



CITTÀ DI FIESOLE

Dipartimento Urbanistica

Il Responsabile

Piazza Mino da Fiesole, 24/26

50014 – Fiesole (FI)

tel. +39 055 5961 261

fax +39 055 5961 252

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

**RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ai sensi art. 32 c.1 della L.R. 65/2014**

NOVEMBRE 2025

PREMESSA

- 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) e di 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);
- 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;
- 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).
- 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).

RICONDUCIBILITÀ DELLA VARIANTE ALLE FATTISPECIE DI CUI ALL'ARTICOLO 30 L.R. 65/2014

Il Comune di Fiesole predispone il procedimento in oggetto come variante semplificata al piano strutturale e al piano operativo ai sensi dell'art. 30 c. 1 e 2 della L.R. 65/2014 - *Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.*

Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. Per tali varianti la procedura è quella di cui all'art. 32 della medesima legge regionale.

Atteso che trattasi di variante semplificata al piano strutturale in quanto non comporta incremento al dimensionamento complessivo del piano strutturale per singole destinazioni d'uso, non comporta diminuzione degli standard e trasferisce dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Atteso, altresì, che trattasi di variante semplificata al piano operativo in quanto il suo contenuto è riferito a previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

OBIETTIVO E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE CONTESTUALE AL PIANO STRUTTURALE E AL PIANO OPERATIVO

Premesso che:

- i criteri e gli indirizzi progettuali del piano strutturale mirano ad un approccio progettuale generalizzato orientato prioritariamente verso interventi di recupero e di rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e al consolidamento qualitativo degli insediamenti recenti favorendo, al contempo, la multifunzionalità del territorio aperto;
- il costrutto progettuale del piano operativo del comune di Fiesole, muovendo dagli indirizzi del piano strutturale, si articola in azioni relative al patrimonio insediativo e rurale esistente e in azioni di trasformazione interne al perimetro del territorio urbanizzato, oltre ad un'area di trasformazione esterna al perimetro del territorio urbanizzato (TRp*_02-1 *Fiesole Borgunto* - potenziamento delle dotazioni di parcheggio pubblico e ridefinizione del margine urbano) che è stata oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R.65/2014;
- le aree di trasformazione sono disciplinate nel piano operativo attraverso specifiche schede contenute nell'elaborato *DIS.05 – Disciplina delle aree di trasformazione* "costruite" come di seguito sintetizzate:

- le “trasformazioni” comportanti nuovo consumo di suolo mediante interventi di nuova edificazione si attuano, a seconda della loro complessità, per intervento diretto (ID), attraverso lo strumento del progetto unitario convenzionato (PUC) o facendo ricorso a un piano urbanistico attuativo (TR);
- le “trasformazioni” intese come aree di riqualificazione e comportanti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con cambio di destinazione d’uso si attuano attraverso lo strumento attuativo del piano di recupero (RQ) e, talvolta, facendo ricorso allo strumento del progetto unitario convenzionato (PUC);
- sono, inoltre, previste aree di trasformazione da attuarsi mediante progetto di opera pubblica (TRp).

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; in questi casi, infatti, l’indicazione delle effettive consistenze esistenti e legittime dovrà essere dimostrata in sede di proposta di piano di recupero o di progetto unitario convenzionato.

In conclusione, 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.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi di confronto tra i dimensionamenti del piano strutturale e del piano operativo e la relativa proposta di variante

TABELLA DIMENSIONAMENTO CONFRONTO PS/PO

Rosso parti modificate - variante
Blu parti eliminate - vigente

UTOE	Categorie funzionali	Piano Strutturale		Piano Operativo		Variante PS NOTE		Variante PO NOTE	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
1 Valle del Mugnone	Residenziale	4.000 4.200	2.500	4.200	600	+ 200 (trasferimento da UTOE 3)			
2 Fiesole		/	2.500	/	2.050 /			RQ_02.1 – Convento delle Clarisse RQ_02.2 – Hotel Villa Aurora	
3 Valle dell’Arno		1.000 800	2.000	180	1.275 /	- 200 (trasferimento a UTOE 1)		RQ_03.1 – Compiobbi Ex Galvanotecnica	

1 Valle del Mugnone	Industriale artigianale	2.500	1.000	1.100	/				
2 Fiesole		/	500	/	/				
3 Valle dell'Arno		1.000	500	/	/				
<hr/>									
1 Valle del Mugnone	Commerciale al dettaglio	500	500	/	/				
2 Fiesole		/	500	/	1.085 /				RQ_02.2 – Hotel Villa Aurora
3 Valle dell'Arno		500	500	/	100 /				RQ_03.1 – Compiobbi Ex Galvanotecnica
<hr/>									
1 Valle del Mugnone	Turistico- ricettiva	/	1.000	/	/				
2 Fiesole		/	2.000	/	1.700 /				RQ_02.2 – Hotel Villa Aurora
3 Valle dell'Arno		/	1.000	/	/				
<hr/>									
1 Valle del Mugnone	Direzionale e di servizio	1.000	500	/	/				
2 Fiesole		/	4.000	/	1.800 /				PUC_02.1 - Fiesole Ex Ospedale Sant'Antonino
3 Valle dell'Arno		800	1.500	/	100 /				RQ_03.1 – Compiobbi Ex Galvanotecnica
<hr/>									
1 Valle del Mugnone	Commerciale ingrosso e depositi	500	500	/	/				
2 Fiesole		/	/	/	/				
3 Valle dell'Arno		/	500	/	/				

**PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA STRATEGICA (VAS)**

In linea generale, i piani della pianificazione territoriale sono soggetti a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. salvo le modifiche minori di cui ai commi 3 e 3ter del medesimo articolo. In particolare, il comma 3ter dispone:

Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.

L'art. 5 comma 3ter consente quindi una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti di carattere formale, che non comportino effetti sull'ambiente, che riguardino piani già sottoposti a VAS e che non comportino modifiche alla disciplina di tali piani.

Ritenendo che ne ricorrono i presupposti, è stata redatta, dalla sottoscritta, 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 assoggettabilità ordinaria di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

La relazione motivata è stata trasmessa, con nota in data 03.11.2025 prot. 37581, alla città metropolitana quale autorità competente per la VAS; con nota in data 06.11.2025 prot. 53984 è pervenuto dalla città metropolitana di Firenze 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..

Fiesole, 13.11.2025

Il responsabile del procedimento
arch. Alessandra Sara Blanco

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