

## COMUNE DI FIESOLE (FI)

VARIANTE ad Area d'Intervento AT.4 – UTOE N.6 PIAN DI MUGNONE  
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ai sensi della LRT 5/1995 e  
successiva normativa regionale, ai sensi della LRT 65/2014 Norme per il  
governo del territorio Capo II sez.1

---

### **Proprietà**

Sig.ri CAPANNI, CECCHI,  
CRESCIOLI, MARASSI, MESSERI

### **Progettisti**

ACABI ASSOCIATES  
Via Quintino Sella 67, Firenze  
Arch. Aldo Cappa Marchello  
Arch. Elisabetta Grassi

### **Soggetto attuatore**

Costruzioni Spagnoli S.p.a.

# VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

Documento preliminare (L.R.10/2010 art.22)

*Febbraio 2022*

**A cura di**

Arch. Chiara Masini

## **INDICE**

### **1. PREMESSA**

### **2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

**REGOLAMENTO URBANISTICO, PIANO STRUTTURALE, PIANO OPERATIVO COMUNALE e VAS  
RIFERIMENTI NORMATIVI SPECIFICI**

### **3. I SOGGETTI COINVOLTI**

### **4. I PIANI ATTUATIVI**

**BREVE CRONISTORIA**

**DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO PREVISTO DAL PIANO RECUPERO DEL 2008**

**RELAZIONI TRA IL PIANO DI RECUPERO DEL 2008 E SU VARIANTE DEL 2021**

**DESCRIZIONE COMPLESSIVA DELL' INTERVENTO E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI OGGETTO DELLA  
VARIANTE DEL 2021**

### **5. CARATTERISTICHE DELLE AREE IN OGGETTO**

**DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO**

### **6. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE**

**PIT - PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE**

**PTCP - PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIA DI FIRENZE**

**IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLA CITTÀ DI FIESOLE**

**Ps DELLA CITTÀ DI FIESOLE**

**Poc DELLA CITTÀ DI FIESOLE**

### **7. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

**FATTORI DI IMPATTO: PAESAGGIO**

**FATTORI DI IMPATTO: FASE DI CANTIERE E DI ESERCIZIO**

**SCHEMA DI SINTESI SECONDO All. 1 della LR 10/2010**

### **8. CONCLUSIONI**

## 1. PREMESSA

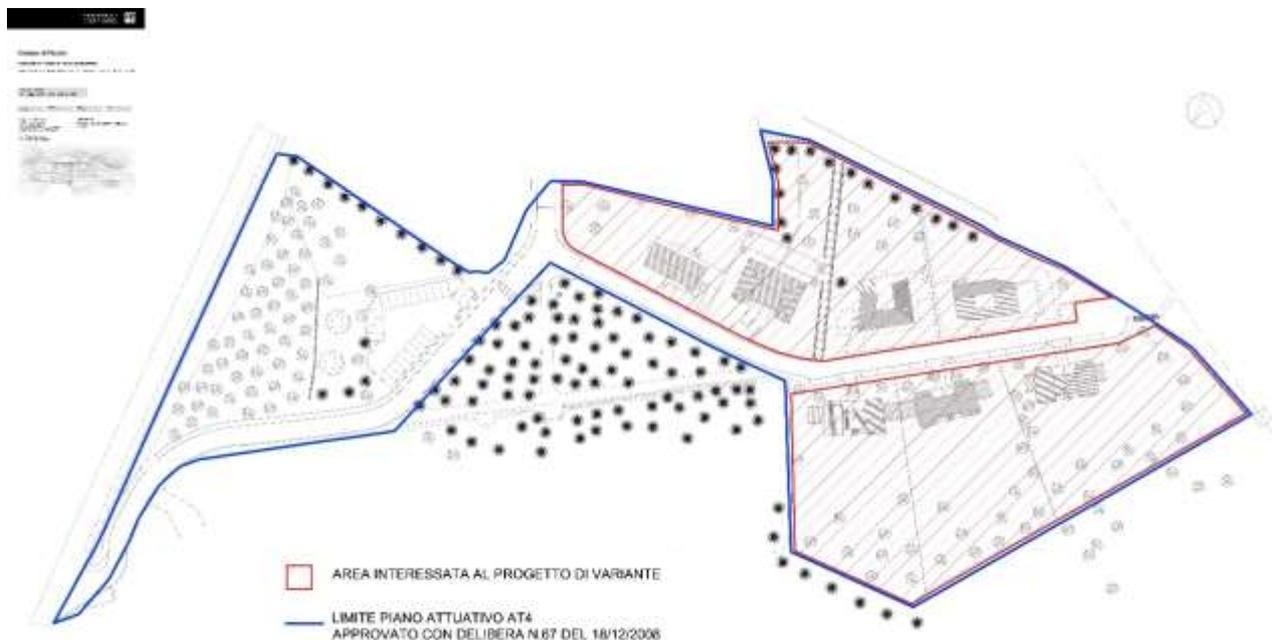
La presente relazione tecnica costituisce il Documento Preliminare elaborato per la verifica di assoggettabilità a VAS della **Varante al Piano di Recupero area d'intervento AT.4 – Utoe n.6 Pian di Mugnone**

Il presente Documento Preliminare è redatto in riferimento ai contenuti dell'art. 22 della Legge Regione Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 aggiornata 2016 e comprende una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente attesi dall'attuazione del piano. **I contenuti sono sviluppati in riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità dell'Allegato 1 alla LR 10/2010.**

Con la presente verifica di assoggettabilità a VAS della **Varante al Piano di Recupero area d'intervento AT.4 – Utoe n.6 Pian di Mugnone**, in fase di analisi delle **caratteristiche del piano o programma** e le relative **Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate**, si andranno a prendere in considerazione **solo gli aspetti in cui è intervenuta modifica o di integrazione** a quelle già valutate nel 2008

### TAV 10 - Area oggetto di intervento in variante

Vedi individuazione delle aree



**Identificazione del Piano attuativo:** AT4 - Pian di Mugnone, approvato con DCC n. 67 del 18/12/2008, convenzione rep.n. 285.841 del 12/10/2009; modifica DCC n. 79 del 29/11/2012 "Approvazione schema convenzione integrativa della convenzione del Piano attuativo approvato con DCC n. 67 del 18/12/2008 Zona AT4- Pian del Mugnone sottoscritta in data 12.10.2009" Convenzione Rep. 48301 del 13/12/2012 (da P.O.C. Art. 128, c.4. c.)

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI

### REGOLAMENTO URBANISTICO, PIANO STRUTTURALE, PIANO OPERATIVO COMUNALE e VAS

Il Regolamento Urbanistico vigente denominato “**Secondo Regolamento Urbanistico**” è stato approvato con **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009**. Successivamente, con deliberazione di C.C. n.12 del 26/2/2015 è stata approvata una variante al Regolamento Urbanistico 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 variante di riapprovazione di alcune previsioni decadute e di modifica della disciplina della Commissione Urbanistica.

Il Regolamento Urbanistico vigente è inoltre costituito dagli elaborati relativi alla classificazione del patrimonio edilizio esistente approvati con **Del. C.C. n. 43/2001 e n. 99/2003** con le modifiche alle schede 40-SD e 2-M di cui all'elaborato 29 approvato con **Del.C.C. n. 30/2009**

Tra gli Atti approvati dal RU rientra “Centri abitati Pian del Mugnone”

**La Variante al RU è stata soggetta a Valutazione Integrata (aprile 2009) elaborato 27**

**La Variante generale al Piano Strutturale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 19/12/2019** la variante generale al Piano Strutturale, che sostituisce il precedente Piano Strutturale. L'avviso di approvazione della variante generale al Piano Strutturale è stato pubblicato sul BURT n. 9 del 26/02/2020. Pertanto, ai sensi dell'art. 19 co. 7 della L.R. 65/2014 lo strumento ha acquistato efficacia decorsi trenta giorni da tale data, ossia dal 27/03/2020.

**La Variante generale al PS è stata sottoposto a procedura VAS** ai sensi della LR 10/2010 E LR 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio (GENNAIO 2019)  
In essa sono contenuti tutti gli aspetti vincolistici attualmente in vigore

**Il Piano Operativo del Comune di Fiesole (PO)** è redatto in conformità al Piano strutturale, al vigente P.T.C. della Provincia di Firenze ed al Piano paesaggistico regionale approvato con D.C.R. 27 marzo 2015. N. 37, ed in coerenza con il Piano strategico della città metropolitana di Firenze. Il Piano Operativo del Comune di Fiesole è redatto in conformità al Piano strutturale, al vigente P.T.C. della Provincia di Firenze ed al Piano paesaggistico regionale approvato con D.C.R. 27 marzo 2015. N. 37, ed in coerenza con il Piano strategico della città metropolitana di Firenze.

“Il P.O. è assoggettato al procedimento di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) secondo le modalità indicate dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “V.A.S.”, di valutazione di impatto ambientale “V.I.A.” e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

La V.A.S. individua il monitoraggio degli effetti, 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 impreveduti e da adottare le opportune misure correttive.” (art 2 c.1 e c.2 delle NTA)

Ai sensi della **L.R. 10/2010, Art. 5 Comma 2** sono obbligatoriamente soggetti a VAS:

- “ a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006;
- b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).
- b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui al comma 3”.

Per il disposto del **Comma 3**:

“L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, **della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi**:

- a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;
- b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;
- c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti”.

Al successivo **Comma 3bis** si rimanda, per tale verifica relativa alle lettere a) e b), alle modalità di cui al comma 3 dell'**art. 6 del D.lgs. 152/2006** il quale attraverso l'**Art. 12** rimanda ai criteri dell'**Allegato 1 al D.lgs.152/2006**, che sono gli stessi dell'omonimo **Allegato 1 alla LR 10/2010**, ai quali rimanda l'Art. 22 della stessa.

**Il piano attuativo in oggetto rientra nella fattispecie del Comma 3 lettera c) in quanto modifiche di un Piano, non compreso nelle lettere a) e b) del Comma 2, che costituisce quadro di riferimento per l'approvazione di progetti edilizi e delle opere ad essi connesse.**

**Per tale variante non è obbligatoria la V.A.S. ma viene attivata la procedura di verifica preliminare.**

**In conclusione secondo la L.R.10/2010 aggiornata al 2016 L 17 (art 5 e 5bis) si evince che i piani attuativi esclusi dalle VAS sono quelli in cui lo strumento sovraordinato è già stato sottoposto a VAS per il principio della non duplicazione:**

Art 5bis: “Atti di governo del territorio soggetti a VAS

1. La Regione, la città metropolitana, le province, le unioni di comuni e i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della LR 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).

2. Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, **quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS** e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

3. Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis) "Alla luce delle indicazioni precedenti si è pertanto proceduto ad analizzare il piano attuativo alla luce dei criteri dell'**All. I alla L.R. 10/2010**, il quale prende in esame separatamente

### RIFERIMENTI NORMATIVI SPECIFICI

- Unione europea, **Direttiva 2001/42/CE** "concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, su [eur-lex.europa.eu](http://eur-lex.europa.eu), 21 luglio 2001. URL consultato il 5 settembre 2013.
- D. Lgs. **152/2006** "Norme in materia ambiente" e s.m.i. – di cui l'**All. 1** (Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art.12)  
D. Lgs. n. **4/2008** del 16/01/2008 Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del Dlgs del 3/04/2006n 152, recante norme in materia ambientale – di cui l'**All. V** (Criteri per la Verifica di assoggettabilita' di cui all'art. 20)
- D. Lgs. n. **128/2010** del 29/06/2010 "modifiche e integrazioni al Dlgs 3 aprile 2006 n 152, ed "Correttivo Aria-Via-Ippe"
- LR Toscana **10/2010** del 12/02/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" e s.m.i. modif 2016 – di cui l'**All. 1** (Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi)
- LR Toscana **65/2014** "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i.
- LR **17/2016** "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)"
- Unione europea, **COM/2009/469**. Relazione della commissione al Consiglio, al Parlamento Europeo, al Comitato Economico e Sociale europeo e al Comitato delle Regioni sull'applicazione e l'efficacia della direttiva sulla valutazione ambientale strategica (direttiva 2001/42/CE), su [eur-lex.europa.eu](http://eur-lex.europa.eu), 14 settembre 2009. URL consultato il 5 settembre 2013.
- Unione europea, Direttiva sulla Valutazione di impatto ambientale), su [eur-lex.europa.eu](http://eur-lex.europa.eu), 2011. URL consultato il 5 settembre 2013.
- Unione europea, Direttiva Habitat sulla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche (file pdf), su [eur-lex.europa.eu](http://eur-lex.europa.eu), 1994. URL consultato il 5 settembre 2013.

Department of Housing and Urban Development (USA), **Public Law 97-101 dec-23-1981**, su [en.wikisource.org](http://en.wikisource.org), 1981. URL consultato il 6 settembre 2013

### 3. I SOGGETTI COINVOLTI

Ai fini del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. sono individuati i seguenti soggetti e Enti competenti per quanto riguarda gli effetti territoriali e ambientali delle trasformazioni proposte

- Autorità proponente: Spagnoli Costruzioni
- Soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai sensi dell'art. 22 c. 3 L.R.T. 10/2010:
  1. Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
  2. Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia
  3. Città Metropolitana di Firenze – Settore Pianificazione Territoriale Strategica e Sviluppo Economico
  4. Comune di Fiesole
  5. Comuni limitrofi alle aree oggetto di riapprovazione: Bagno a Ripoli, Pontassieve, Vaglia, Sesto Fiorentino, Firenze
  6. Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Province di Firenze, Pistoia e Prato
  7. Regione Toscana – Genio civile

## 4. I PIANI ATTUATIVI

### BREVE CRONISTORIA

La prima adozione dello Strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata denominato "AT.4 UTOE n.6 – PIAN DEL MUGNONE" fu con D.C.C. 51 del 31/07/2008 ai sensi:

- della LRT 5/1995 e successiva normativa regionale (poi ai sensi della LRT 65/2014 Norme per il governo del territorio Capo II sez.1);
- dell'art. 4 del Regolamento Urbanistico comunale e
- dell'art. 7 del Piano Strutturale,
- del PRGC del Comune di Fiesole, art 37 "area di trasformazione urbanistica" (vigente nell'anno 2008)

il quale modificava i precedenti depositi del 2003 (238/2003 e 361/2003); alla luce della LR 1/2005 e del Reg. di attuazione DPGR del 09/02/2007 e dell'entrata in vigore del PIT, e a seguito di un iter di valutazione svolto dalla Commissione Urbanistica viene integrata e sostituita la documentazione.

Il Piano attuativo adottato nel 2008 ha ad oggi efficacia; aveva come progettisti Prof Arch. Fabio Capanni, Dott. Arch. Giovanni Desomaro, Dott. Arch. Mauro Latini, Dott. Arch. Giuseppe Scacciati, la proprietà era composta dai Sig.ri: Albero Marassi, Rosamaria Marassi, Luigi Marassi, Renza Cecchi.

Nel 2009 fu stipulata la convenzione il soggetto proponente vuole modificare la tipologia degli edifici residenziali del piano attuativo

### DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO PREVISTO DAL PIANO RECUPERO DEL 2008

L'Intervento di trasformazione di iniziativa privata, nella sua interezza si proponeva l'obiettivo oltre che di **introdurre nuovi volumi di residenziale** anche di **migliorare la viabilità locale** di difficoltosa immissione su via XXV Aprile.

Volume complessivo **mc 4200**, tipologia a schiera e/o villino isolato previsti massimo **2 piani fuori terra**, era prevista la realizzazione di **6 edifici** a destinazione residenziale per un totale di **11 appartamenti**

#### Era previsto di:

- modificare l'area di insediamento per la realizzazione di **un'area a verde pubblica**;
- la realizzazione della **nuova viabilità di collegamento tra via di Calandrino con via di Fontalla** (tracciato individuato nella tav 4.1 del RU in vigore nel 2008);
- la realizzazione di un **percorso pedonale** di collegamento fra vi di Fontalla e via XXV Aprile;
- la realizzazione di parcheggi pubblici in prossimità del Magazzino Comunale;
- dotare ogni fabbricato di un **resede privato**.

Il piano prevedeva l'utilizzo di **materiali tradizionali** nella costruzione dei nuovi fabbricati quali coperture a falde, rivestite in coppie tegole facciate ad intonaco infissi in legno e

persiane alla Fiorentina, terrazze pavimentate cotto intonaco civile a base di calce tinteggiato con colori chiari tradizionale, davanzali in pietra serena

Per le **sistemazioni esterne** si prevedeva la messa dimora di piante autoctone e l'inserimento di siepi di delimitazioni dei lotti; per i **parcheggi** è prevista la realizzazione di carrabile erboso con siepi di schermatura perimetrale e l'inserimento di specie di alto fusto a foglia caduca.

## **RELAZIONI TRA IL PIANO DI RECUPERO DEL 2008 E SUA VARIANTE DEL 2021**

L'area interessata dal progetto è di circa 2,12 ettari, di cui 0,85 ettari destinati al progetto della viabilità e dei parcheggi e a verde pubblico, e a parcheggio del cantiere del comune; mentre i restanti 1,27 ettari sono destinati alla realizzazione di edifici di civile abitazione

**La variante interessa solo la parte di 1,27 ettari destinata alla realizzazione degli edifici residenziali**, mantenendo i sottoservizi dimensionati, secondo gli stessi parametri attuali con il piano del 2008, già convenzionati nel 2009 quando fu stipulata la convenzione privato-Comune di Fiesole.

In questi anni i proprietari hanno deciso di modificare la tipologia di piano attuativo

In considerazione del fatto che la conformazione del terreno, dell'area oggetto di variante è caratterizzata da un salto di livello, in coerenza con i risultati in campo internazionale in campo di ricerca architettonica (es. architetture ipogee...) la proprietà trovandosi a realizzare più di 10 anni dopo dalla stipula della convenzione ha sentito forte l'esigenza di rivedere la conformazione e le caratteristiche tipologiche delle unità abitative

Il progetto presentato nel 2008 risulta ai fini delle attuali esigenze di tipo ecologico, formale, ecosistemico, una tipologia superata

I progettisti incaricati hanno elaborato una conformazione dei volumi delle villette, secondo i criteri e le esigenze attuali, lavorando in modo da integrare l'architettura con il paesaggio, facendo unità immobiliari separate e inserite nel versante della collina naturale, sfruttando il salto di quota così da alloggiare alla quota più bassa il piano interrato e da sviluppare su un unico piano una planimetria generalmente a forma di "L" con zona notte e zona giorno ben distinte alla stessa quota, unite dal prospetto frontale molto minimale caratterizzato da grandi aperture, come si evince dagli elaborati delle tav:

### **TAV 19- Tipologia - 1A - 1B**

### **TAV 20 - Tipologia - 2A - 2B**

### **TAV 21 - Tipologia - 3**

### **TAV 22- Tipologia - 4**

La variante non va a modificare gli impianti, e i sottoservizi già convenzionati con il precedente Piano di recupero del 2008, di cui si conserva il progetto intero delle opere di urbanizzazione, anche in virtù del fatto che i volumi non risultano variati, anche se distribuiti nello spazio in modo diverso 4200 mc, Piani f.t. 2, VOLUME, 1400 mq SUL ca, anzi si specifica

che gli stessi sono stati calcolati con lo stesso sistema indicato nelle NTA del precedente Piano approvato.

La Variante al Progetto approvato sostanzialmente apporta alcune modifiche al **posizionamento delle nuove abitazioni** all'interno dei lotti edificabili e ad uno **studio delle tipologie residenziali** che ha portato ad una articolazione più dettagliata delle forme costruttive e introdotto alcune modifiche agli ingressi privati pedonali e carrabili. Le caratteristiche delle abitazioni e le modifiche all'impianto distributivo dell'area edificabile sono descritte negli elaborati grafici allegati alla presente Variante.

**Lo stato sovrapposto con il progetto in precedenza approvato evidenzia il sostanziale mantenimento di tutti gli aspetti urbanistici e progettuali in precedenza approvati.**

## **DESCRIZIONE COMPLESSIVA DELL' INTERVENTO E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI OGGETTO DELLA VARIANTE DEL 2022**

Il piano di recupero mantiene del precedente depositato nel 2008, il completamento del margine sud finalizzato al miglioramento della viabilità locale con edificazione prevalentemente residenziale disposta a costituire due fronti lungo la strada esistente.

Strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata adottato con D.C.C. 51 del 31/07/2008  
 Tipologia: villino isolato Volume complessivo: **4.200 mc. Piani f.t.: 2** Fattibilità: classe 2 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico Risorse coinvolte: giardino dell'edificio esistente, tracciati viari locali, caratteristiche plano-altimetriche del suolo Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: riordino del margine urbano e miglioramento della circolazione veicolare locale di difficoltosa immissione su via 25 Aprile.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (suolo, accessibilità, giardino, tracciati stradali); indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

La consistenza del presente piano attuativo comprende tutti gli elementi previsti dalla vigente normativa regionale:

- l'individuazione progettuale di massima delle **opere d'urbanizzazione primaria e secondaria**;
- l'**assetto planivolumetrico complessivo** dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- la localizzazione degli spazi riservati ad **opere o impianti di interesse pubblico**;
- l'indicazione delle **tipologie edilizie** per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione;
- la suddivisione del piano in **più unità di intervento** tra loro funzionalmente coordinate;
- ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle **connessioni** ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale.
- è corredato dalla ricognizione del **quadro conoscitivo di riferimento**;
- è corredato dalla **normativa tecnica di attuazione**.
- l'attuazione degli interventi previsti è regolata dalla specifica **convenzione stipulata tra i soggetti proponenti e il Comune di Fiesole**.

### Il progetto di Variante mantiene inalterata

- **la destinazione iniziale** per nuova lottizzazione residenziale,
- il **dimensionamento e caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione**, che comprendono la realizzazione di nuovi **parcheeggi pubblici** e di un **ponticello pedonale** per attraversare il "Fosso dei Pesci" e per collegare la viabilità interna della nuova lottizzazione e via 25 Aprile, all'altezza del plesso scolastico "Luigi Casini", per il quale sono mantenute le caratteristiche costruttive e le misure di sicurezza idraulica in precedenza adottate.
- la **viabilità interna**, per la quale è prevista per una limitata movimentazione veicolare. Il progetto in Variante mantiene gli Ingressi sulla nuova viabilità (non su via del Calandrino) mantenendo la stessa impostazione della viabilità e dei flussi del piano del 2008
- viene mantenuto il cancello di ingresso quindi la strada interna sarà privata non pubblica; rimane solo un accesso pubblico pedonale che passa dalla passerella e arriva alla scuola
- I lotti edificabili risultano serviti dalle **reti urbane di sottoservizi** di progetto e già stimati con il precedente Piano del 2008
- Le ville sono 10 quindi rimane lo stesso numero di unità abitative previste nel piano del 2008; con stessa distribuzione 5 sopra e 5 sotto la viabilità principale interna, garantendo la giusta distanza dalla linea elettrica come da normativa vigente (non meno di 32 m)

Per le **fognature nere e saponose** si esegue il calcolo degli abitanti equivalenti in base al Regolamento Comunale che stima in 1 ab/100mc per un numero complessivo di **40 abitanti equivalenti**. (mentre per il piano di recupero precedente la stima era di 42 abitanti equivalenti)

Per quanto riguarda il **calcolo delle acque meteoriche**, l'intensità della pioggia è considerata in **150 mm/ora** per una **superficie impermeabilizzata** complessiva, fra residenze, aree pavimentate, rampe, strada asfaltata pari a **mq 3.000 mq**, coincidente con il parametro del progetto precedentemente approvato.

L'**area verde** e i **parcheeggi** le norme di piano relative prevedono il mantenimento delle alberature esistenti, e la loro integrazione con specie autoctone.

Per quanto riguarda la **raccolta delle acque meteoriche** saranno previsti accorgimenti per l'idoneo riutilizzo di queste ultime. In particolare, sono previste in ogni lotto cisterne di raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione dei giardini.

La **progettazione degli edifici** del comparto utilizzerà tutte le tecnologie e gli accorgimenti, sia di carattere passivo che di carattere attivo, volti all'ottimizzazione del **risparmio energetico**, garantendo un basso impatto da un punto di vista ambientale e il rispetto delle norme particolari vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.

La **progettazione** sarà pertanto orientata a favorire tutte le opportunità tecnologiche con **carattere attivo** in grado di ottimizzare il risparmio energetico nel rispetto dell'ambiente come ad esempio:

- privilegiare l'uso di **pannelli radianti integrati ai pavimenti** come sistema di riscaldamento che ottimizzino i consumi (lavorando a temperature dell'acqua più

basse) e al contempo garantiscano un comfort fisico ottimale; da abbinare, per l'ottimizzazione dei consumi, a caldaie a condensazione o altri generatori di calore ad alto rendimento energetico.

- installare **pannelli solari** per la produzione di acqua calda o, nel caso di comprovata convenienza, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
- Installare di **valvole termostatiche** con sensore di temperatura separato dalla valvola per garantire omogeneità delle condizioni all'interno dei singoli edifici.
- Installare **sistemi per la riduzione dei consumi di acqua negli usi sanitari** come doppi pulsanti nelle cassette di scarico e miscelatori di aria nei rubinetti e nelle docce.
- Impiegare **serramenti esterni** che garantiscano elevate prestazioni di **contenimento energetico**.

Le **caratteristiche costruttive** delle nuove abitazioni non si discostano dalle linee generali precedenti e sono di seguito sinteticamente descritte.

Le ville sono 10 quindi mantenendo lo stesso numero di unità abitative previste nel piano del 2008; con stessa distribuzione 5 sopra e 5 sotto la viabilità principale interna.

Le tre ville centrali su via del Calandrino sono su due piani, prevedono un vano nel seminterrato, allineandosi concettualmente alle tipologie preesistenti della parte urbanizzata vicina portando sulla stessa quota le architetture residenziali esistenti e quelle di nuova costruzione.

Le ville che si affacciano sulla urbanizzazione preesistente si attestano ad essa con la stessa altezza, mentre quelle a monte sono di un piano in modo da renderle meno visibili rispetto al contesto paesaggistico la cui fruizione acquisisce un canale privilegiato garantendo la dovuta trasparenza verso il paesaggio

**Coperture:** nelle parti previste con **tipologia a tetto inclinato** verrà realizzato manto in cotto alla toscana, nelle **tipologie a copertura piana** verrà realizzato manto di copertura parzialmente a verde (del tipo a prato e essenze latifoglie) con canali di gronda e pluviali in rame.

**Elementi decorativi esterni** in materiale lapideo o in rilievo saranno di tonalità colore beige chiaro o tonalità analoghe nel rispetto delle caratteristiche ambientali circostanti.

**Intonaci esterni**, coloriture e tinteggiature esterne saranno in colori e materiali anche diversi da quelli presenti nell'edilizia circostante ma compatibili con il rispetto delle caratteristiche ambientali.

**Infissi e persiane** saranno in legno o, se realizzati in altri materiali, con finitura esterna a legno.

Tutti gli **elementi costituenti parte finale di impianti** (sfiati, camini, ecc.) che devono emergere dalla copertura nel rispetto della normativa vigente, dovranno essere posizionati nel modo più opportuno ed in materiali compatibili con le caratteristiche ambientali circostanti. I parapetti di protezione per logge e terrazze dovranno essere in ferro verniciato di tipo semplice, oppure in elementi pieni di muratura con intonaco a civile analogo alle murature esterne dei fabbricati.

**Dispositivi di oscuramento:** sono ammessi scuri interni, tende interne oscuranti, persiane in legno verniciato; non sono ammessi avvolgibili in alluminio o in pvc.

Per quanto sopra descritto le opere in Variante vengono attuate in coerenza con le previsioni dello Strumento Urbanistico.

Il precedente piano attuativo prevedeva la realizzazione di **6 edifici** a destinazione residenziale per un totale di **11 appartamenti**, mentre il nuovo progetto prevede **10 villette** il cui sviluppo volumetrico è fortemente determinato dalla conformazione naturale del terreno in cui si inseriscono, al fine di non alterare in modo preponderante lo stato dei luoghi, si tratta infatti di spazi in parte ipogei, con solo un prospetto fuori terra, pertanto la stima sommaria **dei movimenti di terra** verso l'esterno si può considerare un volume pari a 6.000 mc complessivi per scavo piani interrati, rampe, muri di sostegno strade.

La terra di risulta degli sbancamenti viene tutta riutilizzata in loco per le eventuali modellazioni del pendio al fine di ricreare raccordi altimetrici tra il vecchio e il nuovo piano di campagna.

## 5. CARATTERISTICHE DELLE AREE IN OGGETTO

### DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO:

Pian di Mugnone è una frazione del comune di Fiesole, nella città metropolitana di Firenze, in Toscana. Situata ai margini del torrente Mugnone.

L'area oggetto di intervento è posta ai piedi del versante collinare che da Fiesole scende verso Pian di Mugnone a ridosso della lottizzazione degli anni '60 lungo la via XXV Aprile in posizione ribassata rispetto alla strada principale che da Fiesole conduce a pian di Mugnone quindi non visibile se non da punti di vista esterni dall'area stessa (tipo Borgunto Sant'Anna e Trespiano).

A Monte del terreno in oggetto il tessuto insediativo disegna un margine indefinito con il territorio aperto e l'area collinare e molto eterogenee caratterizzato per la gran parte da edilizia puntuale con edifici unifamiliari e bifamiliari realizzati dal dopoguerra fino agli anni '70.

L'area di intervento si configura come un'area di completamento di un territorio già urbanizzato stato di un plesso scolastico di una zona sportiva e di un'area adibita a cantiere comunale oltre ad essere già dotata di servizi di approvvigionamento idrico di depurazione e di tutte le reti tecnologiche di adduzione quali acqua gas reti telefoniche/fibra

La località viene ricordata già nel XIV secolo, nel Decameron di Giovanni Boccaccio (novella 6 della nona giornata) e in un racconto del "Trecentonovelle" di Franco Sacchetti (novella 166).

I terreni oggetto del Piano Particolareggiato sono sottesi tra via del Calandrino e il fosso dei Pesci.

L'intero intervento (sia quello oggetto del protocollo n° 51/2008, che la variante oggetto della presente) interessa il versante degradante da Fiesole, nella parte bassa della Valle del Mugnone in adiacenza alla viabilità di collegamento con il centro di Fiesole ed al "Fosso dei Pesci", ad una quota altimetrica compresa fra i 70 m e i 90m s.l.m.; si inserisce in una zona pedecollinare che fa da raccordo tra il territorio agricolo e l'insediamento abitativo che si sviluppa lungo la via XXV Aprile, in prossimità si trovano il Fosso Riorbico la vecchia viabilità di collegamento fra Fiesole e pian di Mugnone e la linea di elettrodotto delle Ferrovie dello Stato.

L'area è anche caratterizzata dalla presenza di due tralicci e dall'attraversamento di un elettrodotto; e dalla condotta della fognatura che collega Fiesole al depuratore di Pian di Mugnone

Il "Fosso dei Pesci" lambisce l'area oggetto dell'intervento, si tratta di un canale con l'alveo per 10 metri aperto e per il resto del suo corso interrato.

L'intervento oggetto di variante e il restante, si svilupperà perpendicolarmente a via XXV Aprile e alla linea ferroviaria Firenze-Firenzuola, che separano l'attuale nucleo abitativo di Pian di Mugnone.

Il versante si presenta in pendenza, l'area è caratterizzata da terreni attualmente incolti, per l'area a prato centrale, permangono lungo le zone marginali, le tracce di un'attività agricola svolta in precedenza, a cui si deve probabilmente la realizzazione di alcuni terrazzamenti e le numerose piante di olivo, alcuni filari di viti, piante da frutto, cipressi.

L'area interessata dal progetto di circa **2,12 ettari**, di cui solo una parte (0,82 ettari)

Sono destinati al progetto alla **viabilità ai parcheggi e al verde**, oltre ad una parte destinata al parcheggio del Cantiere Comunale esistente.

La morfologia dei terreni di progetto è sub-pianeggiante con moderate variazioni di pendenza.

Il terreno è in prevalenza argilloso.

Dal punto di vista geologico l'area è classificata G.2

per la normativa sismica l'area è classificata come S.2.

Il contesto paesaggistico è quello ai piedi del versante collinare che da Fiesole scende verso Pian di Mugnone, caratterizzato da leggero declivio in parte coltivato a uliveto.

Il contesto è già in parte antropizzato con le opere di urbanizzazione avvenute dagli anni Sessanta ad oggi, avvenute lungo le direttrici storiche principalmente parallele al corso d'acqua e alla ferrovia, che ha dato luogo a una espansione urbana. L'insediamento di Pian di Mugnone è caratterizzato da edilizia residenziale costituita da tipologie di modeste dimensioni.

L'area interessata dal progetto è di circa 2,12 ettari, di cui 0.85 ettari destinati al progetto della viabilità e dei parcheggi e a verde pubblico, e a parcheggio del cantiere del comune; mentre i restanti 1,27 ettari sono destinati alla realizzazione di edifici di civile abitazione

**La variante interessa solo la parte destinata alla realizzazione degli edifici residenziali**

## 6. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

### PIT - PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Implementazione del piano di indirizzo territoriale per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), con integrazioni deliberata dal Consiglio Regionale, con delibera n.37 del 27.03.2015.

L'introduzione della Relazione di presentazione del Piano afferma: *"Il paesaggio in Toscana conta: è un bene comune di tutti i suoi abitanti, che incorpora la memoria del lavoro delle generazioni passate e costituisce un patrimonio per le generazioni a venire. Questo bene comune, la cui riproduzione richiede non solo tutela, ma anche cura e manutenzione continua, rappresenta un valore aggiunto straordinario in termini di riconoscibilità e attrattività del territorio..."*

*...Il richiamo al patrimonio paesaggistico come fattore di crescita economica e sociale può apparire pertanto, nel caso toscano, persino scontato. Se interpretato tuttavia non soltanto come fattore di attrattività turistica ma più in generale come valore aggiunto per*

le diverse iniziative economiche attivabili sul territorio regionale, si tratta invece di una scommessa importante e necessaria ma non facile. Scommessa che per essere vinta richiede, in particolare, la capacità di superare la settorialità delle attuali politiche di sviluppo economico a favore di una maggiore contaminazione e integrazione reciproca fra politiche di sviluppo e politiche per il paesaggio...

...Vi sono tuttavia numerosi altri aspetti che legano reciprocamente paesaggio e sviluppo, e alcuni di essi paiono particolarmente rilevanti, in tempi turbolenti come quello attuale: il paesaggio come fattore di attrazione di individui cosmopoliti che svolgono professioni connesse all'economia della conoscenza; il paesaggio come fattore di identità sociale, di riproduzione della stessa e di acculturazione dei nuovi abitanti; il paesaggio come bene comune capace di contribuire al benessere collettivo...

...L'attrattività del paesaggio toscano per molti artisti, ma anche professionisti e imprenditori, ha contribuito negli ultimi secoli in modo rilevante non soltanto a far crescere la ricchezza culturale della regione ma anche ad attrarre nuovi capitali, nuove idee, nuove iniziative. Questi flussi di abitanti più o meno temporanei, spesso relativamente sconosciuti alle istituzioni pubbliche, e le loro reti, possono essere utilmente considerati una risorsa per l'innovazione e la competitività regionale. Il paesaggio toscano, considerato da questo punto di vista, è un luogo che catalizza energie (l'interazione tra professionisti delle conoscenze avanzate come energia in grado di attivare nuove economie), al quale è richiesto di saper coniugare riproduzione dell'immagine e ricerca della qualità nelle diverse innovazioni utili e necessarie...

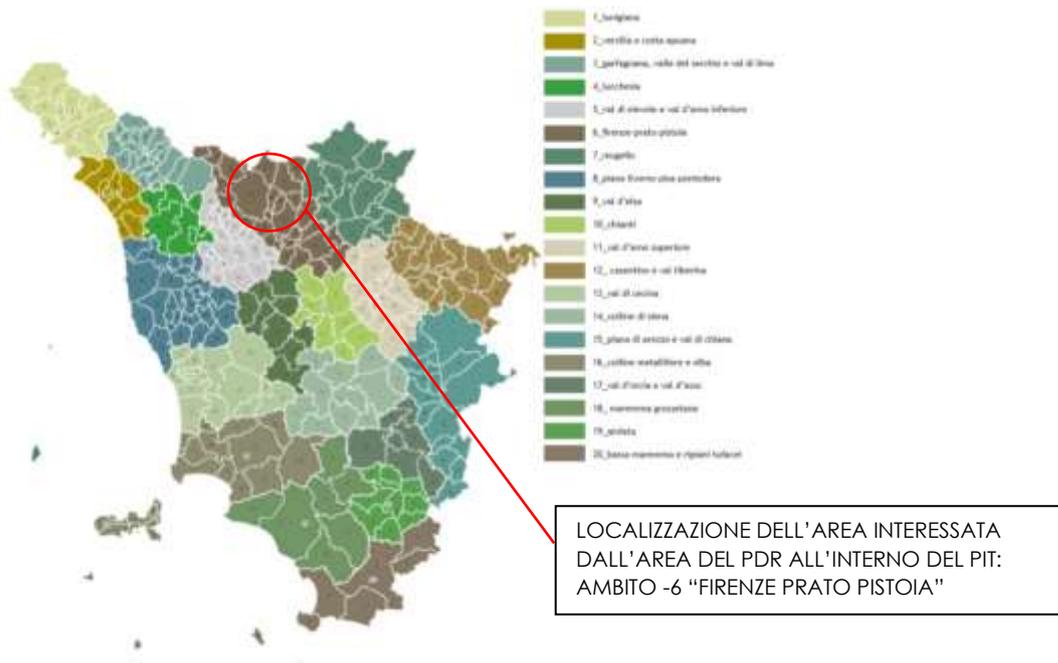
...E' chiaro infatti che il paesaggio, per contribuire allo sviluppo, non può essere considerato soltanto una rendita a prescindere dalla necessaria innovazione sulla qualità dei prodotti e dei servizi che possono trarre vantaggi competitivi proprio dalle sinergie con i paesaggi in cui sono collocati. Il paesaggio non è sufficiente a mantenere la competitività dell'offerta turistica, per fare un esempio fra i molti possibili, se i servizi offerti sono invece scadenti e la qualità degli alloggi approssimativa.

...Il piano, da questo punto di vista, è uno strumento per condividere innanzitutto le conoscenze e le interpretazioni del paesaggio necessarie ad assicurarne una adeguata presa in conto nelle azioni di governo, divenendo patrimonio comune dei diversi attori e conseguentemente delle diverse politiche pubbliche che producono effetti territoriali...

Le azioni di salvaguardia, riproduzione e innovazione del paesaggio, e dunque dei valori culturali ed estetici che esso rappresenta, ma più in generale le azioni di trasformazione del territorio funzionali ad altre priorità, possono e devono trasformarsi in occasioni per sperimentare politiche capaci di dialogare positivamente con i contesti territoriali di pregio, valorizzando il ruolo che la riproduzione di tali patrimoni può svolgere per lo sviluppo durevole e per il benessere economico della popolazione regionale. Ciò in sintonia con quanto suggerito anche dalla Convenzione Europea del Paesaggio laddove, per la prima volta, si propone un ruolo del paesaggio come risorsa significativa per lo sviluppo e per la crescita di competitività dei territori...

...Nell'attuale fase di crisi economica, e dunque di ripensamento anche delle diverse politiche pubbliche rispetto alla loro presunta efficacia, un elemento decisivo è senza dubbio il riferimento a politiche più attente alle specificità e alle qualità dei diversi territori, e capaci di integrare i diversi punti di vista settoriali. Questa impostazione, oltre ad avere un precedente importante nella tradizione dei programmi regionali di sviluppo della fine degli anni '90 (la "Toscana delle toscane"), è in linea con le recenti strategie della Commissione Europea, in particolare con le "place based strategies" e con le "smart specialisation strategy", ed è in grado di rispondere alle aspettative di benessere anche economico delle comunità locali senza compromettere, anzi mettendo in valore, il patrimonio territoriale e paesaggistico della Toscana.

Il PIT in coerenza e in attuazione delle norme di governo del territorio, con riferimento alle condizioni di sostenibilità derivanti dalle invarianti strutturali di cui all'art. 5 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), persegue uno sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività. In applicazione dei principi e delle disposizioni contenute nella Convenzione europea del paesaggio ratificata con la legge 9 gennaio 2006, n. 14, nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e nella L.R. 65/2014 il PIT si qualifica come strumento di pianificazione territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici e inserisce l'area di studio all'interno dell'Ambito di Paesaggio n° 6 FIRENZE-PRATO-PISTOIA



CARTOGRAFIA IDENTIFICATIVA DEGLI AMBITI

Il PIT riconosce come **caratteri strutturali** dell'Ambito:

- gli elementi costitutivi naturali (geomorfologia, idrografia naturale, vegetazione);
- gli assetti agricoli e forestali (idrografia artificiale, paesaggio agrario e forestale storico e moderno);
- gli insediamenti e le infrastrutture (insediamenti storici, viabilità e infrastrutture storiche, viabilità e infrastrutture moderne e contemporanee).

L'area ricade in territorio soggetto a **vincolo paesaggistico** (ex Legge 1497/39) in base al DM 6/11/1961 pubblicato nella GU 291 del 23/11/1961- **scheda di vincolo n° 291-1961**, Regione Toscana, sezione 4; art 136 D.lgs. n° 42/2004 "Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico"

**"Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia, Firenze, Sesto Fiorentino"**, cod. regionale 9048198, cod. ministeriale 90071

**DA SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI:**

Dati identificativi del provvedimento e rappresentazione del perimetro del vincolo-ultimo aggiornamnero agosto 2012

## Testo del provvedimento

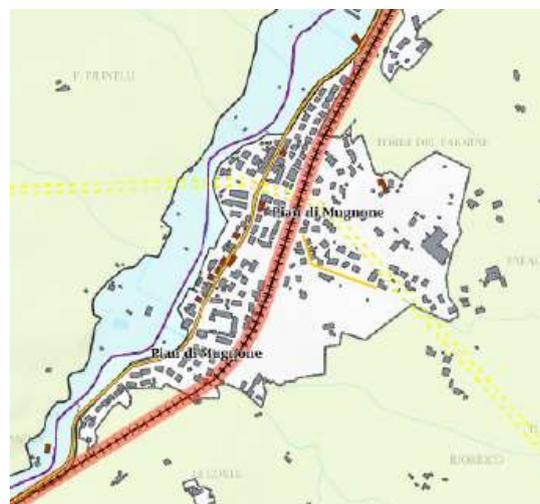
[...] considerato che il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità, ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di costruzione che si intenda erigere nella zona

## Motivazione

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare, con i suoi numerosi monumenti e ville, con i suoi oliveti e campi intervallati da zone e filari di cipressi, un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente, anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze.

## PTCP - PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIA DI FIRENZE

**Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** è lo strumento di pianificazione che definisce l'assetto del territorio. Approvato dalla Provincia nel 1998, ai sensi della **L.R. 5/95 Norme per il governo del territorio** come l'atto di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale. La **L.R. 3 gennaio 2005 n.1 "Norme per il governo del territorio"** ha profondamente innovato la normativa sul governo del territorio e con essa il quadro degli strumenti della pianificazione territoriale e la loro modalità di formazione. Ciò ha richiesto la revisione del PTCP anche al fine di consentire un rinnovato dialogo tra la pianificazione provinciale e i nuovi strumenti urbanistici comunali.



[http://mappe.provincia.fi.it/tolomeo/jsp/mappa\\_PTCP2012.html](http://mappe.provincia.fi.it/tolomeo/jsp/mappa_PTCP2012.html)

Localizzazione di Pian di Mugnone

Sistema territoriale E - Area fiorentina: comprende i comuni di Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Fiesole, Firenze, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino e Signa.

Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/'05. L'avviso

relativo all'approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°11 del 13.03.2013. Lo strumento di pianificazione in oggetto ha acquistato efficacia dalla data di tale pubblicazione.

**IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLA CITTÀ DI FIESOLE** vigente denominato "Secondo Regolamento Urbanistico", è inoltre costituito dagli elaborati relativi alla classificazione del patrimonio edilizio esistente approvati con Del. C.C. n. 43/2001 e n. 99/2003 con le modifiche alle schede 40-SD e 2-M di cui all'elaborato 29, è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009.

Successivamente, con deliberazione di C.C. n.12 del 26/2/2015 è stata approvata una variante al Regolamento Urbanistico 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 variante di riapprovazione di alcune previsioni decadute e di modifica della disciplina della Commissione Urbanistica.

Da (<http://www.comune.fiesole.fi.it/opencms/opencms/territorio/pianoreg/>)

### **PIANO STRUTTURALE DELLA CITTÀ DI FIESOLE**

Il Comune di Fiesole ha approvato il proprio **Piano Strutturale** con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 12.04.1999; mentre con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 19/12/2019 **ha approvato la variante generale al Piano Strutturale**, che sostituisce il precedente Piano Strutturale. L'avviso di approvazione della variante generale al Piano Strutturale è stato pubblicato sul BURT n. 9 del 26/02/2020. (Pertanto, ai sensi dell'art. 19 co. 7 della L.R. 65/2014 lo strumento ha acquistato efficacia decorsi trenta giorni da tale data, ossia dal 27/03/2020.)

DIS 01 – Disciplina del territorio

#### **Art. 41. UTOE 1 – Valle del Mugnone (da 57.dis01 Disciplina del territorio)**

**1. L'UTOE n. 1** "è individuata in corrispondenza della valle del Mugnone nel tratto che va dalla frazione di Pian di Mugnone fino all'apice della valle in prossimità dell'abitato dell'Olmo. La matrice costitutiva del sistema insediativo è data dal tracciato storico della via Faentina che corre in gran parte in aderenza al corso del torrente Mugnone, a sua volta affiancato fino ai rilievi collinari dal tracciato ferroviario, anche esso storico, della ferrovia Faentina. Su questi elementi del fondovalle si situa la serie policentrica degli abitati di Pian di Mugnone, Caldine, Querciola, Olmo contornata Piano Strutturale del comune di Fiesole DIS01 - Disciplina del territorio Pag. 71 di 108 dalle pendici collinari agricole densamente insediate di nuclei e case sparse di origine rurale inseriti in un paesaggio dominato dalla coltura dell'olivo.

**2. Il P.S. per l'UTOE 1 individua i seguenti obiettivi specifici:**

*Proporzionato potenziamento della offerta abitativa di qualità da proporre nel quadro della Città metropolitana di Firenze. - offerta di edilizia residenziale pubblica come previsto dall'art. 63 della L.R. 65/2014 ovvero a edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 186 della medesima L.R. 65/2014, nella misura del 30% per la nuova edificazione e del 15 % nel riuso; - riabilitazione del patrimonio edilizio residenziale; - potenziamento degli impianti manifatturieri; - recupero di manufatti dismessi; - qualificazione degli ambiti periurbani; - potenziamento del trasporto su ferro; - potenziamento degli impianti e delle aree per lo sport e le attività sociali; - tutela del paesaggio agrario delle pendici collinari nel quadro delle attività del Distretto biologico verso un assetto di Parco agricolo multifunzionale, sostenendo le attività*

agricole mediante misure di semplificazione delle procedure da concordarsi con organi competenti e da sottoporre l'adesione preventiva a codici di soluzioni progettuali e di comportamento; - tutela della viabilità minore e vicinale comprensiva delle sistemazioni laterali e dei fondi naturali, salvo interventi di messa in sicurezza per la viabilità carrabile da attuarsi con tecniche di ingegneria ambientale; - Messa in sicurezza e riqualificazione degli edifici scolastici ed eventuale ampliamento della dotazione esistente



La zona è ricompresa in Area Urbana e/o Influenza Urbana (Art.52 Norme P.S.C.) L'area appartiene all'Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) n°6 Pian di Mugnone perimetrata nel Piano Strutturale come "Tessuti Incoerenti ed Aree di Frangia Parti d'insediamento prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili e le previsioni di attuazione sono coerenti con quanto prescritto dalle norme di P.S.C. art. 85.

All'interno dell'area non sono presenti attrezzature.

L'area è attraversata dalla condotta principale della fognatura che collega Fiesole Capoluogo con il depuratore di Pian di Mugnone.

Per quanto attiene il **Regolamento Urbanistico** è così definita:

Unità Territoriale Organica Elementare 6 Confine centro abitato – vigente; descrizione:

Confine centro abitato; norme tecniche –

Art. 15 Centri abitati e centri abitati minori Aree di trasformazione urbanistica soggette a Piano Attuativo norme tecniche –

Art. 37 Aree di trasformazione urbanistica –

Art. 38 Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT)

Nello specifico il **Piano Attuativo** ai sensi della LRT 5/1995 e successiva normativa regionale, ai sensi della LRT 65/2014 Norme per il governo del territorio Capo II sez.1, "AT.4: Tav. UTOE n.6 Pian di Mugnone" è uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata **adottato con D.C.C. 51 del 31/07/2008**

Sintesi delle Norme tecniche di attuazione del piano attuativo:

Tipologia: villino isolato

Volume complessivo: 4.200 mc. Piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 2 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Risorse coinvolte: giardino dell'edificio esistente, tracciati viari locali, caratteristiche plano-altimetriche del suolo

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: riordino del margine urbano e miglioramento della circolazione veicolare locale di difficoltosa immissione su via 25 Aprile.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (suolo, accessibilità, giardino, tracciati stradali);

indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

**La Variante generale al PS** approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 19/12/2019 sostituisce il precedente Piano strutturale contiene tutti gli aspetti vincolistici attualmente in vigore, di seguito si evidenziano quelli che insistono sull'ara di Pian del Mugnone oltre al **VINCOLO PAESAGGISTICO**

## VINCOLO IDROGEOLOGICO

### Legenda

#### Elementi di contesto

-  Limite Amministrativo
-  Reticolo idrografico (D.C.R.T. 101 del 2016 integrato con D.G.R.T. 1357 del 2017 e D.G.R.T. 809/2018)

#### Pozzi e sorgenti

-  Pozzi
-  Sorgenti
-  Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti

#### Elettrodotto

-  132 kV Trifase Aerea
-  132 kV Trifase Mista
-  200 kV Monofase Aerea
-  220 kV Trifase Aerea
-  380 kV Trifase Aerea
-  Fascia di rispetto dell'elettrodotto Dpa da 16m, Dpa da 16m (distanza dall'asse di simmetria dell'elettrodotto)
-  Rete di trasmissione Nazionale Dpa da 21m, Dpa da 21m (distanza dall'asse di simmetria dell'elettrodotto)

#### Vincolo cimiteriale

-  Cimiteri
-  Fascia di rispetto cimiteriale - 200m

#### Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)

-  Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)

#### Reti di distribuzione del gas metano

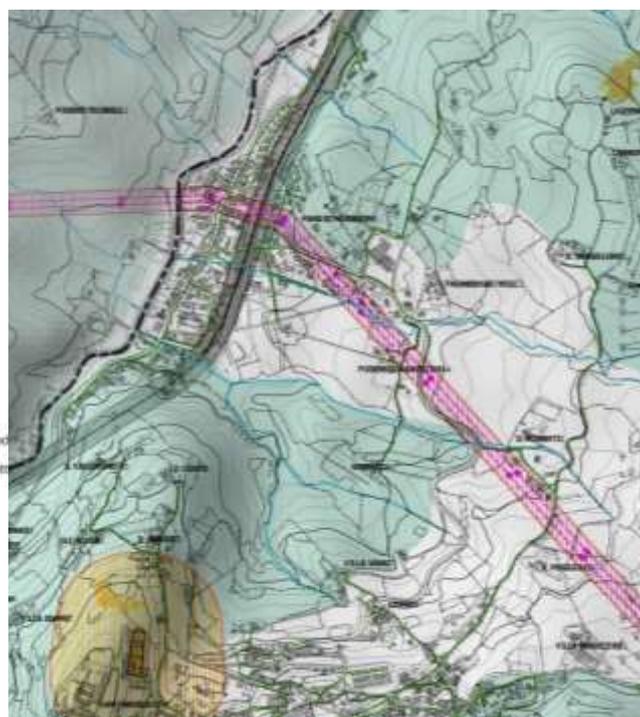
-  Rete di distribuzione del gas metano

#### Vincolo ferroviario

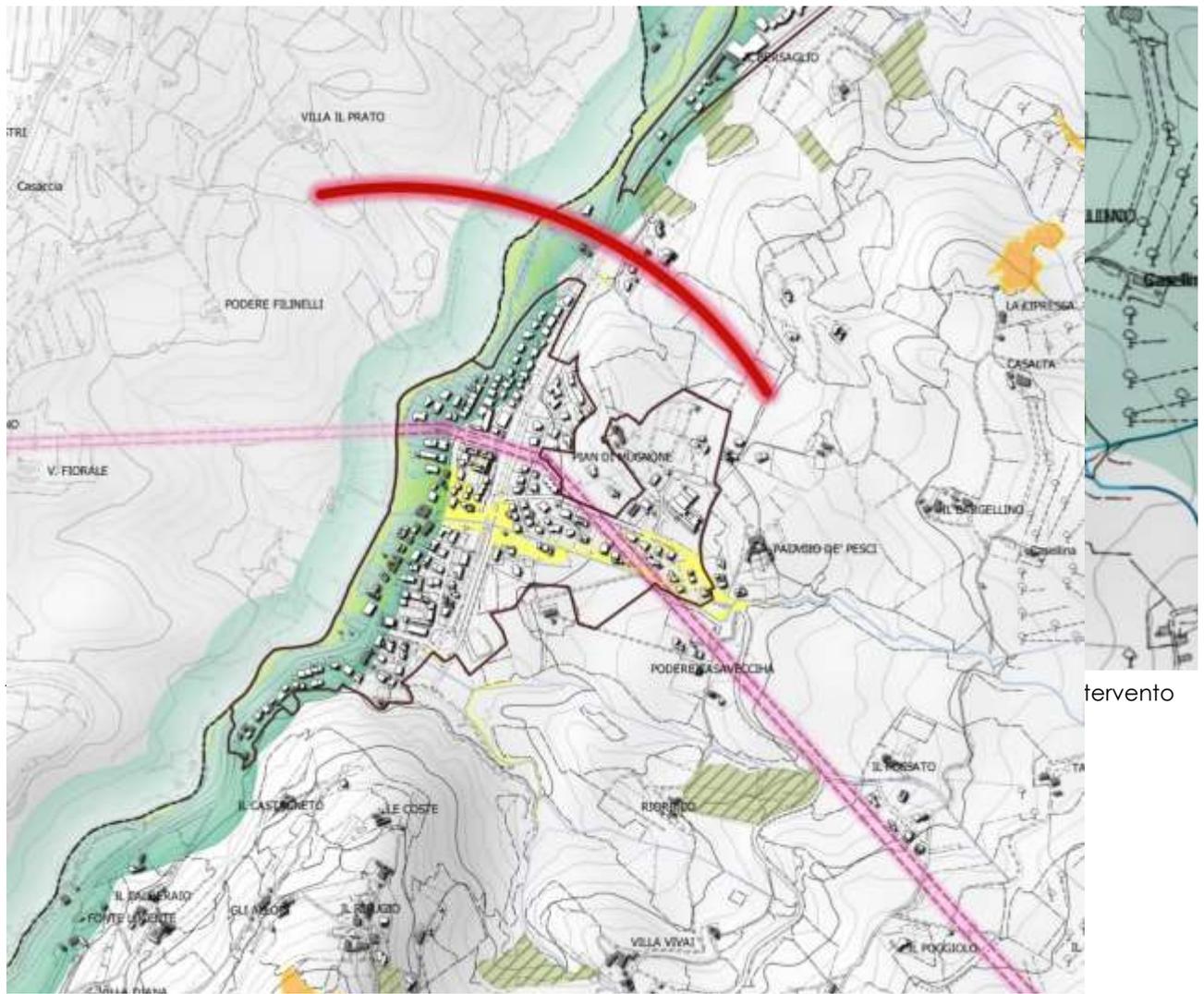
-  Linea ferroviaria
-  Fascia di rispetto ferroviaria ai sensi del D.P.R. 753 del 1980

#### Ulteriori prescrizioni

-  Aree boscate o pascolive percorse da incendi



10.QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli e legenda



tervento

### Legenda

- Limite Amministrativo
- Edificato stanzizzato
- Edificato recente
- Reticolo idrografico (D.C.R.T. 101 del 2016 integrato con D.G.R.T. 1357 del 2017 e D.G.R.T. 899/2018)
- Perimetro del territorio urbanizzato
- Aspetti agro-forestali**
- Aree agricole in abbandono
- Superfici agricole intensive
- Agrosomaico a maglia larga
- Aree boscate o pascolive percorse da incendi (CATASTO DELLE AREE PERCORSE DAL FUOCO AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L. 353/2000 E DELL'ART. 75 BIS DELLA L.R. 39/2000)
- Corridoi ecologici fluviali da riqualificare
- Discarica "Cave di Maiano" (Fonte dato: SISBON di Arpat)
- Varchi residuali da preservare
- Criticità infrastrutturale**
- via Bolognese e via Aretina
- Tracciato dell'elettrodotto
- Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R**
- Pericolosità L4

42.STA.U05 - Criticità territoriali e legenda

**47.STR.U03 - Atlante delle UTOE**

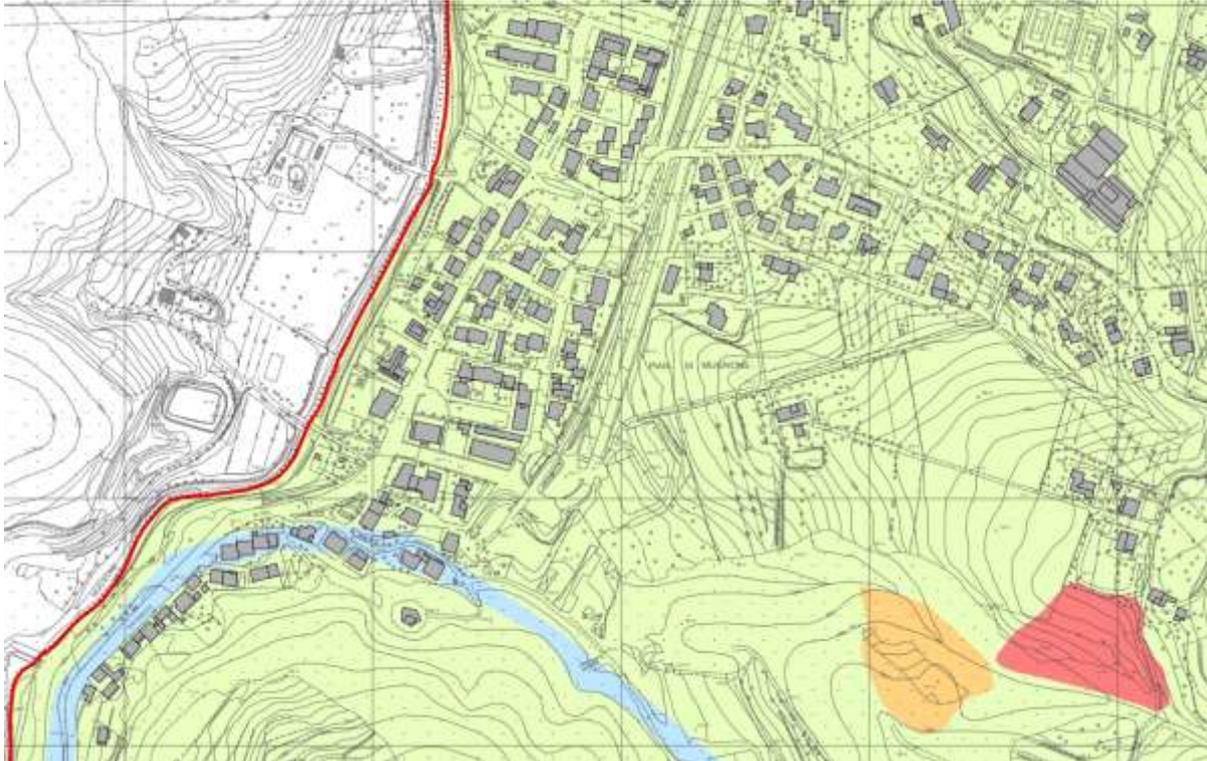
Piano Strutturale del comune di Fiesole STR.U03 - Atlante delle U.T.O.E.

**Obiettivi e azioni per gli Standard Urbanistici dell'U.T.O.E. 1**

Il bilancio delle dotazioni pubbliche presenti nell'ambito del territorio fiesolano evidenzia una ampia disponibilità quantitativa anche rispetto alla dotazione strategica di mq. 24/abitante applicata ai quantitativi tendenziali espressi nelle tabelle sopraesposte. Il Piano strutturale tuttavia persegue per le aree a standard esistenti, in particolar modo per l'UTOE 1, le seguenti strategie:

- il potenziamento delle prestazioni mediante l'inserimento di nuove funzioni nelle aree destinate a verde e sport in particolare con la previsione di un palazzetto idoneo alla pratica degli sport al coperto (basket, palla volo, calcetto, ecc.) a integrazione delle attività già in essere;
- il miglioramento della accessibilità in generale e nei confronti delle ridotta abilità, demandando al PEBA in sede di Piano Operativo le relative opere e provvedimenti regolamentari;
- il miglioramento qualitativo degli elementi di arredo, illuminazione, trattamento delle superfici, ecc.
- miglioramento delle superfici a parcheggio con opere drenanti;
- individuazione in fase di Piano Operativo di aree a parcheggio per sosta camper;
- individuazione in fase di Piano Operativo di un'area all'aperto attrezzata per lo svolgimento di feste e manifestazioni, anche adeguando spazi pubblici già esistenti;
- individuazione in fase di Piano Operativo di aree per mercati contadini;
- il miglioramento qualitativo e il potenziamento di percorsi ciclabili e ciclovie.

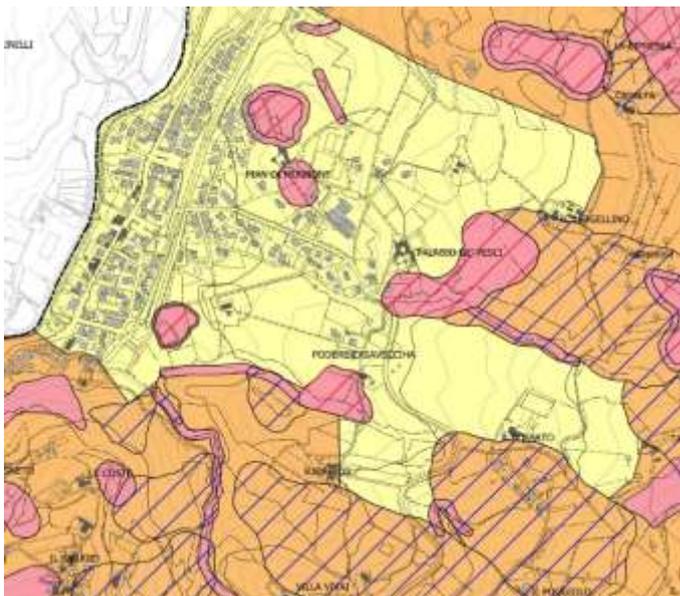
## PERICOLOSITA SISMICA



50.STR.G11b - Carta della pericolosità sismica

**Pericolosità sismica locale media (S.2)** Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3)

## PERICOLOSITA' GEOLOGICA



48.STR.G04 - Carta della pericolosità geologica

**Pericolosità geologica media (G.2)**

**PIANO OPERATIVO CITTA' DI FIESOLE**

Da (<http://www.comune.fiesole.fi.it/opencms/opencms/territorio/pianoreg/>)

Il Comune di Fiesole con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022 ha adottato il Piano Operativo.

Il **Piano Operativo (P.O.) del Comune di Fiesole** è redatto in conformità al Piano strutturale, al vigente P.T.C. della Provincia di Firenze ed al Piano paesaggistico regionale approvato con D.C.R. 27 marzo 2015. N. 37, ed in coerenza con il Piano strategico della città metropolitana di Firenze.

Il PO definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale, disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili

Il P.O. si compone della:

- a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

L'elaborato del P.O. di riferimento è "**DIS02a - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri - Fiesole e Pian di Mugnone** (Scala 1:2.000)"

Con riferimento al DM 1444/68 si individuano le seguenti corrispondenze

**Zona omogenea 'C' - TR** - Area di trasformazione insediativa: **TR\_01.1 Pian di Mugnone** – Area cooperativa ferrovieri (art 73,c2, lett.a)

**L'Art 50** definisce l'Ambito rurale delle pendici collinari – AR3 che si caratterizza per l'estesa superficie continua che si adagia sulle pendici collinari della Valle dell'Arno e del Mugnone coltivata a prevalenza a olivo e con un'importante presenza di terrazzamenti e ciglionamenti

Nel quale non è consentito: - l'escavazione di inerti; - la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo; - la trasformazione del territorio con interventi che comportino processi di instabilità dei versanti e di erosione dei suoli.

La disciplina definita dalle schede normative e di indirizzo progettuale sono contenute nell'elaborato **DIS05** nell' art 73,c4 vengono evidenziati gli aspetti che assumono valore vincolante

- a) lo schema planimetrico limitatamente al perimetro e alla definizione dell'area di reperimento del sedime dell'edificato;
- b) i dati quantitativi che specificano la S.E. di progetto, il numero dei piani, le tipologie ammesse e la percentuale di superficie territoriale minima soggetta a cessione gratuita per la realizzazione degli standard;
- c) le opere contestuali all'intervento che dovranno far parte dei contenuti della convenzione; d) la modalità di intervento: intervento diretto, progetto unitario convenzionato, strumento urbanistico attuativo, studio di fattibilità, e progetto definitivo ed esecutivo di opera pubblica; e) le prescrizioni della VAS.

Mentre assumono valore indicativo:

- a) l'indicazione di percorsi, fermo restando l'origine e la destinazione;
- b) i dati quantitativi nel caso di schede relative ad interventi di opere pubbliche.

**Nell'Art. 75** "TR: area di trasformazione degli assetti insediativi" : aree che costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la

valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Per il Piano di Mugnone individuate dall'elaborato cartografico **DIS02a**

**La convenzione è stata definita rep.n. 285.841 del 12/10/2009; modifica DCC n. 79 del 29/11/2012 “Approvazione schema convenzione integrativa della convenzione del Piano attuativo approvato con DCC n. 67 del 18/12/2008 Zona AT4- Piano del Mugnone sottoscritta in data 12.10.2009” Convenzione Rep. 48301 del 13/12/2012 (da P.O.C. Art. 128, c.4. c.)**

Le aree PUC - Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato sono individuate con l'art 79, elencate nell'art 69 e individuate con segno grafico nella tavola **DIS02a**

Azioni e dimensionamento del piano operativo (**art. 80** POC)

Dal piano strutturale sono individuate le UTOE, (nello specifico art 80, c.1, lett. a.) U.T.O.E. 1 - Valle del Mugnone.

In coerenza agli obiettivi del P.S., il presente P.O. Individua varie priorità e le conseguenti azioni per l'U.T.O.E. 1-Valle del Mugnone, nel caso del piano attuativo si fa riferimento a

- residenza: “completamenti” di margine;

**Nel titolo IV FATTIBILITÀ GEOLOGICA, SISMICA ed IDRAULICA, l'art 122** definisce le condizioni di fattibilità per le trasformazioni degli assetti insediativi in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statutari e strategici del piano strutturale stesso

Quindi nella tav. QC.I03b - “Carta dei battenti idrometrici per esondazione T 200 – Torrente Mugnone e affluenti”

e tav. STR.I04a - “Carta della magnitudo idraulica Torrente Mugnone e affluenti”

ma tutti gli aspetti sono stati nell'ambito di questa verifica di assoggettabilità a VAS affrontati puntualmente nel paragrafo della variante al Piano strutturale

Nell'ambito del PO viene affrontata la gestione delle “Aree sottoposte a Piani attuativi già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente” **nell'art. 128**

In cui si prevede che per i Piani attuativi approvati, non ancora ultimati, ovvero per i quali è in validità la relativa Convenzione, continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo

(art 128 c.2) All'atto del rilascio dell'abitabilità, le aree interne al perimetro del Territorio Urbanizzato, assumono automaticamente la disciplina del morfotipo TR.4 di cui all'art. 11 o TPS1 di cui all'art. 14.

(art 128 c.3) Inoltre in seguito alla realizzazione dei PdR, per gli edifici e le aree nel territorio rurale, sono consentiti gli interventi di a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro-risanamento conservativo

Sono ammesse eventuali varianti ai Piani attuativi e Piani di recupero di cui al comma 4 che, articolandosi nel rispetto delle previsioni e prescrizioni delle relative schede norma già previste dal previgente Regolamento Urbanistico, non determinino comunque il mutamento dei parametri urbanistici già individuati in sede di approvazione dello strumento attuativo ed oggetto di relativa convenzione

(da All.11\_DIS06\_Normetecnichediattuazione)

## 7. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Il Piano particolareggiato del 2008 tramite la “valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali e d economici sulla salute umana” a.s. dell'art. 11 LR01/2005 e “**valutazioni degli effetti ambientali**” a. s. della Delib. G.R. 14/10/98 n°1541,

si faceva carico di **un'analisi di dettaglio sempre valida e non superata dalla presente variante, perché la destinazione d'uso e la consistenza delle volumetrie sono rimasti invariati**, essa riguardava:

- e risorse ambientali, quali **suolo, aria, acqua, ecosistemi** della flora e della fauna
- **Clima acustico**
- le **relazioni** con la città e con il sistema degli insediamenti circostanti
- il **sistema delle infrastrutture** e degli **aspetti impiantistici e tecnologici** con riferimento alle reti esistenti (**Acquedotto** acqua potabile/ fognatura/ depurazione, **Luce, Gas**)
- le relazioni con il paesaggio e relazioni socio culturali, con riferimento al sistema della viabilità esistente e l'accessibilità ai servizi esistenti tipo la scuola, il Cantiere comunale, il verde pubblico.
- Fattori di impatto in **fase di cantiere ed esercizio**
- **Paesaggio**

Con la presente variante, in fase di analisi delle **caratteristiche del piano o programma** e le relative **Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate** come previsto dall'All I LR 10/10 si andranno a prendere in considerazione **solo gli aspetti in cui è intervenuta modifica o di integrazione** a quelle già valutate nel 2008, quali:

### **FATTORI DI IMPATTO: PAESAGGIO**

L'area ricade in territorio soggetto a **vincolo paesaggistico** (ex Legge 1497/39) in base al DM 6/11/1961 pubblicato nella GU 291 del 23/11/1961- scheda di vincolo n° 291-1961, Regione Toscana, sezione 4; art 136 D.lgs. n° 42/2004 “Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico”

**“Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia, Firenze, Sesto Fiorentino”**, cod. regionale 9048198, cod. ministeriale 90071

### **DA SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI:**

#### **Testo del provvedimento**

[...] considerato che il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità, ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di costruzione che si intenda erigere nella zona

#### **Motivazione**

[...] *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare, con i suoi numerosi monumenti e ville, con i suoi oliveti e campi intervallati da zone e filari di cipressi, un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente, anche valore estetico e*

*tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze.*

#### **Da “scheda analitico - descrittiva beni paesaggistici”:**

Dati identificativi del provvedimento e rappresentazione del perimetro del vincolo-ultimo aggiornamento agosto 2012

#### **Analisi delle modifiche apportate dal progetto nella sua interezza, in relazione agli elementi di valore del comparto paesaggistico di cui l'area in oggetto fa parte, identificati dalla scheda di vincolo 291-1961**

#### **Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione, e valutazione del Progetto di Variante del Piano di Recupero valutato secondo gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione e disciplina d'uso (secondo art 143 c.1 lett.b e art 138 c.1)**

Per quanto riguarda **la struttura idro-geo-morfologica** del paesaggio il provvedimento non riconosce elementi di valore specifici, semplicemente identifica dal punto di vista **geomorfologico** la “Serie di rilievi collinari compresi tra le vallate dei torrenti Mugnone, Terzolle e Terzollina, separate da ampi crinali su cui sono presenti centri abitati. Le litologie che costituiscono i rilievi sono argilliti Liguri e arenarie del Dominio Sub-Ligure tra cui affiorano in finestra tettonica, lungo il T. Mugnone, l'arenaria Macigno e le marne calcaree di Pievepelago. Il crinale orientale del M. Fanna è costituito dai flysch calcareo marnosi della formazione di Monte Morello.”

Dal punto di vista **dell'Idrografia naturale** descrive “Caratteristico reticolo idrografico minore con ecosistemi torrentizi di interesse conservazionistico: T. Mugnone, T. Terzolle, T. Terzollina e corsi d'acqua minori. Sono presenti numerose sorgenti.”

Dal punto di vista **dell'Idrografia artificiale** sottolinea la presenza di “Specchi d'acqua artificiali.”

Il provvedimento sottolinea solo che “Le principali criticità sono da identificarsi nella presenza di aree con la propensione al dissesto e di aree in frana lungo i versanti e con la presenza di aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata lungo i corsi d'acqua principali.” E rimanda alle valutazioni del tipo idrogeologico: in fase di presentazione del piano di recupero del 2008 dalla tav. C05 “valutazione integrata” emerge che fu elaborato una **verifica idraulica** con tempo di ritorno centennale ha evidenziato una condizione di rischio causato dalla asimmetria delle sponde del fosso, da quello studio si concluse che la sicurezza idraulica può essere raggiunta innalzando la sponda sinistra del fosso di 39cm, e valutando il trasferimento a valle delle condizioni di rischio.

Non sono emerse notizie storiche di esondazioni del fosso dei Pesci, per il quale è prevista la realizzazione di un ponticello pedonale, neppure in occasione delle varie alluvioni dell'Arno ('66, '91, '92, '93)

A pochi metri a valle dal ponte di progetto, il Fosso dei Pesci viene incanalato in un collettore, fino allo sbocco nel Mugnone.

Questo assetto è consolidato, l'intervento previsto è minimo, e **non va ad interferire sulle emergenze naturali di valore paesistico degli ecosistemi lungo i corsi d'acqua né con la vegetazione riparia preesistente.**

Per quanto riguarda **la struttura eco sistemica/ambientale** del paesaggio

Le **Componenti naturalistiche identificando nella scheda di vincolo** Campi intervallati da zone e filari di cipressi, “Paesaggio agricolo collinare fiorentino di elevato valore naturalistico per la presenza di un caratteristico mosaico di agroecosistemi ed ambienti forestali. Presenza di oliveti, oliveti terrazzati, seminativi, vigneti, incolti/prati e con elevata presenza di elementi vegetali lineari (filari alberati, siepi) e boschetti, a costituire un unicum di valore naturalistico e paesaggistico. Presenza di continua matrice forestale nei rilievi e crinali collinari nella porzione orientale del vincolo.”

Per quanto riguarda le dinamiche di trasformazione, glie elementi di rischio e le criticità la scheda da evidenza che, “è prevista la parziale permanenza dei valori con modifiche nel paesaggio vegetale legate ai processi di ricolonizzazione arbustiva su ex pascoli e coltivi.”

*Tra le principali criticità: - Abbandono degli agroecosistemi con processi di ricolonizzazione arbustiva su ex coltivi e pascoli. - Scarsa maturità dei boschi, presenza di rimboschimenti di conifere, problemi fitosanitari e rischio di incendi. - Alterazione della vegetazione ripariale. Locali processi di sviluppo urbanistico ai danni di aree agricole.”*

La nuova destinazione ad uso abitativo del terreno originariamente agricolo non va ad alterare la lettura delle tracce della funzione precedenti; bensì con il progetto di risistemazione del verde si mira a favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene tipo il *Cupressus arizonica*

#### **vedi TAV 13-14 Planimetria del verde con analisi e sintesi d'intervento sulle alberature**

inoltre gli interventi non alterano la qualità ecologica complessiva dell'ecosistema torrentizio preesistente nel fosso dei Pesci

Per quanto riguarda **Struttura antropica** del paesaggio, la scheda individua **insediamenti storici** rappresentati per quest'area da numerosi monumenti e ville di valore storico architettonico, come per esempio la colonica\_limitrofa all'area in oggetto inserita in una folta vegetazione arborea, di cui non si altera né la percezione, né i caratteri salienti andando a realizzare nelle vicinanze le villette e le infrastrutture oggetto del Piano

Anche le relazioni con il borgo di Pian del Mugnone vengono valorizzate dagli interventi del presente Piano che propone di migliorare le relazioni e le comunicazioni stradali, pedonali, ecc...

**Viabilità storica**, rappresentata principalmente dall'asse della via Bolognese e dalla via Faentina, che ha favorito l'espansione edilizia, la scheda sottolinea come lo sviluppo insediativo recente sia stato caratterizzato da scarsa qualità storico, artistico, testimoniale, e che spesso abbia apportato significative alterazioni del tessuto insediativo anche nella Valle del Mugnone erodendo aree coltivate

Nell'area oggetto di trasformazione il Piano ha tenuto come principale obiettivo quello di preservare la **lettura dei tracciati agricoli preesistenti**, per quanto riguarda il sistema delle relazioni e delle comunicazioni il progetto prevede la realizzazione di una **viabilità interna di servizio** con carattere semplice di collegamento tra le varie unità abitative e l'intero

complesso con il nucleo preesistente garantendo una chiara lettura delle gerarchie dei vari collegamenti: carrabile, pedonale, ciclabile.

Le aree pertinenziali, sono studiate in modo tale che i garages siano di tipo interrato, mentre vengono disciplinati i caratteri e i materiali di tettoie, recinzioni e schermature, chiaramente unificate; non solo, le nuove recinzioni, garantiranno l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue.

Quindi la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, sono studiati in modo tale da evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo

Il progetto **della sistemazioni a verde** prevede il mantenimento delle piante di Olivo eventualmente quando necessario il loro spostamento, ma soprattutto la progettazione del verde, al fine di integrare architettura e paesaggio ha fatto sì che i nuovi impianti sia di tipo arbustivo e arboreo, non fossero secondo i tracciati dei confini dei resedi che avrebbero frazionato gli spazi sia fisicamente che a livello percettivo, bensì la messa a dimora avvenga secondo quella che è l'attuale conformazione

Come si evince dalla **TAV 23A - Planimetria Generale con foto inserimento (Planivolumetrico); TAV. n° 23B - Planimetria Generale con foto inserimento (Planivolumetrico)**

L'intervento di trasformazione urbanistica e edilizia non compromette gli elementi strutturanti il paesaggio, bensì concorre alla qualificazione del sistema insediativo, assicurando qualità architettonica anche perché si tratta di un progetto di integrazione paesaggistica sia dal punto di vista tipologico essendo caratterizzato da architetture pensate interamente integrate al versante stesso della collina essendo esso stesso parte delle coperture, favorendo l'impatto quasi zero, ma anche perché dal punto di vista tecnologico il progetto delle 10 villette utilizza **sistemi sostenibili** sia in virtù delle direttive della scheda di vincolo (punto 3.b.3.) che per assicurare la **Classe A** alle architetture residenziali.

Tutti gli interventi sono indirizzati al **risparmio energetico** infatti è previsto l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili come il fotovoltaico per alimentare buona parte del fabbisogno elettrico, la pompa di calore per il riscaldamento e il raffrescamento e per l'acqua calda sanitaria.

Si specifica che come da prescrizione 3.c.10. che l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari è progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle **visuali intercettate**, non verranno appoggiati gli elementi sulla copertura, ma integrati col terreno, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, predisponendo la mascheratura di eventuali telai.

Il tetto verde che in parte fa da copertura alle abitazioni si qualifica come ottimo cappotto isolante.

Le murature di tamponamento esterno sono coibentazione prediligendo **isolanti di tipo naturale** e dimensionate in modo da garantire la classe A.

È prevista l'installazione di sistemi per la **riduzione dei consumi di acqua di uso sanitario** domestici come doppio pulsante nella cassetta di scarico e miscelatori nei rubinetti nelle docce

Sono previsti **serbatoi di accumulo dell'acqua piovana** totalmente interrati e non visibili posizionati al confluire dei drenaggi del terreno sfruttando la naturale pendenza del luogo secondo un **progetto di regimazione delle acque piovane**; essi verranno collegate al sistema di irrigazione del verde dei resedi e per irrigare i prati previsti a semina dopo la chiusura del cantiere per inerbire i manti dopo i movimenti di terra.

Il recupero delle acque meteoriche consente anche di avvisare sovraccarichi della rete fognaria di smaltimento in caso di precipitazioni di forte intensità inoltre aumenta l'efficienza dei depuratori sottraendo al deflusso importanti quote di acqua che incrementerebbe la quantità di liquami da trattare.

Il Paesaggio in cui si inserisce il progetto ha originaria vocazione agricola, esso è infatti caratterizzato dagli oliveti, solitamente disposti in sesto tradizionale, talvolta si assiste a qualche impianto di olivi su terrazzi sebbene dopo anni di incuria e abbandono siano rimasti pochi esemplari.

Nell'area oggetto si rilevano anche sporadiche tracce di vecchi coltivi di vigneti di cui ormai non è rimasto molto, così come la presenza di vari tipi di *Prunus*, e pochi alberi da frutto, *Salix alba*, *Ulmus minor*, *Quercus pubescens*, *Pinus pinae*, *Acer campestre*, *Thuia orientalis*, *Cupressus arizonica*, e *Cupressus sempervirens* tipo come si evince dalla tav di rilievo **TAV 13-14 Planimetria del verde con analisi e sintesi d'intervento sulle alberature**

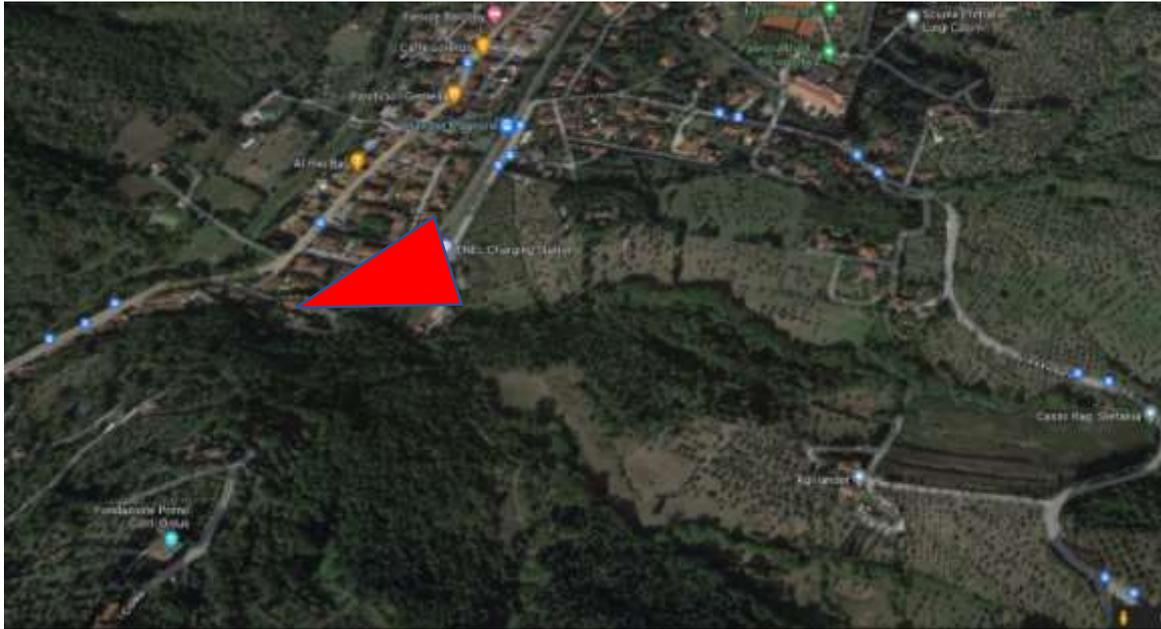
Il progetto della sistemazione a verde prevede una selezione delle specie arboree da mantenere in virtù della considerazione della scheda di vincolo che definisce gli oliveti (oltre che i vigneti) come un elemento di quel paesaggio che costituisce *"l'elevato livello di infrastrutturazione ecologica, conferendo al paesaggio una straordinaria ricchezza percettiva che ne rappresenta ormai il principale elemento identitario."*

Per rendere intimi i giardini di pertinenza delle villette senza per questo frazionare i resedi si interviene con scelta specifica di specie arbustive e arboree di nuovo impianto, rigorosamente scegliendo specie sempreverdi della macchia locale, da mettere a dimora in modo non a filare ma creando quinte sceniche informali anziché siepi rigide lineari a delimitare i confini di proprietà.

La scheda di vincolo attribuisce valore agli **elementi della percezione** (visuali "da" e "verso") delle strade di crinale e delle visuali ampie

La scheda di vincolo al punto 4.a.3. impone l'obiettivo con valore di indirizzo di salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla via Faentina

L'area in oggetto principalmente è percepita da via Fiesolana provenendo da Fiesole verso la collina, come di seguito rappresentato:



le nuove aree di parcheggio, oggetto del progetto depositato nel 2008 sono anch'essi elaborati sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica, non comprometterà l'integrità della percezione visiva e garantirà il mantenimento di superfici permeabili come da parametri imposti dal RE

Tutto il progetto mira a garantire la fruibilità delle visuali - la stessa scelta distributiva del verde rappresenta una mitigazione all'inserimento del progetto nel paesaggio, così come le coperture in parte verdi; la stessa qualità insediativa è garantita attraverso l'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito così come è garantita la qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva tipo il Parcheggio, la Viabilità comune, e l'area a verde, (già in fase esecutiva dal precedente Piano approvato) e il tutto coerentemente alla **tav 12.QC.U12\_Carta della intervisibilità assoluta della variante al Piano strutturale 2020**

### FATTORI DI IMPATTO: FASE DI CANTIERE E FASE DI ESERCIZIO

I Fattori di impatto **in fase di cantiere** possono essere legati agli effetti dei **movimenti di terra** a stima sommaria si può considerare un volume pari a 6.000 mc complessivi per scavo piani interrati, rampe, muri di sostegno strade, non comportano sostanziali modifiche all'andamento del terreno.

Come si è come si evince dalla valutazione integrata allegata al piano attuativo del 2008 che è sempre valida per questi aspetti, i lotti edificabili risultano ben serviti dalla **rete idrica** dell'acquedotto comunale tanto che per alcuni tratti l'allacciamento sarà di modesta entità.

L'allaccio all'acquedotto come previsto dal piano depositato nel 2008 avverrà previo allaccio alla dorsale di via 25 Aprile tutta la rete idrica di approvvigionamento verrà realizzata con tubazione interrata insieme agli altri **sottoservizi** quali gas metano e fibra

L'approvvigionamento energetico del gas metano può essere garantita dalla condotta esistente in via del calandrino che risulta dimensionata ad accogliere le nuove abitazioni; ma il progetto prevede il soddisfacimento del fabbisogno energetico completamente con il solare e la pompa di calore

Si prevede un **fabbisogno energetico** pari a 70 kW a servizio dell'area residenziale delle strade dei parcheggi e dell'area verde, e il fabbisogno di gas per una caldaia da 30 kW

L'intervento avendo destinazione residenziale produrrà **rifiuti** misti in fase di esercizio e rifiuti differenziati quali organici plastica vetro lattine e carta.

In fase di cantiere la terra di sbancamento verrà tutta utilizzata in loco

I **reflui** prodotti dalle abitazioni verranno convogliati agli scarichi civili, mentre le acque meteoriche provenienti dai pluviali e dalle strade verranno convogliate nei serbatoi di accumulo per l'irrigazione

Le **fognature nere e saponose** sono calcolate in base agli abitanti equivalenti previsti dal regolamento comunale (42 abitanti equivalenti)

A fronte della costruzione della nuova lottizzazione **l'incremento del rumore** conseguente alla realizzazione di una nuova strada è assai modesto dato che è a servizio delle nuove abitazioni la linea ferroviaria come riportato nella relazione tecnica del piano comunale di classificazione acustica si "sovrappone al territorio circostante senza che la sua presenza ne alteri significativamente la connotazione"

Per quanto attiene al rumore fase di cantiere se provvederà a redigere idoneo piano ai sensi del vigente regolamento

L'area di intervento non può essere realizzata a meno di 15 m lineari dall' **elettrodotto** preesistente questa distanza in fase di progetto è stata raddoppiata a garanzia di non interferire nel campo magnetico eventuale

## SCHEMA DI SINTESI SECONDO All. 1 della LR 10/2010

### Caratteristiche del piano o programma

in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse:	La variante al piano in oggetto costituisce quadro di riferimento per l'approvazione dei relativi progetti edilizi /piani attuativi e delle opere ad essi connesse, ovvero fornisce agli interventi edilizi la necessaria legittimità tecnico-giuridica;
in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:	La variante al Piano di recupero in oggetto, non modifica dimensionamento di piano e standard; è conforme al PS e al RU, al PTCP e al PIT, ad impatto rispetto al sistema comunale delle infrastrutture e dei servizi come da previsioni di piano, non esercita effetti apprezzabili su altri Piani o programmi settoriali;
la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile:	La variante al Piano in oggetto è impostato secondo criteri improntati al rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio e di tutela e valorizzazione del paesaggio
problemi ambientali relativi al piano o programma:	Non risultano sussistere particolari problematiche di tipo geologico e idrogeologico. Le norme di attuazione già contenute nel PS ed RU assicurano il rispetto dei caratteri qualitativi dell'edilizia si ritiene che non sussistano problemi ambientali rilevanti;
la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque):	Per il tipo ed i contenuti previsti dal piano non risulta possano avere rilevanza particolare sull'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

**Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate**

<p>probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;</p>	<p>Gli impatti provocati dall'attuazione della variante al Piano possono essere considerati duraturi e non reversibili nel breve termine, non hanno carattere cumulativo, non hanno natura transfrontaliera.</p>
<p>carattere cumulativo degli impatti;</p>	
<p>natura transfrontaliera degli impatti.</p>	
<p>rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti):</p>	<p>Gli interventi previsti dalla variante al presente Piano non presentano rischi per la salute umana o per l'ambiente a condizione che vengano rispettate tutte le normative connesse, analogamente a tutte le altre attività edilizie e assimilate;</p>
<p>entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate):</p>	<p>L'area geografica interessata dagli interventi previsti è quella dell'ambito territoriale comunale. La popolazione potenzialmente interessata è numericamente definita dagli strumenti urbanistici comunali (42 ab/equivalenti) ;</p>
<p>valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</p> <p>a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;</p> <p>b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;</p> <p>c) dell'utilizzo intensivo del suolo:</p>	<p>Per quanto riguarda tale aspetto occorre tener presente che:</p> <p>a) fanno parte di un'area naturale protetta di interesse locale: l'oliveto</p> <p>b) non vi sono motivi che lascino prevedere un superamento dei livelli di qualità ambientale a condizione che vengano rispettate tutte le normative vigenti nei settori interessati;</p> <p>c) non si prevede uso intensivo del suolo in quanto indici volumetrici e altezze sono già prestabiliti dagli strumenti urbanistici.</p>
<p>impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale:</p>	<p>l'area che interessa il piano è interessata da vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) come ampiamente analizzato</p>

**7. CONCLUSIONI**

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, Il piano di recupero PIAN DI MUGNONE:

- rientra tra i Piani e Programmi per i quali, con motivazioni diverse, l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, della significatività degli effetti ambientali;
- non comporta modifiche al dimensionamento del RU vigente in quanto conforme agli strumenti urbanistici comunali e coerente con la pianificazione sovraordinata .
- non presenta valutazioni negative da compensare.
- Introduce indicazioni operative in grado di incentivare interventi di miglioramento della qualità complessiva dell'ambito paesaggistico del luogo

A seguito della presente Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica effettuata ai sensi dell'art. 22 Legge Regione Toscana 12 febbraio 2010, n. 10:

- **si propone l'esclusione del Piano di Recupero "PIAN DI MUGNONE" dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 e successive modificazioni e integrazioni.**
- **si attesta la non Assoggettabilità per il Piano in oggetto ai sensi dell'art. 22 Legge Regione Toscana 12 febbraio 2010, n. 10.**

*Il piano attuativo in relazione alle **considerazioni ambientali**, svolte con la precedente valutazione integrata del 2008 e in fase di cantiere e di esercizio in questa del 2021; e in relazione alle considerazioni svolte sugli impatti su paesaggio, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile si propone come trasformazione a impatto quasi zero dal punto di vista ambientale.*

A seguito dell'intervento in oggetto si verificheranno con buona probabilità i seguenti effetti:

**Si modificheranno in minima parte i flussi carrabili e pedonali** sia in fase di cantiere che a realizzazione avvenuta, è opinabile la positività o meno degli stessi, ma è indubbio l'evidente miglioramento della qualità di vita degli abitanti della zona

Indubbiamente si verificheranno gli immaneabili **disagi** nel periodo della cantierizzazione, ma con **significativi accorgimenti da parte dei soggetti interessati alla trasformazione possono essere mitigati**, per es. garantendo cartellonistica informativa circa le tempistiche, o mitigando con teli da cantiere serigrafati l'impatto visivo esteticamente poco gradevole del cantiere, e garantendo spazi verdi di uso pubblico alla fine dell'intervento.

Secondo quanto riportato nel presente documento preliminare la trasformazione non comporta effetti significativi sulle componenti ambientali, per quanto nelle more delle approssimazioni e delle incertezze che inevitabilmente si accompagnano alle valutazioni fatte, **gli interventi si dimostrano tali da non alterare in modo apprezzabile gli equilibri ambientali**; anche in virtù del fatto che rimangono sempre vere le valutazioni ambientali eseguite con la Valutazione integrata del 2008, e che in questa fase sono state prese in considerazione solo le modifiche dal punto di vista paesaggistico e quelle in fase di esercizio e di cantiere

Firenze, 07febbraio 2022

Arch. Chiara Masini

