



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

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

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.

AGOSTO 2025



INDICE

PREMESSA.....	3
OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE	3
SINTESI DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	3
AUTORITA' AMBIENTALI, ENTI E ORGANISMI PUBBLICI DA COINVOLGERE	4
IL QUADRO CONOSCITIVO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO	5
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	5
Caratteristiche della Variante	5
Caratteristiche degli effetti potenziali	6
Analisi degli effetti potenziali	7
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	9



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 il Documento Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di tale Variante. La verifica ha lo scopo di valutare le caratteristiche della Variante, considerando le peculiarità degli effetti ambientali derivanti dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte.

La Variante viene sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale 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 ss.mm.ii.) e dalle disposizioni della Legge Regionale 10/2010 e ss.mm.ii.. In base a quanto specificato da suddetta normativa, la VAS riguarda tutti i piani e programmi di intervento sul territorio, nonché 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 considerazione¹.

In particolare, la Variante è assoggettata al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (artt. 5 e 5bis L.R. 10/2010 e s.m.i.), secondo la verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010.

Al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti, evitando duplicazioni delle valutazioni, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 10/2010, l'avvio del procedimento della variante è effettuato contestualmente all'invio del Documento di assoggettabilità a VAS a tutti i soggetti interessati di cui al successivo paragrafo.

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante, in coerenza agli indirizzi relativi all'"Urbanistica" definiti nel Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 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 seguito di istanze 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 vengono inserite 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.

Per ulteriori approfondimenti relativi ai contenuti della Variante si rimanda alla relativa Relazione di avvio del procedimento.

SINTESI DELLE MODIFICHE APPORTATE

Si riportano di seguito le modifiche principali apportate alle norme tecniche d'attuazione.

¹ I piani e programmi (P/P) soggetti alla VAS sono quelli che riguardano i settori agricolo, forestale, energetico, della pesca, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale e della destinazione dei suoli e che costituiscano quadro di riferimento per la realizzazione di interventi soggetti alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA). Per altri P/P o in caso di modifiche non sostanziali di quelli soprannominati, si deve condurre una fase di verifica per stabilire la necessità o meno di sottoposizione a VAS del P/P in esame.



Relativamente alle categorie di intervento urbanistico-edilizie, complessivo riassetto della norma con l'obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpando i commi. Inserito nuovo articolo con la definizione degli interventi di sostituzione edilizia.

Relativamente alla classificazione del patrimonio edilizio esistente:

- inserite nell'articolo delle disposizioni generali prescrizioni del PIT/PPR sulle pertinenze degli edifici di classe 1, 2 e 3 e di quelli ricadenti nel tessuto storico e 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 ad eccezione che nei parchi e giardini di valenza storica come individuati nell'elaborato DIS01PAE_a;
- complessivo riassetto degli articoli da 18 a 24, relativi alla classificazione degli edifici esistenti su tutto il territorio comunale, allo scopo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, eliminando ripetizioni, refusi e accorpando i commi;
- 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 piano operativo inseriti criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di addizione volumetrica prescindere dalla classe di appartenenza e possibilità di realizzazione una tantum di volumi interrati strettamente necessari alla realizzazione di servizi funzionali alla destinazione ammessa con vincolo di assenza di permanenza continuativa di persone e non cumulabili con gli interventi di addizione volumetrica.

AUTORITA' AMBIENTALI, ENTI E ORGANISMI PUBBLICI DA COINVOLGERE

L'elenco successivo indica i soggetti e gli organi che partecipano al processo e i relativi ruoli:

- 1) l'autorità procedente e il proponente sono entrambi rappresentati dall'Amministrazione comunale rispettivamente attraverso: il Consiglio Comunale che approva la Variante, e l'Ufficio di Piano che elabora la Variante e la documentazione relativa alla VAS;
- 2) l'autorità competente, che ha il compito di formulare il provvedimento di verifica, costituito dal relativo settore della Città Metropolitana di Firenze;
- 3) gli enti interessati e i soggetti con competenze ambientali che hanno il compito di esprimere pareri e fornire contributi, tra cui (a titolo non esaustivo):

Enti territorialmente competenti:

- Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana provincia di Firenze e le provincie 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

Il termine entro il quale il contributo deve pervenire viene stabilito in 30 giorni dal ricevimento della relazione di avvio del procedimento e del Documento di verifica di assoggettabilità a VAS.



Le attività di informazione e di partecipazione relative al procedimento di VAS di cui alla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. saranno coordinate con le attività di partecipazione relative alla Variante se la stessa sarà stata ritenuta assoggettata a VAS.

IL QUADRO CONOSCITIVO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

Ai fini della presente verifica di assoggettabilità, il quadro ambientale di riferimento rimane quello delineato nell'ambito del procedimento di VAS del Piano Operativo vigente.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Nei paragrafi riportati di seguito è proposta un'analisi di rilevanza delle caratteristiche e degli effetti ambientali relativi alla variante, in base ai criteri di riferimento per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi a VAS secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento (in particolare, Allegato I del D.Lgs. 152/2006, come recepito anche dall'Allegato I della L.R. 10/2010).

Caratteristiche della Variante

	Rilevanza		
Criterio	Bassa	Media	Alta
<i>In quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.</i>	X		
Valutazione: La Variante è a carattere normativo, con il principale scopo di eliminare alcune incongruenze presenti nel testo vigente delle N.T.A. del Piano Operativo ed inserire alcune modifiche relative ad interventi che riguardano strutture turistico-ricettive di tipo alberghiero e sedi di istituzioni culturali e fondazioni. L'attuazione della Variante non prevede l'impiego diretto di risorse finanziarie pubbliche.			
<i>In quale misura il P/P influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	X		
Valutazione: Le finalità della Variante non sono in contrasto con la strumentazione urbanistica comunale vigente.			
<i>Pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i>	X		



Valutazione: La Variante non va a modificare le norme di tutela paesaggistica ed ambientale già presenti nel testo vigente delle N.T.A. del Piano Operativo. La VAS del vigente Piano Operativo del Comune di Fiesole, anche al fine di verificare le coerenze esterne del P.S. e P.O. stesso in relazione al P.I.T./P.P.R., ha già sistematizzato la ricognizione e la valutazione delle risorse in relazione alle quattro strutture territoriali definite dalla disciplina regionale. In tal senso, visto che il P.O. ha condiviso il sistema degli obiettivi sin dalla fase di avvio del relativo procedimento di formazione, è da ritenersi implicito il riconoscimento di coerenza del medesimo in relazione ai piani e programmi di settore con cui si è relazionato. La Variante in oggetto non va ad alterare tale quadro di coerenza.			
<i>Significatività dei problemi ambientali pertinenti al P/P</i>	X		
Valutazione: La Variante non ha carattere localizzativo di nuove trasformazioni sul territorio comunale. La Variante non introduce quindi nuove trasformazioni del territorio comunale né incide sugli aspetti dimensionali e quantitativi del Piano Operativo vigente.			
<i>Grado di rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</i>	X		
Valutazione: La Variante non viene proposta ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria in materia ambientale.			

Caratteristiche degli effetti potenziali

Sempre secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento sono state analizzate le caratteristiche degli effetti della Variante, tenendo conto in particolare, delle seguenti caratteristiche:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti,
- carattere cumulativo degli effetti,
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti),
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate),
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.



La tabella di seguito riporta gli esiti di tali valutazioni.

<i>Caratteristiche degli effetti</i>	<i>Valutazione</i>
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità</i>	Si rimanda al paragrafo successivo.
<i>Carattere cumulativo</i>	Le caratteristiche della Variante sono tali da poter escludere la possibilità che possano verificarsi impatti di carattere cumulativo.
<i>Natura transfrontaliera</i>	La Variante non presenta possibili incidenze di tipo transfrontaliero.
<i>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es, in caso di incidenti).</i>	Le caratteristiche della Variante non sono tali da poter introdurre profili di rischio per la salute umana e l'ambiente.
<i>Entità ed estensione nello spazio (area geografica e popolazione potenzialmente interessate.)</i>	Viene individuata l'area di influenza della Variante, ricadente nel solo Comune di Fiesole.
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.</i>	La Variante, non prevedendo localizzazioni di nuove trasformazioni, non influenza aree sensibili, vulnerabili o critiche.
<i>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.</i>	La Variante non interessa specifiche aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Analisi degli effetti potenziali

Oltre all'analisi delle caratteristiche degli effetti di cui al paragrafo precedente, è stato anche possibile costruire una matrice di valutazione della potenziale significatività degli effetti attesi dalle modifiche normative apportate dalla Variante: tale matrice, riportata di seguito, ha quindi preso in considerazione tutte le componenti ambientali previste dalla normativa di riferimento sulla VAS, declinate secondo gli indicatori che sono stati utilizzati in sede di VAS del Piano Operativo.

Legenda	
+	effetto potenzialmente positivo
-	effetto potenzialmente negativo
o	effetto con esito incerto o poco significativo
	effetto non significativo

Matrice di valutazione sintetica dei potenziali effetti			
Componenti ambientali	Indicatore	Entità dell'effetto atteso	Commenti
Fattori climatici	Efficienza energetica		Le modifiche normative introdotte dalla Variante non sono tali da alterare il quadro degli effetti già oggetto di valutazione nell'ambito della VAS del Piano Operativo.
	Sviluppo energie rinnovabili		
Aria	Riduzione dell'inquinamento atmosferico		
	Riduzione inquinamento acustico ed elettromagnetico		
Rifiuti	Ottimizzazione gestione dei rifiuti		La Variante, ha lo scopo di eliminare le incongruenze presenti nel testo vigente delle N.T.A. del Piano Operativo, 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. Inoltre, si intendono inserire alcune modifiche relative ad interventi che riguardano strutture turistico-ricettive di tipo alberghiero e sedi di istituzioni culturali e fondazioni, allo scopo di adeguare le strutture di tipo alberghiero alle mutate esigenze di mercato e finalizzate al miglioramento delle attività statutarie e dei servizi delle fondazioni e delle istituzioni culturali.
Acqua	Salvaguardia Acquiferi		
	Tutela della risorsa idrica		
Biodiversità, flora e fauna	Salvaguardia della biodiversità		
Suolo	Minimizzazione del consumo di suolo		miglioramento delle attività statutarie e dei servizi delle fondazioni e delle istituzioni culturali.
	Riduzione del rischio idrogeologico		
Salute	Equità della salute		
Sociale	Coesione sociale		
	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti		

Piano Operativo
Variante alle norme tecniche d'attuazione
Verifica di assoggettabilità a VAS
Art. 22 L.R.10/2010



<i>Matrice di valutazione sintetica dei potenziali effetti</i>			
Popolazione	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti		
	Efficienza del sistema insediativo	+	
	Valorizzazione specializzazioni funzionali del territorio	+	
	Incremento tasso di occupazione		
Patrimonio culturale, paesaggio, beni materiali	Tutela della qualità paesaggistica		
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		
	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo		
	Efficienza delle reti infrastrutturali		
	Efficienza delle reti tecnologiche		

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il presente documento di verifica di assoggettabilità a VAS, redatto secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento, ha evidenziato che l'entità degli effetti ambientali attesi dall'attuazione della Variante, a carattere normativo, non è tale da determinare impatti significativi sull'ambiente.

San Vincenzo, 13.08.2025

Ing. Simone Pagni
documento firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005