



**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 DI 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 responsabile del procedimento**

**(art. 18 L.R.65/2014)**

**APRILE 2026**



## INDICE

PREMESSA .....	3
GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE GENERALE VIGENTI .....	3
L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO .....	4
IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) .....	6
ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE .....	8
CONCLUSIONI .....	9



## PREMESSA

La proposta di Variante è riconducibile alla disciplina procedurale per la formazione degli atti di governo del territorio di cui al Titolo II Capo I della L.R. 65/2014, non ricadendo nella fattispecie delle varianti semplificate di cui al Titolo II Capo IV della legge regionale in quanto riguardante tutto il territorio comunale e quindi anche le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

## GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE GENERALE VIGENTI

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 valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 37/2015. A tale proposito si precisa che alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, con riferimento alle condizioni poste dagli Organi ministeriali ai fini della verifica di conformazione, la Conferenza paesaggistica esprime parere positivo ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR alla verifica di conformazione del piano operativo del Comune di Fiesole con le seguenti precisazioni:

- per gli effetti dell'art.143, c.5 del Codice, non entrano in vigore le disposizioni di cui al comma 4 del medesimo articolo;
- non si producono gli effetti di cui all'art. 146 c.5 del Codice, ovvero il parere obbligatorio della Soprintendenza espresso nel procedimento autorizzativo ex art.146 del Codice, rimarrà vincolante per tutte le aree tutelate dalla Parte II dello stesso Codice;
- continua a trovare applicazione l'art.23 c.3, Disposizioni transitorie della Disciplina di Piano del PIT-PPR;
- per gli effetti dell'art.145, c.3 del Codice, le norme vigenti del PIT-PPR restano comunque prevalenti sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti urbanistici.

Successivamente:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 95 del 28.10.2025 è stata approvata la variante semplificata al piano operativo relativa alla Scheda ID\_01.1 Caldine–Ricci (BURT n. 50 del 10.12.2025);
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 105 del 27.11.2025 è stata adottata la variante semplificata al piano strutturale e al piano operativo, redatta ai sensi dell'art. 30 commi 1 e 2 della L.R. 65/2014, relativa al dimensionamento (non essendo pervenute osservazione la variante è divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 10 del 11.03.2026).



## L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Allo scopo di eliminare le incongruenze presenti nel testo vigente delle norme tecniche di attuazione del piano operativo, con particolare attenzione alle difficoltà interpretative, ai refusi e errori materiali oltre ad un complessivo riassetto della norma con l'obiettivo di arrivare ad una lettura più fluida delle diverse prescrizioni, coerentemente agli indirizzi definiti nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027 e nella nota di aggiornamento al DUP 2025/2027 - obiettivi ribaditi nel DUP 2026/2028 e nella nota di aggiornamento al DUP 2026/2028 - con deliberazione del consiglio comunale n. 86 del 23.09.2025 è stato avviato il procedimento, ai sensi dell'art. 17 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, per la formazione della variante alle norme tecniche di attuazione del piano operativo e presa d'atto del documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della legge regionale 10/2010.

Con la D.C.C. 86/2025:

- si dà atto che la sottoscritta, responsabile del dipartimento urbanistica, assume la funzione di responsabile del procedimento;
- si dà atto che la E.Q. Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della città metropolitana di Firenze svolge la funzione di autorità competente in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza del comune;
- si conferma, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera f) della L.R. 65/2014, quale garante dell'informazione e della partecipazione la dipendente comunale avv. Giulia Mugnai.

Allo scopo di acquisire contributi tecnico-conoscitivi per incrementare il quadro delle conoscenze utili alla formazione della variante alle norme tecniche di attuazione del piano operativo (ai sensi dell'art. 17 c. 3 lett. c della L.R.65/2014) sono stati trasmessi, con nota in data 08.10.2025 prot. 34586, la Relazione di avvio del procedimento oltre alla D.C.C. n.86 del 23.09.2025 ai soggetti di seguito indicati:

- Regione Toscana - Direzione urbanistica e sostenibilità, Direzione tutela dell'ambiente ed energia e Direzione agricoltura e sviluppo rurale
- Città Metropolitana di Firenze - settore pianificazione territoriale strategica
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato
- Unione Montana Comuni Mugello
- Comune di Firenze
- Comune di Sesto Fiorentino
- Comune di Vaglia
- Comune di Pontassieve
- Comune di Borgo San Lorenzo
- Comune di Bagno a Ripoli
- Autorità Bacino Appennino settentrionale
- Consorzio Bonifica 3 Medio Valdarno
- Autorità Idrica Toscana
- ARPAT – Dipartimento di Firenze - settore supporto tecnico
- Azienda Usl Toscana centro

Piano Operativo  
Variante alle norme tecniche di attuazione (adozione)  
Relazione responsabile del procedimento  
(art. 18 L.R. 65/2014)



- ATO Toscana Centro
- Ordine architetti di Firenze
- Ordine ingegneri di Firenze
- Ordine geologi della Toscana
- Ordine agronomi della Toscana
- Collegio geometri di Firenze
- Ordine periti Industriali di Firenze
- Collegio Periti Agrari Arezzo Siena Firenze

Nei tempi previsti dalla legge, è pervenuto da parte dell’Autorità Idrica Toscana n. 1 contributo (prot. 37986 del 06.11.2025) di carattere generale da tenere in considerazione nel complessivo processo di governo del territorio.

Ai fini dell’emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati (ai sensi dell’art. 17 c. 3 lett. d della L.R.65/2014) sono stati trasmessi, con nota in data 08.10.2025 prot. 34591, la Relazione di avvio del procedimento oltre alla D.C.C. n.86 del 23.09.2025 ai soggetti di seguito indicati:

- Regione Toscana - Direzione urbanistica e sostenibilità
- Città Metropolitana di Firenze - settore pianificazione territoriale strategica
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato.

Non sono pervenuti pareri.



## IL 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 duplicazioni delle valutazioni, l'avvio del procedimento relativo alla variante è stato effettuato contestualmente alla procedura di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R.10/2010.

Per la decisione circa l'assoggettabilità a VAS della variante alle norme tecniche di attuazione del piano operativo è stato trasmesso all'autorità competente, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 (nota in data 01.10.2025 prot. 33723), il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, oltre alla Relazione di avvio del procedimento e alla D.C.C. n.86 del 23.09.2025, dando in questo modo, in conformità ai disposti di cui all'art. 7 comma 1bis, lett. a) della L.R. 10/2010, avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

L'autorità competente in data 02.10.2025 con proprio prot. 47354, ha iniziato le consultazioni trasmettendo il documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale, di seguito elencati, al fine di acquisirne il contributo:

- Regione Toscana - Settore VAS e ViNCA - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio;
- Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e la provincia di Prato;
- Agenzia Regionale per la protezione ambientale ARPAT dipartimento Provinciale di Firenze;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno;
- Autorità Servizio Gestione Integrata Rifiuti Urbani (ATO) Toscana Centro;
- Azienda USL Toscana Centro;
- Autorità Idrica Toscana Conferenza territoriale n.3 Medio Valdarno;
- ENEL Distribuzione;
- Toscana Energia;
- ALIA Servizi ambientali S.p.A. - Area Territoriale DT1;
- TERNA Rete Italia S.p.A.;



- Publiacqua S.p.A.;
- Unione Montana dei Comuni del Mugello;
- Comune di Firenze;
- Comune di Sesto Fiorentino;
- Comune di Vaglia;
- Comune di Pontassieve;
- Comune di Borgo San Lorenzo;
- Comune di Bagno a Ripoli.

Nel termine dei trenta giorni dall'invio del documento preliminare da parte dell'autorità competente risultano pervenuti i contributi di Publiacqua S.p.A (prot. 49983 del 17/10/2025), Terna Rete Italia (prot. 52093 del 20/10/2025) e Autorità Idrica Toscana (prot. 53184 del 03/11/2025). Come si evince dal rapporto tecnico - istruttorio dell'autorità competente a seguito dell'analisi dei contributi pervenuti:

- a. *[omissis] si evidenzia e si riporta il contenuto limitatamente agli aspetti ambientali/patrimonio-culturali ritenuti degni di nota raccomandando il rispetto di quanto riportato nel contributo dell'Autorità Idrica Toscana;*
- b. *relativamente agli ulteriori contributi possono essere apprezzati come un "vademecum" nel rispetto della disciplina di carattere ambientale, nonché come una serie di raccomandazioni da tenere in considerazione nel complesso processo di "governo del territorio", da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione della variante in oggetto ma anche nelle successive fasi. Si invita l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in essi contenuto.*
- c. **CONCLUSIONI** - *[omissis] si ritiene che la proposta in oggetto non comporti impatti significativi sull'ambiente e pertanto si suggerisce possa essere esclusa dal procedimento di VAS di cui all'art. 23 e seguenti della L.R. 10/2010, nel rispetto delle raccomandazioni formulate dall'Autorità Idrica Toscana [omissis].*

Nel rispetto delle raccomandazioni dell'autorità competente e tenendo presente che quanto contenuto nel contributo dell'Autorità Idrica Toscana era già, in parte, presente nel Titolo 4 *Normativa per la tutela delle risorse ambientali* delle norme tecniche di attuazione del piano operativo, si è ritenuto opportuno inserire al comma 7 dell'art. 110 *Acqua, reflui e reti di adduzione e reti di smaltimento* delle stesse norme tecniche di attuazione quanto segue: "Per quel che concerne la tutela quantitativa della risorsa idrica, si richiamano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008."

Con nota in data 12.11.2025 prot. 55140 (ricevuto al protocollo dell'ente n. 38885/2025) l'autorità competente ha trasmesso l'Atto relativo al procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS (Atto n. 3201 del 12/11/2025) con il quale dispone di escludere, sulla base delle valutazioni esplicitate nel rapporto istruttorio e nel rispetto delle raccomandazioni indicate, la proposta di variante da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e L.R. 10/2010.



## **ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE**

Nella fase conseguente all'avvio del procedimento, tenuto conto della tipologia e dei contenuti specifici della variante, si sono svolte le attività di informazione e di partecipazione in coerenza con il *programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza* contenuto nella relazione di avvio del procedimento.

Il resoconto delle attività svolte nell'ambito del programma della partecipazione sono meglio esplicitate nel rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione parte integrante e sostanziale della delibera di adozione della variante.



## CONCLUSIONI

La sottoscritta arch. Alessandra Sara Blanco, Responsabile del Dipartimento Urbanistica del Comune di Fiesole, in qualità di Responsabile del Procedimento della variante alle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo accerta e certifica:

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 c. 1 della L.R. 65/2014, che il procedimento della variante alle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo si è fin qui svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 c. 2 della L.R. 65/2014 che la variante alle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo si è formata nel rispetto della medesima L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con il Piano Strutturale e con i sovraordinati strumenti di pianificazione territoriale.

Si dà atto, infine, che la presente Relazione costituisce allegato all'atto di governo del territorio, oggetto di adozione, unitamente al Rapporto predisposto dal Garante dell'Informazione e della Partecipazione.

Fiesole, 22.04.2026

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