



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 OPERATIVO - SCHEDA ID_01.1 CALDINE–RICCI

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

MARZO 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 nota in data 27.02.2025 prot. 6483, è pervenuta una istanza da parte della società Stefano Ricci Spa, che ha formulato una proposta di variante semplificata al piano operativo, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, relativa alla scheda di trasformazione ID_01.1 che consiste nella modifica dell'area individuata come "area a parcheggio pubblico" in area a "parcheggio e servizi per la logistica", così come era individuata nella scheda del piano operativo adottato.

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

Il Comune di Fiesole predispose il procedimento in oggetto come variante semplificata al piano operativo ai sensi dell'art. 30 c. 2 della L.R. 65/2014 - *Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato* - con la procedura di cui all'art. 32 della medesima legge regionale.

Atteso che trattasi di variante semplificata al piano operativo in quanto il suo contenuto è riferito a previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, la variante non modifica i carichi urbanistici già previsti per l'area e non incide in modo sensibile, rispetto al piano vigente, sulle componenti del patrimonio territoriale e sulle relative risorse ambientali interessate.

OBIETTIVO E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

Premesso che:

- il costruito progettuale del piano operativo del comune di Fiesole 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 attraverso specifiche schede contenute nell'elaborato DIS.05 – Disciplina delle aree di trasformazione. Le trasformazioni comportanti consumo di nuovo suolo mediante nuova edificazione sono disciplinate, a seconda della loro complessità, per intervento diretto (ID), attraverso lo strumento del progetto unitario convenzionato (PUC) o di piano urbanistico attuativo (TR), inoltre, sono previste aree di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (RQ) soggette allo strumento attuativo del piano di recupero e aree di trasformazione da attuarsi mediante progetto di opera pubblica (TRp).

L'obiettivo della variante è quello di modificare la scheda ID_01.1 Caldine-Ricci di cui all'elaborato del piano operativo *DIS.05 Disciplina delle aree di trasformazione* relativamente ad una porzione del tessuto produttivo della frazione di Caldine, in comune di Fiesole, libera da fabbricati, che rappresenta l'area d'accesso agli stabilimenti dell'azienda Stefano Ricci Spa. L'area, nella scheda del piano operativo approvato, è individuata come "area a parcheggio pubblico".



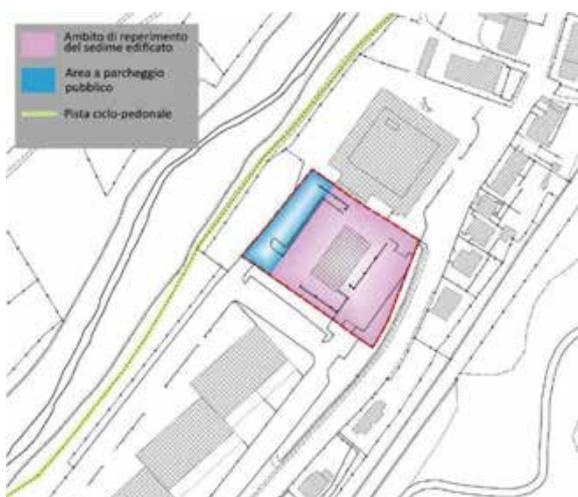
Il piano operativo vigente, nell'elaborato *DIS. 02_b Disciplina dei suoli tutela e valorizzazione dei centri*, classifica l'area come "tessuto produttivo lungo strada" e allo scopo di consentire l'ampliamento dell'attività esistente inserisce l'intervento, che ricade nell'UTOE 1, nella scheda di trasformazione ID_01.1.

Trattandosi di intervento diretto per ampliamento del patrimonio edilizio esistente non sono dovute aree di standard.

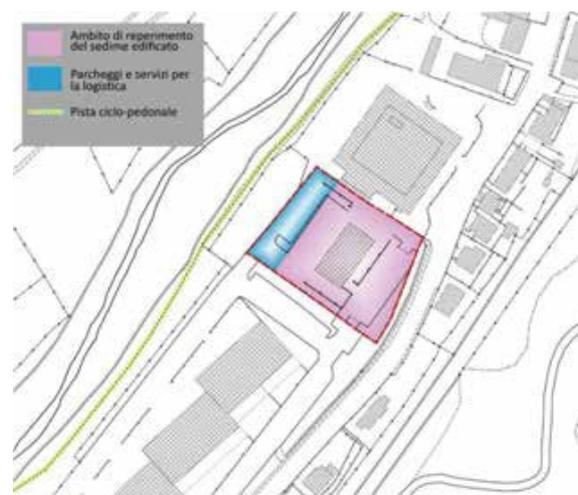
Lo standard, relativamente ai parcheggi pubblici esistenti, per l'UTOE 1 "Valle del Mugnone" risulta verificato (cfr. Variante Generale Piano Strutturale - REL.U01 *Relazione Generale* – Parte 5 cap. 11.4 *Il dimensionamento del piano strutturale*).

La variante semplificata, ai sensi dell'art. 30 c. 2 della L.R. 65/2014, consiste, nello specifico, nella modifica dell'area individuata come "area a parcheggio pubblico" in area a "parcheggio e servizi per la logistica", cioè a parcheggio pertinenziale a servizio del personale e area della logistica per il carico e scarico delle merci, così come era stata individuata nella scheda del piano operativo adottato.

Di seguito un estratto di raffronto stato vigente/stato di variante della disciplina della scheda ID_01.1:



STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE

**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 ricorrano 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 11.03.2025 prot. 9195, alla città metropolitana quale autorità competente per la VAS; con nota in data 13.03.2025 prot. 9511 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.;

**CONFORMAZIONE PAESAGGISTICA**

Di seguito un estratto delle prescrizioni della disciplina beni paesaggistici di cui alla scheda ID_01.1 del piano operativo:

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE



PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area, ricadendo integralmente nel vincolo di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004 lett. c) (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere impedita l'accessibilità al torrente Mugnone, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali e della pista ciclo-pedonale lungo il corso d'acqua prevista dal Piano Operativo;
- qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile dovrà essere fatto ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili che garantiscano il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

L'area, ricadendo nel vincolo 291-1961 *_Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze*, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- La disposizione del nuovo edificio sul lotto non dovrà compromettere il grado di visibilità del paesaggio che ad oggi si percepisce dalla parte sommitale dell'area di trasformazione, salvaguardando le visuali panoramiche che si aprono da e verso il torrente Mugnone, rispettando l'altezza massima del fabbricato esistente e ammettendo come soluzione progettuale anche l'inserimento di un tetto giardino.



SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO DI RADDOPPIO DELLA STRUTTURA ESISTENTE AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA





Fiesole, 13.03.2025

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