



DIPARTIMENTO URBANISTICA

ALLEGATO 2

CONFERMA DELLA PREVISIONE PIANO DI RECUPERO ZONA PR15 LA TORRACCIA
SCUOLA DI MUSICA E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Proposta di controdeduzione alle osservazioni
(art. 19 L.R. 65/2014)

Febbraio 2015

N.	1	Nome:	Santini Alberto e altri*
Protocollo:	11502 del 07.07.2014	Articolazione RU:	PR15
Ubicazione	Via delle Fontanelle	UTOE:	Territorio Aperto

Sintesi contenuto:

- a) L'utilizzo della struttura come area destinata a pubblico spettacolo determina un carico di traffico eccezionale su un percorso viario, via delle Fontanelle, caratterizzato da dimensioni particolarmente esigue. Data inoltre la presenza a breve distanza della sede della Scuola di Musica di Fiesole dell'Auditorium di Fiesole capoluogo, in fase di completamento, e del Teatro Romano di Fiesole, si osserva che sarebbe necessario permettere l'utilizzo delle strutture in progetto esclusivamente come sala prove senza in alcun modo destinarle a funzioni di pubblico spettacolo (pubblico e privato), potendo essere facilmente svolte le manifestazioni della Scuola Musica di Fiesole direttamente nelle strutture sopraccitate.
- b) La realizzazione dei nuovi volumi previsti dal piano, prevalentemente interrati, interessa vari aspetti di natura geologica ed idrogeologica, con particolare riferimento all'interferenza con la falda acquifera e sulla stabilità del versante collinare oggetto di scavo. Pertanto è richiesto che le indagini geologiche ed idrogeologiche debbano essere approfondite già ora in fase di progetto.
- c) Gli impegni finanziari del presente piano di recupero, e gli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi non debbano ricadere sull'Amministrazione Comunale in alcun modo, né in fase realizzava, né di gestione dando altresì priorità al completamento dell'Auditorium, già in fase di ultimazione. Peraltro la Fondazione di Scuola di Musica di Fiesole Onlus, dovrebbe considerare attentamente l'impegno che si assume nel dare inizio all'opera di realizzazione della nuova sala prove, alla quale si aggiungono le altre opere (nuove aule e spazi per la didattica), la rende del tutto insostenibile dal punto di vista economico potenzialmente molto rischiosa per la stessa Fondazione.
- d) La realizzazione degli interventi previsti dal Piano determina un aumento del carico urbanistico complessivo non chiaramente definito nel progetto. Ne consegue che non è valutabile l'adeguatezza dei posti macchina previsti internamente alla struttura e neppure l'accessibilità alla struttura dall'esigua via delle Fontanelle e la mancanza del computo dei carichi urbanistici sia relativo all'uso ordinario sia relativi all'uso ordinario della struttura, sia relativi all'utilizzo in occasione di eventi e spettacoli. Sono evidenziati alcuni imprecisioni e/o incongruenze nelle tavole allegate al piano, con particolare riferimento agli elaborati n. 19, 22 e 32. Inoltre qualora la struttura venisse utilizzata come luogo per spettacoli aperti al pubblico, funzione che sia i dati progettuali che un'analisi economica lascia presupporre, si osserva, che andrebbero attentamente valutate già in fase progettuale tutte le problematiche inerenti la sicurezza sui luoghi per lo spettacolo, ivi compresi il passaggio dei mezzi di soccorso, che risulta particolarmente problematico negli angusti passaggi che caratterizzano Via del Fontanelle.

Proposta controdeduzione:

- a) La norma del RU, art. 36 delle Norme del RU e la scheda norma dell'elaborato n. 26, consente la nuova edificazione per la realizzazione di sala prove e relativi spazi accessori e parcheggi di servizio, e la realizzazione di un'area per spettacoli all'aperto. Le nuove sale prove previste sono finalizzate per la didattica, mentre è consentito l'uso l'utilizzo dell'area all'aperto per gli spettacoli. L'Auditorium di Fiesole è nato per altre finalità tra cui la gestione di eventi quali convegni ed anche per ospitare spettacoli dell'Estate Fiesolane, comunque potrà certamente dare una risposta per quanto riguarda l'esecuzione di eventuali concerti da parte della Scuola di Musica. Altra cosa è la necessità da parte della Scuola di avere nuove aule ed una sala prova all'interno del complesso di Villa La Torraccia per la formazione degli orchestrali. In relazione al possibile utilizzo delle nuove struttura, quali luoghi destinati a pubblico spettacolo e le relative problematiche inerenti la sicurezza dei luoghi, devono essere valutata dalla apposita Commissione pubblico spettacolo anche in via preliminare durante la progettazione definitiva.
- b) In relazione alle indicazioni geologiche si evidenzia che la fattibilità dell'intervento del piano di recupero, previsto dall'art. 36 e della scheda norma dell'elaborato 26, è oggetto della variante contestuale al RU con la quale sono disposte ulteriori condizioni relativamente alla fattibilità geologica, sismica ed idraulica. Tale documentazione è stata inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, Area Vasta Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo Prevenzione sismica Sede di FIRENZE, in data del 28.03.2014 prot n. 84490, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/05 e DPGR 53/R/2011 "Deposito delle indagini geologico-tecniche di supporto agli strumenti urbanistici". Per quanto di competenza sull'esito del controllo delle indagini geologiche, sismiche idrauliche effettuati sulla Variante del RU e contestuale Piano di Recupero, l'ufficio del Genio Civile di Firenze ha espresso parere favorevole in data 5.06.2014 con prot. n. 9583. Le verifiche di fattibilità geologiche come riportato dall'art. 36 delle Norme del RU e della scheda norma dell'elaborato 26, oggetto di variante, rimanda tali valutazioni specifiche alla fase di progettazione esecutiva. In tale sede sono richiesti ulteriori approfondimenti, analisi e studi di dettaglio, relativi alla fattibilità geologia sismica ed idraulica di dettaglio, sia per la fase di cantiere che definitiva.
- c) In relazione alla sostenibilità del quadro economico dell'intervento da parte dei richiedenti, tale osservazione non è pertinente dai punti di vista urbanistico.
- d) La valutazione del carico urbanistico generale dell'intervento è già stata effettuata in sede di approvazione del RU e pertanto, considerando che si tratta di una riadozione delle previsioni decadute senza alcuna modifica, queste non sono oggetto di nuova valutazione. Il progetto prevede un aumento dei parcheggi pertinenziali da realizzare in relazione al volume urbanistico dell'intero complesso, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della L. 1150 del 17.8.1942 come modificato dall'art. 2 comma 2 della L. n.122/89.

Tuttavia, tenuto conto della specificazione delle funzioni così come definite dal Piano di recupero adottato, che contemplano

l'ipotesi di realizzazione di una sala prove nella UMI1 il cui utilizzo potrebbe generare episodiche criticità di accesso all'area, si ritiene opportuno un approfondimento relativo al carico generato da eventi straordinari, anche in relazione alla loro frequenza.

Si prevede pertanto di introdurre nella disciplina specifica della scheda di RU del PR15 l'obbligo di presentare una valutazione preliminare che verifichi le condizioni di adeguatezza della viabilità di accesso. Tale valutazione dovrà approfondire altresì la fattibilità tecnica di un aumento dei posti auto previsti, utilizzando le aree a parcheggio già individuate dal piano, e semplificando il percorso di circolazione interno destinato alle autovetture. Dovrà inoltre essere oggetto di approfondimento lo studio delle possibili interferenze, in fase di cantierizzazione, con la viabilità su via Fontanelle con particolare riferimento alla sicurezza degli utenti/abitanti. Tale valutazione non rileva ai fini della realizzazione degli altri interventi, ma costituisce una condizione di fattibilità per la sola UMI1. Eventuali oneri derivanti da interventi di adeguamento progettuali e/o sulla viabilità di accesso che dovessero emergere come necessari dalla valutazione menzionata saranno a carico, sotto il profilo della progettazione, realizzazione, autorizzazioni nonché del loro completo finanziamento, del soggetto attuatore.

Per effetto quindi di quanto sopra esposto, l'attuazione della UMI1 è condizionata al rispetto delle prescrizioni che saranno introdotte nelle norme tecniche del RU e recepite dal Piano di Recupero.

In relazione alle imprecisioni evidenziate negli elaborati, riscontrati gli errori rilevati si chiede di correggere la legenda dell'elaborato n. 22 "Tavola sinottica degli interventi sulle aree esterne", dove è indicata una area di parcheggio a valle del giardino formale non contemplata dal piano e la tavola n. 32 "Sistema viabilità e parcheggi – verifica L. 122/89 e l. 13/89" dove nella tabella riassuntiva delle superfici è riportata una sommatoria delle aree individuate a parcheggio di progetto non corretta (mq 2840 contro i mq 2490 del piano). Si propone altresì a parziale accoglimento del punto 4 dell'osservazione, la correzione delle imprecisioni riportate negli elaborati grafici, n. 22 e 32,

Per l'utilizzo dei luoghi come pubblico spettacolo, con le relative problematiche inerenti la sicurezza dei luoghi, si richiama quanto già osservato con il punto n. 1 dell'osservazione

Accolta**Non accolta****Parzialmente accolta**

* Elenco completo: Santini Alberto, Tombaresi Maddalena, Santoni Niccolò, Antoni Matteo, Giamberini Alessia, Tomaselli Marco, Pipoli Antonella, Santarlaschi Carlo, Tayar Suan, Santarlaschi Giacomo, Santarlaschi Alisa, Doron Samuel, Marinai Renzo, Grazzini Cristina, Mannori Carla, Renzetti Andrea, Tarquini Aldo, Guida Pietro, Bansagi Veronica, Vettanithadathil Salamma, Buti Agnese, Vigiani Maria Grazia, Ruggiero Tommaso, Massari Francesco, Mazzoni Tiziana, Tombaresi Giorgio, Tombaresi Lorenzo, De Carli Camilla.

N.	2	Nome:	Dipartimento Urbanistica
Protocollo:	2157 del 03.02.2015	Articolazione RU:	PR15
Ubicazione	Via delle Fontanelle	UTOE:	Territorio Aperto

Sintesi contenuto:

A seguito della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale 65/2014, tenutasi in data 20/1/2014 e avente ad oggetto la valutazione della variante urbanistica per la riconferma delle previsioni del PR15 "La Torraccia-Scuola di Musica" si osserva quanto segue.

- Visto il verbale della conferenza, che da mandato al Comune di Fiesole di integrare le disposizioni normative della scheda PR15 con l'obbligo di verifica delle condizioni previste all'art. 25 comma 5 della LRT 65/2014;

- Tenuto conto dell'osservazione n. 1 al PdR relativamente alla valutazione dei carichi urbanistici e alle problematiche di accessibilità;

- Visto anche il parere della conferenza di servizi ex art. 36 del PIT del 6/2/2014, con il quale si prescrive che in sede di progettazione esecutiva sia recepito il parere del Soprintendente prot. 13710/2012;

Per quanto sopra premesso:

1. si propone di richiamare nella disciplina del RU le prescrizioni dettate con il parere della Soprintendenza di cui alla conferenza ex. Art. 36 del PIT, al fine di rendere più immediate e trasferibili alla fase progettuale le condizioni di fattibilità e di compatibilità paesaggistica richieste.

2. si propone di introdurre nella disciplina della scheda PR15 le necessarie prescrizioni attuative, con esclusivo riferimento alla UMI 1 destinata alla realizzazione di una "sala prove", al fine di verificare in sede di PdR il pieno rispetto delle condizioni date per la realizzazione della nuova struttura. Al fine di garantire il rispetto delle condizioni date in fase di progettazione esecutiva e un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, le prescrizioni poste nel RU dovranno essere recepite dalla disciplina del PdR.

Si propone infine di accogliere le proposte dell'osservazione n.1 al PdR relativamente alla valutazione del carico di traffico generato dalla nuova sala prove anche nella disciplina del RU, formulando una sintesi che assorba anche le verifiche richieste dalla Conferenza di Copianificazione.

Proposta controdeduzione:

Accolta.

1. Le richieste pervenute tramite l'osservazione n.1 lettera d) al PR15 e alla contestuale variante al RU sono assorbite dalle condizioni previste al successivo punto 2.

2. si introducono nella parte dispositiva del PR15, con riferimento specifico alla sala prove, le seguenti prescrizioni.

- La soluzione progettuale della sala prove, con particolare riferimento alla esatta localizzazione e alle caratteristiche funzionali, è subordinata alla presentazione di una valutazione preliminare che:

a) verifichi il rispetto dei criteri dell'art. 25 comma 5 della LRT 65/2014;

b) accerti il carico generato dalle effettive condizioni di utilizzo previste, ordinarie e straordinarie, in relazione anche allo svolgimento episodico di attività ad elevato accesso di persone. La verifica dovrà prevedere la simulazione delle condizioni di carico sulla viabilità di accesso, prevedendo anche la possibilità di adeguamenti strutturali e funzionali alla strada, che saranno comunque a carico del soggetto attuatore;

c) approfondisca la fattibilità tecnica di un aumento dei posti auto previsti, utilizzando le aree a parcheggio già individuate dal piano, semplificando il percorso di circolazione interno destinato alle autovetture;

d) approfondisca lo studio delle possibili interferenze, in fase di cantierizzazione, con la viabilità su via Fontanelle con particolare riferimento alla sicurezza degli utenti/abitanti;

e) verifichi il rispetto delle le condizioni di inserimento paesaggistico prescritte dal parere della conferenza ex art. 36 del PIT.

- La risoluzione delle criticità emerse in sede di valutazione preliminare è condizione necessaria per l'attuazione dell'intervento.

- Nel caso di limitazioni tecniche non superabili è ammissibile anche un ridimensionamento del progetto della sala prove, la cui sostenibilità rispetto alle criticità evidenziate dovrà comunque essere dimostrata.

- Al fine di garantire il rispetto delle condizioni date in fase di progettazione esecutiva e un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, le prescrizioni poste nel RU dovranno essere recepite dalla disciplina del PdR.

- Qualora la proposta progettuale comporti necessità di modifiche alla Convenzione già stipulata, questa potrà essere integrata con un accordo ex art.11 L. 241/1990 ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, previa approvazione da parte del Comune.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta