



CITTÀ DI FIESOLE

Città Metropolitana di Firenze

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto N.105

Seduta del 27/11/2025

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE E AL PIANO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 30 C. 1 E 2 DELLA L.R. 65/2014: DIMENSIONAMENTO - ADOZIONE

L'anno 2025, e questo giorno ventisette del mese di Novembre, alle ore 15:00, nell'aula consiliare del Comune si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge, in seduta aperta di prima convocazione.

Risultano presenti N° 15 Consiglieri ed assenti N° 2 Consiglieri, come segue:

		Presenti	Assenti			Presenti	Assenti
1	SCALETTI CRISTINA	x		10	CASALI ALESSANDRO	x	
2	FIORAVANTI MARGHERITA		x	11	MOZZI MARIANO	x	
3	CAMMELLI ANDREA	x		12	TROCKER CRISTINA	x	
4	ROSSI TOMMASO	x		13	CANINO EDOARDO	x	
5	GHEDINA BRENNIA MARTA	x		14	BANDELLI ANDREA	x	
6	SALTI GIORDANA	x		15	LUCHI RENZO	x	
7	LATINI COSIMO	x		16	BUTERA GIULIA	x	
8	CRESCIOLI OLIVIA	x		17	TANGANELLI DAVID	x	
9	LUCHI GIULIA		x				

Risultano assenti giustificati: FIORAVANTI MARGHERITA, LUCHI GIULIA.

Sono presenti gli Assessori: SOTTILI FRANCESCO, GOLINI DONATELLA, CAMMELLI ANDREA, ROSSI TOMMASO.

Presiede Alessandro Casali in qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa il Segretario Generale, Dott. Rocco Cassano, incaricato della redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

constatato il numero legale degli intervenuti, ai fini della validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Passa poi alla trattazione del punto dell'ordine del giorno di cui all'oggetto.

Il resoconto completo del dibattito consiliare è riportato nel separato verbale integrale della seduta, cui si rinvia.

Udito il Sindaco Cristina Scaletti che illustra l'atto;

Udito l'intervento del Consigliere Luchi R.;

Udito l'intervento della Consigliera Crescioli;

Udito l'intervento e la dichiarazione di voto di astensione del Consigliere Canino;

Udita la dichiarazione di voto favorevole del Consigliere Luchi R.;

Udita la dichiarazione di voto favorevole della Consigliera Crescioli

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il comune di Fiesole è dotato di:

- piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 84 del 19.12.2019, divenuto efficace a far data dal 27.03.2020. (BURT n. 9 del 26.02.2020);
- piano operativo approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 92 del 26.10.2023, divenuto efficace a far data dal 12.01.2024 (BURT n. 50 del 13.12.2023);

PRECISATO che entrambi gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sono conformati al piano di indirizzo territoriale con valore di piano paesaggistico approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 37/2015;

PRECISATO, inoltre, che:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 23.09.2025 è stato avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, il procedimento della variante alle norme tecniche d'attuazione del piano operativo;
- il piano operativo è stato, inoltre, 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 all'elaborato DIS.05 – Disciplina delle aree di trasformazione (approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 95 del 28.10.2025);
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 55 del 30.07.2024 è stata approvata, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, la rettifica di errore materiale dell'art 72 comma 6 lett. c delle norme tecniche d'attuazione del piano operativo (BURT n. 37 del 11.09.2024);

ATTESO che il comune di Fiesole predispone il procedimento in oggetto come variante semplificata al piano strutturale e al piano operativo ai sensi dell'art. 30 commi 1 e 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i. con la procedura di cui all'art. 32 della medesima legge regionale;

CONSIDERATO che:

- sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che:
 - non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso;
 - non comportano diminuzione degli standard;
 - trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;

PRECISATO che:

- l'obiettivo della variante è quello di correggere alcuni refusi contenuti nelle schede di dimensionamento

del piano strutturale (PS) e del piano operativo (PO);

- la variante al piano strutturale consiste nel trasferire mq. 200 di SE relativa al dimensionamento residenziale di nuova edificazione dall'UTOE 3 all'UTOE 1. Nel caso specifico, si rileva un contrasto tra la dimensione massima sostenibile per la nuova edificazione (NE) residenziale (mq.4.000 di SE) del piano strutturale vigente relativa all'UTOE 1 *Valle del Mugnone* e il dimensionamento riportato nella tabella del piano operativo vigente (mq. 4.200 di SE). Tale refuso è nato dall'accoglimento di un'osservazione del piano operativo relativa alla scheda di trasformazione TR_01.1 - *Pian di Mugnone* - *Area cooperativa ferrovieri* che ha portato il dimensionamento per la SE residenziale di nuova edificazione da mq. 1.300 a mq. 1.500, aumentando, quindi, di mq. 200 la SE relativa al dimensionamento di NE residenziale dell'UTOE 1 in contrasto con quello del piano strutturale;
- la variante al dimensionamento del piano operativo consiste nell'eliminazione dalle tabelle del dimensionamento riguardanti il "riuso". Nel caso specifico il piano operativo prevede la quantificazione della SE relativa ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con cambio di destinazione d'uso e i numeri riportati nelle tabelle di dimensionamento non sono riscontrabili nelle schede normative che si limitano ad una sommaria quantificazione delle consistenze esistenti, attraverso una indicazione di massima desunta da CTR, senza valore di dimensionamento per le diverse funzioni ammissibili. Ne consegue che la disciplina del piano operativo del comune di Fiesole non prevede veri e propri interventi di "riuso" ai quali consegue un vero e proprio dimensionamento;

VISTA la L.R. 65/2014 e, in particolare:

- l'art. 28 bis con il quale si stabilisce che le varianti semplificate non sono soggette all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17;
- l'art. 30 c. 1 che definisce quali sono le varianti semplificate al piano strutturale;
- l'art. 30 c. 2 che definisce quali sono le varianti semplificate al piano operativo;
- l'art. 32 che definisce il procedimento per l'adozione e l'approvazione oltre alle forme e modalità di informazione e partecipazione dei cittadini individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata;

DATO ATTO che:

- la responsabile del dipartimento urbanistica del comune di Fiesole assume la funzione di responsabile del procedimento;
- con convenzione del 05.02.2025, sottoscritta tra la città metropolitana di Firenze e il comune di Fiesole viene individuata la E.Q. Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della città metropolitana di Firenze a svolgere la funzione di autorità competente in materia di valutazione ambientale strategica per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza del comune, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010;
- con determina n. 130 del 10.03.2025 della responsabile del dipartimento urbanistica è stata nominata garante dell'informazione e della partecipazione per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica e loro varianti la dipendente comunale avv. Giulia Mugnai;

RITENENDO che ne ricorrano i presupposti, ai fini della valutazione ambientale strategica (VAS) è stata redatta, dalla responsabile del dipartimento urbanistica, la relazione motivata ai sensi art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010 e s.m.i. al fine di motivare e proporre l'esclusione dalla procedura di VAS;

DATO ATTO che con nota in data 03.11.2025 prot. 37581 è stata trasmessa, alla città metropolitana di Firenze quale autorità competente per la VAS la relazione motivata sopra citata;

ATTESO CHE con nota in data 06.11.2025 prot. 53984 è pervenuto dalla città metropolitana di Firenze, quale autorità competente per la VAS, il provvedimento motivato di esclusione da VAS ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

RIBADITA l'importanza dell'informazione e della partecipazione alla luce delle disposizioni vigenti e considerato che l'art. 32 della L.R. 65/2014 definisce anche forme e modalità di informazione e partecipazione

dei cittadini che dovranno essere individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto di variante semplificata;

ATTESO che, per le motivazione prima citate:

- trattasi di contestuale variante semplificata al piano strutturale e al piano operativo;
- valutata la consistenza e la natura della variante, essa non comporta l'incremento dei carichi urbanistici già previsti e potenziali effetti sull'ambiente;
- in relazione al piano operativo si prospetta una considerevole diminuzione del suo dimensionamento con azzeramento del dimensionamento relativo al "riuso";
- per quanto riguarda il dimensionamento residenziale del piano strutturale non comporta incremento al dimensionamento residenziale complessivo in quanto trasferisce il relativo dimensionamento tra due UTOE (UTOE 1 e 3) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

TUTTO QUANTO PREMESSO, al fine della partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della variante contestuale al piano strutturale e al piano operativo in oggetto non è stato ritenuto necessario indire incontri pubblici ed è stata attivata la pagina del garante nella quale saranno pubblicati gli elaborati della variante e i relativi comunicati, è stato, altresì creato un indirizzo e-mail dedicato al quale i cittadini e tutti gli stakeholders potranno inviare comunicazioni, oltre ad un avviso sulla homepage del sito istituzionale;

DATO ATTO che, in ottemperanza ai principi e ai vincoli di legge in ordine all'informazione e trasparenza, gli elaborati della variante in oggetto sono pubblicati, dopo l'adozione, sul sito istituzionale dell'ente e nell'apposita sezione denominata "amministrazione trasparente";

VISTI

- la L.R. 65/2014 - *Norme per il governo del territorio*;
- la L.R. 10/2010 – *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*;
- il DPGR 32/2017– *Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio)*;
- il decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 – *Norme in materia ambientale*;

VISTI:

- il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della regione Toscana (PIT/PP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015;
- la Variante di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Firenze (PTCP) approvata con deliberazione del Consiglio provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013;
- Piano Territoriale Metropolitano adottato con [deliberazione del Consiglio metropolitano di Firenze n° 22 del 17 aprile 2024](#);

VISTI gli elaborati della variante contestuale al piano strutturale al piano operativo costituiti da:

- *Relazione illustrativa*;
- *PIANO STRUTTURALE - STR.U03_Atlante delle U.T.O.E. - estratto tabelle dimensionamento – VIGENTE*;
- *PIANO STRUTTURALE - STR.U03_Atlante delle U.T.O.E. - estratto tabelle dimensionamento – VARIANTE*;
- *PIANO OPERATIVO - DIS.06_Norme tecniche di attuazione - estratto art. 80 – VIGENTE*;
- *PIANO OPERATIVO - DIS.06_Norme tecniche di attuazione - estratto art. 80 – VARIANTE*;
- *Relazione motivata ai sensi art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010*;

VISTI:

- gli elaborati sopraelencati;
- il rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione, allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale;
- la relazione del responsabile del procedimento, redatta ai sensi dell'art. 32 c. 1 della L.R. 65/2014, allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale;

VISTO infine il D. Lgs 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e, in particolare:

- l'art. 42 "*Attribuzione dei consigli*";
- l'art. 78, comma 2 "*Doveri e condizione giuridica*" per il quale non ricorre l'obbligo da parte degli amministratori di astensione dal prendere parte alla discussione ed astenersi alla votazione;

RITENUTA la propria competenza a provvedere in merito;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi degli articoli 49 e 147/bis del D. Lgs 267/2000, allegati al presente atto deliberativo;

DATO ATTO che la proposta di deliberazione è stata esaminata nella seduta della 2^a Commissione Consiliare Permanente che ha espresso parere favorevole all'unanimità, come risulta dal verbale del 18 novembre 2025, conservato agli atti;

Con la seguente votazione, riscontrata e proclamata dal Presidente medesimo, espressa in modo palese e per alzata di mano:

- Assenti: n. 02 (Fioravanti, Luchi G.);
- Presenti: n. 15;
- Astenuti: n. 02 (Canino, Bandelli);
- Votanti: n. 13;
- Favorevoli: n. 13;
- Contrari: n. //

DELIBERA

Per le motivazioni di cui alla premessa, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte:

di adottare, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, la variante semplificata al piano strutturale e al piano operativo ai sensi dell'art. 30 c. 1 e 2 della L.R. 65/2014: dimensionamento, costituita dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa;

PIANO STRUTTURALE - STR.U03_Atlante delle U.T.O.E. - estratto tabelle dimensionamento – VIGENTE;

PIANO STRUTTURALE - STR.U03_Atlante delle U.T.O.E. - estratto tabelle dimensionamento – VARIANTE;

PIANO OPERATIVO - DIS.06_Norme tecniche di attuazione - estratto art. 80 – VIGENTE;

PIANO OPERATIVO - DIS.06_Norme tecniche di attuazione - estratto art. 80 – VARIANTE;

Relazione motivata ai sensi art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010;

di prendere atto del provvedimento motivato di esclusione dalla VAS ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010 e s.m.i., pervenuto dalla città metropolitana di Firenze, quale autorità competente per la VAS;

di dare atto che, formano parte integrante e sostanziale della presente delibera:

- la relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.R. 65/2014;
- il rapporto del garante della informazione e partecipazione;

di dare atto che la variante semplificata al piano strutturale e al piano operativo adottata sarà disponibile sul sito istituzionale del Comune;

di dare atto che per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul bollettino ufficiale della regione Toscana (BURT) chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune;

di dare mandato al garante dell'informazione e della partecipazione di promuovere le ulteriori attività di informazione necessarie, in modo tale che tutti gli interessati possano prenderne visione e presentare eventuali osservazioni entro i termini di pubblicazione;

di dare mandato al RUP, dell'esecuzione del presente deliberato e, in particolare, dell'attivazione dell'iter procedurale di legge successivo all'adozione, nonché della pubblicazione in "amministrazione trasparente" ai sensi dell'art. 39, comma 3 del D.Lgs. 33/2013.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Presidente e dato atto dell'urgenza;

Visto l'art.134 comma 4° del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

Con la seguente votazione, riscontrata e proclamata dal Presidente medesimo, espressa in modo palese e per alzata di mano:

- Assenti:	n.	02 (Fioravanti, Luchi G.);
- Presenti:	n.	15;
- Astenuti:	n.	02 (Canino, Bandelli);
- Votanti:	n.	13;
- Favorevoli:	n.	13;
- Contrari:	n.	//

DELIBERA

8) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di poter procedere rapidamente all'espletamento degli adempimenti successivi.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio

Alessandro Casali

Il Segretario Generale

Dott. Rocco Cassano

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.