

Relazione integrativa



COMUNE DI FIESOLE - PROVINCIA DI FIRENZE

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante al Regolamento Urbanistico Vigente

Relazione integrativa

Elaborato n. 28

Elaborato introdotto a seguito di parziale accoglimento delle Osservazioni alla
Delibera del Consiglio Comunale di adozione n°5 del 08.01.2009

Gennaio 2009

Sindaco
Fabio Incantasciato
Assessore all'Urbanistica e Assetto del Territorio
Marcello Cocchi

PROGETTO
Prof. Arch. Gianfranco Gorelli
Consulente urbanista, coordinatore
COLLABORAZIONE AL PROGETTO
Arch. Serena Barlacchi

ASPETTI GEOLOGICI
Geotecno - Dott. Geol. Luciano Lazzeri

VALUTAZIONE INTEGRATA
Arch. Silvia Viviani

ASPETTI LEGISLATIVI
Dott. Avv. Fausto Falorni

ASSETTO DEL TERRITORIO

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Geom. Mario Benvenuti
Responsabile Dipartimento Assetto e Gestione del Territorio

COLLABORATORI
Geom. Alessio Bacci
Geom. Alberto Biagi
Geom. Carlo Cadoni
Arch. Daniela Castelli
Ing. Filippo Galli
Geom. Stefano Lippi
Arch. Elena Petrini
Gregorio Agasi
Angela Rosi

Premessa	3
1 - I contributi della Regione Toscana e della Provincia di Firenze: la verifica di coerenza esterna e con il Piano Strutturale.	6
1.1 Il contributo della Regione Toscana.....	6
1.2 La segnalazione della Provincia di Firenze.....	7
1.3 La coerenza con la strumentazione sovraordinata e con la L.R. 01/2005 art 3 comma 4	7
1.4 Verifica di coerenza della variante.....	10
2. Modifiche apportate in seguito a parziale accoglimento delle osservazioni presentate ai sensi dell'art 17 comma 2 L.R. 01/2005.....	16
3. Lottizzazione "Vitali"	18
4. La riconferma della previsione di cui all'art 41 comma 4 lettera a relativa alla variante alla S.S. 67 Aretina in località Anchetta ed altre previsioni con vincolo preordinato all'esproprio	23

Premessa

Con D.C.C. n.41 del 12/04/1999 il comune di Fiesole ha approvato il proprio Piano Strutturale. Nell'ambito di tale strumento, formatosi secondo i principi di sostenibilità introdotti dalla normativa urbanistica regionale L.R. 05/1995, sono stati definiti il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni del territorio relative ad attrezzature e servizi di interesse pubblico ed alla nuova edificazione, e gli orientamenti ed indirizzi da seguire per la definizione della parte gestionale, più propriamente operativa del P.R.G., il Regolamento Urbanistico. Con il primo Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. 43 del 30/07/2001, diventato efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 39 del 26.09.2001, è stata precisata la disciplina urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, individuando in particolare, sulla base di criteri di fattibilità a tempi brevi, la quota di interventi pubblici e privati da attuare nel successivo quinquennio.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione, nel corso del 2006 è stato avviato il lavoro di ricognizione dello stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento a quelle previsioni per le quali il quadro normativo vigente prevede la perdita di efficacia allo scadere del termine quinquennale di validità. Con un primo bilancio che ha evidenziato come buona parte delle trasformazioni pubbliche e private individuate nel 2001 siano già state completate e/o avviate, è emersa la necessità: - in primo luogo, di procedere alla riconferma di alcune previsioni, decadute, ma con iter attuativo già avviato e/o programmato e condiviso, al fine di consentirne l'attuazione; - in secondo luogo, di procedere alla revisione del quadro previsionale complessivo del Regolamento Urbanistico con l'obiettivo proseguire la programmazione urbanistica comunale definita dal Piano Strutturale. Tale lavoro si è concluso con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante al Regolamento Urbanistico Vigente per la riconferma di alcune previsioni, sia pubbliche che private, decadute ai sensi dell'art.55 della L.R. 01/2005, e con l'approvazione dell'atto di indirizzo per la

formazione del secondo Regolamento Urbanistico, atto con il quale sono stati definiti i criteri e gli obiettivi da seguire per la sua definizione.

In fine nel 2008 il Comune ha dato inizio alla procedura di formazione del Secondo Regolamento Urbanistico con la Relazione programmatica, approvata con delibera n.30 del 31/07/2008. Nell'ambito degli indirizzi già individuati dall'atto di indirizzo approvato nel 2007, sono stati precisati, e meglio individuati: il quadro di riferimento in cui si colloca il Secondo Regolamento Urbanistico (quadro normativo e regolamentare regionale; strumenti della pianificazione territoriale regionale e provinciale); il proporzionamento residuo dedotto dal raffronto tra il quadro previsionale del primo Regolamento Urbanistico e i bisogni originariamente ipotizzati dal Piano Strutturale; e infine le linee programmatiche da seguire per la definizione del Secondo Regolamento Urbanistico.

In questo quadro di regole generali, con il supporto di una estesa attività di partecipazione che ha visto il coinvolgimento oltre che della cittadinanza anche delle commissioni comunali e degli operatori, e con l'applicazione del metodo della valutazione integrata introdotto dalla L.R. 01/2005 e relativo regolamento di attuazione n.4/R 2007, sono stati definiti i contenuti disciplinari del nuovo atto di governo del territorio *Variante al Regolamento Urbanistico vigente: Secondo Regolamento Urbanistico* adottato con D.C.C. n. 5 del 08.01.2009.

Tutto quanto premesso, a seguito della deliberazione di adozione del provvedimento, è stato provveduto:

- 1) all'invio degli atti in data 23.01.2009, con lettera del 20.01.2009 prot. 1127/09, alla Provincia di Firenze e alla Regione Toscana, ai sensi dei commi 1-2 dell'art. 17 della L.R. 01/2005;
- 2) alla pubblicazione, e al deposito del provvedimento, presso il Dipartimento Assetto e Gestione del Territorio e presso l'Ufficio Relazione per il Pubblico, per quarantacinque giorni consecutivi dal 26.01.2009 al 11.03.2009, con avviso pubblicato sul Bollettino Regione Toscana n. 3 del 21.01.2009 durante i quali

chiunque ha avuto facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni, con manifesti affissi sul territorio comunale e con l'ulteriore attività svolta dal garante della comunicazione, come risulta dalla sua relazione da allegare alla delibera di Consiglio Comunale per l'approvazione finale.

Successivamente, Regione Toscana e Provincia di Firenze hanno provveduto rispettivamente ad inviare il proprio contributo o le proprie segnalazioni: - la Regione Toscana, e più in particolare la Direzione generale delle Politiche Territoriali Settore sperimentazione e pianificazione territoriale, con lettera in data 13.03.2009 ricevuta con prot. 6505 del 18.03.2009; - la Provincia di Firenze Direzione generale sviluppo del territorio, con lettera in data 02.03.2009 ricevuta con prot. 6282 del 16.03.2009.

Nei quarantacinque giorni di pubblicazione sono inoltre pervenute 439 osservazioni.

La presente relazione, integrativa dei documenti adottati dal Consiglio Comunale ha come obiettivo quello di illustrare le determinazioni assunte in sede di approvazione a seguito della trasmissione agli enti sovraordinati e del deposito degli atti soprarichiamati.

Si fa infine presente che vi sono inoltre illustrati alcuni chiarimenti e precisazioni che si sono ritenute necessari a seguito 1) della sentenza sulla lottizzazione "Vitali" del 05.02.20092) del ricorso al T.A.R. presentato da un gruppo di cittadini residenti ad Anchetta contro la variante alla strada statale Aretina S.S.67 con il quale veniva richiesta anche la sospensiva, peraltro respinta in sede di discussione avvenuta il 25.03.2009.

1 - I contributi della Regione Toscana e della Provincia di Firenze: la verifica di coerenza esterna e con il Piano Strutturale.

1.1 Il contributo della Regione Toscana

A seguito della trasmissione degli atti effettuata ai sensi dei commi 1-2 dell'art. 17 della L.R. 01/2005, la Regione Toscana e più in particolare la Direzione generale delle Politiche Territoriali Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale ha provveduto ad inviare il proprio contributo.

Nel precisare che tale contributo è stato formulato nello spirito di collaborazione ai sensi dell'art 27 comma 1 della LR 01/2005, con il solo fine di concorrere al miglioramento della qualità tecnica dell'atto di governo del territorio e di migliorare l'efficacia dell'azione amministrativa, l'ente ha evidenziato l'opportunità di approfondire alcuni elementi.

L'osservazione verte in buona parte sulle modalità con le quali l'atto di pianificazione adottato si rapporta con il Piano di Indirizzo Territoriale, la cui approvazione risulta successiva rispetto alla approvazione del Piano Strutturale e rispetto al quale la variante al Regolamento Urbanistico deve dunque assicurare congruità e coerenza. In particolare viene chiesto che la coerenza con il P.I.T., la quale, si da atto, appare già dal documento di valutazione integrata, venga tradotta in disposizioni normative nel Regolamento Urbanistico con esplicito riferimento alle invarianti strutturali individuate nello statuto del territorio toscano ed ai sistemi ad esse correlate.

Vengono infine richiesti alcuni chiarimenti in relazione alle previsioni delle aree di trasformazione urbanistica di nuova previsione; si chiede di precisare meglio: - i criteri (con riferimento al P.S. e al primo R.U.) circa la loro individuazione nell'ambito delle aree classificate quali aree prevalentemente in edificate integrative degli insediamenti; - che la loro individuazione avviene nel rispetto dell'art 3 comma 4 della L.R. 01/2005; - le modalità con le quali si è tenuto conto della disciplina del P.I.T. in riferimento agli obiettivi di qualità e alle azioni prioritarie relative alle schede del paesaggio; - le modalità con le quali è stato dato risposta alle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti di cui al regolamento regionale 2/R secondo il quale gli atti di

governo del territorio devono individuare quale obiettivo strategico l'incremento della qualità del patrimonio insediativo al fine di equilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti.

In relazione alle ulteriori segnalazioni che riguardano dimensionamento e valutazione integrata, si rimanda alle specifiche correzioni apportate ai rispettivi elaborati.

1.2 La segnalazione della Provincia di Firenze

Il contributo inviato dalla Provincia di Firenze, Direzione Generale Sviluppo del Territorio, verte invece su una specifica previsione di nuova area di trasformazione, l'AT 29 in località Mimmole, con riferimento alla coerenza della stessa rispetto alla disciplina del Piano Strutturale e con riferimento ai disposti della L.R. 01/2005 art 3 comma 4 sulla base dei quali nuovi impegni di suolo risultano possibili solo se è dimostrata l'impossibilità circa il riuso e riorganizzazione degli insediamenti esistenti. Viene inoltre segnalata l'errata individuazione dell'area AT 22 nelle aree soggette a tutela paesaggistica e ambientale del territorio aperto ed in area fragile in base al PTCP, ricadendo la stessa in centro abitato. Si tratta dunque principalmente di chiarire le motivazioni e i presupposti normativi e di coerenza con il Piano Strutturale che hanno consentito l'individuazione dell'AT 29. Le ulteriori specificazioni sono state inserite a correzione negli elaborati da approvare.

1.3 La coerenza con la strumentazione sovraordinata e con la L.R. 01/2005 art 3 comma 4

In risposta alle due osservazioni soprarichiamate ci è sembrato utile tracciare un quadro sintetico sulla strumentazione urbanistica regionale e provinciale in modo da rendere evidente il meccanismo di interazione e il carattere di complementarità dei piani, ognuno dei quali, nell'ambito delle proprie competenze, coordina quello di

livello inferiore dettando indirizzi e direttive per la sua elaborazione, secondo principi di sussidiarietà.

1.3.1 P.I.T.

Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) è l'atto di programmazione con il quale la Regione, in conformità con le indicazioni del programma regionale di sviluppo, stabilisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza a fini di coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali, e definisce gli obiettivi operativi della propria politica territoriale. Contiene direttive e prescrizioni di carattere generale relative all'uso delle risorse essenziali del territorio e alle invarianti strutturali relative al territorio stesso, contenute nello Statuto. Al suo interno vengono inoltre definite specifiche salvaguardie direttamente operanti nei confronti dei vari livelli di pianificazione comunale.

Il P.I.T. della Regione Toscana è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 72 del 24.07.2007 e pubblicato sul B.U.R.T. n.42 del 17/10/2007, parte II. In seguito all'intesa firmata il 23 gennaio 2007 tra il Ministero dei Beni Culturali e la Regione Toscana è in corso di adeguamento rispetto al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Nell'individuare i sistemi territoriali dell'universo urbano della Toscana e l'universo rurale della Toscana, lo strumento della pianificazione territoriale definisce quali invarianti strutturali a carattere regionale di cui ogni strumento della pianificazione e atto della pianificazione deve tenere conto::

- a. la «città policentrica toscana»;
- b. la «presenza industriale» in Toscana;
- c. i beni paesaggistici di interesse unitario regionale;
- d. il «patrimonio collinare» della Toscana;
- e. il «patrimonio costiero» della Toscana;
- f. le infrastrutture di interesse unitario regionale.

delle quali vengono definite le capacità funzionali, come coordinamento cooperativo tra Regione e enti locali:

- a. La Toscana della nuova qualità
- b. La Toscana delle reti
- c. La toscana della coesione sociale e territoriale
- d. La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza.

Si tratta, in relazione al contributo della Regione Toscana di chiarire meglio come il Secondo Regolamento Urbanistico abbia dato risposta, in termini di coerenza ma anche in termini operativi agli indirizzi e prescrizioni correlati.

1.3.2 P.T.C.

Il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) è l'atto di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale. Spetta al P.T.C. la definizione dei principi d'uso e tutela delle risorse del territorio, degli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e conseguenti azioni di trasformazione e di tutela, dei criteri di localizzazione degli interventi di competenza provinciale, degli indirizzi per assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi, in modo da favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati che non induca necessità di mobilità, dei criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio. Il P.T.C. contiene in particolare il quadro conoscitivo delle risorse essenziali del territorio, il loro grado di vulnerabilità e riproducibilità in riferimento ai sistemi ambientali locali, le relative condizioni d'uso, prescrizioni sull'articolazione e le linee di evoluzione dei sistemi territoriali, urbani, rurali e montani, prescrizioni, criteri ed ambiti localizzativi in funzione delle dotazioni e della funzionalità di infrastrutture e servizi di interesse sovracomunale e di interesse unitario regionale.

Il P.T.C. costituisce, insieme alle norme ed alle salvaguardie previste dal P.I.T., il riferimento per la formazione e/o l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Con il suo strumento la Provincia assolve a due compiti fondamentali; da un lato mette a disposizione dei Comuni un vasto patrimonio di informazioni ed un approfondito quadro conoscitivo di area vasta, dall'altro svolge il ruolo di coordinamento che le è proprio, definendo un insieme di obiettivi e di indirizzi programmatici di valenza sovracomunale e dettando alcune prescrizioni legate alle specifiche competenze della Provincia. Il P.T.C. della Provincia di Firenze è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15/06/1998 ed è attualmente in corso di adeguamento rispetto ai contenuti della

legge 1/2005. Il procedimento di revisione è stato avviato dal Consiglio Provinciale con decisione n.96 del 11/06/2007.

Il Piano Strutturale del comune di Fiesole, formatosi successivamente, è stato approvato a seguito di accordo di pianificazione con Regione Toscana e Provincia di Firenze, concluso con relativo accertamento di compatibilità in data 13.11.1998 . Si può dunque ritenere che la verifica della presente variante al Regolamento Urbanistico rispetto ai contenuti del Piano Strutturale, già allineati con lo strumento della pianificazione provinciale, assicura di per sé la coerenza con il PTCP

1.4 Verifica di coerenza della variante.

Tutto quanto premesso in risposta alle sopracitate note si è trattato di approfondire da un lato, per quanto riguarda la coerenza esterna, i rapporti con il P.I.T., ma anche con la L.R. 01/2005 art 3 comma 4 richiamata da ambi gli enti, e per quanto riguarda la coerenza interna, l'allineamento con il Piano Strutturale.

1.4.1 la coerenza con il P.I.T.

Nel richiamare che Piano di Indirizzo Territoriale regionale e Piano Strutturale comunale risultano invertiti nell'ordine temporale di redazione dalla scala minore alla scala maggiore, motivo per il quale è stato necessario prendere in esame la coerenza dell'atto adottato oltre che con il PS anche con il P.I.T. , occorre ricordare che sia il PS e che il previgente Regolamento Urbanistico, - di cui il secondo Regolamento Urbanistico costituisce variante -, sono stati formati secondo pratiche di governance e di collaborazione fra strutture tecniche degli Enti istituzionalmente competenti nel governo del territorio, sul principio condiviso dello sviluppo sostenibile. L'analisi di coerenza con il P.I.T., nella definizione del secondo Regolamento Urbanistico, il cui obiettivo primario è consistito nella prosecuzione delle politiche territoriali individuate dal Piano Strutturale, ha dato in effetti in tal senso una valutazione complessivamente positiva secondo la relazione sulle attività di valutazione anche come ricordato nella nota della Regione Toscana. Si tratta di evidenziare come sia comunque avvenuto nel dettaglio delle previsioni, i cui contenuti sono già sostanzialmente caratterizzati da convergenza di

obiettivi di governo in ragione della reciproca compatibilità fra strumenti di pianificazione, un riallineamento, soprattutto in riferimento ad alcune tematiche proprie del nuovo P.I.T. che trovano applicazione e si riflettono sul territorio fiesolano,.

In particolare all'interno dell'invariante de la "città policentrica" il presente Secondo Regolamento urbanistico concorre all'integrazione, alla valorizzazione dell'identità regionale, mettendo in rete i propri sistemi ambientali, il miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti e riconoscendo all'interno della propria specificità i fattori di innovazione e di sviluppo.

Alcuni elementi di coerenza sono da ricercarsi nei disposti già contenuti nel primo Regolamento Urbanistico e riaffermati con la presente variante. In base all'art. 4 comma 2 per sostenere la qualità della "città policentrica" nelle sue componenti ambientali, naturali, funzionali ed estetiche sono tutelate e valorizzati i corsi d'acqua e gli ambiti che vi si ricollegano: tali trovare attuazione nell' art.56 "Ambiti dei principali corsi d'acqua" e nell'art. 59 le "Aree di recupero e riqualificazione ambientale esterne ai centri abitati" mediante le azioni di mantenimento e rafforzamento delle reti naturali e delle sue reti ecologiche, ma anche, in ragione dell'arricchimento ambientale e del mosaico paesaggistico con l'introduzione e riconoscimento urbanistico dell'area naturale protetta di interesse locale del Mensola, a confine con il comune di Firenze.

In applicazione dell'art.4 comma 3, si può affermare che il RU concorre al miglioramento delle componenti territoriali mediante le specifiche schede norma che determinano stili edificatori, manutentivi che ne privilegiano la sostenibilità sociale e ambientale sotto il profilo energetico, idrico, di trattamento dei rifiuti. Molti degli interventi previsti contengono al loro interno una serie di opere tese al miglioramento del sistema della depurazione e in generale al miglioramento della qualità abitativa della rete dei centri abitati.

In applicazione dell'art.4 comma 5, nell'ambito del panorama fiesolano sono interpretati quali fattori di innovazione e dinamismo sociale, economico e culturali la rete delle istituzioni culturali rare, le strutture alberghiere di alto livello qualitativo, che coinvolgono il turismo culturale e convegnistico, e le attività artigianali in espansione, e quelle culturali, consentendo la valorizzazione del relativo patrimonio insediativo quale elemento di forza del secondo Regolamento Urbanistico.

La variante sostiene l'accoglienza della città policentrica tramite un mix funzionale di interventi di recupero e riqualificazione e nuova edificazione che incrementino l'offerta di edilizia con finalità sociali, ed in particolare in regime di locazione. Il rinnovamento delle politiche della casa del presente secondo Regolamento Urbanistico concorre in tal senso ad aumentare le possibilità di scelta e dunque di accedere alle opportunità e potenzialità del sistema socio economico. In particolare la possibilità di trovare abitazioni in affitto allarga lo spettro delle opportunità per persone e imprese, favorendo una allocazione ottimale delle risorse e quindi la competitività del sistema, oltre a fornire una soluzione ai problemi che oggi molti giovani e comunque molti cittadini, nuovi e autoctoni, si trovano ad affrontare per l'impossibilità di trovare collocazioni residenziali adeguate alle loro esigenze, alle loro ambizioni di lavoro e alle loro capacità economiche.

In relazione ai disposti individuati nell'ambito dell'invariante del sistema collinare e in riferimento agli obiettivi di qualità delle schede dei paesaggi, si precisa infine che particolare attenzione è stata data nella definizione delle schede norma con affinamenti introdotti anche a seguito dell'osservazione della Regione, al fine di garantire per i nuovi interventi e in particolare per le aree di trasformazione, AT26 Olmo, AT27 Pian di San Bartolo, AT28 Querciola, AT29 Mimmole, qualità di inserimento paesaggistico e ambientale che garantisca il perdurare e la valorizzazione del carattere identitario del patrimonio collinare fiesolano.

I poggi e i declivi che compongono l'invariante de "il patrimonio collinare", riconosciuto quale risorsa imprescindibile da salvaguardare e accrescere con politiche di sviluppo e presidio territoriale, esprimono una storia plurisecolare di razionale ed equilibrato rapporto fra lavoro e natura, oltre che di lotta per la sopravvivenza in un territorio fragile che l'intelligenza di generazioni di uomini e di comunità sociali hanno trasformato in opera d'arte.

Si dà atto che il Regolamento Urbanistico promuove un'azione di tutela integrale e promozione, dando seguito agli obiettivi di qualità e alle azioni prioritarie della scheda di paesaggio Ambito 16 Area fiorentina Sezione 3, in merito al territorio rurale toscano. Si dice infatti che fra le azioni prioritarie vi siano l'individuazione degli ambiti di permanenza della struttura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto e il loro grado di conservazione, definendo per essi gli indirizzi della tutela e le eventuali operazioni di ripristino e manutenzione,

le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti), gli impianti arborei, la maglia della viabilità minore.

Il Secondo Regolamento, riprendendo le invarianti strutturali individuate nella disciplina del Piano Strutturale, già allineato, come richiamato, con i contenuti del PIT approvato, in particolare declina il patrimonio collinare in aree di crinale (art.53), aree con sistemazioni agrarie storiche (art.54), aree di protezione paesistica e storico ambientale della collina di Fiesole (art.55), strade vicinali e viabilità storica (art.60), percorsi di interesse storico-paesistico (art.61), e definisce non solo ambiti di permanenza di rapporti di “lunga durata”, ma l’insieme degli elementi strutturanti il territorio e del sistema delle relazioni, che hanno portato alla formazione del paesaggio.

1.4.2 la coerenza con normativa e regolamentazione regionale.

Ci sembra utile richiamare, in risposta alle osservazione di Regione e Provincia, come, in coerenza con uno dei temi rilanciato dal principio dello sviluppo sostenibile secondo il quale nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti unicamente laddove non esistevano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, il secondo Regolamento Urbanistico, in variante al primo Regolamento e a completamento dei contenuti e quantitativi del P.S., abbia dato priorità, nella definizione dei suoi contenuti previsionali, al recupero e valorizzazione dei tessuti insediativi e infrastrutturali esistenti.

Da un lato è stata in effetti messa a punto e rivista, con miglioramenti intervenuti anche a seguito di parziale accoglimento di alcune osservazioni, la disciplina sul patrimonio edilizio esistente in modo tale da consentirne la piena valorizzazione (patrimonio edilizio residenziale, ricettivo, produttivo e con destinazione culturale), da un altro lato sono state opportunamente vagliate e riconosciute, nell’ambito delle singole U.T.O.E. tutte le possibilità di recupero, attraverso l’individuazione, prioritariamente, di zone da sottoporre a piano di recupero (art.36 delle norme) o a progetto unitario convenzionato (art.36 bis) con le quali proseguire le politiche di riconversione e qualificazione di aree ed edifici caratterizzati da fenomeni di abbandono o degrado. In particolare sono state

valutate tutte le opportunità legate al recupero di edifici ed aree industriali dismessi all'interno dei tessuti esistenti, la cui riconversione in edilizia residenziale, anche a fini sociali, dovrà contribuire, con interventi di qualità, alla riqualificazione degli abitati esistenti.

Nel rispondere alla Regione e alla Provincia si tratta infine di riaffermare come le nuove Aree di trasformazione, previste in attuazione degli obiettivi del P.S. e che interessano gli abitati esistenti nell'ambito delle singole UTOE, pur configurandosi quali nuovi impegni di suolo, non rappresentano mai l'apertura di nuovi fronti edificati, trattandosi di interventi di piccolo completamento di aree già edificate ed urbanizzate. Inoltre in coerenza con il Regolamento Regionale secondo il quale, "gli atti di governo del territorio debbano individuare quale obiettivo strategico l'incremento della qualità del patrimonio insediativo, al fine di riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti", e in risposta a quanto sottolineato dalla Regione, le singole nuove previsioni, nel porsi l'obiettivo di riordino e completamento dei margini urbani, costituiscono sempre strumento per la riqualificazione degli insediamenti esistenti, con nuove dotazioni infrastrutturali, nuove opportunità di riqualificazione degli spazi pubblici (miglioramento viabilità, parcheggi e verde pubblici, riqualificazione degli spazi centrali, depurazione, obblighi circa l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile), sulla base delle disposizioni ed indirizzi delle schede norme che accompagnano le singole nuove previsioni.

1.4.3 la coerenza con il Piano Strutturale.

La necessità di un approfondimento circa la coerenza e conformità con il Piano Strutturale nasce in ragione sia della nota della Regione Toscana che chiede maggiore chiarimento in relazione all'individuazione delle aree di trasformazione nell'ambito delle aree individuate dal primo Regolamento Urbanistico quali aree prevalentemente in edificate integrative degli insediamenti (art 32 delle norme), sia della segnalazione della Provincia secondo la quale la destinazione di Piano Strutturale dell'area AT 29 non consentirebbe nuova edificazione con finalità residenziale.

In relazione alla nota della Regione Toscana ci sembra utile chiarire come il Piano Strutturale approvato nel 1999, nel suddividere il territorio in UTOE, abbia

definito per ciascuna i caratteri evolutivi, gli indirizzi, le prescrizioni, gli obiettivi, le strategie e il dimensionamento. All'interno di queste, sulla base dei caratteri territoriali ed insediativi, dei rapporti territoriali, dell'epoca di costruzione prevalente, del carattere residuale di alcune aree o del loro stato di degrado è stata definita la zonizzazione con distinzione delle attività ammesse in attuazione delle quali della quale definire gli approfondimenti e gli interventi ammissibili nel Regolamento Urbanistico.

Il primo Regolamento Urbanistico in coerenza con il Piano Strutturale ha stabilito le aree soggette a trasformazione urbanistica all'interno della zonizzazione delle UTOE, e in particolare, nei "tessuti consolidati" per interventi di completamento residenziale di aree urbane, e nei "Tessuti incoerenti ed aree di frangia" (definiti dal PS con la finalità di costituire il margine urbano e definire interventi di ricucitura e riqualificazione), ed anche nelle "Aree di recupero e riqualificazione ambientale".

Le aree in cui potenzialmente secondo la disciplina del Piano strutturale erano ammissibili interventi di nuova costruzione, per le trasformazioni pubbliche e private, ma non utilizzate in tal senso nel Regolamento Urbanistico approvato nel 2001, sono state invece disciplinate come "aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti", al fine di attivare, in pratica, una forma di salvaguardia d'uso che ne bloccasse l'edificabilità per la durata quinquennale di validità dell'atto di governo del territorio, con la finalità di non comprometterne l'utilizzo futuro. La programmazione partiva dal presupposto di prevedere solo le trasformazioni effettivamente realizzabili in tempi brevi. Il nuovo Regolamento Urbanistico, nel proseguire le politiche territoriali individuate dal PS si pone in continuità e conformemente allo stesso, in coerenza con quanto sopra richiamato, andando a collocare la nuova edificazione nell'ambito delle stesse aree. Le aree di trasformazione che comportano nuovo consumo di suolo e in particolare, le zone AT 26, AT 27, AT 28, AT 34, AT 35 interessano aree individuate quali "Tessuti incoerenti ed aree di frangia" dal Piano Strutturale, le zone AT 29 e AT 31, oppure aree individuate quali "Aree di recupero e riqualificazione ambientale" dal PS, e classificate da previgente Regolamento Urbanistico quali "Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti", a salvaguardia del loro futuro utilizzo ad eccezione dell'AT31 classificata dal primo RU quale area per attrezzature sportive - decaduta per decorrenza del termine quinquennale di validità del vincolo.

Infine gli interventi di completamento AT30, AT32, AT33 , AT34, hanno invece interessato aree individuate quali “Tessuti consolidati”.

Va inoltre sottolineato, in risposta alla segnalazione della Provincia che, in relazione all’AT29 e all’AT31 che la compatibilità con il PS è verificata in relazione alla ammissibilità nelle aree classificate dal PS quali aree di recupero e riqualificazione ambientale di funzioni pubbliche e di interesse pubblico (art. 87), alle quali le due nuove previsioni sono riconducibili in ragione del carattere prevalentemente sociale e tenuto conto che le stesse sono equiparabili, in base alla finanziaria 2008 art.1 comma 258 L.244/07 e al D.M. 22.04.2008, a standard urbanistico aggiuntivo. L’articolo 16 bis delle norme *Edilizia residenziale con finalità sociale* stabilisce in effetti per tali aree una quota di edilizia con finalità sociale maggioritaria con un vincolo di destinazione d’uso almeno venticinquennale. Le stesse attività pubbliche o di interesse pubblico sono consentite in base all’art 46 ter nell’ambito delle “Aree a prevalente funzione agricola” all’interno delle quali ricade l’area AT 29. Si precisa inoltre infine che il Piano Strutturale, individua quali aree a prevalente funzione agricola genericamente le aree esterne al perimetro dei centri abitati e che in questo senso la variante al Regolamento Urbanistico, nei limiti di quanto consentito all’art. 8 comma 2 delle norme del Piano Strutturale, ha ridefinito il perimetro del centro abitato estendendolo all’area di trasformazione in ragione dello stato di abbandono della stessa che non la rende più utilizzabile a fini agricoli.

2. Modifiche apportate in seguito a parziale accoglimento delle osservazioni presentate ai sensi dell’art 17 comma 2 L.R. 01/2005

In seguito alla pubblicazione della deliberazione di adozione, il provvedimento è stato depositato durante 45 giorni consecutivi, dal 26.01.2009 al 11.03.2009. Entro il termine del 11.03.2009 sono pervenute 439 osservazioni.

Le 439 osservazioni presentate hanno avuto come argomento in parte la disciplina delle trasformazioni del territorio, aree di trasformazione urbanistica e piani di recupero, in parte la disciplina degli interventi ammissibili sul del

patrimonio edilizio esistente, in parte la normativa tecnica di attuazione nei suoi caratteri generali e quella del territorio aperto, alcune la schedatura del patrimonio edilizio esistente, alcune la zonizzazione. Alcune osservazioni sono state infine presentate in relazione alla riconferma della variante di alla S.S. Aretina in località Anchetta, in relazione alla quale si rimanda al punto 5 della presente relazione integrativa.

Le osservazioni sono state tutte esaminate e controdedotte nelle sedute della Commissione Urbanistica del 23.03.2009, 25.03.2009, 27.03.2009 e 30.03.2009, dando luogo ad alcune rettifiche ed aggiustamenti sia alla zonizzazione contenuta nelle tavole grafiche in scala 1:2000 e in scala 1:5000 che alla disciplina normativa contenuta nelle norme e nelle schede norma. Sono state inoltre ritenute accoglibili due osservazioni relative alla classificazione del patrimonio edilizio esistente.

In relazione alle trasformazioni del territorio, aree di trasformazione e piani di recupero, le modifiche hanno interessato le seguenti zone:

- AT26 Olmo
- AT27 Pian di san Bartolo
- AT 28 Querciola
- AT 29 Caldine Mimmole
- AT 32 Girone
- AT 33 Girone Piazza Pertini
- AT 34 Compiobbi

- PR20 – Pian di San Bartolo, trasformato in area soggetta ad intervento convenzionato con progetto unitario PUC 2
- PR 23 - Isolato di Piazza Mazzini

Sono stati inoltre individuate le due seguenti nuove aree da assoggettare a piano di recupero:

- PR20 – via delle Gualchiere, Girone
- PR25 Via delle Viacce, Girone

Le ulteriori osservazioni, riferite più in generale alla normativa, hanno portato, nel riconfermare l'impianto e l'impostazione generale della disciplina adottata ed introdotta con la previgente strumentazione urbanistica, ad alcuni aggiustamenti in risposta alle esigenze di valorizzazione, compatibilmente con le esigenze di tutela

del territorio, sia del patrimonio insediativo esistente residenziale, produttivo e culturale, sia delle attività agricole.

L'accoglimento di alcune osservazioni riferite alla zonizzazione hanno infine comportato lievi rettifiche, in località Olmo e Montebeni alla zonizzazione.

3. Lottizzazione “Vitali”

In relazione alla lottizzazione Vitali ci è sembrato utile richiamare in questa sede l'ulteriore sentenza della Corte di Appello di Firenze del 05.02.2009 registrata con n.274 il 25.02.2009, con la quale, pur non essendo attinente agli aspetti di pianificazione urbanistica, è stato nuovamente rilevata, ripercorrendo la sentenza del T.A.R., la legittimità dell'azione amministrativa. Si cita in questo senso testualmente: “ (...) *Il Tar ha ricordato come per ius receptum l'esistenza del piano di lottizzazione edilizia non privi l'amministrazione del potere di adottare in prosieguo di tempo scelte urbanistiche di segno opposto mediante provvedimenti di variante al prg; che pertanto il Comune ben poteva espungere dal prg le previsioni contenute nella lottizzazione; ha ritenuto che i successivi atti di pianificazione adottati dall'amministrazione di Fiesole (variante al prg annullato; piano strutturale e regolamento urbanistico) erano legittimi e congruamente motivati, anche con riferimento alla valutazione comparativa degli interessi in gioco; che la modifica del regime urbanistico dell'area era, in sostanza, doverosa al fine di tutelare il patrimonio storico, culturale e ambientale del territorio fiesolano sulla zona comprendente la proprietà Vitali e che ad essere viceversa “palesamente errate” erano “le valutazioni compiute dal comune nel 1964”, allorché era stata stipulata la convenzione di lottizzazione. La decisione del Tar è stata impugnata da entrambe le parti e l'impugnazione è pendente davanti al Consiglio di Stato. Ma non vi è dubbio che –allo stato- debba essere esclusa ogni possibilità di edificazione sulla proprietà Vitali come quella derivante dalla lottizzazione in esame. (...) ed ancora recita “(...) Stando così le cose, non pare configurabile in capo all'attore un danno concretamente risarcibile, dal momento che l'efficacia del compromesso era espressamente subordinata al verificarsi di una condizione che non avrebbe comunque potuto avverarsi per*

effetto di una scelta legittima della PA, come comprovato dalla successiva pianificazione urbanistica adottata dal Comune di Fiesole che, dopo l'annullamento, ha nuovamente esercitato il potere che gli competeva adottando una disciplina definitiva che preclude una qualunque edificazione a scopo residenziale sul terreno Vitali come quella prevista dal piano di lottizzazione convenzionata.(...) .La sentenza richiama inoltre a seguire la legittimità della scelta del comune ancorché inizialmente viziata nella motivazione e sottolinea che (...) “l'ente pubblico poteva legittimamente impedire e concretamente ha impedito per ragioni di interesse pubblico che non possono fonderne una responsabilità risarcitoria. (...)

Il permanere delle condizioni di interesse pubblico delle determinazioni urbanistiche comunali sono state giustamente riportate nella relazione già allegata alla delibera di adozione del presente provvedimento. Ci preme tuttavia ribadire in questa sede le deduzioni all'osservazione n. 52 alla delibera di adozione del primo Regolamento Urbanistico presentata dall'Avv. Vitali prot. 853, e approvate dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 43/2001.

La determinazione di non consentire la lottizzazione cui l'osservazione fa riferimento è contenuta (oltre che in precedenti strumenti urbanistici generali) nel piano strutturale che prevede, in tutto od in parte : "Boschi", "Aree a prevalente funzione agricola", "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale", " Aree di protezione paesistica, storico ambientale", "Ambiti per la protezione delle risorse idriche".

Il R. U. - come è noto - non può porsi in contrasto con il PS dovendo invece dare attuazione alle previsioni di quest'ultimo. Tornano comunque pertinenti - anche in riferimento all'Osservazione proposta dall'Avv. Enrico Vitali nei riguardi del R.U. - le considerazioni svolte in sede di controdeduzioni alle osservazioni formulate nei riguardi del P.S., in riferimento all'osservazione dell'Avv. Giorgio Vitali; controdeduzioni che pertanto, di seguito si riportano:

"1-L'osservazione muove dal presupposto secondo cui la decisione del Consiglio di Stato, Sezione IV, N° 24 in data 22/1/90, avrebbe " *reinserto la lottizzazione nel P.R.G. di Fiesole senza bisogno di alcun ulteriore atto amministrativo*" .questo presupposto è, per altro, errato. Invero, l'annullamento delle previsioni di P.R.G. non è stato disposto dal Consiglio di Stato per una ritenuta inesistenza o limitazione intrinseca, del potere amministrativo di rivedere ed eventualmente capovolgere le previsioni di un piano di lottizzazione, in sede di formazione dello strumento urbanistico generale: semplicemente, il Consiglio di Stato ha rilevato il difetto di motivazione del P.R.G..

In altre parole, il Consiglio di Stato non ha affermato una qualche intangibilità della lottizzazione, e nemmeno una limitazione nel contenuto dei poteri urbanistici del Comune: ciò è tanto vero che lo stesso Consiglio di Stato con decisione della Sezione IV, N°800 del 16/10/95 nel respingere il ricorso per l'esecuzione del giudicato promosso dall'Avv. Vitali, ha affermato che la precedente decisione di annullamento non precludeva all'Amministrazione la rinnovazione delle previsioni urbanistiche impugnate, purchè emendate dal vizio accertato; cosicchè il Consiglio di Stato ha affermato che l'ottemperanza al giudicato è avvenuta correttamente con la delibera del Consiglio Comunale n°184 del 20/3/90.

E' dunque da escludere che la decisione del Consiglio di Stato N° 24/90 abbia prodotto l'automatico reinserimento della lottizzazione nel P.R.G. In ogni caso, è da dire che, al momento dell'adozione del Piano Strutturale, vigeva, incontestabilmente, anche relativamente al terreno di proprietà dell'Avv. Giorgio Vitali, la variante al P.R.G. per le zone agricole, adottata con delibera del Consiglio Comunale n°29 del 3/383 ed approvata con delibera della Giunta Regionale n°9205 del 10/9/84, variante in base alla quale la proprietà vitali è stata classificata in parte come zona boscata normale, in parte come zona agricola collinare, in parte come zona coltivata di particolare valore ambientale e paesaggistico.

Tutte queste destinazioni (come emerge dalla lettura della relativa normativa) sono incompatibili con l'attuazione della lottizzazione che fu convenzionata nel 1964. Cosicché, al momento dell'adozione del Piano Strutturale la lottizzazione convenzionata nel 1964 era comunque preclusa e superata – a prescindere dal P.R.G. approvato nel 1974 – dalla richiamata variante per le zone agricole. Da tutto ciò consegue che, certamente, in sede di adozione del Piano Strutturale non si poteva fare riferimento ad una lottizzazione convenzionata che comunque non era più attuale e la cui attuazione era in ogni caso preclusa dallo strumento urbanistico vigente con previsioni valide ed efficaci. La legge regionale n.5/1995 contenente Norme per il governo del territorio stabilisce al 4 comma dell'art. 5 un principio innovativo e cogente che riguarda tutti i livelli di piano, dove si afferma che "Nuovi impegni del suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono di norma consentiti quando non sussistano alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti ed infrastrutture esistenti".

Il Piano Strutturale di Fiesole recepisce tale orientamento non prevedendo in nessuna parte del territorio comunale espansioni residenziali o produttive e limitandosi a modestissimi completamenti in aderenza con i tessuti esistenti. La richiesta di cui all'osservazione in oggetto contrasta con lo spirito e le lettere della legge regionale che sono recepiti ed articolati oltre che dal Piano Strutturale anche dal Piano territoriale di coordinamento della provincia di Firenze approvato. L'area oggetto della osservazione ricade nel cuore delle colline fiesolane ed è stata studiata nell'insieme del territorio comunale sotto il profilo dei tematismi che costituiscono il quadro conoscitivo costituente il Piano Strutturale, il quadro conoscitivo allegato nonché gli ulteriori elaborati informativi di cui all'art.9 delle Norme del Piano strutturale stesso. L'area in oggetto si presenta come "uno spazio prevalentemente di tipo agricolo con tutti i suoi valori storici, culturali, paesaggistici e produttivi" (P.T.C.P. Firenze, Titolo secondo punto 8.1 pag.56) sostanzialmente integri.

In rapporto alle constatazioni di natura idrogeologica l'area è stata riconosciuta, in parte, come strategica per il ripascimento degli acquiferi e pertanto sottoposta a specifica protezione (art. 41). All'interno della più generale area a Prevalente funzione agricola ricadono "Boschi" (art.48), in parte, che nel Sistema F "La dorsale Passo della Catena-Il Pratone-Torre tonda" (art.72) rivestono il ruolo di Invariante strutturale del territorio di tipo paesistico-ambientale. La grande maggioranza dell'area Vitali ricade infine negli "ambiti di riferimento per l'istituzione di Parchi, Riserve ed Aree naturali protette di interesse locale" (art.51) e nelle aree di protezione paesistica e storico ambientale" (art.50). Queste ultime due classificazioni discendono da quelle definite dal P.T.C.P. di Firenze e poste come invarianti strutturali così come recepito all'atto della Conferenza tecnica Regione, Provincia, Comune, finalizzata alla constatazione della coerenza tra i rispettivi strumenti di pianificazione.

In sostanza risultano numerose valutazioni che individuano quell'area come caratterizzata da rilevante valore contestuale legato al dato storico, paesistico ed ambientale. Tali valutazioni discendono dalla constatazione della persistenza oggettiva dei principali elementi ordinatori del paesaggio agrario riscontrabili nell'area. Tali elementi sono con tutta evidenza la maglia fitta degli ordinamenti colturali, la geometria della trama fondiaria e della viabilità rurale, la frequenza e localizzazione dell'edilizia rurale. L'eventuale qualificazione produttiva di alcuni manufatti preesistenti costituisce l'elemento puntuale e circoscritto e non può dilatarsi in una sorta di zonizzazione funzionale. L'insieme delle valutazioni richiamate riconducono l'area oggetto dell'osservazione ad un suo ruolo costitutivo delle qualità del paesaggio agrario estese all'intero plesso collinare di cui si configura componente inscindibile.

I diversi livelli di pianificazione richiamati non ammettono in nessuna delle articolazioni suddette la possibilità di nuova edificazione a fini residenziali in quanto costituirebbe una riduzione irreversibile di risorse essenziali e naturali del territorio (art.2 L.R.5/95) che la pianificazione ha invece il dovere di trasmettere alle generazioni future (art.1 L.R.5/95)". Si precisa, inoltre, che la memoria del difensore del Comune, citata nell'osservazione dell'Avv. Enrico Vitali, è stata menzionata e riportata nel testo dell'osservazione medesima in modo incompleto, tanto che il senso di essa risulta del tutto stravolto. Si richiama inoltre quanto esposto nella relazione del R.U., alle pagg. 32 - 34. Relativamente alla articolazione in aree operata nel R.U. riguardante la proprietà dell'Osservante e richiamata a pag. 7 nell'Oss. , si precisa quanto segue:

le aree di cui all'art. 51 "Boschi di rilevante valore ambientale e paesistico", discendono dalla individuazione operata in sede di P.S. con ruolo di invarianti strutturali e sono individuate anche nel PTCP. L'attività di "tempo libero" elencata tra quelle ammesse nelle aree di cui all'art. 51 non prefigura necessariamente attività pubbliche nè preordina tali aree a vincoli. Le aree di cui all'art. 54 "Aree con sistemazioni agrarie storiche" discendono dalla individuazione operata in sede di P.S. con ruolo di invarianti strutturali e attengono ad una caratterizzazione morfologica di luoghi desunta da fotointerpretazione e sopralluoghi. I percorsi di cui all'art. 61 "Percorsi territoriali di interesse storico paesistico" costituiscono una rete nell'intero territorio comunale. E' introdotta una modifica all'art. 61, definendo tali percorsi "prevalentemente" non carrabili.

Le aree di cui all'art. 63 "Ambiti territoriali per la protezione delle risorse idriche" discendono dalle individuazioni del P.S. in coincidenza con quelle nel PTCP relative alla protezione degli acquiferi. Le aree di cui all'art. 68 "Coltivi del paesaggio mezzadrile in area di protezione paesistico e storico ambientale" costituiscono una specificazione operata dal R.U. nei confronti delle "Aree a prevalente funzione agricola" del P.S., in ragione degli assetti colturali e fondiari osservabili. Le aree di cui all'art. 71 "Aree agricole degradate" costituisce una specifica qualificazione di porzioni nel Territorio Aperto che non esaurisce, ma si sovrappone semplicemente

alla distinzione in ambiti (es. "Coltivi del paesaggio mezzadrile") la quale resta il fondamentale riferimento per la normativa. La classificazione in "Aree agricole degradate" costituisce pertanto un ulteriore indirizzo e orientamento rivolto alla manutenzione del paesaggio agrario che si aggiunge alla normativa per ambiti (Coltivi del paesaggio mezzadrile, Aree agricole primarie, ecc.). Essendo la classificazione in "Aree agricole degradate" annessa alle forme di coltivazione e manutenzione dei suoli e nelle loro sistemazioni, è prevedibile (e auspicabile) un suo superamento nel tempo mediante opere di sistemazione fondiaria e riqualificazione colturale. Si introduce pertanto nella norma la possibilità da parte del privato di presentare idonea documentazione attestante le avvenute migliorie a seguito delle quali potrà essere eliminata dalle carte di R.U. la relativa classificazione in "Aree agricole degradate".(art. 71)

4. La riconferma della previsione di cui all'art 41 comma 4 lettera a relativa alla variante alla S.S. 67 Aretina in località Anchetta ed altre previsioni con vincolo preordinato all'esproprio

Si ritiene infine, in approfondimento alla relazione allegata alla delibera di adozione, ed in risposta sia alle osservazioni presentate tra cui quella di ufficio, che al ricorso presentato da alcuni cittadini, precisare alcuni aspetti relativamente alla riconferma della previsione dell'intervento di miglioramento della viabilità di cui all'art 41 comma 4 lettera a relativo alla variante alla S.S. 67 Aretina in località Anchetta.

In relazione alla riconferma della previsione operata dal secondo Regolamento Urbanistico è stato in effetti presentato ricorso, numero di registro generale 341 del 2009, per l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia della delibera di adozione n.5 del 08.01.2009 di adozione della variante al Regolamento Urbanistico, relativamente alla stessa previsione oltre che di tutti gli atti precedenti e presupposti, prodromici, connessi ed eventualmente successivi alla delibera (...).

Nel dare atto che la richiesta di sospensiva formulata con il ricorso è stata respinta dal TAR Toscana con ordinanza n. 265/2009 in data 25 marzo 2009, in risposta alle osservazioni dei cittadini e dell'ufficio ci è sembrato doveroso integrare la documentazione di accompagnamento della variante al Regolamento Urbanistico precisando meglio le motivazioni, ancorché richiamate in linea generale nella deliberazione di adozione, che hanno portato a riconfermare la previsione.

In tal senso è utile richiamare gli atti che hanno portato alla individuazione della previsione e le motivazioni che ne hanno determinato la riconferma. Si precisa a tale proposito che l'intervento era già contenuto quale previsione dal piano strutturale quale intervento di miglioramento della viabilità, e tra gli obiettivi da perseguire nell'ambito dell'UTOE n.13. La stessa opera era inoltre già oggetto di specifici accordi. La stessa rientra in effetti nelle opere previste dal Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Firenze, i Comuni di Firenze, Fiesole, Pontassieve, Bagno a Ripoli, l'Autorità di Bacino del fiume Arno, A.N.A.S. S.p.A., la Soc. TO.RO, relativo alla mobilità da Firenze a Pontassieve, sottoscritto in data 30 ottobre 2003, a conferma del prevalente interesse pubblico, e nelle opere previste e *finanziate*, e pertanto da attuare in tempi brevi, dal protocollo d'intesa fra la Provincia di Firenze, il Comune di Fiesole e ANAS S.p.A. per la realizzazione delle varianti alla strada statale 67 in località Ellera e Anchetta in comune di Fiesole sottoscritto in data 10.07.2007, confermandone l'attualità. La previsione, non è stata oggetto di riconferma con la variante di riconferma di alcune previsioni decadute ai sensi dell'art. 55 della L.R. 01/2005 adottata con D.C.C. 35 del 26.04.2007 e successivamente approvata con D.C.C. 76 del 26.04.2007 non essendo la stessa ancora finanziata al momento dell'adozione, diversamente alla variante di Ellera la cui attuazione era già resa possibile nell'ambito degli interventi di trasformazione previsti nella località.

Considerati gli obiettivi di miglioramento della viabilità veicolare e delle condizioni di sicurezza stradale oltre che di miglioramento ambientale della frazione della previsione, se ne riconfermano infine l'interesse pubblico e il prevalere sull'interesse privato. Si sottolinea inoltre la effettiva mancanza di alternative che rende inevitabile il sacrificio dell'interesse privato a fronte di quello generale.

Si fa infine presente che, in risposta e parziale accoglimento delle osservazioni riferite all'infrastruttura stradale in oggetto, si è provveduto alla modifica della relativa disciplina, sia per risolvere alcune incongruenze tra parte

normativa e cartografia che per migliorane le caratteristiche di mitigazione e di inserimento ambientale prescrivendo l' allontanamento del tracciato dalle abitazioni, la sua realizzazione in trincea e la realizzazione delle necessari opere di mitigazione acustica e visiva.

In relazione alle ulteriori previsioni che sono stato oggetto di riconferma si sottolinea infine che le stesse, relative ad aree per attrezzature e servizi e a percorsi pedonali, sono state riconfermate le prime in ragione delle carenze di standard urbanistici, necessari anche in base al D.M. 1444/68 e in base all'art. 16 delle norme del Regolamento Urbanistico e comunque in ambedue i casi, per assicurare la qualità insediativa degli abitati esistenti comportando le stesse interesse pubblico prevalente rispetto a quello privato. E' inoltre da sottolineare che non sono state individuate soluzioni alternative e che si può ritenere, vista la limitata entità delle stesse che esistano le condizioni per la loro realizzazione nel prossimo quinquennio.