



Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009

## **RELAZIONE DEL RESPONSABILE PER IL PROCEDIMENTO**

ai sensi dell'art. 18 c. 3 della L.R. 65/2014

- AGGIORNAMENTO ALLA FASE DI APPROVAZIONE -

## **CITTÀ DI FIESOLE**

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009  
**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**



**Sindaco:** Anna Ravoni

**Assessore al Territorio:** Iacopo Zetti

**Responsabile del Procedimento:** arch. Luca Nespolo

**Garante dell'informazione e della partecipazione:** geom. Matteo Piccioli



**Il sottoscritto** arch. Luca Nespolo, responsabile del Dipartimento Urbanistica, nella sua qualità di responsabile del procedimento della variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 30 del 2009 e di aggiornamento della disciplina della commissione urbanistica,

**premesse che:**

- il Comune di Fiesole è dotato di Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22.4.2009, pubblicato sul BURT n. 22 del 04.06.2009;
- ai sensi dell'art. 55 della legge regionale 1/2005 le previsioni riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti urbanistici ed edilizi del territorio sono state dimensionate sulla base di un quadro previsionale strategico quinquennale;
- le suddette previsioni hanno perso efficacia, ai sensi e per gli effetti del suddetto articolo 55, nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento urbanistico, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi e non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune;
- la perdita di efficacia a seguito del decorso del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico investe altresì le previsioni soggette ai progetti unitari convenzionati, come specificato dall'art. 5 co. 4 delle NTA del Regolamento Urbanistico;

**considerato che:**

- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 184 del 20.10.2015, ha dato mandato al responsabile del Dipartimento Urbanistica di verificare la sussistenza delle condizioni per la riapprovazione di alcune previsioni decadute limitatamente ai piani di recupero ed ai progetti unitari di cui all'art. 36 del Regolamento Urbanistico, decaduti in ragione dell'art. 55 della legge regionale 1/2005;
- il Consiglio Comunale, con delibera n. 89 del 17.12.2015, sulla base della relazione del Responsabile del Dipartimento Urbanistica ha approvato i criteri per la selezione dei piani di recupero e dei progetti unitari di cui all'art. 36 del Regolamento Urbanistico decaduti suscettibili di riapprovazione, dando altresì mandato di attivare una procedura di avviso pubblico ai sensi dell'art. 13 del DPGR 3/R/20007 finalizzata alla selezione delle previsioni da riapprovare;
- fra i criteri per la selezione dei piani di recupero e dei progetti unitari stabiliti con la menzionata delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 17.12.2015 erano previsti la coerenza delle previsioni con gli strumenti urbanistici vigenti (Piano Strutturale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano di Indirizzo Territoriale) nonché la manifestazione di interesse da parte dei soggetti aventi titolo nell'ambito della menzionata procedura di avviso pubblico;
- in seguito alla pubblicazione del menzionato avviso, approvato con determinazione dirigenziale n. 3 del 29.01.2016 (n. reg. gen. 43 del 29.01.2016) e pubblicato per 30 giorni dal 01.02.2016, hanno manifestato interesse alla riapprovazione delle previsioni i soggetti titolari delle seguenti aree: PR 17 – Poggio Gherardo, PR 18 – Villa I Tatti, PUC 2 - Pian di San Bartolo, PR 7 - Albergo Aurora, PR 21 - Pian di Mugnone, PR 25 - Girone via Viacce;



- successivamente, la Giunta Comunale, con deliberazioni n. 82 del 10.05.2016, e n. 150 del 23.08.2016 ha altresì dato mandato al Responsabile del Dipartimento Urbanistica di procedere alla verifica dei criteri per l'ammissibilità alla variante di riapprovazione per le seguenti ulteriori previsioni:

- previsioni relative ai progetti unitari delle aree destinate a parcheggio pubblico/privato di via Poeti, via Cipressini e via Montebeni di cui all'art. 33 comma 4 del RU;
- previsioni di cui all'art. 25 comma 1, relative agli interventi di ampliamento "t6" e "t10" per la parte sottoposta a progetto unitario;

- la Giunta Comunale, con delibera n. 191 del 15.11.2016 ha definitivamente individuato le seguenti previsioni la cui riapprovazione può essere sottoposta al Consiglio Comunale: PR 17 – Poggio Gherardo, PR 18 – Villa I Tatti, PR 7 - Albergo Aurora, oltre alle menzionate previsioni relative ai progetti unitari delle aree destinate a parcheggio pubblico/privato di via Poeti, via Cipressini e via Montebeni ed agli interventi di ampliamento "t6" e "t10" di cui alle citate deliberazioni di Giunta Comunale n. 82 del 10.05.2016, e n. 150 del 23.08.2016;

- con medesima deliberazione non sono state ritenute meritevoli di riapprovazione le previsioni PR 21 - Pian di Mugnone e PUC 2 - Pian di san Bartolo in quanto le manifestazioni di interesse pervenute non sono state presentate dalla totalità dei soggetti aventi titolo, nonché la previsione PR 25 – Girone via Viacce in quanto ritenuta non coerente con le previsioni urbanistiche vigenti;

**visto che:**

- la Giunta Comunale, con la citata delibera n. 191 del 15.11.2016, ha dato mandato al Responsabile del Dipartimento Urbanistica e agli uffici competenti di avviare l'iter amministrativo per la presentazione della proposta di variante urbanistica al Consiglio comunale ai sensi degli artt. 16 e 17 della legge regionale n. 65/2014, alle condizioni espresse ai punti precedenti;

- con comunicazione prot. 3521 del 13/02/2015 è stato trasmesso l'avvio del procedimento ai soggetti istituzionali competenti, che hanno dato riscontro come segue:

- con nota prot. 7382 del 17/02/2017, ricevuta al prot. 4011 del 20/02/2017, la Città Metropolitana di Firenze ha ritenuto coerenti gli interventi PR 7, PR 17 e PR 18 con il vigente P.T.C.P., richiedendo contestualmente una specifica normativa inerente gli interventi di ampliamento "t6" e "t10" al fine di garantire la piena coerenza con il menzionato P.T.C.P.;
- con nota ricevuta al prot. 5860 del 09/03/2017 l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha trasmesso contributo istruttorio indicando gli studi e gli strumenti di pianificazione cui fare riferimento;

- contestualmente all'avvio del procedimento urbanistico, con nota prot. 3522 del 13/02/2017 è stato trasmesso il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. al Nucleo Associato per la gestione dei procedimenti V.A.S. costituito fra i Comuni di Bagno a Ripoli, Fiesole e Impruneta con convenzione del 22 aprile 2016;

- il citato documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale così come individuati dal Nucleo Associato ai fini di acquisire il parere per l'eventuale assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica;

- a seguito della trasmissione del documento preliminare e dei contributi forniti dai soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento, il Nucleo Associato, con decisione del 05/05/2017,



decideva di non assoggettare a V.A.S. la variante in oggetto, stabilendo che nel procedimento di formazione della variante urbanistica debbano essere considerate le prescrizioni ed i suggerimenti forniti da alcuni dei soggetti stessi, segnatamente dalla Regione Toscana (nota prot. 7009 del 24/03/2017), dalla Città Metropolitana di Firenze (nota prot. 5463 del 06/03/2017) e dall'Azienda USL Toscana (nota prot. 8143 del 06/04/2017);

**atteso che:**

- due delle previsioni oggetto di riapprovazione, e specificatamente il PR 17 – Poggio Gherardo e il PR 18 – Villa I Tatti, sono poste fuori UTOE, nell'ambito di un'area classificata dal Piano Strutturale fra le aree a prevalente funzione agricola (art. 46 ter disciplina P.S.) e che, pertanto, ai sensi dell'art. 224 co. 1 della L.R. 65/2014 sono collocate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato;
- a tale riguardo, considerato che gli interventi sopra menzionati comportano una limitata occupazione di suolo nell'ambito delle riorganizzazioni dei volumi esistenti, per cui il Dipartimento Urbanistica, in applicazione dell'art. 25 della L.R. 65/2014 provvedeva con nota prot. 3521 del 13/02/2017, contestualmente all'avvio del procedimento urbanistico, a richiedere alla Regione Toscana la convocazione della conferenza di pianificazione;
- la Regione Toscana dava riscontro con nota prot. 5988 del 10/03/2017 richiedendo integrazioni documentali che venivano trasmesse dal Dipartimento Urbanistica in data 31/03/2017, con comunicazione prot. 7639;
- la Regione Toscana provvedeva quindi a convocare la conferenza di copianificazione per il 01/06/2017, in esito alla quale veniva espresso parere favorevole, con una raccomandazione inerente la collocazione di un edificio previsto nell'ambito del PR 17 – Poggio Gherardo (verbale della conferenza trasmesso con nota prot. 12858 del 06/06/2017);

**preso atto che:**

- in esito allo svolgimento dell'iter sopra esposto il Dipartimento Urbanistica provvedeva a redigere la documentazione di progetto definitiva, recependo le prescrizioni, raccomandazioni e pareri formulati dai soggetti istituzionali competenti nell'ambito dell'avvio del procedimento urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 e della conferenza di copianificazione, svoltasi ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014;
- la documentazione predisposta per l'adozione era corredata dell'aggiornamento del quadro di pericolosità geologico-idraulica e sismica, nonché delle relative condizioni di fattibilità, necessario al deposito delle indagini geologiche ex art. 4 del DPGR 53/R/2011, e predisposto dalla società GeoTecnica, a tal fine incaricata con D.D. n. reg. gen. 433 del 13/07/2006;
- la documentazione di cui ai punti precedenti era composta complessivamente dai seguenti elaborati, da allegarsi alla delibera di adozione:
  - relazione tecnica (allegato alla lettera "A");
  - relazione tecnica – relazione di adeguamento al P.I.T. con valenza di piano paesaggistico (all. "B");
  - relazione geologica (all. "C");
  - elaborato n. 10 - relazione geologico-tecnica di fattibilità – stato comparato (all. "D");
  - elaborato n. 10 - relazione geologico-tecnica di fattibilità – stato coordinato (all. "E");
  - elaborato n. 10bis - relazione geologico-tecnica di fattibilità (all. "F")
  - elaborato n. 25 – Norme – stato comparato (all. "G");



- elaborato n. 25 – Norme – stato coordinato (all. “H”) ;
- elaborato n. 26 – Schede Norma – stato comparato (all. “I”);
- elaborato n. 26 – Schede Norma – stato coordinato (all. “J”);

- gli elaborati allegati alle lettere “A”, “B”, “C”, “F” si intendono integrativi della documentazione che compone il vigente Regolamento Urbanistico, mentre gli elaborati “E”, “H”, “J” sostituiscono i rispettivi elaborati del Regolamento vigente, allo scopo di emendarne il contenuto, come meglio illustrato negli elaborati di stato comparato (all. “D”, “G”, “I”);

**considerato che:**

- le verifiche di coerenza interna ed esterna delle previsioni sono contenute nelle allegate Relazione Tecnica e Relazione di adeguamento al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico;

**dato inoltre atto:**

- che prima dell’adozione della variante di cui alla presente delibera sono state depositate le indagini geologiche ai sensi dell’art. 4 del D.P.G.R. 53/r/2011 in data 19/06/2017 con numero di deposito 3377;
- che la Commissione Urbanistica, costituita ai sensi dell’art. 80 del Regolamento Urbanistico, ha espresso parere favorevole in data 19/06/2017, come risulta dal relativo verbale, conservato agli atti;
- che la 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente ha espresso parere favorevole a maggioranza come risulta dal verbale del 20/06/2017, conservato agli atti;
- che veniva predisposto il rapporto della Garante dell’Informazione e Partecipazione, a cura del geom. Matteo Piccioli, nominato a tale incarico con D.G.C. n. 9 del 24.01.2017 e redatto ai sensi dell’art. 38 co. 3 della L.R. 65/2014;

**dato altresì atto che:**

- in data 29/06/2017, con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 veniva conseguentemente adottata la variante in oggetto;
- con nota del 30/06/2017, prot. 15025 è stata data comunicazione dell’avvenuta adozione alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze mediante trasmissione della menzionata Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 29/06/2017 e dei relativi allegati ai sensi dell’art. 20 co. 4 della L.R. 65/2014;
- l’avviso di adozione della variante è stato quindi pubblicato sul B.U.R.T. n. 28 del 12.07.2017 (parte II);
- dalla data di pubblicazione sul BURT, ai sensi dell’art. 19 co. 2 della L.R. 65/2014, il provvedimento adottato è stato depositato presso l’amministrazione affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare, nel termine di sessanta giorni dalla pubblicazione, le eventuali osservazioni ritenute opportune;
- il provvedimento adottato è stato altresì pubblicato nella sezione del sito web istituzionale “*procedimenti urbanistici in corso*”, allo scopo di darne adeguata visibilità;
- entro il termine ultimo per presentare osservazioni sono pervenute la seguente osservazione:

oss.nr. 1) prot. 20539 del 07.09.2017, Monastero delle Clarisse (leg. rappr. Giancarlo Rosati);  
oss. nr. 2) prot. 20802 del 12.09.2017, sig. Marco Eruli (osservazione giunta il 11.09);



- oltre tale termine sono pervenute le seguenti ulteriori osservazioni:

oss. nr. 3) prot. 21842 del 25.09.2017, sig. Gianfranco Chiarelli.

- in data 12.09.2017, prot. 20888, è pervenuto inoltre un contributo istruttorio della Regione Toscana, redatto ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 e predisposto dai settori Regionali Forestazione, Usi Civici, Agroambiente; Servizi pubblici Locali, Energia e Inquinamenti; Pianificazione e Controlli in materia di Cave; Autorità di gestione FEASR, Sostegni allo Sviluppo delle attività Agricole;

- il Dipartimento Urbanistica ha provveduto ad istruire le osservazioni pervenute, formulando le relative proposte di controdeduzione con espressa motivazione, come risulta dall'apposito documento denominato *"relazione istruttoria delle osservazioni e dei contributi tecnici pervenuti"*, in base al quale risultano i seguenti esiti:

oss.nr. 1) non pertinente;

oss.nr. 2) non pertinente;

oss.nr. 3) fuori termine;

- la sopracitata proposta di controdeduzione è stata esaminata con parere favorevole nell'ambito della Commissione Urbanistica istituita ai sensi dell'art. 80 delle Norme del Regolamento Urbanistico, riunitasi in data 13/10/2017, precisando che l'osservazione nr. 3, oltre che da considerarsi fuori termine è comunque non pertinente;

- la sopracitata proposta di controdeduzione è stata esaminata, discussa e votata per ogni singola osservazione dalla Seconda Commissione Consiliare permanente Urbanistica, edilizia residenziale, lavori pubblici, servizi tecnologici, ambiente, viabilità, trasporti, sviluppo economico riunitasi in data 17/10/2017 con gli esiti riportati in sintesi in un'apposita sezione del menzionato documento denominato *"relazione istruttoria delle osservazioni e dei contributi tecnici pervenuti"*;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 26/10/2017 è stata approvata la controdeduzione alle osservazioni pervenute in coerenza a quanto riportato nel menzionato documento denominato *"relazione istruttoria delle osservazioni e dei contributi tecnici pervenuti"*;

- con la menzionata Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 26/10/2016 veniva conferito mandato al Dipartimento Urbanistica affinché la stesa fosse trasmessa ai soggetti individuati dall'art. 6 dell'accordo stipulato in data 16/12/2016 tra la Regione Toscana e il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, richiedendo contestualmente l'indizione della Conferenza Paesaggistica per la verifica di adeguamento al piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico;

- pertanto in data 27/10/2017, con nota prot. 24655, il Dipartimento Urbanistica provvedeva a trasmettere la sopracitata Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 26/10/2017 alla Regione Toscana, al MiBACT e alla Città Metropolitana di Firenze ai fini della convocazione della Conferenza Paesaggistica;

**visto che:**

- a seguito del deposito delle indagini geologiche ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 53/r/2011, con nota prot. 18697 del 10/08/2017, la Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile della Regione Toscana, settore Genio Civile Valdarno Superiore, richiedeva documentazione integrativa agli elaborati geologico-tecnici;



- conseguentemente, con nota prot. 24022 del 20/10/2017 il Comune ha provveduto a trasmettere le integrazioni predisposte dalla società GeoTecnò, in qualità di soggetto incaricato per il supporto geologico (affidamento assegnato con D.D. n. 433 del 12/07/2016);

- il Genio Civile, a seguito dell'esame delle integrazioni trasmesse, ha comunicato l'esito positivo del controllo finale, così come disposto dall'art. 9 co. 3 del D.P.G.R. 53/r/2011, con nota prot. 26260 del 16/11/2017;

- pertanto, per effetto dell'integrazione degli elaborati geologico-tecnici, resasi necessaria per la menzionata richiesta del Genio Civile, occorre, nell'ambito della delibera di approvazione, a conclusione dell'iter procedimentale, provvedere ad approvare i seguenti elaborati, a sostituzione di quelli corrispondenti, già adottati con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 29/06/2017:

- relazione geologica (all. "C");
- elaborato n. 10bis - relazione geologico-tecnica di fattibilità (all. "F");

- inoltre, allo scopo di garantire il pieno coordinamento fra la norme del Regolamento Urbanistico ed il contenuto degli elaborati geologico-tecnici così come innovati a seguito delle integrazioni richieste dal Genio Civile, è stato aggiornato il contenuto della norme del Regolamento Urbanistico, limitatamente ad alcune mere disposizioni di rimando contenute agli artt. 8, 14 e 33 delle norme stesse, per cui sono stati predisposti i seguenti elaborati da approvarsi, a sostituzione di quelli corrispondenti, già adottati con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 29/06/2017:

- elaborato n. 25 – Norme – stato comparato *emendato* (all. "G");
- elaborato n. 25 – Norme – stato coordinato *emendato* (all. "H");

- gli ulteriori allegati "A", "B", "D", "E", "I", "J", già parte integrante della delibera di adozione (D.C.C. n. 45 del 29/06/2017), non essendo oggetto di modifica in sede di delibera di approvazione, verranno richiamati dalla stessa ma non materialmente allegati;

- costituisce altresì allegato alla delibera di approvazione il rapporto della Garante dell'Informazione e Partecipazione, geom. Matteo Piccioli, redatto ai sensi dell'art. 38 co. 3 della L.R. 65/2014, opportunamente aggiornato alla fase di approvazione;

**vista infine:**

- la L.R. 65/2014, recante "*Norme per il governo del territorio*", ed in particolare il combinato disposto degli artt. 222 co. 2 bis e 228 co. 2 della stessa, dando atto che l'atto di approvazione della variante interviene prima del decorso del termine di tre anni dall'entrata in vigore della L.R. 65/2014;

con la presente,

**accerta e certifica**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 65/2014, che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari.

**Il Responsabile del Procedimento**

Arch. Luca Nespolo

- documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 -