



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
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' SEMPLIFICATA A VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA**

RELAZIONE MOTIVATA
ai sensi art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010

MARZO 2025



CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE
Autorità competente VAS

Alla cortese attenzione arch. Daniela Angelini

PEC: cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it.

Oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO - SCHEDA ID_01.1 CALDINE-RICCI -
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ SEMPLIFICATA A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RELAZIONE MOTIVATA
ai sensi art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010

PREMESSA

- il comune di Fiesole è dotato di piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 84 del 19.12.2019 (BURT n.9 del 26.02.2020) e di piano operativo approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 92 del 26.10.2023 (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.

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.

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. Nella scheda del piano operativo approvato l'area viene individuata come "area a parcheggio pubblico" la variante consiste nell'individuare l'area come "parcheggi e servizi per la logistica" ovvero parcheggio pertinenziale del personale e area della logistica per il carico e scarico delle merci.

Si fa presente che trattasi di intervento diretto per ampliamento del patrimonio edilizio esistente e 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*).

Tale variante è soggetta a VAS ai sensi dell'art. 5 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, la presente relazione viene redatta al fine di motivare e proporre l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità ordinaria di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. .

DI SEGUITO UN ESTRATTO DELLA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE ID_01.1 VIGENTE

Ps.Poc
Area di Pianificazione

PIANO OPERATIVO
 DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
ID_01.1	Caldine Ricci						



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'area è localizzata lungo la viabilità principale della frazione di Caldine in posizione interstiziale all'interno di un tessuto produttivo mentre sul lato opposto dell'asse stradale, sul versante settentrionale, è presente un tessuto residenziale. Adiacente all'esistente area a parcheggio vi è un'area verde che degrada verso l'alveo del Mugnone.



FINALITA'	Intervento diretto per la realizzazione di un ampliamento del complesso produttivo esistente.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Industriale e artigianale

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	4.640 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

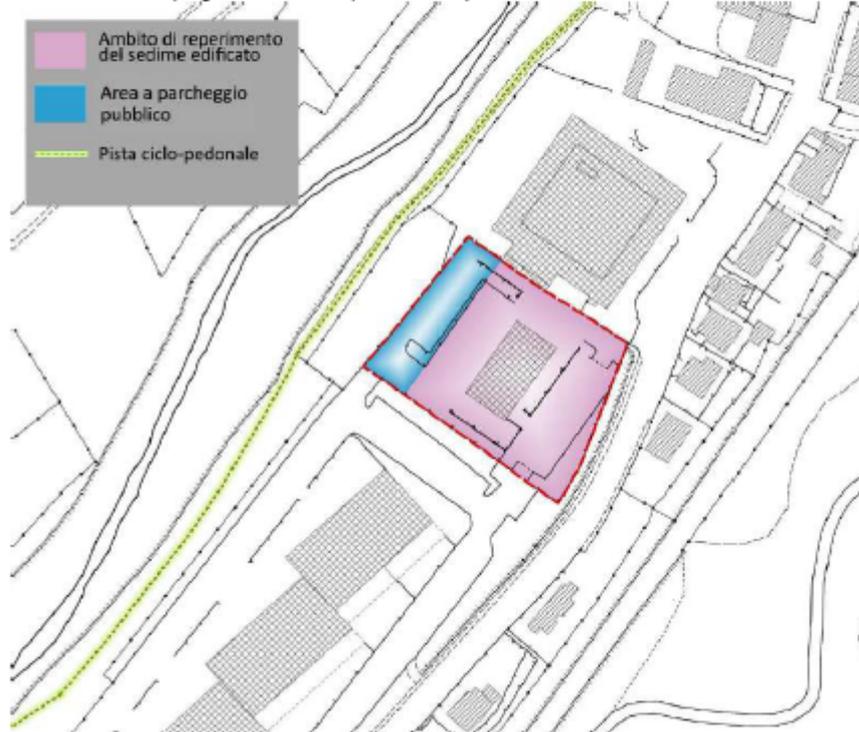
DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	1.100 mq oltre l'esistente
Altezza massima alla gronda	Pari a quella dell'edificio esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Intervento diretto
Categorie di intervento edilizio	Nuova edificazione o ampliamento del fabbricato esistente
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Lo standard per questa area produttiva, previsto in parcheggio pubblico, risulta verificato rispetto allo schema grafico a seguire.
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	Reperimento parcheggi pertinenziali dovuti all'interno dell'area di trasformazione

Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)



PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

omissis.....

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



VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: ID_01.1							
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
II	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	Emissioni industriali e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni industriali	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● Attenersi ai più alti standard normativi in materia di emissioni.
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale</i>	realizzazione dell'ampliamento dell'area produttiva	Aumento S.E.	Attualmente l'area è già urbanizzata e le superfici permeabili sono minime	Potenziale incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF), comunque non peggiorativo
					Residenziale:	mq 0,00	<ul style="list-style-type: none"> ● Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Industriale e artigianale	Raddoppio struttura esistente	
					Commerciale	mq 0,00	
					Turistico ricettivo:	mq 0,00	
					Direzionale e servizi:	mq 0,00	
Standard	mq 0,00						
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	Lavoratori	Incremento consumi idrici	<p>Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato)</p> <p>Area servita da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)</p>	<p>Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione</p>	<p>Non valutabile quantitativamente</p> <p>mc/anno</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Impiegare per quanto possibile sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane, anche all'interno del ciclo produttivo se possibile.



Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	Lavoratori	Maggiori reflui da trattare	<p>Area servita da fognatura (Presente ed adeguata)</p> <p>Area servita da impianti di depurazione: (Presente, ma adeguatezza nei confronti della trasformazione da verificare)</p> <p>Criticità: - Scolmatori da allargare - Il depuratore presente accoglie i reflui della frazione e di Caldine (capacità 6400 A.E.)</p>	Maggiore pressione su impianti di depurazione	Non valutabile quantitativamente	<ul style="list-style-type: none"> ● Obbligo di verificare l'effettiva capacità residua del depuratore presente ed in funzione di questa: <ol style="list-style-type: none"> 1) - (capacità residua depuratore sufficiente) Obbligo di allacciarsi alla pubblica fognaria secondo i criteri di cui all'art.17 del regolamento idrico; 2) - (capacità residua depuratore non sufficiente) Per interventi esclusi dall'applicazione dell'art.17 del regolamento idrico provvedere autonomamente alla depurazione a piè d'utenza attivando le procedure di autorizzazione allo scarico/AUA
					/s	
Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.					
Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.					
Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	Lavoratori	Nuovi allacci e conseguente aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	Incremento dei consumi elettrici	Non valutabile quantitativamente	<ul style="list-style-type: none"> ● obbligo di realizzazione dell'allaccio alla rete del metano. ● Le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. ● E' ammessa la realizzazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.
				Incremento dei consumi di metano	Non valutabile quantitativamente	
Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	Lavoratori	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Incremento produzione rifiuti		<ul style="list-style-type: none"> ● Predisporre aree idonee a garantire una agevole raccolta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per
				RU	Non valutabile quantitativamente	



				RD	Non valutabile quantitativamente	(limitare gli effetti del vento sui contenitori) • Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
					Kg/ab*anno	
Aspetti socio economici	n.d.					
Acustica	Lavoratori/traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni industriali	Nei valori norma	Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del POCA
IV	Coltivi	n.d.				

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

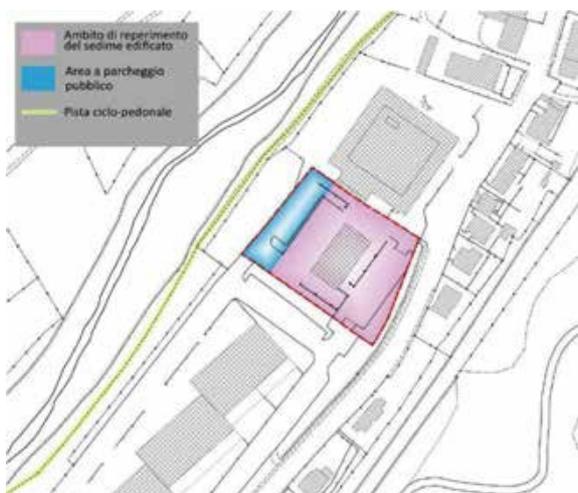
Il costruito progettuale del Piano Operativo del comune di Fiesole si articola in azioni relative al patrimonio insediativo e rurale esistente e in azioni di trasformazione interne al perimetro del territorio urbanizzato.

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.

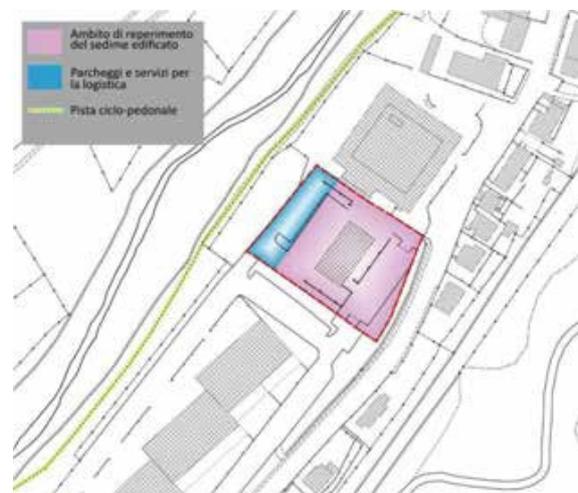
L'area oggetto della Variante riguarda una porzione del tessuto produttivo ricadente nel "tessuto produttivo lungo strada", come classificato nell'elaborato *DIS. 02_b Disciplina dei suoli tutela e valorizzazione dei centri*, in località Caldine. Allo scopo di consentire l'ampliamento dell'attività esistente l'intervento, ricadente nell'UTOE 1, viene inserito nella scheda di trasformazione ID_01.1.

La variante semplificata, nello specifico, consiste 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



Si rileva che tale modifica non comporta effetti sull'ambiente né incremento di carico urbanistico in quanto l'uso rimane comunque quello di parcheggio.



VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

Considerati la tipologia ed i contenuti della variante proposta e tenuto conto che il piano operativo è stato recentemente approvato (D.C.C. n. 92 del 26.10.2023 - B.U.R.T. n. 50 del 13.12.2023) ed è divenuto efficace decorsi 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, si ritiene adeguato fare riferimento al quadro conoscitivo ambientale del suddetto atto di governo del territorio per il quale risulta concluso il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Tenuto conto che le variazioni apportate con la variante in oggetto non modificano i carichi urbanistici già previsti per l'area e non incidano in modo sensibile, rispetto al piano vigente, sul sistema delle risorse ambientali interessate non determinando effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di piano operativo, si ritiene che per la variante in oggetto, che riguarda un piano già sottoposto a VAS, si verifichi la fattispecie delle varianti formali che non comportino impatti sull'ambiente rientrando nella casistica di cui all'art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010.

Si fa, inoltre, presente che trattasi di intervento diretto per ampliamento del patrimonio edilizio esistente e 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*).

Si chiede, pertanto, all'autorità competente Città Metropolitana di Firenze di adottare il provvedimento motivato di esclusione dall'assoggettabilità a VAS nei termini indicati dalla sopracitata legge regionale.

Fiesole, 11.03.2025

La Responsabile del
DIPARTIMENTO URBANISTICA
arch. Alessandra Sara Blanco
documento firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005