



**CITTÀ DI FIESOLE**

Dipartimento Urbanistica  
Piazza Mino da Fiesole, 24/26  
50014 – Fiesole (FI)  
tel. +39 055 5961 261

PEC: [comune.fiesole@postacert.toscana.it](mailto:comune.fiesole@postacert.toscana.it)

## **COMUNE DI FIESOLE**

**Provincia di Firenze**

### **PIANO OPERATIVO**

#### **VARIANTE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**(DIS.06 – Norme tecniche di attuazione)**

**Sindaco e Assessore all'urbanistica**

Cristina Scaletti

**Responsabile del procedimento**

Alessandra Sara Blanco

**Autorità competente per la VAS**

Città Metropolitana di Firenze

E.Q. Pianificazione Strategica Direzione Progetti Strategici

**Garante dell'informazione e della partecipazione**

Giulia Mugnai

#### **UFFICIO DI PIANO**

**Progettista e coordinatore**

Alessandra Sara Blanco

**Supporto tecnico interno**

Ambra Conti

Damiano Giannelli

Matteo Piccioli

Chiara Puccini

**Valutazione ambientale strategica (VAS)**

Simone Pagni

**Aspetti giuridici**

Agostino Zanelli Quarantini

#### **RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

art. 17 della L.R. 65/2014

**AGOSTO 2025**



## **INDICE**

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                                                                                                    | 3  |
| RICOGNIZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....                                                                           | 4  |
| QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO - STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE.....                                                 | 5  |
| OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE ALLE N.T.A. DEL PIANO OPERATIVO .....                                                        | 8  |
| SINTESI DELLE MODIFICHE APPORTATE.....                                                                                            | 9  |
| PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).....                                                                      | 13 |
| ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO O EMANAZIONI DI PARERI, ATTI DI ASSENSO, NULLA<br>OSTA ..... | 14 |
| PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA .....                                             | 16 |
| IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE .....                                                                         | 17 |



## PREMESSA

La proposta di Variante è riconducibile alla disciplina procedurale per la formazione degli atti di governo del territorio

di cui all'art. 16 della L.R. 65/2014, non ricadendo nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30 in quanto riguardante tutto il territorio comunale e quindi anche le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

La presente relazione, costituisce l'atto di avvio del procedimento per la redazione della variante alle norme tecniche d'attuazione del piano operativo, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, pertanto contiene:

- a) - la definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) - il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo dello stato di attuazione della pianificazione;
- c) - l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) - l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) - il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) - l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti, evitando duplicazioni delle valutazioni, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 10/2010 e s.m.i., l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del Documento preliminare per l'avvio della procedura di assoggettabilità a VAS, di cui all'articolo 22 della sopracitata legge regionale.



## **RICOGNIZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

La strumentazione di pianificazione territoriale e urbanistica del comune di Fiesole è costituita dal piano strutturale (approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 84 del 19.12.2019 e divenuto efficace a far data dal 27.03.2020 - BURT n.9 del 26.02.2020) e dal piano operativo (approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 92 del 26.10.2023 e divenuto efficace a far data dal 12.01.2024 - BURT n.50 del 13.12.2023).

Entrambi gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sono conformati al piano di indirizzo territoriale con valore di piano paesaggistico (PIT) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 37/2015.

Il piano operativo è stato, successivamente, oggetto di una variante semplificata, ai sensi dell'art. 30 c. 2 della L.R. 65/2014, riguardante la Scheda ID\_01.1 Caldine–Ricci di cui alla DIS.05 –Disciplina delle aree di trasformazione (approvazione controdeduzioni con deliberazione di Consiglio comunale n. 60 del 26.06.2025). Con prot. n. 23803 del 1 luglio 2025 è stata richiesta, ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR e dell'art. 31 della L.R. 65/2014, la convocazione della conferenza paesaggistica.

## QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO - STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

### PIANI ATTUATIVI APPROVATI E CONVENZIONATI (ART. 128 N.T.A. P.O.)

Le aree con piani attuativi approvati, per le quali è in validità la relativa convenzione, sono perimetrate e identificate con apposito segno grafico nei seguenti elaborati del piano operativo:

- DIS01 (scala 1:10.000);
- DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d (scala 1:2.000).

TABELLA RIEPILOGATIVA INTERVENTI CONVENZIONATI IN VIGORE

| Sigla PO - Rif. Tavola                   | P.A./convenzioni                                                                                                                                                                               | Scadenze e proroghe                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stato d'attuazione |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| PR6 – Caldine<br>Tav. DIS02_b            | P.A. approvato con DCC<br>24/16.04.2009<br>(modifica/integrazione con<br>DCC n. 55 del 31.07.2012 per<br>sostituzione schema di<br>convenzione)<br>Convenzione rep. n.33.158 del<br>02.10.2012 | Scadenza convenzione:<br>02.10.2022<br>Proroghe :<br>D.L. 69/2013 ex art. 30, co. 3-<br>bis, (proroga tre anni);<br>D.L. 76/2020 Decreto<br>semplificazioni (proroga tre<br>anni);<br>D.L.21/2022 ora DL 202/24<br>decreto Ucraina (proroga 36<br>mesi)<br><b>Nuova scadenza: 02.10.2031</b> | Non attuato        |
| AT29 – Caldine<br>Tav. DIS02_b           | P.A. approvato con DCC<br>7/05.02.2013<br>Convenzione rep. n. 66.628 del<br>29.04.2013                                                                                                         | Scadenza convenzione:<br>29.04.2023<br>D.L. 69/2013 ex art. 30, co. 3-<br>bis, (proroga tre anni);<br>D.L. 76/2020 Decreto<br>semplificazioni (proroga tre<br>anni);<br>D.L.21/2022 ora DL 202/24<br>decreto Ucraina (proroga 36<br>mesi)<br><b>Nuova scadenza: 29.04.2032</b>               | Non attuato        |
| AT4 - Pian di<br>Mugnone<br>Tav. DIS02_a | P.A. approvato con DCC<br>67/18.12.2008<br>Convenzione rep. n. 285.841<br>del 12.10.2009                                                                                                       | Scadenza convenzione:<br>12.10.2019<br>D.L. 69/2013 ex art. 30, co. 3-<br>bis, (proroga tre anni);<br>D.L. 76/2020 Decreto<br>semplificazioni (proroga tre<br>anni);<br>D.L.21/2022 ora DL 202/24<br>decreto Ucraina (proroga 36<br>mesi).<br><b>Nuova scadenza: 12.10.2028</b>              | Non attuato        |
| AT16 – Ellera<br>Tav. DIS02_d            | P.A. approvato con DCC<br>11/22.02.2011<br>Convenzione rep. n. 29.000 del<br>15.04.2011 (modifica<br>convenzione con DCC n. 19 del<br>09.04.2014                                               | Scadenza convenzione:<br>22.02.2021<br>D.L. 69/2013 ex art. 30, co. 3-<br>bis, (proroga tre anni);<br>D.L. 76/2020 Decreto<br>semplificazioni (proroga tre                                                                                                                                   | Non attuato        |

Piano Operativo  
Variante alle norme tecniche d'attuazione  
Relazione di avvio del procedimento  
Art. 17 L.R.65/2014



|                                      |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                      |                                                                                                                                                                                                 | anni);<br>D.L.21/2022 ora DL 202/24<br>decreto Ucraina (proroga 36<br>mesi).<br><b>Nuova scadenza: 22.02.2030</b>                                                                                                                                                               |                                       |
| AT15 – Ellera<br>Tav. DIS02_d        | P.A. approvato con DCC<br>25/16.04.2009<br>Convenzione rep. n. 62.000 del<br>11.11.2009 (Modifica<br>convenzione con DCC n. 56 del<br>31.07.2012 - convenzione rep.<br>n. 42.362 del 03.08.2012 | /                                                                                                                                                                                                                                                                               | Completato (manca<br>cessione OO.UU.) |
| PR20 – Girone<br>Tav. DIS02_c        | P.A. approvato con DGC<br>6/ 29.01.2014<br>Convenzione rep. n. 43.629 del<br>19.05.2014                                                                                                         | Scadenza convenzione:<br>19.05.2024<br>D.L. 69/2013 ex art. 30, co. 3-<br>bis, (proroga tre anni);<br>D.L. 76/2020 Decreto<br>semplificazioni (proroga tre<br>anni);<br>D.L.21/2022 ora DL 202/24<br>decreto Ucraina (proroga 36<br>mesi).<br><b>Nuova scadenza: 19.05.2033</b> | In fase di attuazione                 |
| PR15 – La<br>Torraccia<br>Tav. DIS01 | P.A. approvato con DCC<br>12/ 26.02.2015<br>Convenzione rep. n. 9868 del<br>04.08.2015                                                                                                          | Scadenza convenzione:<br>04.08.2025<br>D.L. 69/2013 ex art. 30, co. 3-<br>bis, (proroga tre anni);<br>D.L. 76/2020 Decreto<br>semplificazioni (proroga tre<br>anni);<br>D.L.21/2022 ora DL 202/24<br>decreto Ucraina (proroga 36<br>mesi).<br><b>Nuova scadenza: 04.08.2034</b> | Attuato in parte (UMI 2)              |
| PR5 – Sant’Ignazio<br>Tav. DIS01     | P.A. approvato DCC<br>90/20.09.1999<br>Convenzione rep. n. 115.791<br>del 01.12.2000                                                                                                            | Convenzione scaduta<br>(applicazione art.17 L.1150/42<br>in combinato disposto art. 110<br>L.R.65/2014)                                                                                                                                                                         | Attuato in parte (zona D)             |

#### AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 73 NTA PO – DIS.05 DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE)

Il piano operativo. individua le seguenti tipologie di “trasformazioni”:

- ID: Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto
- TR: Area di trasformazione insediativa soggetta a strumento urbanistico attuativo
- TRp: Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica
- TRp\*: Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di copianificazione
- RQ: Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero)
- PUC: Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 L.R. 65/2014



**TABELLA RIEPILOGATIVA AREE DI TRASFORMAZIONE PIANO OPERATIVO**

| <b>UTOE</b>                         | <b>Area di trasformazione</b>                                  | <b>Stato d'attuazione</b> |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>U.T.O.E. 1 Valle del Mugnone</b> | TR_01.1 Pian di Mugnone – Area Cooperativa Ferrovieri          | non attuato               |
|                                     | TR_01.2 Caldine - Bersaglio                                    | non attuato               |
|                                     | ID_01.1 Caldine – Ricci                                        | non attuato               |
|                                     | TRp_01.1A Caldine – Palazzetto dello sport                     | non attuato               |
|                                     | TRp_01.1B Caldine – Palazzetto dello sport                     | non attuato               |
|                                     | PUC_01.1 - Querciola                                           | non attuato               |
|                                     | PUC_01.2 Pian di San Bartolo                                   | non attuato               |
|                                     | TRp_01.2 - Pian di San Bartolo – Area sportiva                 | non attuato               |
| <b>U.T.O.E. 2 Fiesole</b>           | TRp*_02.1 Fiesole – Parcheggio Borgunto                        | non attuato               |
|                                     | RQ_02.1 Fiesole – Convento delle Clarisse                      | non attuato               |
|                                     | RQ_02.2 Fiesole – Hotel Villa Aurora                           | non attuato               |
|                                     | PUC_02.1 Fiesole - Ex ospedale Sant'Antonino                   | non attuato               |
|                                     | RQ_02.4 Fiesole – Poggio Sereno                                | non attuato               |
|                                     | PUC_02.2 Vincigliata – Complesso Villa Tartaro                 | presentato – in itinere   |
| <b>U.T.O.E. 3 Valle dell'Arno</b>   | RQ_03.1 Compiobbi – Ex Galvanotecnica                          | non attuato               |
|                                     | TRp_03.1 – Compiobbi – Nuova attrezzatura per funzioni sociali | non attuato               |
|                                     | ID_03.1 – Anchetta                                             | non attuato               |



## **OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE ALLE N.T.A. DEL PIANO OPERATIVO**

La variante, in coerenza agli indirizzi relativi all'Urbanistica definiti nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027 e nel relativo Allegato "A", (approvato con DGC n. 158 del 12.09.2024) nonché nella nota di aggiornamento al DUP 2025/2027 e nel relativo Allegato "A" (approvata con DGC n. 197 del 14.11.2024), ha, in prima istanza, lo scopo di eliminare le incongruenze presenti nel testo vigente delle N.T.A. del piano operativo (DIS.06 – Norme tecniche di attuazione), con particolare attenzione alle difficoltà interpretative, ai refusi e errori materiali oltre ad un complessivo riassetto della norma, all'interno dei singoli articoli, con l'obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni.

Tenuto conto, inoltre, che nel territorio del comune di Fiesole sono presenti diversi edifici sede di istituzioni culturali e di fondazioni e che Fiesole rappresenta un distretto del turismo di qualità con offerte turistico-ricettive diversificate e caratterizzate da qualità di eccellenza, è stata colta l'occasione, anche a seguito di istanze da parte di cittadini, per inserire alcune modifiche relative ad interventi che riguardano strutture turistico-ricettive di tipo alberghiero e sedi di istituzioni culturali e fondazioni. Tali modifiche sono state prese in considerazione allo scopo di adeguare le strutture di tipo alberghiero alle mutate esigenze di mercato con creazione di spazi per la convegnistica, di centri benessere, di spazi di rappresentanza, etc. e finalizzate al miglioramento delle attività statutarie e dei servizi delle fondazioni e delle istituzioni culturali.

Allo scopo è stato costituito un gruppo di lavoro, coinvolgendo per il coordinamento e la progettazione il dipartimento urbanistica ed istituendo un "ufficio di piano", finalizzato alla gestione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, composto sia da personale dipendente che da professionalità esterne, tenuto conto che l'organico dell'ente risulta privo di personale idoneo ad espletare alcune specifiche attività necessarie all'elaborazione di varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.





## SINTESI DELLE MODIFICHE APPORTATE

La variante normativa relativa all'elaborato *DIS.06 – Norme tecniche di attuazione* riguarda, in particolare:

- **Parte 2 - Normativa per la gestione degli insediamenti**

- **Art. 4. Ristrutturazione edilizia**

1. Inserimento nell'articolo riguardante la ristrutturazione edilizia ricostruttiva (così come è articolata nelle N.T.A. del piano operativo ovvero in ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 1 - RR1 di tipo 2 - RR2 e di tipo 3 - RR3) delle definizioni e delle limitazioni contenute nella L.R. 65/2014 vigente al momento dell'approvazione del piano operativo (versione del 19.05.2023). Le norme del piano operativo approvato si limitano a rimandare alla normativa vigente al momento dell'approvazione del piano stesso.

- **Art. 5. Addizioni volumetriche**

1. Complessivo riassetto della norma con l'obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpando i commi.
2. Negli edifici a destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero in essere alla data di adozione del P.O. oltre che negli edifici sede di istituzioni culturali e di fondazioni, vengono consentiti interventi di addizione volumetrica a prescindere dalle classi di appartenenza, a condizione che siano compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici e nel rispetto dell'impianto morfo-tipologico e con prescrizioni che variano a seconda delle diverse classi di valore. Vengono dettate anche specifiche prescrizioni per la redazione dei progetti finalizzate a garantire un corretto inserimento degli interventi nel contesto.
3. Per gli edifici ricadenti all'interno dei Tessuti storici TS1 e dei Nuclei storici si rimanda agli articoli specifici.
4. Abrogato il comma 12 in quanto in contrasto con la disciplina del territorio rurale come già disciplinata nella parte 4 delle N.T.A. in coerenza con la disciplina della L.R. 65/2014.
5. Aggiunto il comma 13 con prescrizioni relativamente agli interventi di addizione volumetrica, le quali state, di conseguenza, eliminate dagli artt. 10, 11, 12, e 13 che riguardano la disciplina dei morfotipi.

- **Art. 5bis Sostituzione edilizia**

1. Inserito articolo con la definizione degli interventi di sostituzione edilizia.

- **Art. 6. Interventi pertinenziali**

1. Complessivo riassetto della norma con l'obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpando i commi.

- **Art. 9. TS.1 – Tessuto storico**

1. Inseriti rimandi ad alcuni articoli delle norme relativi a prescrizioni e criteri in relazione alle diverse classi degli edifici e ai fini della tutela paesaggistica.

- **Art. 10. TR.3 Isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali, Art. 11. TR.4 Tessuto contemporaneo pianificato, Art. 12. TR.5 Tessuto contemporaneo puntiforme, Art. 13. TR.8 Tessuto contemporaneo lineare**

1. Abrogato ultimo comma contenente prescrizioni che riguardano gli interventi di addizione volumetrica a seguito dell'inserimento di un nuovo comma nel relativo Art. 5 *Addizioni volumetriche*.

Piano Operativo  
Variante alle norme tecniche d'attuazione  
Relazione di avvio del procedimento  
Art. 17 L.R.65/2014



- **Art. 15. VV - Verde vincolato di tutela ambientale e verde di connessione con il territorio rurale**
  1. Complessivo riassetto della norma con l'obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpendo i commi.
  2. Inseriti criteri su cosa è possibile realizzare a supporto degli orti urbani in coerenza con quanto già era inserito per gli orti sociali.
- **Art. 17. Disposizioni generali, contenuti e finalità**
  1. Eliminati refusi.
  2. Inserito nuovo comma relativo alla possibilità di installazione, nelle aree di pertinenza degli edifici,  
di "pergola fotovoltaica", a struttura leggera, per la protezione dei posti auto per un massimo di due per unità immobiliare ad eccezione che nei parchi e giardini come individuati nell'elaborato DIS01PAE\_a.
  3. Ai fini della tutela paesaggistica, in applicazione e declinazione del PIT/PPR, inserito ulteriore comma relativo alle prescrizioni del PIT sulle pertinenze degli edifici di classe 1, 2 e 3 e di quelli ricadenti nel tessuto storico.
- **Art. 18. Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore morfotipologico, storico, culturale, e gli edifici pubblici con più di 70 anni**
  1. Complessivo riassetto della norma con l'obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpendo i commi.
  2. Possibilità di interventi pertinenziali in coerenza con i tessuti storici TS1, inseriti criteri e prescrizioni.
  3. Possibilità di interventi di addizione volumetrica: vengono definiti i criteri e le prescrizioni per la realizzazione degli interventi di addizione volumetrica e la redazione dei relativi progetti esclusivamente per gli edifici sede di istituzioni culturali e di fondazioni e a destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero in essere alla data di adozione del P.O. ricadenti nella classe 1.
  4. Possibilità di realizzazione *una tantum* di volumi interrati strettamente necessari alla realizzazione di servizi funzionali alla destinazione ammessa esclusivamente negli edifici a destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero oltre che negli edifici sede di istituzioni culturali e di fondazioni. Tali volumi, con vincolo di assenza di permanenza continuativa di persone, non sono cumulabili con gli interventi di addizione volumetrica. Per tali interventi realizzati su immobili a destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero, viene inserito l'obbligo di sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al mantenimento della destinazione turistico-ricettiva per non meno di 10 anni dall'attestazione di agibilità (come già previsto, per 15 anni, per gli interventi di addizione volumetrica).
  5. Tenendo conto che leggendo la norma relativa agli edifici di classe 1 e 2 in combinato disposto con quella relativa alla classe 3 non è chiaro se e in quali casi negli edifici di classe 1 e 2 sia ammessa la modifica dei prospetti, viene inserito per le classi 1 e 2 la possibilità di parziali modifiche all'aspetto esteriore degli edifici riguardanti le parti secondarie prive di caratteri decorativi di pregio, esclusivamente ai fini della sicurezza, del rispetto degli aspetti igienico-sanitari e di un migliore riutilizzo dell'edificio, definendo, inoltre, criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e la redazione dei relativi progetti.



- **Art. 19. Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico**
  1. Complessivo riassetto della norma con l’obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpando i commi.
  2. Modifiche come edifici di classe 1 punti 2, 3, 4 e 5.
  3. Criteri e parametri per la realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati.
- **Art. 20. Edifici ricompresi nelle Classi 3 e 3.1- Edifici o complessi di interesse architettonico e valore testimoniale relativamente ai caratteri dell’architettura moderna**
  1. Complessivo riassetto della norma con l’obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpando i commi.
  2. Criteri e parametri per la realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati coordinati con la disciplina degli edifici di classe 2.
  3. Inserimento di altri edifici di matrice autoriale meritevoli di tutela.
- **Art. 21. Edifici ricompresi nella Classe 4 Edifici o complessi di modesto valore, neutri e/o compatibili rispetto al contesto, Art. 22. Edifici ricompresi nella Classe 5 Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto, Art. 23. Edifici ricompresi nella Classe 5.1 Edifici o complessi di nullo valore, detrattori dei caratteri del contesto, Art. 24. Edifici ricompresi nella Classe 6 Edifici o complessi unitari/pianificati**
  1. Complessivo riassetto della norma, all’interno dei singoli articoli, con l’obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpando i commi.
- **Art. 24 – bis. Interventi sugli edifici ricompresi nella Classi da 1 a 6**
  1. Eliminazione ripetizioni e refusi.
- **Art. 26. Edifici e manufatti privi di classificazione ed edifici non schedati / classificati**
  1. Complessivo riassetto della norma con l’obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpando i commi.
- *Parte 3 – Normativa delle funzioni, delle attrezzature, delle infrastrutture e servizi pubblici e/o di interesse comune*
  - **Art. 29 - Categorie funzionali e loro articolazioni**
    1. Allineamento delle categorie funzionali “R” – residenza e “T” Turistico – ricettivo, alle modifiche introdotte dalla L.R. 31 dicembre 2024, n. 61 “Testo unico del turismo”.
    2. Inserimento all’interno della categoria funzionale “D” - Direzionale e servizi privati, sottocategoria “D.3” - Servizi privati di interesse pubblico: *servizi di ospitalità temporanea diversi dalle attività ricettive (quali studentati e residenze per anziani autosufficienti), a proprietà e gestione unitaria e dotati di servizi comuni anche aperti al pubblico.*
  - **Art. 30 - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**
    1. Complessivo riassetto della norma con l’obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpando i commi.
    2. Aggiornamento a seguito L.105/2024 salva casa (art. 23 ter c. 1quater DPR 380).



3. Possibilità di forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale.

- **Art. 31 - Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Complessivo riassetto della norma con l'obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpendo i commi.

- Titolo 2 - *Normativa delle attrezzature e servizi pubblici o di interesse comune*

- **Art. 32 - Norme generali**

1. Complessivo riassetto della norma con l'obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpendo i commi.

- Parte 4 – *Normativa del territorio rurale*

- **Art. 51 – Nuclei storici**

- Parte 6 - *Normativa per la tutela del paesaggio, dell'ambiente e per la qualità degli insediamenti*

- **Art. 81 – Ambito di applicazione**

1. Inserite modifiche come da legenda Tav. DIS01PAE\_a

- **Art. 87bis - Formazioni boscate e arbusteti**

1. Inserito nuovo articolo in coerenza con la Tav. DIS01PAE\_a

- **Art. 92 – Parchi e giardini**

1. Inserito divieto di pergole fotovoltaiche già disciplinate all'art. 17 delle NTA

- **Art. 93 – Piscine, maneggi ed altre opere autonome a corredo degli edifici**

1. Modifiche relative all'atto di assenso in casi di pluralità di proprietari.



## **PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

La variante è sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in base alla direttiva comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001 in materia di VAS, recepita a livello nazionale dal “Testo Unico Ambiente” (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) e dalle disposizioni della Legge Regionale 10/2010 e s.m.i..

In base a quanto specificato da suddetta normativa, la VAS riguarda tutti i piani e programmi di intervento sul territorio e loro varianti ed è finalizzata a garantire che gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti atti di governo del territorio siano presi in considerazione.

Nel caso specifico, riconducendo la presente variante a “modifiche minori” al piano operativo, l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, effettuata, dall'autorità competente, secondo le disposizioni dell'art. 22 della L.R. 10/2010 sulla base di un documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, redatto secondo i contenuti e i criteri espressi nell'allegato 1 della suddetta legge regionale, con lo scopo di valutare le caratteristiche della variante, considerando le peculiarità degli effetti ambientali derivanti dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte.

Al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti evitando, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 10/2010 e s.m.i., duplicazioni delle valutazioni, l'avvio del procedimento relativo alla variante è effettuato contestualmente alla procedura di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R.10/2010.



## **ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO O EMANAZIONI DI PARERI, ATTI DI ASSENSO, NULLA OSTA**

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 della LR 65/2014, l'atto di avvio del procedimento contiene:

- lett. c) - l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- lett. d) - l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del variante al piano operativo;

### **Enti e organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico**

Gli enti e gli organismi pubblici che possono fornire contributi tecnici e conoscitivi, ai sensi dell'art. 17 c. 3 lett. c della L.R. 65/2014, al fine di incrementare le conoscenze utili alla formazione della variante al piano operativo sono di seguito indicati.

#### Enti territorialmente competenti:

- Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
- Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia
- Regione Toscana - Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale
- Città Metropolitana di Firenze - Settore Pianificazione Territoriale Strategica e Sviluppo Economico
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana provincia di Firenze e le province di Pistoia e Prato
- Unione Montana dei Comuni del Mugello
- Comuni limitrofi: Comune di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino, Comune di Vaglia, Comune di Pontassieve, Comune di Borgo San Lorenzo, Comune di Bagno a Ripoli
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Consorzio di bonifica 3 Medio Valdarno
- Autorità Idrica Toscana
- ARPAT Dipartimento di Firenze – Settore supporto tecnico
- Azienda Usl Toscana Centro
- ATO Toscana Centro – Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani

#### Ordini e collegi professionali:

- Ordine Architetti Provincia di Firenze
- Ordine Ingegneri Provincia di Firenze
- Ordine dei Geologi della Toscana
- Ordine dottori Agronomi e Forestali Provincia di Firenze
- Collegio Geometri Provincia di Firenze
- Collegio Periti Industriali Provincia di Firenze
- Collegio Periti Agrari Province Arezzo-Siena-Firenze

Il termine entro il quale il contributo deve pervenire viene stabilito in 30 giorni dal ricevimento del documento di avvio del procedimento.



**Enti ed organi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati**

Gli enti ed organi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, ai sensi dell’art. 17 c. 3 lett. d della L.R. 65/2014, necessari ai fini dell’approvazione della presente variante normativa al piano operativo sono:

- Regione Toscana;
- Città metropolitana di Firenze;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana provincia di Firenze e le provincie di Pistoia e Prato

I relativi pareri, nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, devono pervenire nei termini di legge.



## **PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA**

Coerentemente con i livelli minimi di partecipazione di cui alle Linee Guida sui livelli partecipativi, approvati con DGR 1112/2017, il percorso di informazione e partecipazione dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 3 delle citate Linee Guida.

Dell'atto di avvio del procedimento sarà dato avviso nel sito istituzionale del comune di Fiesole anche attraverso una sintesi dei contenuti propri della variante al piano operativo.

Sul sito del comune è stata, inoltre, creata la pagina del garante dell'informazione e della partecipazione con un indirizzo e-mail dedicato: [garante.partecipazione@comune.fiesole.fi.it](mailto:garante.partecipazione@comune.fiesole.fi.it); nella pagina verrà pubblicato:

1. il programma delle attività di informazione e partecipazione;
2. la sintesi dei contenuti della variante al piano operativo;
3. un costante aggiornamento attraverso specifici "comunicati" del garante;
4. un questionario digitale a risposta multipla, in modo da poter facilmente raggiungere chiunque abbia interesse a partecipare.

Sarà, inoltre, previsto almeno un'incontro con la cittadinanza per consentire l'informazione e la partecipazione alla formazione dell'atto di governo.





## IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Con la legge regionale per il governo del territorio L.R. 65/2014 e s.m.i. l'informazione e la partecipazione dei soggetti coinvolti e interessati dai processi di pianificazione ha assunto il ruolo di componente ordinaria delle procedure di formazione degli atti di governo del territorio divenendo, pertanto, una componente determinante nella formazione degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera f) della L.R. 65/2014 e, per le finalità di cui al Titolo II Capo V art. 36 della medesima legge regionale, il comune individua il garante dell'informazione e partecipazione che è responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo e assume ogni iniziativa necessaria, nelle diverse fasi di formazione degli atti di governo del territorio, per attuare il programma delle attività al fine di assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

L'art. 4 del DGPR 4R/2017 "Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione" disciplina le funzioni del garante come di seguito riportate:

*"1 Il garante dell'informazione e della partecipazione è responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione, contenuto nell'atto di avvio del procedimento...omissis*

*2 Il garante assicura che la documentazione degli atti di governo del territorio risulti accessibile e adeguata alle esigenze di informazione e partecipazione nel rispetto dei livelli prestazionali, fissati nel presente regolamento e nelle linee guida approvate dalla Giunta regionale.*

*3. ... omissis*

*4 Il garante redige il rapporto di cui all'articolo 38, comma 2 della l.r.65/2014 sull'attività svolta tra l'avvio del procedimento e l'adozione del piano, specificando:*

*a) le iniziative assunte in attuazione del programma delle attività di cui all'articolo 17, comma 3, lettera e) della l.r. 65/2014;*

*b) i risultati raggiunti in relazione ai livelli prestazionali indicati nel presente regolamento e nelle linee guida.*

*5 Nel rispetto dell'articolo 36, comma 3 della l.r.65/2014, il rapporto del garante dà conto dei risultati dell'attività di informazione e partecipazione e del rispetto dei livelli partecipativi conseguiti. Tale rapporto costituisce il contributo per l'amministrazione procedente ai fini:*

*a) della definizione dei contenuti degli atti di governo del territorio;*

*b) delle determinazioni motivatamente assunte.*

*6 A seguito dell'adozione dell'atto di governo del territorio, il garante promuove attività di informazione sul procedimento, al fine di consentire la presentazione delle osservazioni...omissis..*

*7. Sul proprio sito web istituzionale, il garante pubblica, in relazione ad ogni singolo atto di governo del territorio:*

*a) il programma delle attività di informazione e partecipazione;*

*b) il calendario completo ed esaustivo delle iniziative di informazione e partecipazione;*

*c) il rapporto finale allegato all'atto di adozione;*

*d) la deliberazione di approvazione dell'atto, a conclusione del procedimento.*

*8. Ogni garante trasmette tempestivamente al garante regionale:*

*a) il programma delle attività di partecipazione ed informazione, allegato all'avvio del procedimento di*



*cui all'articolo 17 della l.r.65/2014;*

*b) il rapporto finale allegato all'atto di adozione;*

*c) la deliberazione di approvazione dell'atto a conclusione del procedimento.*

*9. Entro il 31 dicembre di ciascun anno, il garante trasmette al garante regionale una relazione sullo stato di attuazione dell'informazione e della partecipazione in relazione ai procedimenti pendenti, al fine di consentire al garante regionale il monitoraggio di cui all'articolo 12."*

Le attività di informazione e di partecipazione sono coordinate con le attività di partecipazione relative al procedimento di valutazione ambientale strategica di cui alla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. se la variante sarà stata ritenuta assoggettata a VAS.

Il comune di Fiesole ha individuato come garante dell'informazione e della partecipazione per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica e loro varianti la dipendente comunale avv. Giulia Mugnai, nominata con determina della responsabile del dipartimento urbanistica n. 130 del 10.03.2025, la quale potrà avvalersi della collaborazione della responsabile del procedimento.

Fiesole, 13.08.2025

La responsabile del procedimento  
arch. Alessandra Sara Blanco  
*documento firmato digitalmente ai sensi del  
D.Lgs. 82/2005*