



PIANO OPERATIVO

DICHIARAZIONE DI SINTESI

ai sensi dell'art. 27 c. 2 della L.R. 10/2010



Sindaco: Anna Ravoni

Assessore al Territorio: Iacopo Zetti

Responsabile del Procedimento: Luca Nespolo fino al 15 dicembre 2020, Francesco Tronci dal 16 dicembre 2020

Progettista: Gianfranco Gorelli (RTP Gianfranco Gorelli)

Valutazione ambientale strategica: Michela Chiti (RTP Gianfranco Gorelli)

Garante dell'informazione e della partecipazione: Maddalena Rossi



Indice

1. PREMESSA	10
1.1. IL P.O. NEL NUOVO QUADRO DI GOVERNO DEL TERRITORIO: ADEGUAMENTO ALLA L.R. 65/2014 E CONFORMAZIONE AL P.I.T./P.P.R.	10
1.2. IL GRUPPO DI LAVORO PER LA FORMAZIONE DEL PO	10
1.3. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	11
2. PROCESSO DECISIONALE SEGUITO	12
2.1. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO LA FORMAZIONE DEL PO	12
2.2. IL CONFRONTO CON I SOGGETTI ISTITUZIONALI E I SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE	13
2.3. L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI	14
2.4. CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO	16
2.5. ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI E IDRAULICI	23
2.6. ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO E FASE DI OSSERVAZIONE	24
2.7. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE	25
2.8. ACQUISIZIONE DEI PARERI CONCLUSIVI DELL'AUTORITÀ COMPETENTE E DEL GENIO CIVILE	26
2.9. ATTIVAZIONE DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA E APPROVAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	26
3. MODALITÀ CON CUI LE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI SONO STATE INTEGRATE NEL PIANO	27
3.1. METODOLOGIA	27
3.2. FASE PRELIMINARE	29
3.3. FASE DEL RAPPORTO AMBIENTALE	31
4. MODALITÀ CON CUI SI È TENUTO CONTO DEL RAPPORTO AMBIENTALE, DELLE RISULTANZE DELLE CONSULTAZIONI E DEL PARERE MOTIVATO.....	36
4.1. IL PARERE MOTIVATO	36
4.2. IL MONITORAGGIO	38
5. MOTIVAZIONI DELLE SCELTE DI PIANO ANCHE ALLA LUCE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE INDIVIDUATE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI VAS	40
5.1. GLI SCENARI INDIVIDUATI.....	40
5.2. LE MOTIVAZIONI DELLE STRATEGIE DEL PIANO	41



1. Premessa

La strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Fiesole è costituita dal Piano Strutturale (PS), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 19/12/2019 e dal Regolamento Urbanistico (secondo R.U.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009 e successive varianti.

Per quanto attiene la strumentazione urbanistica operativa, le previsioni riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti urbanistici ed edilizi del territorio del secondo R.U., dimensionate ai sensi della L.R. 1/2005 sulla base di un quadro previsionale strategico quinquennale hanno perso efficacia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 della medesima L.R. 1/2005, nel momento in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del secondo R.U., non sono stati approvati i relativi piani attuativi o progetti esecutivi. A tale riguardo, con deliberazione di Consiglio Comunale n.12 del 26/2/2015, è stata approvata una prima variante al secondo R.U. per la conferma della previsione del Piano di Recupero della Scuola di Musica. Infine, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 23/11/2017, è stata approvata una seconda variante, di riapprovazione di altre previsioni decadute, limitatamente ad interventi che non comportano ulteriore consumo di suolo e che non hanno anticipato scelte strategiche di competenza della pianificazione urbanistica generale. Con tale ultima variante è stata aggiornata anche la disciplina della Commissione Urbanistica alle normative sopravvenute, con particolare riferimento alle cause di incompatibilità dei membri della commissione stessa.

1.1. Il P.O. nel nuovo quadro di governo del territorio: adeguamento alla L.R. 65/2014 e conformazione al P.I.T./P.P.R.

La nuova legge regionale per il governo del territorio, L.R. 65/2014, ha stabilito all'art. 222 co. 2, che entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa, il comune debba avviare il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale adeguato alle nuove disposizioni in materia con particolare riferimento, fra l'altro, all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato.

Inoltre, a seguito dell'entrata in vigore dell'integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valore di piano paesaggistico, approvata con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, risulta necessario provvedere anche a conformare gli atti di governo del territorio comunali alle previsioni del piano paesaggistico, ai sensi delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, con particolare riferimento all'art. 145 co. 4 del D.Lgs. 42/2004.

A tal fine la Giunta Comunale, con il Documento Unico di Programmazione (DUP anni 2018/2020) approvato con D.G.C. n. 123 del 25/07/2017, e integrato in sede di approvazione del bilancio di previsione anni 2018/2020 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2018, ha definito gli indirizzi inerenti il governo del territorio comunale, fra i quali rientra quello connesso alla variante generale del piano strutturale contenente la conformazione dello stesso al vigente Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico e alla L.R. 65/2014, nonché alla formazione della nuova disciplina urbanistica operativa (Piano Operativo).

La variante generale del piano strutturale è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 19/12/2019 e conformata secondo quanto stabilito anche nell'Accordo ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L.R. 65/2014 e ai sensi dell'art. 21 comma 3 della disciplina del PIT/PPR, tra il Ministero dei beni e delle attività Culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica.

Il Piano operativo è stato pertanto redatto in coerenza alla variante generale del piano strutturale conformato alla disciplina del PIT/PPR:

1.2. Il gruppo di lavoro per la formazione del PO

In applicazione degli indirizzi definiti dal Documento Unico di Programmazione il Dipartimento Urbanistica ha provveduto ad individuare il gruppo di lavoro finalizzato alla redazione della variante generale al Piano Strutturale e alla formazione del Piano Operativo, così composto:

- gruppo incaricato per la progettazione: RTP Gianfranco Gorelli, selezionato con Determinazione n. 736 del 15/12/2017 e composto dall'arch. Gianfranco Gorelli (progettista e coordinatore)



dall'arch. Michela Chiti (aspetti VAS), dall'arch. Chiara Nostrato (specialista GIS), dalla dott.ssa Forestale Ilaria Scatarzi (aspetti agronomici-forestali), dall'avv. Enrico Amante (aspetti giuridico-amministrativi), dall'archeologo Francesco Pericci, dall'architetto Fabio Turcheschi (progettazione urbanistica) e dal Pianificatore Territoriale Alessandra Pacciani (giovane progettista);

- aspetti geologici e sismici: Società GeoEco Progetti (prof. geol. Eros Aiello, dott. geol. Gabriele Grandini), selezionata con Determinazione n. 736 del 15/12/2017;
- studi idrologici e idraulici: Società West Systems s.r.l. (ing. David Settesoldi), selezionata con Determinazione n. 339 del 25/06/2018 (studi idrologici e idraulici).

Il gruppo di lavoro è affiancato, per i necessari rapporti con il settore tecnico dell'amministrazione comunale, dai dipendenti del Dipartimento Urbanistica del Comune di Fiesole coordinati fino al 15 dicembre 2020 dall'arch. Luca Nespolo, e dal 16 dicembre 2020 dal sottoscritto Responsabile, geom. Francesco Tronci.

1.3. La valutazione ambientale strategica

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è disciplinato dalla Regione Toscana con L.R. 12 febbraio 2010, n. 10 e ss.mm.ii..

La procedura di V.A.S. ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie della variante al Piano Strutturale rispetto agli obiettivi di sostenibilità e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore, nonché la partecipazione della collettività, nella forma individuata, alle scelte di governo del territorio. Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Piano operativo, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi di attuazione del Piano medesimo in coerenza al quadro previsionale della variante generale del Piano strutturale.

La V.A.S. è stata avviata durante la fase preparatoria della variante generale del Piano Strutturale e del Piano operativo, ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione di quest'ultimo.

Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di pianificazione, sin dall'avvio dell'attività, i seguenti elementi:

- aspetti ambientali, costituenti lo scenario di partenza (scenario zero) rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte delle strategie del P.O. in coerenza al P.S.;
- strumenti di valutazione degli scenari evolutivi e degli obiettivi introdotti dal P.O., su cui individuare misure di mitigazione/compensazione e su cui calibrare il sistema di monitoraggio.

La *valutazione ambientale strategica* è un procedimento "sistematico", teso a valutare gli effetti ambientali di iniziative di piano, di programma, o di politica, al fine di garantire che le conseguenze delle scelte siano incluse e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, parimenti alle considerazioni di ordine economico e sociale. Da tale definizione emerge come la V.A.S. rappresenti uno strumento importante a servizio della realizzazione concreta delle politiche dello "sviluppo sostenibile", uno dei punti fermi di una moderna programmazione di ogni politica pubblica.

Elaborare un piano operativo in un quadro di valutazione strategica significa, ad un tempo:

- integrare la variabile ambientale nelle scelte programmatiche, sin dal momento della definizione dello scenario di base, delle alternative percorribili e dei criteri di valutazione;
- attivare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alla formazione dell'atto di governo del territorio, in un'ottica di trasparenza, di dialogo e confronto, nonché in una logica forte di mutua responsabilizzazione, cooperazione e interazione tra diversi soggetti portatori di interessi;
- razionalizzare il processo di formazione e adozione del Piano operativo, anche alla luce del principio della sussidiarietà, in specie, di tipo orizzontale, tra Enti pubblici. Le verifiche di coerenza verticale e orizzontale, infatti, introducono la dimensione del rapporto tra il piano o



programma oggetto di valutazione e la normativa e la pianificazione esistente, mettendone a confronto gli obiettivi strategici.

Due sono i punti di grande innovazione che distinguono la V.A.S. e la rendono uno strumento qualitativamente diverso da altre procedure di valutazione. Per prima cosa, la *valutazione ambientale strategica* è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa. La *ratio* di tale scelta è garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. La V.A.S. costituisce per i piani e i programmi a cui si applica, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. L'altro elemento distintivo è il carattere di completezza e onnicomprensività: la V.A.S. impone infatti di guardare all'ambiente nel suo complesso e agli effetti che su di esso può avere il piano oggetto di verifica. Non è un caso che la Parte Seconda del D.Lgs. 152/06 accolga una definizione quanto mai ampia di ambiente come "*sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici*" (art. 5 co. 1, lett. c).

Il presente documento costituisce la Dichiarazione di sintesi, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del Piano operativo del Comune di Fiesole (FI).

L'articolo 27 afferma che il "*provvedimento di approvazione del piano o programma è accompagnato da una dichiarazione di sintesi, contenente la descrizione:*

- a) *del processo decisionale seguito;*
- b) *delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma;*
- c) *delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;*
- d) *delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS.*"

La presente Dichiarazione di Sintesi, redatta in coerenza ai contenuti di cui al succitato articolo e relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del Piano operativo, atteso che il medesimo è soggetto alla disciplina dell'art. 21 del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico volto alla conformazione degli atti di governo del territorio, sarà allegata alla delibera definitiva di approvazione del Piano.

2. Processo decisionale seguito

2.1. L'avvio del procedimento la formazione del PO

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 05/06/2018 è stato avviato il procedimento per la formazione della variante generale del Piano Strutturale contenente, fra l'altro, la conformazione dello stesso al vigente Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico e alla L.R. 65/2014, nonché per la conseguente formazione del nuovo Piano Operativo, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, approvando a tal fine il documento di Avvio del Procedimento.

Contestualmente veniva avviata la fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di entrambi gli atti di governo del territorio, la cui formazione è sottoposta alle specifiche disposizioni in materia, ai sensi dell'art. 5bis co. 1 della L.R. 10/2010, approvando a tal fine il documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 stessa.

Tenuto conto delle disposizioni innovative introdotte dalla L.R. 65/2014 in materia di consumo di suolo, con la medesima deliberazione di avvio del procedimento, venivano individuate due previsioni comportanti impegno di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato, da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 co. 3bis della L.R. 65/2014. Infine, con l'atto di avvio del procedimento, venivano altresì individuati:

- il responsabile del procedimento per la formazione dei suddetti atti di governo del territorio ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, nella persona del responsabile del Dipartimento Urbanistica,



arch. Luca Nespolo fino al 15 dicembre 2020, in seguito sostituito dal geom. Francesco Tronci dal 16 dicembre 2020 a seguito di modifiche al personale interno al Dipartimento Urbanistica;

- il Garante dell'Informazione e Partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014, nella persona della dottoressa in pianificazione Maddalena Rossi (a tal fine incaricata con Determinazione n. 265 del 24/05/2018).

2.2. Il confronto con i soggetti istituzionali e i soggetti competenti in materia ambientale

In esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 05/06/2018, citata in precedenza, il documento di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 veniva trasmesso con nota prot. n. 13795 del 08/06/2018 agli enti ed organismi pubblici indicati nello stesso, ivi compresa la Regione Toscana e la competente Soprintendenza, anche ai fini della procedura di conformazione al P.I.T. (art. 21 co. 1 Disciplina del Piano), per la richiesta dei rispettivi contributi tecnici, stabilendo in 45 gg. dall'invio il termine per la trasmissione degli stessi.

Contestualmente, sempre in esecuzione della Deliberazione di avvio del procedimento, il documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 veniva trasmesso con nota prot. n. 13796 del 08/06/2018 all'Autorità Competente e ai soggetti competenti in materia ambientale stabilendo, previo assenso dell'Autorità Competente reso ai sensi dell'art. 23 co. 2 della L.R. 10/2010, ed acquisito con nota prot. n. 12540 del 28/05/2018, in 45 gg. dall'invio il termine per la conclusione delle consultazioni.

Ai sensi degli artt. 12, 13, 15, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., sono stati individuati i seguenti soggetti coinvolti nel procedimento:

- *Proponente*: Giunta Comunale
- *Autorità Competente*: Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze come da D.C.C. n. 37 del 30/05/2017;
- *Autorità Procedente*: Consiglio Comunale, in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

I soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.), ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti da consultare in attinenza al territorio interessato, ai contenuti ed alle scelte del Piano Strutturale e del Piano Operativo, a cui è stato trasmesso il documento preliminare, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., sono di seguito individuati:

- Regione Toscana
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e politiche abitative
- Regione Toscana – Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale
- Città Metropolitana di Firenze - Settore Pianificazione Territoriale Strategica e Sviluppo Economico
- Corpo Forestale dello Stato - Comando Provinciale di Firenze
- Comuni limitrofi: Comune di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino, Comune di Vaglia, Comune di Pontassieve, Comune di Borgo San Lorenzo, Comune di Bagno a Ripoli, Unione Montana dei Comuni del Mugello
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana Province di Firenze, e le provincie di Pistoia e Prato
- SUEZ ACQUE TOSCANE SPA
- PUBLIACQUA SPA
- Autorità Idrica Toscana
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Consorzio di bonifica 3 Medio Valdarno
- ARPAT Dipartimento di Firenze – Settore supporto tecnico



- AZIENDA USL TOSCANA CENTRO
- ATO Toscana Centro – Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani
- Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione) gas (Toscana energia)
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, Tim, Wind, Vodafone, H3G)
- Anas S.p.A. – Area Compartimentale Toscana
- RFI – Rete Ferroviaria Italiana
- Terna S.p.A.
- Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
- ANAS Viabilità Toscana
- Vigili del fuoco – Firenze

A seguito della trasmissione con nota prot. n. 13795 del 08/06/2018 del documento di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, pervenivano i seguenti contributi:

- nota prot. n. 16802 del 12/07/2018 da parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- nota prot. n. 19760 del 21/08/2018 da parte della società Toscana Energia (esaminata ai fini del procedimento di V.A.S.);
- nota prot. n. 17802 del 25/07/2018 da parte della Città Metropolitana di Firenze (trasmessa anche quale contributo VAS).

A seguito della trasmissione con nota prot. n. 13796 del 08/06/2018 del documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, pervenivano i seguenti contributi:

- nota prot. n. 17585 del 23/07/2018 da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;
- nota prot. n. 17802 del 25/07/2018 da parte della Città Metropolitana di Firenze (trasmessa anche quale contributo al documento di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014);
- nota prot. n. 15320 del 25/06/2018 da parte della società Publiacqua S.p.A.;
- nota prot. n. 15605 del 27/06/2018 da parte del Dipartimento ARPAT di Firenze;
- nota prot. n. 17985 del 26/07/2018 da parte della Azienda USL Toscana Centro, Gruppo Operativo C.I.A.A.P..

Inoltre, in relazione alle due previsioni comportanti impegno di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato indicate nel documento di avvio del procedimento, la Regione Toscana provvedeva con nota prot. 17229 del 17/07/2018 a convocare la conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che si esprimeva in data 31/07/2018 formulando parere favorevole con prescrizioni per una delle due previsioni oggetto di valutazione (area 6.2 Fiesole località Borgunto) e parere negativo per l'altra (area 6.1 Caldine via del Bersaglio), conseguentemente esclusa dalle successive fasi di progettazione. Gli esiti della conferenza di copianificazione erano formalizzati con apposito verbale, trasmesso con nota prot. n. 19997 del 23/08/2018.

2.3. L'informazione e la partecipazione dei cittadini

Durante la fase di progettazione della variante generale al Piano Strutturale e del Piano Operativo, conseguente l'avvio del procedimento, ha avuto luogo il processo partecipativo, articolato secondo il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza contenuto nel documento stesso di avvio del procedimento (si veda la parte 4 del documento, punto 13 – "Fase 1"), che ha visto lo svolgersi di diverse attività, presiedute dal Garante dell'Informazione e Partecipazione, dott.ssa Maddalena Rossi, affiancata da Giulia Fiorentini, laureanda in Pianificazione Territoriale e tirocinante GiovaniSì presso il Dipartimento Urbanistica.



Le attività di informazione e comunicazione hanno avuto dei momenti specifici dedicati al procedimento di V.A.S. oltre che a delle discussioni aperte su alcune tematiche specifiche, in particolare nelle attività di cui alla lettera c) nell'elenco a seguire.

Le attività svolte, in sintesi, sono state articolate come segue:

- a. apertura di una *call* (manifestazione di interesse) dedicata a cittadini e operatori delle trasformazioni territoriali diffuse, finalizzata ad acquisire eventuali proposte di rigenerazione e trasformazione, congruenti con gli obiettivi generali stabiliti nell'avvio del procedimento (la *call*, approvata con Determinazione n. 436 del 03/08/2018, è stata aperta dal 6 agosto al 30 settembre 2018);
- b. svolgimento di una "batteria" di interviste in profondità a *stakeholder* e associazioni di cittadini rappresentativi di bisogni, interessi, fasce d'età e provenienza geografica eterogenei (per un totale di 32 interviste), volte ad intercettare bisogni e potenzialità del territorio fiesolano al fine di implementare i contenuti dei costruendi piani;
- c. realizzazione di un ciclo di tre incontri di approfondimento e condivisione del lavoro di costruzione della variante del Piano Strutturale e del Piano operativo (*focus group*), aperti a tutti i soggetti interessati; gli incontri si sono svolti il 24 novembre 2018 presso il circolo ARCI "R. Pruneti" a Pian di Mugnone, il 28 novembre 2018 nella Sala del Basolato a Fiesole e il 29 novembre 2018 al Circolo "La Pace" a Compiobbi;
- d. diffusione di un questionario online, aperto a tutti i soggetti potenzialmente interessati, volto a rilevare la percezione diffusa delle criticità e potenzialità territoriali, compilato da duecento soggetti;
- e. attivazione di un canale diretto con il Garante dell'Informazione e Partecipazione, tramite implementazione di una apposita sezione sul sito web istituzionale e casella di posta elettronica dedicata, sia al fine di diffondere i documenti e le notizie inerenti il processo partecipativo che per consentire ai potenziali interessati di lasciare dei suggerimenti o interloquire con il Garante stesso.

La redazione del Piano Operativo Comunale (POC) è conseguita all'approvazione del Piano strutturale con il quale ha condiviso sin dall'inizio le premesse e gli obiettivi. Essa è stata inoltre accompagnata da uno strutturato programma di azioni partecipative, definito nel documento di Avvio del procedimento, e condotte dal Garante alla comunicazione del Comune in merito a:

- le azioni di ascolto e coinvolgimento della comunità locale svolte;
- i risultati da esse emersi;
- la coerenza tra questi risultati e gli obiettivi contenuti nel POC.

Ai fini del processo partecipativo finalizzato alla costruzione del POC sono state espletate le seguenti attività:

- un Laboratorio di incubazione della progettualità latente denominato COLTIVIAMO IDEE, che si è tenuto venerdì 18 ottobre 2019 ore 21:00, presso la Sala del Basolato, Piazza Mino, Fiesole e finalizzato alla costruzione condivisa di indicazioni puntuali relative alle azioni di gestione ed agli interventi edilizi in ambito rurale;
- un ciclo di 3 Laboratori di Progettazione finalizzati alla costruzione condivisa dei contenuti specifici del Piano Operativo Comunale e destinati ad intercettare le esigenze di tre specifici ambiti territoriali: Valle dell'Arno, Fiesole, Valle del Mugnone;

I 3 laboratori di progettazione si sono svolti rispettivamente:

- Venerdì 29/11/2019, ore 21:00, Sala della Biblioteca Comunale, Compiobbi
- Venerdì 06/12/2019, ore 17:30, Sala del Basolato, Fiesole



- Venerdì 06/12/2019, ore 21:00, Casa del Popolo, Caldine

Successivamente all'adozione del Piano in Consiglio Comunale, avvenuta con deliberazione n.1 dell'11/01/2022 si sono tenuti un ciclo di incontro svolti con il seguente calendario:

- Martedì 22 febbraio 2022, ore 21:00. Incontro pubblico presso Il Circolo La pace di Compiobbi.
- Venerdì 25 febbraio 2022, ore 21:00. Incontro pubblico presso La Casa del Popolo di Caldine.
- Martedì 1 marzo 2022, Incontro pubblico presso la Sala del Basolato di Fiesole.

Il resoconto dettagliato delle attività svolte e la sintesi delle istanze emerse nell'ambito del programma della partecipazione è contenuto nella Relazione sulle attività di Informazione e Partecipazione redatto dal Garante e allegato alla delibera di adozione del Piano operativo, ai sensi dell'art. 38 co. 2 della L.R. 65/2014, nonché nell'aggiornamento finale di cui alla *"Relazione Finale del Garante alla comunicazione"* del 20 settembre 2023, allegata alla deliberazione di approvazione definitiva del piano Operativo.

2.4. Contenuti del piano operativo

In esito allo svolgimento dell'iter precedentemente esposto il gruppo di lavoro, coordinato dal Dipartimento Urbanistica, ha provveduto a redigere la documentazione di piano definitiva, recependo le prescrizioni, raccomandazioni e pareri formulati dai soggetti istituzionali competenti nell'ambito dell'avvio del procedimento urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, della conferenza di copianificazione, e del Documento preliminare di VAS redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, nonché considerando le indicazioni derivanti dal processo partecipativo svolto.

La redazione del Piano Operativo si è svolta parallelamente alla stesura del nuovo Piano Strutturale, a partire dal conferimento dell'incarico al gruppo risultato vincitore nel Febbraio del 2018 e con un primo passaggio fondamentale costituito dall'Avvio del procedimento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.33 del 05/06/2018, nel quale sono state enunciate le linee guida per la revisione della strumentazione urbanistica comunale.

La variante generale del Piano Strutturale, riconosce gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale quali cardini dell'identità dei luoghi definendoli come invarianti strutturali (storico insediative, culturale e sociale, paesaggistico - ambientale), dettandone le strategie d'uso, di tutela e di valorizzazione, demandando le norme di carattere regolamentare ad atti di pianificazione urbanistica.

Definisce, inoltre, le UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) nelle quali sono indicate anche le limitazioni d'uso e le tutele da adottare, traccia gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di unitarietà e coerenza degli interventi nella scena urbana, di tutela delle visuali e dei manufatti di pregio storico, di rigenerazione spaziale, economica e sociale, di continuità degli elementi connettivi naturale/agrari.

OBIETTIVI

Le strategie indicate nel Piano strutturale che il Piano operativo ha il compito di "mettere a terra", e di seguito sistematizzate, sono state il riferimento dovuto per la definizione delle azioni sul patrimonio territoriale e di quelle comportanti nuove edificazioni. La scelta del tipo di azioni e la priorità della loro messa in opera tiene conto di quanto emerso nel percorso di partecipazione che ha avuto particolari approfondimenti sul Distretto Biologico e le ricadute possibili sulla disciplina del territorio rurale.

Gli obiettivi assunti dal Piano Operativo discendono ovviamente dai più generali obiettivi strategici contenuti nel Piano Strutturale le cui parole chiave sono le seguenti:

1- Presidio ecologico, ruolo climatico

- Turismo ambientale, rifugi e biviacchi,
- Sentieri, percorsi bici, percorsi bici discesa, servizi
- Prodotti del sottobosco



- Governo del bosco
- Legname
- Rete digitale
- Laghetti collinari, protezione civile, irrigazione, conserve d'acqua
- Sorgenti, usi idropotabili, tutela e valorizzazione
- Recupero acque piovane, risparmio idrico

2- Sostegno alle produzioni Bio, marchio, hub di settore

- Semplificazioni procedurali per le aziende
- Filiere locali,
- Distretto biologico integrato verso Bio-economia
- Mercati contadini, centri ricerca, promozione, gusto
- Fattorie didattiche
- Centri associativi, servizi
- Rete digitale

3- Hub di settore

- Integrazione servizi
- Approvvigionamento, produzione energia
- Verso requisiti APEA
- Trasporti casa lavoro, TPL, linea ferroviaria, ciclabili
- Rete digitale
- Ampliamenti mirati
- Rigenerazione

4- Centri e nuclei storici, tutela e conservazione

- Potenziamento del servizio su ferro
- Razionalizzazione e messa in sicurezza delle strade, attraversamenti,
- Maglia viaria trasversale, fondi naturali, rete vicinali tutela, trasporto pubblico a chiamata
- Centri abitati, riuso, rigenerazione, manutenzione patrimonio edilizio e sua
- Riqualificazione energetica, architettonica
- Potenziamento della capacità insediativa, nuova edificazione e riqualificazione dei margini
- Ristrutturazioni, Addizioni e Sostituzioni
- Antisismica
- Qualificazione estetica, funzionale e sociale dello spazio pubblico, centralità
- PEBA
- Mobilità dolce, woonerf, zone 30, ciclabili
- Riserva di ERS nella misura del 30% nella nuova edificazione e del 15% nel recupero
- Osservatorio dell'abitare per orientare la proporzione tra affitto, vendita, affitto con patto di futura vendita, cohousing
- Qualificazione e potenziamento dei servizi di interesse sociale con particolare riguardo alle condizioni degli anziani (benessere)

5- Testimonianze archeologiche e storiche, itinerari tematici interconnessi con quelli ambientali, diverticoli dai tracciati dorsali

- Turismo riflessivo
- Rete delle istituzioni culturali
- Servizi comuni, foresterie
- Rete museale
- Alta formazione e specializzazione (sessioni estive)

6. Qualità paesaggistica

- Tutela valori



- Visuali reciproche
- Articolazione ambiti

Il Piano Operativo, in coerenza con le parole chiave sopraelencate, opera un disegno di suolo e definisce una disciplina per gli insediamenti esistenti e per le aree soggette a trasformazione volte a perseguire gli obiettivi e rendere realizzabili le azioni dichiarate nell'Avvio del Procedimento, in applicazione degli indirizzi e obiettivi del Piano Strutturale.

In relazione a ciò sono state esplicitate le azioni specifiche del Piano Operativo:

CENTRO DI FIESOLE: rifunzionalizzazione *dell'ex ospedale Sant'Antonino*, recuperando il complesso edilizio con finalità socio-sanitarie, riservandone una quota a funzioni pubbliche; realizzazione di nuovo *parcheggio pubblico a Borgunto* a servizio delle funzioni urbane esistenti; recupero e riqualificazione di complessi architettonici per funzioni residenziali di elevata qualità architettonica, come *l'Ex Convento delle Clarisse*, e anche il recupero dell'*Hotel Villa Aurora* con la realizzazione di un mix funzionale, innovativo e che restituirà all'uso pubblico la terrazza panoramica, in continuità con la piazza centrale di Fiesole, portatrice di una tipologia di turismo "consapevole" con una eccellenza anche per la degustazione dei prodotti locali.

CALDINE: riorganizzazione e potenziamento delle attrezzature sportive con la valorizzazione dell'area già vocata come impianto sportivo per realizzare un impianto coperto (*Palazzetto dello sport*) in prossimità dell'esistente "*casina rossa*" e nuove aree a parcheggio. Potenziamento dell'esistente complesso produttivo con un ampliamento lungo la viabilità principale della frazione di Caldine.

AREA multifunzionale per attività sportiva e simili a Pian di San Bartolo: si ritiene opportuno implementare l'offerta territoriale legata alla promozione del territorio mediante la previsione di spazi e servizi attrezzati: a tale riguardo si prevede la riorganizzazione funzionale dell'intero ambito urbano sia con la copertura con struttura leggera del campo esistente e il collegamento all'edificio di servizio ma anche attraverso la conversione dell'esistente area a verde in parcheggio pubblico.

COMPIOBBI: previsione di *nuova attrezzatura per funzioni sociali* su un lotto interstiziale non edificato posto tra due recenti trasformazioni edilizie della frazione, lungo via Romena. La scelta è subordinata alla fattibilità geologica che prevede esaustive indagini geognostiche e sismiche e in particolare all'attuazione di monitoraggio inclinometrico per un periodo non inferiore a 18 mesi. Sempre a Compiobbi, lungo la strada statale Aretina, si prevede la riqualificazione dell'*Ex Galvanotecnica*, con destinazione originaria produttiva, mediante la realizzazione di un mix funzionale con quote di residenziale, commerciale e direzionale, oltre una quota di servizi da riservare ad attrezzature pubbliche di quartiere (una sala- biblioteca). Grazie a questo intervento potranno essere rivitalizzate le aree centrali della frazione che verrà arricchita di nuovi spazi pubblici.

PARCO FLUVIALE: lungo il torrente Mugnone e lungo il fiume Arno, con punte di particolare interesse in una community garden, piste ciclabili, percorsi, orti e in spazi pubblici per il gioco. Valorizzazione dell'intera area favorendo interventi legati all'offerta del turismo ambientale, anche mediante il potenziamento di tutta l'area nel sistema integrato legato ai percorsi di mobilità alternativa. Creazione nella valle dell'Arno del Parco Agricolo dell'Ansa dell'Arno con una Fattoria didattica, aree aperte dedicate alla orticoltura, alla olivicoltura e un mercato a km zero, oltre ad ampie aree giochi e pic-nic.

VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Piano Operativo di Fiesole, redatto in stretta continuità anche temporale con la redazione del Piano Strutturale approvato nel 2020, appoggiandosi direttamente sul Quadro Conoscitivo costruito in quella occasione, per quanto concerne la ricognizione sul patrimonio edilizio esistente ha recuperato, con il supporto informatico della società Linea Comune, le schedature esistenti del vigente Regolamento Urbanistico, provvedendo al loro aggiornamento e integrazione per gli edifici realizzati fino all'attualità oltre che all'aggiornamento delle forme di informatizzazione.

Il Piano Operativo ha più di 2.200 schede dell'edificato esistente, a cui sono associate altrettante fotografie, alcune originali alla data del rilievo stesso della scheda, altre, quelle che hanno subito più



modifiche, attualizzate alla data odierna. Molte schede che nel vigente Regolamento urbanistico non possedevano foto, principalmente a causa delle difficoltà di accesso che si riscontravano in fase di rilievo frequentemente soprattutto nel territorio rurale, sono state aggiornate con immagini satellitari tridimensionali.

Le schede, oltre alla documentazione fotografica, riportano dati rilevati relativi all'identificazione catastale, alle destinazioni d'uso, alla tipologia, allo stato di conservazione, alla presenza di eventuali superfetazioni ed incongruenze ed alle caratteristiche degli spazi aperti di pertinenza (nel caso di complessi di particolare valore storico-architettonico), al periodo di costruzione e alla classificazione sintetica degli edifici che ne determina le categorie di intervento.

La schedatura ha confermato la presenza di un patrimonio edilizio di antica formazione di notevole rilevanza; oltre alle rinomate emergenze storico-architettoniche si riscontra una presenza diffusa di edifici, complessi e nuclei di interesse storico-documentale, ambientale e paesistico, generalmente ben conservati dal punto di vista dell'impianto e della tipologia, quasi mai alterati nei materiali, nei dettagli e/o nelle soluzioni costruttive, così come nelle sistemazioni esterne (ad esempio in conseguenza dell'introduzione di nuovi spazi ed attrezzature: piscine, parcheggi...).

La disciplina del patrimonio edilizio esistente ha infatti la duplice finalità di garantire la conservazione degli elementi di valore presenti e al contempo di perseguire il miglioramento dell'offerta abitativa in termini qualitativi e quantitativi.

Le regole di trasformazione del patrimonio edilizio si fondano sulla caratterizzazione architettonico edilizia delle unità valutate in relazione al ruolo rivestito nei confronti del contesto insediativo di riferimento classificato secondo i Morfotipi definiti nel Piano Strutturale. A ciascuna unità risultano così attribuite le categorie di intervento ritenute ammissibili desunte dalla normativa nazionale e regionale integrate da specificazioni dovute al contesto.

DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Le scelte relative alla disciplina del territorio rurale tengono conto ovviamente delle analisi contenute nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e degli indirizzi strategici emersi e riversati nell'avvio del Piano operativo. Oltre quanto già descritto, si sottolinea l'obiettivo fondamentale per il territorio di Fiesole di favorire una azione di presidio del territorio rurale volta a preservare il patrimonio paesaggistico e ambientale diffuso, oltre che le sue eccellenze.

Il Piano Operativo nella disciplina del territorio rurale fa propri e persegue gli obiettivi del Piano Strutturale, dettando specifiche disposizioni in ogni Sottoambito riconosciuto in stretta connessione con la disciplina paesaggistica in questo contenuta e meglio esplicitata nei seguenti elaborati "DIS01.PAE_a Disciplina degli Aspetti Paesaggistici" e "DIS01.PAE_b Disciplina degli Aspetti Paesaggistici" a cui si rimanda nella trattazione a seguire.

Il Piano Operativo articola e disciplina anche i **nuclei rurali**, i **nuclei storici**; le **pertinenze dei centri e dei nuclei storici**. Si riconoscono sistemazioni a muretti a secco e ciglionamenti; l'**agromosaico fitto**, come elemento caratterizzante della IV invariante del P.S., e qui rappresentato come suo sottogruppo in quanto individua le superfici agricole in cui gli assetti sono di tipo tradizionale e la mosaicatura degli appezzamenti non ha subito forti alterazioni né semplificazioni.

Ci sono inoltre le **formazioni ripariali**, così come riconosciute come invariante strutturale nel P.S. in quanto elemento di collegamento funzionale ecologico sia lungo le valli dell'Arno e del Mugnone, sia tra gli assi fluviali principali di valle e i boschi collinari; gli **alberi monumentali**, in quanto elementi arborei rari per dimensione, per età o specie, censiti ed iscritti ad un elenco per la loro salvaguardia e tutela; gli **alberi camporili**, elementi caratterizzanti degli assetti agricoli e rappresentati da elementi arborei isolati in contesto agricolo cui sono attribuite importanti funzioni paesaggistiche ed ecologiche; le **formazioni lineari arboree**, cui viene riconosciuta una importante funzione di collegamento ecologico e di variabilità specifica in ambito agricolo valorizzandone l'eterogeneità; le **formazioni lineari arbustive**, cui viene riconosciuta una importante funzione di collegamento ecologico e di



variabilità specifica in ambito agricolo valorizzandone l'eterogeneità; gli **ambiti di protezione storico-ambientale**.

Accanto al tema degli spazi pubblici centrali interni al territorio urbanizzato, il Piano Operativo assume come strategia di riqualificazione degli insediamenti gli **Ambiti periurbani** così come definiti all'art. 67 della l.r. 65/2014 e dall'art.9 del Regolamento 32/R 2017 e già individuati nel Piano Strutturale. Detti ambiti sono intesi come luoghi di transizione fra i tessuti urbani e gli elementi territoriali caratterizzanti il contesto paesaggistico rurale circostante, garantendone il ruolo di connessione ecologica e di fruizione.

Il Piano Operativo affianca alla tavola della disciplina del Territorio rurale in scala 1:10.000 altri due elaborati cartografici in scala 1:10.000 per affrontare gli aspetti paesaggistici: "DIS01.PAE_a Disciplina degli Aspetti Paesaggistici" e "DIS01.PAE_b Disciplina degli Aspetti Paesaggistici".

La prima riconosce, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola.

Il secondo elaborato dedicato agli aspetti paesaggistici rimanda invece alle prescrizioni prettamente vincolistiche, riportando elementi dello Statuto del Territorio del P.T.C.P. di Firenze e i Beni Architettonici e Archeologici tutelati ai sensi della Parte II del Dlgs.42/2004.

DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il territorio del comune di Fiesole è stato analizzato, al fine di determinare una lettura morfotipologica degli insediamenti, tenendo conto anche delle invarianti del Piano Strutturale, verificando inoltre i seguenti aspetti:

- la periodizzazione dell'edificato
- la funzione prevalente
- la presenza di spazi ed attrezzature pubbliche,
- la densità edilizia (mettendo in relazione i parametri quantitativi della superficie fondiaria, della superficie coperta, del rapporto di copertura, dell'altezza media dell'edificato e del numero dei piani)

Il Piano Operativo riconosce quindi, in coerenza con il P.S., i seguenti morfotipi insediativi:

MORFOTIPI STORICI CONSOLIDATI

- I. TS.1 – Morfotipo storico del patrimonio edilizio consolidato

MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

- I. TR.3 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- II. TR.4 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata
- III. TR.5 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee puntiforme
- IV. TR.8 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee frange periurbane, città diffusa dal tessuto lineare
- V. T.P.S.1 – Tessuto produttivo lungo strada

Il Piano descrive ogni morfotipo, definisce gli Obiettivi e ne disciplina i Limiti di ammissibilità.

Negli elaborati "PO_DIS02 Disciplina dei suoli a e valorizzazione dei centri" in scala 1:2.000, oltre ai morfotipi urbani, sono presenti altri tematismi disciplinati dal Piano Operativo, come gli Standard Urbanistici esistenti e di progetto, il sistema infrastrutturale che individua i corridoi di progetto, i principali percorsi pedonali e le ciclovie esistenti e di progetto. E' poi raffigurato il Progetto di Piano, ovvero le Aree di Trasformazione, i Piani Attuativi vigenti e le Aree interessate dalle previsioni del Piano di Protezione Civile.



STANDARD URBANISTICI E DISPOSIZIONI PER LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NELL'AMBITO URBANO

Avendo riscontrato in fase di redazione del Piano Strutturale che la dotazione esistente di standard urbanistici è abbondantemente soddisfatta, superando il minimo inderogabile fissato dal D.M. 1444/68 di 18 mq ad abitante, ma riesce anche a soddisfare quelli assunti come ottimali nel presente Piano pari a 24 mq/abitante, il Piano Operativo, ripartendo dalle mappe dello spazio pubblico contenute nell'Atlante delle UTOE del Piano Strutturale, ha prodotto un elaborato "DIS07 - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano" che rappresenta delle Linee Guida per il potenziamento dell'uso sociale dello spazio pubblico. L'eliminazione o il superamento delle barriere fisiche che impediscono o limitano l'accesso ad alcune categorie di utenti è un obiettivo prioritario da perseguire tanto nella progettazione di nuovi spazi pubblici che nell'adeguamento di quelli esistenti.

Essendo pensati principalmente come luoghi aggregativi, gli spazi pubblici dovrebbero essere 'arredati' con attrezzature inclusive che favoriscano le relazioni tra i cittadini. Infine la progettazione deve essere attenta ai costi di manutenzione e gestione, deve usare soluzioni semplici e materiali locali, durevoli, facilmente sostituibili e climaticamente adeguati.

Il verde urbano assicura molti benefici accanto alle semplici funzioni di svago e ricreazione: decongestiona la pressione provocata da fattori inquinanti, abbatte l'inquinamento dell'aria e il rumore, regola il microclima consentendo alla città di rimanere connessa ai ritmi naturali, concorre ad aumentare la permeabilità del suolo e migliora la qualità estetica dei quartieri.

Quando si progetta uno spazio pubblico con l'obiettivo di favorire le relazioni tra i fruitori dell'area è necessario predisporre tutte le adeguate attrezzature per il raggiungimento dell'obiettivo. Ad esempio in parchi e piazzette sarà fondamentale progettare accuratamente l'illuminazione (per incrementare la sicurezza), luoghi per la sosta (panchine e tavolini) e dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici (dal sole o dalla pioggia).

Il problema della presenza di barriere architettoniche non riguarda solo gli spazi pubblici ma è diffuso in tutto il territorio comunale proprio a causa della morfologia del territorio fiesolano: con la redazione del vero e proprio P.E.B.A. (Piano dell'Eliminazione delle Barriere Architettoniche) secondo gli indirizzi definiti dalla normativa nazionale e dalla normativa della Regione Toscana, si avrà uno strumento metodologico e degli indicatori in grado di guidare l'Amministrazione nella gestione degli interventi di progettazione e di manutenzione.

L'elaborato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano" contiene delle mappe che hanno lo scopo di evidenziare gli ostacoli che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o altra disabilità in forma permanente o temporanea.

Durante gli incontri della fase partecipativa per la formazione del Piano Operativo sono emerse criticità esistenti nel territorio comunale, rapportate alle esigenze proprie dei soggetti direttamente coinvolti, che hanno portato all'evidenziazione sulla cartografia degli ostacoli esistenti che limitano la libertà di movimento: le barriere più frequenti in spazi pubblici riguardano i dislivelli presenti tra marciapiedi e sedi stradali e la ridotta ampiezza dei marciapiedi lungo le strade.

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI

Il costruito progettuale del Piano Operativo si articola in azioni relative al patrimonio insediativo e rurale esistente (art.95 comma 1, lettera a) e in azioni di trasformazione mediante nuova edificazione interna al perimetro del territorio urbanizzato (art.95, comma 1, lettera b) e esterna, quest'ultima relativa al solo caso di un nuovo parcheggio nei pressi della frazione di Borgunto (come da Conferenza di Copianificazione art.25).

La pianificazione delle trasformazioni del Piano Operativo del comune di Fiesole, che trova l'attuazione



attraverso le **16 schede delle aree di trasformazione** di cui è composto, persegue una principale finalità: la creazione di nuovi poli di interesse pubblico che incrementino le dotazioni di spazi aperti, luoghi di socialità, spazi per la cultura della città.

Con questo tema si è inteso operare in tutto il territorio comunale di Fiesole, perseguendo la finalità di una riconfigurazione dei luoghi di uso pubblico per finalità ambientali, sportive, culturali e sociali.

Le trasformazioni comportanti consumo di nuovo suolo mediante nuova edificazione sono disciplinate a seconda della loro complessità con lo strumento dell'intervento diretto, del progetto unitario convenzionato o dello strumento urbanistico attuativo. Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è riservato ai pochissimi casi che nella maggiore complessità dell'intervento hanno la finalità di assicurare un beneficio pubblico rilevante e di assolvere pro quota alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Si possono per esempio distinguere le 5 aree di grande valenza pubblica quali:

- Il nuovo **parcheggio pubblico a Borgunto** (TRp*_01.1) potenziando le dotazioni a parcheggio a servizio delle funzioni urbane esistenti e ridefinendo il margine urbano in cui si colloca mediante il ridisegno dell'accesso.
- La rifunzionalizzazione dell'**ex ospedale Sant'Antonino** a Fiesole (RQ_02.3), recuperando il complesso edilizio con finalità socio-sanitarie, ambulatori pubblici e servizi socio-sanitari, riservandone una quota a funzioni pubbliche.
- La riorganizzazione e il potenziamento delle **attrezzature sportive a Caldine** (TRp_01.1) con la valorizzazione dell'area già vocata come impianto sportivo per realizzare un impianto coperto (Palazzetto dello sport) in prossimità dell'esistente "casina rossa" e nuove aree a parcheggio.
- La riorganizzazione dell'**area pubblica a Pian di San Bartolo** (TRp_01.2) con la creazione di uno spazio attrezzato per manifestazioni sportive mediante la copertura con struttura leggera del campo esistente e collegamento all'edificio di servizio. Riorganizzazione funzionale dell'intero ambito urbano anche attraverso la conversione dell'esistente area a verde in parcheggio pubblico.
- La **nuova attrezzatura per funzioni sociali a Compiobbi** (TRp_03.1): su un lotto interstiziale non edificato posto tra due recenti trasformazioni edilizie nella frazione di Compiobbi, lungo via Romena, si prevede la realizzazione di una attrezzatura di interesse collettivo religioso e funzioni sociali.

Oltre alla realizzazione di una piccola sala-biblioteca a Compiobbi, all'interno del piano di recupero dell'ex Galvanotecnica (RQ_03.1): la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente prevede la realizzazione di un mix funzionale con quote di residenziale, commerciale e direzionale, oltre una quota di servizi da riservare ad attrezzature pubbliche di quartiere (una sala- biblioteca). L'intervento, oltre a garantire la permeabilità dell'isolato attraverso una rete di percorsi pedonali trasversali e nuovi spazi pubblici, potrà contribuire alla caratterizzazione e rivitalizzazione delle aree centrali di Compiobbi.

DIMENSIONAMENTO

Gli aspetti dimensionali e quantitativi del presente Piano Operativo scaturiscono dai seguenti criteri:

- Valutazione comparativa delle aree inedificate interne al perimetro di territorio urbanizzato aventi pertanto carattere di aree di completamento;
- Verifica delle condizioni di tali aree nei confronti delle pericolosità geologica, idraulica e sismica;
- Valutazione del ruolo possibile nei confronti del rafforzamento qualitativo e quantitativo dello spazio pubblico e più in generale delle dotazioni pubblicistiche degli insediamenti;
- Valutazione dei settori di territorio urbanizzato inseriti in ragione degli obiettivi di cui all'art.4 comma 4 della l.r.65/2014;
- Valutazione delle dinamiche demografiche e sociali del contesto anche con riferimento al tema del patrimonio edilizio esistente che hanno scaturito tre Piani di Recupero interni al territorio



urbanizzato con finalità residenziali, commerciali e ricettive (Piano di recupero del Convento delle Clarisse, il Piano di recupero dell'Hotel Villa Aurora e il Piano di recupero dell'ex Galvanotecnica) e il Piano di Recupero "Poggio Sereno" riguardante il complesso architettonico situato in via Benedetto da Maiano a Fiesole.

Le risultanze delle verifiche e valutazioni sopra esposte sono state poi confrontate con il contenuto dei "contributi" pervenuti da parte dei cittadini già in fase precedente l'Avvio e valutati in ragione della loro ammissibilità.

A conclusione di tale percorso si è pervenuti ad un dimensionamento delle trasformazioni inserite nel Piano operativo soggette a scadenza quinquennale

La documentazione di variante generale risulta altresì corredata dell'aggiornamento del nuovo quadro di pericolosità geologico-idraulica e sismica del territorio comunale necessario al deposito delle indagini geologiche ex art. 4 del DPGR 53/R/2011, predisposto dalla società GeoEco Progetti con supporto della società West Systems s.r.l. per gli studi idrologici e idraulici.

Il gruppo di lavoro, per mezzo del soggetto incaricato specificatamente della Valutazione Ambientale Strategica (arch. Michela Chiti), ha provveduto altresì a redigere il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010, tenendo conto dei contributi complessivamente pervenuti in esito alla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale; tali documenti risultano allegati alla delibera di adozione ai numeri "24" e "25", come meglio di seguito specificati:

- VAS. Valutazione ambientale strategica

1. VAS.01 – Rapporto Ambientale
2. VAS.02 – Sintesi non tecnica

2.5. Aspetti geologici, sismici e idraulici

Prima dell'adozione del Piano operativo con nota prot. 0036911/2021 del 16/12/2021, sono state depositate le indagini geologiche presso la competente Regione Toscana, ufficio del Genio Civile Valdarno Superiore, sede di Firenze, ai sensi dell'art. 7 del D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R, la quale ha provveduto a trasmettere in data 20/12/2021, con nota acquisita la protocollo comunale n. 37135/2021, "l'avvio del procedimento a seguito dell'avvenuto controllo, con il quale [la Regione Toscana stessa ha riscontrato] la completezza formale del deposito delle indagini geologiche riferite allo strumento urbanistico denominato "– Piano Operativo Comunale", indicando pertanto che "in data 17/12/2021 il deposito è stato iscritto nel registro dei depositi al numero 3709; tale numero è necessario per poter procedere all'adozione in Consiglio Comunale", ai sensi dell'art. 7 co. 2 del citato D.P.G.R. 5/R.

Per quanto concerne gli aspetti inerenti la pericolosità geomorfologica e per frana i documenti della variante generale al Piano Strutturale rappresentano il risultato del percorso intrapreso per la modifica dei relativi azionamenti ai sensi degli artt. 27 e 32 del vigente Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 e successive integrazioni e modifiche (PAI – in vigore limitatamente all'aspetto relativo alla pericolosità per frana), a seguito di specifica richiesta trasmessa con nota prot. n. 2003 del 22/01/2019 da parte del Dipartimento Urbanistica.

Per quanto concerne gli aspetti inerenti gli studi di pericolosità idraulica i documenti della variante generale al Piano Strutturale tenevano conto del vigente Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR) approvato con delibera del Comitato Istituzionale Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 235 del 03/03/2016 e della L.R. 41/2018, oltretutto delle disposizioni sovraordinate precedenti, ancora in vigore, per quanto applicabili; il procedimento di aggiornamento dei contenuti del PGR, ai fini del recepimento dei nuovi studi idraulici sarà successivamente attivato, una volta recepito il parere favorevole di competenza da parte del Genio Civile Valdarno Superiore, al fine di eliminare locali disallineamenti e garantire così la piena coerenza fra le cartografie di pericolosità idraulica contenute nella presente variante generale al PS e quelle del PGR.



Ai fini dell'approvazione del Piano Operativo Comunale di Fiesole, relativamente al all'esito finale del controllo e del relativo parere definitivo da parte dell'ufficio del Genio Civile Valdarno Superiore – sede di Firenze, a seguito dell'esame delle integrazioni redatte ed inoltrate alla stessa, in conformità all'art. 11 del D.P.G.R. 53/r/2011, si rileva che il Deposito n. 3709 del 17/12/2021 ha avuto esito positivo ricevuto con nota prot. 12352-2022, nonché per successiva integrazione la quale ha avuto anch'essa esito positivo, relativamente ad una nuova scheda di fattibilità relativa al comparto PUC_02.2 Vincigliata, e ricevuta con nota prot 14530-2023.

I contenuti, i risultati attinenti gli aspetti di cui sopra, nonché la valutazione delle criticità e le relative prescrizioni sono stati recepiti nel Rapporto Ambientale redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010, nelle specifiche schede di valutazione contenute nell'elaborato DIS05 - Disciplina delle aree di trasformazione, nonché nell'elaborato DIS06 – Norme tecniche di attuazione.

2.6. Adozione del piano operativo e fase di osservazione

In data 11/01/2022, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1, veniva adottato, ai sensi, dell'art. 19 co. 1 della L.R. 65/2014 il Piano Operativo Comunale di Fiesole con contestuale adozione, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 del Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica.

A seguito dell'avvenuta adozione, e in relazione alla prosecuzione dei procedimenti conseguenti, il Dipartimento Urbanistica dava comunicazione dell'avvenuta adozione alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze (nota prot. N.0001703/2022 del 20/01/2022) e all'Autorità Competente (nota prot. N.0001706/2022 del 20/01/2022).

Con pubblicazione sul BURT n. 4 (parte II) del 26/01/2022 veniva dato avviso dell'adozione del Piano Operativo, e del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica, depositando gli stessi presso l'amministrazione affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare, nel termine di sessanta giorni dalla pubblicazione stessa, le eventuali osservazioni ritenute opportune, sia ai fini urbanistici ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, che a quelli ambientali, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/2010. A tal fine il provvedimento adottato veniva altresì pubblicato nel sito web istituzionale del Comune nella sezione "amministrazione trasparente" ai sensi dell'art. 39 co. 1 lett. a) del D.Lgs. 33/2013, nonché nelle sezioni "procedimenti urbanistici" e "garante della comunicazione", allo scopo di darne adeguata visibilità. L'Autorità Competente procedeva altresì alle pubblicazioni sul proprio sito web ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/2010. Sempre ai fini dello svolgimento della Valutazione Ambientale strategica, il Dipartimento Urbanistica, con nota prot. N.0002418/2022 del 27/01/2022 dava comunicazione ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione della variante generale al Piano Strutturale, nonché del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica.

Inoltre, a seguito dell'atto di adozione, venivano promosse ulteriori attività informative mediante incontri pubblici come meglio specificato nella presente dichiarazione, nella relativa sezione dedicata.

Per facilitare la redazione delle osservazioni e garantire una più efficiente catalogazione delle stesse venivano adottati con determinazione n. 29/2022 due moduli unificati, ai fini delle osservazioni urbanistiche e ai fini delle consultazioni V.A.S., resi disponibile online sul sito web istituzionale del Comune di Fiesole.

Entro il termine ultimo per presentare osservazioni (giorno di lunedì 28 marzo 2022, atteso che il termine dei 60 gg decorrenti dalla data di pubblicazione cadeva nel giorno festivo 27 marzo 2022), pervenivano complessivamente nr. 110 osservazioni/contributi. Successivamente alla decorrenza dei termini previsti, erano pervenute comunque osservazioni e/o integrazioni a osservazioni/contributi già presentati, e che al fine di garantire la massima partecipazione al procedimento di formazione dello strumento comunale l'Amministrazione ha ritenuto di ammettere e procedura di valutazione e controdeduzione anche delle suddette nuove osservazioni/contributi e/o integrazioni ad osservazioni/contributi pervenute fuori termine, e che pertanto le osservazioni/contributi complessivamente sono poi risultate nr. 112. In merito agli aspetti di Valutazione Ambientale Strategica pervenivano sei contributi e due osservazioni come meglio esplicitato a seguire al paragrafo 4.1.



2.7. Controdeduzione alle osservazioni pervenute

Con riferimento alle procedure di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR), approvato Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, si rendeva necessaria l'attivazione della Conferenza Paesaggistica prevista dall'art. 31 della L.R. 65/2014, le cui modalità di svolgimento sono disciplinate dall'accordo stipulato tra la Regione Toscana e il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo sottoscritto il 17/05/2018, in base al quale, *"in via ordinaria, la Conferenza Paesaggistica viene convocata dopoché l'Amministrazione procedente ha completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione dello strumento da parte del proprio Consiglio. A tale fine l'amministrazione dovrà trasmettere il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate, oltreché ai soggetti di cui all'art. 8 della L.R. 65/2014 nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'art. 20 della legge, anche al Segretariato Regionale del MiBACT e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio"* (art. 6).

Pertanto, al fine di richiedere la convocazione della Conferenza Paesaggistica, occorre provvedere ad approvare la controdeduzione alle osservazioni pervenute.

A tal fine il gruppo di lavoro, coordinato dal Dipartimento Urbanistica, provvedeva pertanto ad istruire le osservazioni pervenute, formulando le relative proposte di controdeduzione con espressa motivazione e provvedendo altresì ad aggiornare conseguentemente i documenti costituenti il Piano operativo in relazione alle determinazioni da assumere rispetto alle osservazioni pervenute.

Gli elaborati dei quali si rendeva necessario l'aggiornamento rispetto a quelli già adottati con la menzionata D.C.C. n. 1 del 11/01/2022 risultavano essere i seguenti, secondo la numerazione coincidente a quella già attribuita in sede di adozione:

- Parte urbanistica

- All.01 DIS01 – Disciplina dei suoli - Territorio rurale (Scala 1:10.000)
- All.02 DIS01PAE_a – Disciplina degli aspetti paesaggistici (Scala 1:10.000)
- All.03 DIS01PAE_b – Disciplina degli aspetti paesaggistici (Scala 1:10.000)
- All.04 DIS02a - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri - Fiesole e Pian di Mugnone (Scala 1:2.000)
- All.05 DIS02b – Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri – Caldine (Scala 1:2.000)
- All.06 DIS02c – Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri – Pian di San Bartolo – La Querciola – Il Girone (Scala 1:2.000)
- All.07 DIS02d – Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri – Montebeni – Compiobbi – L'Ellera (Scala 1:2.000)
- All.08A DIS03A – Schedatura del patrimonio edilizio esistente (da Scheda N. 001-CB a Scheda N. 384-F)
- All.08B DIS03B – Schedatura del patrimonio edilizio esistente (da Scheda N. 001-GA a Scheda N. 008-TB)
- All.08C DIS03C – Schedatura del patrimonio edilizio esistente (da Scheda N. 001-T1 a Scheda N. 031-T3)
- All.08D DIS03D – Schedatura del patrimonio edilizio esistente (da Scheda N. 004-T4 a Scheda N. 105-T7)
- All.09 DIS04 – Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e relativa classificazione (Scala 1:2.000 e scala 1:500)
- All.10 DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione
- All.11 DIS06 – Norme tecniche di attuazione
- All.13 DIS08 - Carta del Rischio Archeologico Assoluto (CRA) (Scala 1:10.000)
- All.14 REL01_Relazione



- documentazione relativa alla “fattibilità geologica, sismica ed idraulica e carte delle aree esposte a rischio”:

All. F.0_Relazione fattibilità PO Fiesole_marzo 2023

- VAS. Valutazione ambientale strategica
All.24 VAS01_Rapporto ambientale

In data 18/05/2023, con deliberazione n. 37, il Consiglio Comunale provvedeva pertanto ad approvare le controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell’adozione Piano operativo.

A seguito dell’approvazione delle controdeduzioni, con nota prot. 0014944/2023 del 22/05/2023 il Dipartimento Urbanistica procedeva a trasmettere la relativa documentazione alla Regione Toscana, al Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana e alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la C.M. di Firenze e le Province di Firenze, Pistoia e Prato l’“Approvazione controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell’adozione con D.C.C. n. 37 del 18.05.2023 / trasmissione atto di controdeduzione alle osservazioni pervenute e richiesta di convocazione della Conferenza Paesaggistica” ai sensi dell’art. 31 co. 1 della L.R. 65/2014 e dell’art. 21 co. 3 della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico in conformità di quanto disposto dall’art. 6 dell’accordo tra MiBAC e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica, sottoscritto il 17 maggio 2018.

2.8. Acquisizione dei pareri conclusivi dell’Autorità Competente e del Genio Civile

Prima del provvedimento di approvazione venivano acquisiti i pareri necessari da parte dell’Autorità Competente, nonché da parte del Genio Civile. Nello specifico:

- ad esito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, con nota protocollo n. 0012047/2023 in data 21/04/2023, l’Autorità Competente, individuata nella Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Strategica, ha espresso Parere Motivato favorevole ex art 26 L.R. 10/2010 circa la conclusione del procedimento VAS del Piano Operativo Adottato di Fiesole. A seguire se ne riporta la conclusione.
- a conclusione del procedimento di controllo delle indagini sismiche, geologiche e idrauliche della variante generale al Piano Strutturale il Genio Civile Valdarno Superiore comunicava, con note prot. 12352 del 29/04/2022 e N.0014530/2023 del 18/05/2023, l’esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell’art. 9 co. 2 lett. a) del D.P.G.R. 53/r/2011.

2.9. Attivazione della conferenza paesaggistica e approvazione del piano operativo

In data 28/07/2023 si teneva la prima seduta della Conferenza Paesaggistica, convocata dalla Regione Toscana Direzione Urbanistica Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con Protocollo N.0018731/2023 del 28/06/2023, a seguito dell’espletamento della quale, la Regione stessa ha trasmesso il relativo verbale con nota prot. 23236/2023 del 10.08.2023, da cui si evinceva la necessità di apportare alcuni aggiornamenti alla documentazione di piano oggetto della conferenza stessa.

In data 28.08.2023 il gruppo di lavoro del Piano operativo, trasmetteva a questo Dipartimento copia della documentazione ritenuta in conformità di quanto richiesto dal verbale della conferenza del 28.07.2023, e pertanto si procedeva a trasmettere la stessa alla Regione Toscana e soggetti interessati, con nota Protocollo N.0024205/2023 del 28/08/2023, e contestualmente si richiedeva la convocazione della seconda seduta di conferenza paesaggistica; successivamente si procedeva altresì alla trasmissione di ulteriore documentazione integrativa ai soggetti indicati, con nota Protocollo N.0024357/2023 del 30/08/2023, in quanto il gruppo di lavoro aveva rilevato, successivamente all’invio delle documentazione, un errore formale sul documento “DIS06_Norme tecniche di attuazione_sovrapposto” già trasmesso con la predetta nota prot. 0024205/2023.

La Regione Toscana Direzione Urbanistica Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, con nota pervenuta con Protocollo N.0024320/2023 del 30/08/2023, procedeva ha convocare la



seconda seduta di Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, ai fini della Conformazione, ai contenuti del PIT-PPR, del Nuovo Piano Operativo di Fiesole per il giorno 13.09.2023, la cui risultanza del verbale veniva trasmesso dalla Regione stessa, e ricevuto dall'Ente in data 25.09.2023 con nota prot. 0026699/2023.

La Conferenza stessa sulla base della documentazione prodotta dal Comune ha espresso nella seconda seduta del 13.09.2023 il *"parere positivo ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo del Comune di Fiesole"*.

A tal fine il gruppo di lavoro, coordinato dal Dipartimento Urbanistica, provvedeva pertanto ad aggiornare gli elaborati della documentazione del Piano operativo, apportando le precisazioni e integrazioni richieste dalla Conferenza Paesaggistica; nello specifico gli elaborati dei quali si è reso necessario l'aggiornamento risultano essere i seguenti, secondo la numerazione coincidente a quella già attribuita in sede di adozione e/o controdeduzione:

- Parte urbanistica

- All.03 DIS01PAE_b – Disciplina degli aspetti paesaggistici (Scala 1:10.000)
- All.08B DIS03B – Schedatura del patrimonio edilizio esistente (da Scheda N. 001-GA a Scheda N. 008-TB)
- All.08D DIS03D – Schedatura del patrimonio edilizio esistente (da Scheda N. 004-T4 a Scheda N. 105-T7)
- All.09 DIS04 – Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e relativa classificazione (Scala 1:2.000 e scala 1:500)
- All.10 DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione
- All.11 DIS06 – Norme tecniche di attuazione
- All.13 DIS08 - Carta del Rischio Archeologico Assoluto (CRA) (Scala 1:10.000)
- All.14 REL01_Relazione

Inoltre ai fini della conferenza paesaggistica è stato introdotto un nuovo elaborato denominato:

Relazione metodologica sui criteri di individuazione delle superfici boscate ai sensi dell'Allegato 8B del PIT/PPR

La deliberazione di approvazione, oltre agli elaborati sopra indicati, è corredata:

- dalla dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 27 della L.R. 10/2010, quale documento conclusivo e descrittivo del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;
- dal rapporto della Garante dell'Informazione e Partecipazione, dott.^{ssa} Maddalena Rossi, redatto ai sensi dell'art. 38 co. 2 della L.R. 65/2014 ed aggiornato alla fase di approvazione.

3. Modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano

3.1. Metodologia

Il Piano di Indirizzo Territoriale - P.I.T. a valenza di piano paesaggistico regionale e la L.R. 65/2014 introducono il concetto di "patrimonio territoriale" correlato a quello di invariante strutturale attorno a cui ruota tutto l'impalcato legislativo. Il Patrimonio territoriale è inteso sia come bene materiale (da conoscere, descrivere e rappresentare) sia come valore sociale condiviso, bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale. Il Patrimonio territoriale è socialmente prodotto e riprodotto nel tempo lungo della storia e socialmente gestito e accresciuto nel presente.

In tal senso l'elaborazione del PIT/PPR in relazione ai contenuti della Convenzione europea del paesaggio del 2000 e del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004 conferma una visione statutaria del territorio e del paesaggio composto anche dal patrimonio territoriale e dalle

invarianti territoriali. La definizione del patrimonio territoriale delineata all'art. 3 della L.R. 65/2014 riferisce al concetto di:

“bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale [...]. Si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione tra ambiente naturale e insediamenti umani di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future”.



L'art. 5 della L.R. 65/2014 relativo a “Le invarianti strutturali” definisce:

1. Per invarianti strutturali si intendono i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale. Caratteri, principi e regole riguardano:

- gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
 - le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
 - le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza
- (...)

3. Il riconoscimento delle invarianti strutturali e la loro disciplina richiedono:

- la **rappresentazione** dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;
- l'**individuazione dei principi generativi e delle regole** che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;
- la **valutazione dello stato di conservazione dell'invariante**, la definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d'uso e prestazionali.

In particolare nelle schede di paesaggio del P.I.T., il **patrimonio territoriale e paesaggistico** è dato dall'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. L'individuazione dei caratteri patrimoniali scaturisce dall'esame della consistenza e dei rapporti strutturali e paesaggistici intercorrenti fra le quattro invarianti: il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale.

Esito di questo processo è la **rappresentazione valoriale** dell'ambito da cui emergono elementi e strutture complesse di particolare pregio, che svolgono un ruolo determinante per il mantenimento e la riproduzione dei caratteri fondativi del territorio. La descrizione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito mette a sistema gli elementi strutturali e valoriali delle quattro invarianti.

Le stesse schede analizzano anche le **criticità**, intese come le dinamiche o le pressioni che alterano le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Le criticità, individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti in linea con la definizione di patrimonio territoriale, sono formulate, generalmente, come relazioni tra il sistema



insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale. Le criticità dell'ambito completano quelle contenute negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda d'ambito, relativi a ciascuna invariante.

In relazione alle definizioni esaminate e alle loro relazioni si può assumere che il concetto dello sviluppo sostenibile è implicito nel riconoscimento del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali. In tal senso la V.A.S. del Comune di Fiesole anche al fine di verificare le coerenze esterne del P.S. in relazione al P.I.T./P.P.R. sistematizza la ricognizione e la valutazione delle risorse in relazione alle quattro strutture territoriali definite dalla disciplina regionale. In tal senso vista la conformazione della variante generale del P.S. e visto che il nuovo P.O. ha condiviso il sistema degli obiettivi dalla fase di avvio, pare implicito il riconoscimento di coerenza dei medesimi in relazione ai piani e programmi di settore con cui si relaziona.

3.2. Fase preliminare

In ordine alla metodologia seguita, la fase preliminare di V.A.S. ha indagato nel capitolo 6 del Documento preliminare, elaborato ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, lo stato delle risorse (se ne riporta l'indice):

6 STATO DELLE RISORSE INTERESSATE E POSSIBILI EFFETTI DELLE PREVISIONI DEI PIANI

6.1 I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI (INVARIANTE I)

6.2 ACQUE SUPERFICIALI E PROFONDE

6.2.1 Acque superficiali

6.2.2 Acque Sotterranee

6.2.3 Criteri per la redazione del Rapporto Ambientale

6.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

6.3.1 Aspetti geologici

6.3.2 Eventi Sismici

6.3.3 Rischio idraulico

6.4 I CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI (INVARIANTE II)

6.4.1 Biodiversità

6.4.2 Criteri per la redazione del Rapporto Ambientale

6.5 IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI (INVARIANTE III)

6.6 ARIA

6.6.1 Qualità dell'aria e Caratteristiche emissive

6.6.2 Inquinamento acustico

6.6.3 Inquinamento elettromagnetico

6.6.4 Criteri per la redazione del Rapporto Ambientale

6.7 ACQUA E RETI INFRASTRUTTURALI

6.7.1 Rete Acquedottistica

6.7.2 Rete Fognaria ed impianti di depurazione

6.7.3 Criteri per la redazione del Rapporto Ambientale

6.8 RIFIUTI

6.8.1 Caratteristiche della gestione dei rifiuti

6.8.2 Criteri per la redazione del Rapporto Ambientale

6.9 AREE DEGRADATE

6.9.1 Siti bonificati

6.9.2 Criteri per la redazione del Rapporto Ambientale

6.10 I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI (INVARIANTE IV)



6.10.1 Criteri per la redazione del Rapporto Ambientale

6.11 CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE

In relazione ai contributi pervenuti nella fase di Avvio del procedimento con la trasmissione del Documento preliminare (si ricorda che il documento era unico per l'avvio sia del P.S. che del P.O.) si riporta una sintesi dei medesimi in rapporto all'esame delle risorse condotto sulla base delle quattro strutture costituenti la struttura del patrimonio territoriale del Comune di Fiesole.

I. Struttura idrogeomorfologica

Acqua (alluvioni)

- Il Piano di gestione del rischio alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PRGA) sostituisce il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per quanto riguarda la pericolosità da alluvione. Tali cartografie devono essere recepite dal Comune o nel caso i Comuni vogliano possono aggiornare le cartografie previa richiesta all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale; successivamente dovranno essere comunicate a detta Autorità le modifiche al fine di aggiornare le cartografie.
- Parte dell'area comunale ricade nei bacini con propensione per eventi estremi e concentrati (flashflood) con pericolosità elevata.
- Le aree destinate ad interventi per la mitigazione del rischio idraulico del Piano di bacino, Stralcio rischio idraulico, risultano soggette a vincolo di inedificabilità assoluta. L'esclusione da tale vincolo è prevista purché non determini un incremento del rischio, o di esposizione allo stesso.

Frane

- Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) mantiene i propri contenuti per quanto riguarda la pericolosità ed il rischio da frana. La normativa impone la coerenza tra strumento urbanistico e PAI e in caso di difformità tra quadro conoscitivo del PAI e quello dello strumento urbanistico è necessario il procedimento di adeguamento previsto dal PAI.

II. Struttura ecosistemica

In relazione alla presente struttura non sono pervenuti contributi.

III. Struttura insediativa

Aria

- Indagare in modo specifico le località di Anchetta, Compiobbi e Falle, per gli inquinanti provenienti dal traffico stradale
- Indagare l'area di Compiobbi, in particolare per quanto riguarda la ditta Seiemac, in quanto risultano presenti problematiche dovute alla produzione di polveri sia da camini che diffuse come riporta anche l'Arpat.

Acustica

- Problematiche acustiche per quanto riguarda l'abitato di Compiobbi, che somma il rumore del treno a quello della statale. E' dimostrato da rilievi fonometrici il superamento delle soglie minime di legge.

Elettromagnetismo

- Segnalato ripetitore GSM di proprietà RFI situato sul piazzale della stazione di Compiobbi calibrato e autorizzato sulla base di una area industriale nelle vicinanze che ad oggi non esiste più; al suo posto ci sono abitazioni e il ripetitore potrebbe avere ripercussioni sulla salute dei residenti.

Acqua (risorsa)



- Il Piano di Gestione Acque delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PdG), rappresenta lo strumento di pianificazione e gestione della risorsa idrica. Le nuove previsioni dello strumento urbanistico non dovranno produrre deterioramento di corpi idrici eventualmente interessati, né essere causa del non raggiungimento degli obiettivi previsti dal PdG.
- Il Piano di bacino del fiume Arno – stralcio Bilancio Idrico (PBI), parte del PdG, in riferimento alla pianificazione urbanistica precisa che gli strumenti di governo del territorio non possono prevedere nuovi insediamenti che si approvvigionano direttamente da corpi idrici sotterranei a deficit di bilancio; in altri casi richiesta valutazione preventiva della sostenibilità del fabbisogno.

Gas Metano (risorsa)

- Per quanto riguarda le previsioni esterne al T.U., Via Bersaglio e Via Ferrucci, ad oggi non è presente il servizio di distribuzione del gas-metano. Qualora la richiesta non fosse servibile con la rete già in servizio potrebbero rendersi necessarie opere di potenziamento e/o estensione rete.

Beni culturali

- La Soprintendenza necessita approfondimenti per quanto riguarda il punto 3 "Il punto di vista degli archeologi sulla pianificazione di Fiesole" e il Quadro Conoscitivo.

IV. Struttura agroforestale

In relazione alla presente struttura non sono pervenuti contributi.

RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piani sovraordinati

- Rispetto della disciplina delle invariante strutturali delle N.T.A. del P.T.C.P. con riferimento a:
 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale;
 - Aree sensibili di fondovalle;
 - Aree fragili del territorio aperto,
 - Aree di protezione storico ambientale.
- Le due previsioni esterne al T.U. ricadono all'interno delle aree sensibili di fondovalle e delle aree fragili. Seguono criteri di complementarità ed integrazione con la città esistente, collocandosi a confine tra urbano e rurale, e in quanto tali, devono costituire occasione di riqualificazione delle aree di frangia in cui si collocano.

3.3. Fase del rapporto ambientale

I contributi pervenuti nella fase preliminare sono stati recepiti e integrati nel Rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 24 della LR 10/2010 e ss.mm.ii..

In relazione al quadro delle risorse ambientali si è proceduto, in continuità alla metodologia individuata per la valutazione della variante generale del PS, alla valutazione degli effetti ambientali che è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response) che prevede l'individuazione di indicatori e matrici. Tale modello è stato adottato da numerosi organismi internazionali ed è indicato dall'Agenzia Nazionale per la Protezione Ambientale (A.N.P.A.) quale modello principale per la redazione di report ambientali, ma soprattutto l'identificazione degli impatti.

Il metodo proposto in merito alla valutazione ambientale (D.P.S.I.R.) riguarda tre tipi di indicatori riferiti a quanto riscontrato nella trattazione di cui al capitolo 3 attinente il quadro ambientale:

- *indicatori di stato: in grado di misurare la situazione qualitativa e quantitativa di un territorio secondo le componenti definibili della "sostenibilità", con specifico riferimento alla componente ambientale;*
- *indicatori di pressione: che definiscono le criticità territoriali derivanti dalle pressioni antropiche e misurate dallo scostamento indicatore di stato/livello di riferimento (tale livello può essere*



definito in via normativa o come riferimento medio derivante da un territorio omogeneo dal punto di vista territoriale e/o strutturale);

- *indicatori di risposta: che derivano dal livello di attuazione delle politiche di tutela e valorizzazione individuate in risposta alle criticità, altrimenti definibili come obiettivi prestazionali del Piano operativo.*

E' stato delineato l'apparato di indicatori per la valutazione a cui il successivo monitoraggio del P.O. terrà il più possibile in considerazione. In particolare le trasformazioni riguardano principalmente destinazioni residenziali, turistiche e produttive.

La stima delle risorse intercettate dal dimensionamento del P.S. è stata effettuata ponendo per il calcolo le seguenti costanti ambientali, alcune delle quali reperite nel quadro conoscitivo ambientale del rapporto ambientale e nella V.I. del previgente R.U..

La costruzione dell'apparato di indicatori per la valutazione e il successivo monitoraggio del P.O. è stato delineato per tenere il più possibile in considerazione questo metodo, nella consapevolezza della difficoltà a reperire informazioni pertinenti sia dal punto di vista del livello territoriale (dati aggregati, non sempre riconducibili al livello comunale), sia da quello dell'ottenimento di dati aggiornati (rilievi sporadici, per cui risulta difficile fare delle serie storiche), sia della possibilità da parte degli uffici comunali di gestire il monitoraggio dell'attuazione del P.O.. Pertanto è stato fondamentale individuare indicatori semplici, coerenti con l'oggetto di misurazione e di facile reperibilità. Tali indicatori sono stati sistematizzati in un database, di facile utilizzo da parte dell'Ufficio Tecnico.

In particolare le trasformazioni riguardano principalmente destinazioni residenziali, turistiche e produttive, di conseguenza gli impatti più significativi sono prevedibili sulla risorsa acqua che già si presenta in stato di criticità relativamente al prelievo, ai consumi, ai fabbisogni. In tal senso l'analisi è stata condotta sui seguenti dati quantitativi

DATI QUANTITATIVI

La stima delle risorse intercettate dal dimensionamento del P.S. è stata effettuata ponendo per il calcolo le seguenti costanti ambientali, alcune delle quali reperite nel quadro conoscitivo ambientale del presente documento e nella V.I. del R.U..

- Il R.U. è dimensionato facendo corrispondere ogni abitante a 34mq di superficie residenziale.
- Per la stima dei **consumi di acqua giornalieri** si prende come riferimento 200 l/giorno/abitante
- Dato che non è possibile valutare la destinazione d'uso dell'utenza allacciata, pare più plausibile considerare il dato dei **consumi di acqua giornalieri** per la destinazione d'uso residenziale calcolata nella VI del R.U. in cui si riporta una media per residente pari a circa 200 l/mq/giorno
- Pertanto il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:
 $200 \text{ l/mq/Giorno} \times 365 \text{ giorni} \times n. \text{ ab} = \text{consumi /anno}$ ---- (alternativamente in mc/anno)
- E il dato dei **consumi di acqua giornalieri** per la destinazione d'uso commerciale che riporta una media per utenza pari a circa 7 l/mq/giorno. Il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:
 $7 \text{ l/mq/Giorno} \times 365 \text{ giorni} \times mq = \text{consumi /anno}$
- In mancanza di dati aggiornati sulla **produzione di reflui** per la destinazione d'uso residenziale si fa riferimento ad un valore pari a circa 200 l/ab/giorno. La produzione annuale sarà quindi calcolata nel seguente modo:
 $((\text{abitanti} \times 200 \text{ lt/g/ab} \times 0,8) / 86400) \times 2,25 = \text{l/sec}$



- In mancanza di dati aggiornati sui **fabbisogni di energia elettrica giornaliera** si fa riferimento alla VI del R.U. da cui si riporta una media per residente pari a circa 1.2 Kwh (residenza). Il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:
1.2 Kwh/ab./Giorno x 365 giorni x n. ab = consumi /anno
- In mancanza di dati aggiornati sui **consumi medi annui del gas metano** si fa riferimento a circa 445 mc/ab/anno. Il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:
445 mc/ab/anno x n. ab = consumi /anno
- In relazione alla **produzione dei rifiuti** si fa riferimento a quanto riportato dai dati sui rifiuti del 2017 (ISPRA)., una produzione pro-capite di rifiuti urbani pari a 473.88 Kg/anno, una produzione pro-capite di rifiuti differenziati pari a 312.35 Kg/anno, la produzione annuale di rifiuti sarà calcolata nel seguente modo:
n. ab. x 473.88 kg/anno = produzione RU/anno
n. ab. x 312.35 kg/anno = produzione RD/anno
- In riferimento ai dati utilizzati per la VI del RU si ritiene opportuno utilizzare i precedenti dati sia per la destinazione residenziale che per quella turistico ricettiva.

L'analisi quantitativa sopra delineata è stata applicata ai dimensionamenti delle schede di trasformazione individuate nell'elaborato denominato DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione.

Sulla base delle voci introdotte dalle Linee guida regionali di cui al "Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali", approvato dalla Giunta Regionale Toscana con Decisione n.2 del 27.6.2011, e pubblicato sul Supplemento n. 67 al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011 parte seconda, è stata redatta una matrice azioni/effetti attesi dal P.O..

+	Effetto incerto	0	Effetto nullo
-	Effetto negativo	+	Effetto positivo

La valutazione degli effetti è stata condotta in generale in riferimento agli obiettivi del P.O. nella matrice come nell'esempio a seguire. La medesima matrice è stata sviluppata per ogni singolo intervento di cui all'Allegato 1A Disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione in relazione ai contenuti di cui all'Allegato1 Schede norma degli interventi di trasformazione con valenza quinquennale.



				DIMENSIONI																				
				AMBIENTE							TERRITORIO							ECONOMIA			SALUTE			SOCIALE
				INDICATORI																				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
				EFFETTI ATTESI																				
UTOE		OBIETTIVI	DESTINAZIONI D'USO																					
U.T.O.E. 1 Valle del Mugello	TR_01.1 Pian di Mugello - Area Cooperativa Ferrovieri	L'intervento si pone in continuità con i tessuti edilizi prevalentemente produttivi esistenti. L'area si relaziona con altre aree di progetto al fine di riorganizzare la infrastrutturazione di tutto l'ambito e incrementare la dotazione degli standard. È un'area di trasformazione da assoggettare a Piano Attuativo	Residenziale	+	-	-	0	0	0	0	0	-	+	+	+	+	0	+	+	0	+	0	++	0
	TR_01.2 Caldine - Bersaglio	L'area è localizzata lungo strada e in posizione interstiziale tra un tessuto produttivo verso sud e un tessuto residenziale verso nord. La previsione attiene alla realizzazione di edifici a destinazione residenziale privata e in quota parte sociale. L'intervento prevede la realizzazione o di una passerella per collegare le due aree destinate a verde pubblico attrezzato dai lati opposti	Residenziale	+	-	-	0	0	0	0	0	-	+	+	+	+	0	+	+	0	+	0	++	0

In relazione alla valutazione di compatibilità degli obiettivi e all'individuazione delle criticità e degli effetti possibili scaturenti dalle previsioni del P.O. sono state individuate le valutazioni riferite alle dimensioni ambientali a cui si riferiscono gli obiettivi di sostenibilità. La valutazione degli effetti per i singoli interventi di cui alle previsioni del P.O. sono riportati nell'elaborato DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione. All'interno del richiamato elaborato sono presenti le misure di mitigazione/compensazione, nonché le prescrizioni, qualora necessarie. La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response) e di seguito si riporta un estratto della tabella elaborata.



VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: TR_01.1							
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)	n.d.					
	Acqua Stato e qualità dell'acqua	n.d.					
II	Aria Stato e qualità dell'aria	Emissioni domestiche e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere già ad oggi realizzati del tipo "ad energia quasi zero", come previsto all'art. 4-bis del D.lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● E' ammesso l'utilizzo biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza.
	Suolo e risorse naturali Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale	Artificializzazione dei suoli agricoli	Consumo di suolo	L'area non è interessata dalla presenza di colture, bensì da arbusti e sterpaglie.	Potenziale riduzione della biodiversità e incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Prevedere la realizzazione di dotazioni verdi arboree ed arbustive in continuità con gli elementi presenti nel territorio aperto e all'interno del tessuto urbano. ● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF). ● Riconoscere e mantenere sempre una continuità con gli elementi vegetazionali contigui alle aree di intervento. ● Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere.
					Residenziale	mq 1.300,00	
					Industriale e artigianale	mq 0,00	
					Commerciale	mq 0,00	
					Turistico ricettivo	mq 0,00	
					Direzionale e servizi	mq 0,00	
Standard	mq 912,00						

La valutazione degli effetti ha permesso di individuare le possibili misure di mitigazione/compensazione. Le informazioni fornite, frutto della considerazione di tutte le variabili ambientali, culturali e paesaggistiche utilizzate nella valutazione fanno riferimento a:



valutazione di significatività degli effetti;

definizione di possibili indirizzi di compatibilità o compensazione.

Le misure di mitigazione e/o compensazione rappresentano le condizioni alla trasformazione o le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente, cultura e paesaggio a seguito dell'attuazione del P.O.. Tali misure emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente e quindi dai punti di fragilità evidenziati, oppure derivano dai contributi pervenuti nella fase preliminare del procedimento di valutazione ambientale strategica.

Le misure di mitigazione, facenti parte del corpo normativo del Piano Operativo, emergono: dallo Stato dell'Ambiente (a prescindere dalle previsioni di P.O.) dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente, in particolare dalla sovrapposizione tra i punti di fragilità che emergono dallo Stato dell'Ambiente e le trasformazioni previste dal P.O., derivano dai contributi inviati dagli Enti e dall'Autorità Competente in seguito alla trasmissione del Documento preliminare.

Le misure di mitigazione e/o compensazione individuate sono state sistematizzate in relazione alle quattro strutture territoriali individuate in relazione al patrimonio territoriale e costituiscono il Titolo 4 – Normativa per la tutela delle risorse ambientali della Parte 6 – Normativa per la tutela del paesaggio, dell'ambiente e per la qualità degli insediamenti nell'elaborato DIS06 – Norme tecniche di attuazione.

4. Modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato

Nel Rapporto ambientale si è tenuto conto dei contributi pervenuti attraverso gli specifici approfondimenti per quanto riguarda la caratterizzazione dello stato dell'ambiente, l'integrazione della valutazione degli effetti e delle misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti negativi sull'ambiente a seguito dell'attività del piano operativo.

4.1. Il parere motivato

L'Autorità Competente, quindi l'Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Città Metropolitana, viste le osservazioni pervenute, a seguito dell'adozione del Piano operativo, con Atto Dirigenziale n. 1340 del 30/05/2022, giunto al protocollo dell'Ente in data 21/04/2023 n. 0012047/2023, ha espresso Parere Motivato favorevole ex art 26 L.R. 10/2010 circa la conclusione del procedimento VAS del Piano Operativo Adottato di Fiesole. A seguire se ne riporta la conclusione.

Il rapporto istruttorio evidenzia che sono pervenuti i seguenti contributi:

- *Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato (prot. n. 8974 del 25/03/2022);*
- *Regione Toscana / Settore Logistica e Cave (prot. n. 8968 del 25/03/2022);*
- *Regione Toscana / Settore Forestazione. Agroambiente (prot. n. 8968 del 25/03/2022);*
- *Regione Toscana / Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio (prot. n. 8968 del 25/03/2022);*
- *Regione Toscana / Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche" (prot. n. 8968 del 25/03/2022);*
- *Regione Toscana / Settore Pianificazione del Territorio (prot. n. 8968 del 25/03/2022);*

e le seguenti osservazioni:

- *Alina Payne (prot. n. 8926 del 05/03/2022);*
- *Campaert Kristel (prot. n. 9088 del 28/03/2022).*

Considerazioni rapporto istruttorio

A) *In merito al contributo pervenuto da:*

- *Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato (prot. n. 8974 del 25/03/2022);*
- *Regione Toscana / Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio (prot. n. 8968 del 25/03/2022);*



sebbene la materia del paesaggio rientri genericamente fra le componenti ambientali, si ritiene che tali aspetti possano essere affrontati e risolti nell'ambito del più esaustivo procedimento di conformazione al PIT-PPR, attraverso l'ordinario e previsto coinvolgimento degli uffici competenti, senza la necessità di una duplicazione tematica all'interno dell'endo-procedimento VAS, nello spirito di semplificazione indicato dall'art. 23 comma 3 della L.R. 10/2010.

B) Il contributo pervenuto da:

Campaert Kristel (prot. n. 9088 del 28/03/2022);

affronta tematiche con localizzazione di interesse dell'osservante che, seppur meritevoli di considerazione da parte dell'Autorità Procedente nel procedimento urbanistico di cui alla L.R. 65/2014, o non evidenziano l'insorgenza di impatti ambientali e pertanto si ritiene non offeriscano al presente procedimento di VAS, oppure affrontano tematiche ambientali in modo soggettivo e con minor autorevolezza rispetto ai soggetti pubblici competenti in materia, portatori di interessi pubblici in via esclusiva e che partecipano al procedimento ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 10/2010. Dai contributi dei soggetti pubblici competenti in materie ambientali è emersa una parziale attinenza fra alcuni aspetti di interesse dell'osservante e quanto contenuto nel contributo della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio (prot. n. 8974 del 25/03/2022), limitatamente agli aspetti paesaggistici. Per tale aspetto si rimanda alla precedente considerazione evidenziata con lettera A). Sugli altri aspetti ambientali citati, non è emersa alcuna segnalazione dai soggetti pubblici competenti. Si ricorda che in materia di VAS la disciplina normativa prevede una scala di approfondimento e di interazione di livello urbanistico/strategico. Eventuali esigenze di dettaglio "non irrimediabili" potranno essere affrontate e risolte alla scala progettuale.

C) Il contributo pervenuto da:

Alina Payne (prot. n. 8926 del 05/03/2022);

contiene proposte strategiche relative a tematiche di interesse dell'osservante che, seppur meritevoli di considerazione da parte dell'Autorità Procedente nel procedimento urbanistico di cui alla L.R. 65/2014, non evidenziano l'insorgenza di impatti ambientali e pertanto si ritiene non offeriscano al presente procedimento di VAS.

Considerata, ai fini istruttori, nonché a seguito di quanto emerso dai soggetti e autorità ambientali coinvolti nel procedimento, la seguente checklist che prende in considerazione gli impatti (nullo; non significativo; significativo) relativi alle previsioni contenute negli strumenti in oggetto e ai contenuti del rapporto ambientale individuati nell'allegato 2 della L.R. 10/2010 e che sembra non determinare per la proposta in oggetto, caratterizzata da scala di dettaglio urbanistico/strategico, l'insorgenza di impatti ambientali significativi.

Conclusione rapporto istruttorio

Per tutto quanto sopra considerato, si ritiene che la proposta in oggetto non comporti impatti significativi sull'ambiente e pertanto si suggerisce di concludere il procedimento VAS.

Si fa presente infine che:

1. i contributi pervenuti da:

- o Regione Toscana / Settore Logistica e Cave (prot. n. 8968 del 25/03/2022);*
- o Regione Toscana / Settore Forestazione. Agroambiente (prot. n. 8968 del 25/03/2022);*
- o Regione Toscana / Settore Pianificazione del Territorio (prot. n. 8968 del 25/03/2022);*

evidenziano raccomandazioni che, seppur non propriamente afferenti ad impatti ambientali, sono indirizzate ad una migliore articolazione dei contenuti del Piano aventi carattere ambientale. Si invita l'Autorità Procedente a considerare quanto in essi contenuto.

2. il contributo pervenuto da:

Regione Toscana / Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche" (prot. n. 8968 del 25/03/2022);



può essere apprezzato come un "vademecum" sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, nonché come una serie di raccomandazioni da tenere in considerazione nel complesso processo di "governo del territorio", da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano in oggetto ma anche nelle successive fasi. Si invita l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in essi contenuto.

Conclusione parere motivato

DISPONE

- 1. di approvare il rapporto istruttorio sottoscritto dall'Arch. Davide Cardi in qualità di responsabile del procedimento, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale;*
- 2. di esprimere parere favorevole ex art 26 L.R. 10/2010 circa la conclusione del procedimento VAS della proposta in oggetto sulla base delle considerazioni esplicitate nel rapporto istruttorio;*
- 3. di trasmettere copia del presente provvedimento all'Autorità Procedente ai fini della opportuna considerazione nell'ambito della formazione della proposta in oggetto;*

Pertanto in relazione a quanto esposto il Piano operativo ha tenuto conto delle risultanze degli esiti del procedimento di V.A.S. nella formulazione delle misure di mitigazione e compensazione e nelle norme tecniche di attuazione (elaborato DIS06), nonché nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato DIS05. – Disciplina delle aree di trasformazione.

4.2. Il monitoraggio

Il procedimento di VAS introduce inoltre, ai sensi della L.R. 10/2010, art. 29, il monitoraggio del piano nella fase di attuazione al fine di assicurare:

- a. il controllo sugli impatti significativi derivanti, sull'ambiente, dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati;
- b. la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.

Le modalità e i risultati del monitoraggio e le eventuali misure correttive devono essere pubblicati sui siti web del procedente e del competente. Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio devono essere tenute in considerazione in fase di modificazione del Piano operativo.

La L.R. 10/2010 specifica anche che il monitoraggio si basa su indicatori opportunamente selezionati, con riferimento sia agli obiettivi del Piano che alle azioni previste, sia agli impatti significativi e alle situazioni di criticità ambientale individuate nel Rapporto Ambientale. La definizione degli indicatori derivano da quanto illustrato nel rapporto ambientale e sono da utilizzarsi nello stato di attuazione del Piano per monitorarne lo stato di avanzamento, il grado di realizzazione delle azioni, il conseguimento degli obiettivi, i risultati attesi rispetto all'incidenza sulle risorse ambientali. Lo scopo di tale monitoraggio risiede nel portare in evidenza le eventuali problematiche non previste.

Il monitoraggio degli effetti è finalizzato alla gestione dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate nonché alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.

Per l'attività di monitoraggio sono individuati gli indicatori, scelti tra quelli già individuati dal Rapporto ambientale al Piano dando priorità a quelli la cui competenza ricade direttamente nell'ambito dell'Amministrazione Comunale. Il Responsabile del Procedimento, potrà, in funzione della complessità o articolazione dell'intervento, definire altri indicatori e forme di monitoraggio anche attuando specifici accordi con altre Autorità o Soggetti competenti in materia Ambientale al fine del rilevamento e della gestione dei dati acquisiti. Per gli atti diversi dal Piano, potranno essere individuati altri indicatori di monitoraggio calibrati sull'effettiva consistenza e dimensionamento delle trasformazioni previste.

L'amministrazione Comunale attuerà forme di coordinamento per il rilevamento, il trattamento e la gestione dei dati rilevati, al fine di evitare la duplicazione delle indagini e dei monitoraggi ed al fine di

favorire l'accesso e la divulgazione.

DIMENSIONE	OBIETTIVI STRATEGICI	EFFETTO ATTESO	INDICATORE	FONTE
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	N. pratiche con sistemi a risparmio energetico	Settore Servizio Urbanistica
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	Monitoraggio	ARPAT
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	Monitoraggio	ARPAT
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	N.T.A.	Settore Servizio Urbanistica
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	Percentuale di raccolta differenziata	Settore Servizio Ambiente
		Tutela della risorsa idrica	Monitoraggio	ARPAT
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	N.T.A.	Settore Servizio Urbanistica
		Riduzione del rischio idrogeologico	N.T.A.	Settore Servizio Urbanistica
		Interventi di sistemazione ambientale	N° interventi per componente ambientale a cui si riferiscono (suolo e rete ecologica) e alle superfici interessate	Settore Servizio Urbanistica
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	n. di pratiche da cui si evince il rapporto di copertura
Tutela della qualità paesaggistica			N.T.A.	Settore Servizio Urbanistica
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	N.T.A.	Settore Servizio Urbanistica
		Efficienza del sistema insediativo	Superfici aree a standard (mq)	Settore Servizio Urbanistica
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	N. di punti vendita	Settore: Servizio Attività Produttive
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	N.T.A.	Settore Servizio Urbanistica
Efficienza delle reti		Efficienza delle reti infrastrutturali	Superficie aree stradali oggetto di nuova costruzione o di modifica	Settore: Servizio Lavori Pubblici
		Efficienza delle reti tecnologiche	N.T.A.	Settore Servizio Urbanistica
Tutela e valorizzazione del territorio rurale		Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	N.T.A.	Settore Servizio Urbanistica
			N. di punti vendita	Settore: Servizio Attività Produttive
	Superfici destinate alla filiera corta (mq)		Settore Servizio Urbanistica	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento del PIL	Dati anagrafe	Servizio Anagrafe
		Innovazione e green economy	Dati anagrafe	Servizio Anagrafe



	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	Dati anagrafe	Servizio Anagrafe
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	Dati anagrafe	Servizio Anagrafe
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	Dati anagrafe	Servizio Anagrafe
SALUTE	Livello ed equità della salute	Equità della salute	Dati anagrafe	Servizio Anagrafe
		Coesione sociale	Superfici aree a standard (mq)	Settore Servizio Urbanistica
			n. alloggi E.R.S.	Settore Servizio edilizia
	Aumento della qualità ambientale	Superfici aree a standard (mq)	Settore Servizio Urbanistica	
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	P.E.B.A.	Settore Servizio Urbanistica
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	Superfici aree a standard (mq)	Settore Servizio Urbanistica

5. Motivazioni delle scelte di piano anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS

5.1. Gli scenari individuati

L'elaborazione del Piano Strutturale ha determinato due alternative: lo scenario attuale e lo scenario di piano. Il Piano Strutturale ed il Piano operativo hanno preso forma dal confronto tra lo scenario esistente ed uno scenario possibile che si è andato definendo in linea con gli obiettivi suddetti.

In riferimento alle analisi già effettuate nel Rapporto Ambientale e alle problematiche emerse, si possono ipotizzare di fatto due scenari diversi:

1. opzione "zero": la pianificazione urbanistica rimane quella attuale e non vengono affrontate le situazioni che l'attuazione del piano precedente aveva lasciato ancora irrisolte né le criticità emerse dall'analisi ambientale. Tale scenario da un lato rischia di aggravare le criticità attuali e dall'altro ne risolve altre. La conservazione degli attuali scenari (opzione zero) è stata decisamente esclusa in quanto contrastante con la situazione socio – economica, che, anche a livello locale, ha risentito della crisi globale, definendo una stasi delle strategie previsionali dello strumento di governo del territorio vigente. La progressiva dismissione di complessi architettonici ospitanti funzioni di rango proprie di Fiesole e l'invecchiamento della popolazione residente sta da qualche anno caratterizzando le dinamiche insediative del Comune ed in particolare sta spostando le attrattività dal capoluogo verso valle. Tale situazione potrebbe trovare nello strumento urbanistico le strategie su cui fondare le politiche al fine di invertire o comunque non peggiorare il trend in atto.
2. opzione "uno": è quella adottata nel Piano Strutturale e nel Piano operativo. Le criticità e gli effetti negativi sono stati considerati negli obiettivi e nelle strategie delineate, e risolti nelle indicazioni della disciplina stessa, mentre le misure di mitigazione verranno recepite nei successivi strumenti di attuazione raggiungendo quindi gli obiettivi di tutela del territorio. In questo quadro di principi, trattati in maniera esaustiva nel capitolo 2 del presente documento, il P.O. intraprende una politica di consolidamento dell'esistente, ed in maniera specifica punta al rafforzamento del ruolo degli insediamenti esistenti, attraverso interventi, anche puntuali di completamento e di recupero, nonché alla riqualificazione e all'integrazione della dotazione dei servizi con speciale riferimento alle frazioni. Per quanto attiene dare una realistica soluzione al degrado delle reti infrastrutturali nonché al problema di reperire le risorse necessarie per riqualificarle visto che richiedono consistenti opere di adeguamento strutturale e funzionale si prevede possano essere reperite



valorizzando il sistema insediativo esistente. La conservazione dello “status quo”, nella situazione attuale, è destinata ad accentuare l'inevitabile declino delle reti esistenti.

5.2. Le motivazioni delle strategie del piano

Le motivazioni per cui è stata definita l'opzione “uno” sono di seguito sinteticamente delineate.

Il territorio di Fiesole mantiene traccia dei più significativi snodi della cultura urbanistica del dopoguerra, avendo visto una lunga serie di piani e progetti rappresentativi delle sue diverse stagioni. Traccia parziale, a volte appena percepibile, poiché i differenti approcci si sono dovuti misurare con una sorta di resistenza implicita in una struttura territoriale di lunga durata particolarmente tenace: dai piani della crescita impetuosa, insediativa e infrastrutturale, fino all'attualità, con il prevalere ormai conclamato della tutela e della sostenibilità nelle strategie di pianificazione.

E' interessante osservare come nel caso fiesolano e diversamente dalla stragrande maggioranza dei casi, si sia proceduto in epoche non sospette alla elaborazione di varianti allo strumento urbanistico nel senso della riduzione delle previsioni precedenti concepite nel clima della crescita. E' stato il caso del cosiddetto Centro Civico di Caldine e dell'area Garibaldi a Fiesole già a metà degli anni novanta. Di lì a poco sarà avviata la redazione di uno dei primi Piani strutturali (1996-1998) in applicazione della legge regionale 5/95 che porta in primo piano nel processo di pianificazione la considerazione vincolante dei valori patrimoniali giacenti nel territorio, il contenimento del consumo di nuovo suolo, la sostenibilità complessiva delle proposte di trasformazione. Questo approccio che per la prima volta esce dalle aule universitarie e dal dibattito dei convegni ed entra, sia pure con non poche incertezze applicative, nella prassi di pianificazione comunale, trova a Fiesole un terreno tecnico e politico almeno in parte predisposto.

Già dal 1985, infatti era stato approvato un piano per il territorio agricolo insieme con il territorio di Sesto ad opera dello stesso progettista (Di Pietro) che inaugurava una nuova attenzione al territorio aperto fino ad allora zona “bianca” indifferenziata e riserva per nuove espansioni nella maggior parte dei piani dell'epoca. Negli stessi anni ovviamente il territorio fiesolano non è totalmente immune da spinte di trasformazione prevalentemente residenziale che si indirizzano nelle due valli dell'Arno e del Mugnone.

Tuttavia l'impronta di quella stagione assume come detto una configurazione contenuta entro una sorta di “misura fiesolana” dei fenomeni insediativi che è un vero filo rosso nella storia urbanistica del comune di Fiesole. Infrastrutture, quartieri di edilizia economica, insediamenti produttivi non assumono mai forme assimilabili alla periferia urbana, restando dominante un rapporto paesaggisticamente compiuto tra insediamento e contesto agricolo sia nella misura che negli aspetti ambientali e visivi. Misura e proporzione delle forme insediative, persistenza dei varchi nelle formazioni vallive, determina oggi la quasi inesistenza sul territorio comunale di brani urbani marginali o di “brownfields”.

Che il territorio fiesolano mantenga ancora sostanzialmente leggibili, talvolta in filigrana, gli ordinamenti morfologici fondativi è reso comprensibile anche dalla relativa facilità con cui sembrano identificabili alcuni caratteri ritenuti descrittivi delle forme insediative nella L.R.65 della Regione Toscana quali il Perimetro del territorio urbanizzato, i Nuclei rurali, gli Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, gli Ambiti periurbani. Con qualche incertezza tra Pian di Mugnone e Caldine, sono quasi inesistenti forme di sprawl sia residenziale che produttivo e gli altri centri come Girone, Compiobbi, Ellera o Anchetta risultano compiuti e definiti dagli elementi idrografici o geomorfologici del contesto rendendo complessivamente disegnable la figura di una loro forma urbana non casuale.

Anche il territorio agricolo, pur investito certamente da profonde mutazioni sociali ed economiche, ha tuttavia conservato assetti che non si discostano più che tanto da quelli storici anche perché quasi tutto il territorio è stato interessato da sistemazioni di versante nelle parti coltivate che possono anche essere in parte degradate, ma che non sono state profondamente sconvolte, così che persiste, pur con lacune, una trama fondiaria che “contiene” la relazione fondativa fra suolo e attività agricole.

La nozione di Nucleo rurale sottesa alla disciplina regionale può essere quella di nuclei la cui origine è stata certamente agricola, che in seguito, in molti casi, possono anche aver perso la loro funzione



prevalente, ma che non hanno alterato significativamente il loro rapporto spaziale e paesaggistico con il contesto agricolo che li ha generati.

E' questa una preziosa struttura territoriale diffusamente presente nel territorio fiesolano che può svolgere non solo un ruolo di testimonianza, ma anche un possibile presidio vivente di assetti agricoli oggi in grande rilancio anche grazie all'iniziativa recente del distretto biologico. Un distretto biologico "abitato" in cui assumono rilevanza non nominale i servizi multifunzionali che il territorio nel suo complesso è capace di produrre verso la valle dell'Arno e il cuore stesso della città metropolitana, anche grazie alle connessioni ambientali come le valli del Mugnone, del Mensola, del Sambro.

Proprio in rapporto alla natura di distretto biologico abitato e integrato, rivestono carattere di persistenti valori patrimoniali anche altri aspetti caratterizzanti del territorio fiesolano quali la densità e diffusione delle sedi di Istituzioni culturali e di Fondazioni legati alla sfera culturale, artistica e formativa che probabilmente trovano una loro ragion d'essere proprio nella combinazione virtuosa tra qualità storico paesaggistica del territorio, rango delle architetture e prossimità della città di Firenze con i suoi poli di eccellenza.

Tale aspetto caratterizzante, può essere riguardato a sua volta, utilizzando una terminologia di attualità, come una sorta di piccolo "hub", connesso con le eccellenze fiorentine, ma distinto e ancora legato al suo antichissimo ruolo generatore. Analoga strategia era già riconosciuta, in questo senso, con il Piano strutturale del 1999, e oggi, nonostante momenti critici anche recenti, può trovare un nuovo slancio nel contesto della Città Metropolitana che ne rappresenta la scala più appropriata.

Nel territorio fiesolano il tema del recupero e della rigenerazione deve essere declinato in quello più specifico del recupero e riuso di manufatti spesso di pregio storico - architettonico (ville e conventi) o specialistici (ex ospedale) verso funzioni rare e di pregio e comunque capaci di produrre ricadute significative in termini qualitativi sulla città pubblica.

Altra componente del Patrimonio territoriale di Fiesole, anche se non per ragioni storiche, ma per radicamento sociale e economico sono le poche ma importanti attività manifatturiere presenti (fra le altre, in particolare, le Officine Dorin, Stefano Ricci e Proraso) le quali rappresentano, ciascuna, una eccellenza nel proprio settore. Pur probabilmente penalizzate sul piano dei collegamenti infrastrutturali e dei trasporti, tuttavia sembrano trarre nutrimento dalla appartenenza ad un contesto di pregio ambientale e paesaggistico, una sorta di marchio territoriale.

E' questa una condizione che si sta manifestando in diversi contesti toscani dove attività manifatturiere di eccellenza sembrano godere di buona salute in contesti territoriali lontani dai canoni tradizionali (presenza di autostrade, aeroporti, ferrovie ecc.) trovando invece impulso nelle qualità ambientali, paesaggistiche e sociali dei territori "lenti" e nelle prestazioni multifunzionali che possono erogare.

La crescente consapevolezza della necessità di contenere al massimo il nuovo consumo di suolo sancita pienamente con la vigente legge regionale di governo del territorio indica simmetricamente la necessità di riusare, riqualificare e riabilitare massimamente il patrimonio edilizio esistente. Se infatti tende a zero la necessità di consumare nuovo suolo per funzioni residenziali (i bilanci dei piani vigenti lo dimostrano senza dubbi) non tende a zero il bisogno di residenza espresso da strati sociali economicamente deboli (giovani coppie, lavoratori precari, ecc.). Altrettanto in evidenza l'esigenza di una riabilitazione qualitativa, energetica (attiva e passiva) e statica di buona parte del patrimonio edilizio esistente. Per questi motivi e con queste finalità, fra gli obiettivi strategici della pianificazione comunale dovranno essere ricercate forme di semplificazione nelle procedure abilitative rivolte al patrimonio edilizio residenziale di medio-bassa qualità che, anche se non molto diffuso, è pure presente nel territorio fiesolano.

Pur con i caratteri specifici descritti, la distribuzione delle forme insediative abitative recenti collocate nelle valli del Mugnone e dell'Arno, presenta una rilevante possibilità di evoluzione nella qualità degli insediamenti in particolare per quanto riguarda forme di mobilità sostenibile. Infatti entrambe le valli, e pertanto i due terzi della popolazione insediata nel territorio fiesolano, sono servite da linee ferroviarie che, con idonee miglione nelle forme di servizio, potrebbero offrire modalità sostenibili di trasporto



pubblico locale in linea con gli standard europei. A maggior ragione se affiancate a sedi ciclabili facilmente realizzabili, stanti le agevoli pendenze vallive, anche in forma di ciclopiste veloci tali da poter essere effettivamente utilizzate in sostituzione della mobilità veicolare e non solo per diporto.

L'istituzione della Città Metropolitana, l'elaborazione del suo Piano Strategico e il Piano territoriale di imminente redazione impongono una riflessione possibilmente aggiornata su un rapporto di durata millenaria come quello tra Fiesole e Firenze.

La "città" di Fiesole, indipendentemente dalle sue dimensioni e nonostante conservi solo poche tracce del suo passato remoto, continua a inervare il ruolo generatore che ha avuto nei confronti dell'insediamento fiorentino, ormai sublimato in una sorta di "aura" identitaria che le è universalmente conferita. Al di là di questo profilo, sussiste un rapporto spaziale di natura fondativa fra Fiesole e Firenze rappresentato dalla sezione *Forte Belvedere – S.M. del Fiore – Fiesole* (sella) che lega tra di loro i principi insediativi originari dell'area fiorentina secondo una direzione approssimativamente nord-sud. Direzione che potrebbe (dovrebbe) essere assunta progettualmente come linea di forza della futura pianificazione della Città Metropolitana, sovrapponibile alle relazioni (paesaggistiche, ecologiche, simboliche, economiche) di lunga durata del territorio fiorentino, alterate e sconvolte a partire dal secondo dopo guerra con lo "strapotere" della direttrice est-ovest, oggi in crisi strutturale e ambientale.

Ancora sul rapporto normale alla piana potrà (dovrà) essere riscritto il sistema di rapporti eminentemente ambientali e paesaggistici che, nella logica delle "terre del benessere" evocate del Piano Strategico della Città Metropolitana, interconnettono e integrano l'arco collinare che va da Monte Morello (Sesto Fiorentino, Vaglia) a Pratolino e Monte Senario (Vaglia) a Vetta le Croci e Poggio Pratone (Fiesole) non a caso snodi del cammino denominato "Anello del Rinascimento".

In altri termini la dorsale collinare nord, dalla quale aggetta verso la piana il promontorio di Fiesole, costituisce una sorta di controforma e di sponda nei confronti della piana centrale dalla quale è separata dal sistema insediativo allineato lungo la direttrice pedecollinare da Rovezzano fino a Calenzano. In questa figura territoriale risiede una forma di invarianza da confermare e in parte da ricostruire tra ambiti territoriali a diversa caratterizzazione agroambientale e paesaggistica capaci di erogare i cosiddetti "servizi ecosistemici" integrati alla città metropolitana nel suo complesso. Il Parco della piana può allora assumere un senso non semplicemente compensativo e di standard se concepito contestualmente e in modo integrato con un parco collinare multifunzionale (abitato e insediato) che coinvolga l'arco collinare nord.

In questo contesto il territorio fiesolano e la sua "città" possono svolgere un ruolo esemplare in quanto testimonianza di convivenza di forme insediative antiche e recenti, di attività produttive manifatturiere in crescita, di produzione agricola sostenibile (distretto biologico), di attività culturali e formative di eccellenza, tenute insieme e al tempo stesso "messe a misura" dalle componenti del quadro paesaggistico.

Fiesole 13.10.2023

Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Michela Chiti

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

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Francesco Tronci

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