



CITTÀ DI FIESOLE

SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

COMUNE DI FIESOLE - PROVINCIA DI FIRENZE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

IL RESPONSABILE DEL
DIPARTIMENTO URBANISTICA
(Arch. Daniela Castelli)

Daniela Castelli



Marzo 2014

Scheda norma zona PR 15
Secondo Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 30 del 22.04.2009

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

DESCRIZIONE	Il complesso è sede della Scuola di Musica di Fiesole. Fa parte della rete delle istituzioni culturali rare presenti sul territorio tutelate quali <i>invarianti strutturali</i> (art.31) e promosse dalle linee strategiche del Piano Strutturale (artt.56-57) secondo gli indirizzi dell'art.59. L'Istituto presenta una carenza e un'inadeguatezza degli spazi utili allo svolgimento della propria attività.
FINALITÀ	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - recupero del parco storico e degli edifici esistenti - realizzazione di sala prove e spazi accessori - realizzazione di parcheggio a servizio dell'attività - recupero della Colonica "Stipo" e del fienile annesso per attività didattiche e culturali; - spazio di spettacoli all'aperto - locali tecnici.
PROCEDIMENTO	Piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata

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

VINCOLI TERRITORIALI	P.T.C.P. Del. Prov. 94/98	Art. 7 – Tutela paesaggistica e ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi Art. 11 – Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio ⁹
	P.A.I.	PF1
	Vincolo di tutela paesaggistica Titolo I capo II parte III D.Lgs 42/04	Vincolo Colline Fiesolane D.M. 5/11/1951 pubblicato G.U. n°274/51
	Vincolo idrogeologico L.R. 39/2000	soggetto
	Vincolo acque pubbliche R.D. 523/1904	Soggetto in parte

SUPERFICIE TERRITORIALE	46.390 mq
S.U.L.	Aggiuntiva all'esistente 3.000 mq
H MASSIMA	Un piano, 5m
TIPOLOGIA	Esistente e corpi interrati e seminterrati.
DIMENSIONAMENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - 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

⁹ 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

	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.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	L'attuazione dell'intervento è assoggettata alla verifica della sostenibilità dell'intervento dal punto di vista dell'approvvigionamento idropotabile e della depurazione con eventuale obbligo di adeguamento. Dovrà inoltre essere verificata l'adeguatezza della viabilità esistente e dovrà essere eventualmente provveduto al suo adeguamento
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.
VALUTAZIONE INTEGRATA	Il progetto unitario si dovrà fare carico delle seguenti valutazione: Analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti negativi dal punto di vista territoriale, ambientale e paesaggistico.

Scheda norma zona PR 15
Proposta di modifica

PIANO DI RECUPERO

PR 15 La Torraccia Scuola di Musica

TERRITORIO APERTO¹

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

PIANO STRUTTURALE APPROVATO CON D.C.C. N. 41 del 12.04.1999 E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N. 9 del 27.02.2013	<i>Invarianti strutturali</i>	Istituzione culturale AG 38 (artt.56-59) Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua (art.23) Patrimonio edilizio rurale ed urbano presente alla II Guerra Mondiale (art.14)
	Uso e tutela	Uso e tutela Area a prevalente funzione agricola (art.46 ter) Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua (art.23) Aree di protezione storico ambientale (art.50) ⁹

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

SUPERFICIE TERRITORIALE	46.390 mq
S.U.L.	Aggiuntiva all'esistente 3.000 mq
ALTEZZA MASSIMA	Un piano, 5m
TIPOLOGIA	Esistente e corpi interrati e seminterrati.
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONE D'USO AMMESSE	Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività didattiche e culturali

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

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.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE SIO DI INTERESSE PUBBLICO	L'attuazione dell'intervento è assoggettata alla verifica della sostenibilità dell'intervento dal punto di vista dell'approvvigionamento idropotabile e della depurazione con eventuale obbligo di adeguamento. Dovrà inoltre essere verificata l'adeguatezza della viabilità esistente e dovrà essere eventualmente provveduto al suo adeguamento.
FATTIBILITA'	<p>Geologica Fg3: Per la fase esecutiva, ed in particolare per la verifica sia delle condizioni di stabilità che dell'interazione con il complesso edilizio esistente, sono richieste le opportune verifiche di sicurezza, ove occorra anche col supporto di indagini geotecniche integrative.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla regimazione delle acque di ruscellamento nelle fasi di cantiere e definitiva.</p> <p>Le terre e rocce da scavo dovranno essere gestite nel rispetto del DLgs 152/2006 (<i>Norme in materia ambientale</i>) e ss.mm.ii. e comunque non compromettendo la circolazione idrica superficiale e la stabilità geomorfologica dell'area; nel caso in cui i volumi di sterro siano collocati nella proprietà sarà necessario uno specifico progetto completo di studio geologico.</p> <p>Sismica Fs3: Per la fase esecutiva è richiesta una analisi che definisca puntualmente spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico, ove occorra anche col supporto di prospezioni geofisiche integrative. Per gli interventi più importanti è richiesta l'analisi della risposta sismica locale.</p> <p>Idraulica Fi2: Senza particolari prescrizioni.</p> <p>Problematiche idrogeologiche: Per la fase esecutiva è richiesto uno studio specifico di approfondimento sull'interferenza con le acque sotterranee nelle fasi di cantiere e definitiva.</p> <p>Vincoli territoriali sovra comunali: Nella fascia di 10 m adiacente al Fosso proveniente da Le Fontanelle non si possono realizzare nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche eccetto se di natura idraulica.</p> <p>I lavori dovranno essere effettuati con particolare riferimento al Titolo III Norme per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico del Regolamento Forestale della Toscana.</p>
ELEMENTI DI VALUTAZIONE	<p>Il progetto unitario si dovrà fare carico delle seguenti valutazioni:</p> <p>Analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti negativi dal punto di vista territoriale, ambientale e paesaggistico.</p>