



DIPARTIMENTO URBANISTICA

## ALLEGATO 3

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

Proposta di approvazione

RELAZIONE del responsabile del procedimento

Febbraio 2015



## Sommario

1. Premessa .....	3
2. Il quadro normativo di riferimento.....	3
3. Il procedimento fino all'adozione.....	3
4. Il procedimento successivo all'adozione.....	4
5. I contenuti modificati nella proposta di approvazione .....	5

## Premessa

La presente Relazione descrive il procedimento successivo all'adozione della variante di Conferma della Previsione al Regolamento Urbanistico e contestuale adozione del Piano di Recupero Zona PR15 La Torraccia Scuola di Musica, integrando la corrispondente Relazione allegata alla delibera di adozione.

La relazione è redatta ai sensi della legge regionale toscana 10 novembre 2014, n. 65, articolo 18, e da conto dell'attività svolta, unitamente al rapporto del garante della comunicazione. La certificazione di conformità è costituita da uno specifico allegato alla delibera di CC (allegato B).

### 1. Il quadro normativo di riferimento

In ottemperanza alla legge sono acquisiti, prima dell'approvazione dell'atto, tutti i pareri, le eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati, interessati.

A tal fine, si richiama quanto segue:

- il Comune di Fiesole è dotato di Piano strutturale (di seguito, anche PS), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 12.4.1999;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 30.7.2001 è stato approvato il Regolamento Urbanistico a cui sono seguite le seguenti varianti;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22.4.2009 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale vigente "Secondo Regolamento Urbanistico" (di seguito anche RU);

È stato quindi verificato il rispetto delle seguenti leggi:

- LRT 1/2005 e s.m.i., e dei relativi regolamenti attuativi, fino all'adozione del Piano di recupero e della contestuale variante al RU;
- LRT 65/2014, approvata il 10.11.2014, che ha sostituito la precedente legge 1/2005, introducendo con l'art. 25 disposizioni specifiche per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al territorio urbanizzato, a seguito delle quali è stata attivata la prevista Conferenza di copianificazione, descritta ai paragrafi seguenti.

### 2. Il procedimento fino all'adozione

A mero titolo informativo si richiamano sinteticamente i seguenti contenuti estratti dalla già citata Relazione allegata alla proposta di adozione:

La variante al Regolamento Urbanistico è finalizzata alla riconferma della previsione urbanistica relativa all'area soggetta a piano di recupero della zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica introdotta dal secondo Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 30 del 22.04.2009. Obiettivo del provvedimento è quello di consentire la prosecuzione dell'iter di approvazione del piano di recupero, tenuto conto dell'interesse pubblico dell'intervento.

La previsione urbanistica di cui viene proposta la riconferma è individuata nel secondo urbanistico all'art. 36 delle Norme elaborato 25 e alla Tavola 3.4 in scala 1/5000 elaborato 14 quale area soggetta a piano di recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica. La descrizione delle trasformazioni consentite è inoltre dettagliata nella scheda norma di cui all'elaborato 26.

Il piano di recupero ha ottenuto i seguenti pareri:

- pareri della Commissione Urbanistica nelle sedute del 16.11.2011 e del 11.01.2012;
- parere art. 21 D.Lgs. 42/2004 della Soprintendenza ai Beni e Architettonici, Paesaggistici, Storici Artistici in data 14.06.2012 prot. 13710.
- parere della Commissione Comunale per il Paesaggio n. 1 del 12.07.2012;
- parere di compatibilità con la disciplina paesaggistica del PIT ex art. 36 del Piano di Indirizzo territoriale tenutasi in data 06.02.2014 come da Verbale della Conferenza dei Servizi ricevuto in data 17.02.2014 prot. 2615;

Il Piano di recupero e la variante al Regolamento Urbanistico vigente per la riconferma della relativa previsione sono stati inoltre oggetto di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, con esclusione della VAS.

Ai fini della adozione della variante al Regolamento Urbanistico contestuale all'adozione del Piano di recupero sono stati effettuati anche i seguenti approfondimenti:

- verifica ed aggiornamento della relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del regolamento Regionale 53/R approvato con DGR n. 53/R del 25.10.2011;
- conseguente aggiornamento delle norme e della scheda norma da aggiornare anche secondo i contenuti disciplinari del PTCP approvato con DCP n. 1 del 10.1.2013.

### **3. Il procedimento successivo all'adozione**

In seguito all'adozione consiliare del Piano di recupero PR15 e della contestuale variante al RU, avvenuta il 9.4.2014 con deliberazione n. 20, si è svolto il seguente iter amministrativo:

- Ai sensi dell'art. 17, comma 1, della LR 1/2005, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a trasmettere il provvedimento adottato alle competenti strutture della Regione Toscana e della Provincia di Firenze.
- Ai sensi delle disposizioni di cui ai sensi di legge art. 17 comma 2 e art. 17 bis comma 1 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i., l'Amministrazione ha inoltre provveduto a:
  - depositare gli elaborati adottati presso l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio relazioni con il pubblico, in data dal 7.5.2014 al 7.7.2014;
  - pubblicare l'avviso di deposito dell'atto di adozione sul BURT n. 18 del 7.5.2014;
  - pubblicare dell'avviso di deposito dell'atto di adozione sul sito internet del Comune;
- Alla decorrenza dei termini di deposito degli atti è stata quindi esaminata l'unica osservazione pervenuta nei 60 giorni successivi all'adozione, avviando il lavoro di istruttoria e di controdeduzione.
- La suddetta osservazione, articolata in più punti, e la relativa proposta di controdeduzione è stata istruita ed elaborata dagli uffici del Dipartimento Urbanistica, con parziale accoglimento delle istanze, come risulta dallo specifico allegato 2 alla proposta di deliberazione finalizzata all'approvazione.
- Gli atti di variante al RU, in seguito all'entrata in vigore della LRT 65/2014, sono stati sottoposti alla Conferenza di copianificazione regionale, come previsto agli artt. 25 e 227, nella seduta del 20.01.2015, il cui verbale si allega in appendice alla presente Relazione.
- A seguito della Conferenza è stata presentata un'osservazione d'ufficio alla variante adottata, per recepirne gli esiti, portando a sintesi anche le istanze pervenute con le osservazioni dei cittadini, con effetti sia sulla variante al RU che sul Piano di Recupero adottato, e conseguente adeguamento degli elaborati per l'approvazione. Le modifiche sono descritte al paragrafo successivo.
- la proposta di controdeduzione e le conseguenti modifiche agli atti adottati sono state sottoposte all'esame della Commissione Urbanistica nella seduta del 10.02.2015, e della Seconda Commissione Consiliare nella seduta del 17.02.2015;

#### 4. I contenuti modificati nella proposta di approvazione

- A seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni, sono state apportate le seguenti modifiche:

- *Elaborati del Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 30 del 22.04.2009:*

Variante al R.U. – Proposta di approvazione - Relazione

Schede Norma estratto - scheda norma zona PR 15 Secondo Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 30 del 22.04.2009 / scheda norma zona PR 15, come modificata a seguito delle osservazioni (allegato "6" al presente provvedimento);

- *Elaborati del Piano di recupero:*

Elab. 04 Estratto R.U.

Elab. 22 Tavola sinottica degli interventi sulle aree esterne

Elab. 32 Sistema viabilità e parcheggi – verifica l.122/89 e l. 13/89

Elab. 33 Relazione generale – relazione paesaggistica

Elab. 36 Norme tecniche di attuazione - NTA

Elab. 38 Schema di convenzione

Gli elaborati modificati sono allegati alla proposta di deliberazione consiliare.

La Relazione è allegata alla proposta di approvazione della variante al RU, unitamente al Rapporto del garante della comunicazione ed a tutti gli elaborati modificati per l'approvazione, così come sopra descritti. Oltre agli elaborati sopra elencati, fanno parte della proposta di approvazione tutti gli elaborati allegati alla delibera di adozione, che restano invariati e pertanto si richiamano nella proposta di delibera di approvazione.

Si allegano, in appendice, per una più agevole comprensione delle modifiche principali apportate alle disposizioni del RU:

1. Verbale della Conferenza di Copianificazione regionale;
2. Schede Norma zona PR 15 Secondo Regolamento Urbanistico – stato di raffronto;

Fiesole, 17 febbraio 2015

IL RESPONSABILE DEL  
DIPARTIMENTO URBANISTICA  
Arch. Lorenzo Venturini



PIANO DI RECUPERO

**PR 15 La Torraccia Scuola di Musica**

TERRITORIO APERTO<sup>1</sup>

DESCRIZIONE	Il complesso è sede della Scuola di Musica di Fiesole. Fa parte della rete delle istituzioni culturali rare presenti sul territorio tutelate quali <i>invarianti strutturali</i> (art.31) e promosse dalle linee strategiche del Piano Strutturale (artt.56-57) secondo gli indirizzi dell'art.59. L'Istituto presenta una carenza e un'inadeguatezza degli spazi utili allo svolgimento della propria attività.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - recupero del parco storico e degli edifici esistenti - realizzazione di sala prove e spazi accessori - realizzazione di parcheggio a servizio dell'attività - recupero della Colonica "Stipo" e del fienile annesso per attività didattiche e culturali; - spazio di spettacoli all'aperto - locali tecnici.
PROCEDIMENTO	Piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata <b>La realizzazione della nuova "sala prove", dello "spazio per spettacoli" e dei relativi spazi accessori è condizionata alle valutazioni specifiche di cui alle prescrizioni contenute nelle sezioni "interventi ammessi" e "Elementi di valutazione"</b>

PIANO STRUTTURALE APPROVATO CON D.C.C. N. 41 del 12.04.1999 E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N. 9 del 27.02.2014	<i>Invarianti strutturali</i>	Istituzione culturale AG 38 (artt.56-59) Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua (art.23) Patrimonio edilizio rurale ed urbano presente alla II Guerra Mondiale (art.14)
	Uso e tutela	Uso e tutela Area a prevalente funzione agricola (art.46 ter) Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua (art.23) Aree di protezione storico ambientale (art.50) <sup>9</sup>

VINCOLI TERRITORIALI	P.T.C.P. Del. C.P. n. 1 del 10.01.2013	Art. 11 - Aree fragili del territorio aperto Art. 24 - Servizi ed attrezzature di rilievo sovracomunale
	P.A.I.	PF1
	Vincolo di tutela monumentale <b>Parte II Titolo I D.lgs. n. 42/04</b>	Soggetto
	Vincolo di tutela paesaggistica <b>Parte III Titolo I capo II, D.lgs. n. 42/04</b>	Vincolo Colline Fiesolane D.M. 5/11/1951 pubblicato G.U. n°274/51
	Vincolo idrogeologico <b>L.R. 39/2000</b>	Soggetto
	Vincolo acque pubbliche <b>R.D. 523/1904</b>	Soggetto in parte

SUPERFICIE TERRITORIALE	46.390 mq
S.U.L.	<b>Aggiuntiva all'esistente 3.000 mq</b>

<sup>9</sup> La zona non risulta compresa tra le aree individuate nelle carte dello statuto del territorio del P.T.C.P. come aree di protezione storico ambientale definite dallo stesso, e pertanto non risulta soggetta alla relativa specifica disciplina.

H MASSIMA	Un piano, 5m
TIPOLOGIA	Esistente e corpi interrati e seminterrati.
DIMENSIONAMENTI E DESTINAZIONE D'USO AMMESSE	Sono consentite le seguenti i destinazioni d'uso: - attività didattiche e culturali
INTERVENTI AMMESSI	<p>I volumi verranno realizzati interrati, seminterrati nelle pertinenze fino ad un massimo di un piano fuori terra e preceduti da sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da trascrivere a spese dell'interessato, che contenga l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso per anni venti e che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico, stimato dall'U.T.E. – Ufficio del Territorio (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti); realizzazione di una sala prove, di spazi a parcheggio e volumi accessori.</p> <p><b>La realizzazione della nuova “sala prove”, dello “spazio per spettacoli” e dei relativi spazi accessori è subordinata alle seguenti condizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. la soluzione progettuale, con particolare riferimento all'esatta localizzazione e alle caratteristiche funzionali delle strutture, è subordinata a valutazione preliminare, come specificato nel paragrafo “Elementi di Valutazione”.</b></li> <li><b>2. 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.</b></li> <li><b>3. Al fine di garantire il rispetto delle condizioni date in fase di progettazione definitiva e un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, le presenti prescrizioni dovranno essere recepite dalla disciplina del PdR.</b></li> <li><b>4. La valutazione preliminare e la conseguente soluzione progettuale dovranno essere approvate con atto amministrativo a seguito di istruttoria favorevole da parte degli uffici competenti.</b></li> <li><b>5. 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.</b></li> </ol>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	L'attuazione dell'intervento è assoggettata alla verifica della sostenibilità dell'intervento dal punto di vista dell'approvvigionamento idropotabile e della depurazione con eventuale obbligo di adeguamento. Dovrà inoltre essere verificata l'adeguatezza della viabilità esistente e dovrà essere eventualmente provveduto al suo adeguamento.
FATTIBILITA'	<p>Geologica Fg3: Per la fase esecutiva, ed in particolare per la verifica sia delle condizioni di stabilità che dell'interazione con il complesso edilizio esistente, sono richieste le opportune verifiche di sicurezza, ove occorra anche col supporto di indagini geotecniche integrative.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla regimazione delle acque di ruscellamento nelle fasi di cantiere e definitiva.</p> <p>Le terre e rocce da scavo dovranno essere gestite nel rispetto del DLgs 152/2006 (<i>Norme in materia ambientale</i>) e ss.mm.ii. e comunque non compromettendo la circolazione idrica superficiale e la stabilità geomorfologica dell'area; nel caso in cui i volumi di sterro siano collocati nella proprietà sarà necessario uno specifico progetto completo di studio geologico.</p> <p>Sismica Fs3: Per la fase esecutiva è richiesta una analisi che definisca puntualmente spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico, ove occorra anche col supporto di prospezioni geofisiche integrative. Per gli interventi più importanti è richiesta l'analisi della risposta sismica locale.</p> <p>Idraulica Fi2: Senza particolari prescrizioni.</p> <p>Problematiche idrogeologiche: Per la fase esecutiva è richiesto uno studio</p>

	<p>specifico di approfondimento sull'interferenza con le acque sotterranee nelle fasi di cantiere e definitiva.</p> <p>Vincoli territoriali sovra comunali: Nella fascia di 10 m adiacente al Fosso proveniente da Le Fontanelle non si possono realizzare nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche eccetto se di natura idraulica.</p> <p>I lavori dovranno essere effettuati con particolare riferimento al Titolo III Norme per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico del Regolamento Forestale della Toscana.</p>
<p>ELEMENTI DI VALUTAZIONE</p>	<p>Il progetto unitario si dovrà fare carico delle seguenti valutazioni:</p> <p>Analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti negativi dal punto di vista territoriale, ambientale e paesaggistico.</p> <p><b>La realizzazione della nuova “sala prove”, dello “spazio per spettacoli” e dei relativi spazi accessori sono sottoposti a specifica valutazione, che dovrà:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a) verificare il rispetto dei criteri dell’art. 25 comma 5 della LRT 65/2014;</b></li> <li><b>b) accertare 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;</b></li> <li><b>c) approfondire 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;</b></li> <li><b>d) approfondire lo studio delle possibili interferenze, in fase di cantierizzazione, con la viabilità su via Fontanelle con particolare riferimento alla sicurezza degli utenti/abitanti;</b></li> <li><b>e) verificare il rispetto delle condizioni di inserimento paesaggistico prescritte dal parere della conferenza ex art. 36 del PIT.</b></li> </ul>