volumi derivanti dalla ristrutturazione urbanistica della ex Fabbrica rossa, obiettivo strategico del Piano Strutturale; tale l'intervento rappresenta la previsione urbanistica più importante per Oste, che permetterà di ampliare i servizi e le attrezzature pubbliche della frazione.
- per quanto riguarda la domanda abitativa, si rileva che dopo anni di stasi dell'attività edilizia, si sta registrando una netta ripresa di tale attività, dovuta sia agli incentivi approvati dal Governo, sia allo sblocco dei prestiti bancari che sta portando ad una nuova crescente domanda di abitazioni fortemente rilevata nel nostro territorio.

4) Si propone di non accogliere la richiesta; la possibilità di un eventuale spostamento di volumi dall'area di trasformazione di Via Rosselli all'area di via Loi era già prevista dal nuovo Piano Operativo approvato nel 2019, dove era stata valutata la fattibilità dell'intervento sia dal punto di vista geologico e idraulico, che dal punto di vista dell'impatto paesaggistico e ambientale. Con la presente Variante è stata solo confermata tale possibilità. Si fa inoltre presente che l'area di via Loi non è mai stata considerata come un area agricola, in quanto è sempre stata inserita all'interno del

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

perimetro del centro abitato (territorio urbanizzato) anche dagli strumenti urbanistici previgenti (Variante Generale 1996 e Regolamento Urbanistico).

5) Si propone di non accogliere la richiesta: la quantificazione delle capacità edificatorie previste tiene conto degli elevati costi connessi alla operazione di rigenerazione urbana disciplinata dalla AT3_14, che oltre alla cessione anticipata dell'area da destinare a Servizi e attrezzature pubbliche, prevede la demolizione dell'intero edificio, lo smaltimento dei rifiuti edili, l'eventuale bonifica del sito e la sistemazione dell'area.

Lo spostamento dei volumi nell'area di via Moro, che si configura come un'area di completamento edilizio, si porta dietro la realizzazione di opere di urbanizzazione sia nell'area di decollo che di atterraggio dei volumi, che andranno a migliorare le dotazioni pubbliche della zona.

Per quanto riguarda l'intervento di realizzazione dell'edificio produttivo, nell'area della Pontertorto, quest'ultimo era già previsto nel Piano Operativo approvato nel 2019 ed era già stato valutato sia sotto l'aspetto della fattibilità che sotto l'aspetto paesaggistico ambientale. Si evidenzia inoltre che con la Variante si andrà a ridurre l'H max consentita per il nuovo edificio, che passa da 12,00 a 9,00 mt.

6) Si propone di non accogliere la richiesta: la fattibilità idraulica dell'intervento è stata valutata all'interno della scheda progettuale e le condizioni previste per l'intervento saranno verificate in fase di presentazione del PUC. L'intervento è stato valutato all'interno della verifica di assoggettabilità a VAS, sia dal punto di vista ambientale che dal punto di vista dell'impatto paesaggistico, e da tale verifica non sono emerse problematiche per l'attuazione dell'intervento. Inoltre la previsione risulta coerente con gli obiettivi della nuova strumentazione urbanistica.

7) Si propone di non accogliere la richiesta per le motivazioni espresse al punto 5). Si fa presente comunque che l'intervento non preclude la fruibilità della via Selvavecchia in quanto la scheda AT3-21 Pontertorto prevede che il nuovo edificio si mantenga alla dovuta distanza dalla strada e che rispetti le seguenti prescrizioni paesaggistiche:

“Il progetto per la realizzazione del nuovo edificio produttivo dovrà essere corredato da analisi e soluzioni architettoniche e ambientali, che dimostrino il corretto inserimento paesaggistico del nuovo immobile.

Dovrà essere prevista una spessa barriera vegetale alberata, disposta lungo i tre lati dell'area di intervento, a contatto con l'area agricola, in particolare lungo via Selvavecchia, come elemento di mitigazione percettiva, rispetto al territorio aperto circostante.

Il nuovo edificio produttivo dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire un alto livello di qualità costruttiva e architettonica; per la copertura del nuovo edificio, ai fini dell'aumento delle superfici permeabili, del miglioramento della qualità dell'aria e del risparmio energetico, sono da privilegiare soluzioni progettuali che prevedano coperture piane con tetto verde.

Per le motivazioni sopra espresse si propone pertanto di non accogliere nel suo complesso, quanto richiesto dalla presente osservazione

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

1) Non Pertinente. Quanto richiesto non è oggetto della presente variante. Si fa presente infatti che la previsione di un'opera di urbanizzazione secondaria di interesse pubblico nella UMI 5 della AT1_11 Rosselli, risale al Regolamento Urbanistico 2010, e tale previsione, confermata dal PO, consente di realizzare una importante attrezzatura sanitaria attraverso un finanziamento pubblico. Si evidenzia inoltre che la realizzazione dell'intervento non preclude l'utilizzo della restante area a Parco urbano, in quanto restano destinati a verde circa 17.000 mq.

2) Non pertinente. La previsione osservata è stata introdotta dalla variante precedente. Si evidenzia comunque, che il suddetto intervento di trasferimento volumi, permette la riqualificazione urbanistica di un'area urbana, quella tra via Masaccio e via Di Vittorio che risulta da anni in forte stato di degrado per la presenza di un rudere ormai non recuperabile.

3) Non accolta. Riguardo a quanto osservato si fa presente quanto segue:

- la previsione di Via Moro ha l'obiettivo principale di consentire la riqualificazione di Oste centro; infatti in questa area verranno trasferiti una parte dei volumi derivanti dalla ristrutturazione urbanistica della ex Fabbrica rossa, obiettivo strategico del Piano Strutturale; tale l'intervento rappresenta la previsione urbanistica più importante per Oste, che permetterà di ampliare i servizi e le attrezzature pubbliche della frazione.

- per quanto riguarda la domanda abitativa, si rileva che dopo anni di stasi dell'attività edilizia, si sta registrando una netta ripresa di tale attività, dovuta sia agli incentivi approvati dal Governo, sia allo sblocco dei prestiti bancari che sta portando ad una nuova crescente domanda di abitazioni fortemente rilevata nel nostro territorio.

4) Non accolta. La possibilità di un eventuale spostamento di volumi dall'area di trasformazione di Via Rosselli all'area di via Loi era già prevista dal nuovo Piano Operativo approvato nel 2019, dove era stata valutata la fattibilità dell'intervento sia dal punto di vista geologico e idraulico, che dal punto di vista dell'impatto paesaggistico e ambientale. Con la presente Variante è stata solo confermata tale possibilità. Si fa inoltre presente che l'area di via Loi non è mai stata considerata come un area agricola, in quanto è sempre stata inserita all'interno del perimetro del centro abitato (territorio urbanizzato) anche dagli strumenti urbanistici previgenti (Variante Generale 1996 e Regolamento Urbanistico).

5) Non accolta. La quantificazione delle capacità edificatorie previste tiene conto degli elevati costi connessi alla operazione di rigenerazione urbana disciplinata dalla AT3_14, che oltre alla cessione anticipata dell'area da destinare a Servizi e attrezzature pubbliche, prevede la demolizione dell'intero edificio, lo smaltimento dei rifiuti edili, l'eventuale bonifica del sito e la sistemazione dell'area.

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

Lo spostamento dei volumi nell'area di via Moro, che si configura come un'area di completamento edilizio, si porta dietro la realizzazione di opere di urbanizzazione sia nell'area di decollo che di atterraggio dei volumi, che andranno a migliorare le dotazioni pubbliche della zona.

Per quanto riguarda l'intervento di realizzazione dell'edificio produttivo, nell'area della Pontertorto, quest'ultimo era già previsto nel Piano Operativo approvato nel 2019 ed era già stato valutato sia sotto l'aspetto della fattibilità che sotto l'aspetto paesaggistico ambientale. Si evidenzia inoltre che con la Variante si andrà a ridurre l' H max consentita per il nuovo edificio, che passa da 12,00 a 9,00 mt.

6) Non Accolta. La fattibilità idraulica dell'intervento è stata valutata all'interno della scheda progettuale e le condizioni previste per l'intervento saranno verificate in fase di presentazione del PUC. L'intervento è stato valutato all'interno della verifica di assoggettabilità a VAS, sia dal punto di vista ambientale che dal punto di vista dell'impatto paesaggistico, e da tale verifica non sono emerse problematiche per l'attuazione dell'intervento. Inoltre la previsione risulta coerente con gli obiettivi della nuova strumentazione urbanistica.

7) Non Accolta, per le motivazioni espresse al precedente punto 5).

Si fa presente comunque che l'intervento non preclude la fruibilità della via Selvavecchia in quanto la scheda AT3-21 Pontertorto prevede che il nuovo edificio si mantenga alla dovuta distanza dalla strada e che rispetti le seguenti prescrizioni paesaggistiche:

“Il progetto per la realizzazione del nuovo edificio produttivo dovrà essere corredato da analisi e soluzioni architettoniche e ambientali, che dimostrino il corretto inserimento paesaggistico del nuovo immobile.

Dovrà essere prevista una spessa barriera vegetale alberata, disposta lungo i tre lati dell'area di intervento, a contatto con l'area agricola, in particolare lungo via Selvavecchia, come elemento di mitigazione percettiva, rispetto al territorio aperto circostante.

Il nuovo edificio produttivo dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire un alto livello di qualità costruttiva e architettonica; per la copertura del nuovo edificio, ai fini dell'aumento delle superfici permeabili, del miglioramento della qualità dell'aria e del risparmio energetico, sono da privilegiare soluzioni progettuali che prevedano coperture piane con tetto verde.

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

N. 11 - PG 688 del 11/01/2022

PS: Intero territorio

PO: vari argomenti

Contributo dell'ufficio urbanistica:

a) Per quanto riguarda le NTA si tratta di integrazioni finalizzate a chiarire la lettura delle norme del PO. Le modifiche che si propongono riguardano: l'art. 8 relativamente alla definizione di zona omogenea C, l'art. 22, c. 5 relativo agli standard da DM1444/68 e l'art. 95, comma 4 relativo ai tessuti TP2;

b) Relativamente alle seguenti Schede AT, si ritiene opportuno:

AT1_11 Rosselli: inserire la seguente prescrizione nella scheda "E' opportuna la realizzazione di barriere verdi alberate a protezione della RSA", come richiesto dalla commissione VAS del 29/11/2021; correggere il riferimento alla UMI della RSA, da 3A a 3B; prevedere la possibilità di intervenire con 2 distinti PUC, uno relativo alla UMI 3A e uno relativo alla UMI 3B, dove è prevista la RSA che comporta l'adeguamento del PCCA, al fine di semplificare l'attuazione degli interventi e delle opere pubbliche previste, che sono state ridefinite; inserire nel paragrafo relativo alle Opere pubbliche, che le quantità effettive degli spazi pubblici, data la complessità dell'intervento previsto dalla AT1-11, sarà determinato dal progetto di dettaglio che riguarderà le varie UMI;

AT1_12 Barzano: prevedere, in applicazione dei principi perequativi che regolano la AT, che i soggetti attuatori delle UMI 3 e 4, concorrano alle spese necessarie alla realizzazione della porzione del collegamento viario e ciclo-pedonale, previsto tra via Pertini e via Scarpettini (tratto est) e degli spazi pubblici a corredo della nuova strada come individuati dal PO, per circa 2030 mq complessivi, attraverso il versamento di un contributo straordinario determinato ai sensi dell'art.153 bis delle nta del PO. La norma prevede che il maggior valore che si genera sul bene in seguito a specifica variante urbanistica, deve essere diviso per metà tra il Comune e il privato che attua l'intervento, e versato da quest'ultimo al comune stesso. Tale contributo dovrà essere individuato nella metà dell'importo indicato nel Programma OO.PP 2022-2024 approvato con delibera comunale, relativo alla " Realizzazione del prolungamento via Pertini (lotto 1)";

AT1_25 Moro, AT3_14 Centro Oste e AT3_21 Pontetorto: prevedere, a seguito dell'assegnazione del finanziamento richiesto per l'intervento di rigenerazione urbana dell'ex Fabbrica Rossa a Oste, alcune modifiche finalizzate a rendere più veloce l'attuazione degli interventi, nel rispetto dei tempi previsti dal Bando di finanziamento; modificare il perimetro della UMI della AT1_25 Moro, secondo lo schema di ricomposizione fondiaria necessario alla attuazione degli interventi e delle urbanizzazioni connesse; precisare la quantità e qualità delle opere previste nella AT3-14 Oste;

COMUNE DI MONTEMURLO

Osservazioni alla Variante n.2 al PO – ISTRUTTORIA

AT3_19_Boito e AT3_20 Bisenzio: inserire la prescrizione indicata dalla commissione VAS del 29/11/2021, nel paragrafo “Prescrizioni ambientali” relativa alla realizzazione di barriere verdi piantumate e di parcheggi alberati con superfici drenanti.

c) Relativamente alle Tavole si propone di modificare:

- **la TAV 5 - serie QP03** - Usi del suolo e modalità di intervento, per cambiare la sigla di zona (da Sb a S) nell'area destinata alla realizzazione della nuova Casa della comunità, in recepimento di quanto previsto dalla scheda AT 1-11 Rosselli, UMI 5. Si rende inoltre necessario modificare la sigla del parcheggio a servizio del nuovo edificio commerciale della UMI 3, siglandolo Pr – parcheggi di relazione anziché Ppr- parcheggi privati.

- **la TAV QP_04 zone omogenee**, perché da una lettura più attenta della normativa vigente, risultano da considerarsi zone C, solo le aree di trasformazione dove si prevede nuova edificazione e quelle parzialmente edificate che non raggiungono i requisiti delle aree B, come definite dal DM 1444/68.

PARERE ISTRUTTORIO

Si propone di accogliere quanto proposto dal contributo dell'ufficio, poiché le modifiche previste contribuiscono a dare attuazione alla strumentazione urbanistica comunale, assicurando nel contempo maggiore chiarezza possibile nella interpretazione delle norme, delle schede relative alle aree di trasformazione e degli elaborati grafici.

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

La Commissione concorda con il parere istruttorio dell'ufficio (6 aprile 2022)

Favorevoli 4 : Botarelli, Ravagli, Fava, Sarti

Contrari 1: Mazzanti

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Accolta. Le modifiche previste contribuiscono a dare attuazione alla strumentazione urbanistica comunale, assicurando nel contempo maggiore chiarezza possibile nella interpretazione delle norme, delle schede relative alle aree di trasformazione e degli elaborati grafici.



Comune di Montemurlo
Provincia di Prato

COMMISSIONE CONSILIARE N.3 - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Verbale della seduta del 6 Aprile 2022

Il giorno 6 Aprile 2022 alle ore 14.30, in seconda seduta, si è riunita in presenza presso i locali della sala consiliare di via Montalese n. 474, la commissione consiliare n.3 "Assetto ed uso del territorio", convocata il giorno 01 Aprile 2022.

Sono presenti per la Commissione n. 3, i consiglieri:

Fabrizio Botarelli, Amanda Ravagli, Sarti Vittoria, Manuel Fava, Mazzanti Matteo .

Sono inoltre presenti: il sindaco Simone Calamai, l'arch. Sara Tintori, l'arch. Daniela Campolmi, l'arch. Maria Grazia La Porta, che assume l'incarico di verbalizzare la seduta , l'assessore Vespi Valentina e la consigliera Alessandra Colzi.

Alle ore 14.50 il presidente Botarelli dichiara aperta la seduta e passa la parola al sindaco per la presentazione del I° punto all'ordine del giorno:

VARIANTE SEMPLIFICATA N.2 AL PIANO OPERATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER TRASFERIMENTO DIMENSIONAMENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO. APPROVAZIONE.

Il sindaco prende la parola sottolineando che l'approvazione della variante rappresenta un atto importante in quanto andrà a dare attuazione a due aree di trasformazione strategiche per l'Amministrazione:

- il primo obiettivo strategico è quello della pianificazione del centro di Oste, con questa variante si assicura un corretto recupero dei volumi demoliti della "fabbrica rossa" e si arricchisce la frazione di Oste di nuovi servizi pubblici come la realizzazione dell'auditorium /teatro oltre ad una piazza parcheggi e verde pubblico. Il comune risulta assegnatario di un finanziamento di 5 milioni di euro che ci permetterà di vedere realizzate questi nuovi servizi da qui al 2026.

- il secondo obiettivo strategico è la nuova sistemazione dell'area di trasformazione AT1_11 Rosselli . Come ricorderete la variante prevede la realizzazione di un nuovo edificio commerciale da realizzare di fronte all'attuale supermercato COOP e nella parte prospiciente via Novara la realizzazione di una nuova RSA. Con lo spostamento di una parte delle potenzialità edificatorie nell'area di trasformazione di Bagnolo (AT2_8 Loi) si va ad alleggerire il carico urbanistico a Montemurlo e si ottengono nel contempo nuovi servizi sociosanitari.

Alla variante adottata sono state presentate 10 osservazioni che vi illustrerò l'arch. Campolmi nel dettaglio.

Il presidente passa la parola all'arch. Campolmi per l'illustrazione dell'argomento.

L'arch. Campolmi spiega che la variante affrontava varie tematiche, come detto dal sindaco, le più importanti sono rappresentate dalle due aree strategiche del centro di Oste e il completamento

dell'intervento di nuova edificazione di via Rosselli. Oltre a queste due aree la variante prevede due nuovi edifici produttivi a Oste e una nuova edificazione residenziale a Bagnolo.

La variante è stata adottata il 30 novembre scorso e il relativo deposito di trenta giorni è terminato in data 21 gennaio, termine ultimo per la presentazione di osservazioni.

Sono state presentate 10 osservazioni relative all'adozione oltre all'osservazione fatta dall'ufficio. Viene data risposta anche a due osservazioni relative alla comunicazione dell'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo espropriativo.

Il consigliere Mazzanti chiede se è possibile sapere i nomi degli osservanti, il sindaco risponde che non vengono più riportati per il rispetto della privacy.

L'arch. Campolmi spiega le osservazioni pervenute a seguito della comunicazione dell'avvio di procedimento per l'apposizione del vincolo contenute nell'allegato E della proposta di delibera.

Oss. n. 1 PG 28997 del 15/11/2021

In sintesi viene richiesto che l'amministrazione non apponga il vincolo espropriativo all'area stradale prevista nella scheda AT1_12 Barzano mantenendo l'area di proprietà a destinazione di verde privato.

Nel caso l'amministrazione voglia comunque procedere avvertono che prenderanno provvedimenti di tutela sia dal punto di vista amministrativo che civile.

Dal punto di vista amministrativo gli osservanti sostengono che non è stata sufficientemente motivata la necessità di questa modifica e non risulta effettuata una adeguata valutazione comparativa tra i contrapposti interessi pubblici e privati.

Fanno notare inoltre, che i costi dell'esproprio saranno alti in quanto il terreno deve essere valutato al valore di mercato oltre a considerare il danno arrecato.

Inoltre è stata prodotta perizia tecnica in cui si rileva che l'opera non risulta strategica e la scelta dell'amministrazione non ha i requisiti di pubblica utilità.

Viene proposto di non accogliere l'osservazione in quanto la previsione di nuova viabilità è presente già dal PRG 96 e l'amministrazione l'ha da sempre posta come obiettivo principale nei vari piani regolatori.

La previsione non si è mai concretizzata proprio per le difficoltà incontrate nel mettere d'accordo tutti i proprietari interessati.

Oss. n.2 Pg 29402 del 18/11/2021(all. E)

Viene richiesto che nel calcolo dell'indennità di esproprio relativa all'area stradale della scheda AT1_12 Barzano, l'area venga considerata come area edificabile con lo stesso valore delle UMI 1 a, 1 b, 2, 3 e 4

Si propone di ritenere l'osservazione non pertinente in questo momento della procedura, per quanto concerne il calcolo di tale indennità si rimanda ad una fase successiva del procedimento espropriativo.

L'arch. Campolmi passa ad illustrare le osservazioni fatte a seguito dell'adozione

Oss. n. 1 Pg 735 del 12/01/2022 riguardante AT 2_09 Orcagna

Viene richiesta aumento parametri urbanistici SE da 300 a 400 mq e SC da 250 a 320 mq in considerazione delle aree da cedere e degli indici previgenti sull'area nel RU precedente.

Si propone di accogliere parzialmente portando la SE da 300 a 350 mq e la SC da 250 a 300 mq per una maggiore libertà progettuale. Tale incremento è soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett.d – ter DPR 380/2001.

Oss. n. 02 PG 1428 del 18/1/2022 relativo AT1_25 Moro

Viene richiesto dai proprietari della UMI 2 l'aumento della SE da 400 a 580 mq in considerazione delle cessioni da effettuare.

Si propone di accogliere la richiesta prevedendo la SE da 400 a 580 mq e la SC da 280 a 300 mq vengono inoltre rideterminate le opere di urbanizzazione assegnate alla UMI 2.

Oss. n. 3 PG 1659 del 20/01/2022 relativa alla scheda AT1_12 Barzano

Viene proposto l'ampliamento del parcheggio previsto a nord della nuova strada di collegamento Via Pertini/via Scarpettini, in modo da realizzare un accesso carrabile alle UMI 3 e 4 e consentire l'attuazione indipendentemente dalla realizzazione della strada.

Si propone di accogliere la richiesta prevedendo l'ampliamento del parcheggio per circa 400 mq .

Oss. n. 4 PG 1695 del 20/01/2022 relativo alla scheda AT1_12 Barzano

Si tratta di una osservazione relativa all'apposizione del vincolo espropriativo dove si richiede di rivedere la previsione che non ha le caratteristiche di urgenza e di strategicità.

Viene proposto di non accogliere l'osservazione in quanto la previsione di nuova viabilità risulta strategica per l'amministrazione.

Mazzanti chiede che probabilità ci sono che in caso di ricorso gli possa essere dato ragione.

L'arch. Tintori spiega che è una cosa difficile da dire dal punto di vista statistico, di solito viene data molta più importanza al calcolo dell'indennità piuttosto che alle motivazioni che hanno portato alla previsione urbanistica. Di solito non ci sono problemi riguardanti il riconoscimento dell'interesse pubblico alla realizzazione di una data opera che rimane una scelta decisionale in capo all'amministrazione comunale.

Oss. n. 5 PG 1716 del 20/01/2022 relativa alla scheda AT1_11 Rosselli (UMI 4b)

Al fine di poter prevedere soluzioni progettuali più consone viene richiesto di aumentare la superficie coperta portandola da 250 a 320 mq .

Si propone di accogliere l'osservazione vista l'estensione del lotto. Si raccomanda comunque di posizionare l'edificio in modo da tener conto della pericolosità idraulica dell'area.

Oss. n. 6 Pg 1788 del 21/01/2022 relativa alla scheda AT3_19 Boito

Si chiede che :

1. sia rettificata la superficie territoriale indicata nella scheda;
2. l'allineamento indicato per il nuovo edificio coincida con quello proposto nella memoria presentata nella richiesta di variante;
3. di poter intervenire con permesso a costruire convenzionato anziché con un progetto unitario;
4. possa essere prendere in considerazione la proposta presentata per quanto riguarda aree a attrezzature pubbliche , scomputi e monetizzazioni.

Si propone di accogliere parzialmente la richieste mantenendo come strumento di attuazione il PUC in cui saranno definite le opere da fare e gli scomputi e correggendo la superficie territoriale e specificando che l'allineamento non è prescrittivo.

Oss. n. 7 Pg 1791 del 21/01/2022 relativa alla scheda AT3_14 Centro Oste – AT3_21 Pontetorto

Viene richiesto di aggiornare il quadro della pericolosità tenendo conto dell'avvenuto collaudo della cassa della Pontetorto.

Si propone di accogliere parzialmente la richiesta: non è possibile in questa fase aggiornare la pericolosità che potrà essere effettuata in sede di revisione generale dello strumento urbanistico, in fase di attuazione dell'intervento può essere aggiornata fattibilità sulla base di uno studio specifico.

Oss. n. 8 Pg 1875 del 21/01/2022 relativa alla scheda AT3_8 Perugia

Viene richiesto di poter incrementare la SE portandola dai 250 mq a 300 mq per poter inserire un'azienda con 20 dipendenti che ha bisogno di spazi adeguati da destinare ad uffici.

Si propone di accogliere la richiesta prevedendo il pagamento del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett.d – ter DPR 380/2001 per l'aumento del carico urbanistico. Inoltre si specifica che la modifica proposta comporta una modifica della sagoma che deve essere di nuovo approvata dal consiglio comunale.

Oss. n. 9 Pg 1935 del 24/01/2022 relativa alla scheda AT1_11 Rosselli e aspetti ambientali

Si tratta del contributo trasmesso dalla Regione Toscana che fa presente tutti gli aspetti ambientali da tenere presente nella pianificazione degli interventi.

Si propone di prendere atto di quanto espresso dai settori della Regione Toscana facendo presente che nella redazione degli elaborati urbanistici sono e saranno rispettate le normative e indicazioni fornite.

Oss. n. 10 Pg 1951 del 24/01/2022 relativa a varie schede AT

L'osservazione fa riferimento a varie aree di trasformazione, l'arch. Campolmi ne illustra alcune:

1) In relazione alla UMI5 della AT1_11 Rosselli si richiede l'annullamento della previsione di un'opera di urbanizzazione secondaria di circa 800 mq di SE da realizzare nel parco pubblico dedicato a Rita Levi Montalcini, in considerazione del fatto che l'amministrazione ci ha investito risorse pubbliche per la sua sistemazione e che andrebbero sprecate. Inoltre sarebbe auspicabile ai fini della lotta al cambiamento climatico, una implementazione delle alberature in suddetta area.

Si propone di ritenere la richiesta non pertinente, visto che quanto richiesto non è oggetto della presente variante. Si fa presente infatti che la previsione di un'opera di urbanizzazione secondaria di interesse pubblico nella UMI 5 della AT1_11 Rosselli, risale al Regolamento Urbanistico 2010, e tale previsione, confermata dal PO, consente di realizzare una importante attrezzatura sanitaria attraverso un finanziamento pubblico. Si evidenzia inoltre che la realizzazione dell'intervento non preclude l'utilizzo della restante area a Parco urbano, in quanto restano destinati a verde circa 17.000 mq.

2) In relazione all'area di trasformazione AT1_24 Buoizzi, si richiede di riconsiderare tale intervento, che pur essendo collegato all'AT2_06 Masaccio come trasferimento di volumetrie, va ad impattare come utilizzo di suolo vergine. Considerando che nella presente variante sono già previste nuove edificazioni della stessa tipologia e visto che una vera e propria domanda abitativa non è rinvenibile, si chiede di riconsiderare tale intervento.

Si propone di ritenere la richiesta non pertinente con la presente Variante n.2, poiché tale previsione è stata introdotta dalla variante precedente. Si evidenzia comunque, che il suddetto intervento di trasferimento volumi, permette la riqualificazione urbanistica di un'area urbana, quella tra via Masaccio e via Di Vittorio che risulta da anni in forte stato di degrado per la presenza di un rudere ormai non recuperabile.

6) In relazione all'area di Trasformazione AT3_19 Boito si fa rilevare la realizzazione di un edificio industriale di 7000 mq di Superficie coperta, su un'area che presenta problematiche da un punto di vista idraulico. Anche in questo caso si tratta dell'utilizzo di un terreno vergine per la realizzazione di un edificio

per logistica, connotato da una scarsa ricaduta occupazionale a fronte invece di un aumento del traffico e del relativo inquinamento atmosferico.

Si propone di non accogliere la richiesta: la fattibilità idraulica dell'intervento è stata valutata all'interno della scheda progettuale e le condizioni previste per l'intervento saranno verificate in fase di presentazione del PUC. L'intervento è stato valutato all'interno della verifica di assoggettabilità a VAS, sia dal punto di vista ambientale che dal punto di vista dell'impatto paesaggistico, e da tale verifica non sono emerse problematiche per l'attuazione dell'intervento. Inoltre la previsione risulta coerente con gli obiettivi della nuova strumentazione urbanistica.

L'ufficio propone di non accogliere l'osservazione nel suo complesso.

Oss. n. 11 osservazione dell'ufficio

1) Per quanto riguarda le NTA si tratta di integrazioni finalizzate a chiarire la lettura delle norme del PO. Le modifiche che si propongono riguardano: l'art. 8 relativamente alla definizione di zona omogenea C, l'art. 22, c. 5 relativo agli standard da DM1444/68 e l'art. 95, comma 4 relativo ai tessuti TP2;

2) Relativamente alle seguenti Schede AT, si ritiene opportuno:

AT1_11 Rosselli: inserire la seguente prescrizione nella scheda "E' opportuna la realizzazione di barriere verdi alberate a protezione della RSA", come richiesto dalla commissione VAS del 29/11/2021; correggere il riferimento alla UMI della RSA, da 3A a 3B; prevedere la possibilità di intervenire con 2 distinti PUC, uno relativo alla UMI 3A, collegato alla AT2_8 Loi di Bagnolo e uno relativo alla UMI 3B, dove è prevista la RSA che comporta l'adeguamento del PCCA, al fine di semplificare l'attuazione degli interventi e delle opere pubbliche previste.

AT1_12 Barzano: prevedere, in applicazione dei principi perequativi che regolano la AT, che i soggetti attuatori delle UMI 3 e 4, concorrano alle spese necessarie alla realizzazione della porzione del collegamento viario e ciclo-pedonale, previsto tra via Pertini e via Scarpettini (tratto est) e degli spazi pubblici a corredo della nuova strada come individuati dal PO, per circa 2030 mq complessivi, attraverso il versamento di un contributo straordinario determinato ai sensi dell'art.153 bis delle nta del PO. La norma prevede che il maggior valore che si genera sul bene in seguito a specifica variante urbanistica, deve essere diviso per metà tra il Comune e il privato che attua l'intervento, e versato da quest'ultimo al comune stesso. Tale contributo dovrà essere individuato nella metà dell'importo indicato nel Programma OO.PP 2022-2024 approvato con delibera comunale, relativo alla "Realizzazione del prolungamento via Pertini (lotto 1)";

AT1_25 Moro, AT3_14 Centro Oste e AT3_21 Pontetorto: prevedere, a seguito dell'assegnazione del finanziamento richiesto per l'intervento di rigenerazione urbana dell'ex Fabbrica Rossa a Oste, alcune modifiche finalizzate a rendere più veloce l'attuazione degli interventi, nel rispetto dei tempi previsti dal Bando di finanziamento; modificare il perimetro della UMI della AT1_25 Moro, secondo lo schema di ricomposizione fondiaria necessario alla attuazione degli interventi e delle urbanizzazioni connesse; precisare la quantità e qualità delle opere previste nella AT3-14 Oste;

AT3_19 Boito e AT3_20 Bisenzio: inserire la prescrizione indicata dalla commissione VAS del 29/11/2021, nel paragrafo "Prescrizioni ambientali" relativa alla realizzazione di barriere verdi piantumate e di parcheggi alberati con superfici drenanti.

c) Relativamente alle Tavole si propone di modificare:

- **la TAV 5 - serie QP03** - Usi del suolo e modalità di intervento, per cambiare la sigla di zona (da Sb a S) nell'area destinata alla realizzazione della nuova Casa della comunità, in recepimento di quanto previsto dalla scheda AT1_11 Rosselli, UMI 5. Si rende inoltre necessario modificare la sigla del parcheggio a servizio del nuovo edificio commerciale della UMI 3, siglandolo Pr - parcheggi di relazione anziché Ppr parcheggi privati.

- **la TAV QP_04 zone omogenee**, perché da una lettura più attenta della normativa vigente, risultano da considerarsi zone C, solo le aree di trasformazione dove si prevede nuova edificazione e quelle parzialmente edificate che non raggiungono i requisiti delle aree B, come definite dal DM 1444/68.

Inoltre a seguito della richiesta di integrazioni pervenuta dal Genio Civile è stata modificata la fattibilità delle schede AT1_11 Rosselli e AT3_21 Pontetorto.

Ritenuta conclusa l'illustrazione dell'argomento il presidente ne propone la votazione che comprende sia l'approvazione dell'atto che l'approvazione dei pareri istruttori proposti dall'ufficio in risposta alle osservazioni pervenute.

In riferimento al I° punto all'o.d.g. :

VARIANTE SEMPLIFICATA N.2 AL PIANO OPERATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER TRASFERIMENTO DIMENSIONAMENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO. APPROVAZIONE.

VOTI FAVOREVOLI 4: Botarelli, Ravagli, Fava e Sarti.

CONTRARI 1: Mazzanti

Il presidente passa la parola all'arch. La Porta per illustrazione del II° punto all'o.d.g.:

Area di trasformazione AT1_25 MORO - UMI 2, Nuovo insediamento residenziale. APPROVAZIONE schema di convenzione attuativa .

L'arch La Porta spiega che si va ad approvare lo schema di convenzione attuativa della UMI2 di via Moro.

L'area di trasformazione è divisa in due UMI, nella UMI 1 atterrano volumi della Fabbrica rossa , la edificazione della UMI 2 è condizionata alla cessione delle aree necessarie per l'atterraggio dei volumi oltre a quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Siccome l'intera area di trasformazione è composta da terreni di proprietà comunali e da terreni di proprietà privata, e che per una migliore disposizione architettonica degli edifici previsti, una parte dell'edificazione della UMI 2 ricade su terreni comunali mentre una parte dell'edificazione della Umi 1 ricade su terreni privati.

La prima cosa da fare con la stipula della convenzione è lo scambio delle aree edificabili che come si può vedere dallo schema allegato alla relazione sono simili e si possono considerare di uguale valore. Infatti nella Umi 2 è prevista l'edificazione di villette a schiera che sul mercato valgono di più degli appartamenti previsti nella UMI1 . Inoltre la UMI2 con le modifiche effettuate viene alleggerita dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione che sono poste in capo alla UMI1.

Pertanto appena la variante acquista efficacia si può procedere alla stipula della convenzione con contestuale cessione delle aree. A seguito della stipula i proprietari possono presentare il permesso a costruire per l'edificazione delle villette a schiera tenuto conto che la scheda contiene tutti i parametri e le prescrizioni necessarie. I proprietari hanno tempo 10 anni per dare attuazione all'intervento.

Il presidente ritenuta conclusa l'illustrazione pone in votazione il II° punto all'o.d.g.:

Area di trasformazione AT1_25 MORO - UMI 2, Nuovo insediamento residenziale. APPROVAZIONE schema di convenzione attuativa .

VOTI FAVOREVOLI 4: Botarelli, Ravagli, Fava e Sarti.
ASTENUTO 1: Mazzanti

Il presidente passa la parola all'arch. La Porta per l'illustrazione del III° punto all'o.d.g.:

Aree di trasformazione AT3_14 Centro Oste_UMI2 – AT3_21 Pontetorto e AT1_25 MORO UMI 1. APPROVAZIONE schema di convenzione quadro.

L'arch La Porta fa vedere la nuova scheda relativa al centro di Oste.

Con le modifiche apportate con la variante n. 2 la UMI 1 è interamente destinata a funzioni pubbliche: oltre alla realizzazione dell'edificio da destinare a nuovo auditorium/teatro in questa UMI sono previste le opere di urbanizzazione consistenti in una piazza, aree a verde e parcheggi nonché la realizzazione di una nuova viabilità. Tutti questi interventi sono oggetto del finanziamento pubblico assegnato al Comune. L'obiettivo primario pertanto è quello di entrare in possesso della porzione di edificio coincidente con la UMI1 per poter avviare le progettazioni e le procedure per l'appalto delle opere.

Le facoltà edificatorie per la realizzazione delle tre aree di trasformazione maturano solo a seguito della demolizione completa dell'ex fabbrica rossa pertanto vista la disponibilità dei proprietari è stata redatta una convenzione quadro per pattuire le modalità di attuazione degli interventi.

Mentre la UMI 1 di via Moro e la UMI 2 del centro di Oste rimangono soggette alla presentazione di un progetto unitario, il nuovo edificio produttivo da realizzare nell'area Pontetorto può essere realizzato mediante permesso a costruire convenzionato.

La convenzione prevede la contestuale cessione della porzione di edificio coincidente con il sedime della UMI1 e dei terreni necessari per il trasferimento dei volumi nell'area di trasformazione AT1 Moro. L'arch. fa vedere le consistenze dei beni che vengono rispettivamente ceduti.

Con la stipula della convenzione e la contestuale cessione della porzione di edificio corrispondente al sedime della UMI1 della AT3_14 Centro Oste, si consente fin da subito l'attuazione dell'edificazione del nuovo edificio produttivo nell'area Pontetorto. Il rilascio del permesso a costruire, è subordinato all'avvio dei lavori di demolizione dell'edificio ex Fabbrica Rossa.

Tali lavori potranno essere contestuali alla realizzazione dell'edificio ma dovranno comunque in ogni caso essere avviati entro tre mesi dalla stipula della convenzione e terminati entro 6 mesi dal loro inizio.

Come detto la proprietà si impegna a demolire anche la porzione di edificio costituente l'UMI 1, su autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

In questo modo avremo un unico soggetto responsabile della demolizione di tutto l'edificio e si eviteranno la sovrapposizione di due cantieri nell'area di intervento.

Relativamente agli scomputi, l'amministrazione ammette la possibilità di scomputare, dagli oneri dovuti per l'urbanizzazione primaria, relativi al nuovo edificio produttivo, le opere di urbanizzazione previste per la realizzazione degli standard, secondo quanto previsto dal DM 1444/1968, nell'area AT 3 Pontetorto. Nell'eventualità che non ne fosse possibile la realizzazione, tali standard saranno monetizzati secondo quanto previsto dall'art. 142 del regolamento edilizio Comunale .

Considerato che le tre aree di trasformazione costituiscono un unico comparto edificatorio seppur discontinuo, ai sensi dell'art. 100 della LR 65/2014, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria la società Fineuro potrà realizzare anche quota parte delle opere di urbanizzazione previste nelle altre due aree di trasformazione .Tali lavori potranno essere realizzati contestualmente alla edificazione del nuovo edificio produttivo, e dovranno essere terminati e collaudati entro il termine dei lavori suddetti. L'agibilità del

nuovo edificio produttivo sarà subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione e alla convalida dei lavori di demolizione dell'ex fabbrica rossa .

Per quanto riguarda gli interventi previsti nelle aree AT3_14 centro Oste UMI2 e AT1_25 – UMI1 potranno essere attuati a seguito dell'approvazione dei relativi progetti unitari convenzionati e i relativi interventi dovranno essere realizzati nell'ambito di validità della convenzione quadro che ha una durata decennale. Viene pattuito fin da subito che l'amministrazione ammetterà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, fino all'importo derivante dalla perizia estimativa riguardante le opere di urbanizzazione da realizzare, mentre dovranno essere versati al comune per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione dovuti.

Il presidente ritenuta conclusa l'illustrazione pone in votazione il III° punto all'o.d.g.:

**Aree di trasformazione AT3_14 Centro Oste_UMI2 – AT3_21 Pontetorto e AT1_25 MORO UMI 1.
APPROVAZIONE schema di convenzione quadro.**

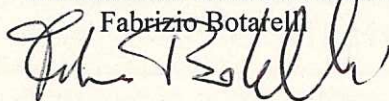
VOTI FAVOREVOLI 4: Botarelli, Ravagli, Fava e Sarti.
ASTENUTO 1: Mazzanti

Alle ore 16.00 il presidente dichiara conclusa la seduta

Il segretario verbalizzante
Arch. Maria Grazia La Porta



Il Presidente della commissione
Fabrizio Botarelli





Comune di Montemurlo

Provincia di Prato

PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO

PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7/2022

OGGETTO: Variante semplificata n. 2 al Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale per trasferimento dimensionamenti all'interno del territorio urbanizzato. Approvazione.

Il sottoscritto Funzionario, Dirigente dell'Area, con riferimento alla proposta di Deliberazione di cui all'oggetto al fine della sua adozione da parte dell'organo deliberativo competente, esprime ***parere FAVOREVOLE*** in ordine alla regolarità tecnica della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Li, 01.04.2022

IL DIRIGENTE DELL'AREA

Arch. Sara TINTORI



Comune di Montemurlo

Provincia di Prato

PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO

PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7/2022

OGGETTO: Variante semplificata n. 2 al Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale per trasferimento dimensionamenti all'interno del territorio urbanizzato. Approvazione.



COMUNE DI MONTEMURLO
PROVINCIA DI PRATO

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 5 del 08/04/2022

OGGETTO:

Variante semplificata n. 2 al Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale per trasferimento dimensionamenti all'interno del territorio urbanizzato. Approvazione.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO

L PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALI
PALANGHI FEDERICA

FIRMATO

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. FATTORINI MARCO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii).