



Alla Presidente del Consiglio Comunale di Montale  
Signora Federica Sciré  
Al signor Sindaco del Comune di Montale  
Signor Ferdinando Betti

Montale 21 /08/2019

## **OGGETTO: Interpellanza in merito all'area denominata ATS. 5 di Via Gramsci a Fognano**

### **PREMESSO e RICORDATO,**

che la Società Meridiana Immobiliare nel 2003 ha acquistato dalla famiglia Ammirandoli un'ampia area immobiliare, all'epoca in completo abbandono, nota come "Ex Carbonizzo Tempesti" che comprendeva sia la Villa , che era stata l'abitazione dei vecchi proprietari, sia i fabbricati in precedenza utilizzati per l'attività di carbonizzo avviata dalla famiglia Tempesti nell'immediato dopoguerra;

– che al momento dell'acquisto, nell'allora vigente strumento urbanistico del Comune di Montale era presente un apposito capitolo denominato "*RU2 Fognano / Area Industriale Ponte alle Trecche( ex Carbonizzo ed altri edifici)*", che ne prevedeva il recupero e la ristrutturazione edilizia mediante Piano di Recupero di iniziativa privata;

– che tale strumento urbanistico prevedeva in particolare una superficie edificatoria lorda (SUL) complessivamente pari a 6.450 mq. in gran parte a destinazione residenziale nonché la realizzazione di interventi di sistemazione urbanistica e a servizio della comunità volti alla riqualificazione dell'intero sito;

– che queste previsioni vengono confermate nel Piano Regolatore approvato nel 2009 e successive varianti, con l'onere della progettazione del collegamento ciclopedonale tra Montale e Fognano e della realizzazione del tratto dello stesso percorso tra l'area dell'ex carbonizzo e via Betti .

### **RICORDATO**

- che il Comune di Montale, secondo quanto scrive la Società Meridiana Immobiliare,, pur manifestando la sua disponibilità ad un confronto franco e leale per superare le criticità segnalate da Meridiana Immobiliare (derivanti, in particolare, dal rinvenimento nel sottosuolo di materiali di risulta della precedente attività di carbonizzo) avrebbe tenuto in concreto un atteggiamento esattamente contrario, evidenziando, in modo risultato successivamente del tutto pretestuoso e strumentale :

a) la necessità di rivedere gli indici di edificabilità in modo da ridurre l'impatto dell'intervento rispetto a quanto previsto dall'allora vigente Piano Regolatore, in quanto le nuove residenze sarebbero state eccessive rispetto alle esigenze "*demografiche*" di Fognano;

b) la necessità di attendere l'emanazione da parte della Regione Toscana di una nuova normativa in materia di contenimento del rischio idrogeologico;

– che la società Meridiana, seguendo le indicazioni ricevute dagli uffici comunali e dal professionista incaricato di redigere il nuovo POC, si sarebbe fatta carico di redigere diverse versioni del Progetto attuativo, coinvolgendo un gran numero di professionisti e facendosi carico di

ingenti spese, incontrando ogni volta le obiezioni dell'Amministrazione, che chiedeva sempre nuovi correttivi e aggiustamenti anche di carattere meramente estetico.

## EVIDENZIATO

--che , secondo il nostro giudizio e vista la conclusione successivamente raggiunta , l'Amministrazione ha volutamente dilatato i tempi per la definizione del Piano Attuativo fino alla approvazione del nuovo Piano Operativo allo scopo di poter modificare le previsioni urbanistiche di quel comparto e dell'UTOE 1 di cui fa parte la frazione di Fognano.

--che il nuovo POC stravolge completamente le norme del precedente Regolamento Urbanistico penalizzando il progetto della Società Meridiana Immobiliare in quanto riduce in modo drastico la SUL da 6450 mq a 3500 mq. , attribuendo contemporaneamente 2100 metri di SUL per la realizzazione di nuove abitazioni ad altra area che si trova a circa 150 metri di distanza

## RITENUTO

– che, secondo il nostro parere e per motivi a noi sconosciuti, l'obiettivo dell'Amministrazione fosse quello di rendere edificabile l'area prospiciente via Don Verità, posta a 150 metri dall'area dell'ex carbonizzo, caratterizzata anche dalla presenza di un oliveto, identificata nel POC adottato e poi approvato come "Area di trasformazione AA.1 ( Area di Atterraggio) oltre a due aree di completamento edilizio ACR.4 e ACR.5 per un totale di 2.100 mq di SUL;

– che anche la Conferenza paesaggistica ha ritenuto inusuale e strana questa scelta facendo notare, come riportato nel verbale della seduta del 3 aprile 2019 , che "... **considerato che sul territorio comunale sono state individuate varie aree di decollo e di atterraggio, nonché aree degradate, la Conferenza chiede se sono state valutate alternative di localizzazione per l'individuazione dell'area di trasformazione che attualmente risulta interessata dalla presenza di un uliveto**";

– che l'Amministrazione Comunale ha giustificato tale scelta con "la necessità di creare un fronte qualificato di interfaccia con l'ambito di appartenenza dell'emergenza storica di Villa Colle Alberto".

## CONSIDERATO

- che tale area fa parte dell'UTOE 1, che comprende l'abitato di Fognano e che, secondo quanto più volte sostenuto dalla stessa Amministrazione comunale era, da un punto di vista demografico, già saturo, con la conseguente necessità di rivedere gli indici di edificabilità previsti dal precedente R.U. per l'area dell'ex carbonizzo;

– che l'Amministrazione, con una condotta palesemente contraddittoria, ha ritenuto necessario ridurre il carico abitativo e gli indici di edificabilità previsti per l'area dell'ex carbonizzo, anche esso facente parte dello stesso UTOE, al fine di poter trasferire nell'area di trasformazione AA.1 volumi, e conseguentemente gli abitanti, provenienti da altre zone.

## PRESO ATTO

– che nella scheda relativa all'ATS.5 si legge che "*le porzioni del compendio immobiliare che sono state demolite o rimosse per esigenze di messa in sicurezza dell'area non sono ricostruibili all'interno della zona ATS.5 , ma costituiscono volumi trasferibili ai sensi dell'art. 110 comma 3 delle presenti NTA*" senza però indicare la relativa area di atterraggio;

– che le NTA del Piano Operativo al punto 5.1 dell'art. 110 stabiliscono che "**I volumi da trasferire sono considerati crediti edilizi e sono pertanto commerciabili ai sensi della vigente normativa**".

## CONSIDERATO

- che nel Verbale della Conferenza paesaggistica del 03/04/2019 si legge che le “Schede delle aree di trasformazione” del POC relative alle aree tutelate dalla parte III del Codice prevedevano come metodo di attuazione la redazione di un “*Piano attuativo di iniziativa privata*”, per cui i relativi elaborati progettuali non consentivano, in quella fase, di verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento nel suo complesso;
- che il proponente dell'intervento aveva redatto e sottoposto all'esame dell'Amministrazione varie versioni del Progetto esecutivo di cui si tratta;
- che l'architetto Vanessa Mazzini, funzionario che per conto della Soprintendenza ha partecipato alla Conferenza paesaggistica, ha affermato che nessun elaborato del progetto, presentato da Meridiana Immobiliare al Comune nel 2015 e successivamente più volte modificato su richiesta dei tecnici comunali, è stato mostrato in sede di Conferenza paesaggistica, per una sua oggettiva valutazione.

## TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO INTERPELLIAMO

il Signor Sindaco, anche nella veste di Assessore all'Urbanistica , per sapere:

- quali sono le ragioni che hanno indotto l'amministrazione a ridurre in modo sostanziale la capacità edificatoria già prevista per l'area dell'ex Carbonizzo, rendendo, secondo il parere della Meridiana Immobiliare, economicamente insostenibile il recupero di un'area degradata e vanificando gli investimenti effettuati dalla stessa , attribuendo al contempo 2.100 mq. di SUL (in parte come “area di atterraggio” ed in parte come intervento di completamento) ad un terreno prospiciente via Don Verità e posto a circa 150 mq. di distanza ed attualmente interessato da una coltivazione ad uliveto;
- chi sono i proprietari attuali e recenti del terreno (area di trasformazione AA.1) che ha beneficiato della suddetta SUL di 2.100 mq.;
- se, nei mesi che hanno preceduto l'approvazione del nuovo Piano Operativo vi sono stati atti di alienazione o comunque atti di disposizione che hanno interessato il suddetto terreno;
- per quale ragione l'amministrazione comunale non ha esibito alla Soprintendenza in sede di Conferenza paesaggistica il progetto, così come più volte modificato, proposto da Meridiana Immobiliare, al fine di permettere ai tecnici di tale Ente di effettuare una valutazione relativamente, tra l'altro, alle visuali che si aprono da e verso il fiume;
- quale sia l'esatta misura delle volumetrie trasferite e dove siano “atterrati” tali volumi “decollati” dall'area dell'ex carbonizzo;
- se l'amministrazione comunale ha valutato il rischio, che – a seguito di quanto stabilito con il Piano di recupero – l'area dell'ex carbonizzo permanga nell'attuale stato di degrado e non vi sia la possibilità di effettuare gli interventi di bonifica ambientale e di messa in sicurezza idraulica, che erano previsti dal Piano di recupero; il tutto con grave pregiudizio per la collettività ed in particolare per gli abitanti della frazione di Fognano;
- le ragioni per le quali le porzioni degli edifici che sono state demolite o rimosse sulla base di pratiche edilizie finalizzate alla sola messa in sicurezza dell'area non potrebbero essere ricostruibili all'interno del comparto, ma costituirebbero volumi trasferibili ai sensi dell'art. 110 comma 3 delle NTA;
- in cosa consista la “necessità” (cioè l'indispensabilità e l'impossibilità di fare diversamente) “*di creare un fronte qualificato di interfaccia con l'ambito di pertinenza dell'emergenza storica di Villa Colle Alberto*”, con cui è stata giustificata, in sede di Conferenza paesaggistica, la scelta di individuare il terreno coltivato ad uliveto prospiciente via Don Verità come area di atterraggio AA.1, all'interno di un UTOE, che la stessa amministrazione ha dichiarato essere demograficamente già saturo, con conseguente necessità di ridurre i volumi edificabili di un altro comparto dello stesso UTOE;

– se tale scelta sia compatibile con le dovute attenzioni alle problematiche del consumo del suolo e come si concili con l'obiettivo del POC di tutelare il territorio rurale ed il suo valore paesaggistico ed ambientale;

Gruppo Consiliare Centro Destra per Montale

Vannucci Franco

Meoni Giulia

Fedi Alberto

Bandinelli Lorenzo