



**CITTÀ DI FIESOLE**

*Piazza Mino da Fiesole, 24/26*

*50014 – Fiesole (FI)*

*tel. +39 055 5961 261*

*fax +39 055 5961 252*

Variante al Regolamento Urbanistico per la riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico e di aggiornamento della disciplina della commissione urbanistica

## **RELAZIONE ISTUTTORIA DELLE OSSERVAZIONI E DEI CONTRIBUTI TECNICI PERVENUTI**

ai sensi dell'art. 19 co. 5 L.R. 65/2014



**Sindaco:** Anna Ravoni

**Assessore al Territorio:** Iacopo Zetti

**Responsabile del Procedimento:** arch. Luca Nespolo

**Garante dell'informazione e della partecipazione:** geom. Matteo Piccoli



## Relazione istruttoria delle osservazioni pervenute

Il presente documento dà conto dell'attività istruttoria relativa all'esame delle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 29.06.2017, della variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico e di aggiornamento della disciplina della commissione urbanistica.

Dell'avvenuta adozione, con nota del 30/06/2017, prot. 15025, è stata data comunicazione alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze mediante trasmissione della delibera e dei relativi allegati ai sensi dell'art. 20 co. 4 della L.R. 65/2014. L'avviso di adozione della variante è stato quindi pubblicato sul B.U.R.T. n. 28 del 12.07.2017 (parte II). Da tale data, ai sensi dell'art. 19 co. 2 della L.R. 65/2014, il provvedimento adottato è stato depositato presso l'amministrazione affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare, nel termine di sessanta giorni dalla pubblicazione, le eventuali osservazioni ritenute opportune. La variante è stata altresì pubblicata nella sezione del sito web istituzionale "*procedimenti urbanistici in corso*", allo scopo di darne adeguata visibilità.

Considerato che il sessantesimo giorno decorrente dalla data di pubblicazione (12.07.2017) cadeva in un giorno festivo (domenica 10.09.2017), il termine ultimo per presentare osservazioni risulta pertanto quello dell'11.09.2017, in ossequio al principio generale, disciplinato dalla vigente legislazione, per cui un termine che cade in un giorno festivo è di diritto prorogato al successivo giorno non festivo.

Entro tale termine sono giunte le seguenti osservazioni:

- 1) prot. 20539 del 07.09.2017, Monastero delle Clarisse (legale rappresentante Giancarlo Rosati).
- 2) prot. 20802 del 12.09.2017, sig. Marco Eruli (osservazione protocollata in data 12.09 ma pervenuta via PEC nel termine dell'11.09.2017);

Oltre tale termine sono pervenute le seguenti ulteriori osservazioni:

- 3) prot. 21842 del 25.09.2017, sig. Gianfranco Chiarelli.

Inoltre, in data 12.09.2017, prot. 20888 è pervenuto infine un contributo istruttorio ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 predisposto dai settori Regionali Forestazione, Usi Civici, Agroambiente; Servizi pubblici Locali, Energia e Inquinamenti; Pianificazione e Controlli in materia di Cave; Autorità di gestione FEASR, Sostegni allo Sviluppo delle attività Agricole. Tale contributo si articola attraverso quattro pareri degli uffici regionali sopra citati. Nello specifico tre dei contributi trasmessi non rilevano problematiche o interferenze relative alle previsioni oggetto di variante. Il quarto, redatto dal settore *Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti* riassume alcune misure di tutela ambientale vigenti che interessano la programmazione urbanistica e/o edilizia. Alcune delle misure indicate risultano in parte già vigenti *ex lege* e come tali risultano già oggetto di applicazione nelle ordinarie procedure edilizie; altre sono già recepite dagli strumenti urbanistici vigenti o dal Regolamento Edilizio. Ulteriori indicazioni, la cui applicazione comporta una considerazione complessiva del territorio comunale, potranno infine essere considerate nell'ambito della imminente revisione generale degli strumenti urbanistici (aggiornamento e conformazione del Piano Strutturale e formazione del nuovo Piano Operativo) per la quale sono attualmente in fase di svolgimento le procedure di selezione e affidamento degli incarichi professionali.

Nella tabella seguente è riportata dettagliatamente l'istruttoria delle osservazioni pervenute, comprensiva della proposta tecnica di controdeduzione e del relativo parere della Seconda Commissione Consiliare permanente, acquisito in data 17/10/2017.



## Osservazioni giunte nel termine dell'11.09.2017

Data protocollo	Protocollo	N. osservazione	Soggetto proponente	Previsioni oggetto di osservazione	Sintesi contenuto	Proposta tecnica motivata di controdeduzione	Parere Commissione Consiliare Urbanistica
07/09/2017	20539	1	Monastero delle Clarisse (l.r. Giancarlo Rosati)	Previsione non oggetto della variante (Indicazione attrezzature religiosa "G15" su tav. 4.4 del Regolamento Urbanistico)	Richiesta di eliminazione del "simbolo grafico di attrezzatura religiosa" del Monastero delle Clarisse, riportato nella tavola 4.4 del Regolamento Urbanistico, "riconoscendone la destinazione d'uso residenziale che caratterizza la zona".	<b>Osservazione non pertinente</b> in quanto l'osservazione riguarda un aspetto della vigente disciplina del Regolamento Urbanistico, non oggetto di variante. La riclassificazione di un'area a standard urbanistico non attiene al contenuto della variante, finalizzata alla mera riapprovazione di alcune previsioni soggette a pianificazione attuativa e/o comunque convenzionata, fra le quali non risulta compresa l'area del Monastero.	<b>La commissione ritiene l'osservazione non pertinente, all'unanimità.</b>
12.09.2017 (pervenuta via PEC in data 11.09.2017)	20802	2	Sig. Marco Eruli	Previsione non oggetto della variante (PR 23, art 36 Norme di attuazione)	Richiesta di "rideterminazione urbanistica" della previsione PR23 non chiaramente comprensibile. Da un lato l'osservante richiede "di riappropriarsi della possibilità di beneficiare delle previsioni del regolamento urbanistico (RUC del 30/04/2009)" che individuava un'area subordinata a pianificazione urbanistica attuativa (art. 36 Norme di attuazione, P.R. 23). Contestualmente, tuttavia, l'osservante auspica che i proprietari "delle singole unità del PR-23" possano essere "svincolati dall'obbligo di un'unanime volontà collettiva che farebbe perdere al privato [...] le sue prerogative", alludendo pertanto ad un superamento della previsione subordinata a piano attuativo. L'osservante rileva inoltre che la "rideterminazione urbanistica" dell'area è obbligatoria in quanto risultano decaduti i "vincoli espropriativi".	<b>Osservazione non pertinente</b> in quanto la previsione PR23 non è oggetto della variante adottata. Un'eventuale ri-pianificazione dell'area potrà essere considerata nell'ambito della revisione generale degli strumenti urbanistici, atteso che obiettivo della presente variante è la mera riapprovazione di alcune previsioni decadute, fra le quali non rientra il P.R. 23. Si rileva a riguardo che allo scopo di individuare le previsioni oggetto di riapprovazione è stato, fra l'altro, indetto un avviso pubblico approvato con D.D. n. 3 del 29/01/2016 (n. reg. gen. 43 del 29/01/2016), emanato allo scopo di consentire ad eventuali soggetti interessati di manifestare l'interesse al rinnovo delle previsioni: a seguito di tale avviso non è pervenuta alcuna comunicazione dall'interessato o da altri soggetti compresi nella previsione P.R. 23. Si dà atto infine, a differenza di quanto asserito dall'interessato, che la decadenza del vincolo di piano attuativo ad iniziativa privata non è assimilabile a quella del vincolo espropriativo (cfr. T.A.R. Toscana Firenze, sez. I, 19 giugno 2013, n. 1243).	<b>La commissione ritiene l'osservazione non pertinente, all'unanimità.</b>

## Osservazioni giunte fuori termine

Data protocollo	Protocollo	N. osservazione	Soggetto proponente	Previsioni oggetto di osservazione	Sintesi contenuto	Proposta tecnica motivata di controdeduzione	Parere Commissione Consiliare Urbanistica
25.09.2017	21842	3	Sig. Gianfranco Chiarelli	Area a parcheggio pubblico-privato sita in Pian di San Bartolo, via dei Cipressini (art. 33 Norme di attuazione)	Richiesta di nuova destinazione dell'area con funzione "mista residenziale e a parcheggi pubblici" per "poter realizzare al piano primo un appartamento con accesso da scala esterna ed a piano strada parcheggi pubblici parzialmente coperti [...]".	<b>Osservazione fuori termine.</b> La tardività delle osservazioni avverso lo strumento urbanistico esclude ogni obbligo della p.a. di prenderle in esame e di motivare sul punto (T.A.R. Lombardia Milano, sez. I, 07 marzo 2002, n. 984; T.A.R. Toscana Firenze, sez. I, 08 aprile 2009, n. 749). Si rileva peraltro, che la richiesta di nuova destinazione residenziale esula dagli obiettivi della variante finalizzata alla mera riapprovazione di alcune previsioni soggette a pianificazione attuativa e/o comunque convenzionata.	<b>La commissione prende atto che l'osservazione è pervenuta fuori termine.</b>

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Luca Nespolo

Documento Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005