



Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009

## **ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

### **INDICE**

1. Premesse .....	pag. 3
2. Obiettivi di piano e azioni conseguenti .....	pag. 4
3. Quadro conoscitivo di riferimento e stato di attuazione .....	pag. 13
4. Contributi tecnici: indicazione degli enti interessati .....	pag. 22
5. Pareri e nulla osta: indicazione degli enti interessati .....	pag. 23
6. Programma delle attività di informazione .....	pag. 23
7. Individuazione del garante per la partecipazione .....	pag. 24

**CITTÀ DI FIESOLE**

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009  
**ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**



**Sindaco:** Anna Ravoni

**Assessore al Territorio:** Iacopo Zetti

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

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



## **1. Premesse**

La pianificazione operativa attualmente vigente nel Comune di Fiesole è disciplinata dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 30 del 22.04.2009. Le previsioni di trasformazione contenute nello strumento urbanistico, dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, hanno perso efficacia qualora non siano stati approvati i relativi piani attuativi o progetti unitari, o i proponenti non abbiano sottoscritto la relativa convenzione urbanistica ovvero formato un valido atto unilaterale d'obbligo.

In attesa della formazione del nuovo piano operativo comunale (POC) che, come noto, sostituisce il Regolamento urbanistico quale strumento preposto alla pianificazione operativa comunale, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 184 del 20.10.2015 e, successivamente, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 89 del 17.12.2015, hanno espresso l'indirizzo di verificare le condizioni per la riapprovazione di alcune previsioni di decadute, limitatamente ai piani di recupero ed ai progetti unitari di cui all'art. 36 del Regolamento urbanistico. Tali previsioni, infatti, riguardano generalmente trasformazioni volte al recupero e alla riqualificazione dell'esistente, ed escludono modifiche sostanziali dell'assetto urbanistico, per cui è possibile consentirne il completamento rinviando la revisione generale della pianificazione attuativa alla successiva elaborazione del POC.

A seguito delle verifiche condotte dal Dipartimento Urbanistica del Comune, ed allo svolgimento di un procedimento di avviso pubblico, sono state individuate con deliberazione di Giunta Comunale n. 191 del 15/11/2016 tre previsioni suscettibili di riapprovazione, corrispondenti ad altrettante aree sottoposte a Piano di Recupero: si tratta del PR 17 – Poggio Gherardo, del PR 18 – Villa I Tatti e del PR 7 – Albergo Aurora.

Oltre a tali previsioni formano oggetto della variante di riapprovazione le previsioni relative alla realizzazione di tre piccole aree a parcheggio pubblico/privato, localizzate nel capoluogo e nelle frazioni di Montebeni e di Pian di San Bartolo, nonché la disciplina di ampliamento degli edifici con destinazione alberghiera, produttiva artigianale e culturale. La realizzazione di queste previsioni è infatti sottoposta dal regolamento urbanistico all'approvazione di un preventivo progetto unitario, finalizzato a gestire i risultati morfologici e il rapporto convenzionale fra amministrazione e soggetto richiedente: per tale motivo hanno perso efficacia alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Infine la variante di reiterazione prevederà, in conformità agli indirizzi stabiliti con la con deliberazione di Giunta Comunale n. 191 del 15/11/2016, un aggiornamento della disciplina della Commissione Urbanistica di cui all'art. 80 del Regolamento Urbanistico alle norme sopravvenute, con particolare riferimento alle cause di incompatibilità dei membri della commissione stessa.



## 2. Obiettivi di piano ed azioni conseguenti

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Fiesole, approvato con D.C.C. n. 30 del 22.04.2009, demanda l'attuazione delle principali previsioni volte alla riqualificazione e al recupero degli insediamenti esistenti alla preventiva formazione di un piano di recupero o di un progetto unitario convenzionato (art. 36 norme di attuazione).

Il progetto unitario convenzionato è altresì utilizzato dal piano vigente quale strumento di attuazione di alcuni interventi i cui effetti sono riconducibili a trasformazioni ordinarie, di natura prettamente edilizia: come anticipato in premessa rientrano fra queste previsioni quelle relative ai parcheggi pubblico/privato (art. 33 norme di attuazione), all'incremento della volumetria dei fabbricati a destinazione alberghiera, produttiva artigianale/industriale e culturale nella misura compresa fra il 12% e il 20% (art. 25, interventi t6 e t10).

Gli interventi sopra descritti, qualora non attuati nel quinquennio decorrente dall'approvazione del Regolamento Urbanistico (2009-2014), hanno perso efficacia. Allo scopo di garantire la continuità dell'azione di governo del territorio, in attesa della formazione del nuovo Piano Operativo comunale, il Comune di Fiesole ha pertanto considerato l'opportunità di riapprovare, con una variante al Regolamento Urbanistico, alcune delle previsioni decadute, anche alla luce della circostanza che una parte significativa delle principali previsioni di recupero sono ad oggi inattuato: complessivamente risultano infatti approvati e convenzionati 12 piani di recupero/progetti unitari su 23 previsti<sup>1</sup>.

Nello specifico, come anticipato in premessa, il Consiglio Comunale ha pertanto stabilito, con D.C.C. n. 89 del 17.12.2015, l'obiettivo di garantire l'operatività delle previsioni di recupero e riqualificazione dell'esistente, escludendo dalla riapprovazione eventuali previsioni decadute inerenti le aree di trasformazione urbanistica comportanti nuovo impegno di suolo (disciplinate all'art. 38 delle norme di attuazione). Al contempo, con la medesima deliberazione, l'amministrazione ha definito i criteri di selezione delle previsioni di recupero oggetto di reiterazione, come segue:

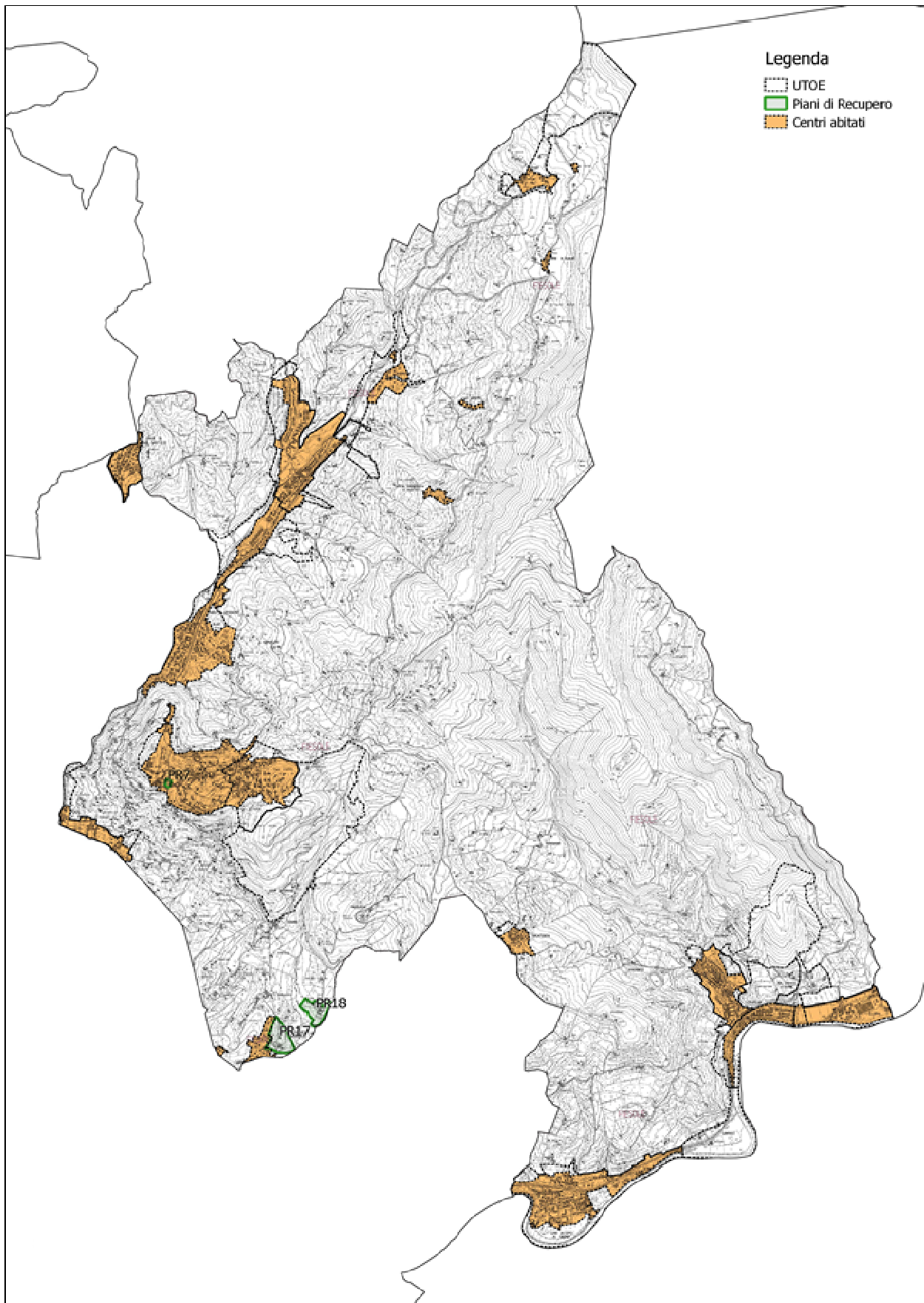
- a) interventi in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti (PIT, PTCP, PS);*
- b) interventi non incidenti sull'assetto pianificatorio complessivo vigente;*
- c) interventi non interessati da eventuali altre iniziative di programmazione comunale;*
- d) interventi per i quali sia pervenuta manifestazione di interesse, salvo ulteriori eccezioni motivate.*

Per dare corso all'individuazione della disciplina da riapprovare, nel rispetto dei criteri stabiliti dal Consiglio Comunale, sono stati quindi coinvolti i proprietari interessati dalle undici previsioni di recupero decadute, nell'ambito di un avviso pubblico ai sensi del D.P.G.R. 3/R 2007: alla conclusione della procedura sono pervenute complessivamente sei manifestazioni di interesse. All'esito delle verifiche condotte rispetto ai criteri sopra menzionati sono state infine selezionate con D.G.C. 191 del 15/11/2016 le seguenti previsioni da riapprovare:

- 1) PR 17 – Poggio Gherardo**
- 2) PR 18 – Villa I Tatti**
- 3) PR 7 – Albergo Aurora**

---

<sup>1</sup> Il bilancio è riferito ai piani di recupero/progetti unitari previsti dall'art. 33 delle norme di attuazione. Il monitoraggio dell'attuazione delle previsioni è riportato in forma dettagliata al successivo capitolo 3.



Individuazione delle previsioni di recupero oggetto di reiterazione (PR7, PR17, PR18)



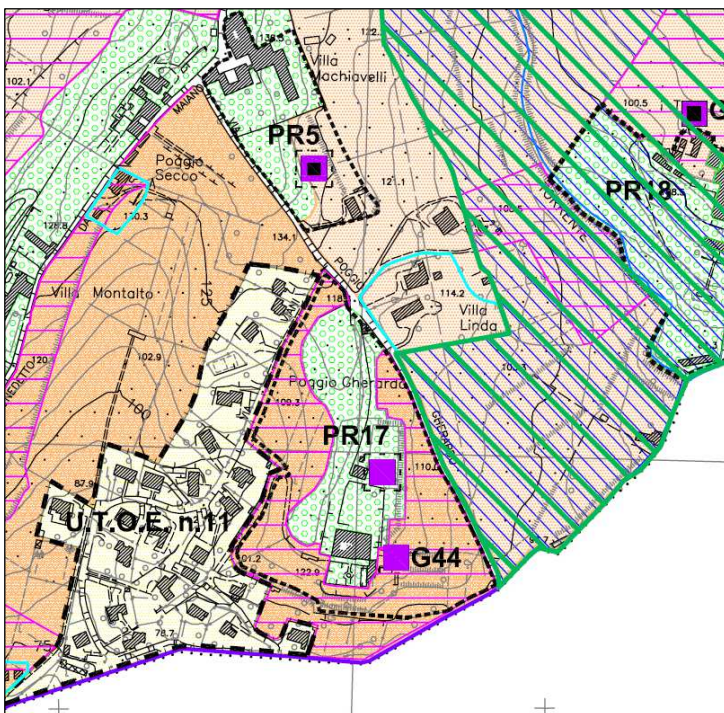
Al contempo, come già anticipato, nell'ambito dell'attività di monitoraggio delle previsioni decadute sono state individuate, con D.G.C. n. 82 del 10.05.2016 e n. 150 del 23.08.2016, le seguenti ulteriori previsioni da riapprovare, in quanto rispondenti all'obiettivo di dare continuità all'azione amministrativa di governo del territorio e rispondenti ai criteri definiti dal Consiglio Comunale:

- 4) aree a parcheggio pubblico/privato di via Poeti (Fiesole), via Montebeni (Montebeni) e via Cipressini (Pian di San Bartolo), disciplinate dall'art. 33 delle norme di attuazione;
- 5) interventi di incremento del volume dei fabbricati a destinazione alberghiera, produttiva artigianale/industriale e culturale nella misura compresa fra il 12% e il 20% (art. 25 norme, interventi t6 e t10).

Infine, come accennato in premessa, la variante di reiterazione comprenderà, in conformità agli indirizzi stabiliti con la con deliberazione di Giunta Comunale n. 191 del 15/11/2016, un aggiornamento della disciplina della Commissione Urbanistica di cui all'art. 80 del Regolamento Urbanistico alle norme sopravvenute, con particolare riferimento alle cause di incompatibilità dei membri della commissione.

A seguire si riportano i contenuti delle singole previsioni oggetto di reiterazione, specificando che per le stesse sono state aggiornate le indagini inerenti le classi di pericolosità e le condizioni di fattibilità sismica, idraulica e geomorfologica: in conformità ai disposti dell'art. 10 del DPGR 53/R 2011, le indagini saranno depositate presso la struttura regionale competente prima dell'adozione della variante.

## 2.1 PR 17 - Poggio Gherardo



La previsione oggetto di riapprovazione disciplina la sostituzione di alcuni volumi incongrui posti all'interno della villa Ross a Poggio Gherardo, per realizzare un edificio a destinazione residenziale e l'ampliamento di un fabbricato adibito a funzioni socio educative.

L'intervento è posto fuori UTOE, nell'ambito di un'area classificata dal Piano Strutturale fra le aree a prevalente funzione agricola (art. 46 ter disciplina P.S.): pertanto, ai sensi dell'art. 224 co. 1 della L.R. 65/2014 l'intervento è collocato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.

Individuazione del PR17 nella tavola del RU – Territorio aperto



*Villa Ross e Poggio Gherardo*

La previsione oggetto di riapprovazione è disciplinata dall'art. 36 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico che si riporta di seguito.

*Demolizione di volumi incongrui esistenti e ricostruzione di un nuovo edificio con destinazione residenziale da ubicare lungo la via Lorenzo Viani, in contiguità ed allineamento con gli edifici esistenti; ampliamento del fabbricato ex foresteria ad uso casa alloggio per attività socio educative assistenziali.*

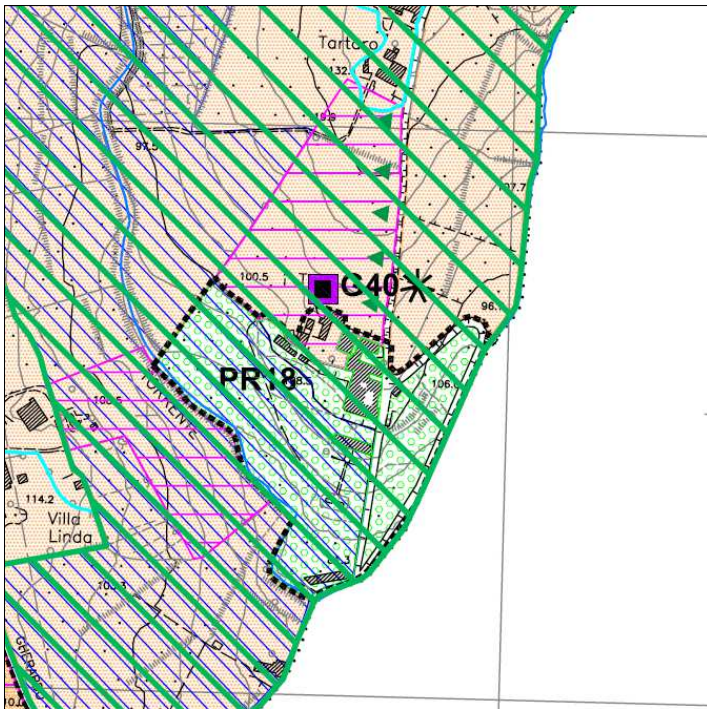
*Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica o privata.*

*Tipologia: mono o bifamiliare per la nuova costruzione.*

*Volume: non superiore complessivamente a quello preesistente [...]*

Nell'ambito della redazione degli elaborati da sottoporre ad adozione le disposizioni normative sopra riportate potranno essere aggiornate allo scopo di adeguarne il contenuto alle norme sopravvenute, con particolare riferimento all'aggiornamento delle condizioni di fattibilità sismica, idraulica e geomorfologica, e all'adeguamento al contenuto delle prescrizioni e direttive del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

## 2.2 PR 18 - Villa I Tatti



Individuazione del PR17 nella tavola del RU – Territorio aperto

La previsione oggetto di riapprovazione disciplina l'ampliamento della biblioteca di Villa I Tatti, sede della Harvard University, da realizzarsi con volumi prevalentemente interrati.

L'intervento è posto fuori UTOE, nell'ambito di un'area classificata dal Piano Strutturale fra le aree a prevalente funzione agricola (art. 46 ter disciplina P.S.): pertanto, ai sensi dell'art. 224 co. 1 della L.R. 65/2014 l'intervento è collocato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.

La previsione oggetto di riapprovazione è disciplinata dall'art. 36 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico e dalla scheda norma dell'elaborato 26 del RU. Si riporta di seguito il contenuto delle disposizioni relative.

*E' fatto salvo il piano di recupero approvato con D.C.C. 109 del 22/12/2003.*

*E' consentito presentare eventuale variante al piano attuativo che dovrà rispettare i seguenti parametri e condizioni. Riuso di annessi degradati presenti nella pertinenza per le finalità istituzionali già in atto nel complesso come da piano attuativo approvato e ampliamento della fototeca e dell'ingresso da realizzare con volumi prevalentemente interrati limitando la parte fuori terra al solo adeguamento funzionale delle parti distributive. Intervento di tipo t5 oltre a nuova edificazione per l'ampliamento.*

*Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata Tipologia: esistente S.U.L. esistente oltre a 450 mq per gli ampliamenti*

*Piani f.t.: esistenti [...]*



*Descrizione: Villa I Tatti è sede di "The Harvard University center for Italian Renaissance studies". Fa parte della rete di istituzioni culturali rare presenti sul territorio tutelate quali invariante strutturali promosse dalle linee strategiche del Piano Strutturale (artt. 56-57). L'istituto presenta una carenza*



e inadeguatezza degli spazi utili allo svolgimento della propria attività.

*Finalità: L'intervento persegue le seguenti finalità: creazione di un nuovo ingresso e accettazione, realizzazione di deposito e locali tecnici interrati [...]*

*Superficie Territoriale: 5.893 mq [...]*

*H massima/N. piani: esistente*

*Tipologia: esistente*

*Destinazioni d'uso: attività culturali*

*Interventi ammessi: i volumi aggiuntivi verranno realizzati prevalentemente interrati, con esclusione del solo adeguamento funzionale della porzione di ingresso. Intervento t5.*

*Classificazione p.e.e.: nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di classe I, II, III.1, III.2, V.1 e V.2 [...]*

Nell'ambito della redazione degli elaborati da sottoporre ad adozione le disposizioni normative sopra riportate potranno essere aggiornate allo scopo di adeguarne il contenuto alle norme sopravvenute, con particolare riferimento all'aggiornamento delle condizioni di fattibilità sismica, idraulica e geomorfologica, e all'adeguamento al contenuto delle prescrizioni e direttive del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

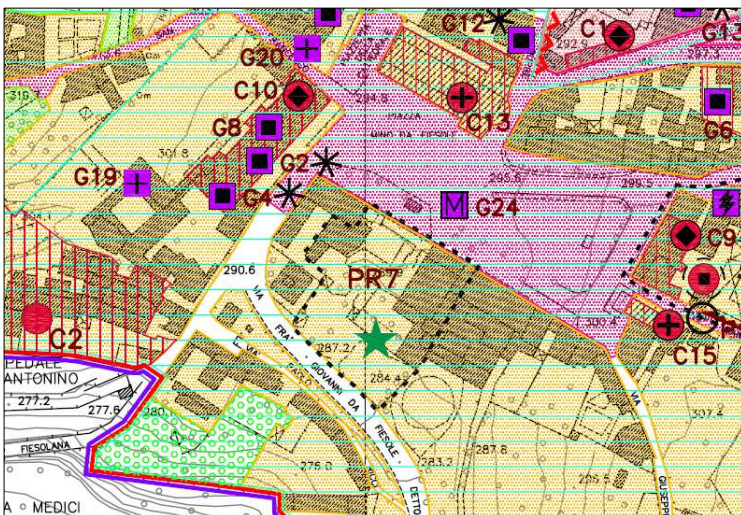
### 2.3 PR 7 - Albergo Aurora



La previsione oggetto di riapprovazione disciplina il recupero della struttura ricettiva dell'albergo Aurora, collocato in piazza Mino da Fiesole, promuovendo un riassetto complessivo incardinato sui punti visuali percepibili dalle aree scoperte. L'intervento è realizzato a parità di volume e nel rispetto dei vincoli derivanti dalla classificazione del patrimonio edilizio interessato, fatta salva la possibilità di effettuare interventi di rialzamento del sottotetto (e12) per uniformare l'altezza di due corpi di fabbrica a quello principale. L'intervento è posto nell'UTOE 7 (Fiesole), nell'ambito di un'area classificata dal Piano Strutturale fra le aree urbane o di influenza urbana (art. 52 disciplina P.S.); pertanto, ai sensi dell'art. 224 co. 1 della L.R. 65/2014 l'intervento è collocato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La previsione oggetto di riapprovazione è disciplinata dall'art. 36 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico che si riporta di seguito.

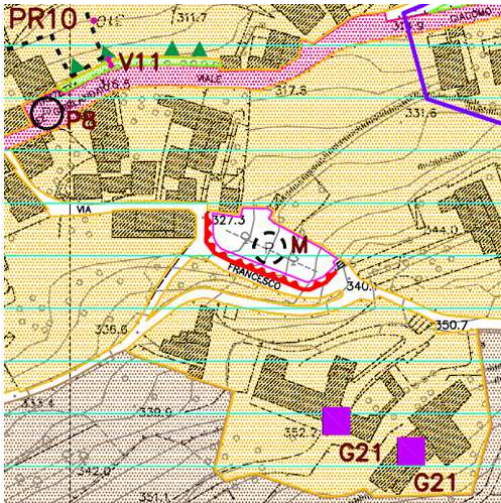
*Recupero della struttura ricettiva, dell'immobile residenziale su via Beato Angelico e di quello destinato a bar e riordino delle aree, in parte a giardino,*





**CITTÀ DI FIESOLE**

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009  
**ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**



*Parcheggio  
 p/p Via Poeti  
 Fiesole  
 (superficie  
 territoriale  
 940 mq circa)*



*Parcheggio  
 p/p  
 Via  
 Montebeni  
 (superficie  
 territoriale  
 950 mq circa)*



*Parcheggio  
 p/p  
 Via Cipressini  
 a Pian di S.  
 Bartolo  
 (superficie  
 territoriale  
 460 mq circa)*

Nell'ambito della redazione degli elaborati da sottoporre ad adozione le disposizioni normative sopra riportate potranno essere aggiornate allo scopo di adeguarne il contenuto alle norme sopravvenute, con particolare riferimento all'aggiornamento delle condizioni di fattibilità sismica, idraulica e geomorfologica, ed all'adeguamento al contenuto del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.



## **2.5 Interventi di incremento del volume dei fabbricati a destinazione alberghiera, produttiva artigianale/industriale e culturale nella misura compresa fra il 12% e il 20% (interventi t6 e t10)**

La disposizione oggetto di riapprovazione riguarda la disciplina di ampliamento di alcuni edifici a destinazione produttiva, nella misura compresa fra il 12% e il 20% del volume. La disposizione è definita dall'art. 25 del Regolamento Urbanistico (interventi "t6" e "t10") che consente l'ampliamento di edifici non residenziali esistenti e destinati a funzioni produttive, per i quali una prima soglia di ampliamento (fino al 12% del volume esistente) è ammessa con intervento edilizio diretto, e una seconda soglia, fino al 20% del volume, è subordinata all'approvazione di un progetto unitario convenzionato.

Nello specifico la seconda soglia di ampliamento, riservata specificatamente alle attività alberghiere, produttive artigianali e/o industriali e culturali è decaduta nel caso in cui, al decorso del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non sia ancora stato approvato e convenzionato il progetto unitario.

Si riporta di seguito il contenuto dell'art. 25 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, oggetto di riapprovazione per la parte riguardante gli interventi subordinati a progetto unitario:

**t6** - *addizione volumetrica, ossia interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti con destinazione non residenziale fino ad un massimo del 12% del volume esistente, riferito a ciascuna unità immobiliare esistente, [...] e non cumulabile fra più unità. Gli interventi in oggetto sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso [...] è consentita nei casi previsti dagli artt. 35 e 73. L'intervento, fatto salvo quanto specificato al successivo capoverso non è ammesso per gli immobili sui quali sia già stato realizzato dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico.*

*Per le attività alberghiere, le attività produttive artigianali e/o industriali, le attività culturali autorizzate alla data di adozione del presente secondo Regolamento Urbanistico potrà essere consentito, nell'ambito della categoria d'intervento t6, con le stesse caratteristiche e condizioni, un aumento di volume complessivo pari al 20% del volume esistente esclusi gli aumenti già realizzati, previa approvazione di progetto unitario esteso all'intera proprietà e sottoscrizione della relativa convenzione, detratti gli eventuali aumenti di volume realizzati nell'ambito della stessa categoria d'intervento t10 e/o t6 dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico. Nell'ambito del progetto unitario convenzionato si applica l'art. 16 co. 4.*

**t10** - *realizzazione di volumi interrati o seminterrati nelle pertinenze o all'interno di edifici non residenziali, istituzioni culturali, attività alberghiere e di ristorazione, attrezzature socio-sanitarie, fino ad un massimo del 12% del volume esistente, riferito a ciascuna unità immobiliare [...] e non cumulabile fra più unità; tali volumi sono realizzati parzialmente o totalmente al di sotto del piano di campagna, con mantenimento delle eventuali sistemazioni planoaltimetriche del suolo. Tali interventi sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso [...]; è consentita nei casi previsti dagli artt. 35 e 73. L'intervento, fatto salvo quanto specificato al successivo capoverso, non è ammesso per gli immobili sui quali sia già stato realizzato dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico.*

*Per le attività alberghiere, le attività produttive artigianali e/o industriali, le attività culturali, autorizzate alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico potrà essere consentito, nell'ambito della categoria d'intervento t10, con le stesse caratteristiche e condizioni, un aumento di volume complessivo pari al 20% del volume esistente esclusi gli aumenti già realizzati, previa approvazione di progetto unitario esteso all'intera proprietà e sottoscrizione della relativa convenzione, detratti gli eventuali aumenti di volume realizzati nell'ambito della stessa categoria d'intervento t10 e/o t6 dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico. Nell'ambito del progetto unitario convenzionato si applica l'art. 16 co. 4.*



### 3. Quadro conoscitivo di riferimento e stato di attuazione

La quasi totalità delle previsioni oggetto di riapprovazione sono riferibili ad aree circoscritte del territorio comunale, per le quali valgono gli indirizzi e le disposizioni della disciplina strutturale comunale e della pianificazione provinciale (P.T.C.P.) e regionale (P.I.T. con valore di piano paesaggistico). Per ciascuna area sono stati individuati:

- la ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 65/2014, con particolare riferimento alle quattro invarianti dello Statuto del Territorio del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. 37 del 2015;
- i riferimenti alla disciplina urbanistica interna ed esterna, che costituiscono la cornice normativa di riferimento per la disciplina operativa.

In conclusione al paragrafo, infine, è riportato un bilancio dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico comprensivo sia delle previsioni di trasformazione che di quelle di recupero e riqualificazione dell'esistente.

### 3.1 Ricognizione del patrimonio territoriale e disciplina di riferimento interna ed esterna

#### PR 17 - Poggio Gherardo

##### Struttura idrogeomorfologica

Sistema morfogenetico di margine, caratterizzato da conoidi alluvionali terrazzate e terrazzi alluvionali alti. Il Margine è la materializzazione del rapporto geomorfologico tra rilievi e piano, e occupa una posizione particolare nel paesaggio per le sue funzioni, di raccordo idrologico, strutturale e paesaggistico tra pianura e rilievi. La funzione di assorbimento dei deflussi e alimentazione delle falde acquifere utilizzati dagli abitanti di “piani” inferiori è diffusa. In tempi recenti, le aree di Margine sono considerate appetibili per l’insediamento e offrono superfici adatte alle colture di pregio.

##### Struttura ecosistemica

L’area ricade in un nodo degli agroecosistemi di collina: i nodi degli agroecosistemi presentano una estensione continua non inferiore a 50 ettari e comprendono varie tipologie ecosistemiche antropiche, seminaturali e naturali: aree agricole di collina a prevalenza di oliveti (terrazzati e non), colture promiscue e non intensive, con presenza di elementi seminaturali e aree incolte, elevata densità degli elementi naturali e seminaturali (filari alberati, siepi, boschetti).

##### Struttura insediativa

Paesaggio collinare fiorentino con caratteristico mosaico di agroecosistemi tradizionali (oliveti, oliveti terrazzati, seminativi, colture promiscue) e boschi, elevata presenza di elementi vegetali lineari e puntuali, ecosistemi torrentizi e ville con parchi storici a costituire un unicum di elevato valore naturalistico e paesaggistico.

##### Struttura agroforestale

Struttura riconducibile al morfotipo dell’olivicoltura, caratterizzato dalla netta prevalenza di oliveti nel tessuto dei coltivi, raramente intervallati da piccoli vigneti o da appezzamenti a coltivazione promiscua. La coltura olivicola è praticata nella forma tradizionale terrazzata nei suoli con pendenze superiori al 20-25%, caratterizzata dalla presenza di sistemazioni idraulico-agrarie, di piante molto vecchie, di una maglia agraria fitta e frammentata.

##### Coerenza interna (PS)

UTOE:	fuori UTOE	
Tav. 8 - vulnerabilità all’inquinamento	“ag” unità prevalentemente argillose	art. 40
Tav. 10 – 11 strutt. del territ., relazioni terr. <sup>ii</sup>	“A” - Collina di Fiesole	artt. 55-59
	Allineamenti e formazioni arboree di pregio	art. 29
	Patrimonio edilizio alla II guerra mondiale	art. 14
	Strade locali di categoria F	art. 45
Tav. 12 – invarianti strutturali	Patrimonio edilizio alla II guerra mondiale	art. 14
	Parchi e giardini	art. 24
Tav. 13 – uso e tutela delle risorse	Aree a prevalente funzione agricola	art. 46 ter
	Parchi e giardini	art. 24
Tav. B – infrastrutture e opere a rete e puntuali	Attrezzatura di interesse generale AG 44 (parte)	

##### Coerenza interna (PS - dimensionamento)

La previsione oggetto di reiterazione prevede il solo recupero di volumi incongrui esistenti, senza pertanto incidere sul dimensionamento generale.

##### Coerenza esterna (PTC)

Statuto del Territorio	Aree fragili	art. 11
	Edificato al 1900	art. 22
	Limite degli insediamenti	art. 22, 22bis

##### Coerenza esterna (PIT)

Invariante I – sistemi morfogenetici  
Invariante II – caratteri ecosistemici  
Invariante III – morfotipi insediativi  
Invariante III – tessuto urbanizzato  
Invariante IV – sistemi agroambientali  
Ambito di paesaggio e obiettivi  
Vincoli art. 136 D. Lgs. 42/2004  
Vincoli art. 142 D. Lgs. 42/2004  
Altri contesti

##### Margine (MAR)

Nodo degli agroecosistemi  
Sistema radiocentrico di pianura alluvionale  
//  
12. Morfotipo dell’olivicoltura  
Ambito 6 (Firenze Prato Pistoia) – obiettivo 2  
Lett. c) e d); G.U. 274/1951  
Lett. g) foreste e boschi (parte)  
Buffer zone del sito UNESCO Centro Storico di Firenze



L’area del PR17 Poggio Gherardo nella Carta dei Caratteri del Paesaggio del PIT

### 3.1 Ricognizione del patrimonio territoriale e disciplina di riferimento interna ed esterna

#### PR 18 – Villa I Tatti

##### Struttura idrogeomorfologica

Sistema morfogenetico di margine, caratterizzato da conoidi alluvionali terrazzate e terrazzi alluvionali alti. Il Margine è la materializzazione del rapporto geomorfologico tra rilievi e piano, e occupa una posizione particolare nel paesaggio per le sue funzioni, di raccordo idrologico, strutturale e paesaggistico tra pianura e rilievi. La funzione di assorbimento dei deflussi e alimentazione delle falde acquifere utilizzati dagli abitanti di “piani” inferiori è diffusa. In tempi recenti, le aree di Margine sono considerate appetibili per l’insediamento e offrono superfici adatte alle colture di pregio.

##### Struttura ecosistemica

L’area è interessata dalla presenza di un nodo degli agroecosistemi di collina: i nodi degli agroecosistemi presentano una estensione continua non inferiore a 50 ettari e comprendono varie tipologie ecosistemiche antropiche, seminaturali e naturali. Aree agricole di collina a prevalenza di oliveti (terrazzati e non), colture promiscue e non, intensive, con presenza di elementi seminaturali e aree incolte, elevata densità degli elementi naturali e seminaturali.

##### Struttura insediativa

Paesaggio collinare fiorentino con caratteristico mosaico di agroecosistemi tradizionali (oliveti, oliveti terrazzati, seminativi, colture promiscue) e boschi, elevata presenza di elementi vegetali lineari e puntuali, ecosistemi torrentizi e ville con parchi storici a costituire un unicum di elevato valore naturalistico e paesaggistico.

##### Struttura agroforestale

Struttura riconducibile al morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina, posta a transizione con l’area di pianura a prevalenza di seminativi. Il morfotipo è tipico delle aree collinari ed è caratterizzato dall’alternanza di oliveti e seminativi, sia semplici che punteggiati di alberi sparsi. Talvolta vigneti di dimensione variabile si inframmettono tra le colture prevalenti. La maglia agraria è medio-fitta e articolata, con campi di dimensione contenuta e confini tra gli appezzamenti piuttosto morbidi. Il bosco, sia in macchie che in formazioni lineari, diversifica significativamente il tessuto dei coltivi.

##### Coerenza interna (PS)

UTOE:	fuori UTOE	
Tav. 8 - vulnerabilità all’inquinamento	“ag” unità prevalentemente argillose	art. 40
Tav. 10 – 11 strutt. del territ., relazioni terr. <sup>ii</sup>	“A” - Collina di Fiesole	artt. 55-59
	Allineamenti e formazioni arboree di pregio	art. 29
	Patrimonio edilizio alla II guerra mondiale	art. 14
	Ambiti territ. dei principali corsi d’acqua (parte)	art. 23
Tav. 12 – invarianti strutturali	Patrimonio edilizio alla II guerra mondiale	art. 14
	Parchi e giardini	art. 24
	Istituzioni culturali rare	art. 31
	Ambiti territ. dei principali corsi d’acqua (parte)	art. 23
	Viabilità rurale al 1939 (parte)	art. 18
Tav. 13 – uso e tutela delle risorse	Aree a prevalente funzione agricola	art. 46 ter
	Parchi e giardini	art. 24
	Ambiti territ. dei principali corsi d’acqua (parte)	art. 23
Tav. B – infrastrutture e opere a rete e puntuali	Attrezzatura di interesse generale AG 40	

##### Coerenza interna (PS - dimensionamento)

La previsione prevede un ampliamento di 450 mq di SUL per la riorganizzazione dell’attrezzatura esistente, classificata come istituzione culturale. In conformità ai disposti della disciplina del Piano Strutturale (art. 59 co. 4) il Regolamento Urbanistico può infatti definire “criteri di dettaglio e limiti massimi ammissibili per eventuali incrementi volumetrici strettamente finalizzati alla riorganizzazione e/o al potenziamento delle attività connesse con i compiti istituzionali delle istituzioni culturali esistenti”.

##### Coerenza esterna (PTC)

Statuto del Territorio	Parchi, riserve e aree int. locale	art. 8
	Edificato al 1900	art. 22
	Servizi liv. sovracomunale esistente / cultura	art. 24

##### Coerenza esterna (PIT)

Invariante I – sistemi morfogenetici	Margine (MAR)
Invariante II – caratteri ecosistemici	Nodo degli agroecosistemi (parte)
Invariante III – morfotipi insediativi	Sistema radiocentrico di pianura alluvionale
Invariante III – tessuto urbanizzato	//
Invariante IV – sistemi agroambientali	16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina (parte)
	20. Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari (parte)
Altre disposizioni	Art. 16 co. 4 Disciplina (divieto ulteriori processi urbanizzativi) (parte)
Ambito di paesaggio e obiettivi	Ambito 6 (Firenze Prato Pistoia) – obiettivo 2
Vincoli art. 136 D. Lgs. 42/2004	Let. c) e d); G.U. 274/1951
Vincoli art. 142 D. Lgs. 42/2004	Let. c) fiumi torrenti e corsi d’acqua (parte)
Altri contesti	Buffer zone del sito UNESCO Centro Storico di Firenze



L’area del PR18 Villa I Tatti nella Carta dei Caratteri del Paesaggio del PIT

### 3.1 Ricognizione del patrimonio territoriale e disciplina di riferimento interna ed esterna

#### PR 7 – Albergo Aurora

##### Struttura idrogeomorfologica

Sistema morfogenetico della collina a versanti dolci, sulle unità toscane. E' caratterizzato da sollevamenti relativamente contenuti, con modellamento erosivo mediamente intenso. Questo sistema morfogenetico è uno dei principali supporti dei paesaggi rurali di maggiore valore, e quindi un punto di snodo fondamentale del paesaggio toscano. L'attitudine alle colture arboree di pregio è particolarmente elevata, compatibilmente ai fattori climatici. La capacità di assorbire le piogge e contenere la produzione del deflusso superficiale è fondamentale nell'equilibrio dei bacini idrografici.

##### Struttura ecosistemica

Contesto caratterizzato da prevalente artificializzazione.

##### Struttura insediativa

Città storica di Fiesole, posta sulla sella fra il colle di San Francesco e quello di Sant'Apollinare, compresa nel recinto storico delle mura etrusche. Il tessuto edilizio storico è caratterizzato dalla presenza dei resti dell'antica Fiesole (area sacra con tempio etrusco, teatro romano e terme del periodo imperiale). L'intorno della città storica è definito dalla presenza di un assetto collinare nel quale prevalgono le ville con parchi storici a costituire un unicum di elevato valore naturalistico e paesaggistico.

##### Struttura agroforestale

La struttura agroforestale circostante la città di Fiesole è riconducibile al morfotipo dell'olivicoltura, caratterizzato dalla netta prevalenza di oliveti nel tessuto dei coltivi, raramente intervallati da piccoli vigneti o da appezzamenti a coltivazione promiscua.

##### Coerenza interna (Piano Strutturale)

UTOE	UTOE 7	titolo VII
Tav. 8 - vulnerabilità all'inquinamento	"ar" unità arenarie – vulnerabilità medio bassa	art. 40
Tav. 10 – 11 strutt. del territ., relazioni terr. <sup>ii</sup>	"A" - Collina di Fiesole	artt. 55-59
	Patrimonio edilizio alla II guerra mondiale	art. 14
	Aree archeologiche ad alta densità di ritrovam.	art. 12
	Punti visuali emergenti	art. 30
	Viabilità extraurbana secondaria (parte)	art. 44
Tav. 12 – invariante strutturali	Patrimonio edilizio alla II guerra mondiale	art. 14
	Aree di interesse archeologico	art. 13
	Punti visuali emergenti	art. 30
	Tracciati viari fondativi (parte)	art. 15
Tav. 13 – uso e tutela delle risorse	Aree urbane o di influenza urbana	art. 52
	Aree archeologiche ad alta densità di ritrovam.	art. 12
Atlante delle UTOE	tessuti storici	art. 83

##### Coerenza interna (PS - dimensionamento)

La previsione non prevede dimensionamento specifico in quanto consente al più un intervento di rialzamento del sottotetto "e12" che rientra ordinariamente nel novero degli interventi edilizi diretti, come tale non rilevante nell'ambito del quadro previsionale quinquennale.

##### Coerenza esterna (PTC)

Statuto del Territorio	Aree soggette a vincolo archeologico	art. 14
	Edificato al 1900	art. 22

##### Coerenza esterna (PIT)

Invariante I – sistemi morfogenetici  
 Invariante II – caratteri ecosistemici  
 Invariante III – morfotipi insediativi  
 Invariante III – territorio urbanizzato

Invariante IV – sistemi agroambientali  
 Ambito di paesaggio e obiettivi  
 Vincoli art. 136 D. Lgs. 42/2004  
 Altri contesti

Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)  
 Superficie artificiale  
 Sistema radiocentrico di pianura alluvionale  
 Aree ad edificato continuo al 1830 / al 1954 / al 2012 – TR5 Tessuto puntiforme  
 Morfotipo dell'olivicoltura  
 Ambito 6 (Firenze Prato Pistoia) – obiettivo 2  
 Lett. c) e d); G.U. 274/1951  
 Buffer zone del sito UNESCO Centro Storico di Firenze



L'area del PR7 Albergo Aurora nella Carta dei Caratteri del Paesaggio del PIT



### 3.1 Ricognizione del patrimonio territoriale e disciplina di riferimento interna ed esterna

#### Parcheggio p/p Via Poeti – Fiesole

##### Struttura idrogeomorfologica

Sistema morfogenetico della collina a versanti dolci, sulle unità toscane. E' caratterizzato da sollevamenti relativamente contenuti, con modellamento erosivo mediamente intenso. Questo sistema morfogenetico è uno dei principali supporti dei paesaggi rurali di maggiore valore, e quindi un punto di snodo fondamentale del paesaggio toscano. L'attitudine alle colture arboree di pregio è particolarmente elevata, compatibilmente ai fattori climatici. La capacità di assorbire le piogge e contenere la produzione del deflusso superficiale è fondamentale nell'equilibrio dei bacini idrografici

##### Struttura ecosistemica

Contesto caratterizzato da prevalente artificializzazione.

##### Struttura insediativa

Città storica di Fiesole, posta sulla sella fra il colle di San Francesco e quello di Sant'Apollinare, compresa nel recinto storico delle mura etrusche. Il tessuto edilizio storico è caratterizzato dalla presenza dei resti dell'antica Fiesole (area sacra con tempio etrusco, teatro romano e terme del periodo imperiale). L'intorno della città storica è definito dalla presenza di un assetto collinare nel quale prevalgono le ville con parchi storici a costituire un unicum di elevato valore naturalistico e paesaggistico.

##### Struttura agroforestale

La struttura agroforestale circostante la città di Fiesole è riconducibile al morfotipo dell'olivicoltura, caratterizzato dalla netta prevalenza di oliveti nel tessuto dei coltivi, raramente intervallati da piccoli vigneti o da appezzamenti a coltivazione promiscua.

##### Coerenza interna (Piano Strutturale)

UTOE	UTOE 7	titolo VII
Tav. 8 - vulnerabilità all'inquinamento	"ar" unità arenarie – vulnerabilità medio bassa	art. 40
Tav. 10 – 11 strutt. del territ., relazioni terr. <sup>ii</sup>	"A" - Collina di Fiesole	artt. 55-59
	Aree archeologiche ad alta densità di ritrovam.	art. 12
Tav. 12 – invariante strutturali	Aree di interesse archeologico	art. 13
Tav. 13 – uso e tutela delle risorse	Aree urbane o di influenza urbana	art. 52
	Aree di interesse archeologico	art. 13
Atlante delle UTOE	tessuti storici	art. 83

##### Coerenza interna (PS - dimensionamento)

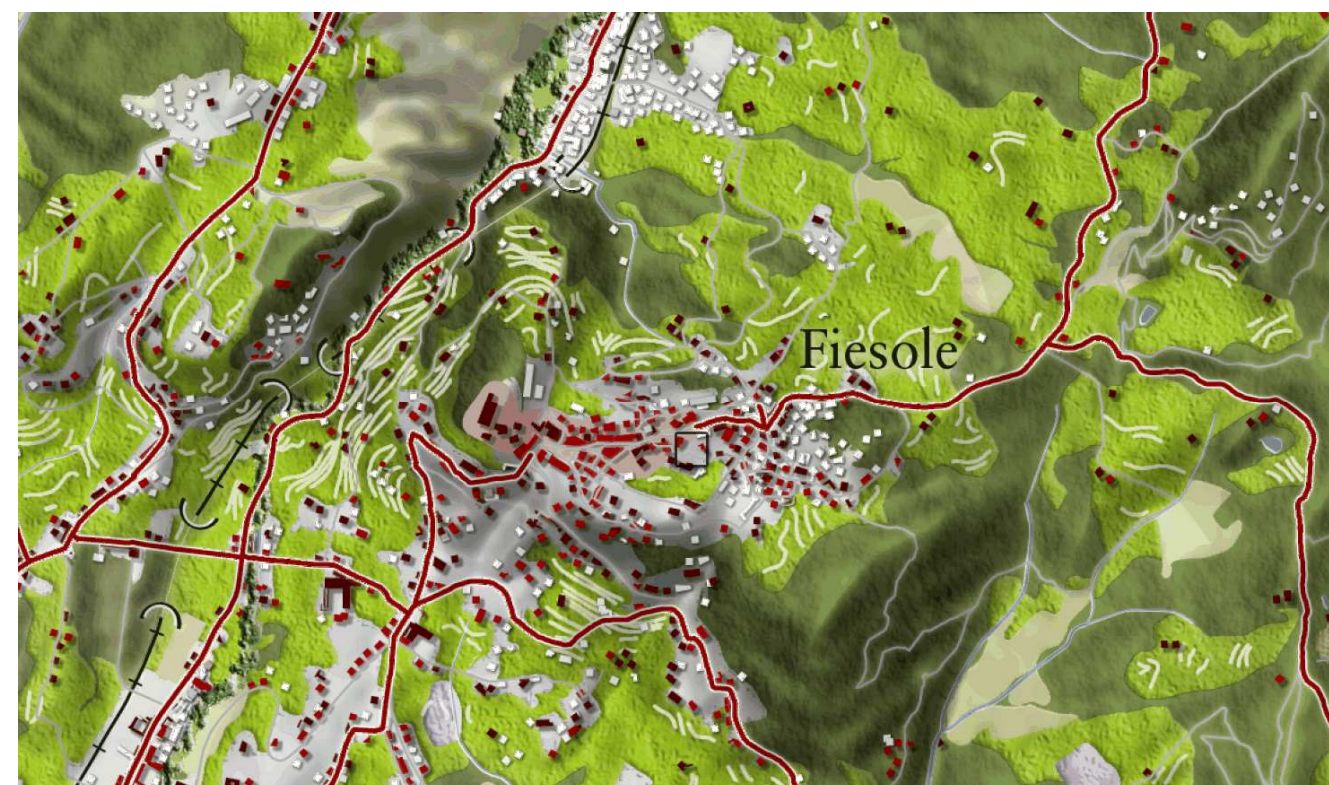
La previsione non contempla interventi incidenti sul dimensionamento.

##### Coerenza esterna (PTC)

Statuto del Territorio	Interno al limite degli insediamenti	art.22,22bis
	Aree soggette a vincolo archeologico	art. 14

##### Coerenza esterna (PIT)

Invariante I – sistemi morfogenetici	Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
Invariante II – caratteri ecosistemici	Superficie artificiale
Invariante III – morfotipi insediativi	Sistema radiocentrico di pianura alluvionale
Invariante III – territorio urbanizzato	Aree ad edificato continuo al 1830 / al 1954 / al 2012 (parte) – TR5
	Tessuto puntiforme
Invariante IV – sistemi agroambientali	Morfotipo dell'olivicoltura
Ambito di paesaggio e obiettivi	Ambito 6 (Firenze Prato Pistoia) – obiettivo 2
Vincoli art. 136 D. Lgs. 42/2004	Let. c) e d); G.U. 274/1951
Altri contesti	Buffer zone del sito UNESCO Centro Storico di Firenze



L'area del parcheggio p/p di via Poeti a Fiesole nella Carta dei Caratteri del Paesaggio del PIT

### 3.1 Ricognizione del patrimonio territoriale e disciplina di riferimento interna ed esterna

#### Parcheggio p/p Via Montebeni - Montebeni

##### Struttura idrogeomorfologica

Sistema morfogenetico della collina a versanti dolci, sulle unità liguri. E' caratterizzato superfici interessate da sollevamenti relativamente contenuti, con modellamento erosivo mediamente intenso. Questo sistema morfogenetico è uno dei principali supporti dei paesaggi rurali di maggiore valore e di colture arboree di pregio, e quindi un punto di snodo fondamentale del paesaggio toscano. Suoli in genere scarsamente permeabili con difficile accettazione delle piogge.

##### Struttura ecosistemica

L'area ricade a margine di un nodo degli agroecosistemi di collina: i nodi degli agroecosistemi presentano un'estensione continua non inferiore a 50 ettari e comprendono varie tipologie ecosistemiche antropiche, seminaturali e naturali. Aree agricole di collina a prevalenza di oliveti (terrazzati e non), colture promiscue e non intensive, con presenza di elementi seminaturali e aree incolte, elevata densità degli elementi naturali e seminaturali (filari alberati, siepi, boschetti).

##### Struttura insediativa

L'area ricade a margine di un piccolo agglomerato extraurbano sorto sul crinale che divide il bacino del torrente Mensola da quello del Sambre.

##### Struttura agroforestale

La struttura agroforestale circostante Montebeni è riconducibile al morfotipo dell'olivicoltura, caratterizzato dalla netta prevalenza di oliveti nel tessuto dei coltivi, raramente intervallati da piccoli vigneti o da appezzamenti a coltivazione promiscua.

##### Coerenza interna (Piano Strutturale)

UTOE	UTOE 12	<i>titolo VII</i>
Tav. 8 - vulnerabilità all'inquinamento	"ag" unità prevalent. argillose a bassa permeabilità	art. 40
Tav. 10 – 11 strutt. del territ., relazioni terr. <sup>ii</sup>	"E" – Le pendici collinari in destra d'Arno	artt. 69-71bis
Tav. 12 – invariante strutturali	Viabilità locale "F" (al margine)	art. 45
Tav. 13 – uso e tutela delle risorse	Viabilità comunale storica (al margine)	art. 16
Atlante delle UTOE	Aree urbane o di influenza urbana	art. 52
	aree di recupero e riqualificazione ambientale	art. 87

##### Coerenza interna (PS - dimensionamento)

La previsione non contempla interventi incidenti sul dimensionamento.

##### Coerenza esterna (PTC)

Statuto del Territorio	Interno al limite degli insediamenti	art.22,22bis
------------------------	--------------------------------------	--------------

##### Coerenza esterna (PIT)

Invariante I – sistemi morfogenetici	Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)
Invariante II – caratteri ecosistemici	Nodo degli agroecosistemi
Invariante III – morfotipi insediativi	Sistema radiocentrico di pianura alluvionale
Invariante III – territorio urbanizzato	Aree ad edificato continuo al 2012 (parte) – TR12 Piccoli agglomerati extraurbani
Invariante IV – sistemi agroambientali	Morfotipo dell'olivicoltura
Ambito di paesaggio e obiettivi	Ambito 6 (Firenze Prato Pistoia) – obiettivo 2
Vincoli art. 136 D. Lgs. 42/2004	Let. c) e d); G.U. 289/1964



L'area del parcheggio p/p di via Montebeni nella Carta dei Caratteri del Paesaggio del PIT



L'area del parcheggio p/p di via Montebeni (riquadro bianco), previsto in adiacenza ad un'area di sosta già esistente

### 3.1 Ricognizione del patrimonio territoriale e disciplina di riferimento interna ed esterna

#### Parcheggio p/p Via Cipressini – Pian di San Bartolo

##### Struttura idrogeomorfologica

Sistema morfogenetico della collina a versanti dolci, sulle unità liguri. E' caratterizzato superfici interessate da sollevamenti relativamente contenuti, con modellamento erosivo mediamente intenso. Questo sistema morfogenetico è uno dei principali supporti dei paesaggi rurali di maggiore valore e di colture arboree di pregio, e quindi un punto di snodo fondamentale del paesaggio toscano. Suoli in genere scarsamente permeabili con difficile accettazione delle piogge.

##### Struttura ecosistemica

Contesto caratterizzato da prevalente artificializzazione.

##### Struttura insediativa

L'area ricade a margine di un piccolo agglomerato extraurbano sorto sul crinale lungo la via bolognese.

##### Struttura agroforestale

La struttura agroforestale circostante Pian di San Bartolo è riconducibile al morfotipo dell'olivicoltura, caratterizzato dalla netta prevalenza di oliveti nel tessuto dei coltivi, raramente intervallati da piccoli vigneti o da appezzamenti a coltivazione promiscua.

##### Coerenza interna (Piano Strutturale)

UTOE	UTOE 2	titolo VII
Tav. 8 - vulnerabilità all'inquinamento	"ag" unità prevalent. argillose a bassa permeabilità	art. 40
Tav. 10 – 11 strutt. del territ., relazioni terr. <sup>ii</sup>	"D" Le pendici collinari della valle del Mugnone	art. 66-68
Tav. 12 – invarianti strutturali	//	
Tav. 13 – uso e tutela delle risorse	Aree urbane o di influenza urbana	art. 52
Atlante delle UTOE	tessuti consolidati	art. 84

##### Coerenza interna (PS - dimensionamento)

La previsione non contempla interventi incidenti sul dimensionamento.

##### Coerenza esterna (PTC)

Statuto del Territorio	Interno al limite degli insediamenti	art.22,22bis
------------------------	--------------------------------------	--------------

##### Coerenza esterna (PIT)

Invariante I – sistemi morfogenetici	Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)
Invariante II – caratteri ecosistemici	Superficie artificiale
Invariante III – morfotipi insediativi	Sistema radiocentrico di pianura alluvionale
Invariante III – territorio urbanizzato	Aree ad edificato continuo al 2012 – TR5 Tessuto puntiforme, TR8 Tessuto lineare
Invariante IV – sistemi agroambientali	Morfotipo dell'olivicoltura
Ambito di paesaggio e obiettivi	Ambito 6 (Firenze Prato Pistoia) – obiettivo 2
Vincoli art. 136 D. Lgs. 42/2004	Let. c) e d); G.U. 291/1961

L'area del parcheggio p/p di via Cipressini a Pian di San Bartolo nella Carta dei Caratteri del Paesaggio del PIT



L'area del parcheggio p/p di Pian di San Bartolo (riquadro bianco)



### 3.2 Stato di attuazione del regolamento urbanistico

Le previsioni urbanistiche attuative del RU, approvato il 22.04.2009 con D.C.C. n. 30 (pubblicazione B.U.R.T. n. 22 del 04.06.2009), quali le aree di trasformazione AT, i piani di recupero PR e i progetti unitari convenzionati PUC, hanno perso efficacia qualora trascorsi cinque anni dall'approvazione, ovvero a partire dal 05.06.2014, non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero non sia stato formato un valido atto unilaterale d'obbligo.

Gli esiti del monitoraggio sono riassunti nelle tabelle seguenti, distinte fra aree sottoposte a piani di recupero e progetti unitari convenzionati (di cui all'art. 36 NTA RU) ed Aree di Trasformazione Urbanistica (di cui agli artt. 37 e 38 NTA RU).

#### Piani di recupero (PR) art. 36 NTA

PR.N	Nome	U.T.O.E. -Cartografia	Stato iter
1	Orti di Basciano	Fuori U.T.O.E. Tav. 3.2	Approvato con delibera D.C.C. n.115 del 30/11/1998. Convenzione del 3.12.1999. In attuazione.
2	<i>Stralciato dal II RU</i>	-	-
3	<b>Maiano</b>	<b>U.T.O.E. n.9 Tav. 3.4.</b>	<b>Piano di iniziativa pubblica presentato. Non adottato.</b>
4	<i>Stralciato dal II RU</i>	-	-
5	Sant'Ignazio	Fuori U.T.O.E. Tav. 3.6	Approvato con Delibera D.C.C. n. 90 del 20/09/1999. Convenzione del 1.12.2000. Decorso termine validità P.R.
6	Bersaglio	U.T.O.E. n. 5 Tav. 4.3	Approvato con Del. C.C. 24 16.04.2009 – Convenzione del 2.10.2012. Nessun progetto presentato.
7	<b>Albergo Aurora</b>	<b>U.T.O.E. n. 7 Tav. 4.4</b>	<b>Presentato PR in data 16.04.2014. Istruttoria sospesa in data 7.05.2014.</b>
8	Isolato Piazza Garibaldi	U.T.O.E. n. 7 Tav. 4.4	Approvato con D.C.C. n. 41 del 27/07/2006, convenzione del 15.12.2006, in attuazione
9	<i>Stralciato dal II RU</i>		
10	Ex Macelli	U.T.O.E. n. 7 Tav. 4.4	Approvato con D.C.C. n. 13 del 24/02/2005. Convenzione del 06/12/2005, Concluso.
11	Fiesole nord	U.T.O.E. n. 7 Tav. 4.4	Approvato con D.C.C. n. 81 del 23/09/2004. Convenzione del 12/07/2006. Concluso.
12	Ex Oleificio Chelazzi	U.T.O.E. n. 15 Tav. 4.6	Approvato con D.C.C. n. 110 del 22/12/2003. Convenzione del 14/12/2004. Concluso.
13	Riva destra Mugnone	Fuori U.T.O.E. Tav. 3.2	Approvato, Del. C.C. 47/2006 (Burt n. 42 del 18.10.2006), non attuato, validità decennale.
14	Lago di Romena	Fuori U.T.O.E. Tav. 3.7	Approvato con D.C.C. n. 108 del 22/12/2003. Convenzione del 11/05/2004. Concluso.
15	Torraccia Scuola di Musica	Fuori U.T.O.E. Tav. 3.4	Approvato in variante (Del. C.C. 12 del 26.02.2015). Convenzione del 04/08/2015. In attuazione.
16	<i>Stralciato dal II RU</i>	-	-
17	<b>Poggio Gherardo - Rogazionisti</b>	<b>Fuori U.T.O.E. Tav. 3.6</b>	<b>Presentato PR in data 13.05.2012. Istruttoria sospesa in data 7.05.2014.</b>
18	<b>Villa I Tatti - Harvard</b>	<b>Fuori U.T.O.E. Tav. 3.6</b>	<b>Presentato PR in data 21.09.2012. Sospeso iter anche in seguito a modifica norme del PIT, vedi comunicazione del 7.05.2014.</b>
19	Manzolo	Fuori U.T.O.E. Tav. 3.4	Approvato con D.C.C. n. 45 del 26/04/2004. Convenzione del 01/02/2006. Concluso.
20	Girone via delle Gualchiere	U.T.O.E. n. 13 Tav. 4.5	Approvato con D.C.C. n. 6 del 29/01/2014. Convenzione del 19/05/2014. In attuazione.
21	<b>Pian di Mugnone</b>	<b>U.T.O.E. n. 6 Tav. 4.1</b>	<b>Non presentato.</b>
22	<b>Compiobbi</b>	<b>U.T.O.E. n. 15 Tav. 4.6</b>	<b>Non presentato.</b>
23	<b>Piazza Mazzini Compiobbi</b>	<b>U.T.O.E. n. 15 Tav. 4.6</b>	<b>Non presentato.</b>
24	<b>Villa san Girolamo</b>	<b>Fuori U.T.O.E. Tav. 3.4</b>	<b>Non presentato.</b>
25	<b>Girone via Viacce</b>	<b>U.T.O.E. n. 13 Tav. 3.7</b>	<b>Presentato e sospeso per intercorsa decadenza del RU.</b>

**Progetti unitari convenzionati (PUC) art. 36 NTA**

PUC.N	Nome	Cartografia	Stato iter
1	Complesso Stimmatine	U.T.O.E. n. 8 Tav. 4.4	Non presentato.
2	Pian di san Bartolo - Marzocco	U.T.O.E. n. 2 Tav. 4.1	Approvato con Delibera C.C. 17 del 9.04.2014. Non convenzionato.

**Piani di recupero (AT) art. 37 e 38 NTA**

AT. N.	Nome	U.T.O.E -Cartografia	Stato iter
1	Pian di San Bartolo	U.T.O.E. 2 Tav. 4.1	Approvato con D.C.C. 62 del 14/07/2003. Convenzione del 01.12.2003. Concluso.
2	Pian di San Bartolo	U.T.O.E. 2 Tav. 4.1	Intervento diretto. Concluso
3	<i>Stralciato dal II RU</i>	-	-
4	Pian di Mugnone	U.T.O.E. 6 Tav. 4.1	Approvato con D.C.C. 67 del 18.12.2008. Convenzione del 12.10.2009. Da attuare.
5	Montebeni	U.T.O.E. 12 Tav. 4.2	Approvato con D.C.C. 6 del 13.01.2003. Atto Unilaterale d'obbligo del 16.05.2005. Concluso
6	Caldine Mimmole	U.T.O.E. 4 Tav. 4.3	Approvato con D.C.C. 70 del 15/07/1998, successivamente modificato il 23.09.2004. Convenzione del 27/11/2001. Concluso.
7	Caldine Mimmole	U.T.O.E. 4 Tav. 4.3	Intervento diretto. Concluso.
8	Caldine Bersaglio	U.T.O.E. 5 Tav. 4.3	Intervento diretto. Concluso.
9	Fiesole	U.T.O.E. 7 Tav. 4.4	Approvato con D.C.C. 80 del 23/09/2004. Convenzionato il 27/07/2005. Concluso.
10	Fiesole	U.T.O.E. 7 Tav. 4.4	Intervento diretto convenzionato il 30/03/2005. Concluso.
11	Girone Anchetta	U.T.O.E. 13 Tav. 4.5	Approvato con D.C.C. 37 del 26/05/2005. Convenzionato il 11/10/2005. In attuazione.
12	Girone Anchetta	U.T.O.E. 13 Tav. 4.5	Approvato con D.C.C. 61 del 29/05/2000. Convenzionato il 22/07/2002. Concluso.
13	Girone Anchetta	U.T.O.E. 13 Tav. 4.5	Intervento diretto. Concluso.
14	Compiobbi Sambre	U.T.O.E. 16 Tav.4.6	Approvato con D.C.C. 16 del 01/03/2004. Convenzionato il 06.04.2006. Concluso.
15	Ellera	U.T.O.E. 18 Tav. 4.6	Approvato con D.C.C. 25 del 16.04.2009. Convenzionato il 11.11.2009. In attuazione.
16	Ellera	U.T.O.E. 18 Tav. 4.6	Approvato con D.C.C. 11 del 22.02.2011. Convenzionato il 15.04.2011. Da attuare.
17	Quintole	U.T.O.E. 14 Tav. 3.7	Intervento diretto. Concluso.
18	<b>Fiesole Borgunto</b>	<b>U.T.O.E. 8 Tav. 4.4</b>	<b>Non presentato.</b>
19	Montebeni	U.T.O.E. 12 Tav. 4.2	Intervento diretto. Concluso.
20	<i>Stralciato dal II RU</i>	-	-
21	Fiesole	U.T.O.E. 7 Tav. 4.4	Opera pubblica. Progetto definitivo D.D. 111 del 12/09/2002.
22	<b>Pian del Mugnone</b>	<b>U.T.O.E. 6 Tav. 4.1</b>	<b>Presentato. Interscorsa decadenza del RU.</b>
23	La Querciola Spedaluzzo	U.T.O.E. 3 Tav. 4.3	Approvato con D.C.C. 108 del 25/11/2004. Convenzionato il 30/08/2004. Concluso.
24	Compiobbi Sambre	U.T.O.E. 16 Tav. 4.6	Approvato con D.C.C. 17 del 01/03/2004. Convenzionato il 26.07.2005. Concluso.
25	<i>Stralciato dal II RU</i>	-	-
26	<b>Olmo</b>	<b>U.T.O.E. 1 Tav. 4.1</b>	<b>Intervento convenzionato con progetto unitario. Presentato. Interscorsa decadenza del RU.</b>
27	Pian di San Bartolo	U.T.O.E. 2 Tav. 4.2	<b>Presentato. Interscorsa decadenza del RU.</b>
28	<b>Querciola</b>	<b>U.T.O.E. 3 Tav. 4.3</b>	<b>Non presentato.</b>
29	Caldine Mimmole	U.T.O.E. 4 Tav. 4.3	Intervento convenzionato con progetto unitario. Approvato con D.C.C. 7 del 05/12/2013. Convenzione del 29/04/2013.



			In attuazione.
30	Caldine	U.T.O.E. 4 Tav. 4.3	Non presentato.
31	Bersaglio	U.T.O.E. 5 Tav. 4.3	Presentato. Interscorsa decadenza del RU.
32	Girone	U.T.O.E. 13 Tav. 4.5	Intervento diretto. Convenzionato il 03.01.2010. Concluso.
33	Girone	U.T.O.E. 13 Tav. 4.5	Non presentato.
34	Compiobbi	U.T.O.E. 16 Tav. 4.6	Intervento convenzionato con progetto unitario. Approvazione con D.C.C. 80 del 29.11.2011. Convenzionato il 22.02.2012. Concluso.
35	Compiobbi	U.T.O.E. 16 Tav. 4.6	Non presentato.

L'attività di monitoraggio, con particolare riferimento alle previsioni sottoposte a PR e PUC ex art. 36 NTA RU, ha evidenziato alcuni casi di pianificazione attuativa giunta a decadenza quinquennale al momento della presentazione delle proposte di pianificazione attuativa. A tale riguardo si è ritenuto opportuno considerare la possibilità di una variante di reiterazione anticipata rispetto al successivo sviluppo del nuovo Piano operativo. Nello specifico, con riferimento ai PR e ai PUC risulta il seguente quadro:

- n. 12 piani/progetti approvati e convenzionati;
- n. 1 piano/progetto approvato e non convenzionato;
- n. 5 piani/progetti presentati non approvati né convenzionati;
- n. 5 piani/progetti non presentati.

#### 4. Contributi tecnici: indicazione degli enti interessati

Di seguito si elencano i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014. Tali soggetti coincidono in parte con i soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (trasmesso con separata comunicazione). Il contributo tecnico dovrà essere fornito entro 30 giorni dall'invio della richiesta tramite PEC.

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia
- Città Metropolitana di Firenze – Settore Pianificazione Territoriale Strategica e Sviluppo Economico
- ASL n. 10 di Firenze
- ARPAT – Dipartimento di Firenze – Settore supporto tecnico
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno
- Comuni confinanti: Firenze, Sesto Fiorentino, Vaglia, Borgo San Lorenzo, Pontassieve, Bagno a Ripoli
- ATO Toscana Centro – Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani
- Autorità Idrica Toscana
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Province di Firenze, Pistoia e Prato



## **5. Pareri e nulla osta: indicazione degli enti interessati**

Ai fini dell'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico è necessario, ai sensi dell'art.17 comma 3 lett. d), ricevere pareri, nulla osta o assensi a tale provvedimento dai seguenti Enti:

- Regione Toscana e Città Metropolitana di Firenze (conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, relativamente alle previsioni PR 17 e PR 18, esterne al perimetro del territorio urbanizzato).
- Regione Toscana e Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Province di Firenze, Pistoia e Prato (per l'adeguamento al PIT - Piano Paesaggistico, ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano).
- Regione Toscana – Genio Civile per l'Area Vasta di Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo (per il deposito delle indagini geologiche ai sensi dell'art. 4 del DPGR 53/R 2011).

## **6. Programma delle attività di informazione**

Come anticipato in premessa la selezione delle previsioni oggetto di riapprovazione è già stata oggetto di una prima fase partecipativa. Per dare corso all'individuazione della disciplina da riapprovare, infatti, sono stati coinvolti i proprietari potenzialmente interessati dalle undici previsioni di recupero decadute, nell'ambito di un avviso pubblico ai sensi del D.P.G.R. 3/R 2007: alla conclusione della procedura, svoltasi dal 01/02/2016 al 03/03/2017 (D.D. n. 3 del 29/01/2016) sono pervenute complessivamente sei manifestazioni di interesse e, con Delibera di Giunta Comunale n. 191 del 15/11/2016, sono state selezionate fra queste le tre previsioni del PR7, PR17 e PR18 da riapprovare.

La procedura di reiterazione è stata diffusa mediante:

- 1) avviso sulla pagina web istituzionale del Comune, nella sezione "Procedimenti Urbanistici in Corso", accessibile direttamente dall'home page.
- 2) articolo di giornale con intervista all'assessore all'urbanistica (La Nazione del 16.02.2016)

Successivamente, a seguito dell'approvazione della D.G.C. n. 191 del 15/11/2016, è stata tenuta una commissione consiliare informativa in data 13/12/2016, nell'ambito della quale è stato anticipato il contenuto della variante alla commissione competente.

Nel prosieguo dell'iter finalizzato all'approvazione della variante, visto il contenuto della stessa, si ritiene idoneo un programma informativo da svolgersi secondo le seguenti fasi/modalità:

- 1) aggiornamento circa le diverse fasi procedurali in corso mediante la pagina web istituzionale del Comune, sezione "Procedimenti Urbanistici in Corso", accessibile direttamente dall'home page;
- 2) trasmissione ai quotidiani locali di comunicati informativi circa l'adozione e l'approvazione della variante;
- 3) diffusione del contenuto della variante e dell'iter procedurale nell'ambito dell'iniziativa di partecipazione denominata "paesaggi di partecipazione", che sarà realizzata in collaborazione con la Fondazione Michelucci ONLUS (iniziativa finanziata ai sensi della L.R. 46/2013 con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 1209 del 21/10/2015).



## **7. Individuazione del garante per la partecipazione**

Il garante dell'informazione e della partecipazione del presente procedimento è il geom. Matteo Piccioli, individuato a tal fine con Delibera di Giunta Comunale n. 9 del 24/01/2017.

**Il Responsabile del Procedimento**

Arch. Luca Nespolo

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