



SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Conferma della previsione Piano di Recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica

RELAZIONE

IL RESPONSABILE DEL  
DIPARTIMENTO URBANISTICA  
(Arch. Daniela Castelli)

*Daniela Castelli*



Marzo 2014

## **1. Obiettivo della variante al Regolamento Urbanistico vigente**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22.04.2009 è stato approvato il Secondo Regolamento Urbanistico comunale. Con la stessa deliberazione è stata individuata all'art. 36 delle Norme elaborato 25 e alla Tavola 3.4 in scala 1/5000 elaborato 14 l'area soggetta a piano di recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica. La descrizione delle trasformazioni consentite è dettagliata nella scheda norma di cui all'elaborato 26. I proprietari degli immobili interessati, Istituto degli Innocenti e Fondazione Scuola di Musica, hanno presentato in data 17.10.2011 e successive integrazioni il progetto del piano di recupero in attuazione della previsione Urbanistica dettagliando la disciplina urbanistica del comparto e le modalità attuative. 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;

La variante al Regolamento Urbanistico per la riconferma della previsione, contestuale al procedimento di approvazione del piano di recupero, si rende necessaria in ragione dell'art. 55 comma 5 e 6 della L.R. 01/2005 che dispone la perdita di efficacia delle previsioni urbanistiche relative ai piani urbanistici attuativi di iniziativa privata allorché entro cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico non sia stata stipulata la relativa convenzione; viene proposta considerato l'interesse pubblico e culturale dell'intervento.

Obiettivo del provvedimento è quello di consentire la prosecuzione dell'iter di approvazione del piano di recupero.

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

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 (elaborati di cui al punto 3). La descrizione delle trasformazioni consentite è inoltre dettagliata nella scheda norma di cui all'elaborato 26.

## **2. Quadro conoscitivo di riferimento – analisi di coerenza e valutazione degli effetti**

La variante di riconferma, costituita dagli elaborati elencati al punto 3, tiene conto delle modifiche al quadro degli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati - revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.2013 e variante al Piano Strutturale di adeguamento al provvedimento di revisione del PTCP approvata con D.C.C. n. 41 del 9 del 2702.2014 - e del nuovo quadro regolamentare regionale in materia di indagini geologiche - regolamento 53/R/2011 di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/2005. Vengono conseguentemente aggiornati rispetto ai contenuti della previsione del Secondo Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22.04.2009:

- Il quadro conoscitivo contenuto nella scheda Norma dell'elaborato 26 del secondo Regolamento Urbanistico relativa alla zona PR 15;
- La scheda di fattibilità geologica che sostituisce la corrispondente scheda contenuta nell'elaborato 10 Relazione geologico tecnica di fattibilità del Secondo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22.04.2009 e conseguentemente le condizioni di fattibilità della disciplina della zona PR 15 di cui all'art. 36 delle Norme elaborato 25 del secondo Regolamento Urbanistico e richiamate nella scheda norma di cui sopra;

La proposta di variante non pone problemi di coerenza con il PTCP approvato. La variante al Piano Strutturale di adeguamento al provvedimento di revisione del PTCP approvata con D.C.C. n. 41 del 9 del 27.2.2014 migliora la coerenza interna tra Regolamento urbanistico e Piano Strutturale. Le analisi di coerenza interna ed esterna della variante al Regolamento Urbanistico sono contenute nel documento preliminare redatto nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica allegato alla presente relazione. Danno atto della coerenza della proposta di variante finalizzata alla riconferma della previsione del piano di recupero della zona PR 15 con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (PIT e PTCP) e con il Piano Strutturale.

Nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS non sono stati rilevati effetti negativi significativi sull'ambiente mentre sono attesi effetti positivi dal punto di vista sociale economico e territoriale. Non sono stati infine ravvisati effetti sulla salute umana.

*Il documento preliminare redatto nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica allegato parte integrante alla presente relazione (allegato 1) contiene le analisi di coerenza e le valutazioni degli effetti della variante di riconferma della previsione relativa al piano di recupero della zona PR 15 coerenza di cui agli artt. 11 comma 2 e art. 55 comma 1 bis, 53 comma 3 lett. c bis e c ter Della L.R. 1/2005.*

### **3 Elaborati che costituiscono la variante al Regolamento Urbanistico vigente**

La proposta di variante al regolamento Urbanistico vigente è costituita oltre che dalla presente relazione anche dagli elaborati elencati a seguire :

- Tavola 3.4 elaborato 14 scala 1: 5000 Secondo Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 30 del 22.04.2009
- Norme elaborato n. 25 estratto art. 36 Aree sottoposte a piano di recupero zona PR 15 Secondo Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 30 del 22.04.2009 / estratto art. 36 Aree sottoposte a piano di recupero art. 36 Aree sottoposte a piano di recupero zona PR 15 proposta di modifica
- 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 proposta di modifica
- Scheda di fattibilità geologica DPGR 53/R/2011 che sostituisce la rispettiva scheda contenuta nell'elaborato 10 relazione geologico tecnica di fattibilità del Secondo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22.04.2009.
- Risultati delle indagini geognostiche e prospezioni geofisiche;
- Adeguamento al DPGR 53/R/2011 delle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica-sismica-idraulica;

#### **4. Allegati**

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

*Allegato 1:*

Variante al Regolamento Urbanistico vigente di conferma delle previsioni Piano di Recupero zona PR 15 La Borraccia Scuola di Musica Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica – Documento preliminare / determinazione del responsabile del Dipartimento Servizi Tecnici di conclusione del procedimento di assoggettabilità a VAS

LA RESPONSABILE DEL  
DIPARTIMENTO URBANISTICA  
Arch. Daniela Castelli

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
Conferma della previsione Piano di Recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica

RELAZIONE  
**Allegato**

Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

Documento preliminare

Determinazione del responsabile del Dipartimento Servizi Tecnici di conclusione del  
procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS



SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
Conferma della previsione Piano di Recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**DOCUMENTO PRELIMINARE**  
(art. 22 della L.r. 10/2010)

|   |   |
|---|---|
| 1. Premessa .....   | 2 |
| 2. Obiettivi, azioni e considerazioni sintetiche sui possibili effetti attesi dalla variante: .....   | 2 |
| 2.1 Verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente .....   | 3 |
| 2.1.1 Caratteristiche della variante al Regolamento Urbanistico proposita tenendo conto in particolare dei<br>seguenti elementi (punto 1 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010): .....   | 3 |
| 2.1.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate dalla variante al<br>Regolamento Urbanistico proposta relazione tenendo conto in particolare dei seguenti elementi (punto<br>2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010): ..... | 4 |
| 2.2 Coerenza interna ed esterna .....   | 5 |
| 2.2.1 Verifica di coerenza interna .....  | 5 |
| 2.2.2 Verifica di coerenza esterna .....  | 5 |
| 2.3 Considerazioni conclusive .....   | 5 |
| 3. Soggetti istituzionali coinvolti nel procedimento di assoggettabilità a VAS .....  | 6 |

## 1. Premessa

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22.04.2009 è stato approvato il Secondo Regolamento Urbanistico comunale. Con la stessa deliberazione è stata individuata all'art. 36 delle Norme elaborato 25 e alla Tavola 3.4 in scala 1/5000 elaborato 14 l'area soggetta a piano di recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica. La descrizione delle trasformazioni consentite è dettagliata nella scheda norma di cui all'elaborato 26. I proprietari degli immobili interessati, Istituto degli Innocenti e Fondazione Scuola di Musica, hanno presentato in data 17.10.2011 e successive integrazioni il progetto del piano di recupero in attuazione della previsione Urbanistica dettagliando la disciplina urbanistica del comparto e le modalità attuative. 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;

La variante al Regolamento Urbanistico per la riconferma della previsione, contestuale al procedimento di approvazione del piano di recupero, si rende necessaria in ragione dell'art. 55 comma 6 della L.R. 01/2005 che dispone la perdita di efficacia delle previsioni urbanistiche relative ai piani urbanistici attuativi di iniziativa privata allorché entro cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico non sia stata stipulata la relativa convenzione; viene proposta considerato l'interesse pubblico dell'intervento.

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione d'incidenza". e s.m.i., in quanto documento preliminare da predisporre ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS nell'ambito del procedimento di variante al Regolamento Urbanistico per la conferma della previsione relativa al Piano di Recupero della zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica. In relazione al piano di recupero si fa presente che lo stesso è completo del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) non essendo la relativa previsione stata oggetto di valutazione dei profili ambientali in fase di approvazione del secondo Regolamento Urbanistico.

Il presente documento preliminare, redatto nella fase iniziale del procedimento della variante, secondo le disposizioni dell'art. 22 della L.R. 10/2010 contiene l'illustrazione degli obiettivi e dei contenuti della variante e le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla L.R. 10/2010. Contiene inoltre le analisi di coerenza interna ed esterna e le valutazioni degli effetti ai sensi dell'art. 55 comma 1bis della L.R. 01/2005.

## 2. Obiettivi, azioni e considerazioni sintetiche sui possibili effetti attesi dalla variante:

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 D.C.C. 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 variante proposta, come anche il piano di recupero, rientrano nei casi di cui all'art. 5 comma 3 lettera c) della L.R. 10/2010.

La previsione urbanistica di cui viene proposta la riconferma è individuata (allegato 1) 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 (Allegato 1). L'area è individuata come area da destinare ad attività culturali e didattiche, con necessità di riuso del patrimonio edilizio presente, di riordino complessivo dell'area, di realizzazione tramite nuova edificazione di una sala prove e spazi accessori, e di un'area per spettacoli all'aperto.

E' consentito l'intervento di nuova edificazione con i seguenti parametri e le seguenti indicazioni:

- tipologia: esistente e corpi interrati o seminterrati
- sul: esistente, oltre a mq 3.000 mq
- Piani f.t.: 1 f.t. Altezza massima della sala prova: ml 12 di cui massimo 5 fuori terra rispetto alla quota del terreno esistente

Destinazione: culturali e didattiche con obbligo di mantenimento della destinazione per anni venti

## 2.1 Verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente

I fini della verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente e in relazione ai criteri di assoggettabilità di cui all'allegato 1 della L.R. 10/2010 si rileva quanto segue.

### 2.1.1 Caratteristiche della variante al Regolamento Urbanistico proposta tenendo conto in particolare dei seguenti elementi (punto 1 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010):

*- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse:*

La previsione relativa al piano di recupero della zona PR 15 interessa un complesso individuato dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico quale attrezzatura di interesse generale di tipo culturale A.G. 38 e quale istituzione culturale rara. All'interno del complesso ha sede la Scuola di Musica di Fiesole il cui rilievo è riconosciuto sia a livello locale che come punto di prestigio a livello europeo. La previsione urbanistica consente attraverso gli obiettivi di riordino dell'attrezzatura esistente e di nuova edificazione, l'attuazione dei contenuti e delle strategie del Piano Strutturale che riconosce alle istituzioni culturali presenti sulla collina di Fiesole la possibilità di riorganizzarsi ed ampliarsi. L'area è collocata in via delle Fontanelle sul versante collinare affacciato su Firenze. Costituisce il quadro di riferimento (disciplina generale) per gli interventi edilizi di riordino e potenziamento della sede della Scuola di Musica esistente. Le azioni messe in atto con la previsione urbanistica sono limitate all'area soggetta a piano di recupero e si attuano su iniziativa della proprietà. La disciplina dell'area è dettagliata dal progetto del piano di recupero oggetto di separato documento di valutazione.

*- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:*

La sede della scuola di Musica di Fiesole è stata riconosciuta dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 tra i servizi e attrezzature di rilievo sovra comunale. La previsione di potenziamento verifica le condizioni stabilite dal PTCP e fatte proprie all'art. 50 delle Norme del Piano Strutturale come modificato dalla variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 28.11.2013 in corso di approvazione, con riferimento ai requisiti di accessibilità, di mitigazione degli impatti sul patrimonio culturale, di dotazione di spazi di parcheggio e verde:

- l'accessibilità mediante trasporto pubblico locale è assicurata in considerazione della prossimità della sede dell'istituzione alla linea 7 che collega San Domenico con Fiesole capoluogo e con il centro di Firenze;
- l'altezza limitata e la previsione di volumi prevalentemente interrati consente di contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale e paesaggistico, nonché sul sistema ambientale;
- è previsto l'aumento della dotazione di spazi di parcheggio a servizio dell'attività e le dimensioni dell'intervento (3.000 mq di SUL) con soluzioni prevalentemente interrate non implicano riduzioni sensibili della estesa dotazione di verde esistente all'interno del comparto.

La previsione urbanistica interessa un limitato ambito di azione e non presenta relazioni di rilievo con il PIT approvato con DCR n. 72 del 22.4.2007.

*- pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*

La variante di conferma della previsione urbanistica persegue il mantenimento delle funzioni di pregio, tra cui quella dell'istituzione culturale rara della Scuola di Musica, nelle sedi esistenti nell'ambito del territorio della collina di Fiesole e ne consente lo sviluppo. Incentiva il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, il restauro del patrimonio culturale (villa La Torraccia e suo giardino storico, edificio Stipo) e ottimizza l'uso delle risorse perseguendo lo sviluppo sostenibile.

*- problemi ambientali relativi al piano o programma*

Le risorse ambientali sulle quali è prevedibile un eventuale impatto significativo in relazione all'attuazione della previsione sono: - il patrimonio culturale essendo interessati immobili tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004; - il paesaggio trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs 42/2004; - il suolo in quanto è prevista nuova edificazione.

In relazione a tali punti si evidenzia che la previsione del Regolamento Urbanistico e la relativa scheda norma indirizzano la progettazione verso soluzioni architettoniche coerenti col paesaggio che favoriscono l'inserimento ambientale e non snaturano le caratteristiche storico del contesto esistente, prevedendo soluzioni interrate o seminterate e altezza limitata delle volumetrie fuori terra. Il progetto del piano di recupero è stato ritenuto compatibile dagli enti competenti sia in relazione ai criteri di tutela monumentale che in relazione ai criteri di tutela paesaggistica insistenti sull'area. L'attuazione del piano di recupero è soggetta al

rispetto delle condizioni riportate nel parere della Soprintendenza ai Beni i Architettonici, Paesaggistici, Storici Artistici in data 14.06.2012 prot. 13710.

In relazione al suolo gli studi geologici idraulici e sismici allegati al e al documento preliminare che si intende richiamata non hanno evidenziato criticità che impediscano la fattibilità dell'intervento.

In relazione alle risorse aria, acqua, flora e fauna, la relazione ambientale allegata al piano di recupero e contenuta nel relativo documento preliminare non ha rilevato effetti significativi. In relazione alle ricadute sui sistemi relativi all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti e all'energia, l'incremento di carico urbanistico stimato in 96 abitanti equivalenti non ha evidenziato impatti significativi. E' fatto in ogni caso obbligo per il soggetto attuatore dell'intervento di provvedere agli eventuali adeguamenti necessari.

*- rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente*

La proposta di variante non risulta rilevante in relazione a piani o programmi inerenti l'attuazione della normativa europea nel settore dell'ambiente (es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

#### 2.1.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate dalla variante al Regolamento Urbanistico proposta tenendo conto in particolare dei seguenti elementi (punto 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010):

*- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti*

L'attuazione della previsione urbanistica comporta la realizzazione di nuove volumetrie il cui carattere risulta irreversibile. L'impatto sulle risorse insediative tra cui patrimonio culturale e paesaggistico e l'occupazione di suolo risulta adeguatamente mitigato. La probabilità di attuazione della previsione è legata all'iniziativa della proprietà.

*- carattere cumulativo degli impatti*

La variante al Regolamento Urbanistico è limitata alla riconferma della previsione del Piano di recupero della zona PR 15 che interessa il complesso della villa La Torracchia e relativi edifici annessi tra cui l'edificio ex colonico denominato Stipo. Non si ravvisano caratteri cumulativi degli impatti con altre previsioni urbanistiche introdotte dal Regolamento Urbanistico del 2009 o con altri piani o programmi.

*- natura transfrontaliera degli impatti*

La previsione urbanistica riveste carattere di livello locale.

*- rischi per la salute umana o per l'ambiente*

Gli effetti sulle risorse ambientali tra cui aria suolo e acqua flora e fauna non sono da ritenersi significativi. L'attuazione della previsione urbanistica non comporta impatti con effetti per la salute umana o per l'ambiente.

*- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)*

Gli impatti prevedibili hanno carattere locale. La natura sovra comunale è da riferirsi oltre che al prestigio anche all'utenza. Non sono attesi impatti significativi sul traffico locale anche in considerazione della vicinanza del servizio di trasporto pubblico locale. E' atteso un miglioramento della sosta nelle zone limitrofe all'area d'intervento.

*- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo

Sono interessate aree soggette a vincolo paesaggistico in base alla parte III del D.Lgs. 42/2004 ed immobili soggetti a vincolo monumentale in base alla parte II del D.Lgs. 42/2004.

La previsione del Regolamento Urbanistico e la relativa scheda norma contengono gli elementi di mitigazione che garantiscono la coerenza con i criteri di tutela paesaggistica e la salvaguardia del patrimonio storico culturale presente. Il progetto del piano di recupero è stato ritenuto compatibile dagli enti competenti sia in relazione ai criteri di tutela monumentale che in relazione ai criteri di tutela paesaggistica insistenti sull'area. L'attuazione del piano di recupero è soggetta al rispetto delle condizioni riportate nel parere della Soprintendenza ai Beni i Architettonici, Paesaggistici, Storici Artistici in data 14.06.2012 prot. 13710. Non sono presenti aree naturali protette. In relazione alle particolari caratteristiche naturali si fa presente che la zona del piano di recupero è interessata dalla presenza di un corso d'acqua. La salvaguardia del relativo ambito perfluviiale è garantita dalla specifica disciplina del Regolamento Urbanistico (art. 56 delle norme) ed è dettagliata nel documento preliminare del piano di recupero.

Non è previsto utilizzo intensivo del suolo e non sono previste destinazioni d'uso che possano comportare superamenti dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite (inquinamento atmosferico, del suolo o delle acque) relativamente alle risorse ambientali.

*- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*

La proposta di variante non interviene su aree riconosciute come protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

La zona soggetta a piano di recupero è situata all'interno della proposta di zona buffer del centro storico di Firenze riconosciuto quale patrimonio mondiale dell'UNESCO. La disciplina del Regolamento urbanistico con volumi prevalentemente interrati ed altezza fuori terra limitata consente una progettazione coerente con gli obiettivi di tutela degli assi visuali dei punti panoramici in direzione di Firenze, senza che venga alterato il contesto paesaggistico e il profilo della collina come evidenziato nel documento preliminare del piano di recupero.

## **2.2 Coerenza interna ed esterna**

Con la presente variante al Regolamento Urbanistico comunale viene proposta la riconferma della previsione relativa alla zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica introdotta con la deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 22.4.2009. Ai fini della valutazione di coerenza interna la variante è stata valutata sia in riferimento agli obiettivi e alle strategie del Piano Strutturale che in riferimento ai contenuti della previsione urbanistica in termini di obiettivi, azioni proposte per il loro raggiungimento, effetti attesi. Tali valutazioni ripercorrono sostanzialmente le valutazioni già eseguite nell'ambito del procedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico del 2009 (relazione sulle attività di valutazioni) limitatamente ai temi affrontati dalla presente variante. Le valutazioni di coerenza esterna sono eseguite in relazione al PIT approvato con DCR n. 72 del 24.4.2007 ed in riferimento al nuovo PTCP approvato con DCP n. 1 del 10.1.2013.

### 2.2.1 Verifica di coerenza interna

La verifica di coerenza interna prende a riferimento gli obiettivi e di dettaglio della previsione urbanistica con riferimento agli obiettivi specifici individuati in relazione all'area interessata e alle strategie generali del piano sul sistema territoriale. Gli esiti dell'analisi di coerenza con il Piano Strutturale sono evidenziati nella Tabella 1. Nella Tabella 2 sono invece riportati il sistema logico relativo all'obiettivo di riconferma della previsione e gli effetti attesi dal punto di vista socio culturale, economico, territoriali ed ambientale. Le considerazioni riportate in tabella integrano e completano quanto già rilevato nell'analisi sugli effetti ambientali e territoriali di cui ai punti 2.1 e 2.2.

L'analisi di coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 12.4.1999 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 28.11.2013 (Tabella 1) non rileva situazioni di contrasto in relazione alla riconferma della previsione urbanistica della zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica.

L'analisi degli effetti dal punto di vista sociale ed economico e territoriale rilevano effetti positivi. Non si ravvisano effetti attendibili sulla salute umana.

### 2.2.2 Verifica di coerenza esterna

L'analisi di coerenza con gli obiettivi del PIT non rileva situazioni di contrasto. La variante si forma in coerenza con il PTCP approvato con DCP n. 1 del 10.1.2013 (Tabelle 3 e 4).

## **2.3 Considerazioni conclusive**

Secondo quanto sopra evidenziato la variante al Regolamento Urbanistico vigente con la quale viene proposta la riconferma della previsione relativa al Piano di Recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica, finalizzata a garantire la continuità della programmazione urbanistica individuata nel Secondo Regolamento Urbanistico, non comporta effetti significativi negativi sulle componenti ambientali e non rileva elementi di incoerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati. Si ritiene pertanto non necessaria l'attivazione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

### 3. Soggetti Istituzionali coinvolti nel procedimento di assoggettabilità a VAS

Il documento viene trasmesso ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati e all'Autorità competente che emette il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Ai fini del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS sono individuati i seguenti soggetti:

Autorità proponente: Consiglio Comunale su proposta del Dipartimento Urbanistica Servizio Pianificazione del Territorio

Autorità competente: Dipartimento Servizi Tecnici – Servizio Ambiente del Comune di Fiesole

Enti competenti in materia ambientale con il compito di esprimere pareri e fornire contributi proposti ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 - proposta:

- Regione Toscana
- Provincia di Firenze
- Azienda Regionale per la protezione Ambientale della Toscana (ARPAT)
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana
- Ufficio Regionale del Genio Civile

Enti territoriali interessati - proposta: comune limitrofo alla zona su cui incide il provvedimento di variante - comune di Firenze

Allegati:

- Secondo Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 30 del 22.04.2009 (allegato 1)
  - estratto Tav. 3.4 in scala 1:5.000
  - estratto art. 36 delle Norme Zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica
  - estratto schede norma
- parere art. 21 D.Lgs. 42/2004 della Soprintendenza ai Beni i Architettonici, Paesaggistici, Storici Artistici in data 14.06.2012 prot. 13710 (allegato 2).
- 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 (allegato 3);

Successivi approfondimenti da svolgere ai fini della adozione della variante al Regolamento Urbanistico contestuale alla adozione del piano di recupero:

- 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 che dovrà inoltre essere aggiornata secondo i contenuti disciplinari del PTCP approvato con DCP n. 1 del 10.1.2013.

LA RESPONSABILE DEL  
DIPARTIMENTO URBANISTICA  
Arch. Daniela Castelli



Tabella 1 coerenza interna della variante con il Piano strutturale approvato con DCC n.41 del 12.4.1999

|  | Sistema territoriale della Collina di Fiesole<br>Art. 57 Obiettivi |  |  |  | Art. 23 Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua | Art. 50 Aree di protezione storico ambientale   | Art. 46 ter Aree a funzioni prevalentemente agricole                                       |
|--|--|--|--|--|--|---|--|
|  | Tutela e qualificazione del paesaggio agrario storico              | Potenziamento del ruolo delle istituzioni culturali rare | Tutela e valorizzazione dei parchi e giardini <sup>1</sup> | Miglioramento dell'accessibilità pubblica del traffico e della sosta |  |   |  |
| Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e del giardino storico (complessi architettonici)  | forte  | forte  | forte  | -  | -  | Salvaguardia del paesaggio risultato dalla sovrapposizione tra assetti agricoli pregressi ed interventi insediativi sparsi <sup>3</sup> | Salvezza obiettivi specifici per sistemi tra cui il potenziamento delle attività culturali |
| Potenziamento e valorizzazione sede dell'istituzione culturale con destinazione didattica e culturale e la realizzazione di nuove volumetrie prevalentemente interrate | -  | forte  | -  | -  | Vedi nota in calce                                       |   | forte  |
| aumento della dotazione degli spazi di parcheggio pertinenziale  | -  | -  | -  | medio  | -  |   | -  |

Le caselle bianche indicano assenza d'interazione.

<sup>1</sup> La tutela dei parchi e giardini è disciplinata dall'art. 24 delle Norme del Piano Strutturale che trova corrispondenza in cartografia e nell'art. 52 delle norme del Regolamento Urbanistico che indirizza la progettazione verso soluzioni che consentano la conservazione dei seguenti elementi:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

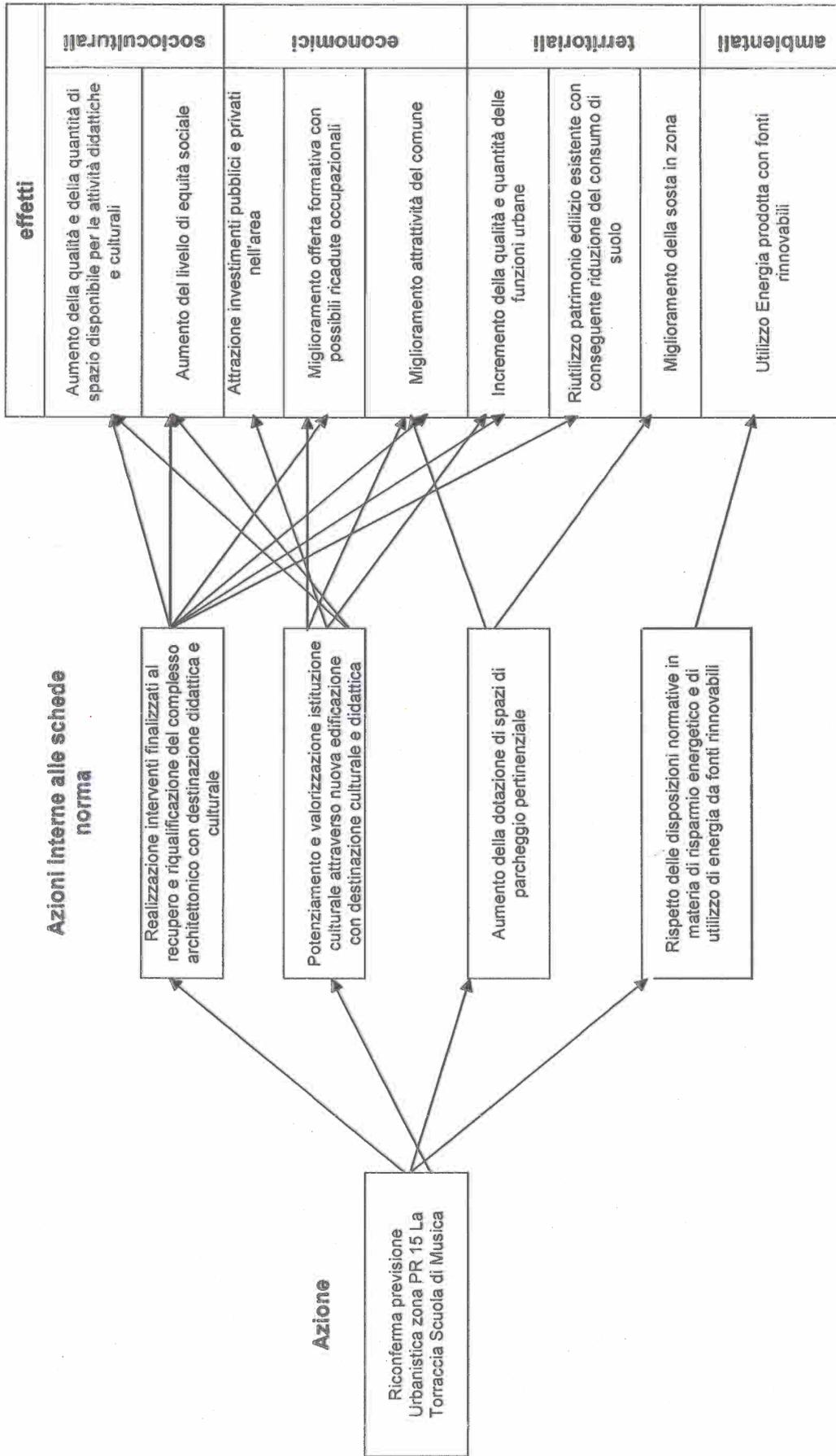
<sup>2</sup> La tutela degli ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua di cui all'art. 23 delle Norme del Piano Strutturale trova corrispondenza in cartografia e nell'art. 56 delle norme del Regolamento Urbanistico che indirizza la progettazione nelle corrispondenti aree verso soluzioni che consentano la conservazione dei seguenti elementi:

- le sistemazioni planoaltimetriche del suolo
- le formazioni arboree di ripa e di golena quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica
- la qualità delle acque

L'analisi di coerenza è oggetto di valutazione nell'ambito del piano di recupero

<sup>3</sup> La zona soggetta piano di recupero rientra nelle zone classificate quali aree di protezione paesistica e storico ambientale che recepiscono e precisano le aree definite dal PTCP di cui all'art. 12 delle relative norme. Nell'ambito delle aree di cui all'art. 50 del Piano Strutturale vi è un riconoscimento della rilevanza paesaggistica del territorio determinata da "una sovrapposizione degli assetti agricoli pregressi ed interventi sparsi che (...) hanno prodotto una configurazione compiuta ed intenzionale del paesaggio". Al comma 7 vi è un divieto alla nuova edificazione; mentre, secondo il comma 3, in presenza delle invarianze strutturali, la definizione degli usi del suolo e degli edifici, è soggetta, oltre alle limitazioni di cui agli artt. 53 e 54, anche agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni comuni e specifiche per i Sistemi, disposizioni che in relazione al sistema della collina di Fiesole (artt. 57-58-59) consentono il potenziamento delle attività culturali rimandando al Regolamento Urbanistico la definizione dei massimi ammissibili. L'incoerenza è riallineata con la variante al Piano Strutturale adottata Con D.C.C. n. 63 del 28.11.2013 di adeguamento alle controdirezioni alle osservazioni comunali al PTCP approvato con DCP n. 1 del 10.01.2013. Con tale variante e le relative modifiche all'art. 50, le disposizioni di cui al comma 7 tra cui il divieto di nuova edificazione vengono riferite, coerentemente al PTCP approvato, alle aree definite nelle carte dello statuto del territorio del PTCP approvato, facendo salve le ulteriori aree, nell'ambito delle quali si colloca la zona soggetta a Piano di Recupero.

Tabella 2 - Effetti attesi dalla variante al Regolamento Urbanistico



Non sono attesi effetti sulla salute umana

Tabella 3 coerenza esterna proposta di variante al Regolamento Urbanistico – PIT – metaobiettivi e obiettivi conseguenti

| PIT   |  |  |   |   |   |  |   |
|---|--|--|---|---|---|--|---|
| 1° metaobiettivo- Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"  |  |  |   |   |   |  |   |
|   | 1° obiettivo conseguente:<br>potenziare l'accoglienza della città "Toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana | 2° obiettivo conseguente:<br>dotare la città toscana della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca | 3° obiettivo conseguente:<br>sviluppare la mobilità intra e inter-regionale | 4° obiettivo conseguente:<br>sostenere la qualità della e nella "città toscana" | 5° obiettivo conseguente:<br>attivare la città toscana come modalità di governance integrata su scala regionale | 2° metaobiettivo – sviluppare la presenza industriale in Toscana | 3° metaobiettivo – conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana |
| Realizzazione interventi finalizzati al recupero e riqualificazione del complesso architettonico con destinazione didattica e culturale   | –  | medio  | –   | medio   | –   | –  | –   |
| Consolidare e valorizzare la rete firolana delle istituzioni culturali di prestigio e potenziamento delle sedi esistenti con intervento di nuova edificazione secondo gli obiettivi del Piano Strutturale | –  | forte  | –   | –   | –   | –  | –   |
| Aumento della dotazione di spazi di parcheggio pertinenziale  | –  | –  | –   | –   | –   | –  | –   |
| Rispetto delle disposizioni normative in materia di risparmio energetico e di utilizzo di energia da fonti rinnovabili  | –  | –  | –   | medio   | –   | –  | –   |

La variante al Regolamento Urbanistico proposta interessa un limitato ambito di azione e non presenta relazioni di rilievo con il PIT approvato. Le caselle bianche indicano assenza d'interazione.

Tabella 4 coerenza esterna proposta di variante al Regolamento Urbanistico – PTCP approvato con DCP n. 1 del 1.3.2013

|  |   | Art. 11 Aree fragili del territorio aperto <sup>4</sup>   |   | Art. 24 servizi ed attrezzature di rilievo sovraumunale  |   |   |  |
|--|---|---|---|--|---|---|--|
|  |   | Salvaguardia delle diversità del paesaggio caratterizzato da varietà morfologica fisica e biologica determinanti per la qualità complessiva dei valori storici culturali ed estetico percettivi | Tutela dei versanti collinari in vicinanza dei confini urbani | Salvaguardia e valorizzazione delle relazioni tra aree collinari e attrezzature e centri della piana | Garantire un elevato livello di accessibilità | Garantire misure idonee a contenere impatti sugli elementi di interesse culturale o paesaggistico | Definire un'adeguata dotazione di parcheggi, di spazi verdi e di strutture di servizio in base agli utenti programmati |
| Obiettivi operativi del Regolamento Urbanistico (scheda Norma) | Realizzazione interventi finalizzati al recupero e riqualificazione del complesso architettonico con destinazione didattica e culturale   | forte   | -   | -  | -   | forte   | -  |
|  | Consolidare e valorizzare la rete fiesolana delle istituzioni culturali di prestigio e potenziamento delle sedi esistenti con intervento di nuova edificazione con volumi prevalentemente interrati | medio   | -   | forte  | -   | forte   | -  |
|  | Aumento della dotazione di spazi di parcheggio pertinenziale  | -   | -   | forte  | forte   | -   | forte  |
|  | Rispetto delle disposizioni normative in materia di risparmio energetico e di utilizzo di energia da fonti rinnovabili  | -   | -   | -  | -   | -   | -  |

La variante al Regolamento Urbanistico proposta interessa un limitato ambito di azione e non presenta relazioni di rilievo con il PTCP approvato.  
Le caselle bianche indicano assenza d'interazione.

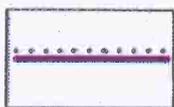
<sup>4</sup> La disciplina di cui all'art. 11 delle norme del PTCP fa salve le attrezzature di rilievo sovraumunale

Allegato 1

- Secondo Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 30 del 22.04.2009
- estratto Tav. 3.4 in scala 1:5.000
  - estratto art. 36 delle Norme Zona PR 15 la Torraccia Scuola di Musica
    - estratto schede norma



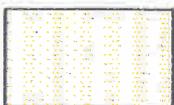
# LEGENDA



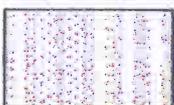
Confine del territorio comunale



Confine delle Unità Territoriali Organiche Elementari



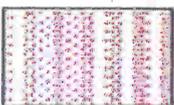
Aree di rimando alle tavole del Regolamento Urbanistico in scala 1/2000



Coltivi del paesaggio mezzadrile (Art. 67)



Coltivi del paesaggio mezzadrile in area di protezione paesistica e storico ambientale (Art. 68)



Aree agricole primarie (Art. 69)



Aree agricole primarie in area di protezione paesistica e storico ambientale (Art. 70)



Aree con sistemazioni agrarie storiche (Art. 54)



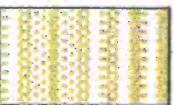
Aree agricole degradate (Art. 71)



Boschi (Art. 72)



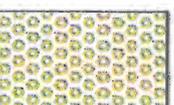
Boschi di rilevante valore ambientale e paesistico (Art. 51)



Boschi della Dorsale, Passo della Catena, Il Pratone, Torre Tonda (Art. 51)



Area Naturale Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L.) (Art. 49)



Parchi e giardini (Art. 52)



Aree di crinale (Art. 53)



Area di protezione paesistica e storico ambientale della collina di Fiesole (Art. 55)



Parco fluviale dell'Arno (Art. 50)



Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua (Art. 56)



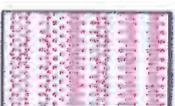
Ambiti territoriali per la protezione delle risorse idriche (Art. 63)



Aree d'interesse archeologico (Art. 58)



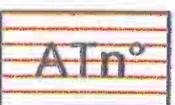
Aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti (Art. 57)



Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (Art. 32)



Aree di recupero e riqualificazione ambientale esterne ai centri abitati (Art. 59)



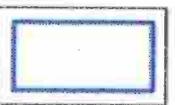
Aree di trasformazione urbanistica (Art. 37)



Aree e tracciati ferroviari (Art. 42)



Area per la Protezione Civile (Art.36 - PR13)

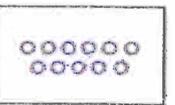


Pertinenze degli edifici invariati (Art. 62)



Trattati di percorsi panoramici (Art. 47)

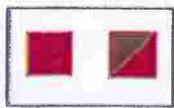
Punti visuali emergenti (Art. 47)



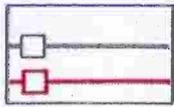
Allineamenti e formazioni arboree di pregio (Art.52)



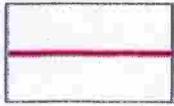
Perimetro di Piano di Recupero (Art. 36)



Stazioni e fermate ferroviarie  
(esistenti e di progetto)



Tracciato della funicolare (progetto) (Art.42 comma 4)  
a cielo aperto  
in galleria



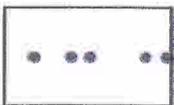
Viabilità esistente non presente  
in cartografia (variante del Calderaio)



Viabilità di progetto (Art. 41)



Viabilità di progetto: Strada Parco (Art.41 comma4 lett.d)  
Adeguamento della sede esistente  
Varianti di tracciato



Percorsi territoriali d'interesse storico paesistico (Art. 61)

Esistente

Progetto

Aree ecologiche (Art. 45)



Parcheggio camper e automezzi di servizio



Deposito di materiali a cielo aperto



## AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (Art.33)

Le attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti (precedute dalla sigla identificativa riportata sulle tavole) sono elencate nell'Appendice A della Relazione del Regolamento Urbanistico

ATTREZZATURE (standard DM 1444)

Esistente

Progetto

Parcheggi Pubblici

Pn°



Verde Pubblico

Vn°



Attrezzature Collettive

Cn°



|   |  |  |
|---|--|--|
| Attrezzature Sportive                     |  |  |
| Attrezzature Culturali                    |  |  |
| Attrezzature Socio-sanitarie              |  |  |
| Attrezzature Cimiteriali                  |  |  |
| Attrezzature Religiose                    |  |  |
| Attrezzature Militari o di Polizia        |  |  |
| Attrezzature Pubbliche e/o Amministrative |  |  |
| Attrezzature Turistiche                   |  |  |
| Attrezzature Ricreative                   |  |  |
| Attrezzature per Impianti tecnologici     |  |  |
| Istituzioni Culturali rare                |  |  |

| ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE Gn° | Esistente | Progetto |
|--|-----------|----------|
| Attrezzature Culturali                 |           |          |
| Università                             |           |          |
| Attrezzature Socio-sanitarie           |           |          |
| Attrezzature cimiteriali               |           |          |
| Attrezzature Religiose                 |           |          |
| Attrezzature Ricreative                |           |          |
| Attrezzature per impianti tecnologici  |           |          |
| Istituzioni Culturali rare             |           |          |



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO  
Variante al Regolamento Urbanistico Vigente  
Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009

NORME  
Elaborato n. 25  
estratto

*art. 36 - Aree sottoposte a Piano di recupero*

1) Le zone di recupero, caratterizzate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico e geofisico, sottoposte a piano di recupero, sono distinte con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/5000 ed in scala 1/2000 del Regolamento urbanistico. Per tali aree valgono le prescrizioni e le schede contenute nell'elaborato 10 – Indagini geologico tecniche di supporto – relazione tecnica. Per gli interventi avviati o riconfermati con la variante al Regolamento Urbanistico approvata con DCC n.73 del 25.10.2007 vale la fattibilità individuata dal primo Regolamento Urbanistico.

Tali zone sono così definite:

(...)

P R 15 - La Torraccia, Scuola di musica - Tav. 3.4. – 1/5000. Mantenimento negli edifici esistenti delle funzioni culturali e didattiche. Riutilizzo della casa colonica per attività culturali e didattiche; riordino complessivo dell'area, nuova edificazione per la realizzazione di sala prove e relativi spazi accessori e parcheggi di servizio, realizzazione di un'area per spettacoli all'aperto. Destinazioni ammesse: culturali e didattiche

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica e/o privata

tipologia: esistente e corpi interrati o seminterrati

sul: esistente, oltre a mq 3.000 mq

Piani f.t.: 1 f.t. Altezza massima della sala prova: ml 12 di cui massimo 5 fuori terra rispetto alla quota del terreno esistente.

Fattibilità: Geomorfologica Fg3: si richiedono 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. Nel caso che i volumi di sterro siano collocati nella proprietà sarà necessario specifico studio geologico.

Sismica Fs1 senza particolari condizioni

Idraulica Fi2 previi accertamenti specifici dovrà essere redatto uno studio specifico

sull'interferenza con le acque sotterranee in fase di cantiere e sugli interventi di regimazione sia in fase transitoria che definitiva.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

(...)



CITTÀ DI FIESOLE

**SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**Variante al Regolamento Urbanistico Vigente**  
**Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009**

Schede-norma delle aree sottoposte  
 a piano di recupero o delle aree di trasformazione  
 Elaborato n. 26  
**Estratto**

**PIANO DI RECUPERO**  
**PR 15 La Torraccia Scuola di Musica**  
**TERRITORIO APERTO**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>DESCRIZIONE</b>  | 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. |
| <b>FINALITÀ</b>     | L'intervento persegue le seguenti finalità:<br>- recupero del parco storico e degli edifici esistenti<br>- realizzazione di sala prove e spazi accessori<br>- realizzazione di parcheggio a servizio dell'attività<br>- recupero della Colonia "Stipo" e del fienile annesso per attività didattiche e culturali;<br>- spazio di spettacoli all'aperto<br>- locali tecnici.                                      |
| <b>PROCEDIMENTO</b> | Piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata   |

|                          |                               |  |
|--------------------------|-------------------------------|--|
| <b>PIANO STRUTTURALE</b> | <i>invarianti strutturali</i> | Istituzione culturale AG 38 (artt.56-59)<br>Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua (art.23)<br>Patrimonio edilizio rurale ed urbano presente alla II Guerra Mondiale (art. 14) |
|                          | Uso e tutela                  | Area a prevalente funzione agricola (art.46 ter)<br>Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua (art.23)<br>Aree di protezione paesistica e storico ambientale (art.50)             |

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| <b>VINCOLI TERRITORIALI</b> | P.T.C.P.<br>Del. Prov. 94/98  | Art. 7 – Tutela paesaggistica e ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi<br>Art. 11 – Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio <sup>1</sup> |
|                             | P.A.I.  | PF1  |
|                             | Vincolo di tutela paesaggistica<br>Titolo I capo II parte III D.Lgs 42/04 | Vincolo Colline Fiesolane<br>D.M. 5/11/1951 pubblicato G.U. n°274/51   |
|                             | Vincolo idrogeologico<br>L.R. 39/2000                                     | soggetto   |
|                             | Vincolo acque pubbliche<br>R.D. 523/1904                                  | Soggetto in parte  |

<sup>1</sup> Il Piano Strutturale all'art.46 bis definisce la disciplina e le modalità di attuazione del programma di paesaggio ai sensi del 3) comma dell'art.11 delle Norme del P.T.C.P. definendo le necessarie prescrizioni

|  |  |
|--|--|
| INFERENZIE TERRITORIALI                          | 46.390 mq  |
| S.U.L.   | Aggiuntiva all'esistente 3.000 mq  |
| ALTEZZA MASSIMA                                  | Un piano, 5m   |
| TERRAZZE   | Esistente e corpi interrati e seminterrati.  |
| DIMENSIONI PERMETTE E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:<br>- attività didattiche e culturali   |
| INTERVENTI AMMESSI                               | 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. |

Allegato 2

parere art. 21 D.Lgs. 42/2004 della Soprintendenza ai Beni i Architettonici, Paesaggistici, Storici Artistici  
in data 14.06.2012 prot. 13710

RACC

CITTA' DI FIESOLE - UFFICIO PROTOCOLLO  
PROT. N. 0009854 DEL 18/06/2012



DIP. URB.

Altri destinatari: \_\_\_\_\_



Ministero

per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI,  
PAESAGGISTICI, STORICI, ARTISTICI ED ETNOANTROPOLOGICI  
PER LE PROVINCE DI FIRENZE (CON ESCLUSIONE DELLA  
CITTA', PER LE COMPETENZE SUI BENI STORICI, ARTISTICI ED  
ETNOANTROPOLOGICI), PISTOIA E PRATO

Al Comune di Fiesole

Dipartimento di Urbanistica  
Piazza Mino, 24-26  
50014 FIESOLE (FI)  
PAX 055/5861252

Prot. N. 13710 del 11/06/2012

Risposta al Foglio del 24/11/2011

Dir. Sez. N. 23338

Class. \_\_\_\_\_ Allegati

**OGGETTO:** Piano di recupero zona PR 15 " La Torraccia Scuola di Musica ".  
Richiesta nulla osta ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, art. 21.  
**Ubicazione:** Via delle Fontanelle 24, San Domenico, Fiesole.  
**Proprietà:** Istituto degli Innocenti - Fondazione Scuola di Musica di Fiesole ONLUS.

In riferimento all'istanza pervenuta in data 28.11.2011 n. 23490, ns protocollo n. 25726 del 1.12.2011, questa Soprintendenza,

- esaminati gli elaborati del Piano di recupero proposto congiuntamente dall'Istituto degli Innocenti di Firenze e dalla Scuola di musica di Fiesole;
- considerato che l'area interessata dal Piano ricade nel vincolo paesaggistico imposto con D.M. 5.11.1951 e che la villa Torraccia risulta vincolata ai sensi della parte II del Codice;
- preso atto che sul fabbricato adibito a magazzino e locale tecnico, individuato con asterisco nella tavola 1.1.3 del Piano, è stata regolarmente conclusa la procedura di conformità ai sensi dell'art. 167 del Codice (nota della scrivente n. 12659 del 4.6.2012) e che la violazione dell'art. 169 del medesimo Codice non ha prodotto danni alla struttura e al decoro del fabbricato storico (nota della scrivente n. 2850 del 9.2.2012);

ritiene di condividere pienamente gli obiettivi di miglioramento del polo didattico musicale e la necessità di riorganizzazione funzionale di tutti gli edifici esistenti.

Si deve comunque osservare quanto segue:

- il progetto di recupero del giardino all'italiana dovrà considerare non solo il restauro degli elementi in pietra e la ricomposizione delle aiuole con fioriture arbustive ed erbacee, ma anche la ricostruzione formale delle serre ottocentesche conservandole nella destinazione originaria. Non si ritiene pertanto compatibile con l'esigenza di tutela del giardino la sostituzione delle antiche serre con nuovi volumi da adibire ad archivi e biblioteca;
- ugualmente per la terrazza panoramica (giardino pensile), posta a sud della villa, la previsione d'incrementare il volume dell'edificio identificato con la sigla G3 nelle tavole di Piano, non sembra del tutto congruente con la proposta di recupero dei valori formali del giardino e del disegno originario delle siepi, in quanto la nuova costruzione avanzerebbe in



maniera impropria rispetto alla linea di facciata della villa invadendo eccessivamente lo spazio terrazzato;

- l'impatto ambientale conseguente alla realizzazione del nuovo polo didattico (UMI 1 e 2) con la ristrutturazione ed ampliamento della casa colonica (Stipo) e del fienile, l'esecuzione delle nuove sale prove ed dei parcheggi, ecc, sembra sufficientemente mitigato dalla scelta prevalente di volumi interrati o seminterrati che seguono l'andamento del terreno senza modificare "sensibilmente" l'orografia del paesaggio agrario. Restano alcune perplessità sull'area dedicata agli spettacoli all'aperto ove il taglio netto e profondo del terreno, scandito dalla geometria regolare della gradonata, sembra porsi in contrasto con il naturale andamento del versante collinare. Si consiglia pertanto, in sede di definizione del progetto, un raccordo più dolce tra il piano inclinato della gradonata e l'area circostante.

*Si trattengono gli elaborati di progetto pervenuti in un solo esemplare.*

IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Alessandra Marino

Responsabile del procedimento: il Soprintendente  
Responsabile dell'istruttoria: Arch. G. Pappagallo

GIV/v



Piazza Pitti, 1 - 50125 - Firenze  
Tel 055 265171 fax 055 219297  
e-mail: [sbaosac-fi@beniculturali.it](mailto:sbaosac-fi@beniculturali.it)  
<http://www.sbap-fi.beniculturali.it>

Allegato 3

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



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE  
GOVERNO DEL TERRITORIO

Settore pianificazione del territorio

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

**Oggetto:** Verbale della Conferenza dei Servizi ex art. 36 del PIT, tenutasi il giorno 06/02/2014 relativa al piano di recupero PR15 La Torraccia - Scuola della Musica di Fiesole località San Domenico - via delle Fontanelle del Comune di Fiesole (FI).

Al Sindaco  
del Comune di  
50014 - FIESOLE (FI)

Al Presidente della Provincia di  
50100 - FIRENZE

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici,  
Paesaggistici, Storici, Artistici ed  
Etnoantropologici per le province di Firenze  
Pistoia e Prato  
Piazza Pitti n. 1  
50125 - FIRENZE

Alla Direzione Regionale per i Beni  
Culturali e Paesaggistici della Toscana  
Lungarno Luisa de' Medici n. 4  
50122 - FIRENZE

e, p.c. Alla Direzione Generale  
Governo del territorio  
SEDE

|  |
|--|
| <b>E</b>                                 |
| comune di Fiesole<br>CITTA' DI FIESOLE   |
| COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE    |
| Protocollo N.0002615/2014 del 17/02/2014 |
| Firmatario: Antonella Turci              |

Con la presente si trasmette copia del verbale della Conferenza dei Servizi di cui all'oggetto.

  
Il Responsabile del Settore  
Arch. Antonella Turci

AT/BG/pi  
*pi*



Verbale della Conferenza di servizi tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze Pistoia e Prato, la Provincia di Firenze e il Comune di Fiesole (FI) per la verifica del rispetto della disciplina paesaggistica del piano di recupero PR15 La Torraccia – Scuola della Musica di Fiesole località San Domenico - Via delle Fontanelle.

Il giorno 6/2/2014 presso la Direzione Generale Governo del territorio della Regione Toscana, in Firenze, Via di Novoli 26, sono convenuti e presenti, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, del PIT:

per la Regione Toscana

- arch. Barbara Galligani responsabile di P.O. delegato dal dirigente del Settore Pianificazione del Territorio con ordine di servizio n. 5 del 6 febbraio 2014 ,
- arch. Luca Radicati funzionario,
- dott.ssa Silvia Mannini funzionario verbalizzante;

per la Soprintendenza di Firenze, Pistoia e Prato

- arch. Gabriele Nannetti funzionario delegato dal Soprintendente con atto n. 1528 del 28/01/2014;

per la Provincia di Firenze

- arch. Gianni Nesi funzionario delegato dal dirigente con atto n. 61993 del 05/02/2013;

per il Comune di Fiesole

- arch. Daniela Castelli responsabile della Dipartimento Urbanistica.

Visto il piano di indirizzo territoriale (PIT) approvato con delibera di C.R. n. 72/2007;

vista la delibera di C.R. n. 32 del 16 Giugno 2009 di adozione dell'implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica;

visto l'art. 36 comma 2 del PIT, modificato a seguito dell'adozione dell'implementazione della disciplina paesaggistica di cui alla DCR n. 32 del 16/06/2009 e prorogato con legge regionale n. 54 del 14/10/2013;

premesso che la misura di salvaguardia di cui all'articolo 36, comma 2, dell'implementazione del PIT stabilisce che il rispetto della specifica disciplina paesaggistica del piano regionale da parte dei piani attuativi interessanti beni paesaggistici formalmente riconosciuti sia oggetto di verifica, in via

preliminare, da parte di apposita Conferenza di servizi tra la Regione, i competenti Uffici del Ministero e gli enti territoriali interessati;

preso atto che il piano attuativo, oggetto di verifica, non è stato adottato e prevede il recupero del parco romantico, dei giardini storici, delle aree agricole e del percorso vicinale storico paesistico nonché interventi sugli edifici esistenti con la riorganizzazione funzionale della villa. E' previsto anche l'ampliamento del polo didattico con recupero della colonica Stipo, del fienile annesso con la realizzazione della sala prove, delle nuove aule per la didattica, e dell'area per lo spettacolo all'aperto con realizzazione di nuovi parcheggi e di nuova viabilità;

rilevato che la zona dell'intervento è interessata dal vincolo di cui al D.M. 5/11/1951 (G.U. n. 274 del 28/11/1951) "Colline fiesolane";

data lettura del parere della Soprintendenza prot. n.13710 del 14 giugno 2012 che si allega al presente verbale;

la Provincia fa presente che da un'analisi dello statuto del PTCP vigente, la zona d'intervento osserva il seguente quadro di pianificazione:

- art. 7 delle N.A. - "tutela del territorio aperto";
- art. 14 delle N.A. - "aree fragili del territorio aperto";
- aree soggette a vincolo architettonico e archeologico, disciplinato dall'art. 14 delle N.A. - "immobili e aree di notevole interesse pubblico";

esaminato l'inserimento dell'intervento nel contesto del paesaggio;

#### conclusioni

la Conferenza di servizi verifica che il piano di recupero PR15 La Torraccia - Scuola della Musica di Fiesole località San Domenico - via delle Fontanelle del Comune di Fiesole rispetta la specifica disciplina paesaggistica del PIT a condizione che, in sede di progettazione esecutiva, vengano recepite le prescrizioni già formulate nel parere della Soprintendenza sopra richiamato.

Il Comune fa presente che alcune delle prescrizioni, con particolare riferimento a quelle di rilievo urbanistico, sono già state recepite nella soluzione progettuale presentata in questa sede.

La Provincia suggerisce inoltre per quanto indicato in premessa l'utilizzo di materiali di rivestimento tradizionali; suggerisce altresì, nelle successive fasi della progettazione, opportune verifiche con l'Ufficio provinciale Comparti idraulici per il rispetto delle distanze dai corsi d'acqua e per la presenza di eventuali manufatti nell'area.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

arch. Barbara Galligani



Per la Soprintendenza per i beni Architettonici  
Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici  
per le Province di Firenze Pistoia e Prato

arch. Gabriele Nannetti

*G. Nannetti*

**Per la Provincia di Firenze**  
arch. Gianni Nesi

*Gianni Nesi*

**Per il Comune di Fiesole**

arch. Daniela Castelli

*Daniela Castelli*

**Il funzionario verbalizzante**

dott.ssa Silvia Mannini

*Silvia Mannini*

\*\*\*\*\*

*2/0*

P.zza Mino da Fiesole, 26  
50014 FIESOLE (FI)  
Tel. 055/59611

## DETERMINAZIONE DEL DIPARTIMENTO SERVIZI TECNICI

SERVIZIO AMBIENTE TRASPORTI PUBBLICI LOCALI

N. 26 del 31/03/2014

Registro Generale

N. 119 del 31/03/2014

**OGGETTO: Conclusione del Procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del piano di recupero zona PR 15 con variante al Regolamento Urbanistico vigente per la riconferma della relativa previsione**

### IL RESPONSABILE DIPARTIMENTO SERVIZI TECNICI

VISTO il Decreto Legislativo n. 267 del 18 Agosto 2000, parte II "Ordinamento Finanziario e Contabile";

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 142 del 20 novembre 2001 e successive modificazioni, avente per oggetto "Approvazione dell'ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi Comunali", con la quale è stata definita la Struttura organizzativa dell'Ente;

Visto il decreto del Sindaco n. 13 del 30 Settembre 2010 con il quale il sottoscritto viene nominato Responsabile del Dipartimento Servizi Tecnici;

Premesso che :

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 13/03/2013 è stata individuata nel Dipartimento Servizi Tecnici, Servizio Ambiente e Trasporti Pubblici Locali l'autorità competente in materia ambientale per l'applicazione delle disposizioni alla L.R. n. 10/2010 e s.m.i., in materia di valutazione ambientale strategica, per i piani relativi alla pianificazione territoriale la cui approvazione è di competenza del Comune;
- in data 24.01.2014 prot. 1255 e successiva integrazione in data 17.02.2014 prot. n. 1255 l'Arch. Giovanni Santini per conto delle proprietà interessate, Istituto degli Innocenti e Scuola di Musica di Fiesole, ha chiesto l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in riferimento al piano di recupero zona PR 15;
- in data 27.02.2014 prot. 3394 il Dipartimento Urbanistica Servizio Pianificazione ha chiesto all'autorità competente l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in riferimento al procedimento di approvazione del piano di recupero zona PR 15 con contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente per la riconferma della relativa previsione urbanistica (Cfr. Allegato 1);

- in relazione a tale procedimento con la stessa comunicazione è stato inviato il documento preliminare di cui all'art. 22 della Legge n. 10/2010 riferito al piano di recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica e il documento preliminare di cui all'art. 22 della Legge n. 10/2010 riferito alla variante al Regolamento Urbanistico di riconferma della previsione del piano di recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica;
- preso e dato atto che il piano di recupero e la variante al regolamento urbanistico in oggetto rientrano nei casi di cui all'art. 5, comma 3, lett. c) della Legge n. 10/2010;
- rilevato che è stato provveduto ad avviare le dovute consultazioni individuando i soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 10/2010 per l'espressione del parere di competenza (Cfr. Allegato 2):
  - Regione Toscana, Pianificazione del territorio, Direzione generale delle politiche territoriali Ambientali e per la mobilità, invio in data 27/02/2014 con protocollo comunale n. 3424;
  - Regione Toscana, Settore Strumenti della Valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari, comunicazione trasmessa in data 27/02/2014 con protocollo comunale n. 3424;
  - Provincia di Firenze, Direzione Urbanistica, comunicazione trasmessa in data 27/02/2014 con protocollo n. 3426;
  - Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio per le Province di Firenze Pistoia e Prato, comunicazione trasmessa in data 27/02/2014 con protocollo n. 3429;
  - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, comunicazione trasmessa in data 27/02/2014 con protocollo n. 3432;
  - ARPAT, comunicazione trasmessa in data 27/02/2014 con protocollo n. 3434;
  - Ufficio Regionale del Genio Civile comunicazione trasmessa in data 27/02/2014 con protocollo comunale n. 3424;
 e quale Ente territoriale interessato:
  - Comune di Firenze, Direzione Urbanistica comunicazione trasmessa in data 27/02/2014 con protocollo n. 3440;
- che in relazione a tale consultazione sono arrivati nei 30 giorni successivi al ricevimento della documentazione i seguenti contributi/pareri che si allegano quale parte integrale e sostanziale del presente atto:
  - Regione Toscana, Ufficio Regionale del Genio Civile, comunicazione pervenuta in data 27.3.2014 con protocollo comunale n. 5268 (Allegato 3);
  - Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana comunicazione del 12.3.2014 pervenuta in data 13.3.2014 prot. 4384 (Allegato 4);
  - ARPAT comunicazione del 24.3.2014 pervenuta in data 27.3.2014 prot. 5266 (Allegato 5);
 e che il progetto del piano di recupero ha ottenuto i seguenti pareri:
  - parere art. 21 D.Lgs. 42/2004 della Soprintendenza ai Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici e Artistici in data 14.06.2012 prot. 13710 (allegato 6);
  - parere della Commissione Comunale per il Paesaggio n. 1 del 12.07.2012 (allegato 7);
  - parere di compatibilità con la disciplina paesaggistica del PIT ex art. 36 del Piano di Indirizzo Territoriale espresso dalla Conferenza dei Servizi in data 06.02.2014 come da verbale ricevuto in data 17.02.2014 prot. 2615 (allegato 8);

Visti:

- il documento preliminare di verifica per l'assoggettabilità a VAS predisposto, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 in relazione al piano di recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica, dall'Arch. Giovanni Santini e dall'Arch. Duccio Chimenti e relativi allegati;
- il documento preliminare di verifica per l'assoggettabilità a VAS predisposto, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 in relazione alla variante al Regolamento Urbanistico di riconferma della previsione del piano di recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica, dal Responsabile del Dipartimento Urbanistica del Comune di Fiesole, Arch. Daniela Castelli;
- i contributi pervenuti dagli enti competenti in materia ambientale e i pareri espressi sul piano di recupero di cui sopra;

- l'allegato 1 della L.R.T. n. 10/2010 che fissa i criteri per la verifica di assoggettabilità dei piani e programmi;

Sentito il Responsabile del procedimento per l'approvazione del piano di recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica con variante al Regolamento Urbanistico vigente per la riconferma della relativa previsione, Arch. Daniela Castelli;

Analizzati i contenuti dei documenti preliminari del piano di recupero e della variante, le valutazioni di coerenza e le considerazioni sui possibili effetti attesi dall'attuazione della relativa disciplina urbanistica e ritenuto di condividere le considerazioni conclusive secondo i contenuti dei documenti preliminari;

Vista la L.R.T. n. 1/2005;

Vista la L.R.T. n. 10/2010, ed in particolare l'art. 22;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 73 dello Statuto del Comune di Fiesole, nonché l'art. 15 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Preso atto che gli elaborati di natura geologica risultano essere stati integrati in riferimento al contributo dell'Ufficio Regionale del Genio Civile in data 28.03.2014;

Vista la lettera del 28.03.2014 con la quale il progettista, Arch. Giovanni Santini, e i soggetti richiedenti, Istituto degli Innocenti e Fondazione Scuola di Musica Onlus, hanno precisato che le attività previste nell'ambito delle iniziative della Scuola di Musica (spettacoli all'aperto) rientrano tra le attività temporanee disciplinate dal "Regolamento Comunale per la disciplina delle attività rumorose" approvato con D.C.C. n.113 del 23.12.2004, art.7 punto 3.2.3, e verranno svolte nel rispetto dello stesso articolo;

#### **DETERMINA**

- 1) di escludere dalla procedura di valutazione ambientale strategica il piano di recupero zona PR 15 La Torraccia Scuola di Musica e la variante al Regolamento Urbanistico vigente per la riconferma della relativa previsione, con la prescrizione che in fase di progettazione esecutiva venga tenuto conto dei pareri e dei contributi pervenuti soprarrichiamati;
- 2) di trasmettere il presente provvedimento all'Arch. Daniela Castelli, Responsabile del procedimento, art. 16 L.R.T. n. 1/2005, relativo al piano di recupero e alla variante al Regolamento Urbanistico in oggetto;
- 3) di demandare al Garante della comunicazione, Monica Marchi, Responsabile dell'ufficio Relazioni con il Pubblico e Protocollo, ai sensi dell'art. 19 e 20 della L.R.T. n. 1/2005, la pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune di Fiesole del presente provvedimento;
- 4) di dare atto che, ai sensi della L. 241/1990, il Responsabile del procedimento é l'Arch. Elena Maria Petrini.

**il Responsabile**

**Dott. Ing. Filippo Galli**

---