

# FONDAZIONE SCUOLA DI MUSICA DI FIESOLE ONLUS

PIANO DI RECUPERO PR15 DELL'AREA VILLA  
TORRACCIA - SCUOLA DI MUSICA, FIESOLE  
via delle Fontanelle 24, S.Domenico di Fiesole (Fi)

## COMUNE DI FIESOLE

---

### PROGETTAZIONE

map architetti  
Arch. Giovanni Santini  
Arch. Tommaso Barni  
Arch. Anna Pescarolo  
Arch. Francesco Stolzuoli

### S.In.Ter s.r.l.

Ing. Alessandro Chimenti  
Arch. Duccio Chimenti

### COORDINAMENTO

map architetti  
Arch. Giovanni Santini

### PROPRIETA'

Fondazione  
Scuola di Musica di Fiesole Onlus  
Il legale rappresentante

Istituto degli Innocenti  
Il legale rappresentante  
Dott.ssa Alessandra Maggi

### CONSULENTI

#### ACUSTICA

Biobyte - Milano  
Dott. Enrico Moretti  
Ing. Maria Cairoli

#### GEOLOGIA

Geoconsul  
Prof. Paolo Tacconi  
Geol. Luca Benci

#### PAESAGGIO E VEGETAZIONE

Dott. Luca Ghezzi

#### IMPIANTI

Protecno s.r.l.

#### PROGETTO DI ILLUMINAZIONE

Arch. Guido Bianchi - LDW, Milano

---

36 2.4

N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FEBBRAIO 2015  
APPROVAZIONE PR15

**COMUNE DI FIESOLE**

**PR15- PIANO DI RECUPERO PER LA  
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA TORRACCIA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## Sommario

Capo I – Norme di carattere generale.....	3
Art. 1 - Campo di applicazione.....	3
Art. 2 - Riferimenti normativi e validità temporale.....	3
Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero.....	3
Art. 4 - Rinvio alle norme del Regolatore Urbanistico e del Regolamento Edilizio.....	5
Art. 5 - Individuazione delle aree edificabili.....	6
Art. 6 – Quote planoaltimetriche .....	6
Art. 7 - Definizioni urbanistiche e edilizie.....	6
Art. 8 - Volume urbanistico .....	8
Art. 9 - Altezza massima e piani fuori terra per la nuova edificazione .....	8
Art. 10 - Allineamenti e distacchi.....	9
Art. 11 - Indici per l'edificazione .....	9
Capo II – Attrezzature .....	10
Art. 12 - Opere accessorie di urbanizzazione.....	10
Art. 13 – Viabilità di servizio interna.....	10
Art. 14 - Parcheggi privati.....	10
Art. 15 - Verde privato .....	10
Capo III – Edificazione .....	14
Art. 16 - Modalità di attuazione del Piano di Recupero .....	14
Art. 17 - Destinazioni d'uso urbanistiche.....	14
Art. 18 - Unità Minime di Intervento – destinazioni d'uso – tipi di interventi.....	15
Capo IV - NORME PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA.....	24
Art. 19 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	24
Art. 20 - Norme prescrittive e indicazioni progettuali.....	25
Art. 21 - Opere di reinterro e scavo .....	26
Art. 22 - Tipologie edilizie.....	26
Art. 23 - Sistemazioni esterne.....	27
Art. 24 - Riduzione dell'impermeabilizzazione delle aree .....	27
Art. 25 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....	27

## Capo I – Norme di carattere generale

### Art. 1 - Campo di applicazione

Le presenti norme disciplinano gli interventi urbanistico-edilizi all'interno dell'area perimetrata nel R.U. nella Tav. 3.4 Elaborato 14 e Articolo 36 delle norme, Elaborato 32, nonché nella tavola 1.0.1 Elaborato 01 e Tavola 2.0.2 Elaborato 15 del Piano di Recupero (Identificazione U.M.I. e Uso del Suolo).

L'area è posta nel Comune di Fiesole a San Domenico, è contraddistinta catastalmente come segue: al N.C.E.U. foglio n° 30 particelle 43, 45, 47, 49, 167, 168, 169, 170, 404, 405 e N.C.T. al foglio n° 30 particelle 35, 36, 44, 45, 46, 48, 90, 94, 137, (di proprietà dell'Istituto degli Innocenti), e al N.C.E.U. foglio n° 30 particelle 51 e N.C.T. al foglio n° 30 particelle 52, 407, 408, 409 (di proprietà della Scuola di Musica di Fiesole), per un totale di 45.125 mq.

### Art. 2 - Riferimenti normativi e validità temporale

1) Il presente Piano di Recupero è redatto nel rispetto delle disposizioni nazionali, regionali e comunali vigenti in materia.

Esso è redatto in attuazione al Secondo Regolamento Urbanistico Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 22.04.2009, con specifico riferimento all' Art. 36 delle Norme e alla Scheda Norma PR15.

2) Il Piano di Recupero ha validità decennale a decorrere dalla data della sua entrata in vigore.

### Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero

Sono elementi costitutivi del Piano di Recupero, oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, gli elaborati grafici e le relazioni elencati qui di seguito:

## STATO DI FATTO - QUADRO CONOSCITIVO

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Elaborato	Tavola	Titolo	Scala
01	1.0.1	AREA INTERVENTO: CTR - ESTRATTO CATASTALE ED ELENCO PARTICELLE ESTRATTO PTCP FOTOGRAFIA AEREA	1:2000

02	1.0.2	VISURE CATASTALI	---
03	1.0.3	ESTRATTO P.S. - VINCOLI TERRITORIALI	1:5000
04	1.0.4	ESTRATTO R.U.	

## RILIEVO

Elaborato	Tavola	Titolo	Scala
05	1.1.1	RILIEVO GENERALE DELL'AREA	1:500
06	1.1.2	SEZIONI TERRITORIALI E PROSPETTI GENERALI EDIFICI ESISTENTI	1:500
07	1.1.3	CONSISTENZA, DESTINAZIONI D'USO ATTUALI	1:500
08	1.1.4	PLANIMETRIA GENERALE CON ANALISI DEI MATERIALI	1:500
09	1.1.5	ANALISI DEL DEGRADO	1:500
10	1.1.6	TIPOLOGIE VEGETAZIONALI	1:500
11	1.1.7	CONSISTENZA DELLA VEGETAZIONE	1:500
12	1.1.8	SCHEDATURA DELLE ALBERATURE	
13	1.1.9	RILIEVO EDIFICI OGGETTO DI RECUPERO - STIPO E FIENILE	1:200

## STATO DI PROGETTO

## PROGETTO GENERALE

Elaborato	Tavola	Titolo	Scala
14	2.0.1	PLANIVOLUMETRICO GENERALE DELL'INTERVENTO	1:500
15	2.0.2	IDENTIFICAZIONE U.M.I.- USO DEL SUOLO	1:500
16	2.0.3	PROGETTO: PROSPETTI E SEZIONI GENERALI	1:500
17	2.0.4	PROGETTO: SISTEMAZIONI A VERDE	1:500
18	2.0.5	PROGETTO: SISTEMAZIONI ESTERNE E MATERIALI	1:500
19	2.0.6	SOVRAPPOSTO: PLANIMETRIA GENERALE	1:500
20	2.0.7	SOVRAPPOSTO: SEZIONI GENERALI	1:500
21	2.0.8	SOVRAPPOSTO: SISTEMAZIONI A VERDE	1:500
22	2.0.9	TAVOLA SINOTTICA DEGLI INTERVENTI SULLE AREE ESTERNE	1:500
23	2.0.10	SCHEMA DEGLI SMALTIMENTI	1:500
24	2.0.11	PLANIVOLUMETRIA GENERALE	1:500

## PROGETTI EDILIZI

Elaborato	Tavola	Titolo	Scala
25	2.1.1	PROGETTO DI RECUPERO DELLA COLONICA – PIANTE - SEZIONI	1:200
26	2.1.2	SOVRAPPOSTO: COLONICA – PIANTE - SEZIONI	1:200
27	2.1.3	PROGETTO SALA PROVE E PARCHEGGIO – PIANTE	1:200
28	2.1.4	PROGETTO SALA PROVE E PARCHEGGIO – PIANTE	1:200
29	2.1.5	PROGETTO SALA PROVE E PARCHEGGIO – PIANTE	1:200
30	2.1.6	PROGETTO SALA PROVE E PARCHEGGIO – PIANTE COPERTURE	1:200
31	2.1.7	PROGETTO SALA PROVE E PARCHEGGIO – SEZIONI	1:200
32	2.1.8	SISTEMA VIABILITA' E PARCHEGGI – VERIFICA L.122/89 E L. 13/89	1:500

Elaborato	Tavola	Titolo	Scala
-----------	--------	--------	-------

33	2.2	RELAZIONE GENERALE – RELAZIONE PAESAGGISTICA	---
34	2.3	RELAZIONE GEOLOGICA	---
35	2.3.1	RISULTATI DELLE INDAGINI GEOGNOSTICHE E PROSPEZIONI GEOFISICHE	---
36	2.4	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - NTA	---
37	2.5	RELAZIONE STORICO CRITICA E PROPOSTA D'INTERVENTO AI SENSI DELL'ART.19 DEL R.U.	---
38	2.6	SCHEMA DI CONVENZIONE	---
39	2.7	ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA ED ESTERNA, ASPETTI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI E SOCIO ECONOMICI RILEVANTI PER L'USO DEL TERRITORIO, PER LA SALUTE UMANA E PER L'AMBIENTE	---

Gli elaborati che assumono carattere prescrittivo, oltre alle presenti N.T.A., sono i seguenti: Elaborato 15 Tavola 2.0.2 "Identificazione U.M.I. e Uso del Suolo", gli altri elaborati hanno valore puramente dimostrativo della fattibilità dell'intervento e orientativo, sotto il profilo compositivo, per la successiva progettazione esecutiva.

Nell'ambito di detti elaborati grafici, relazioni e convenzione, assumono particolare importanza per i progetti edilizi gli aspetti relativi alla localizzazione delle funzioni relative a:

- nuova sala prove e aule per la didattica
- nuove aule per la didattica nella colonica "Stipo", nel fienile e nel relativo ampliamento
- area per spettacoli all'aperto
- nuovi magazzini, vani tecnici e depositi
- nuovo parcheggio pertinenziale

Sono comunque consentite lievi modifiche ai perimetri delle U.M.I. che, senza alterare l'impostazione generale del Piano di Recupero, siano motivate da adeguamenti tecnologici in fase di progettazione esecutiva.

#### **Art. 4 - Rinvio alle norme del Regolatore Urbanistico e del Regolamento Edilizio**

Per l'attuazione del Piano di Recupero valgono le definizioni e gli elementi normativi e disciplinari contenuti nel Regolamento Edilizio e Regolamento Urbanistico vigenti.

Gli interventi edilizi previsti nel presente Piano di Recupero si attuano mediante rilascio, da parte del Comune, dei titoli abilitativi secondo le norme vigenti che dovranno essere riferite ad una o più Unità Minime di Intervento (U.M.I.), secondo le modalità previste al successivo Art. 20 ed allo Schema di Convenzione.

In particolare, per l'attuazione della U.M.I. 1 sarà necessario preventivamente eseguire le verifiche prescritte dalla Scheda norma del "PR15 - La Torraccia, Scuola di musica" di cui all'elaborato 26 del Secondo Regolamento Urbanistico.

**Art. 5 - Individuazione delle aree edificabili**

La nuova edificazione, anche in ampliamento, è consentita nel rispetto del R.U. e in base alla disciplina di cui alla planimetria del Piano di Recupero in scala 1:500, elaborato 15 Tavola 2.0.2 "Identificazione U.M.I. e Uso del Suolo" e in base alla presenti norme.

**Art. 6 – Quote planoaltimetriche**

Il riferimento di base per il tracciamento sul terreno è costituito dalle planimetrie di cui agli elaborati 05 e 15 Tavola 1.1.1 e 2.0.2.

Vista la particolare morfologia del terreno, caratterizzata da forti dislivelli e la particolarità dell'intervento, per gran parte interrato o seminterrato e composto da una successione di piani e terrazzamenti che assecondano l'andamento della collina, si stabilisce per ogni U.M.I. una o più quote di riferimento delle sistemazioni esterne come base per la nuova costruzione, individuate come piani orizzontali artificiali intermedi tra l'andamento naturale del terreno e la nuova composizione dei volumi e organizzazione plano altimetrica del progetto da realizzare, per favorirne il miglior inserimento nella collina.

Le quote altimetriche per la sistemazione generale del terreno indicate nelle planimetrie degli elaborati di Piano devono intendersi di massima e saranno definite nella progettazione definitiva ed esecutiva delle singole U.M.I..

Le quote sono graficizzate come segue:

 100.00 Quote di riferimento delle sistemazioni esterne

**Art. 7 - Definizioni urbanistiche e edilizie****- Superficie utile lorda (S.U.L.)**

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali sia portanti che di semplice partizione con esclusione delle sotto elencate superfici:

- a) dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- b) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte;
- c) delle pensiline con sporgenze fino a ml. 2,50;
- d) delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli immobili composti da più

di quattro unità immobiliari, quali androni di ingresso, scale condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. misurate al lordo delle murature, fermo restando che gli stessi elementi costituiscono SUL quando interni a singole unità immobiliari;

e) delle scale esterne di sicurezza;

f) delle superfici relative ai volumi tecnici di cui all'art. 29 del Regolamento Edilizio;

g) delle superfici relative a volumetrie interrato o seminterrate destinate a garage nei limiti indicati dal R.U. e dal Regolamento Edilizio;

h) dei piani sottotetto, con accessibilità limitata a condizione che l'altezza massima del piano non sia superiore a ml. 2,00;

i) dei palchi morti con accessibilità limitata ed in genere delle superfici che presentino caratteristiche analoghe;

j) dei cavedi, chiostrine e simili;

k) lo spessore delle murature perimetrali, per la parte che eccede i 30 cm.;

Nel conteggio della S.U.L. devono essere inoltre comprese, ma con un coefficiente correttivo dello 0,6 anche le superfici al lordo degli elementi verticali, relative a:

a. soppalchi a condizione che l'altezza minima sia superiore a ml. 1,80 e la media sia inferiore a ml. 2,40 e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70;

b. logge, porticati e pilotis così come indicate dal Regolamento Edilizio;

c. cantine, lavanderie e locali a servizio di impianti tecnologici, aventi altezza utile non superiore a ml. 2,40;

La verifica del rispetto delle altezze nei casi di cui al presente articolo deve essere fatta con riferimento agli elementi orizzontali strutturali, con espressa esclusione, quindi, dei controsoffitti, salvo quelli realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alla normativa vigente in materia di risparmio energetico, e tali per dimensioni, tipologia e posizionamento, da poter essere considerati come parte integrante della struttura.

#### **- Volumi tecnici**

Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, purché realizzati con tipologie che ne prefigurino in maniera inequivocabile l'uso, potranno essere realizzati senza essere considerati aumenti di volume



ne di S.U.L.. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :

- a) le cabine elettriche richieste dal soggetto erogatore;
- b) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- c) gli apparati tecnici per lo smaltimento dei fumi e di ventilazione quali, canne fumarie, comignoli o ciminiere;
- d) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico – sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento rifiuti;
- e) i serbatoi idrici e le cisterne interrate o seminterrate ancorché realizzate in muratura;
- f) le scale esterne aperte, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- g) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili, compreso gli impianti relativi allo smaltimento delle acque reflue.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante, e non possono superare i 15 mc se a servizio di immobili composti fino a 4 U.I. e 25 mc per immobili composti da più di 4 U.I. e non possono comunque superare il 5% del volume dell'unità immobiliare o delle unità immobiliari di cui sono a servizio.

#### **Art. 8 - Volume urbanistico**

Ai fini del calcolo del volume urbanistico (ai soli fini del dimensionamento dei parcheggi pertinenziali e dell'impiantistica-smaltimenti), vista la particolarità dell'intervento e la necessità di prevedere volumi tecnici che superano le normali condizioni d'uso, si stabilisce che tale volume venga calcolato come prodotto della S.U.L. per una altezza virtuale pari a:

Hv = 3,50 ml. per la superficie della sala prove

Hv = 3,00 ml. per la superficie a destinazione didattica e culturale

#### **Art. 9 - Altezza massima e piani fuori terra per la nuova edificazione**

- L'altezza di un edificio, ai fini della determinazione dell'altezza massima, è individuata all'Art.26 del Regolamento Edilizio Comunale.

All'interno del Piano di Recupero l'altezza massima non potrà eccedere, per la sala di prova, ml 12,00, di cui max. ml 5,00 dal piano di campagna esistente; per le rimanenti parti non potrà eccedere i ml 5,00.


In riferimento al solo corpo di fabbrica in ampliamento dello tra lo Stipo e il fienile, la quota di

riferimento per la verifica dell'altezza massima sarà la quota del piano di campagna a sistemazioni avvenute.

- Piani fuori terra ammessi: uno.

### **Art. 10 - Allineamenti e distacchi**

Gli allineamenti e i distacchi tra edifici, anche ricadenti in U.M.I. diverse, sono quelli indicati nell'elaborato n° 15 Tavola 2.0.2 di progetto del Piano di Recupero.

All'interno del Piano di Recupero sono individuati gli allineamenti obbligatori graficizzati col simbolo  e riportati nell'elaborato n° 15 Tavola 2.0.2.

Tale vincolo è da ritenersi prescrittivo per l'orientamento delle parti dell'edificio impostate sulla quota di riferimento interna a ciascuna delle aree edificabili. Tuttavia è ammesso che fuoriescano localmente dall'allineamento elementi architettonici quali, ad esempio, corpi scale o altre parti dell'edificio, purché motivate da precise scelte architettoniche coerenti con la progettazione dell'intera U.M.I..

### **Art. 11 - Indici per l'edificazione**

Gli indici da rispettare nella edificazione sono quelli previsti dal R.U. scheda PR15 La Torraccia, Scuola di Musica, che indicano una S.U.L. complessiva, in aggiunta a quella esistente, pari a 3.000 mq massimi che saranno destinati, in relazione alle singole U.M.I. come segue:

- U.M.I. 1:

- mq 2.000 per la nuova sala prove e relativi spazi di servizio tra cui nuove aule per la didattica, nuovi magazzini e depositi.

- U.M.I. 2:

- mq 850 per adeguamenti distributivi della colonica, nuove aule in ampliamento e relativi spazi di servizio.

- U.M.I. 3:

- mq 150 in aggiunta a quella esistente.

**All'interno della capacità edificatoria complessiva, saranno consentite modifiche delle superfici destinate alle singole attività, nei modi e nella misura regolate al successivo Art.18.**

## Capo II – Attrezzature

### Art. 12 - Opere accessorie di urbanizzazione

Le opere accessorie di urbanizzazione connesse col P. di R. sono rappresentate dal recupero e ripristino del percorso pedonale storico paesaggistico individuato nell'elaborato 32 Tav. 2.1.8.

La realizzazione e le modalità esecutive di tali opere saranno regolamentate tramite un atto di convenzionamento tra i Soggetti Proponenti e il Comune di Fiesole.

Per l'attuazione delle opere in oggetto verrà rilasciato specifico Permesso di Costruire.

### Art. 13 – Viabilità di servizio interna

La nuova viabilità dovrà essere realizzata ponendo particolare cura nella scelta dei materiali della pavimentazione e dei cordonati.

Sono ammesse pavimentazioni in materiali lapidei, naturali o artificiali e in bitume trasparente con inerti colorati nei colori delle terre naturali.

Per i cordonati, liste e zanelle è ammesso l'impiego di elementi in pietra naturale o in cls..

### Art. 14 - Parcheggi privati

Per mitigare l'impatto ambientale e salvaguardare quanto più possibile il paesaggio della collina di Fiesole, i parcheggi privati dovranno prevalentemente essere realizzati in spazi interrati, seminterrati. I parcheggi a raso dovranno essere adeguatamente schermati con vegetazione o strutture leggere in legno o metallo, con esclusione di coperture stabili.

I parcheggi privati con vincolo pertinenziale alle attività interne al P. di R., nei limiti previsti dal R.U. e dal Regolamento edilizio, sono esclusi dal calcolo della S.U.L. ammessa per ogni U.M.I..

### Art. 15 - Verde privato

Il progetto edilizio relativo a ciascuna U.M.I. indicata nell'elaborato 15 tavola 2.0.2 dovrà definire le caratteristiche degli spazi scoperti con particolare riferimento a:

- metodologie di recupero dei manufatti dell'impianto del parco e giardino storico;
- scelta delle tipologie e delle specie vegetali di nuovo impianto;

- individuazione delle aree a prato;
- tecniche di intervento per la conservazione della vegetazione esistente;
- piante da rimuovere secondo criteri di sicurezza e/o fitosociologici;
- collocazione a dimora delle nuove piante;
- approvvigionamento idrico ed irrigazione;
- sistemazione e recupero dei percorsi pedonali e carrabili;
- materiali di pavimentazione e tecniche di posa;
- posizionamento dei punti luce e tipologia degli stessi;
- collocazione e tipologia delle recinzioni;
- collocazione e tipologia degli arredi fissi.

Nelle aree destinate a verde possono trovare collocazione strutture di tipo temporaneo nel rispetto del Regolamento Edilizio.

Tutte le aree a verde comprese nel P. di R. sono sottoposte a interventi di recupero vegetazionale per la riqualificazione delle alberature storiche, della vegetazione agraria, dei soprassuoli boscati e delle aree invase da vegetazione infestante.

E' sempre ammesso l'abbattimento di alberature non compatibili con la realizzazione dei nuovi interventi di edificazione, sempre che vengano reimpiantati un numero uguale di nuovi esemplari.

### **Verde storico**

Il progetto di recupero della componente vegetazionale dovrà essere redatto sulla base della conoscenza puntuale dello stato delle piante attraverso una apposita schedatura. Dovrà essere posto in essere un controllo selettivo preliminare in ordine alla stabilità delle piante arboree al fine di stabilire la eventuale necessità di interventi di abbattimento e sostituzione delle piante a rischio. Gli esemplari arborei di pregio storico e/o paesaggistico dovranno comunque essere salvaguardati, compatibilmente con le condizioni di sicurezza delle aree aperte al pubblico e rispetto a terzi. Eventuali abbattimenti dovranno essere motivati da imprescindibili ragioni di ordine fitosanitario per le quali non vi siano rimedi da porre in essere. L'opportunità della sostituzione di soggetti arborei rimossi sarà valutata caso per caso in relazione al progetto generale di riqualificazione ed alle condizioni stazionali.

Gli interventi di restauro del giardino dovranno essere eseguiti nel rispetto del criterio

conservativo, sulla base di una dettagliata indagine sulla evoluzione dei luoghi. La scelta progettuale per l'inserimento di nuovi elementi vegetali, di eventuali arredi, di materiali di pavimentazione, etc., dovrà tenere conto del carattere stilistico dell'impianto del giardino.

### **Aree agricole**

Gli interventi sulle aree a prevalente carattere agricolo dovranno prevedere il contenimento del livello di degrado del territorio coltivato mediante opportune ripuliture, rimessa in produzione delle colture anche con interventi di rinfoltimento. Le piante da frutto esistenti dovranno, compatibilmente con la nuova edificazione e la cantierizzazione, essere preservate ed eventualmente sostituite ed integrate con nuovi impianti, preferibilmente con impiego di specie e varietà di frutta antichi e tipici della collina fiorentina.

Dovranno essere previste sistemazioni idrauliche per il miglioramento della gestione delle acque meteoriche al fine di limitare e prevenire danni ai manufatti ed alle colture derivanti da cattiva conservazione dell'assetto idraulico dei terreni. Dovranno altresì essere previste le opere necessarie affinché le acque meteoriche convogliate verso il torrente a valle risultino prive di materiali solidi sospesi. A tal fine sono da prevedere interventi di ripristino dei muri dei terrazzamenti, eventualmente da incrementare, delle chiaviche, delle condutture e sarà da preferire la copertura del terreno a tappeto erboso, compatibilmente con la tipologia colturale.

### **Aree boscate**

Gli interventi sulle aree boscate dovranno essere condotti nell'ottica della conservazione del soprassuolo e della sua funzione protettiva del suolo. Dovrà essere redatto un censimento delle alberature principali e di valore storico e/o paesaggistico, predisponendo anche interventi colturali al fine della cura e conservazione delle piante stesse.

Eventuali interventi di taglio selettivo per motivi fitosanitari e gestionali sono ammessi nel rispetto della normativa e dei vincoli vigenti in materia.

Qualora gli interventi edificatori e di urbanizzazione dovessero richiedere la trasformazione del bosco, ciò sarà consentito nei termini stabiliti dalla legge forestale regionale e dal relativo regolamento di attuazione.

### **Verde di nuova costruzione**

La progettazione del verde di nuova costruzione è parte integrante del progetto architettonico e deve provvedere a realizzare con esso un organismo armonico.

La scelta delle tipologie vegetazionali, delle singole specie e delle associazioni botaniche per la realizzazione degli interventi di cui sopra, dovrà tenere conto delle caratteristiche dell'ambiente e della stazione e sarà ispirata dal rispetto della componente floristica del luogo, reale e potenziale. L'impianto della vegetazione dovrà inoltre essere funzionale al migliore inserimento paesaggistico delle nuove architetture, provvedendo al tempo stesso al miglior decoro e fruibilità dell'area.

Le nuove piantagioni, siano esse eseguite a scopo di riqualificazione dell'esistente che per la sistemazione di aree a verde pertinenziale degli edifici e della viabilità, prevederanno l'impiego di soggetti di dimensioni adeguate ad ottenere un "pronto effetto" della vegetazione. Per le nuove piantagioni non è consentito l'impiego di piante provenienti direttamente da aree boscate.

E' comunque ammesso il reimpiego di soggetti arborei "esemplari" presenti nell'area di intervento la cui conservazione non è compatibile con le opere di progetto.

### **Capo III – Edificazione**

#### **Art. 16 - Modalità di attuazione del Piano di Recupero**

Le trasformazioni previste dal Piano di Recupero sono attuate dei proprietari degli immobili, o dagli aventi diritto sugli stessi, previa stipula di convenzione col Comune.

In particolare i Proprietari, i quali rappresentano, in base all'imponibile catastale, il 100% (cento per cento) del valore degli immobili inseriti nel perimetro del piano, dovranno predisporre, a propria cura e spese, i progetti esecutivi degli interventi previsti dal Piano di Recupero secondo i tempi e modalità fissati dalla Convenzione.

L'Unità Minima di Intervento rappresenta il comparto edificatorio minimo su cui riferire la progettazione edilizia. Potranno essere rilasciati distinti Permessi di Costruire per i singoli edifici all'interno della stessa U.M.I., se riferiti ad uno schema progettuale d'insieme.

Per il rilascio dei titoli abilitativi dovranno preventivamente essere acquisiti specifici nulla osta dagli enti pubblici coinvolti quali:

- Vincolo Monumentale
- Autorizzazione paesaggistica
- GONIP
- Vigili del Fuoco
- Autorizzazione ai fini Idro-geologici

#### **Disposizioni particolari per la U.M.I. 1**

L'attuazione della U.M.I. 1 è subordinata al rispetto delle specifiche disposizioni prescritte dalla Scheda norma del "PR15 - La Torraccia, Scuola di musica" di cui all'elaborato 26 del Secondo Regolamento Urbanistico.








La proposta progettuale della UMI 1 è approvata dall'Amministrazione Comunale a seguito di istruttoria favorevole da parte degli uffici competenti, ferma restando la preventiva acquisizione dei nulla osta sopra richiamati prima del rilascio dei titoli abilitativi.

Qualora la proposta progettuale comporti necessità di integrazione 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.

#### **Art. 17 - Destinazioni d'uso urbanistiche**

Il Piano di Recupero individua le aree interessate da specifiche destinazioni d'uso urbanistiche e nelle quali gli interventi sono regolati dai parametri indicati nelle tabelle contenute nell'elaborato n° 15 Tavola di progetto n° 2.0.2 e riportate nel successivo Art.18.

All'interno della superficie complessiva inserita nel perimetro del Piano di Recupero sono individuate le seguenti zone:

LIMITE Unità Minime di Intervento	
U.M.I. 1	
U.M.I. 2	
U.M.I. 3	
U.M.I. 4	
U.M.I. 5	
U.M.I. 6	

La progettazione esecutiva delle opere nelle singole U.M.I., potrà motivare la necessità di lievi modifiche alla perimetrazione delle singole zone.

Tali modifiche purché non alterino le relative quantità, connotazioni, valori ambientali e funzionali, e se approvate dalle competenti Commissioni Comunali, non comporteranno la variazione del Piano di Recupero.

#### **Art. 18 - Unità Minime di Intervento – destinazioni d'uso – tipi di interventi**

1) Fatto salvo quanto specificato al comma 2, l'edificazione nelle singole U.M.I. dovrà rispettare i parametri edilizi e tipologici fissati nella seguente tabella:

<b>U.M.I.</b>	<b>SUL. Nuova Edificazione aggiuntiva all'esistente</b>	<b>H. Max. piani fuori terra rispetto al piano di campagna esistente</b>
<b>1</b>	mq 2000	ml 5 (con altezza max complessiva non superiore a 12 ml)
<b>2</b>	mq 850	ml 5
<b>3</b>	mq 150	ml 5
<b>4</b>	-	-
<b>5</b>	-	-
<b>6</b>	-	-

2) Nella fase di progettazione esecutiva relativa alle singole U.M.I. (UMI da 1 a 6), potrà essere ammesso il trasferimento di una quota massima del 10% della S.U.L. aggiuntiva verso altra U.M.I., nel rispetto dei limiti di sul complessiva ammessa all'interno del P d R.

#### **3) Destinazioni d'uso**

Tutta l'area inserita nel P. di R. ha destinazione d'uso identificata come "attività culturali e



didattica”, le funzioni previste all'interno di ogni singola U.M.I. vengono indicate nell'elaborato n° 15 Tavola 2.0.2 e sono:

<b>U.M.I.</b>	<b>Funzioni e destinazioni d'uso</b>
<b>1</b>	- didattica e culturale (sala prove e spazi accessori tra cui aule per la didattica) - spettacoli all'aperto - parcheggio pertinenziale
<b>2</b>	- didattica e culturale (spazi accessori tra cui aule per la didattica) - parcheggio pertinenziale
<b>3</b>	- didattica e culturale - giardino
<b>4</b>	- didattica e culturale - parco - parcheggio pertinenziale
<b>5</b>	- didattica e culturale - parco
<b>6</b>	- verde privato

#### 4) Interventi ammessi

Nelle diverse U.M.I. sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

<b>U.M.I.</b>	<b>Tipologie di intervento</b>
<b>1</b>	- Nuova edificazione per realizzazione di sala prove e spazi accessori tra cui aule per la didattica. - Realizzazione di parcheggi pertinenziali. - Realizzazione di spazio per spettacoli all'aperto.
<b>2</b>	- Nuova edificazione per realizzazione di spazi accessori tra cui aule per la didattica in ampliamento degli edifici di cui alla scheda n° 294-T4 A e B (Stipo e fienile), intervento proposto in base all'art.19 e nei limiti dimensionali previsti all'interno della U.M.I.. - Demolizione del manufatto edilizio H3, categoria d'intervento e8 - Realizzazione di parcheggio pertinenziale.
<b>3</b>	- Recupero del giardino storico. - Ricostruzione formale delle serre ottocentesche edifici G1 e G2, interventi proposti anche ai sensi dell'art. 19 delle norme del R.U.. - Per l'edificio G3 sono ammessi gli interventi da e1 a e 4 di cui all'art.18 delle norme del R.U. Eventuali diversi interventi potranno essere proposti in base all'art.19 delle norme del R.U. - Sugli edifici esistenti, fatto salvo quanto sopra detto in relazione agli edifici G1, G2 e G3, tenuto comunque conto dei limiti dimensionali di cui ai commi 1) e 2) Art.18 all'interno della U.M.I., sono ammessi gli interventi in base all'art. 73 delle Norme del R.U.
<b>4</b>	- Recupero del parco storico. - Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi in base all'art. 73 delle Norme del R.U., tenuto comunque conto dei limiti dimensionali di cui ai commi 1) e 2) Art. 18 all'interno

	della U.M.I..
<b>5</b>	- Recupero del parco storico. - Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi in base all'art. 73 delle Norme del R.U., tenuto comunque conto dei limiti dimensionali di cui ai commi 1) e 2) Art. 18 all'interno della U.M.I..
<b>6</b>	- Recupero ambientale e paesaggistico del paesaggio agricolo.

La descrizione delle categorie di intervento per ogni edificio all'interno di ogni singola U.M.I. è indicata e descritta nel paragrafo seguente.

## Descrizione degli interventi

**U.M.I. 1.** Per l'attuazione della sola U.M.I. 1 sarà necessario preventivamente eseguire tutte le verifiche supplementari indicate nella scheda norma del "PR15 - La Torraccia, Scuola di musica".

L'area d'intervento ha una superficie di circa 4.950 mq, è ubicata nella parte settentrionale della proprietà, si sviluppa tra la Villa, lo Stipo e la campagna aperta; si prevede la realizzazione della nuova sala prove con relativi spazi accessori, tra cui aule per la didattica, del nuovo parcheggio pertinenziale, dello spazio all'aperto per lo spettacolo e di una nuova viabilità interna che avrà accesso dal cancello esistente su via delle Fontanelle.

Le categorie d'intervento ammesse sono:

Nuova edificazione per realizzazione di sala prove e spazi accessori tra cui aule per la didattica.

Realizzazione di spazio per spettacoli all'aperto.

E' consentita la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali di servizio al comparto stabili interrati, seminterrati e in superficie senza coperture stabili.

La S.U.L. massima ammessa, valutata ai sensi degli artt. 7 e 11 delle presenti N.T.A., fatto salvo quanto previsto dal comma 2) dell'Art. 18, è di mq 2.000.

Sono sempre consentiti aerazioni e scannafossi, nel rispetto comunque del regolamento edilizio.

Sono ammessi interventi per la conservazione e riqualificazione del soprassuolo boscato con valorizzazione degli esemplari arborei di valore storico-paesaggistico e con interventi moderati per il recupero e la sistemazione di sentieri per favorire l'accesso e la percorribilità pedonale del bosco stesso.

Sono inoltre previsti interventi di sistemazione delle aree a verde con recupero della vegetazione esistente e inserimento di nuove alberature e arbusti secondo un criterio di inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie. E' ammesso l'abbattimento di soggetti arborei non compatibili con gli interventi edilizi.

In sede di redazione dei progetti definitivi, tenuto conto del parere della Soprintendenza per i BB.AA. espresso in data 14/06/2012 Prot. 13710, dovrà essere valutata la possibilità di un

raccordo più dolce tra il piano inclinato della gradonata e l'area circostante.

**U.M.I. 2.** L'area d'intervento ha una superficie di circa 2.500 mq, è ubicata nella parte settentrionale della proprietà, si sviluppa tra via delle Fontanelle e la campagna aperta; si prevede il restauro e risanamento della Colonica "Stipo" e del fienile annesso, la realizzazione di nuove aule per la didattica in ampliamento agli edifici esistenti e di una nuova viabilità interna che avrà accesso dal cancello esistente su via delle Fontanelle.

Gli interventi ammessi sono:

- Nuova edificazione per realizzazione di spazi accessori tra cui aule per la didattica, in ampliamento degli edifici esistenti di cui alla scheda n° 294-T4 A e B (Stipo e fienile), intervento proposto in base all'art. 19 delle Norme del R.U. tenuto comunque conto dei limiti dimensionali di cui ai commi 1) e 2) dell'Art. 18 all'interno della U.M.I.. Sugli stessi edifici sono inoltre ammesse le tipologie di intervento di cui all'elaborato 37 Tavola 2.5.
- Sul manufatto edilizio H3, senza valore architettonico, è ammessa la categoria d'intervento e8, intervento proposto in base all'art. 19 delle Norme del R.U., (edifici non classificati).

La S.U.L. ammessa, valutata ai sensi degli artt. 7 e 11 delle presenti N.T.A., fatto salvo quanto previsto dal comma 2) dell'Art. 18, è di mq 850 oltre alla S.U.L. esistente.

E' consentita la demolizione delle superfetazioni.

E' consentita la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali in superficie senza coperture stabili.

Sono ammessi interventi per la conservazione e riqualificazione del soprassuolo boscato con valorizzazione degli esemplari arborei di valore storico-paesaggistico e con interventi moderati per il recupero e la sistemazione di sentieri per favorire l'accesso e la percorribilità pedonale del bosco stesso.

Sono inoltre previsti interventi di sistemazione delle aree a verde con recupero della vegetazione esistente e inserimento di nuove alberature e arbusti secondo un criterio di inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie. E' ammesso l'abbattimento di soggetti arborei non compatibili con gli interventi edilizi.

**U.M.I. 3** L'area di intervento ha una superficie di circa 4.250 mq.

Si prevede il recupero del giardino formale, della terrazza panoramica, del piazzale di accesso. E' ammessa inoltre la riorganizzazione funzionale della Villa

Le categorie d'intervento ammesse sono:

- Per la Villa e la Cappella (edificio A1, A2 e A3) di cui alla scheda 096-T4 A e B, classe I sono ammesse le categorie d'intervento e1, e2, e3, e4, e6, e8, e10, e17, t10 in base all'art. 73 delle Norme del R.U. tenuto comunque conto dei limiti dimensionali di cui ai commi 1) e 2) dell'Art. 18 all'interno della U.M.I..
- Ricostruzione formale delle serre ottocentesche edifici G1 e G2, intervento proposto anche ai sensi dell'art. 19 delle Norme del R.U., (edifici non classificati); recupero dei relativi volumi con destinazione originaria in conformità al parere espresso dalla Soprintendenza per i BB.AA. in data 14/06/2012 Prot. 13710.
- Per l'edificio non classificato G3 sono ammesse le categorie d'intervento e1, e2, e3, e4, in base all'art. 18 delle Norme del R.U.. Eventuali interventi che superano dette categorie, da proporre in base all'art. 19 delle norme del R.U., dovranno essere preliminarmente approvate dalla Soprintendenza per i BBAA e dovranno tenere conto del parere già espresso dalla Soprintendenza stessa in data 14/06/2012 Prot. 13710.

La S.U.L. ammessa, valutata ai sensi degli artt. 7 e 11 delle presenti N.T.A., fatto salvo quanto previsto dal comma 2) dell'Art. 18, è di mq 150 oltre alla S.U.L. esistente.

Ogni progetto edilizio dovrà preliminarmente essere sottoposto a parere della Soprintendenza per i BBAA e dovrà essere redatto in conformità al parere già espresso dalla Soprintendenza stessa in data 14/06/2012 Prot. 13710.

Si prevede il rifacimento in ghiaietto dei camminamenti del giardino formale, l'inserimento di nuove fioriture ornamentali e la ricomposizione del giardino degli agrumi.

**U.M.I. 4** L'area di intervento ha una superficie di circa 7.700 mq.

Attualmente l'area è costituita dal "parco romantico" e dalla strada di accesso che dal cancello su via delle Fontanelle porta al piazzale della villa.

Gli unici fabbricati presenti in questa area sono la casa del casiere e due annessi agricoli usati come deposito di attrezzi.

Gli obiettivi progettuali sono quelli di recuperare il parco sia da un punto di vista architettonico-paesaggistico che vegetazionale: si prevede di recuperare i percorsi al suo

interno, ripristinare i materiali originali con cui erano realizzati arredi, marciapiedi, zanelle, cordoli etc, sostituire tutti gli elementi di arredo incompatibili come panchine o cestini per i rifiuti con altri più idonei, studiare un nuovo sistema di illuminazione sia per i percorsi pedonali che lungo il percorso carrabile, sostituendo i corpi illuminanti con altri secondo un progetto illuminotecnico adeguato. Si prevede la riqualificazione della zona del parcheggio esistente, in conformità al parere espresso dalla Commissione Urbanistica del Comune di Fiesole in data 16/11/2011 Prot. 23491 del 24/11/2011.

Si prevede il reintegro della vegetazione del piano arbustivo, la sostituzione delle alberature ritenute pericolose e l'integrazione mirata della copertura arborea della fascia arborata. Sulle piante esistenti sono inoltre previsti interventi culturali di conservazione e di difesa fitopatologica.

Si prevede la sostituzione del manto di usura della strada con materiali più idonei concordati con la Soprintendenza per i BB.AA..

Le categorie d'intervento ammesse sono:

- Per l'edificio esistente E1 di cui alla scheda n° 292-T4 , in classe II, sono ammessi gli interventi e1, e2, e3, e4, e6, e8, e10, e13, e14, e17, t10, in base l'art. 73 delle Norme del R.U. tenuto comunque conto dei limiti dimensionali di cui ai commi 1) e 2) dell'Art. 18 all'interno della U.M.I.
- Per l'edificio esistente F1 e per l'edificio F2 sono ammessi gli interventi e1, e2, e3, e4 in base all'art. 18 delle Norme del R.U..

**U.M.I. 5** L'area di intervento ha una superficie di circa 3.000 mq.

L'area è costituita dalla parte di parco ad est della strada tra via delle Fontanelle e il piazzale della villa. Comprende i due auditorium, il villino e la limonaia.

Dal momento che in questa parte si è completamente perso il carattere di parco a causa di una serie di interventi e di adeguamenti funzionali succedutisi nel tempo senza un progetto unitario, in analogia agli obiettivi progettuali descritti per la U.M.I. 4, lo scopo anche per la U.M.I. 5 è quello di ricostituire le caratteristiche e l'immagine di quello che era il parco romantico nella sua totalità.

A tale scopo è ammessa la piantagione di nuove essenze arboree e di nuove formazioni arbustive a completamento di quelle esistenti. La nuova vegetazione dovrà riprendere il carattere stilistico della porzione di parco romantico meglio conservata, attraverso una adeguata scelta delle specie botaniche e delle tipologie. E' ammessa la rimozione di piante di

recente inserimento non ritenute idonee al contesto storico-paesaggistico.

Le categorie d'intervento ammesse sono:

- Per l'edificio esistente Limonaia (B1) di cui alla scheda 097-T4, in classe II sono ammesse le categorie d'intervento e1, e2, e3, e4, e6, e8, e10, e14, e17, t10 in base all'art. 73 delle Norme del R.U. tenuto comunque conto dei limiti dimensionali di cui ai commi 1) e 2) dell'Art. 18 all'interno della U.M.I..
- Per l'edificio esistente D1 (Villino) sono ammessi gli interventi e1, e2, e3, e4 in base all'Art. 18 delle Norme del R.U..
- Per i due auditorium (C1 e C2) di cui alle schede 098-T4 e 099-T4, in classe III.2 sono ammesse le categorie d'intervento e1, e2, e3, e4,e5, e6, e8, e17 in base l'art. 73 delle Norme del R.U. tenuto comunque conto dei limiti dimensionali di cui ai commi 1) e 2) dell'Art. 18 all'interno della U.M.I.

**U.M.I. 6** L'area di intervento ha una superficie di circa 22.200 mq.

Costituita dalla parte di territorio aperto che si estende a sud dalla villa verso valle, coincide con il sistema collinare di Fiesole. E' caratterizzata da zone a seminativo arborato, uliveto, o bosco misto, da lungo tempo in totale stato di abbandono.

Si prevede la riqualificazione del paesaggio e una nuova valorizzazione attraverso le modalità previste per le aree a verde agricolo, ponendo particolare cura al rispetto dell'originario impianto vegetazionale.

Sono comunque ammessi interventi di nuovo impianto, di lieve rimodellamento del terreno, percorsi interni anche pavimentati.

Sono inoltre ammessi parcheggi in superficie senza coperture stabili all'interno delle aree agricole esistenti, la cui superficie dovrà essere permeabile e all'interno dei quali dovranno essere poste a dimora piante atte a favorire il migliore inserimento nel contesto agrario circostante. I nuovi impianti vegetazionali saranno prevalentemente realizzati con impiego di piante da frutto e olivi secondo le modalità colturali storicizzate del territorio.

E' previsto il recupero dei manufatti esistenti con particolare riguardo ai muri in pietra dei terrazzamenti e la sistemazione a prato della superficie dei singoli gradoni. E' inoltre previsto il recupero e miglioramento della rete drenante delle acque meteoriche, ivi compresa la pulizia delle sponde del torrente a valle e l'eliminazione della vegetazione infestante di impedimento al corretto deflusso delle acque e potenzialmente dannosa per la conservazione dei manufatti

idraulici.

Nelle aree di margine delle colture prevalentemente invase da vegetazione infestante (robinia) è previsto un intervento di selezione e sfollo della copertura, con rilascio della vegetazione di pregio ambientale presente.

Il progetto dovrà rispettare le misure di tutela indicati dal PAI e dal PIT, ovvero alla salvaguardia di 10m dalle sponde, relativamente al corso d'acqua presente nella U.M.I. 6 che, per le sue caratteristiche catastali e morfologiche rientra nel "reticolo comunale-acque pubbliche".



## Capo IV - NORME PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA

### Art. 19 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sugli edifici esistenti previsti all'interno delle U.M.I. sono definiti con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 22.04.2009.

I tipi di intervento sugli edifici esistenti sono così classificati:

#### Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente - Art. 21-25 delle Norme del R.U.

**e1** -manutenzione ordinaria

**e2** -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore

**e3** -manutenzione straordinaria

**e4** -restauro e risanamento conservativo

**e5** -ristrutturazione edilizia

**e6** -demolizione e fedele ricostruzione

**e7** -demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale

**e8** -demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza

**e10** -addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell'aspetto esteriore

**e13** -chiusura delle logge, portici, pilotis

**e14** -aumento o realizzazione di superfici accessorie interrato o seminterrate

**e16** -ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola

**e17** -opere per il superamento delle barriere architettoniche

**t10** -realizzazione di volumi interrati o seminterrati nelle pertinenze o all'interno di edifici non residenziali, istituzioni culturali, attività alberghiere e di ristorazione, attrezzature socio-sanitarie, fino ad un massimo del 12% del volume esistente, riferito a ciascun fabbricato o unità immobiliare, non assimilabile alla categorie e9, e10, e11, e12, e13, e14;

tali volumi sono realizzati parzialmente o totalmente al di sotto del piano di campagna, con mantenimento delle eventuali sistemazioni planoaltimetriche del suolo...omissis.....

## Art. 20 - Norme prescrittive e indicazioni progettuali

I parametri urbanistici ed edilizi, nei limiti stabiliti dai precedenti articoli, gli allineamenti obbligatori, i limiti di edificabilità, le quote altimetriche di riferimento, nei limiti del precedente Art.10, come risultano dall'elaborato di progetto 15 Tavola 2.0.2 del Piano di Recupero, costituiscono norme inderogabili per la progettazione edilizia, ad eccezione della U.M.I. 1, per la quale gli allineamenti, le sagome e le forme degli edifici potranno variare, nel rispetto dei pareri e vincoli sovraordinati e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme.

In tutte le U.M.I. potranno essere consentite lievi modifiche, derivanti dalla specificazione esecutiva dei progetti edilizi, che non comportino alterazioni dei parametri urbanistici del R.U. e della impostazione generale del Piano di Recupero. Tali modifiche, se approvate dalla competente Commissione Edilizia/Urbanistica Comunale e comprese nel Permesso di Costruire, non costituiranno variante al Piano di Recupero.

L'elaborato 16 Tavola 2.0.3, riportante i profili regolatori del Piano di Recupero, ha valore normativo per quanto riguarda le altezze massime degli edifici, mentre ha valore meramente indicativo per quanto riguarda le sagome e le forme degli edifici.

Sono inoltre prescrittivi i seguenti caratteri morfologici dell'architettura:

### Coperture:

è ammessa la realizzazione di tetti a falde inclinate e di coperture piane.

I tetti a falda dovranno essere realizzati con manto di copertura in cotto, oppure in lamiera di rame ossidata o in lamiera di zinco titanio.

Le coperture piane dovranno avere una superficie lastricata in pietra, oppure coperta con manto di ghiaia o erboso.

Non sono consentiti abbaini, altane, terrazze a tasca.

### Rivestimenti:

Le murature esterne devono essere rivestite:

- in intonaco civile a malta di calce colorato dei toni già impiegati negli edifici esistenti, delle terre naturali o bianco avorio;
- in pietra naturale e/o ricomposta;
- in cemento facciavista, realizzato con appositi casseri reimpiegabili, color grigio oppure dei toni delle terre naturali per parti limitate a semplici episodi architettonici;
- in mattoni facciavista e/o cotto.

Sono esclusi rivestimenti, anche parziali, in piastrelle di gres, klinker, ceramiche, maioliche, etc.

Infissi:

gli infissi esterni saranno realizzati in legno oppure in metallo.

Eventuali sistemi di protezione passiva dovranno essere omogenei all'interno della stessa U.M.I. e dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria.

Nella U.M.I. 1, per gli edifici esistenti non sono ammesse persiane esterne.

Pluviali:

Le gronde, come i pluviali, se in vista, saranno in rame.

Recinzioni:

Gli elementi di delimitazione perimetrali posti sui confini della proprietà devono essere progettati in modo unitario.

Per le recinzioni devono essere realizzate, in analogia a quelle esistenti, con muri intonacati o in pietra facciavista, oppure con cancellate continue in ferro o in altri metalli verniciati.

## **Art. 21 - Opere di reinterro e scavo**

All'interno del P. di R. sono ammessi interventi di rimodellazione del territorio funzionali ai nuovi insediamenti ed alla nuove infrastrutturazioni nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici.

Tali interventi sono ammissibili nei limiti imposti dai profili regolatori riportati nell'elaborato 16 Tavola 2.0.3.

## **Art. 22 - Tipologie edilizie**

Negli interventi di nuova edificazione riferiti alle U.M.I. 1, 2 e 3, i progetti edilizi saranno impostati secondo le tipologie edilizie riportate negli elaborati 14 Tavola 2.01 e 32 Tavola 2.1.8 e dovranno rispettare i criteri definiti all'Art. 20.

Tali tipologie non hanno valore prescrittivo e si limitano ad indicare la qualità architettonica degli edifici.

Esse sono vincolanti unicamente per le destinazioni d'uso nei limiti di quanto definito agli Art. 11 e Art. 18, per le quote altimetriche di riferimento, per le altezze massime e per l'impostazione planimetrica.

In sede di progettazione edilizia, propedeutica alla richiesta di Permesso di Costruire per le singole U.M.I., potranno essere introdotte tutte quelle modifiche che non alterino l'impostazione generale del Piano di Recupero e che rispettino i limiti di edificabilità e gli allineamenti obbligatori.

### **Art. 23 - Sistemazioni esterne**

Per ogni singola U.M.I., o per più U.M.I. congiuntamente, il progetto edilizio deve comprendere la descrizione dettagliata delle opere necessarie alla sistemazione delle aree esterne.

Tale descrizione deve riguardare tutti gli elementi per poter valutare la congruità del progetto rispetto al valore storico paesaggistico dell'area e del territorio. In particolare saranno descritte le tipologie vegetazionali, le singole piante da porre a dimora, i materiali, gli eventuali impianti tecnici di corredo e le tecniche di impianto.

Il progetto delle sistemazioni esterne conterrà inoltre indicazioni dettagliate per la conservazione del patrimonio vegetale esistente.

### **Art. 24 - Riduzione dell'impermeabilizzazione delle aree**

Il Piano di Recupero prevede l'edificazione all'interno delle sole aree che costituiscono le U.M.I. 1-2-3.

Le aree verdi permeabili previste dal Piano costituiscono quindi garanzia sufficiente al rispetto della D.C.R. Del 12/2000.

### **Art. 25 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

I progetti per la richiesta dei Permessi di Costruire per i singoli interventi previsti dal Piano di Recupero saranno tenuti al rispetto delle caratteristiche progettuali volte, ai sensi del D.P.R. 27/04/1978, n° 384, del D.M. 14/06/1989, n° 236, della L. 09/01/1989, n° 13 e della Circolare 22/06/1989, n° 1669/U.L. e L.R. 09/09/1991 n° 47, all'eliminazione delle barriere architettoniche.

**Art. 26 – Tutele e prescrizioni geologiche**

Il Piano di Recupero è stato redatto nel rispetto delle misure di salvaguardia previste dall'apposita scheda contenuta nel SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE redatta in riferimento al DPGR 26/R 2007 ("Regolamento di attuazione in materia di indagini geologiche" della L.R. 1/2005 Norme per il Governo del Territorio).

In merito, lo Studio Geologico a supporto del Piano ha elaborato il seguente schema che sintetizza gli interventi previsti dal Piano ed i relativi vincoli "geologici":

DIFESA DEL SUOLO (AUTORITA' DI BACINO)	PERICOLOSITÀ, PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE IDRAULICHE ASSENTI  PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA P.F.1.	<p>Sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio.</p> <p>Per gli interventi con "rilevanza geologica", è necessario espletare il Vincolo Idrogeologico mediante "autorizzazione", come indicato nella specifica normativa alla quale si rimanda.</p> <p>Nella fascia di 10 m adiacente al corso non si possono realizzare nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche eccetto se di natura idraulica.</p> <p>Sono richieste indagini geologiche e geognostiche per progettare gli interventi di contenimento degli sbancamenti e verificare la compatibilità dell'intervento con la stabilità del complesso edilizio esistente.</p> <p>E' richiesto uno studio specifico sull'interferenza con le acque sotterranee in fase di cantiere e sugli interventi di regimazione sia in fase transitoria che definitiva.</p> <p>La categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte devono essere determinate mediante prove sismiche in foro; la definizione dei parametri geotecnici deve essere basata su sondaggi geognostici.</p>
VINCOLO IDROGEOLOGICO	PRESENTE	
AREE SENSIBILI (PTC)	ASSENTE	
MISURE DI SALVAGUARDIA E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE (RUC)	<p>ACQUE SUPERFICIALI Il fosso proveniente dalle Fontanelle che attraversa l'area di PIANO da NE verso SO, interessando la UMI 6 in prossimità del limite con la UMI 2, rientra nel "reticolo idraulico comunale - acque pubbliche".</p> <p>ACQUE SOTTERRANEE - Le formazioni affioranti presentano scarsa importanza sotto il profilo di acquiferi di interesse generale. - L'area non è ricompresa in aree di protezione, salvaguardia, rispetto, tutela assoluta.</p>	
FATTIBILITA' (DPGR 26/R)	<p>Con particolare riferimento alla realizzazione delle strutture interrato/seminterrate (sala prove, aule, parcheggi) previste nelle UMI 1 e 2, il PIANO viene inserito dal RUC nelle seguenti classi di fattibilità:</p> <p>GEOMORFOLOGICA CONDIZIONATA Fg3</p> <p>SISMICA LOCALE SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI Fs 1</p> <p>IDRAULICA CON NORMALI VINCOLI Fi2</p>	
PRESCRIZIONI INDAGINI GEOGNOSTICHE E GEOFISICHE (DPGR 36/R)	<p>il PIANO ricade in:</p> <p>CLASSE D'INDAGINE N. 4</p>	

In riferimento, sia a tali vincoli e prescrizioni, che agli interventi previsti dal Piano, nell'ambito del suddetto Studio Geologico sono stati eseguiti i necessari approfondimenti, anche mediante adeguate indagini geofisiche e geognostiche in sito e di laboratorio (v. par. 4 della Relazione Geologica), prestando particolare attenzione agli interventi previsti nella zona NE (U.M.I. 1-2), in quanto certamente i più importanti dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente "geologico", per la prevista realizzazione di scavi fino a profondità di circa 10 m dall'attuale p.c..

I risultati di tali indagini hanno confermato la necessità di sostenere e drenare le pareti di scavo di neoformazione al fine di non indurre impatti negativi o indesiderati sulle condizioni di stabilità; hanno anche rilevato che tali interventi non indurranno impatti negativi sulle acque sotterranee.