

ALLEGATO 04

Approvazione del PR15 e contestuale variante al RU – Schede norma estratto elaborato 26 R.U.



DIREZIONE URBANISTICA

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

Proposta di approvazione

SCHEDE NORMA estratto elaborato 26 R.U. (testo modificato)

Febbraio 2015

ALLEGATO 04

Approvazione del PR15 e contestuale variante al RU – Schede norma estratto elaborato 26 R.U.

ALLEGATO 04

Approvazione del PR15 e contestuale variante al RU – Schede norma estratto elaborato 26 R.U.

PIANO DI RECUPERO

PR 15 La Torraccia Scuola di Musica

TERRITORIO APERTO¹

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 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"

PIANO STRUTTURALE APPROVATO CON D.C.C. N. 41 del 12.04.1999 E SUCCESSVA 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) ⁹

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 Parte II Titolo I D.lgs. n. 42/04	Soggetto
	Vincolo di tutela paesaggistica Parte III Titolo I capo II, D.lgs. n. 42/04	Vincolo Colline Fiesolane D.M. 5/11/1951 pubblicato G.U. n°274/51
	Vincolo idrogeologico L.R. 39/2000	Soggetto
	Vincolo acque pubbliche R.D. 523/1904	Soggetto in parte

SUPERFICIE TERRITORIALE	46.390 mq
-------------------------	-----------

⁹ 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.

ALLEGATO 04

Approvazione del PR15 e contestuale variante al RU – Schede norma estratto elaborato 26 R.U.

S.U.L.	Aggiuntiva all'esistente 3.000 mq
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>La realizzazione della nuova "sala prove", dello "spazio per spettacoli" e dei relativi spazi accessori è subordinata alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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". 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. 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. 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. 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.
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 specifico di approfondimento sull'interferenza con le acque sotterranee nelle</p>

ALLEGATO 04

Approvazione del PR15 e contestuale variante al RU – Schede norma estratto elaborato 26 R.U.

	<p>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>
ELEMENTI DI VALUTAZIONE	<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>La realizzazione della nuova “sala prove”, dello “spazio per spettacoli” e dei relativi spazi accessori sono sottoposti a specifica valutazione, che dovrà:</p> <ol style="list-style-type: none">a) verificare il rispetto dei criteri dell’art. 25 comma 5 della LRT 65/2014;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;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;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;e) verificare il rispetto delle condizioni di inserimento paesaggistico prescritte dal parere della conferenza ex art. 36 del PIT.