

CITTÀ DI FIESOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.



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

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

ai sensi dell'art. 22 L.R. 10/2010

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Contenuto della variante	pag. 3
3. Inquadramento normativo	pag. 9
4. Coerenza interna ed esterna del piano	pag. 10
5. Considerazioni inerenti i profili ambientali della variante	pag. 17
6. Soggetti coinvolti nel procedimento	pag. 19
7. Conclusioni	pag. 19

CITTÀ DI FIESOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Sindaco: Anna Ravoni

Assessore al Territorio: Iacopo Zetti

Responsabile del Procedimento: arch. Luca Nespolo

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

1. Premessa

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 l'attuazione 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, è stato individuato il contenuto della variante:

- 1) riapprovazione della disciplina inerente tre aree sottoposte a Piano di Recupero: PR 17 – Poggio Gherardo, PR 18 – Villa I Tatti, PR 7 – Albergo Aurora (art. 36 Norme);
- 2) riapprovazione della disciplina per la formazione di tre piccole aree sottoposte a progetto unitario per la formazione di parcheggi a destinazione mista pubblico/privato, localizzati in via Poeti a Fiesole, Montebeni e di Pian di San Bartolo (art. 33 Norme);
- 3) riapprovazione della disciplina inerente gli interventi di ampliamento degli edifici con destinazione alberghiera, produttiva artigianale e culturale nella misura compresa fra il 12% e il 20% del volume, subordinati a progetto unitario convenzionato (art. 25 Norme, interventi "t6" e "t10").

Infine la variante di reiterazione provvederà, in conformità agli indirizzi stabiliti con la con deliberazione di Giunta Comunale n. 191 del 15/11/2016, ad 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.

La variante oggetto della presente relazione si configura pertanto, sotto il profilo della normativa ambientale, quale riproposizione di alcune disposizioni decadute del Regolamento Urbanistico, già sottoposto nel suo complesso a Valutazione Integrata nell'ambito del procedimento di formazione, conclusosi con la delibera di approvazione del 22.04.2009.

2. Contenuto della variante

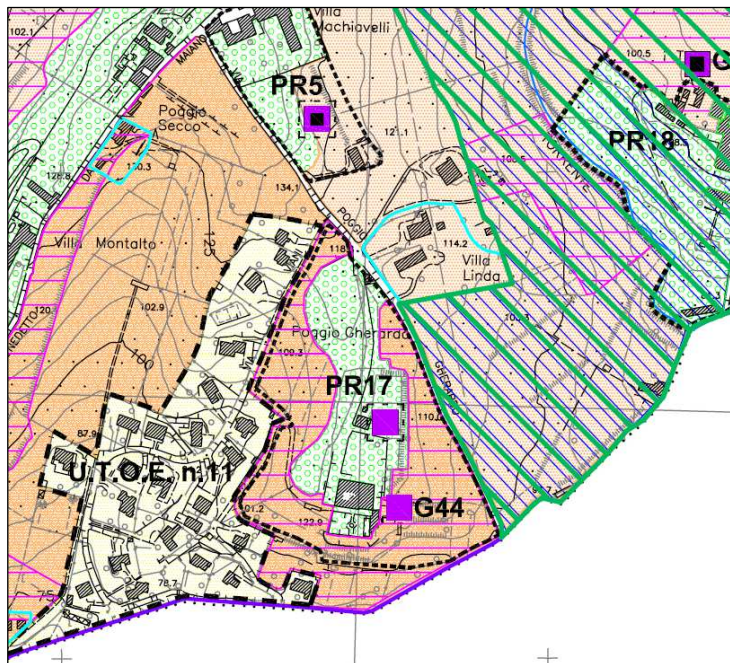
Come anticipato in premessa la variante urbanistica oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS riguarda la reiterazione della disciplina inerente tre aree sottoposte a piano di recupero, oltre alcuni interventi minori, assoggettati a progetto unitario convenzionato. Si riporta di seguito una descrizione delle disposizioni oggetto di reiterazione precisando che il contenuto delle stesse potrà essere aggiornato allo scopo di

CITTÀ DI FIESOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

adeguare il contenuto alle norme sopravvenute, con particolare riferimento all'aggiornamento delle condizioni di fattibilità sismica, idraulica e geomorfologica, e all'adeguamento alle prescrizioni e direttive del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

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

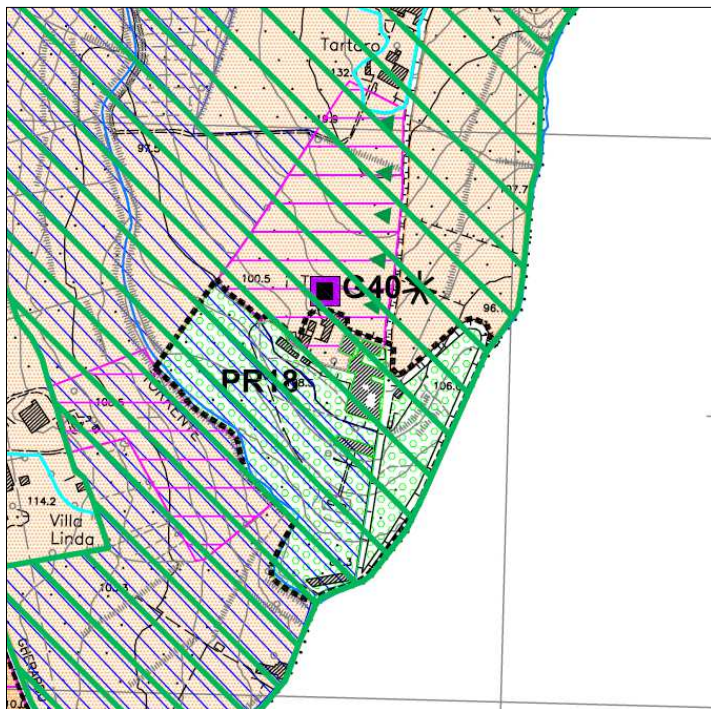
La previsione oggetto di riapprovazione è disciplinata dall'art. 36 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico che si riporta di seguito.

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 [...]

CITTÀ DI FIOSELE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

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 invariants 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.

CITTÀ DI FIESOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

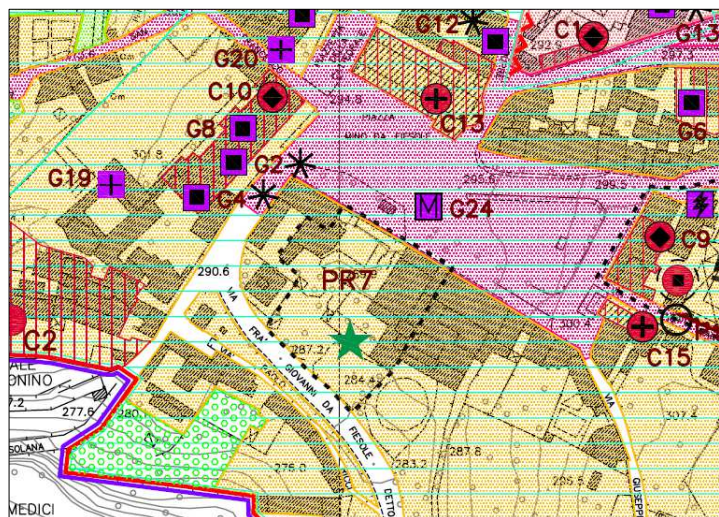
2.3 PR 7 - Albergo Aurora



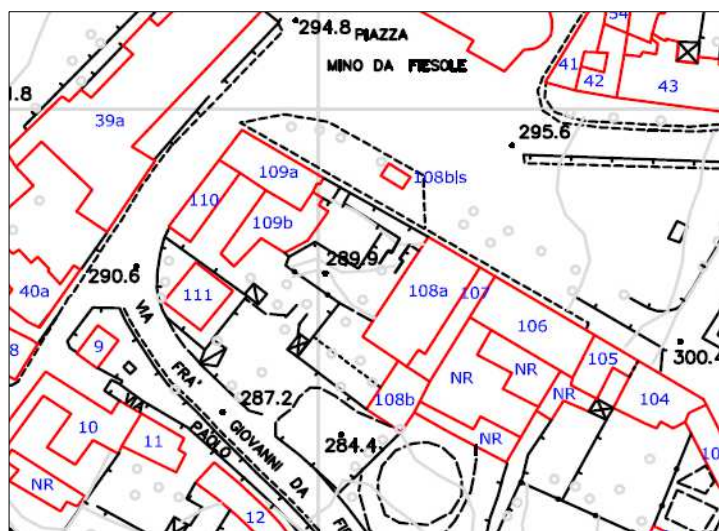
La previsione oggetto di riapprovazione disciplina il recupero della struttura ricettiva dell'albergo Aurora, collocato in piazza Mino da Fiesole, promuovendo un riassetto complessivo incardinato sui punti visuali percepibili dalle aree scoperte. L'intervento è realizzato a parità di volume e nel rispetto 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 [...] e delle aree, in parte a giardino, digradanti tra la piazza Mino e via Beato Angelico. Il piano di recupero deve conseguire un riassetto complessivo incardinato sui punti visuali verso Firenze che si possono realizzare nelle aree scoperte. Ristrutturazione urbanistica t5 con esclusione degli immobili di cui alle schede n.107F [107 nel riquadro a fianco, ndr] e 108F/A [108a nel riquadro a fianco, ndr] ai quali tuttavia si applicano le seguenti deroghe agli interventi ammissibili [...]: per l'edificio di cui alla scheda n. 107F si consente la sopraelevazione fino al raggiungimento delle linea di gronda dell'edificio di cui alla scheda n. 108F/A. Per l'edificio di cui alla scheda n. 108F/A si consente [...] l'allineamento alla linea di gronda del corpo più elevato prospiciente piazza Mino. Sono esclusi gli interventi di cui alla categoria t10. Procedimento: strumento urbanistico attuativo (P.d.R.) di iniziativa pubblica o privata. Tipologia e volume: esistenti.



CITTÀ DI FIOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

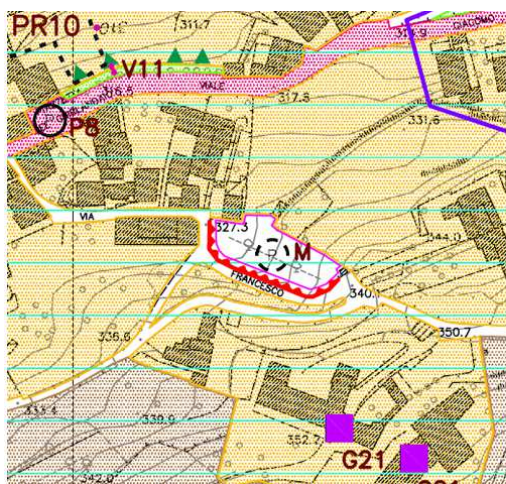
2.4 Interventi relativi ai parcheggi pubblico/privato di di via Poeti, via Montebeni e via Cipressini

La disposizione oggetto di reiterazione regola la realizzazione di tre parcheggi privati da realizzarsi nei centri abitati di Fiesole (UTOE 7), Pian di San Bartolo (UTOE 2) e Montebeni (UTOE 12).

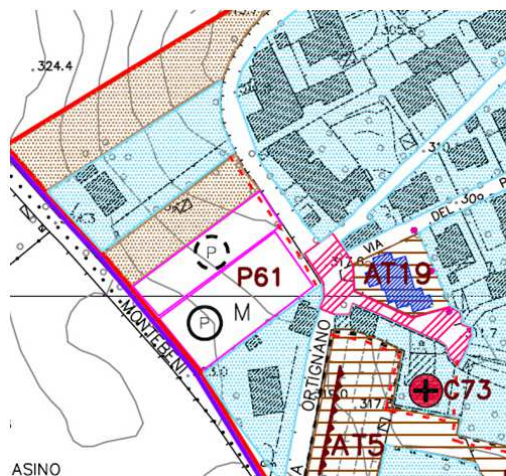
Le previsioni sono collocate all'interno del perimetro dei centri abitati nell'ambito di aree classificate dal Piano Strutturale fra le aree urbane o di influenza urbana (art. 52 disciplina P.S.): pertanto, ai sensi dell'art. 224 co. 1 della L.R. 65/2014 l'intervento è collocato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La previsione oggetto di riapprovazione è disciplinata dall'art. 33 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, che stabilisce la cessione al patrimonio pubblico di una quota dei parcheggi realizzati, come segue:

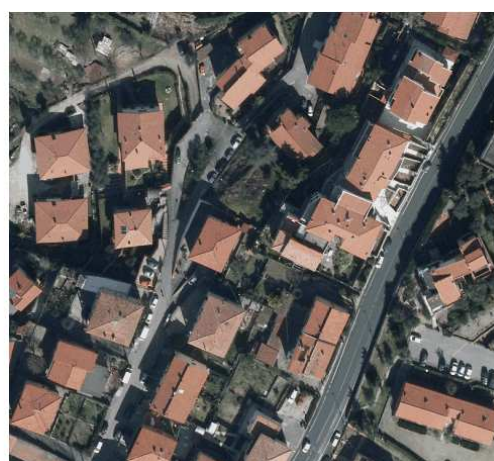
Nei parcheggi pubblici-privati di via Poeti, di via dei Cipressini e di via Montebeni, da sottoporre a progetto unitario, la quota pubblica non potrà essere inferiore al 30% della superficie totale.



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)

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. Inquadramento normativo

Gli articoli 6 e 12 del D.Lgs. 152 del 2006 (*Norme in materia ambientale*) demandano all'autorità competente il compito di valutare gli impatti sull'ambiente eventualmente prodotti da "modifiche minori" dei piani territoriali o della destinazione dei suoli, allo scopo di verificarne l'assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica; la verifica è effettuata "tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento" (art. 6 co. 3 D.Lgs. 152/2006).

La verifica di assoggettabilità è condotta attraverso la redazione di un rapporto preliminare, a cura dell'autorità procedente; il rapporto è quindi trasmesso all'autorità competente e, da questa, ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati dalla stessa autorità competente con la collaborazione del procedente. A seguito della ricezione dei contributi l'autorità competente "emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano" dalla valutazione ambientale strategica (art. 12 D.Lgs. 152/2006).

Le informazioni contenute nel rapporto preliminare sono redatte secondo i criteri di cui all'allegato I al D.Lgs. 152/2006:

1. *Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*
 - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
 - la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
 - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

La disciplina in materia di valutazione ambientale strategica, che rientra fra le materie di competenza esclusiva dello Stato, è altresì definita dalla L.R.T. 10/2010, che ha provveduto all'adattamento delle regole di tutela ambientale alle peculiarità locali e territoriali della regione. Il quadro legislativo regionale rispecchia quanto definito a livello statale, prevedendo per le "modifiche minori" dei piani territoriali o della destinazione dei suoli la preventiva verifica della "significatività degli effetti ambientali" (art. 5 co. 3 lett. b L.R.T. 10/2010). Il procedimento di verifica è disciplinato in analogia a quanto contenuto nella normativa nazionale: prevede la redazione del documento preliminare da parte dell'autorità procedente (corrispondente al "rapporto preliminare" del D.Lgs. 152/06), l'acquisizione dei contributi dei soggetti competenti in materia ambientale e, infine, l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità competente (art. 22 co. 4 L.R.T. 10/2010). La norma regionale precisa inoltre che "il provvedimento di verifica, per gli atti di governo del territorio, è emesso prima dell'adozione degli stessi" (art. 22 co. 4 bis L.R.T. 10/2010). Il contenuto del documento preliminare è definito all'allegato I della normativa regionale,

CITTÀ DI FIESOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

che riproduce testualmente i criteri per la verifica di assoggettabilità stabiliti dall'allegato I al D.Lgs. 152/06, sopra riportati.

Alla luce della normativa sopra riportata la variante oggetto del presente documento preliminare può essere equiparata alle "modifiche minori" da sottoporsi a preventiva verifica di assoggettabilità in quanto:

- 1) risulta finalizzata alla mera riproposizione del contenuto normativo di alcune previsioni già contenute nel Regolamento Urbanistico e decadute per effetto del mancato convenzionamento dei relativi piani attuativi o progetti unitari;
- 2) le previsioni oggetto di riapprovazione risultano far parte di un piano già oggetto di complessiva valutazione dei profili ambientali nell'ambito del relativo procedimento di formazione;
- 3) il contenuto proprio delle previsioni oggetto di riapprovazione riguarda interventi la cui entità è riconducibile a modifiche e trasformazioni di tipo edilizio comportanti al più la realizzazione di interventi di ampliamento (PR7, PR18, interventi "t6" e "t10"), di sostituzione edilizia (PR 17) o l'utilizzo di piccole aree urbane con finalità di parcheggio (parcheggi p/p).

Le specifiche caratteristiche della variante al Regolamento Urbanistico saranno analizzate nei paragrafi successivi del presente documento, tenendo conto dei criteri definiti all'allegato I del D.Lgs. 152/2006 (riprodotto, come si è visto, anche dalla L.R.T. 10/2010). Un paragrafo specifico, in particolare, è dedicato alla verifica di coerenza fra il contenuto della variante e gli altri piani urbanistici vigenti.

4. Coerenza interna ed esterna della variante

L'allegato I del D.Lgs. 152/2006 stabilisce fra i criteri di verifica per l'assoggettabilità, la valutazione dell'influenza del piano o programma in rapporto agli altri piani o programmi, "inclusi quelli gerarchicamente ordinati". Si tratta di un criterio di particolare importanza nell'ambito degli atti di governo del territorio, dove le disposizioni di ciascun atto debbono trovare coerenza rispetto agli altri piani che definiscono il quadro di riferimento in materia di pianificazione territoriale.

In particolare, in relazione al criterio di coerenza con la strumentazione urbanistica vigente (Piano Strutturale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano di Indirizzo Territoriale), è stata effettuata la ricognizione degli atti e delle normative applicabili alle aree e norme di R.U. oggetto di riapprovazione; la verifica è stata condotta come segue:

- per le aree individuate sottoposte a Piano di Recupero di cui all'art. 36 delle Norme tecniche, la verifica è svolta esaminando le singole aree in paragrafi autonomi;
- per le aree destinate a parcheggio la verifica è svolta esaminando le singole aree in paragrafi autonomi ricordando che le stesse sono comunque disciplinate univocamente ai sensi dell'art. 33 delle Norme tecniche del RU;
- per i progetti unitari di ampliamento degli edifici a destinazione artigianale, industriale o alberghiera previsti all'art. 25 delle Norme tecniche ("t6" e "t10"), non localizzati puntualmente, la verifica è condotta in uno specifico paragrafo.

4.1 PR 7 – Albergo Aurora

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. ^{li}	"A" - Collina di Fiesole	artt. 55-59

CITTÀ DI FIESOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

	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 (<i>parte</i>)	art. 44
Tav. 12 – invariantsi strutturali	Patrimonio edilizio alla II guerra mondiale	art. 14
	Aree di interesse archeologico	art. 13
	Punti visuali emergenti	art. 30
	Tracciati viari fondativi (<i>parte</i>)	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	Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
Invariante II	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 – TR5 Tessuto puntiforme
Invariante IV – sistemi agroambientali	Morfotipo dell’olivicultura
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

Sintesi

La previsione è finalizzata a realizzare un riassetto complessivo incardinato sui punti visuali percepibili dalle aree scoperte, in coerenza all’art. 30 della disciplina del Piano Strutturale. Rispetto alla disciplina dello Statuto del Territorio del P.T.C. riveste importanza l’obiettivo di riqualificazione del contesto con particolare riferimento all’eliminazione delle superfetazioni e al mantenimento degli spazi liberi (punto 2.4 Statuto del territorio). L’intervento è coerente con le direttive e prescrizioni del P.I.T.: in fase di adozione potranno essere individuate prescrizioni o disposizioni di dettaglio finalizzate alla disciplina delle soluzioni formali, in coerenza con i contenuti della relativa scheda di vincolo – sezione 4 del P.I.T.

4.2 PR 17 – Poggio Gherardo

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. ^{li}	“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 – invariantsi strutturali	Patrimonio edilizio alla II guerra mondiale	art. 14

CITTÀ DI FIESOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

	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 (<i>parte</i>)	

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	Margine (MAR)	
Invariante II	Nodo degli agroecosistemi	
Invariante III – morfotipi insediativi	Sistema radiocentrico di pianura alluvionale	
Invariante III – tessuto urbanizzato	//	
Invariante IV	12. 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	
Vincoli art. 142 D. Lgs. 42/2004	Let. g) foreste e boschi (<i>parte</i>)	
Altri contesti	Buffer zone del sito UNESCO Centro Storico di Firenze	

Sintesi

La previsione è finalizzata a recuperare volumi incongrui esistenti, in parte per realizzare un edificio su via Lorenzo Viani, in parte per l'ampliamento del fabbricato ex-Foresteria. L'intervento determina pertanto una riconfigurazione di una porzione dell'assetto edificato esistente, rispetto al quale non si ravvisano disposizioni interne e/o esterne che possano inibire l'intervento. In fase di adozione potranno essere individuate prescrizioni o disposizioni di dettaglio finalizzate alla disciplina delle soluzioni formali, in coerenza con i contenuti della relativa scheda di vincolo – sezione 4 del P.I.T., con particolare riferimento al mantenimento dell'unitarietà del parco, giardino o resede originario. La ricollocazione dei volumi incongrui esistenti trova coerenza con le misure di cui all'art. 15 co. 3 lett. h) della disciplina di piano.

4.3 PR 18 – Villa I Tatti - Harvard

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. ^{li}	“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 (<i>parte</i>)	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 (<i>parte</i>)	art. 23
	Viabilità rurale al 1939 (<i>parte</i>)	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 (<i>parte</i>)	art. 23

CITTÀ DI FIESOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Tav. B – infrastrutture e opere a rete e puntuali Attrezzatura di interesse generale AG 40

Coerenza interna (PS - dimensionamento)

La previsione prevede un ampliamento massimo 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	Margine (MAR)
Invariante II	Nodo degli agroecosistemi
Invariante III – morfotipi insediativi	Sistema radiocentrico di pianura alluvionale
Invariante III – tessuto urbanizzato	//
Invariante IV	16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina (parte) 20. Morfotipo del mosaico colturale 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	Lett. c) e d); G.U. 274/1951
Vincoli art. 142 D. Lgs. 42/2004	Lett. c) fiumi torrenti e corsi d'acqua (parte)
Altri contesti	Buffer zone del sito UNESCO Centro Storico di Firenze

Sintesi

La previsione attua gli obiettivi del Piano Strutturale che prevedono il potenziamento delle attività delle istituzioni culturali rare. La disciplina oggetto di reiterazione è altresì finalizzata a contenere i riflessi paesaggistici dell'intervento prevedendo il prevalente interrimento dei volumi in ampliamento per l'attività della biblioteca, in coerenza alla normativa del P.T.C. (art. 24, punto 5.b delle norme di attuazione). In fase di adozione potranno essere individuate prescrizioni o disposizioni di dettaglio finalizzate alla disciplina delle soluzioni formali, in coerenza con i contenuti della relativa scheda di vincolo – sezione 4 del P.I.T., con particolare riferimento al mantenimento dell'unitarietà del parco, giardino o resede originario.

4.4 Area parcheggio p/p via Poeti, Fiesole

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. II	“A” - Collina di Fiesole	artt. 55-59
Tav. 12 – invarianti strutturali	Aree archeologiche ad alta densità di ritrovam.	art. 12
Tav. 13 – uso e tutela delle risorse	Aree di interesse archeologico	art. 13
	Aree urbane o di influenza urbana	art. 52
	Aree di interesse archeologico	art. 13
Atlante delle UTOE	tessuti storici	art. 83

CITTÀ DI FIESOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Coerenza interna (PS - dimensionamento)

La previsione non contempla interventi edilizi.

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'olivicultura
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

Sintesi

La previsione riguarda una piccola area di circa 940 mq, ed è finalizzata al miglioramento della disponibilità di parcheggi nel centro storico, e per una parte, all'incremento della dotazione di standard urbanistici garantendo altresì l'adeguamento della sezione di via Poeti, per il tratto interessato. L'intervento si colloca all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. La funzione di parcheggio è coerente con quelle previste dall'art. 84 del P.S. In fase di adozione potranno essere individuate prescrizioni o disposizioni di dettaglio finalizzate alla disciplina delle soluzioni formali, in coerenza con i contenuti della relativa scheda di vincolo – sezione 4 del P.I.T., con particolare riferimento al mantenimento della permeabilità e alla tutela delle visuali.

4.5 Area parcheggio p/p via Montebeni

Coerenza interna (Piano Strutturale)

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

Coerenza interna (PS - dimensionamento)

La previsione non contempla interventi edilizi.

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'olivicultura

CITTÀ DI FIESOLE

Variante di riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 30/2009
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Ambito di paesaggio e obiettivi
Vincoli art. 136 D. Lgs. 42/2004

Ambito 6 (Firenze Prato Pistoia) – obiettivo 2
Lett. c) e d); G.U. 289/1964

Sintesi

La previsione riguarda una piccola area di circa 950 mq, ed è finalizzata all'ampliamento del parcheggio esistente, realizzando un'area di sosta in parte privata ed in parte ceduta all'amministrazione. L'intervento si colloca all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. La funzione di parcheggio è coerente con quelle previste dall'art. 87 del P.S. In fase di adozione potranno essere individuate prescrizioni o disposizioni di dettaglio finalizzate alla disciplina delle soluzioni formali, in coerenza con i contenuti della relativa scheda di vincolo – sezione 4 del P.I.T., con particolare riferimento al mantenimento della permeabilità e alla tutela delle visuali.

4.6 Area parcheggio p/p via Cipressini, Pian di San Bartolo

Coerenza interna (Piano Strutturale)

UTOE	UTOE 2	titolo VII
Tav. 8 - vulnerabilità all'inquinamento	"ag" unità prevalent. argillose a bassa permeab.	art. 40
Tav. 10 – 11 strutt. del territ., relazioni terr.li	"D" 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 edilizi.

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	Lett. c) e d); G.U. 291/1961

Sintesi

La previsione riguarda una piccola area di circa 460 mq, ed è finalizzata all'ampliamento del parcheggio esistente, realizzando un'area di sosta in parte privata ed in parte ceduta all'amministrazione. L'intervento si colloca all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. La funzione di parcheggio è coerente con quelle previste dall'art. 84 del P.S. In fase di adozione potranno essere individuate prescrizioni o disposizioni di dettaglio finalizzate alla disciplina delle soluzioni formali, in coerenza con i contenuti della relativa scheda di vincolo – sezione 4 del P.I.T., con particolare riferimento al mantenimento della permeabilità e alla tutela delle visuali.

4.7 Le previsioni ex art. 25 del RU – ampliamenti “t6” e “t10”

Le previsioni oggetto di valutazione riguardano gli interventi “t6” e “t10”, regolati dall’art. 25, comma 1, del Regolamento Urbanistico che consentono, per gli edifici non residenziali, mediante intervento edilizio diretto, la realizzazione di ampliamenti fino al 12% del volume esistente. Nello specifico l’intervento di tipo “t6” consente ampliamenti o sopraelevazioni, mentre l’intervento di tipo “t10”, consente la realizzazione di incrementi volumetrici solo attraverso la formazione di volumi interrati o seminterrati. La stessa normativa prevede inoltre un’ulteriore soglia di ampliamento, riservata alle attività alberghiere, produttive artigianali e/o industriali e attività culturali fino al 20% del volume esistente, previa approvazione di un progetto unitario esteso all’intera proprietà ed alla sottoscrizione della relativa convenzione. La possibilità di incremento eccedente il 12% e fino al 20% del volume esistente è quindi subordinata all’approvazione di un progetto unitario convenzionato, per cui gli ampliamenti funzionali massimi non possono essere attuati oltre i primi cinque anni dall’approvazione del RU in assenza di preventivo convenzionamento. Sono oggetto della variante, pertanto, questi ultimi interventi, ad oggi decaduti per effetto del decorso del termine quinquennale dall’approvazione del piano.

Gli interventi in questione rappresentano ampliamenti limitati ai lotti di pertinenza degli edifici interessati, che non incidono sull’assetto complessivo dei tessuti urbani, anche in ragione della circostanza per cui gli ampliamenti risultano comunque soggetti all’ordinaria applicazione degli altri parametri che regolano l’attività edilizia, come i limiti di distanza e altezza di cui al D.M. 1444/68, recepiti nelle disposizioni regolamentari locali. Peraltro la stessa aliquota massima di intervento (fino al 20%) è riferibile a modificazioni del patrimonio edilizio esistente che non determinano, ordinariamente, particolari conseguenze sul tessuto urbanistico: la stessa aliquota di ampliamento è riservata, ad esempio, alle superfici degli edifici residenziali e produttivi dalla L.R.T. 24/2009, c.d. “piano casa”.

Infine, in relazione alla compatibilità con gli strumenti urbanistici gerarchicamente sovraordinati, con particolare riferimento alle norme di tutela delle tipologie edilizie storiche del PIT e del PTCP, si evidenzia che gli ampliamenti di tipo “t6”, realizzabili fuori terra, non sono ammessi per gli edifici di rilevante valore (classe I) e di interesse storico architettonico (classe II), per i quali sono ammessi, in base agli artt. 35 e 73 del Regolamento Urbanistico, solo gli interventi di tipo “t10”, da realizzarsi tramite volumi interrati o seminterrati, aventi minore impatto percettivo sul contesto.

Sintesi

Per quanto sopra non si evincono profili di incoerenza interna o esterna.

5. Considerazioni inerenti i profili ambientali della variante

Le specifiche caratteristiche della variante al Regolamento Urbanistico sono analizzate nella tabella a seguire, nella quale sono sviluppate le considerazioni ambientali richieste dall'allegato I al D.Lgs. 152/2006 e alla L.R. 10/2010.

Dalla sintesi della tabella riportata a seguire emerge come gli interventi proposti non comportino significativi effetti ambientali, in relazione ai criteri di verifica previsti dalla normativa vigente. Alcuni aspetti di interesse ambientale saranno comunque oggetto di approfondimento nell'ambito dei procedimenti di formazione della variante e/o di attuazione: nello specifico il procedimento di approvazione della variante, alla luce dell'entrata in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico, dovrà dare conto dell'adeguamento alle direttive e prescrizioni contenute nel piano stesso, tenuto conto che alla luce della verifica di coerenza condotta non risultano elementi ostativi alla riapprovazione delle previsioni, quanto l'eventuale necessità di precisare eventuali disposizioni volte a indirizzare le soluzioni progettuali nel rispetto delle prescrizioni delle schede di vincolo.

Nell'ambito della fase attuativa dovranno poi essere condotte le necessarie verifiche di adeguatezza delle reti esistenti in rapporto agli interventi di recupero, acquisendo il parere degli enti gestori, come già prescritto dal Regolamento Edilizio vigente.



<p>→</p> <p>Criteria allegato 1 D. Lgs. 152/2006</p>	<p>In quale misura la previsione stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, per l'ubicazione, la natura, le dimensioni, le condizioni operative, ecc.</p>	<p>In quale misura la previsione influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</p>	<p>Pertinenza per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</p>	<p>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</p>	<p>Rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (es. piani connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</p>	<p>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti / carattere cumulativo degli impatti / natura transfrontaliera degli impatti</p>	<p>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</p>	<p>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</p>	<p>Valore e vulnerabilità dell'area a causa delle caratteristiche naturali, del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità amb. le, dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo;</p>	<p>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</p>
<p>↓</p> <p>previsioni oggetto di riapprovazione</p>										
PR7 - Albergo Aurora (art. 36 Norme)	Previsione di riferimento per l'attività edilizia degli immobili compresi nel perimetro del Piano di Recupero.	Previsione coerente ai piani vigenti (vedi paragrafo 4, relativo alle coerenze interne ed esterne).	Previsione limitata al recupero del complesso esistente. Attuazione della previsione correlata al rispetto delle norme di settore in materia di risparmio energetico, paesaggio, scarichi fognari, sismica, ecc.	Area non interessata da particolari problematiche ambientali (sito non soggetto a procedimenti di bonifica). Criteri di fattibilità idrogeologica e sismica definiti con studio geologico allegato.	Non pertinente rispetto alla limitata entità delle trasformazioni attuabili.	Intervento non comportante alterazione dell'ambiente, e limitato alla sfera della trasformazione edilizia. Assenti possibili effetti cumulativi o transfrontalieri.	Non previste attività a rischio incidenti rilevanti ai sensi della norma vigente o attività insalubri ai sensi del DM 5/9/1994.	Entità degli effetti limitati all'incremento di carico urbanistico determinati dagli ampliamenti ammessi (limitati a rialzamento della linea di gronda). Area dotata di oo.urb. primaria e secondaria. Non segnalate specie protette.	Immobile riconosciuto come bene paesaggistico: obbligo di adeguamento al PIT nel procedimento di approvazione. Classe acustica IV. Intervento non comportante consumo di suolo. Non previste emissioni in atmosfera.	Bene paesaggistico: obbligo di adeguamento al PIT nel procedimento di approvazione. Area archeologica: obbligo indagini in caso di interventi incidenti. Buffer zone Centro Storico di Firenze: impatti assenti per esiguità delle modifiche ammesse.
PR 17 - Poggio Gherardo (art. 36 Norme)	Previsione di riferimento per l'attività edilizia degli immobili compresi nel perimetro del Piano di Recupero.	Previsione coerente ai piani vigenti (vedi paragrafo 4, relativo alle coerenze interne ed esterne).	Previsione limitata al recupero del complesso esistente. Attuazione della previsione correlata al rispetto delle norme di settore in materia di risparmio energetico, paesaggio, scarichi fognari, sismica, ecc.	Area non interessata da particolari problematiche ambientali (sito non soggetto a procedimenti di bonifica). Criteri di fattibilità idrogeologica e sismica definiti con studio geologico allegato.	Non pertinente rispetto alla limitata entità delle trasformazioni attuabili.	Intervento non comportante alterazione dell'ambiente, e limitato alla sfera della trasformazione edilizia. Assenti possibili effetti cumulativi o transfrontalieri.	Non previste attività a rischio incidenti rilevanti ai sensi della norma vigente o attività insalubri ai sensi del DM 5/9/1994.	Entità degli effetti limitati all'incremento di carico urbanistico determinati dal recupero dei volumi dismessi. Necessaria verifica scarichi in fase di progettazione secondo i procedimenti di legge (adeguatezza impianto esistente). Non segnalate specie protette.	Area riconosciuta come bene paesaggistico e culturale: obbligo di adeguamento al PIT. Classe acustica III. Intervento sui suoli limitato alla redistribuzione dei volumi esistenti. Non previste emissioni in atmosfera.	Bene paesaggistico e culturale: obbligo di adeguamento al PIT nel procedimento di approvazione. Non presenti altre forme di protezione. Buffer zone C.S. di Firenze: impatti assenti per esiguità delle modifiche ammesse, positiva la ricollocazione volumi incongrui.
PR 18 - Villa I Tatti (art. 36 Norme)	Previsione di riferimento per l'attività edilizia degli immobili compresi nel perimetro del Piano di Recupero.	Previsione coerente ai piani vigenti (vedi paragrafo 4, relativo alle coerenze interne ed esterne).	Previsione limitata al recupero del complesso esistente. Attuazione della previsione correlata al rispetto delle norme di settore in materia di risparmio energetico, paesaggio, scarichi fognari, sismica, ecc.	Area non interessata da particolari problematiche ambientali (sito non soggetto a procedimenti di bonifica). Criteri di fattibilità idrogeologica e sismica definiti con studio geologico allegato.	Non pertinente rispetto alla limitata entità delle trasformazioni attuabili.	Intervento non comportante alterazione dell'ambiente, e limitato alla sfera della trasformazione edilizia. Assenti possibili effetti cumulativi o transfrontalieri.	Non previste attività a rischio incidenti rilevanti ai sensi della norma vigente o attività insalubri ai sensi del DM 5/9/1994.	Entità degli effetti limitati all'incremento di carico urbanistico determinato dall'ampliamento dei locali a servizio delle attività culturali. Necessaria verifica scarichi in fase di progettazione secondo i procedimenti di legge. Non segnalate specie protette.	Area riconosciuta come bene paesaggistico e culturale: obbligo di adeguamento al PIT. Classe acustica II. Intervento sugli edifici esistenti, senza impiego di nuovo suolo. Non previste emissioni in atmosfera.	Bene paesaggistico e culturale: obbligo di adeguamento al PIT. Non presenti altre forme di protezione (a.e. SIC/SIR). Area ANPIL Mensola: compatibili interventi di recupero sugli immobili esistenti. Buffer zone C.S. di Firenze: impatti assenti per esiguità delle modifiche.
Parcheggi p/p via Poeti, via Montebeni e via Cipressini (art. 33 Norme)	Previsione di riferimento per l'attività edilizia finalizzata all'attuazione della previsioni, nell'ambito dei perimetri individuati.	Previsione coerente ai piani vigenti (vedi paragrafo 4, relativo alle coerenze interne ed esterne).	Previsione limitata a tre piccole aree a parcheggio. Attuazione della previsione correlata al rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, sismica, paesaggistica, ecc.	Aree non interessata da particolari problematiche ambientali (siti non soggetti a procedimenti di bonifica). Criteri di fattibilità idrogeologica e sismica definiti con studio geologico allegato.	Non pertinente rispetto alla limitata entità delle trasformazioni attuabili.	Interventi non comportanti alterazione dell'ambiente, e limitati alla sfera della trasformazione edilizia. Assenti possibili effetti cumulativi o transfrontalieri.	Non previste attività a rischio incidenti rilevanti ai sensi della norma vigente o attività insalubri ai sensi del DM 5/9/1994.	Entità degli effetti limitati alla trasformazione di modeste aree per la realizzazione dei parcheggi previsti. Il R.U. prescrive inoltre gli obblighi di invarianza idraulica (DPGR 3/r 2007). Avvistamenti alcune specie protette (coleotteri e pipistrello) a distanza di 150 m circa dall'area di intervento.	Aree riconosciute come bene paesaggistico: obbligo di adeguamento al PIT. Classe acustica III - IV. Impiego di suolo limitato a piccole aree urbane (circa 2300 mq totali). Non previste emissioni in atmosfera.	Aree riconosciute come bene paesaggistico: obbligo di adeguamento al PIT. Area archeologica: obbligo indagini in caso di interventi incidenti. Buffer zone C.S. di Firenze: impatti assenti per esiguità delle modifiche ammesse.
Incremento volumetrico "t6" e "t10" per l'aliquota compresa fra il 12% e il 20 % (art. 25 Norme)	Previsione di riferimento per l'attività edilizia degli immobili interessati.	Previsione coerente ai piani vigenti (vedi paragrafo 4, relativo alle coerenze interne ed esterne).	Disposizione di carattere edilizio. Già vigenti gli obblighi in materia di risparmio energetico degli edifici oggetto di ampliamento oltre alle altre norme di settore connesse all'attività edilizia.	Previsione generale, non localizzata. Criteri di fattibilità idrogeologica e sismica definiti con studio geologico allegato.	Non pertinente rispetto alla limitata entità delle trasformazioni attuabili.	Intervento non comportante alterazione dell'ambiente, e limitato alla sfera della trasformazione edilizia. Assenti possibili effetti cumulativi o transfrontalieri.	Non presenti attività a rischio incidenti rilevanti ai sensi della norma vigente o attività insalubri ai sensi del DM 5/9/1994.	Entità degli effetti limitati all'aumento di carico derivante dagli interventi ammessi, da compensare secondo le norme vigenti in materia edilizio urbanistica. In caso di attività comportanti emissioni in atmosfera le valutazioni sono demandate all'autorizzazione ambientale.	Previsione generale, non localizzata. Impiego di suolo limitato agli ampliamenti ammessi nell'ambito delle pertinenze degli immobili. In caso di attività comportanti emissioni in atmosfera le valutazioni sono demandate all'autorizzazione ambientale.	Previsione generale, non localizzata. Circa la compatibilità al PIT si veda il paragrafo 4.3. Non presenti nel territorio comunale forme di protezione ulteriori (a.e. SIC/SIR).



6. Soggetti coinvolti nel procedimento

Ai fini del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. sono individuati i seguenti soggetti.

Autorità proponente: Comune di Fiesole

Autorità competente: Nucleo di valutazione associato dei comuni di Bagno a Ripoli, Fiesole, Impruneta e Rignano sull'Arno istituito con D.C.C. n. 90 del 17/12/2015 e successiva D.C.C. n. 116 del 22/12/2016. Attualmente il nucleo è composto dai membri di Impruneta, Fiesole e Bagno a Ripoli, l'estensione al Comune di Rignano, disposta con D.C.C. n. 116 del 22/12/2016 non è ancora stata convenzionata.

Soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai sensi dell'art. 22 co. 3 L.R.T. 10/2010 (proposta):

- 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
- Comuni limitrofi alle aree oggetto di riapprovazione: Firenze, Sesto Fiorentino, Vaglia
- ASL n. 10 di Firenze
- ARPAT – Dipartimento di Firenze – Settore supporto tecnico
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno
- 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

7. Conclusioni

Secondo quanto riportato nel presente documento preliminare la variante finalizzata alla riapprovazione di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico non comporta effetti significativi sulle componenti ambientali e non comporta elementi di incoerenza con gli altri piani o programmi gerarchicamente ordinati. Si ritiene pertanto non necessaria l'attivazione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Luca Nespolo

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

Allegati alla presente: relazione geologica di fattibilità della variante.